

Bokslutskommuniké 2017

- Hyresintäkterna ökade totalt till 6 490 mkr (6 251). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent främst förklarad av positiv effekt från nyuthyrningar och omförhandlingar av kontrakt.
- Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (94,2) vid årets utgång. Under året har projektfastigheten Sergelhuset planenligt tomställt, vilket har påverkat uthyrningsgraden med -1,4 procentenheter.
- Fastighetskostnaderna uppgick totalt till -1 812 mkr (-1 792). I ett jämförbart bestånd var ökningen 2 procent.
- Driftnettot ökade totalt till 4 678 mkr (4 459). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 3 413 mkr (3 217), vilket motsvarar en ökning om 6 procent, förklarad av högre hyresintäkter.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 7 973 mkr (12 056), vilket motsvarar en värdeökning på 6,9 procent (11,6) främst till följd av stigande marknadshyror. Beståndets värde uppgick vid årets utgång till 126 875 mkr (115 922).
- Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 468 mkr (-764) till följd av höjda långa marknadsräntor.
- Resultat efter skatt uppgick till 9 269 mkr (11 472).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter ökade till 84 procent (77) vid årets utgång.
- En vinstutdelning om 4 000 mkr (4 000), föreslås årsstämman.

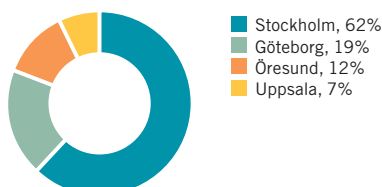
Belopp i mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Hysesintäkter	6 490	6 251	1 654	1 605
Driftnetto	4 678	4 459	1 179	1 134
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 413	3 217	859	823
Resultat efter skatt	9 269	11 472	2 436	4 482
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	3 383	3 137	807	812
Marknadsvärde fastigheter, mkr	126 875	115 922	126 875	115 922
Uthyrningsgrad, %	93,1	94,2	93,1	94,2
Överskottsgrad, %	72,1	71,3	71,3	70,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	4,0	3,9
Belåningsgrad, %	45	46	45	46
NAV på balansdagen, mkr	68 581	61 333	68 581	61 333
NNNAV på balansdagen, mkr	60 872	55 083	60 872	55 083
Miljöcertifiering, andel av total area, %	84	77	84	77
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	100	110	100	110

En bättre värld

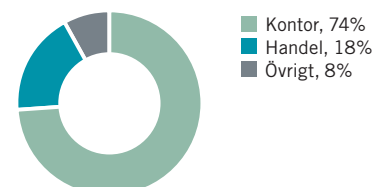
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 179 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 127 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

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



Hög nyutbyggnad och starkt omförhandlingsresultat

Vasakronan fjärde kvartalet

Starka varumärken och stora omförhandlingar

Hyresnivåerna, framförallt i Stockholm, fortsatte att öka under årets sista kvartal och efterfrågan på lokaler är hög. Under kvartalet genomfördes nyutbyggnader motsvarande 47 000 kvadratmeter (35 000) och en årshyra om 206 mkr (126). Exempelvis har hyresavtal tecknats med det japanska klädesmärket UNIQLO. De kommer hösten 2018 att etablera sin första butik i Norden i Sverigehuset vid Kungsträdgården i centrala Stockholm. Uthyrningen omfattar 2 100 kvm fördelat på fyra plan. Hyresavtal har under kvartalet även tecknats med Royal Design Group. Gruppen som är Nordens ledande e-handelsaktör inom möbler och heminredning kommer under våren 2018 att öppna en flaggskeps-butik för varumärkena Royal Design och Rum21 på Kungsgatan i centrala Stockholm. De nya varumärkena passar väl in i Vasakronans vision om att göra handelsstråken längs Regeringsgatan/Hamngatan samt Kungsgatan till Stockholms mest attraktiva.

Under kvartalet tecknades även ett 15-årigt hyresavtal med Tyréns AB om 12 000 kvm i kv Nattugglan vid Medborgarplatsen på Södermalm. Avsikten är att här ersätta den befintliga byggnaden med en ny utökad och modern kontorsfastighet om totalt 1 5000 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.

Utöver genomförda nyutbyggnader genomfördes omförhandlingar och förlängningar under kvartalet motsvarande en årshyra på 318 mkr (199) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 9,0 procent (13,5). Bland annat har Tieto valt att sitta kvar i sina lokaler om ca 13 000 kvadratmeter i Värtahamnen i Stockholm och JM har valt att förlänga sina avtal om totalt 14 000 kvadratmeter i Frösunda. I Nya Vattentornet i Lund har Sigma Connectivity förlängt sitt avtal om 4 500 kvadratmeter.

Transporter

Fastigheter har stor klimatpåverkan, från projektering, byggande och förvaltning till ombyggnad och rivning. Vasakronan jobbar därför målriktat med att minska sina utsläpp.

