

Delårsrapport januari–juni 2018

- Hyresintäkterna ökade totalt till 3 333 mkr (3 246). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent främst förklarad av positiv effekt från nyuthyrningar och omförhandlingar av kontrakt.
- Uthyrningsgraden uppgick till 92,9 procent (94,1) vid periodens utgång. Under 2017 tomställdes projektfastigheten Sergelhuset planenligt, vilket har påverkat uthyrningsgraden med –1,4 procentenheter.
- Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –937 mkr (–915). I ett jämförbart bestånd var ökningen 4 procent.
- Driftnettot ökade totalt till 2 396 mkr (2 331). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent förklarad av ökade hyresintäkter.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 809 mkr (1 704), vilket motsvarar en ökning om 6 procent.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 5 792 mkr (4 705), vilket motsvarar en värdeökning på 4,6 procent (4,1) främst till följd av stigande marknadshyror i Stockholm. Beståndets värde uppgick vid perioden utgång till 133 518 mkr (121 403).
- Resultat efter skatt uppgick till 7 275 mkr (5 321).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter ökade till 85 procent (83) vid periodens utgång.
- Energiprestandan uppgick till 101 (106) kWh/kvm.
- Rating från Moody's med betyget A3, stabila utsikter har erhållits under kvartalet.

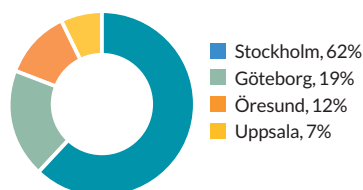
Belopp i mkr	Jan–juni 2018	Jan–juni 2017	April–juni 2018	April–juni 2017	Juli 2017–juni 2018	Jan–dec 2017
Hyresintäkter	3 333	3 246	1 690	1 629	6 577	6 490
Driftnetto	2 396	2 331	1 240	1 186	4 743	4 678
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 809	1 704	948	865	3 518	3 413
Resultat efter skatt	7 275	5 321	5 248	3 935	11 223	9 269
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 759	1 744	989	933	3 398	3 383
Marknadsvärde fastigheter, mkr	133 518	121 403	133 518	121 403	133 518	126 875
Uthyrningsgrad, %	92,9	94,1	92,9	94,1	92,9	93,1
Överskottsgrad, %	72	72	73	73	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,9	4,6	3,9	4,1	3,9
Belåningsgrad, %	43	44	43	44	43	43
NAV på balansdagen, mkr	71 341	63 913	71 341	63 913	71 341	68 581
NNNAV på balansdagen, mkr	64 151	57 271	64 151	57 271	64 151	60 872
Miljöcertifiering, andel av total area, %	85	83	85	83	85	84
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	101	106	101	106	101	100

En bättre värld

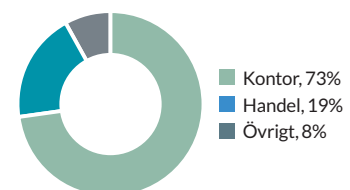
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 180 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 134 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

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 fastighetsvärden i stark hyresmarknad

Vasakronan andra kvartalet

Satsning på centrala lägen

Vasakronan arbetar aktivt med att utveckla de centrala delarna av de städer där bolaget är verksamt.

I centrala Göteborg, i närheten av centralstationen, uppför Vasakronan kvarteret Platinan med cirka 60 000 kvadratmeter kontor, hotell och event. Projektet, som är ett viktigt led i att nå Göteborgs stads vision om den nya Älvsåden, planeras vara färdigt till årsskiftet 2021/2022. Under kvartalet har beslut tagits om att utföra projektet i en etapp i stället för två framförallt för att korta projektiden och bygga mer kostnadseffektivt. Den totala investeringen i Platinan bedöms uppgå till totalt 2 600 mkr.

I centrala Uppsala förvärvades under kvartalet den fullt uthyrda fastigheten Dragarbrunn 18:3 för ett fastighetsvärde om 284 mkr. Fastigheten som omfattar 5 100 kvadratmeter uthyrbar area samt 50 garage- och parkeringsplatser ligger i Uppsalas bästa butiks- och kontorsläge. Vasakronan bedömer att området kommer vara fortsatt attraktivt framöver och äger sedan tidigare fyra av de omkringliggande fastigheterna i kvarteret varför förvärvet blir ett naturligt komplement i beståndet.

