

Delårsrapport januari–september 2017

- Hyresintäkterna ökade totalt till 4 836 mkr (4 646). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent främst förklarad av positiv effekt från tidigare nyuthyrningar och omteckningar av kontrakt.
- Uthyrningsgraden uppgick till 92,7 procent (93,7). Under perioden har projektfastigheten Sergelhuset planenligt tomställt, vilket har påverkat uthyrningsgraden med –1,4 procentenheter.
- Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –1 337 mkr (–1 321). I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent.
- Driftnettot ökade totalt till 3 499 mkr (3 325). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 554 mkr (2 394), förklarad av högre hyresintäkter.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 5 662 mkr (8 157), vilket motsvarar en värdeökning på 4,9 procent (7,9) främst till följd av stigande marknadshyror. Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 123 mdkr.
- Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 535 mkr (–1 777) till följd av höjda långa marknadsräntor.
- Resultat efter skatt uppgick till 6 833 mkr (6 990).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter ökade till 83 procent (73) vid periodens utgång.

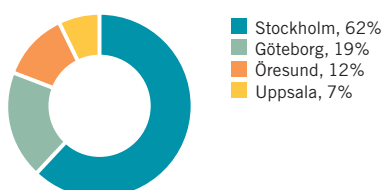
Belopp i mkr	Jan–sept 2017	Jan–sept 2016	Juli–sept 2017	Juli–sept 2016	Okt 2016–sept 2017	Jan–dec 2016
Hyresintäkter	4 836	4 646	1 590	1 588	6 441	6 251
Driftnetto	3 499	3 325	1 168	1 149	4 633	4 459
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 554	2 394	850	816	3 377	3 217
Resultat efter skatt	6 833	6 990	1 512	2 041	11 315	11 472
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 576	2 325	832	753	3 388	3 137
Marknadsvärde fastigheter, mdkr	123	112	123	112	123	116
Uthyrningsgrad, %	92,7	93,7	92,7	93,7	92,7	94,2
Överskottsgrad, %	72	72	73	72	72	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	3,9	3,6	3,9	3,8
Belåningsgrad, %	46	48	46	48	46	46
NAV på balansdagen, mkr	65 543	58 498	65 543	58 498	65 543	61 333
NNNAV på balansdagen, mkr	58 946	51 682	58 946	51 682	58 946	55 083
Miljöcertifiering, andel av total area, %	83	73	83	73	83	77
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	103	109	103	109	103	110

En bättre värld

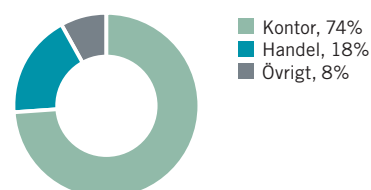
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 178 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 123 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

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".

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per objektstyp



En av Sveriges största fastighetsutvecklare

Vasakronan tredje kvartalet

Växande projektportfölj

Vasakronan har idag pågående projekt motsvarande närmare 8 mdr, och företaget är därigenom en av Sveriges största fastighetsutvecklare. Projektportföljen omfattar såväl nybyggnation som ombyggnadsprojekt. Uthyrningsmarknaden bedöms starkt varför Vasakronan i valda lägen väljer att starta projekt innan fastigheten är fullt uthyrd.

Under kvartalet påbörjades om- och tillbyggnaden av Sergelhuset vid Sergels torg i Centrala Stockholm. Sergelhuset omfattar tre fastigheter, tre gator och ett torg och kommer vid färdigställandet erbjuda moderna centrala kontor, nya handelsytor, bostäder och mötesplatser. Investeringen bedöms uppgå till cirka 3 100 mkr och beräknas färdigställas i december 2021.

Eftefrågan på lokaler i Uppsala Science Park är stor. Snart färdigställs den fullt uthyrd projektfastigheten Hubben på cirka 13 000 kvadratmeter. Nu startar nästa projekt, uppförandet av Celsius på cirka 10 000 kvadratmeter som redan innan start till största del är uthyrd till Livsmedelsverket.

Fortsatt stark hyresmarknad

Hyresmarknaden fortsatte att utvecklas positivt under årets tredje kvartal med en hög efterfrågan på kontors- och butikslokaler. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 27 000 kvadratmeter (36 000) och en årshyra om 105 mkr (109). Dessutom genomfördes omförhandlingar och förlängningar motsvarande en årshyra på 187 mkr (181) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 11,5 procent (16,5)

Vasakronan har tecknat hyresavtal med Scandinavian Photo, Vapiano och Convendum i Klara C i centrala Stockholm om totalt 2 700 kvadratmeter. Det innebär att den nyligen färdigställda projektfastigheten nu är fullt uthyrd. Convendum, som tillhandahåller moderna arbetsplatslösningar, hyr sedan tidigare 3 900 kvadratmeter i fastigheten och har valt att expandera med ytterligare 1 100 kvadratmeter. Totalt har Vasakronan investerat 1 100 mkr i en genomgripande ombyggnad och sedan tidigare hyr bland annat KPMG och NetEnt 8 300 respektive 7 500 kvadratmeter i Klara C.

Inom Vasakronan pågår ett kontinuerligt arbete med att utveckla områdena kring fastigheterna. Ett exempel är det arbete som bedrivs för att stärka stråket längs Södra Förstadsgatan i Malmö där Vasakronan äger en stor del av fastigheterna. Ambitionen här är att skapa en trevlig gågata med ett brett utbud av butiker och restauranger. Under kvartalet breddades utbudet ytterligare genom uthyrning till Willys Hemma om 1 300 kvadratmeter. I och med denna uthyrning är hela gatuplanet i beståndet vid Södra Förstadsgatan fullt uthyrt.

Undet kvartalet omförhandlades hyreskontraktet med Göteborgs Stift som valde att sitta kvar i sina lokaler om cirka 2 600 kvadratmeter i Läppstiftet i centrala Göteborg.