Vasakronan har bland annat som mål att minska utsläppen från de egna transporterna till och från fastigheterna, till exempel genom att tillämpa videomöten och att bara tillåta elbilar och laddhybrider som tjänstebilar. Vasakronan arbetar även med att minska utsläppen från kundernas transporter, genom att exempelvis installera laddstationer och erbjuda bilpooler. Ett viktigt initiativ för att minska utsläpp, samt buller och trängsel från varutransporter, är "Älskade Stad". Initiativet är ett kommersiellt hållbart och branschöverskridande samarbete mellan Vasakronan, Ragn-Sells, Bring och Stockholms stad. Parterna ska tillsammans arbeta för fler hållbara miljöinitiativ som gynnar en levande

stadsmiljö. Först ut är den ellastbil som samordnar gods- och avfallslogistik i centrala Stockholm och genom den minskas transporter av både ingående gods och utgående avfall. Samarbetet är skalbart och kan utökas både i Stockholm och i fler städer samt med fler företag. I december månad uppmärksammades Vasakronan och "Älskade Stad" då det branschöverskridande initiativet erhöll Transportföretagens Hållbarhetspris.

Ökat fokus på teknikutveckling

Tekniken i Vasakronans fastigheter integreras allt mer med IT och utvecklingen i tekniken går fort och blir allt mer komplex. Detta öppnar upp för nya möjligheter men ställer också nya krav på organisationen. För att möta utvecklingen och ta till vara på den på ett ännu bättre sätt genomförde Vasakronan under kvartalet en organisationsförändring. Förändringen innebär att nya roller skapas där ansvar mellan fastighetsdrift och fastighetsutveckling tydliggörs. En ny central funktion för teknikutveckling med uppdraget att hitta, testa och utveckla ny teknik bildas och resurserna för teknikutveckling ökar. Samtidigt utökas och fördjupas Vasakronans samarbete med Coor då de kommer ta ytterligare ansvar för vissa servicetjänster. Den nya organisationen träder ikraft 1 februari 2018.

Kontrakt har tecknats med UNIQLO som öppnar sin första butik i Norden

Förändring i beståndet

I december tillträdde Vasakronan den av Skanska nyproducerade fastigheten Sthlm Seaside i Hammarby Sjöstad. Fastigheten omfattar 12 500 kvadratmeter kontor och är i princip fullt uthyrt. Fastighetsvärdet uppgick till 900 mkr.

Under kvartalet frånträdde Kungsängen 37:13 i Uppsala till Klöverns för ett fastighetsvärde på 285 mkr samt del av fastigheten Telefonfabriken 1 vid Telefonplan till HSB för ett fastighetsvärde på 32 mkr.

Fastigheten Hubben i Uppsala Science Park har färdigställts under kvartalet. Fastigheten är fullt uthyrd och omfattar 12 500 kvadratmeter. Även den fullt uthyrda Nöten 5 i Solna om 4 400 kvadratmeter har färdigställts under kvartalet. Priorn 5 i Malmö byggstartades i och med att detaljplanen vann laga kraft. Avtal har tecknats med COWI och Region Skåne vilket innebär att 47 procent är uthyrt vid byggstart.

Resultat för det fjärde kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 859 mkr (823) förklarar av högre hyresintäkter. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 1,9 procent (3,5), motsvarande 2 311 mkr (3 899). Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -67 mkr (1 013). Resultat efter skatt uppgick till 2 436 mkr (4 482). Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick under kvartalet till -704 mkr (655) det negativa kassaflödet förklaras av förvärvet av Seaside.

Starkt konjunkturläge och stigande hyror

Vår omvärld

I USA går ekonomin och arbetsmarknaden starkt framåt. FED har höjt styrräntan vid tre tillfällen under året och bedömningen är att det kommer bli aktuellt med ytterligare höjningar under 2018 och 2019. Även i euro-området har tillväxten tagit fart genom ökade investeringar och förbättrad export. Den politiska osäkerheten bedöms ha minskat under hösten samtidigt som många frågor kring Brexit fortfarande kvarstår.

I Sverige har konjunktoren fortsatt att utvecklas starkt under årets sista kvartal med ökad produktion och stigande sysselsättning. En orosfaktor på marknaden är dock höstens nedgång i bostadspriserna. I Konjunkturinstitutets senaste prognos uppskattas BNP-tillväxten för 2017 till 2,5 procent och för 2018 till knappt 3 procent. Enligt Handelns Utredningsinstitut (HUI) är det god fart i svensk detaljhandel men institutet bedömer samtidigt att tillväxten kommer dämpas framöver. HUI har reviderat ner sin prognos för detaljhandel med 0,5 procentenheter till 2,0 procent under 2017 och 2,5 procent 2018. E-handeln går starkt framåt och ökade runt 17 procent under 2017.

Arbetsmarknaden är stark och sysselsättningen förväntas stiga med 2,3 procent under 2017 och 1,4 procent under 2018. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna stiga med knappt 2 procent under 2017 och 2018.

Vid sitt möte i december beslutade Riksbanken att hålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Bedömningen från Riksbanken är att reporäntan kommer att höjas i mitten av 2018.

Fastighetsmarknaden

Under det fjärde kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 51 mdkr (73) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Under året uppgick transaktionsvolymen därmed till totalt 157 mdr (208) där jämförelsesiffran påverkas av en enskilt stor transaktion i och med Castellums förvärv av Norrporten om 22 mdr. 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 har varit stark under kvartalet och marknadshyror i CBD har fortsatt att stiga. Vakansnivån för kontorslokaler 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 marknadshyror ökat och vakanserna ligger stabilt runt cirka 8 respektive cirka 13 procent i slutet av året. Nivåerna varierar dock mellan olika områden och objekt.

