

Delårsrapport januari-mars 2018

- Hyresintäkterna ökade totalt till 1 643 mkr (1 617). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent främst förklarad av positiv effekt från nyuthyrningar och omförhandlingar av kontrakt.
- Uthyrningsgraden uppgick till 92,8 procent (93,9) vid periodens utgång. Under 2017 tomställdes projektfastigheten Sergelhuset planenligt, vilket har påverkat uthyrningsgraden med -1,4 procentenheter.
- Fastighetskostnaderna uppgick totalt till -487 mkr (-472). I ett jämförbart bestånd var ökningen knappt 4 procent.
- Driftnettot ökade totalt till 1 156 mkr (1 145). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 861 mkr (839), vilket motsvarar en ökning om 3 procent.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 708 mkr (818), vilket motsvarar en värdeökning på 1,4 procent (0,7) främst till följd av stigande marknadshyror. Beståndets värde uppgick vid perioden utgång till 128 339 mkr (117 037).
- Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -24 mkr (120).
- Resultat efter skatt uppgick till 2 027 mkr (1 386).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter ökade till 84 procent (81) vid periodens utgång.

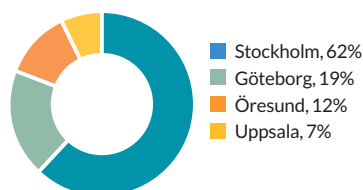
Belopp i mkr	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017	April 2017-mars 2018	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	1 643	1 617	6 516	6 490
Driftnetto	1 156	1 145	4 689	4 678
Resultat före värdeförändringar och skatt	861	839	3 435	3 413
Resultat efter skatt	2 027	1 386	9 910	9 269
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	770	811	3 342	3 383
Marknadsvärde fastigheter, mkr	128 339	117 037	128 339	126 875
Uthyrningsgrad, %	92,8	93,9	92,8	93,1
Överskottsgrad, %	70,4	70,8	72,0	72,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,0	4,0	3,9
Belåningsgrad, %	44	45	44	45
NAV på balansdagen, mkr	70 541	63 039	70 541	68 581
NNNAV på balansdagen, mkr	63 150	56 681	63 150	60 872
Miljöcertifiering, andel av total area, %	84	81	84	84
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	99	108	99	100

En bättre värld

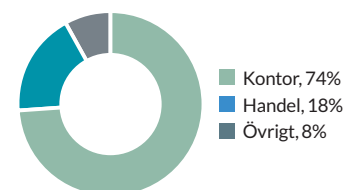
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 176 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 128 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionsystemets 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



Stigande hyresintäkter och ökad projektvolym

Vasakronan första kvartalet

Stark start på årets första kvartal

Årets första kvartal har inletts starkt med stigande hyror och en fortsatt hög efterfrågan på bra och effektiva kontorslokaler. Under kvartalet genomfördes omförhandlingar eller förlängningar motsvarande 57 000 kvadratmeter (80 000) och en årshyra om 174 mkr (219), som resulterade i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,7 procent (8,9). I Uppsala har bland annat Försäkringskassan valt att sitta kvar i sina lokaler om ca 4 000 kvadratmeter i fastigheten Sleipner. I Spektern på Hamngatan i Stockholm förlängde Itello sitt hyresavtal om totalt 2 000 kvadratmeter och utökade samtidigt avtalet med ytterligare knappt 400 kvadratmeter. I Nordstan i Göteborg har Hemköp valt att förlänga sitt avtal på totalt 2 500 kvadratmeter och expanderar samtidigt med ytterligare 1 500 kvadratmeter. Hemköp får nu ingång till butiken från både Nordstanstorget och Östra Hamngatan och del av den tilläggsyta som Hemköp hyr har tidigare varit allmänna ytor. Fler entréer ligger i linje med Vasakronans och Göteborgs stads målsättning om att öppna upp Nordstan mot staden och skapa ökad rörelse runt fastigheten för att därigenom nå ökad trygghet.

Utöver omförhandlingar genomfördes under kvartalet nyuthyrningar motsvarande 27 000 kvadratmeter (47 000) och en årshyra på 106 mkr (144 mkr). Exempelvis har ett 7-årigt kontrakt om 3 700 kvadratmeter tecknats med Rädda Barnen i Alviks Strand i Stockholm. Vidare har ett 5-årigt hyresavtal tecknats med Mazars SET revisionsbyrå om 1 400 kvadratmeter i Jakob Större i centrala Stockholm, samtidigt som de lämnar sina nuvarande lokaler i Vasakronans fastighet Klara Zenit. Affären med Mazars är ett exempel på när Vasakronan genom sitt breda utbud av lokaler och flexibla lösningar kan tillgodose en hyresgästs förändrade behov.

Fortsatt satsning på projekt

Den starka hyresmarknaden skapar förutsättningar för fastighetsutveckling och vid kvartalets utgång uppgick Vasakronans projektportfölj till 9 049 mkr (4 168), varav 2 549 mkr (1 408) var upparbetat. Under kvartalet byggstartades den andra etappen av upprustningen av fastigheten Nöten 5 i Solna. I denna etapp ska en byggnad om 3 500 kvadratmeter lokalyta uppföras för att länka samman två befintliga byggnader. Totalt planeras drygt 200 mkr investeras och projektet beräknas bli klart i november 2019. I slutet av 2017 färdigställdes den första etappen av den till COWI fullt uthyrda Nöten 5 om 4 400 kvadratmeter.

I februari tillträdde Vasakronan Priorn 5 vid Pildamsparken i Malmö. Här kommer en ny kontorsfastighet om 12 000 kvadratmeter uppföras. Fastigheten som redan är till hälften uthyrd planeras att vara inflyttningsklar till våren 2020.