Efter kvartalets utgång tecknade Vasakronan ett 15-årigt hyresavtal med Tyréns om 12 000 kvadratmeter i kv Nattugglan vid Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm. Avsikten är att här ersätta den befintliga byggnaden med en ny utökad och modern kontorsfastighet om totalt 15 000 kvadratmeter som ska miljöcertifieras enligt LEED Platina. Byggstart planeras ske under 2018 med inflyttning 2021. Avtalet med Tyréns innebär att uthyrningsgraden uppgår till drygt 80 procent redan innan byggstart.

Solceller och likström

Vasakronan strävar efter hållbarhet i varje del av verksamheten. Stora satsningar görs inom energiområdet och Vasakronans långsiktiga mål är att verksamheten en dag skall vara helt självförsörjande på energi.

I Uppsala Science Park har Vasakronan fokuserat på att kunna nyttja energin från de egna solcellerna på ett mer effektivt sätt med hjälp av ett lokalt elnät som leder likström. Vasakronans fyra fastigheter i Uppsala Science Park har kopplats samman med ett eget elnät, vilket innebär att överskottsel från någon av byggnadernas solceller kan användas i de andra. Lösningen är både bra för miljön och kostnadseffektiv.

Vasakronans målmedvetna arbete och tydliga hållbarhetskommunikation resulterade nyligen i att företaget utsågs till Sveriges mest hållbara fastighetsbolag enligt studien Sustainable Brand Index, Business to Business, som presenterades i september.

I den årliga globala hållbarhetsundersökningen GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, behåller Vasakronan sin tätposition med Green Star rating. Green Star är den högsta rankingen och resultatet i undersökningen bygger på en samlad bedömning av företagets policyarbeten, ledarskap och förmåga att genomföra och följa upp sitt hållbarhetsarbete.

Resultat för det tredje kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 850 mkr (816) förklarar av högre hyresintäkter och lägre räntekostnader. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 0,8 procent, motsvarande 957 mkr (1 971). Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 132 mkr (-170) till följd av höjda långa marknadsräntor under kvartalet. Resultat efter skatt uppgick till 1 512 mkr (2 041). Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick under kvartalet till 259 mkr (439).

Nytecknat 15-årigt
hyresavtal med Tyréns om
12 000 kvadratmeter

Stor efterfrågan på lokaler och stigande byror

Vår omvärld

I USA är arbetsmarknaden fortsatt stark. Under året har FED höjt styrrentan vid två tillfällen. Bedömningen är att ytterligare en höjning kan bli aktuell under 2017 följt av ytterligare höjningar under 2018 och 2019. I euro-området börjar tillväxten ta fart genom stigande sysselsättning, ökade investeringar och förbättrad export. Samtidigt är osäkerheten fortsatt stor kring hur det framtida EU-samarbetet kommer att se ut.

I Sverige fortsatte tillväxten att utvecklas positivt och i augusti reviderade Konjunkturinstitutet (KI) upp prognosen för BNP-tillväxten för 2017 från 2,5 procent till 3 procent. Revideringen förklaras främst av ökad inhemsk efterfrågan samt ökade bostadsinvesteringar. Hushållens konsumtion förväntas öka med 2,0 procent under 2017. Enligt Handels Utredningsinstitut (HUI) bedöms detaljhandeln öka med 2,5 procent under 2017 och 3,0 procent 2018. Hela tillväxten under det gångna kvartalet är hänförlig till E-handeln som stadigt ökar.

Arbetsmarknadsläget är starkt och sysselsättningen förväntas stiga med 2,3 procent under 2017 och enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna stiga med knappt 2 procent under 2017 och 2018.

Vid sitt möte i september beslutade Riksbanken att hålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Deras bedömning är att en höjning av reporäntan blir aktuell först i mitten av 2018.

Fastighetsmarknaden

Under det tredje kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 19 mdkr (38) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Det är den lägsta kvartalsomsättningen sedan 2012, men det är för tidigt att dra slutsatser om orsaken. Under perioden uppgick transaktionsvolymen därmed till totalt 101 mdr (134). Av transaktionsvolymen utgjorde bostadsfastigheter det enskilt största segmentet och merparten av transaktionsvolymen omsattes i Stockholm. Svenska aktörer stod precis som tidigare för merparten av transaktionerna även om andelen utländska aktörer har ökat.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm är stark och marknadshyrorna i CBD har fortsatt att öka. Vakansnivån för kontorslokaler och butikslokaler i Stockholm CBD är oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till cirka 3,5 procent respektive 2,0 procent. I Stockholms innerstad utanför CBD har marknadshyrorna fortsatt öka och vakanserna bedöms uppgå

till cirka 8 procent i slutet av perioden. Även i Stockholms ytterområden har marknadshyrorna ökat under perioden och vakansnivån ligger stabilt runt 13 procent. Nivåerna varierar dock mellan olika områden och objekt.

Marknadens direktavkastningskrav för såväl kontors- och butiksfastigheter i CBD som för övriga innerstaden har legat stabilt under året på låga 3,5 procent respektive 3,9 procent. I närförorterna har direktavkastningskraven sjunkit under perioden till nivåer runt 4,5 procent.

Göteborg

Hyresnivåerna för kontor i CBD i Göteborg har stigit under perioden, vilket framförallt beror på begränsad nyproduktion och begränsat utbud av befintliga större kontorslokaler i CBD. Detta påverkar även vakansgraden som är fortsatt låg och uppgår till strax under 5 procent för kontorslokaler i CBD och till 2 procent för butikslokaler.

Direktavkastningskraven för de bästa kontors- och butiksfastigheterna i Göteborg CBD är oförändrade sedan årsskiftet och uppgår till 3,9 procent.

Öresund

I Öresund har hyresnivåerna för kontor i Malmö CBD varit oförändrade sedan årsskiftet. Vakansnivån i Malmö CBD uppgår till 9 procent för kontorslokaler och till 4 procent för butikslokaler, vilket är i nivå med årsskiftet. Även vakansnivån för fastigheter med A-läge i Lund är oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till 5 procent för kontor och 3 procent butikslokaler.