Fortsatt hög efterfrågan på hyresmarknaden

Utvecklingen på hyresmarknaden fortsätter att utvecklas positivt med hög efterfrågan på kontors- och butikslokaler. Under kvartalet genomfördes omförhandlingar eller förlängningar motsvarande 89 000 kvadratmeter (127 000) och en årshyra om 256 mkr (313), som resulterade i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 11,0 procent (11,5). Regeringskansliet har valt att sitta kvar i sina lokaler om 7 600 kvadratmeter i Garnisonen i Stockholm och Försäkringskassan har förlängt sitt avtal om 7 300 kvadratmeter i Godset, Sundbyberg. Läkemedelsverket har under kvartalet förlängt tre avtal i Uppsala Science Park om totalt 19 000 kvadratmeter och dessutom utökat sin förhyrning med 1 000 kvadratmeter.

Utöver omförhandlingar genomfördes nyuthyrningar motsvarande 46 000 kvadratmeter (46 000) och en årshyra på 163 mkr (158 mkr). I Stockholm har bland annat ett 5-årigt kontrakt om 2 800 kvadratmeter tecknats med IP-Only i Sejlaren på Sveavägen och ett 3-årigt kontrakt har tecknats med Curamando i Spektern på Hamngatan. Dessutom har ett 5-årigt hyresavtal tecknats med IT-Total om 1 200 kvadratmeter i projektfastigheten Hilton i Frösunda.

Scandic Hotels som sedan tidigare tecknat ett 20-årigt hyresavtal om 20 000 kvadratmeter i Platinan i Göteborg har under kvartalet utökat sin förhyrning med ytterligare 5 000 kvadratmeter. I och med detta är projektfastigheten uthyrd till 47 procent.

Första kontorshuset i trä

Vasakronan har höga ambitioner för sitt hållbarhetsarbete och söker ständigt nya sätt att utveckla metoder, modeller och arbetssätt för att minska bolagets klimatavtryck. Vasakronan är ett av de många företag ifrån bygg- och fastighetssektorn som står bakom den färdplan som tagits fram för att göra sektorn fossilfri och klimatneutral till 2045, vilket är nödvändigt för att uppnå det nationella klimatmålet. Bolaget ser också att efterfrågan på långsiktigt hållbara lokallösningar ständigt ökar bland företag. Ett sätt att nå målet om en fossilfri byggsektor och samtidigt möta kundernas krav på hållbara lokaler är att bygga med material som har lägre klimatpåverkan än stål och betong. Vasakronan planerar därför för att bygga ett kontorshus helt i trä, Magasin X om 11 000 kvadratmeter, i kvarteret Fjalar i Uppsala. Under kvartalet antogs den detaljplan som möjliggör byggnationen. Ambitionen är att starta projektet under första kvartalet 2019.

Publik rating möjliggör finansiering i nya marknader

Rating från Moody's

I maj erhöll Vasakronan rating från Moody's med betyget A3, stabila utsikter. Den starka ratingen bygger på Vasakronans högkvalitativa fastighetsportfölj, goda finansiella nyckeltal samt den starka kopplingen till bolagets ägare, Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

En publik rating ger bolaget ökad tillgång till kapital med längre löptider i befintliga marknader men skapar också goda upplåningsmöjligheter på nya marknader. Den genomlysning av bolaget som Moody's har gjort bidrar till ökad transparens och visar för våra investerare, hyresgäster och andra intressenter att vi är en stark samarbetspart över tid.

Resultat för det andra kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 948 mkr (865) främst förklarad av högre hyresintäkter. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 3,2 procent (3,3), motsvarande 4 087 mkr (3 887). Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 32 mkr (283). Resultat efter skatt uppgick till 5 248 mkr (3 935). Kassaflödet efter investeringsverksamheten minskade under kvartalet till 60 mkr (395) främst till följd av ökade investeringar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter kvartalets utgång tecknades avtal med Platzer om försäljning av fastigheterna Drivhuset och Gårdatorget belägna i kontorsområdet Gårda strax öster om centrala Göteborg för ett fastighetsvärde om 1 068 mkr. Försäljningarna i Gårda ger utrymme för ökat fokus på projekt.

Stark utveckling på hyresmarknaden

Värld

I USA fortsätter ekonomin att utvecklas starkt främst till följd av ökade investeringar och en stark arbetsmarknad. Även i euro-området fortsätter konjunkturåterhämtningen med en stark ekonomisk framtidstro och en positiv utveckling på arbetsmarknaden. Samtidigt råder en viss oro för att tillväxten ska påverkas av ett upptrappat handelskrig och ökade importtullar.