Förändring i beståndet

Under kvartalet frånträdde fastigheten Primus på Lilla Essingen i Stockholm till ett av Oscar Properties och Starwood Capital bildat joint venture för ett fastighetsvärde på 930 mkr. Vidare har tre

fastigheter i Solna som utgör en del av kvarteret Grankällan i Järva-staden frånträtts till JM för ett totalt fastighetsvärde på 129 mkr.

Fokus på återvinning och återbruk

För att minska bolagets klimatpåverkan har Vasakronan under de senaste åren lagt stort fokus på de direkta klimatutsläppen och har bland annat mer än halverat energianvändningen sedan 2009. Utfallet av den årliga klimatberäkningen visar att det nu är minskning av de indirekta utsläppen som är viktigast att fokusera på. En av de största orsakerna till indirekta utsläpp är avfall, både från våra hyresgäster och från våra projekt. Vasakronan arbetar därför aktivt med att underlätta för sina hyresgäster att återvinna avfall. Bland annat har ett centralt avtal med Ragn-Sells tecknats med målsättningen att en större andel av hyresgästernas avfall skall återvinnas.

Rörande projektavfall så har Vasakronan större möjlighet att påverka både mängd av avfall och hur mycket som kan återbrukas. Potentialen att återbruka material från till exempel lokalanpassningar eller renoveringar är stor. Vasakronan driver tillsammans med ett antal andra stora branschaktörer ett Vinnovafinansierat utvecklingsprojekt för att få till ett återbruk av byggmaterial i större skala. Målsättningen är bland annat att etablera en digital marknadsplats för handel av återbrukat material.

Förslag till nya regler kring ränteavdrag

Den 21 mars överlämnade regeringen en remiss till Lagrådet som bland annat innehåller förslag till nya regler kring ränteavdrag. Förslaget har sin grund i EUs direktiv mot skatteflykt. Lagrådsremissen föreslår ett avdragsunderlag på 30 procent av skattemässigt EBITDA som ska beräknas för varje enskild juridisk person. Samtidigt föreslås bolagsskatten sänkas i två steg från dagens 22 procent till 20,6 procent år 2021. Förslaget är inte lika snävt som det som Finansinspektionen lämnade i juni 2017. Trots det leder den begränsade avdragsrätten till ökade skattekostnader för Vasakronan även vid dagens låga räntenivå och skattebelastningen kommer öka i takt med att räntorna stiger. Förslaget föreslås träda i kraft den 1 januari 2019.

Resultat för det första kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 861 mkr (839) förklarar av högre hyresintäkter. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 1,4 procent (0,7), motsvarande 1 708 mkr (818). Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -24 mkr (120). Resultat efter skatt uppgick till 2 027 mkr (1 386). Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick under kvartalet till 1 196 mkr (405). Det positiva kassaflödet förklaras av försäljningen av Primus men också av en positiv förändring av rörelsekapitalet.

Stark hyresmarknad möjliggör fortsatt satsning på projekt

Starkt konjunkturläge och stigande hyror

Värld

I USA går ekonomin och arbetsmarknaden fortsatt starkt framåt drivet av stark privatkonsumtion, stigande export och ökade företagsinvesteringar. Under kvartalet höjde FED styrräntan för femte gången sedan början av 2017 och bedömningar är att ytterligare tre höjningar är att vänta under 2018. Även i euro-området fortsätter den positiva utvecklingen med ett stabiliserat politiskt läge och ökad ekonomisk framtidstro. Arbetslösheten sjunker men inflationen hålls nere till följd av låga lönehöjningar. Konjunktoren i Sverige visar på fortsatt styrka även om prisfallet på bostäder och det minskade bostadsbyggandet har en dämpande effekt på BNP. I Konjunkturinstitutets senaste prognos uppskattas BNP-tillväxten för 2018 till 2,8 procent och för 2019 till drygt 2 procent.

Butikshandeln står inför nya utmaningar när e-handeln växer allt mer. Vasakronans cityindex, som mäter försäljningen i Vasakronans butiker, visar på en minskning totalt på 1,6 procent och störst är nedgången för skor, kläder och böcker. Handelns Utredningsinstitut (HUI) prognostiserar en tillväxt i detaljhandeln som helhet på 2,5 procent för 2018, men en stor del av tillväxten tas av e-handeln som förväntas öka med 15 procent.

Sysselsättningstillväxten var stark under årets första kvartal men förväntas dämpas och uppgå till 1,7 procent för 2018 och 1,8 procent för 2019. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna stiga med knappt 2 procent under 2018 och 2019. Vid Riksbankens möte i februari beslutades att hålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Bedömningen är att Riksbanken avvaktar med att höja reporäntan till första kvartalet 2019.

Fastighetsmarknaden

Under det första kvartalet 2018 genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av drygt 27 mdkr, enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Omsättningen på transaktionsmarknaden för motsvarande period föregående år var 38 mdkr, det vill säga en något lägre aktivitet har noterats. Merparten av transaktionsvolymen, 43 procent, omsattes i Stockholm medan 12 procent av volymen omsattes i Göteborgsregionen. Bostadsfastigheter utgjorde det största segmentet och stod för 41 procent av kvartalets genomförda affärer medan kontorsfastigheter svarade för 26 procent. Svenska aktörer stod precis som tidigare för merparten av transaktionerna.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm fortsätter att vara stark. Marknadshyrorna i CBD har stigit under kvartalet. Vakansnivån för kontors-

lokaler och butikslokaler i Stockholm CBD är oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till cirka 3,5 procent respektive 2,0 procent. Även i Stockholms innerstad utanför CBD och i Stockholms ytterområden har marknadshyrorna ökat och vakanserna ligger stabilt runt cirka 8 respektive cirka 13 procent sedan en tid tillbaka. Nivåerna varierar dock mellan olika områden och objekt.