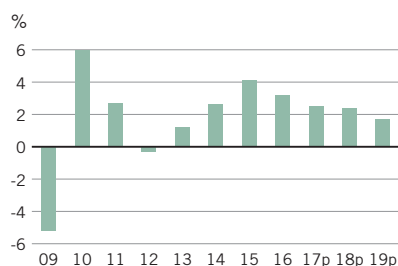
Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD har legat stabilt under hela perioden och uppgår till 4,2 procent. Även för fastigheter med A-läge i Lund är direktavkastningskraven oförändrade och uppgår till 5 procent.

Uppsala

Hyresnivåerna och vakansnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala har varit oförändrade under perioden. För kontorslokaler uppgår vakansnivån till 5 procent och för butikslokaler till 3 procent.

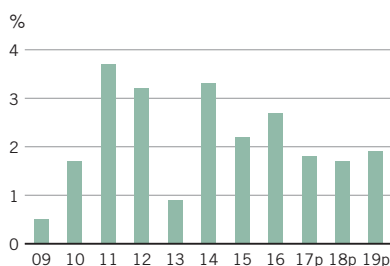
Direktavkastningskravet för centrala kontorsfastigheter och butiksfastigheter uppgår till 5 procent, vilket är i nivå med årsskiftet.

Stabil tillväxt



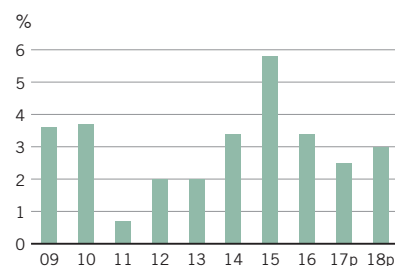
BNP-utveckling i Sverige, fasta priser
Källa: Konjunkturinstitutet

Positiv kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner
Källa: SCB och Evidens

Ökad detaljhandel



Total detaljhandel i Sverige, löpande priser
Källa: HUI:s Konjunkturrapport

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sept 2017	Jan–sept 2016	Juli–sept 2017	Juli–sept 2016	Okt 2016– sept 2017	Jan–dec 2016
Hysesintäkter	4 836	4 646	1 590	1 588	6 441	6 251
Driftkostnader	-493	-502	-141	-153	-672	-681
Reparationer och underhåll	-82	-77	-23	-21	-110	-105
Fastighetsadministration	-231	-210	-77	-63	-321	-300
Fastighetsskatt	-410	-409	-139	-165	-545	-544
Tomträttsavgäld	-121	-123	-42	-37	-160	-162
Summa fastighetskostnader	-1 337	-1 321	-422	-439	-1 808	-1 792
Driftnetto	3 499	3 325	1 168	1 149	4 633	4 459
Central administration	-69	-62	-23	-19	-94	-87
Resultat från andelar i joint venture	-2	-2	0	-1	-3	-3
Ränteintäkter	1	6	0	3	5	10
Räntekostnader	-875	-873	-295	-316	-1 164	-1 162
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 554	2 394	850	816	3 377	3 217
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	5 662	8 157	957	1 971	9 561	12 056
Värdeförändring finansiella instrument	535	-1 777	132	-170	1 548	-764
Avyttrad/nedskriven goodwill	-6	-11	-	-1	-13	-18
Resultat före skatt	8 745	8 763	1 939	2 616	14 473	14 491
Aktuell skatt	-175	-164	-55	5	-11	0
Uppskjuten skatt	-1 737	-1 609	-372	-580	-3 147	-3 019
Periodens resultat	6 833	6 990	1 512	2 041	11 315	11 472
Övrigt totalresultat						
<i>Omklassificerbara poster</i>						
Kassafördessäkringar	-	17	-	-	-	17
Inkomstskatt kassafördessäkringar	-	-4	-	-	-	-4
<i>Ej omklassificerbara poster</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-89	-89
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	16	16
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	16	16
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	13	-	-	-57	-44
Summa totalresultat för perioden¹⁾	6 833	7 003	1 512	2 041	11 258	11 428
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	72	72	73	72	72	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	3,9	3,6	3,9	3,8

1) Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningsseffekt.

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 4 836 mkr (4 646). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar. Ökningen förklaras även av lägre hyresrabatter och lägre hyresbortfall från outhyrd yta.

Nyuthyrningar har gjorts av 120 000 kvadratmeter (105 000) med en årshyra på 407 mkr (349), varav 25 procent (22) är intäktspåverkande under 2017. Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 328 mkr (282) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 79 mkr (67).

Under perioden genomfördes omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 718 mkr (608) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,7 procent (9,6). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 62 procent (74) valt att sitta kvar i sina lokaler.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av året till 6 477 mkr (6 330) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,2 år (4,4). Uthyrningsgraden uppgick till 92,7 procent (93,7) per 30 september 2017. Vakansen förklaras till 2,2 procentenheter (0,3) av vakanser i pågående projekt och till 0,3 procentenheter (0,6) av vakanser i tomställda

utvecklingsfastigheter. Under perioden har SEB avflyttat som planerat och fastigheten Sergelhuset har tomställts för ombyggnation. SEBs avflytt påverkar uthyrningsgraden med -1,4 procentenheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 337 mkr (-1 321). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 3 procent. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsadministration.

Energiprestandan i beståndet förbättrades till 103 kWh/kvm (109) vid periodens utgång.

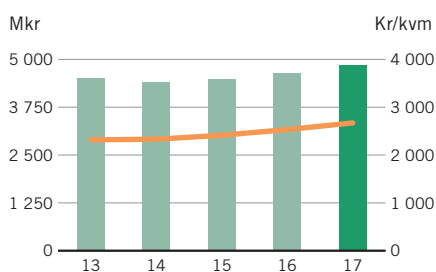
Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 3 499 mkr (3 325). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med knappt 6 procent. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (72).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -231 mkr (-210) och kostnaden för central administration uppgick till -69 mkr (-62). Förändringarna beror på ökade kostnader för lön och sociala avgifter.