Marknadens direktavkastningskrav, som under flera år sjunkit i CBD och övriga innerstaden har stabiliserats under året på låga 3,5 procent respektive 3,9 procent. Även i närförorterna har direktavkastningskraven varit oförändrade under året och ligger runt 4,5 procent.

Göteborg

Hyresnivåerna för kontor i CBD i Göteborg fortsätter att stiga, vilket framförallt beror på begränsad nyproduktion och begränsat utbud av större kontorslokaler i CBD. Detta påverkar även vakansgraden som är 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 stigit något under kvartalet. 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.

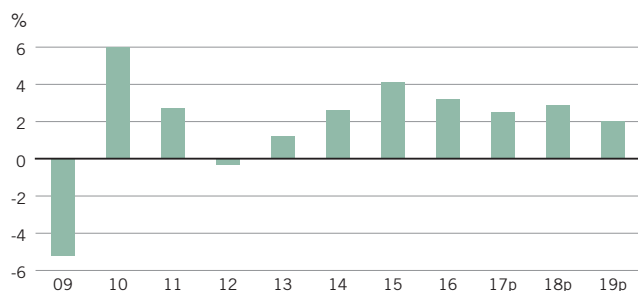
Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD har legat stabilt under hela perioden och uppgår till 4,2 procent. Även för fastigheter med A-läge i Lund är direktavkastningskraven oförändrade och uppgår till 5 procent.

Uppsala

Hyresnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala har ökat under kvartalet och vakansnivåerna för kontorslokaler och för butikslokaler har varit oförändrade sedan årsskiftet 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, fasta priser
Källa: Konjunkturinstitutet

Positiv kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner
Källa: SCB och Evidens

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Hysesintäkter	6 490	6 251	1 654	1 605
Driftkostnader	-662	-681	-169	-179
Reparationer och underhåll	-110	-105	-28	-28
Fastighetsadministration	-331	-300	-100	-90
Fastighets skatt	-544	-544	-134	-135
Tomträttsavgäld	-165	-162	-44	-39
Summa fastighetskostnader	-1 812	-1 792	-475	-471
Driftnetto	4 678	4 459	1 179	1 134
Central administration	-97	-87	-28	-25
Resultat från andelar i joint venture	-3	-3	-1	-1
Räntetäkter	2	10	1	4
Räntekostnader	-1 167	-1 162	-292	-289
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 413	3 217	859	823
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7 973	12 056	2 311	3 899
Värdeförändring finansiella instrument	468	-764	-67	1 013
Avyttrad/nedskriven goodwill	-26	-18	-20	-7
Resultat före skatt	11 828	14 491	3 083	5 728
Aktuell skatt	-95	0	80	164
Uppskjuten skatt	-2 464	-3 019	-727	-1 410
Periodens resultat	9 269	11 472	2 436	4 482
Övrigt totalresultat				
<i>Omklassificerbara poster¹⁾</i>				
Kassaflödessäkringar	-	17	-	-
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-	-4	-	-
<i>Ej omklassificerbara poster²⁾</i>				
Pensioner, omvärdering	-14	-89	-14	-89
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	3	16	3	16
Inkomstskatt pensioner	2	16	2	16
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-9	-44	-9	-57
Summa totalresultat för perioden³⁾	9 260	11 428	2 427	4 425
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	72,1	71,3	71,3	70,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	4,0	3,9

1) Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen.

2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

3) 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 året till 6 490 mkr (6 251). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 167 000 kvadratmeter (140 000) med en årshyra på 613 mkr (475), varav 18 procent (17) är intäktspåverkande under 2017. Av årets nyuthyrning står nybyggnadsprojekt för 23 procent. Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 446 mkr (414) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 167 mkr (61).

Under året genomfördes omförhandlingar och förlängningar motsvarande en årshyra på 1 036 mkr (807) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,2 procent (10,6). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 64 procent (76) valt att sitta kvar i sina lokaler. Förändringen mellan åren beror på SEBs avflytt från Sergelkvarteret.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av året till 6 638 mkr (6 481) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,2 år (4,3). Vid årsskiftet uppgick uthyrningsgraden till 93,1 procent (94,2). Vakansen förklaras till 2,5 procentenheter (0,4) av vakanser i pågående projekt och till 0,3 procentenheter (0,3) av vakanser i tomställda utvecklings-

fastigheter. SEBs avflytt påverkar uthyrningsgraden med -1,4 procentenheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 812 mkr (-1 792). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 2,1 procent (5). Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsadministration.

Energiprestandan i beståndet förbättrades till 100 kWh/kvm (110) vid årets utgång.

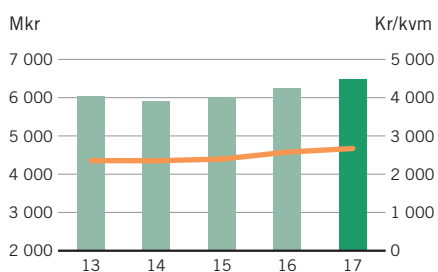
Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 4 678 mkr (4 459). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med knappt 6,0 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (71).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -331 mkr (-300) och kostnaden för central administration uppgick till -97 mkr (-87). Förändringarna beror främst på ökade personalkostnader. Antalet anställda har under året ökat med netto 10 personer.