Marknadens direktavkastningskrav, som under flera år sjunkit i CBD och övriga innerstaden har stabiliserats på låga 3,5 procent respektive 3,9 procent. I närförorterna har direktavkastningen sjunkit sedan årsskiftet till en nivå kring 4,25 procent.

Göteborg

I Göteborg bedöms hyrorna ligga stilla sedan årsskiftet. Det begränsade nytillskottet i kombination med begränsat utbud av befintliga större kontorslokaler i CBD har medfört att moderna lokaler i goda lägen har haft en positiv hyresutveckling under många år. Även vakansnivån påverkas av den begränsade nyproduktionen i Göteborg CBD och har sjunkit stadigt sedan årsskiftet 2010/2011. Vid utgången av första kvartalet uppgick den till cirka 4,5 procent för kontorslokaler i Göteborg CBD och till 2 procent för butikslokaler. Direktavkastningskravet för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD ligger på en historiskt låg nivå och bedöms vid första kvartalet 2018 ha sjunkit ytterligare till 3,8 procent.

Öresund

I Öresund är hyresnivåerna för kontor i Malmö CBD 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.

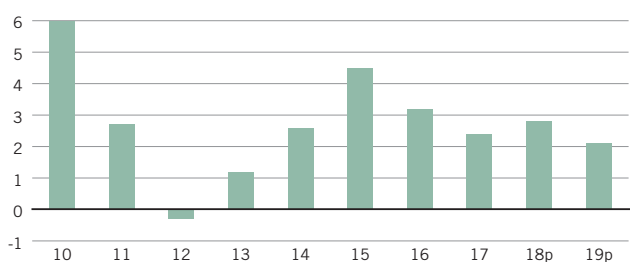
Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD har legat stabilt under kvartalet och uppgår till 4,2 procent. Även för fastigheter med A-läge i Lund är direktavkastningskraven oförändrade och uppgår till 5 procent.

Uppsala

Hyresnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala är oförändrade sedan årsskiftet. Även vakanserna ligger kvar på samma nivåer och uppgår till 5 procent respektive 3 procent.

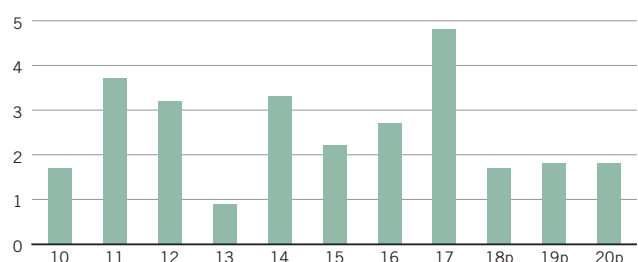
Direktavkastningskravet för centrala kontorsfastigheter och butiksfastigheter uppgår till 5 procent, vilket är i nivå med årsskiftet.

Stabil tillväxt



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

Positiv kontorssysselsättning



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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017	April 2017- mars 2018	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	1 643	1 617	6 516	6 490
Driftkostnader	-197	-191	-668	-662
Reparationer och underhåll	-29	-29	-110	-110
Fastighetsadministration	-83	-76	-338	-331
Fastighets skatt	-137	-136	-545	-544
Tomträttsavgäld	-41	-40	-166	-165
Summa fastighetskostnader	-487	-472	-1 827	-1 812
Driftnetto	1 156	1 145	4 689	4 678
Central administration	-23	-22	-98	-97
Resultat från andelar i joint venture	-1	-1	-3	-3
Ränteintäkter	1	1	2	2
Räntekostnader	-272	-284	-1 155	-1 167
Resultat före värdeförändringar och skatt	861	839	3 435	3 413
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 708	818	8 863	7 973
Värdeförändring finansiella instrument	-24	120	324	468
Avyttrad/nedskriven goodwill	-36	-	-62	-26
Resultat före skatt	2 509	1 777	12 560	11 828
Aktuell skatt	-137	-38	-194	-95
Uppskjuten skatt	-345	-353	-2 456	-2 464
Periodens resultat	2 027	1 386	9 910	9 269
Övrigt totalresultat				
<i>Ej omklassificerbara poster¹⁾</i>				
Pensioner, omvärdering	-	-	-14	-14
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	3	3
Inkomstskatt pensioner	-	-	2	2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-9	-9
Summa totalresultat för perioden²⁾	2 027	1 386	9 901	9 260
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	70,4	70,8	72,0	72,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,0	4,0	3,9

1) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

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

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 1 643 mkr (1 617). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar. Nyuthyrningar har gjorts av 27 000 kvadratmeter (47 000) med en årshyra på 106 mkr (144), varav 50 procent (38) är intäktspåverkande under 2018. Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 129 mkr (129) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till -23 mkr (15).

Under året genomfördes omförhandlingar och förlängningar motsvarande en årshyra på 174 mkr (219) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,7 procent (8,9). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 63 procent (72) valt att förlänga sina hyreskontrakt. Förändringen mellan åren beror till stor del på SEBs avflytt från Sergelkvarteret.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 664 mkr (6 453) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,2 år (4,3). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 92,8 procent (93,9). Vakansen förklaras till 2,5 procentenheter (0,6) av vakanser i pågående projekt och till 0,3 procentenheter (0,3) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter. SEBs avflytt under 2017 påverkar uthyrningsgraden med -1,4 procentenheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -487 mkr (-472). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 4 procent (7). Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsadministration. Energiprestandan i beståndet förbättrades till 99 kWh/kvm (108) vid periodens utgång.