I Sverige fortsatte högkonjunkturen att stärkas till följd av investeringar och en ökad inhemsk konsumtion. Konjunkturinstitutets senaste prognos visar dock att tillväxten kommer att mattas av under kommande år till följd av minskade bostadsinvesteringar och en dämpad inhemsk efterfrågan. Prognosen för BNP-tillväxten för 2018 revideras ner under kvartalet från 2,8 procent till 2,4 procent och för 2019 till knappt 2 procent.

Butikshandeln står inför nya utmaningar när e-handeln fortsätter att ta marknadsandelar från fysiska butiker. Svensk Handel gör bedömningen att e-handeln kommer stå för upp till 30 procent av detaljhandeln år 2025. Handels Utredningsinstitutet (HUI) prognostiserar en tillväxt i detaljhandeln som helhet på 2,5 procent för 2018, varav största delen utgörs av tillväxt inom e-handeln som förväntas öka med 15 procent. Vasakronans cityindex, som mäter försäljningen i Vasakronans butiker, visar på en minskning totalt på 0,8 procent och störst är nedgången för skor och böcker.

Arbetsmarknadsläget var starkt under första halvåret men bedöms komma att dämpas framöver. Prognosen för 2018 är en ökad sysselsättning med 1,6 procent och 0,7 procent för 2019 där hela tillväxten tros utgöras av tjänstesektorn. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna stiga med knappt 2 procent under 2018 och 2019.

Vid Riksbankens möte i juli beslutades att hålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Bedömningen är att Riksbanken kommer att höja reporäntan vid slutet av året.

Fastighetsmarknaden

Under det andra kvartalet 2018 genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av drygt 36 mdkr (44), enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Under första halvåret minskade transaktionsvolymen därmed till totalt 63 mdkr (82). Samtidigt som transaktionsvolymen minskar görs avslut på rekordhöga nivåer. Av transaktionsvolymen utgjorde bostadsfastigheter det enskilt största segmentet och merparten av transaktionsvolymen omsattes i Stockholm.

Stabil tillväxt



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

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm fortsätter att vara positiv och marknadshyrorna i CBD har stigit sedan årsskiftet. Vakansnivån för kontorslokaler och butikslokaler i Stockholm CBD är oförändrad och uppgår till cirka 3,4 procent respektive 2,0 procent. Även i Stockholms innerstad utanför CBD och i Stockholms ytterområden har marknadshyrorna ökat under halvåret. Vakanserna i innerstaden ligger stabilt på 8,3 procent sedan årsskiftet men i ytterområdena har vakansen minskat med 0,5 procentenheter och uppgår till cirka 13,0 procent. Nivåerna varierar dock mellan olika områden och objekt.

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

Göteborg

Hyresnivåerna i Göteborg bedöms ha stigit något 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. Detta påverkar även vakansgraden som är fortsatt låg och uppgår till cirka 4,4 procent för kontorslokaler i Göteborg CBD och till 2,0 procent för butikslokaler.

Direktavkastningskravet för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD bedöms ha sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till 3,8 procent.

Öresund

I Öresund har hyresnivåerna för kontor i Malmö CBD stigit något sedan årsskiftet. Vakansnivån i Malmö CBD uppgår till 9,0 procent för kontorslokaler och till 3,9 procent för butikslokaler, vilket är i nivå med årsskiftet. Även vakansnivån för fastigheter med A-läge i Lund är oförändrad och uppgår till 5,0 procent för kontor och 3,0 procent butikslokaler.

Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD och med A-läge i Lund har legat stabilt under halvåret och uppgår till 4,2 procent respektive 5,0 procent.

Uppsala

Hyresnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala bedöms ha ökat något sedan årsskiftet. Vakanserna ligger kvar på samma nivå och uppgår till 5,0 procent respektive 2,5 procent. Direktavkastningskravet för centrala kontorsfastigheter och butiksfastigheter uppgår till 4,9 procent, vilket är något lägre än vid årsskiftet.