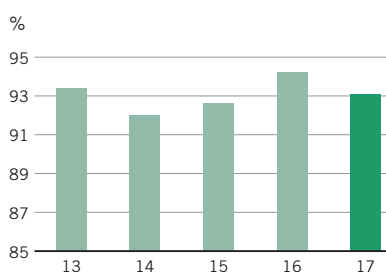
Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari–december

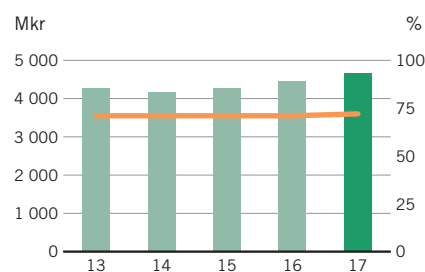
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Stabil uthyrningsgrad



Per 31 december

Hög överskottsgrad



Januari–december

■ 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

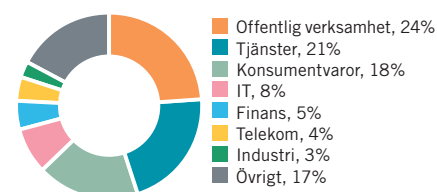
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

År	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2018	1 349	1 142	17
2019	958	1 167	18
2020	830	1 120	17
2021–ff	1 146	2 865	43
Summa	4 283	6 294	95
Bostäder	1 168	99	1
Garage	–	245	4
Totalt	5 451	6 638	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet försämrades marginellt till -1 165 mkr (-1 152) till följd av en större låneportfölj under perioden. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 1,7 procent (2,0) vid utgången av perioden.

Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 4,5 år (4,3) främst till följd av att nya förlängande räntederivat ingåtts under året. Andelen räntebindningsförfall inom 1 år uppgick till 41 procent (45) och räntebindningsförfall 5 år och längre uppgick till 43 procent (42) 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 3 413 mkr (3 217), en ökning med 6,1 procent. Ökningen förklaras av det högre driftnettot.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2017 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 7 973 mkr (12 056), vilket motsvarar en värdeökning på 6,9 procent (11,6). Ökningen förklaras främst av stigande marknadshyror framför allt i beståndet i Stockholm som ökat med 8,5 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	8,5	5,5
Göteborg	4,9	0,9
Öresund	0,2	0,0
Uppsala	8,4	0,5
Totalt		6,9

Värdeförändring fördelat per kategori

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

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 63 727 mkr (52 781). 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 468 mkr (-764) till följd av höjda långa marknadsräntor under året. Vasakronan har under året förtidslöst räntederivat till ett nominellt värde om 3 200 mkr (2 900). I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -359 mkr (-519). Samtidigt har nya räntederivat ingåtts på längre löptider.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -2 559 mkr (-3 019). Av skattekostnaden under perioden utgjordes -95 mkr (-0) av aktuell skatt och -2 464 mkr (-3 019) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den effektiva skattesatsen uppgick till 21,6 procent (20,8) 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 4,5 år (4,3) och kapitalbindningen ökade till 3,8 år (3,4).

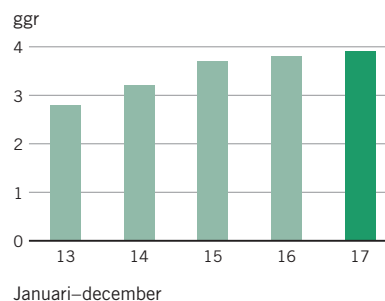
Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	24 148	41	13 710 ¹	23
1-2 år	1 530	3	11 686	20
2-3 år	2 314	4	6 774	12
3-4 år	3 690	6	6 318	11
4-5 år	1 989	3	4 320	7
5 år och över	24 750	43	15 613	27
Totalt	58 421	100	58 421	100

1) Teckningsåtagande från ägarna på 18 000 mkr, outnyttjat lånelöfte från EIB om 1 376 mkr samt likvida medel om 1 423 mkr motsvarar totalt 152 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2017-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,8
Låneförfall 12 mån	max 40 %	23%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	152%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,9
Räntebindning	1-6 år	4,5
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	41%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2017-12-31	2016-12-31	2017-09-30	2016-09-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	2 145	2 171	2 165	2 178
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	126 875	115 922	122 999	111 566
Inventarier	46	54	49	54
	126 921	115 976	123 048	111 620
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i joint ventures	368	372	369	379
Derivatinstrument	242	423	338	–
Andra långfristiga fordringar	313	58	157	59
	923	853	864	438
Summa anläggningstillgångar	129 989	119 000	126 077	114 236
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	20	31	36	27
Fordringar joint ventures	1	111	141	122
Aktuella skattefordringar	–	15	–	–
Fordringar hos moderbolag	–	–	–	2 056
Derivatinstrument	33	35	28	32
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	817	717	950	977
Likvida medel	1 423	2 147	2 963	2 097
Summa omsättningstillgångar	2 294	3 056	4 118	5 311
SUMMA TILLGÅNGAR	132 283	122 056	130 195	119 547
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	51 377	46 117	48 950	43 749
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	44 711	39 334	46 095	38 724
Uppskjuten skatteskuld	16 824	14 362	16 099	12 969
Derivatinstrument	2 699	3 383	2 915	3 887
Övriga långfristiga skulder	55	198	154	297
Avsatt till pensioner	86	80	75	9
Summa långfristiga skulder	64 375	57 357	65 338	55 886
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	13 710	15 906	12 963	17 196
Leverantörsskulder	124	132	109	114
Skulder joint ventures	17	–	–	–
Aktuella skatteskulder	80	–	149	138
Derivatinstrument	3	–	10	3
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 597	2 544	2 676	2 461
Summa kortfristiga skulder	16 531	18 582	15 907	19 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	132 283	122 056	130 195	119 547