Driftnetto

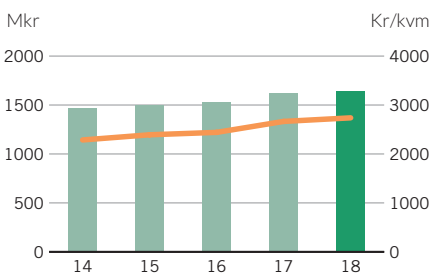
Driftnettet ökade under perioden till 1 156 mkr (1 145), förklarat av stigande marknadshyror. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med knappt 5 procent (6). Överskottsgraden uppgick till drygt 70 procent (71).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -83 mkr (-76) och kostnaden för central administration uppgick till -23 mkr (-22). Förändringarna beror främst på ökade personalkostnader.

Antalet anställda har minskat med netto 24 personer jämfört med samma kvartal föregående år och uppgick till 314 (338) vid kvartalets utgång. Minskning av personal beror på den omstrukturering som genomfördes under februari då ett antal anställda inom Vasakronans teknikorganisation gick över till anställning hos Coor. Kostnaden för denna personal redovisas som driftkostnad såväl före som efter omstruktureringen.

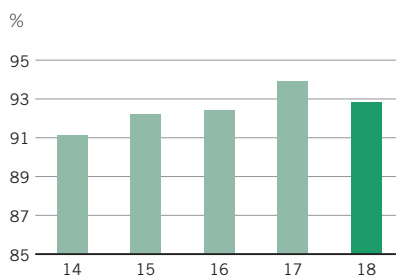
Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari-mars

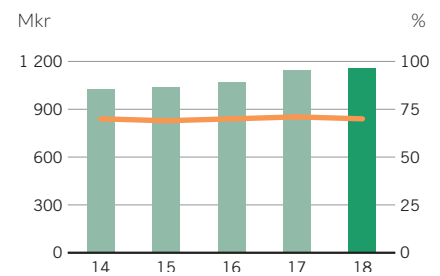
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Stabil uthyrningsgrad



Per 31 mars

Hög överskottsgrad



Januari-mars

■ Driftnetto, mkr — Överskottsgrad, %

Stor spridning på många hyresgäster

Hyresgäst	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Åhléns	1
Ramböll	1
Sony Mobile	1
KPMG	1
Summa	17

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

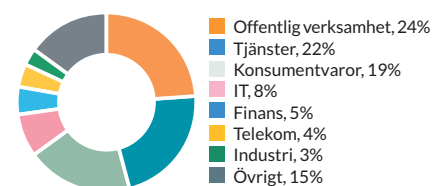
Jämn fördelning av hyresförfall

År	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2018	904	811	12
2019	1 164	1 204	18
2020	838	1 111	17
2021-ff	1 328	3 211	48
Summa	4 234	6 337	95

Förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
Bostäder	1 171	99	2
Garage	-	228	3
Totalt	5 405	6 664	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettot förbättrades till -271 mkr (-283) till följd av lägre räntor och kreditmarginaler under perioden. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 1,7 procent (1,9) vid utgången av perioden.

Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 4,3 år (4,2). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 42 procent (45) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre uppgick till 40 procent (41) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden ökade till 4,2 gånger (4,0) till följd av ett förbättrat driftnetto och lägre räntenetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 861 mkr (839), en ökning med 3 procent.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2018 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna som genomfördes per årsskiftet av Cushman & Wakefield eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 1 708 mkr (818), vilket motsvarar en värdeökning på 1,4 procent (0,7). Ökningen förklaras främst av stigande marknadshyror framför allt i beståndet i Stockholm som ökat med 1,9 procent.

Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,45 procent, att jämföra med 4,48 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2017.

Värdeförändring per region

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

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	1,3	1,2
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1,2	0,1
Transaktioner		0,1
Totalt		1,4

Värdepåverkande faktorer¹⁾

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,6
Marknadshyror	0,8
Totalt	1,4

1) Värdeuppgången förklaras även av investeringar och andra värdepåverkande faktorer som här fördelats proportionellt på avkastningskrav och marknadshyror.

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallstrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i norska kronor. Derivatportföljens nominella värde uppgår vid periodens slut till 61 959 mkr (55 613). 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 -24 mkr (120). Vasakronan har under perioden förtidslöst räntederivat till ett nominellt värde om 500 mkr (-). I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -52 mkr (-). Samtidigt har nya räntederivat ingåtts på längre löptider.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -482 mkr (-391). Av skattekostnaden under perioden utgjordes -137 mkr (-38) av aktuell skatt och -345 mkr (-353) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den effektiva skattesatsen uppgick till 19,2 procent (22) 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 ökade till 4,3 år (4,2) och kapitalbindningen ökade till 3,9 år (3,6).

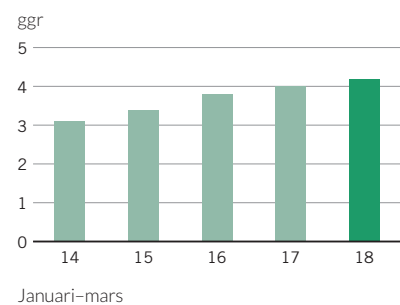
Förfalltidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	24 974	42	13 013 ¹⁾	22
1-2 år	1 112	2	11 078	19
2-3 år	3 480	6	9 151	16
3-4 år	3 085	5	6 042	10
4-5 år	3 002	5	3 639	6
5 år och över	23 250	40	15 980	27
Totalt	58 903	100	58 903	100