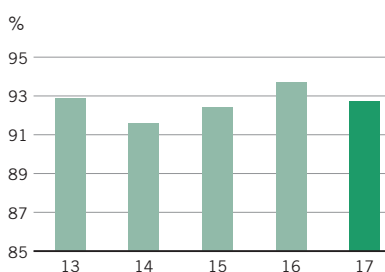
Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari–september

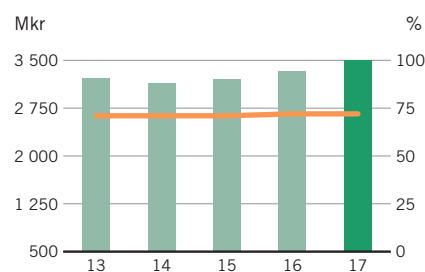
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Hög uthyrningsgrad



Per 30 september

Stabil överskottsgrad



Januari–september

■ Driftnetto, mkr — Överskottsgrad, %

Stor spridning på många hyresgäster

Hyresgäst	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Stadium	1
Åhléns	1
Åklagarmyndigheten	1
Ramböll	1
Summa	18

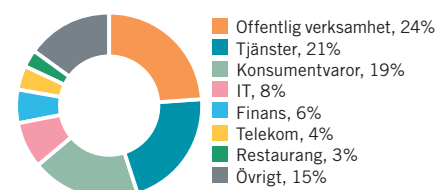
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

År	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2017	376	386	6
2018	1 222	978	15
2019	932	1 180	18
2020	773	1 005	16
2021–ff	997	2 605	40
Summa	4 300	6 154	95
Bostäder	1 168	98	2
Garage	–	225	3
Totalt	5 468	6 477	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet försämrades till -874 mkr (-867) till följd av en större låneportfölj under perioden. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 1,8 procent (2,0) vid utgången av perioden.

Genomsnittlig räntebindningstid minskade till 3,9 år (4,6). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år uppgick till 45 procent (45) och räntebindningsförfall 5 år och längre minskade till 39 procent (48) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden ökade till 3,9 gånger (3,8) till följd av ett förbättrat driftnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 2 554 mkr (2 394), en ökning med 7 procent. Ökningen förklaras av det högre driftnettot.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2017 har hela fastighetsbeståndet värderats internt.

Sammantaget under perioden uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 5 662 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 4,9 procent (7,9). Ökningen förklaras främst av stigande marknadshyror framför allt i beståndet i Stockholm. Värdeökningen är störst i Uppsala där värdet på beståndet har ökat med 6,2 procent. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,5 procent, att jämföra med 4,6 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2016.

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	5,8	3,7
Göteborg	3,8	0,7
Uppsala	6,2	0,4
Öresund	0,8	0,1
Totalt		4,9

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	4,5	4,0
Projekt- och utvecklingsfastigheter	6,3	0,7
Transaktioner	–	0,2
Totalt		4,9

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera räntefallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i norska kronor. Derivatportföljens nominella värde uppgår vid periodens slut till 60 507 mkr (51 408). Ökningen förklaras främst av valutasäkring av upplåning i norska kronor och justering av räntebindningstiden för obligationer emitterade till fast ränta. Värdeförändring på derivat uppgick till 535 mkr (-1 777) till följd av höjda långa marknadsräntor under perioden.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -1 912 mkr (-1 773).

Av skattekostnaden under perioden utgjordes -175 mkr (-164) av aktuell skatt och -1 737 mkr (-1 609) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen uppgick till 21,9 procent (20,2) under perioden.

För att säkerställa en hantering av skattefrågor som är i linje med kravet på en ansvarsfull samhällsaktör finns en skattepolicy som är fastställd av styrelsen. För mer information om Vasakronans skattepolicy, se Vasakronans hemsida under avsnittet GRI.

Vasakronan var vid utgången av perioden inte föremål för några skatteprocesser

Genomsnittlig räntebindningstid minskade till 3,9 år (4,6) och kapitalbindningen ökade till 3,8 år (3,2).

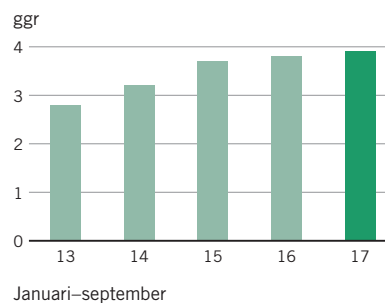
Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	26 816	45	12 963 ¹⁾	22
1-2 år	1 080	2	14 198	24
2-3 år	1 352	3	4 919	8
3-4 år	2 463	4	6 899	12
4-5 år	4 297	7	6 274	11
5 år och över	23 050	39	13 805	23
Totalt	59 058	100	59 058	100

1) Teckningsåtagandet från ägarna på 18 000 mkr, outnyttjat lånelöfte från EIB om 1 926 mkr samt likvida medel om 2 963 mkr motsvarar totalt 177 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2017-09-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,8
Låneförfall 12 mån	max 40 %	22%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	177%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,9
Räntebindning	1-6 år	3,9
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	45%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2017-09-30	2016-09-30	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 165	2 178	2 165	2 178	2 171
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	122 999	111 566	121 403	109 132	115 922
Inventarier	49	54	51	53	54
	123 048	111 620	121 454	109 185	115 976
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i joint ventures	369	379	370	380	372
Derivatinstrument	338	–	323	–	423
Andra långfristiga fordringar	157	59	298	70	58
	864	438	991	450	853
Summa anläggningstillgångar	126 077	114 236	124 610	111 813	119 000
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	36	27	30	32	31
Fordringar joint ventures	141	122	131	122	111
Aktuella skattefordringar	–	–	–	–	15
Fordringar hos moderbolag	–	2 056	–	1 502	–
Derivatinstrument	28	32	29	34	35
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	950	977	870	909	717
Likvida medel	2 963	2 097	2 724	3 791	2 147
Summa omsättningstillgångar	4 118	5 311	3 784	6 390	3 056
SUMMA TILLGÅNGAR	130 195	119 547	128 394	118 203	122 056
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	48 950	43 749	47 438	41 708	46 117
Långfristiga skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	46 095	38 724	43 863	38 408	39 334
Uppskjuten skatteskuld	16 099	12 969	15 728	12 389	14 362
Derivatinstrument	2 915	3 887	3 144	4 176	3 383
Övriga långfristiga skulder	154	297	155	155	198
Avsatt till pensioner	75	9	77	12	80
Summa långfristiga skulder	65 338	55 886	62 967	55 140	57 357
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	12 963	17 196	15 093	18 626	15 906
Leverantörsskulder	109	114	55	103	132
Aktuella skatteskulder	149	138	97	147	–
Derivatinstrument	10	3	20	14	–
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 676	2 461	2 724	2 465	2 544
Summa kortfristiga skulder	15 907	19 912	17 989	21 355	18 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	130 195	119 547	128 394	118 203	122 056
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar	16 456	16 430	16 433	17 744	16 830
Summa	16 456	16 430	16 433	17 744	16 830

Kommentarer balansräkning

Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 30 september 2017 till 2 065 mkr (2 078), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

Resterande del av de immateriella anläggningstillgångarna utgörs av värdet på varumärket Vasakronan och uppgick till 100 mkr (100).

Förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2017 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 122 999 mkr, jämfört med 115 922 mkr vid årsskiftet 2016/2017. Värdet förändringen under perioden uppgick till 5 662 mkr (8 157) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar. En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,1/5,7 procent.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar.

Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 87 i Vasakronans årsredovisning för 2016.

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att samtliga fastigheter på sikt ska vara certifierade och per 30 september 2017 var 83 procent (73) av beståndet miljöcertifierat.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 7 936 mkr (3 553), varav 2 054 mkr (1 891) var upparbetat per 30 september. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 43 procent (74) vid utgången av perioden. Den starka hyresmarknaden gör det möjligt att starta projekt i attraktiva lägen utan att samtliga lokaler är uthyrda vid projektstart.

Under kvartalet påbörjades bland annat uppförandet av fastigheten Celsius om totalt 10 150 kvadratmeter i Uppsala Science Park. Investeringen bedöms uppgå till 420 mkr och fastigheten beräknas stå klar i slutet av 2020. Hyresavtal har tecknats med Livsmedelsverket, vilket innebär att uthyrningsgraden var 82 procent vid byggstart.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2017	2016
Ingående värde 1 januari	115 922	103 894
Investeringar	1 729	1 407
Förvärv, köpeskillning	–	58
Försäljningar, köpeskillning	–315	–1 949
Värdeförändring	5 662	8 157
Utgående värde 30 september	122 999	111 566

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, % ¹⁾	Miljö- certifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 100	307	10	62 000	Dec–21	4	LEED
Göteborg	Platinan	1 800	186	10	35 500	Dec–20	54	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1, Hubben	510	422	83	12 850	Dec–17	100	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	11	3	10 150	Dec–20	82	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	243	62	11 000	Nov–18	2	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	190	14	7	3 850	Juni–19	0	LEED
Stockholm, Solna Strand	Del av Nöten 5	184	156	85	4 400	Okt–17	100	LEED
Göteborg	Del av Läppstiftet	175	123	70	9 200	Juni–18	84	LEED ²⁾
Göteborg	Drivhuset	173	134	77	12 200	Mars–18	92	Miljöbyggnad ²⁾
Göteborg	Bohusgatan	114	11	10	5 400	Dec–18	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		7 056	1 607	23			43	
Övriga projekt		880	447					
Totalt		7 936	2 054					

1) Beräknad utifrån area.

2) Avser fastighetens certifiering sedan tidigare. Projektet avser del av fastigheten och särskild certifiering av projektet genomförs ej.

Kommentarer balansräkning (forts)

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt uppgick per 30 september 2017 till 16 099 mkr (12 969) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 56 095 mkr (53 823), främst till följd av utbetald utdelning under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,8 år (3,2) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften ökade till 4,4 år (3,8). Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 22 procent (31) förklarad av minskad certifikatsupplåning. Andel certifikat minskade till 12 procent (18) av den totala låneportföljen. Andelen låneförfall 5 år och längre ökade till 23 procent (14) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 68 procent (70) och andelen bankfinansiering 32 procent (30).

Under perioden har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 7,6 mdkr (5,5) på den svenska kapitalmarknaden och 2,8 mdr NOK (2,2) på den norska kapitalmarknaden. Obligationer utgivna i den norska marknaden ökade till 12 procent (4) av den totala låneportföljen. Säkerställda banklån på 3,2 mdkr (3,8) har tagits upp och totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev uppgick vid periodens slut till 12 procent (13) av koncernens totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån

mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna.

Totalt utestående gröna obligationer ökade under perioden till 6,5 mdkr (4,7). Under perioden tecknades icke säkerställda gröna låneavtal om totalt 4,2 mdkr. Av dessa var 2,3 mdkr utnyttjade vid periodens slut. Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer och gröna lån ökade under periodens till 16 procent (9) av den totala låneportföljen.

Teckningsåtagandet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, enligt vilket fonderna förbinder sig att på Vasakronans begäran köpa bolagets företagscertifikat, uppgår till 18 mdkr och har en uppsägningstid på 2 år. Likvida medel 2 963 mkr (2 097), outnyttjat teckningsåtagande om 18 000 mkr (18 000) och outnyttjat lån från EIB motsvarar om 1 926 mkr (–) tillsammans 177 procent (117) av låneförfallen de kommande 12 månaderna eller samtliga låneförfall t.o.m. maj 2019.

Tillgången på kapital bedöms som mycket god främst förklarad av gynnsamma förutsättningar för finansiering på kapitalmarknaden både i Sverige och i Norge.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 6 833 mkr (7 003) och uppgick till 48 950 mkr (43 749). Soliditeten uppgick till 38 procent (37) och belåningsgraden uppgick till 46 procent (48).

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	7 408	12
MTN Obligationer	50 000 ³⁾	18 794	32
MTN Gröna obligationer	–	6 525	11
MTN Realränteobligationer	–	450	1
MTN NOK-obligationer	–	6 820 ¹⁾	12
Banklån mot säkerhet	–	16 271	27
Nordiska investeringsbanken	–	2 790	5
Europeiska investeringsbanken	1 926 ²⁾	–	–
Teckningsåtagande	18 000	–	–
Totalt		59 058	100

1) Beloppet motsvarar 6 550 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.