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 december 2017 till 2 045 mkr (2 071), där minskningen främst beror på nedskrivning av goodwill samt försäljning av fastigheter.

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

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2017 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 126 875 mkr, jämfört med 115 922 mkr vid årsskiftet 2016/2017. Värdet förändringen under perioden uppgick till 7 973 mkr (12 056) 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.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2017	2016
Ingående värde 1 januari	115 922	103 894
Investeringar	2 543	2 035
Förvärv, köpeskillning	1 049	58
Försäljningar, köpeskillning	-612	-2 121
Värdeförändring	7 973	12 056
Utgående värde 31 december	126 875	115 922

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	480	15	62 000	Dec -21	4	LEED
Göteborg	Platinan	1 800	252	14	35 500	Dec -20	54	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	31	4	15 000	Juni -21	80	LEED
Malmö	Priorn 5	580	41	7	13 200	Dec -19	47	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Hubben	485	475	98	12 850	Dec -17	100	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	18	4	10 150	Dec -20	82	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	303	78	11 000	Jan -19	2	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	190	25	13	3 850	Juni -19	0	LEED
Göteborg	Drivhuset	190	153	80	12 200	April -18	64	Miljöbyggnad ²⁾
Stockholm	Del av Nöten 5	184	181	98	4 400	Nov -17	100	LEED
Göteborg	Del av Läppstiftet	175	147	84	8 800	Juni -18	84	LEED ²⁾
Göteborg	Bohusgatan	114	23	20	5 400	Dec -18	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		8 428	2 129	25			44	
Övriga projekt		969	534					
Totalt		9 397	2 663					

1) Beräknad utifrån area.

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

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 31 december 2017 var 84 procent (77) av beståndet miljöcertifierat.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 9 397 mkr (3 423), varav 2 663 mkr (2 061) var upparbetat per 31 december. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 44 procent (72) vid utgången av perioden. Ett flertal större projekt med initialt lägre uthyrningsgrad är i uppstartsfasen, bland annat Sergelhuset och Platinan. 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 detaljplanarbetet avseende fastigheten Nattugglan om totalt 15 000 kvadratmeter vid Medborgarplatsen på Södermalm. Investeringen bedöms uppgå till 800 mkr och fastigheten beräknas stå klar i mitten av 2021. Hyresavtal har tecknats med Tyréns, vilket innebär att uthyrningsgraden uppgår till drygt 80 procent redan innan byggstart. Dessutom byggstartades Priorn 5 i Mamö i och med att detaljplanen vann laga kraft. Avtal har tecknats med COWI och Region Skåne vilket innebär att 47 procent är uthyrt vid byggstart.

Under kvartalet har Hubben i Uppsala Science Park och Nöten 5 i Solna Strand färdigställts. Båda fastigheterna var fullt uthyrda vid färdigställandet.

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 december 2017 till 16 824 mkr (14 362) 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 56 998 mkr (53 093), främst till följd av utbetald utdelning under året. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,8 år (3,4) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften ökade till 4,4 år (3,9). Andel certifikat minskade till 12 procent (17) av den totala låneportföljen. Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 23 procent (29) förklarad av minskad certifikatupplåning. Andelen låneförfall 5 år och längre ökade till 27 procent (16) 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 68 procent (72) och andelen bankfinansiering 32 procent (28). Ambitionen är att öka andelen icke säkerställd bankfinansiering som under året ökat till 6 procent (1) av den totala låneportföljen. Under året har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 10,3 mdkr (8,0) på den svenska kapitalmarknaden och 2,8 mdr NOK (2,9) på den norska. Detta gör Vasakronan till den största emittenten på

den svenska kapitalmarknaden. Säkerställda banklån på 3,2 mdkr (4,6) har tagits upp och totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev uppgick vid årets 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 8,0 mdkr (5,2). Under perioden tecknades icke säkerställda gröna låneavtal om totalt 4,3 mdkr (0,5). Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer och gröna lån¹ ökade under perioden till 20 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 mdkr och har en uppsägningstid på 2 år. Likvida medel 1 423 mkr (2 147), outnyttjat teckningsåtagande om 18 000 mkr (18 000) och outnyttjad del av lånet från EIB om 1 370 mkr (-) motsvarar tillsammans 152 procent (127) av låneförfallen de kommande 12 månaderna eller samtliga låneförfall till och med juli 2019.

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

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året genom det positiva totalresultatet på 9 269 mkr (11 472) till 51 377 mkr (46 117). Soliditeten uppgick till 39 procent (38) och belåningsgraden uppgick till 45 procent (46).