1) Teckningsåtagande från ägarna på 18 000 mkr, outnyttjat lånelöfte från EIB om 1 441 mkr samt likvida medel om 1 423 mkr motsvarar totalt 170 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2018-03-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,9
Låneförfall 12 månader	max 40 %	22%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	170%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	4,2
Räntebindning	1-6 år	4,3
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	42%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 109	2 171	2 145
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	128 339	117 037	126 875
Inventarier	44	52	46
	128 383	117 089	126 921
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i joint ventures	367	370	368
Derivatinstrument	359	364	242
Andra långfristiga fordringar	105	84	313
	831	818	923
Summa anläggningstillgångar	131 323	120 078	129 989
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	30	20
Fordringar joint ventures	0	121	1
Derivatinstrument	39	39	33
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 389	1 112	817
Likvida medel	2 618	2 580	1 423
Summa omsättningstillgångar	4 059	3 882	2 294
SUMMA TILLGÅNGAR	135 382	123 960	132 283
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	53 404	47 503	51 377
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	45 890	39 617	44 711
Uppskjuten skatteskuld	17 169	14 715	16 824
Derivatinstrument	2 375	3 262	2 699
Övriga långfristiga skulder	219	155	55
Avsatt till pensioner	84	78	86
Summa långfristiga skulder	65 737	57 827	64 375
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	13 013	15 564	13 710
Leverantörsskulder	191	98	124
Skulder joint ventures	12	-	17
Aktuella skatteskulder	118	19	80
Derivatinstrument	-	33	3
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 907	2 916	2 597
Summa kortfristiga skulder	16 241	18 630	16 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	135 382	123 960	132 283

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 31 mars 2018 till 2 009 mkr (2 071), 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 31 mars 2018 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 128 339 mkr, jämfört med 126 875 mkr vid årsskiftet 2017/2018. Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 708 mkr (818) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar. En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,2/5,8 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 97 i Vasakronans årsredovisning för 2017.

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att samtliga fastigheter på sikt ska vara certifierade och per 31 mars 2018 var 84 procent (81) av beståndet miljöcertifierat.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 9 049 mkr (4 168), varav 2 549 mkr (1 408) var upparbetat per 31 mars. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 38 procent (60) vid utgången av perioden. Minskningen i uthyrningsgrad förklaras av att några större projekt med lägre uthyrningsgrad är i uppstartsfasen, bland annat Sergelhuset och Platinan.

Under kvartalet byggstartades den andra etappen av upprustningen av fastigheten Nöten 5 i Solna. I denna etapp ska en byggnad om 3 500 kvadratmeter lokalyta uppföras för att länka samman två befintliga byggnader. Investeringen bedöms till 214 mkr och projektet beräknas stå klart i november 2019.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2018	2017
Ingående värde 1 januari	126 875	115 922
Investeringar	713	471
Förvärv, köpeskilling	78	-
Försäljningar, köpeskilling	-1 035	-174
Värdeförändring	1 708	818
Utgående värde 31 mars	128 339	117 037

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	762	25	62 000	Dec -21	4	LEED
Göteborg	Platinan	1 800	331	18	35 500	Dec -20	54	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	37	5	15 000	Juni -21	80	LEED
Malmö	Priorn 5	580	65	11	13 200	April -20	47	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	29	7	10 150	Dec -20	82	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	305	78	11 000	Juni -19	2	LEED
Stockholm, Solna Strand	Nöten, del av etapp 2	214	0	0	3 500	Nov -19	0	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	190	38	20	3 850	Sep -19	0	LEED
Göteborg	Drivhuset	190	165	87	12 200	April -18	64	Miljöbyggnad ²⁾
Göteborg	Del av Läppstiftet	175	154	88	8 800	Juni -18	84	LEED ²⁾
Göteborg	Bohusgatan	114	47	41	5 400	Dec -18	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		7 973	1 933	24			38	
Övriga projekt		1 076	616					
Totalt		9 049	2 549					

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. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2018 till 17 169 mkr (14 715) 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 56 285 mkr (52 601), främst till följd av 2017 års utdelning om 4 000 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,9 år (3,6) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften ökade till 4,3 år (4,1). Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 22 procent (28). Andelen låneförfall 5 år och längre ökade till 27 procent (18) av räntebärande skulder förklarad av nyupptagna lån med längre löptid. Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 70 procent (70) och andelen bankfinansiering 30 procent (30). Andelen icke säkerställd bankfinansiering har under perioden ökat till 6 procent (1) av den totala låneportföljen vilket är i linje med Vasakronans ambition om att öka andelen icke säkerställd bankfinansiering.

Under perioden har Vasakronan emitterat den första gröna obligationen i den norska marknaden. Totalt emitterade bolaget obligationer uppgående till 3,6 mdkr (2,4) på den svenska marknaden och

NOK 0,4 mdr (1,7) på den norska marknaden. Inga nya säkerställda banklån har tagits upp under kvartalet och totalt minskade utestående banklån mot säkerhet i pantbrev till 11 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 mer än fördubblades jämfört med motsvarande kvartal föregående år och uppgick till 10,9 mdkr (5,2) respektive NOK 0,4 (0) vid utgången av kvartalet. Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer och gröna lån¹⁾ ökade under perioden till 25 procent (10) av den totala låneportföljen.

Teckningsåtagande från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, enligt vilket fonderna förbinder sig att på Vasakronans begäran köpa bolagets företagscertifikat, uppgår till 18 000 mkr och löper tillsvidare med en uppsägningstid på 2 år. Likvida medel 2 618 mkr (2 580), outnyttjat teckningsåtagande om 18 000 mkr (18 000) och outnyttjad del av lånet från EIB om 1 441 mkr (-) motsvarar tillsammans 170 procent (132) av låneförfallen de kommande 12 månaderna eller samtliga låneförfall till och med december 2019.

Kreditmarginalerna i den svenska obligationsmarknaden har successivt sjunkit under kvartalet och tillgången på kapital bedöms som god i både bank- och kapitalmarknaden.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året genom det positiva totalresultatet på 2 027 mkr (1 386) till 53 404 mkr (47 503). Soliditeten uppgick till 39 procent (38) och belåningsgraden uppgick till 44 procent (45).