2) Beloppet motsvarar 200 MEUR.

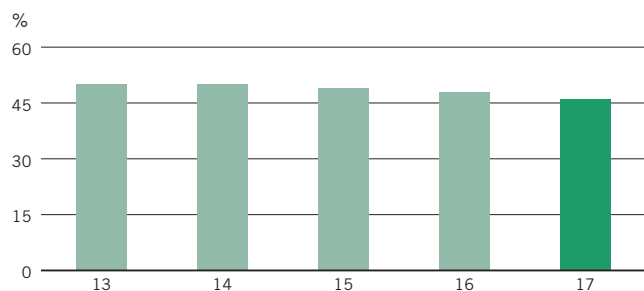
3) Gemensam låneram för EUR, SEK och NOK

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen.

Koncernens förändring av eget kapital

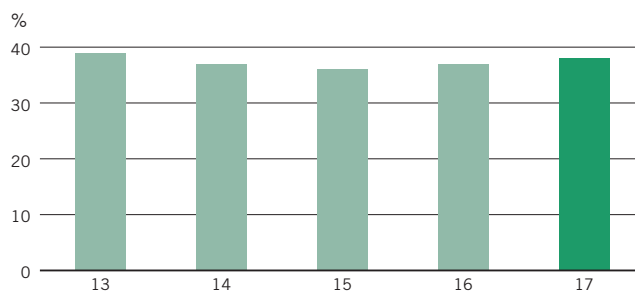
Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	4 000	4 227	-13	33 031	41 245
Kassaflödessäkringar efter skatt			13		13
Pensioner inklusive skatt				-57	-57
Årets resultat				11 472	11 472
<i>Summa totalresultat</i>			13	11 415	11 428
Utdelning				-4 500	-4 500
Lämnat koncernbidrag				-2 058	-2 058
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				2	2
Utgående eget kapital 2016-12-31	4 000	4 227	-	37 890	46 117
Ingående eget kapital 2017-01-01	4 000	4 227	-	37 890	46 117
Pensioner inklusive skatt				-	-
Periodens resultat				6 833	6 833
<i>Summa totalresultat</i>				6 833	6 833
Utdelning				-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2017-09-30	4 000	4 227	-	40 723	48 950

Belåningsgrad



Per 30 september

Soliditet



Per 30 september

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–sept 2017	Jan–sept 2016	Juli–sept 2017	Juli–sept 2016	Okt 2016– sept 2017	Jan–dec 2016
Den löpande verksamheten						
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 554	2 394	850	816	3 377	3 217
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	7	5	3	2	9	7
Räntenetto	874	867	295	313	1 159	1 152
Betald ränta netto	-847	-895	-312	-374	-1 143	-1 191
Betald skatt	-12	-46	-4	-4	-14	-48
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 576	2 325	832	753	3 388	3 137
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-365	-239	45	-56	-117	9
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	38	244	22	210	87	293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 249	2 330	899	907	3 358	3 439
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 729	-1 407	-639	-463	-2 357	-2 035
Förvärv av fastigheter	-	-58	-	-	-	-58
Försäljning av fastigheter	315	1 949	-	-	487	2 121
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-5	-7	-1	-5	-3	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 419	477	-640	-468	-1 873	23
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	830	2 807	259	439	1 485	3 462
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-5 324	-	-	-6 058	-7 382
Lån till ägare	-	-2 051	-	-551	2 051	-
Upptagna räntebärande skulder	15 926	13 039	3 326	2 926	19 880	16 993
Amortering räntebärande skulder	-11 940	-8 156	-3 346	-4 224	-16 492	-12 708
Lösen av finansiella instrument	-	-519	-	-284	-	-519
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14	-3 011	-20	-2 133	-619	-3 616
Periodens kassaflöde	816	-204	239	-1 694	866	-154
Likvida medel vid periodens början	2 147	2 301	2 724	3 791	2 097	2 301
Periodens kassaflöde	816	-204	239	-1 694	866	-154
Likvida medel vid periodens slut	2 963	2 097	2 963	2 097	2 963	2 147

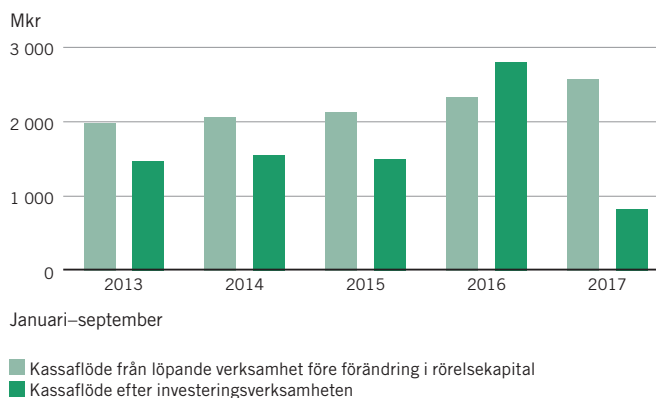
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet förbättrades med 251 mkr och uppgick till 2 576 mkr (2 325). Denna förbättring förklaras främst av ett högre driftnetto. Kassaflödet från rörelsekapitalet försämrades med -332 mkr främst förklarat av ökade deponationer vid undervärde i utestående derivatkontrakt. Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet minskade därigenom till 2 249 mkr (2 330).

Kassaflödespåverkan av investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till -1 729 mkr (-1 407) förklarat av en större projektvolym. Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick till 830 mkr (2 807), en minskning främst till följd av färre fastighetsförsäljningar.