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	6 948	12
MTN Obligationer	50 000 ⁴	17 652	30
MTN Gröna obligationer		8 035	14
MTN Realränteobligationer		450	1
MTN NOK-obligationer		6 660 ²	11
Banklån mot säkerhet	15 290	15 290	26
Nordiska investeringsbanken	2 790	2 790	5
Europeiska investeringsbanken	1 966 ³	596	1
Teckningsåtagande	18 000		
Totalt		58 421	100

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

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

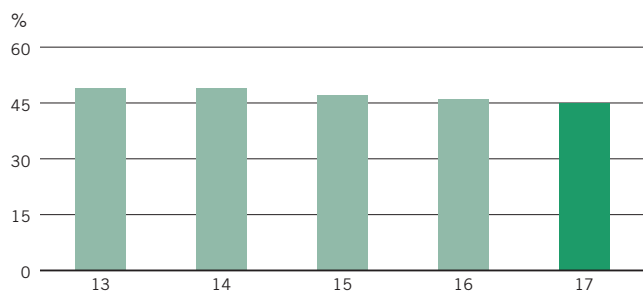
3) Beloppet motsvarar 200 MEUR.

4) Gemensam låneram för EUR, SEK och NOK.

Koncernens förändring av eget kapital

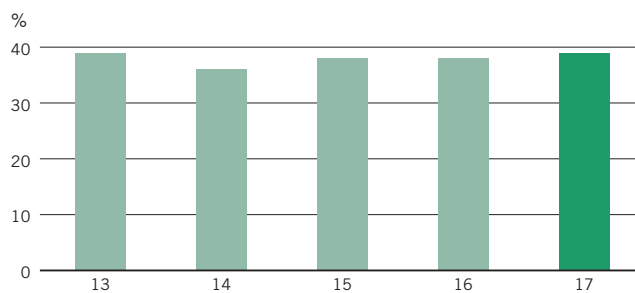
Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	4 000	4 227	-13	33 031	41 245
Kassaflödessäkringar efter skatt			13		13
Pensioner netto efter skatt				-57	-57
Årets resultat				11 472	11 472
<i>Summa totalresultat</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 netto efter skatt				-9	-9
Årets resultat				9 269	9 269
<i>Summa totalresultat</i>				9 260	9 260
Utdelning				-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2017-12-31	4 000	4 227	-	43 150	51 377

Belåningsgrad



Per 31 December

Soliditet



Per 31 December

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Den löpande verksamheten				
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 413	3 217	859	823
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	11	7	4	2
Räntenetto	1 165	1 152	291	285
Betald ränta netto	-1 191	-1 191	-344	-296
Betald skatt	-15	-48	-3	-2
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	3 383	3 137	807	812
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-233	9	132	248
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-39	293	-77	49
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 111	3 439	862	1 109
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-2 543	-2 035	-814	-628
Förvärv av fastigheter	-1 049	-58	-1 049	0
Försäljning av fastigheter	612	2 121	297	172
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-5	-5	0	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 985	23	-1 566	-454
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	126	3 462	-704	655
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-7 382	-	-2 058
Lån till ägare	-	-	-	2 051
Upptagna räntebärande skulder	19 193	16 993	3 267	3 954
Amortering räntebärande skulder	-15 684	-12 708	-3 744	-4 552
Lösen av finansiella instrument	-359	-519	-359	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-850	-3 616	-836	-605
Periodens kassaflöde	-724	-154	-1 540	50
Likvida medel vid periodens början	2 147	2 301	2 963	2 097
Periodens kassaflöde	-724	-154	-1 540	50
Likvida medel vid periodens slut	1 423	2 147	1 423	2 147

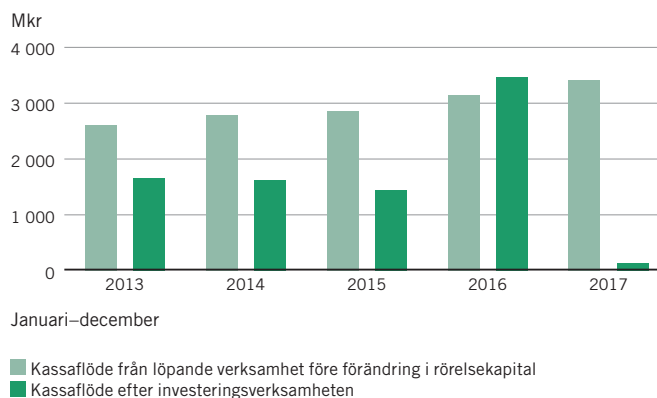
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet förbättrades med 246 mkr och uppgick till mkr 3 383 (3 137). Denna förbättring förklaras främst av ett högre driftnetto. Kassaflödet från rörelsekapitalet försämrades med -574 mkr främst förklarat av ökade depositioner för att täcka undervärde i utestående valutaderivat. Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet minskade därigenom till 3 111 mkr (3 439).

Investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till -2 543 mkr (-2 035) förklarat av större investeringar i projekt. Dessutom belastades kassaflödet med -670 mkr (2 063) genom fastighetsförvärv samt färre fastighetsförsäljningar. Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 126 mkr (3 462).