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	7 329	12
MTN Obligationer	50 000 ⁴⁾	14 829	25
MTN Gröna obligationer		10 920	19
MTN Realränteobligationer		659	1
MTN NOK-obligationer		7 067 ²⁾	12
MTN NOK Gröna obligationer		425 ²⁾	1
Banklån mot säkerhet	15 290	14 288	24
Nordiska investeringsbanken	2 790	2 790	5
Europeiska investeringsbanken	2 037 ³⁾	596	1
Teckningsåtagande	18 000		-
Totalt		58 903	100

1) Ett lån där likviden går till investeringar som leder till lägre energianvändning och mindre klimatpåverkan.

2) Beloppen motsvarar 7 050 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.

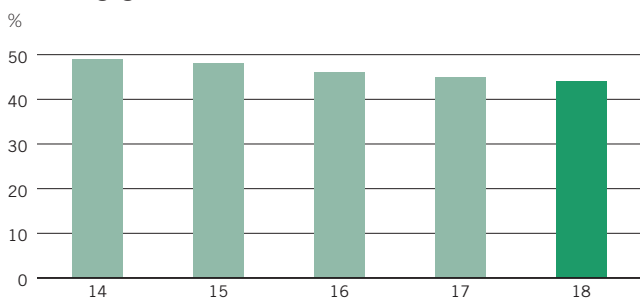
3) Beloppet motsvarar 200 MEUR.

4) Gemensam låneram för EUR, SEK och NOK.

Koncernens förändring av eget kapital

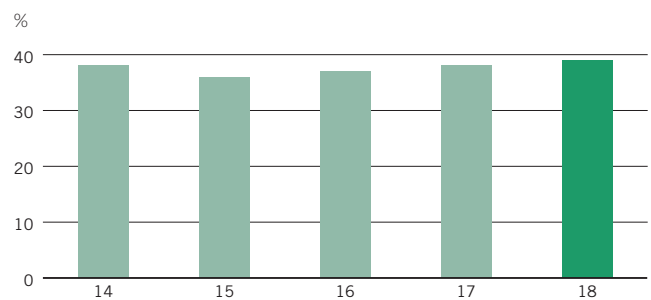
Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	4 000	4 227	37 890	46 117
Årets resultat			9 269	9 269
Övrigt totalresultat			-9	-9
Årets totalresultat			9 260	9 260
Utdelning			-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2017-12-31	4 000	4 227	43 150	51 377
Ingående eget kapital 2018-01-01	4 000	4 227	43 150	51 377
Periodens resultat			2 027	2 027
Övrigt totalresultat			-	-
Periodens totalresultat			2 027	2 027
Utgående eget kapital 2018-03-31	4 000	4 227	45 177	53 404

Belåningsgrad



Per 31 mars

Soliditet



Per 31 mars

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017	April 2017- mars 2018	Jan-dec 2017
Löpande verksamhet				
Driftnetto	1 156	1 145	4 689	4 678
Central administration	-23	-22	-98	-97
Återläggning avskrivningar	3	3	15	15
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2	-2	-7	-7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	1 134	1 124	4 599	4 589
Erlagd ränta	-282	-310	-1 165	-1 193
Erhållen ränta	1	1	2	2
Betald inkomstskatt	-83	-4	-94	-15
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	770	811	3 342	3 383
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-355	-428	-160	-233
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	538	321	178	-39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	953	704	3 360	3 111
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-713	-471	-2 785	-2 543
Förvärv av fastigheter	-78	-	-1 127	-1 049
Försäljning av fastigheter	1 035	174	1 473	612
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-1	-2	-4	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	243	-299	-2 443	-2 985
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 196	405	917	126
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	-	-	-4 000	-4 000
Upptagna räntebärande skulder ¹⁾	10 157	10 579	40 431	40 853
Amortering räntebärande skulder ¹⁾	-10 106	-10 551	-36 899	-37 344
Lösen av finansiella instrument	-52	-	-411	-359
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1	28	-879	-850
Periodens kassaflöde	1 195	433	38	-724
Likvida medel vid periodens början	1 423	2 147	2 580	2 147
Periodens kassaflöde	1 195	433	38	-724
Likvida medel vid periodens slut	2 618	2 580	2 618	1 423

1) Från och med Q1 2018 bruttoredovalis upptagning och amortering av certifikat. Jämförelsesiffrorna är omräknade.

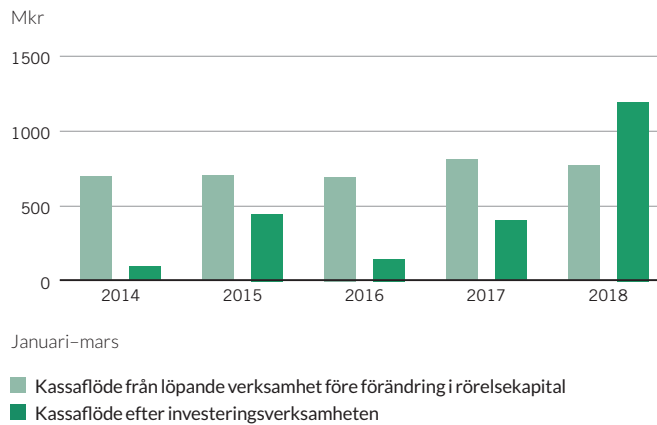
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet försämrades med 41 mkr och uppgick till 770 mkr (811). Denna försämring förklaras främst av den fyllnadsinbetalning som gjordes under kvartalet. Kassaflödet från rörelsekapitalet förbättrades med 290 mkr främst förklarad av minskade depositioner för att täcka undervärde i utestående valutaderivat. Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet ökade därigenom till 953 mkr (704).

Investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till -713 mkr (-471) förklarad av större investeringar i projekt. Dessutom förbättrades kassaflödet med netto 957 mkr (174) genom ökade försäljningar. Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 1 196 mkr (405).