Nettopplåningen under perioden uppgick sammantaget till 3 986 mkr (4 883). Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med -4 000 mkr (-5 324) efter utbetald utdelning till ägaren och uppgick till -14 mkr (-3 011). Sammantaget har likvida medel ökat med 816 mkr (-204) och uppgick till 2 963 mkr (2 097) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Fastighetsförsäljningar

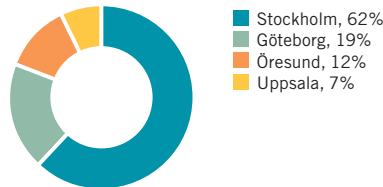
Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Del av Skytteholm 2:24	Stockholm	Trafikverket	4	2017-01-23
Del av Gullbergsvass 1:16, 16:1 och 3:3	Göteborg	Göteborgs kommun	170	2017-03-31
Benzelius 1	Lund	Hemsö	150	2017-06-01
Summa fastighetsvärde			324	
Förvärvskostnader t.ex stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-9	
Total köpeskilling			315	

Vasakronan totalt och per region

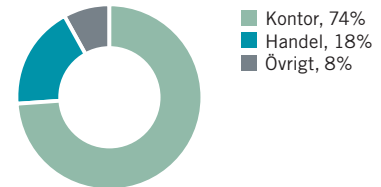
Totalt Vasakronan jan–sept

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	122 999	111 566
Hysesintäkter, mkr	4 836	4 646
Driftnetto, mkr	3 499	3 325
Överskottsgrad, %	72	72
Uthyrningsgrad, %	93	94
Antal fastigheter	178	181
Area, tkvm	2 420	2 446
Miljöcertifiering, %	83	73

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



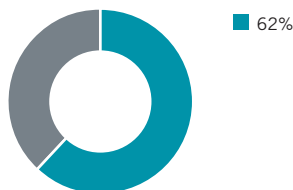
Kontrakterad hyra per objektstyp



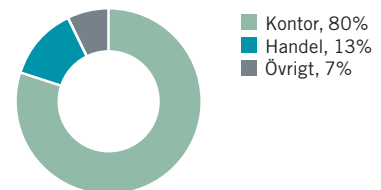
Stockholm jan–sept

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	79 456	71 418
Hysesintäkter, mkr	2 999	2 852
Driftnetto, mkr	2 167	2 027
Överskottsgrad, %	71	71
Uthyrningsgrad, %	92	94
Antal fastigheter	78	80
Area, tkvm	1 413	1 417
Miljöcertifiering, %	77	73

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



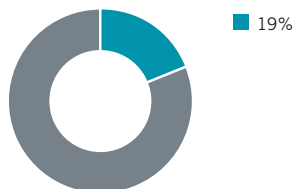
Kontrakterad hyra per objektstyp



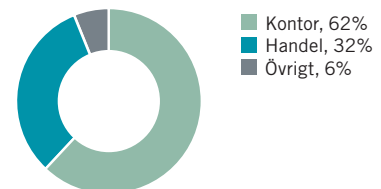
Göteborg jan–sept

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	23 262	21 174
Hysesintäkter, mkr	929	895
Driftnetto, mkr	717	689
Överskottsgrad, %	77	77
Uthyrningsgrad, %	97	95
Antal fastigheter	36	36
Area, tkvm	423	438
Miljöcertifiering, %	94	79

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



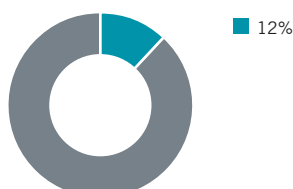
Kontrakterad hyra per objektstyp



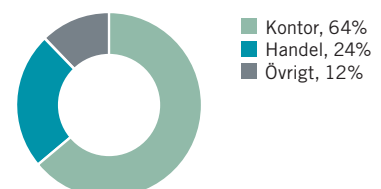
Öresund jan–sept

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	12 697	12 390
Hysesintäkter, mkr	562	567
Driftnetto, mkr	374	378
Överskottsgrad, %	67	67
Uthyrningsgrad, %	89	90
Antal fastigheter	37	38
Area, tkvm	353	360
Miljöcertifiering, %	97	66

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



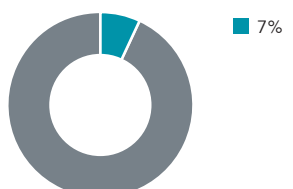
Kontrakterad hyra per objektstyp



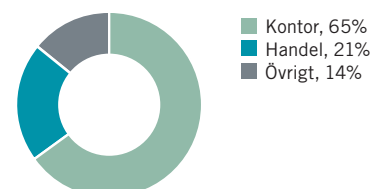
Uppsala jan–sept

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	7 585	6 584
Hysesintäkter, mkr	346	332
Driftnetto, mkr	241	231
Överskottsgrad, %	70	70
Uthyrningsgrad, %	96	96
Antal fastigheter	27	27
Area, tkvm	231	231
Miljöcertifiering, %	79	67

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per objektstyp



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sept 2017	Jan–sept 2016
Nettoomsättning	324	302
Rörelsens kostnader	-404	-375
Realisationsresultat försäljningar	-	1
Resultat före finansiella poster	-80	-72
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	1 612	2 739
Räntenetto	-847	-842
Värdeförändring finansiella instrument	535	-1 777
Resultat före skatt	1 220	48
Skatt	-21	462
Periodens resultat	1 199	510

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassafördessäkringar	-	17
Inkomstskatt relaterad till kassafördessäkringar	-	-4
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	13
Summa totalresultat för perioden	1 199	523

Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 324 mkr (302) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 535 mkr (-1 777) till följd av höjda långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt uppgick till 1 220 mkr (48). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 961 mkr (2 096).

Balansräkning

Belopp i mkr	2017-09-30	2016-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	21	26
Aktier och andelar i dotterbolag	30 456	30 758
Fordringar hos dotterbolag	10 196	8 970
Aktier och andelar i joint ventures	1	1
Uppskjuten skattefordran	346	673
Derivatinstrument	338	-
Långfristiga fordringar	153	55
Summa anläggningstillgångar	41 511	40 483
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos moderbolag	-	2 056
Fordringar hos dotterbolag	27 556	22 250
Derivatinstrument	28	32
Kortfristiga fordringar	682	744
Likvida medel	2 961	2 096
Summa omsättningstillgångar	31 227	27 178
SUMMA TILLGÅNGAR	72 738	67 661
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 138	4 620
Obeskattade reserver	44	44
Skulder		
Räntebärande skulder	59 058	55 920
Derivatinstrument	2 925	3 890
Ej räntebärande skulder	538	657
Skulder till dotterbolag	2 035	2 530
Summa skulder	64 556	62 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	72 738	67 661

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 348 (335).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2016 på sidorna 56–57. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning. Det allmänna läget på fastighets- och finansmarknaderna kommenteras under respektive avsnitt i denna rapport.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed 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.