Nettouplåningen under årets uppgick sammantaget till -3 150 mkr (-4 285). Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades av -4 000 mkr (-7 382) genom utbetald utdelning till ägarna och uppgick till -850 mkr (-3 616). Sammantaget har likvida medel minskat med 724 mkr (-154) och uppgick till 1 423 mkr (2 147) 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
Kungsängen 37:1 (Seaside)	Uppsala	Klövern	285	2017-10-02
Del av Telefonfabriken 1	Stockholm	HSB	32	2017-11-21
Summa fastighetsvärde			641	
Förvärvsomkostnader t.ex stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-29	
Total köpeskilling			612	

Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Sjäre	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Hammarby Gård 12	Stockholm	Skanska	900 ¹	2017-12-01
Solna Järva 2:28, 2:35, 2:36	Solna	Järvastaden	149 ²	2017-12-19
Summa fastighetsvärde			1 049	

1) Netto efter avdrag för uppskjuten skatt

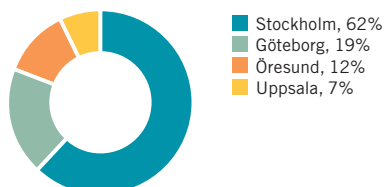
2) Förvärv från intressebolag. Avtal har tecknats om vidareförsäljning till extern part med frånträde 2018

Vasakronan totalt och per region

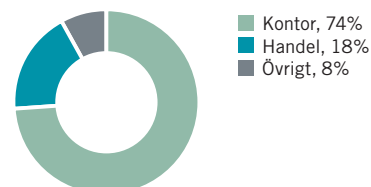
Totalt Vasakronan jan–dec

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	126 875	115 922
Hysesintäkter, mkr	6 490	6 251
Driftnetto, mkr	4 678	4 459
Överskottsgrad, %	72	71
Uthyrningsgrad, %	93	94
Antal fastigheter	179	179
Area, tkvm	2 430	2 426
Miljöcertifiering, %	84	77

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



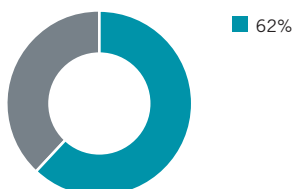
Kontrakterad hyra per objektstyp



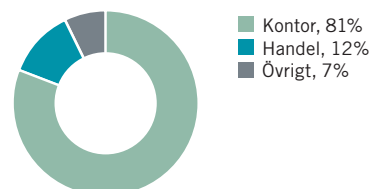
Stockholm jan–dec

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	82 978	74 298
Hysesintäkter, mkr	4 026	3 840
Driftnetto, mkr	2 902	2 716
Överskottsgrad, %	72	71
Uthyrningsgrad, %	92	94
Antal fastigheter	82	78
Area, tkvm	1 425	1 413
Miljöcertifiering, %	79	75

Kontrakterad hyra Stockholm



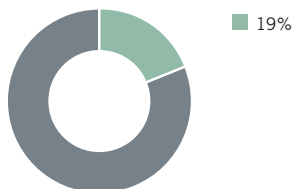
Kontrakterad hyra Stockholm per objektstyp



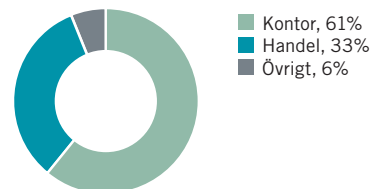
Göteborg jan–dec

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	23 689	22 147
Hysesintäkter, mkr	1 246	1 205
Driftnetto, mkr	957	928
Överskottsgrad, %	77	77
Uthyrningsgrad, %	96	97
Antal fastigheter	36	36
Area, tkvm	423	422
Miljöcertifiering, %	94	90

Kontrakterad hyra Göteborg



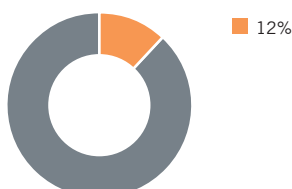
Kontrakterad hyra Göteborg per objektstyp



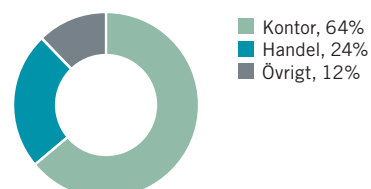
Öresund jan–dec

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	12 666	12 606
Hysesintäkter, mkr	755	756
Driftnetto, mkr	498	501
Överskottsgrad, %	66	66
Uthyrningsgrad, %	90	90
Antal fastigheter	37	38
Area, tkvm	353	360
Miljöcertifiering, %	97	69

Kontrakterad hyra Öresund



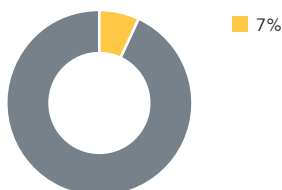
Kontrakterad hyra Öresund per objektstyp



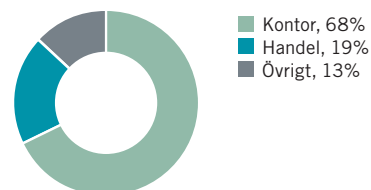
Uppsala jan–dec

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	7 542	6 871
Hysesintäkter, mkr	463	450
Driftnetto, mkr	321	314
Överskottsgrad, %	69	70
Uthyrningsgrad, %	96	96
Antal fastigheter	24	27
Area, tkvm	229	231
Miljöcertifiering, %	79	79