Nettouplåningen under årets uppgick sammantaget till 51 mkr (28). Lösen av finansiella instrument påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -52 mkr (-0). Sammantaget har likvida medel ökat med 1 195 mkr (433) och uppgick till 2 618 mkr (2 580) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Primus 1	Stockholm	Oscar Properties/ Starwood Capital	931	Mars -18
Solna Järva 2:28, 2:35, 2:36	Solna	JM	129	Mars -18
Summa fastighetsvärde				
Förvärvsomskostnader t.ex stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-25	
Total köpeskilling			1035	

Fastighetsförvärv

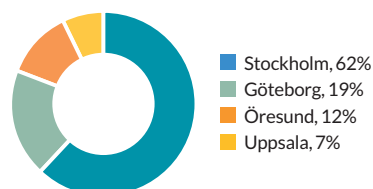
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Priorn 5	Malmö	Malmö kommun	78	Feb -18
Summa fastighetsvärde				

Vasakronan totalt och per region

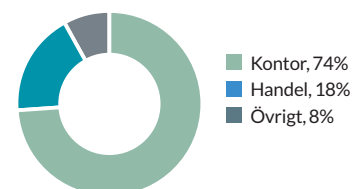
TOTALT VASAKRONAN jan-mars

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	128 339	117 037
Hysesintäkter, mkr	1 643	1 617
Driftnetto, mkr	1 156	1 146
Överskottsgrad, %	70	71
Uthyrningsgrad, %	93	94
Antal fastigheter	176	179
Area, tkvm	2 400	2 427
Miljöcertifiering, %	84	81

Fördelning geografisk marknad



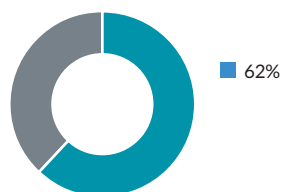
Fördelning per objektstyp



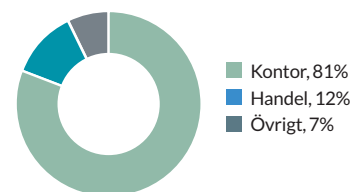
STOCKHOLM jan-mars

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	83 946	75 291
Hysesintäkter, mkr	1 020	1 005
Driftnetto, mkr	713	713
Överskottsgrad, %	70	70
Uthyrningsgrad, %	92	94
Antal fastigheter	78	78
Area, tkvm	1 395	1 413
Miljöcertifiering, %	81	75

Stockholms andel av totalen



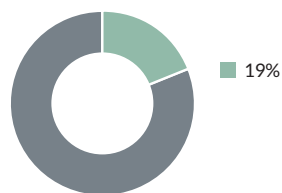
Stockholm per objektstyp



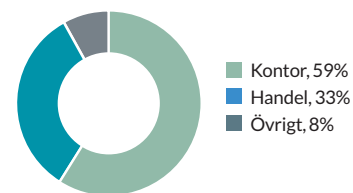
GÖTEBORG jan-mars

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	23 999	22 114
Hysesintäkter, mkr	310	306
Driftnetto, mkr	238	234
Överskottsgrad, %	77	76
Uthyrningsgrad, %	95	97
Antal fastigheter	36	36
Area, tkvm	423	423
Miljöcertifiering, %	92	90

Göteborgs andel av totalen



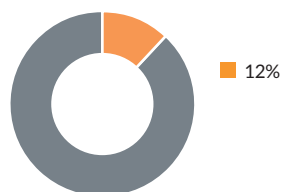
Göteborg per objektstyp



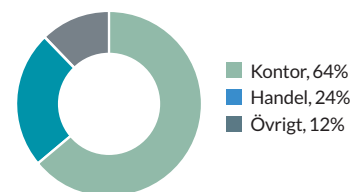
ÖRESUND jan-mars

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	12 814	12 674
Hysesintäkter, mkr	189	190
Driftnetto, mkr	121	122
Överskottsgrad, %	64	64
Uthyrningsgrad, %	90	87
Antal fastigheter	38	38
Area, tkvm	353	360
Miljöcertifiering, %	97	97

Öresunds andel av totalen



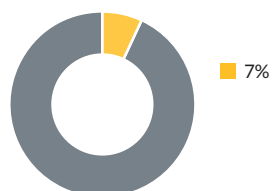
Öresund per objektstyp



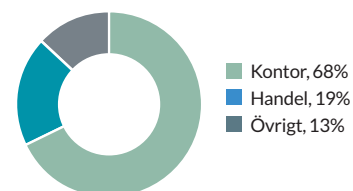
UPPSALA jan-mars

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	7 580	6 958
Hysesintäkter, mkr	124	116
Driftnetto, mkr	84	77
Överskottsgrad, %	68	66
Uthyrningsgrad, %	97	96
Antal fastigheter	24	27
Area, tkvm	229	231
Miljöcertifiering, %	74	79

Uppsalas andel av totalen



Uppsala per objektstyp



Avser andel av kontrakterad hyra

Avser andel av kontrakterad hyra

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017
Nettoomsättning	118	108
Rörelsens kostnader	-146	-133
Resultat före finansiella poster	-28	-25
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	162	158
Räntenetto	-263	-272
Värdeförändring finansiella instrument	-24	120
Resultat före skatt	-153	-19
Skatt	34	4
Periodens resultat	-119	-15

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	-119	-15
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	-119	-15

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 118 mkr (108) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -24 mkr (120). Resultat före skatt uppgick till -153 mkr (-19). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 616 mkr (2 579).