Under första halvåret har förslag presenterats på nya skatteregler gällande begränsning av ränteavdrag samt ökad beskattning vid försäljning av fastigheter. Under kvartalet har Vasakronan lämnat in remissvar på båda lagförslagen. Slutsatsen i dessa är att lagförslagen, om de genomförs, kommer att försämra bolagets förmåga att investera i och utveckla kontorsområden och stadsdelar i storstadsregionerna.

Närstående transaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 34 i Vasakronans årsredovisning för 2016. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 165 mkr.

Därutöver har inga väsentliga närstående transaktioner skett under perioden.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2016 sidorna 80–83.

Vasakronans verksamhet har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Öresund. Dessa

regioner utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning sidan 84.

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

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 värde-hierarkin.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Nya standarder som ännu inte trätt i kraft eller antagits

International Accounting Standards Board antog hösten 2016 två nya standarder, IFRS 15, Intäkter, och IFRS 9, Finansiella Instrument, vilka skall tillämpas från 1 januari 2018. Vasakronans bedömning är att dessa standarder inte kommer få någon materiell påverkan på bolagets resultat och balansräkning. IFRS 16, Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019 men är ännu ej antagen av EU. Vasakronans bedömning sedan tidigare är att denna standard främst kommer påverka redovisningen av tomträttsavtal, vilket kommer att öka balansomslutningen samt driftnettot. För ytterligare information se årsredovisningen för 2016 sidan 82.

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 19. På sidan 18 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Stockholm den 17 november 2017

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich
Chef ekonomi och finans
Telefon: 08-566 205 40
E-post: christer.nerlich@vasakronan.se

Granskningsrapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Vasakronan AB (publ) per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgär-

der. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 17 november 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	Jan–sept 2017	Jan–sept 2016	Juli–sept 2017	Juli–sept 2016	Okt 2016 –sept 2017	Jan–dec 2016
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,7	93,7	92,7	93,7	92,7	94,2
Överskottsgrad, %	72	72	73	72	72	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 729	1 407	639	463	2 357	2 035
Fastighetsförvärv, mkr	–	58	–	–	–	58
Fastighetsförsäljningar, mkr	–315	–1 949	–	–	–487	–2 121
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 414	–484	639	463	1 870	–28
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mdkr	123	112	123	112	123	116
Area på balansdagen, tkvm	2 420	2 446	2 420	2 446	2 420	2 426
Antal fastigheter på balansdagen	178	181	178	181	178	179
Miljöcertifiering på balansdagen, %	83	73	83	73	83	77
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	103	109	103	109	103	110
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	3,9	3,6	3,9	3,8
Soliditet på balansdagen, %	38	37	38	37	38	38
Belåningsgrad på balansdagen, %	46	48	46	48	46	46
Genomsnittlig räntebindning, år	3,9	4,6	3,9	4,6	3,9	4,3
Genomsnittlig kapitalbindning *, år	3,8	3,2	3,8	3,2	3,8	3,4
NAV på balansdagen, mkr ¹⁾	65 543	58 498	65 543	58 498	65 543	61 333
NNNAV på balansdagen, mkr ²⁾	58 946	51 682	58 946	51 682	58 946	55 083
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,8	2,0	1,8	2,0	1,8	2,0
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	56 095	53 823	56 095	53 823	56 095	53 093
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 576	2 325	832	753	3 388	3 137
FFO / net debt, %	6,2	5,7	6,2	5,7	6,2	6,2
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	348	335	348	335	348	339
Härledning nyckeltal						
1) NAV, mkr						
Eget kapital	48 950	43 749	48 950	43 749	48 950	46 117
Återläggning goodwill	–2 065	–2 078	–2 065	–2 078	–2 065	–2 071
Återläggning derivat	2 559	3 858	2 559	3 858	2 559	2 925
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	16 099	12 969	16 099	12 969	16 099	14 362
	65 543	58 498	65 543	58 498	65 543	61 333
2) NNNAV, mkr						
Eget kapital	48 950	43 749	48 950	43 749	48 950	46 117
Återläggning goodwill	–2 065	–2 078	–2 065	–2 078	–2 065	–2 071
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	16 099	12 969	16 099	12 969	16 099	14 362
Uppskjuten skatt till verkligt värde**	–3 770	–2 740	–3 770	–2 740	–3 770	–3 219
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	–268	–218	–268	–218	–268	–106
	58 946	51 682	58 946	51 682	58 946	55 083

* Exklusive outnyttjade kreditlöften.

** Beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats, dvs 5,5 procent.

Definitioner

Area, kvm

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med 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

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Energiprestanda, kWh/kvm

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

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.

FFO / net debt, %

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital för de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittlig räntebärande skuld netto. Anges som ett mått på vilken ränta på räntebärande skuld netto som kassaflödet från den löpande verksamheten täcker.

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

Hysesvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp

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

Likvida medel, mkr

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

Miljöcertifiering, %

Summan av arean i fastigheter certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad, dividerat med arean för hela fastighetsbeståndet, per balansdagen.

NAV (Net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Anges för att ge ett alternativt beräknat värde på eget kapital, se härledning sidan 18.

NNNAV (Triple net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och tillägg av verkligt värde lån samt justerat med bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats. Anges för att ge ett alternativt beräknat värde på eget kapital, se härledning sidan 18.

Nettoinvesteringar, mkr

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

Nettouthyrning, mkr

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

Resultat före värdoförändringar och skatt, mkr

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

Räntebärande skulder netto, mkr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Driftnetto med tillägg för centraladministration och resultat från andelar i joint venture dividerat med räntenettet. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Soliditet, %

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

Kalendarium

Rapporter

Bokslutskommuniké 2017

1 februari 2018

Ytterligare information om företaget finns på Vasakronans webbplats www.vasakronan.se