Kontrakterad hyra Uppsala



Kontrakterad hyra Uppsala per objektstyp



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–dec 2017	Jan–dec 2016
Nettoomsättning	453	423
Rörelsens kostnader	–565	–525
Realisationsresultat försäljningar	–	1
Resultat före finansiella poster	–112	–101
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	3 500	10 796
Räntenetto	–1 127	–1 119
Värdeförändring finansiella instrument	468	–764
Bokslutsdispositioner	–142	–
Resultat före skatt	2 587	8 812
Skatt	–326	74
Årets resultat	2 261	8 886
Rapport över totalresultatet		
Periodens resultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	–	17
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	–	–4
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	–	13
Summa totalresultat för perioden	2 261	8 899

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 453 mkr (423) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 468 mkr (–764) till följd av höjda långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt uppgick till 2 587 mkr (8 812). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 1 420 mkr (2 146).

Balansräkning

Belopp i mkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	19	25
Aktier och andelar i dotterbolag	30 610	30 759
Fordringar hos dotterbolag	9 196	9 771
Aktier och andelar i joint ventures	1	1
Uppskjuten skattefordran	246	478
Derivatinstrument	242	423
Långfristiga fordringar	309	54
Summa anläggningstillgångar	40 623	41 511
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	29 897	28 326
Derivatinstrument	33	35
Kortfristiga fordringar	546	423
Likvida medel	1 420	2 146
Summa omsättningstillgångar	31 896	30 930
SUMMA TILLGÅNGAR	72 519	72 441
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 200	10 939
Obeskattade reserver	186	44
Skulder		
Räntebärande skulder	58 421	55 240
Derivatinstrument	2 699	3 383
Ej räntebärande skulder	595	694
Skulder till dotterbolag	1 415	2 141
Summa skulder	63 133	61 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	72 519	72 441

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 349 (339).

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 kostnadposter 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 hösten 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.

Närståendetransaktioner

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.

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 2016 sidorna 80–83.

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 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 upplämningsmarginal 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. Vasakronan har utvärderat dessa nya standarder och de ger ingen effekt på koncernens ingående balanser per 1 januari 2018 men innebär utökade upplysningsskyldigheter i årsredovisningen. IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019. Vasakronans bedömning är att denna standard främst kommer påverka redovisningen av tomträttsavtal, vilket kommer öka balansomslutningen samt driftnettot.

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

Händelser efter balansdagen

Utöver den föreslagna utdelningen har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

Stockholm den 1 februari 2018

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om bokslutskommunikén vänligen kontakta:

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

Denna information är sådan som Vasakronan AB (Publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom angiven kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 1 februari 2018 kl. 13.00 CET.

Nyckeltal

	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,1	94,2	93,1	94,2
Överskottsgrad, %	72,1	71,3	71,3	70,7
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 543	2 035	814	628
Fastighetsförvärv, mkr	1 049	58	1 049	–
Fastighetsförsäljningar, mkr	–612	–2 121	–297	–172
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	–2 980	–28	–1 566	456
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	126 875	115 922	126 875	115 922
Area på balansdagen, tkvm	2 430	2 426	2 430	2 426
Antal fastigheter på balansdagen	179	179	179	179
Miljöcertifiering på balansdagen, %	84	77	84	77
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	100	110	100	110
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	4,0	3,9
Soliditet på balansdagen, %	39	38	39	38
Belåningsgrad på balansdagen, %	45	46	45	46
Genomsnittlig räntebindning, år	4,5	4,3	4,5	4,3
Genomsnittlig kapitalbindning*, år	3,8	3,4	3,8	3,4
NAV på balansdagen, mkr ¹⁾	68 581	61 333	68 581	61 333
NNNAV på balansdagen, mkr ²⁾	60 872	55 083	60 872	55 083
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,7	2,0	1,7	2,0
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	56 998	53 093	56 998	53 093
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	3 383	3 137	807	812
FFO / net debt, %	6,1	6,2	6,1	6,2
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	349	339	349	339
Härledning nyckeltal				
1) NAV, mkr				
Eget kapital	51 377	46 117	51 377	46 117
Återläggning goodwill	–2 045	–2 071	–2 045	–2 071
Återläggning derivat	2 426	2 925	2 426	2 925
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	16 824	14 362	16 824	14 362
	68 581	61 333	68 581	61 333
2) NNNAV, mkr				
Eget kapital	51 377	46 117	51 377	46 117
Återläggning goodwill	–2 045	–2 071	–2 045	–2 071
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	16 824	14 362	16 824	14 362
Uppskjuten skatt till verkligt värde	–4 933***	–3 219**	–4 933***	–3 219**
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	–351	–106	–351	–106
	60 872	55 083	60 872	55 083

* Exklusive outnyttjade kreditlöften.

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

*** Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,6 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 kontraktvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp

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 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 25 procent av aktuell skattesats. Anges för att ge ett alternativt beräknat värde på eget kapital, 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, %

Kontaktherad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen

Överskottsgrad, %

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

Kalendarium

Rapporter

Årsredovisning 2017	mars 2018
Årsstämma	3 maj 2018
Delårsrapport januari–mars 2017	3 maj 2018

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