Balansräkning

Belopp i mkr	2018-03-31	2017-03-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	18	23
Aktier och andelar i dotterbolag	30 772	30 915
Fordringar hos dotterbolag	8 195	9 171
Aktier och andelar i joint ventures	1	1
Uppskjuten skattefordran	234	448
Derivatinstrument	359	364
Långfristiga fordringar	102	80
Summa anläggningstillgångar	39 681	41 002
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	29 506	28 131
Derivatinstrument	39	39
Kortfristiga fordringar	799	496
Likvida medel	2 616	2 579
Summa omsättningstillgångar	32 960	31 245
SUMMA TILLGÅNGAR	72 641	72 247
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 081	10 924
Obeskattade reserver	186	44
Skulder		
Räntebärande skulder	58 903	55 181
Derivatinstrument	2 375	3 294
Ej räntebärande skulder	659	689
Skulder till dotterbolag	1 437	2 115
Summa skulder	63 374	61 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	72 641	72 247

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 314 (338). Minskningen förklaras av att ett antal anställda inom teknikorganisationen per 1 februari har övergått till Coor som kommer ta ytterligare ansvar för vissa servicetjänster.

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 2017 på sidorna 64–67. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

Under kvartalet har regeringen överlämnat en remiss till lagrådet gällande bland annat begränsningar av ränteavdrag, vilket innebär att juridiska personer får göra skattemässiga avdrag för räntenetto upp till 30 procent av skattemässigt resultat före avskrivningar, räntenetto och skatt. Vasakronan arbetar med att analysera vilka konsekvenser lagrådsremissen får för bolaget.

Uppskattningar och bedömningar

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. För känslighetsanalys se sidan 93 i Vasakronans årsredovisning för 2017.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 34 i Vasakronans årsredovisning för 2017. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 165 mkr. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under året.

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 2017 sidorna 90–93.

Från och med 1 januari 2018 ska IFRS 15, Intäkter, samt IFRS 9, Finansiella Instrument, tillämpas. Ingen av dessa standarder gav dock någon effekt på koncernens ingående balanser per 1 januari 2018.

Vasakronans verksamhet har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Öresund och Uppsala. Dessa regioner utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning sidan 94.

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Nya standarder som ännu inte trätt i kraft eller antagits

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Vasakronans bedömning är att det framförallt är redovisningen av tomträttsavtal som kommer påverkas, vilket kommer påverka räkenskaperna med ökad balansomslutning och ökat redovisat driftnetto som konsekvens. Metod för beräkning av leasingskulld samt värdering av nyttjanderätt kopplat till tomträtter är under framtagande.

Alternativa nyckeltal

Vasakronan tillämpar ESMAs 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 18. På sidan 17 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Händelser efter balansdagen

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

Stockholm den 3 maj 2018

Fredrik Wirdenius

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om bokslutskommunikén vänligen kontakta: Christer Nerlich, *Chefekonomi och finans*
Telefon: 08-566 205 40, E-post: christer.nerlich@vasakronan.se

Nyckeltal

	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017	April 2017- mars 2018	Jan-dec 2017
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,8	93,9	92,8	93,1
Överskottsgrad, %	70,4	70,8	72,0	72,1
Investeringar i befintliga projekt, mkr	713	471	2 785	2 543
Fastighetsförvärv, mkr	78	-	1 127	1 049
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1 035	-174	-1 473	-612
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	-244	297	2 439	2 980
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	128 339	117 037	128 339	126 875
Area på balansdagen, tkvm	2 400	2 427	2 400	2 430
Antal fastigheter på balansdagen	176	179	176	179
Miljöcertifiering på balansdagen, %	84	81	84	84
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	99	108	99	100
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,0	4,0	3,9
Soliditet på balansdagen, %	39	38	39	39
Belåningsgrad på balansdagen, %	44	45	44	45
Genomsnittlig räntebindning, år	4,3	4,2	4,3	4,5
Genomsnittlig kapitalbindning ³⁾ , år	3,9	3,6	3,9	3,8
NAV på balansdagen, mkr ¹⁾	70 541	63 039	70 541	68 581
NNNAV på balansdagen, mkr ²⁾	63 150	56 681	63 150	60 872
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,7	1,9	1,7	1,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	56 285	52 601	56 285	56 998
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	770	811	3 342	3 383
FFO / net debt, %	6,1	6,4	6,1	6,1
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	314	338	314	349
Härledning nyckeltal				
1) NAV, mkr				
Eget kapital	53 404	47 503	53 404	51 377
Återläggning goodwill	-2 009	-2 071	-2 009	-2 045
Återläggning derivat	1 977	2 892	1 977	2 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	17 169	14 715	17 169	16 824
	70 541	63 039	70 541	68 581
2) NNNAV, mkr				
Eget kapital	53 404	47 503	53 404	51 377
Återläggning goodwill	-2 009	-2 071	-2 009	-2 045
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	17 169	14 715	17 169	16 824
Uppskjuten skatt till verkligt värde	-5 035 ⁴⁾	-3 355 ⁵⁾	-5 035 ⁴⁾	-4 933 ⁴⁾
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	-379	-111	-379	-351
	63 150	56 681	63 150	60 872

3) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

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

5) 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 hur stor del av företagets nettoskulder som kan betalas av kassaflödet från den löpande verksamheten.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

Genomsnittlig återstående löptid, år

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

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. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde, se härledning sidan 17.

NNNAV (Triple net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och tillägg av verkligt värde lån samt justerad med bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats. Måttet visar ett aktuellt substansvärde, se härledning sidan 17.

Nettoinvesteringar, mkr

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

Nettouthyrning, mkr

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

Resultat före värdeförändringar 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.

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Överskottsgrad, %

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

Kalendarium

Rapporter

Halvårsrapport januari–juni 2018	11 juli 2018
Delårsrapport januari–september 2018	8 nov 2018
Bokslutskommuniké 2018	31 jan 2018
Årsredovisning 2018	mars 2019

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