Positiv kontorssysselsättning



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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2018	Jan–juni 2017	April–juni 2018	April–juni 2017	Juli 2017– juni 2018	Jan–dec 2017
Hysesintäkter	3 333	3 246	1 690	1 629	6 577	6 490
Driftkostnader	-359	-352	-162	-161	-669	-662
Reparationer och underhåll	-57	-59	-28	-30	-108	-110
Fastighetsadministration	-176	-154	-93	-78	-353	-331
Fastighetsskatt	-274	-271	-137	-135	-547	-544
Tomträttsavgäld	-71	-79	-30	-39	-157	-165
Summa fastighetskostnader	-937	-915	-450	-443	-1 834	-1 812
Driftnetto	2 396	2 331	1 240	1 186	4 743	4 678
Central administration	-51	-46	-28	-24	-102	-97
Resultat från andelar i joint venture	0	-2	1	-1	-1	-3
Ränteintäkter	1	1	0	0	2	2
Räntekostnader	-537	-580	-265	-296	-1 124	-1 167
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 809	1 704	948	865	3 518	3 413
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	5 792	4 705	4 084	3 887	9 060	7 973
Värdeförändring finansiella instrument	8	403	32	283	73	468
Avyttrad/nedskrivnen goodwill	-36	-6	0	-6	-56	-26
Resultat före skatt	7 573	6 806	5 064	5 029	12 595	11 828
Aktuell skatt	-74	-120	63	-82	-49	-95
Uppskjuten skatt	-224	-1 365	121	-1 012	-1 323	-2 464
Periodens resultat	7 275	5 321	5 248	3 935	11 223	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⁾	7 275	5 321	5 248	3 935	11 214	9 260
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	72	72	73	73	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,9	4,6	3,9	4,1	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 3 333 mkr (3 246). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar. Nyuthyrningar har gjorts av 73 000 kvadratmeter (93 000) med en årshyra på 269 mkr (302), varav 33 procent (31) är intäktspåverkande under 2018. Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 209 mkr (270) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 60 mkr (32).

Under perioden genomfördes omförhandlingar och förlängningar motsvarande en årshyra på 431 mkr (532) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,9 procent (10,4). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 61 procent (71) 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 6 741 mkr (6 586) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,2 år (4,3). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 92,9 procent (94,1). Vakansen förklaras till 2,4 procentenheter (0,6) av vakanser i pågående projekt och till 0,6 procentenheter (0,3) av vakanser i utvecklingsfastigheter. SEBs avflytt under 2017 påverkar uthyrningsgraden med -1,4 procentenheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -937 mkr (-915). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 4 procent (6). Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsadministration. Energiprestandan i beståndet förbättrades till 101 kWh/kvm (106) vid periodens utgång.

Driftnetto

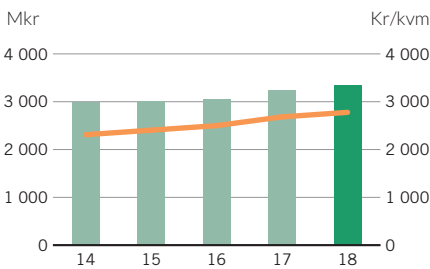
Driftnettet ökade under perioden till 2 396 mkr (2 331), förklarat av stigande marknadshyror. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med drygt 6 procent (6). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (72).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -176 mkr (-154) och kostnaden för central administration uppgick till -51 mkr (-46). Förändringarna beror främst på ökade personalkostnader.

Antalet anställda har minskat jämfört med föregående år och uppgick till 312 (343) vid periodens utgång. Minskning av antalet anställda 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.

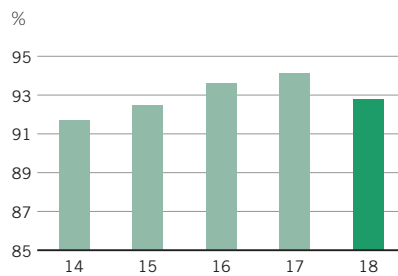
Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari–juni

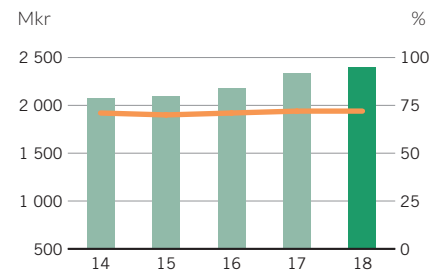
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Stabil uthyrningsgrad



Per 30 juni

Hög överskottsgrad



Januari–juni

■ Driftnetto, mkr — Överskottsgrad, %

Stor spridning på många hyresgäster

	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	18

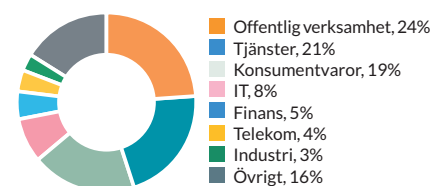
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2018	598	559	8
2019	1 247	1 175	18
2020	850	1 082	16
2021–ff	1 557	3 598	53
Summa	4 252	6 414	95
Bostäder	1 179	99	2
Garage	–	228	3
Totalt	5 431	6 741	100

Förfallstruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet förbättrades till -536 mkr (-579) 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 4,2 år (4,1). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år uppgick till 43 procent (43) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre uppgick till 40 procent (39) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden för perioden ökade till 4,4 gånger (3,9) till följd av ett förbättrat driftnetto och ett 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 1 809 mkr (1 704), en ökning med 6 procent.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2018 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 5 792 mkr (4 705), vilket motsvarar en värdeökning på 4,6 procent (4,1). Ökningen förklaras främst av stigande marknadshyror framför allt i beståndet i Stockholm, men även av sänkta direktavkastningskrav främst i Göteborg.

Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,40 procent, att jämföra med 4,47 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2017.

Värdeförändring per region

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

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	4,9	4,5
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,4	0,0
Transaktioner	-	0,1
Totalt		4,6

Värdepåverkande faktorer¹⁾

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,2
Marknadshyror	3,4
Totalt	4,6

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

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdetförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera räntefallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i norska kronor. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 62 786 mkr (59 774). Ökningen förklaras främst av valutaräntederivat i syfte att valutasäkra upplåning i norska kronor.

Värdetförändring på derivat uppgick till 8 mkr (403). Vasakronan har under perioden förtidslöst räntederivat till ett nominellt värde om 700 mkr (-). I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -85 mkr (-). Samtidigt ingicks nya räntederivat på längre löptider och till aktuella räntenivåer.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -298 mkr (-1 485). Av skattekostnaden utgjordes -74 mkr (-120) av aktuell skatt och -224 mkr (-1 365) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Förändringen mellan åren av den uppskjutna skatten förklaras av en omräkning av uppskjuten skatte skuld till skattesatsen 20,6 procent i enlighet med regeringens beslut om förändrad företagsbeskattning som gäller från och med 1 januari 2019. Omräkningen innebär en positiv engångseffekt om 1,2 mdkr på uppskjuten skatt. Justerat för engångseffekten uppgår den effektiva skatten till 19 procent (22).

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 4,2 år (4,1) och kapitalbindningen ökade till 4,1 år (3,8).

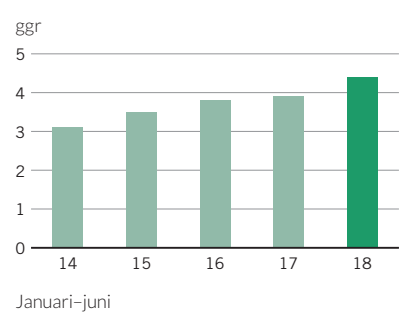
Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	27 049	43	14 381	23
1-2 år	1 430	2	9 594	15
2-3 år	2 980	5	9 277	15
3-4 år	3 587	6	6 534	11
4-5 år	2 500	4	4 223	7
5 år och över	24 769	40	18 306	29
Totalt	62 315	100	62 315	100

1) Teckningsåtagande från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 2 008 mkr motsvarar totalt 139 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2018-06-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	4,1
Låneförfall 12 månader	max 40 %	23%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	139%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	4,4
Räntebindning	1-6 år	4,2
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	43%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2018-06-30	2017-06-30	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 109	2 165	2 109	2 171	2 145
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	133 518	121 403	128 339	117 037	126 875
Inventarier	48	51	44	52	46
	133 566	121 454	128 383	117 089	126 921
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i joint ventures	368	370	367	370	368
Derivatinstrument	636	323	359	364	242
Andra långfristiga fordringar	57	298	105	84	313
	1 061	991	831	818	923
Summa anläggningstillgångar	136 736	124 610	131 323	120 078	129 989
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	15	30	13	30	20
Fordringar joint ventures	0	131	0	121	1
Derivatinstrument	71	29	39	39	33
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 293	870	1 389	1 112	817
Likvida medel	2 008	2 724	2 618	2 580	1 423
Summa omsättningstillgångar	3 387	3 784	4 059	3 882	2 294
SUMMA TILLGÅNGAR	140 123	128 394	135 382	123 960	132 283
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	54 652	47 438	53 404	47 503	51 377
Långfristiga skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	47 934	43 863	45 890	39 617	44 711
Uppskjuten skatteskuld	17 047	15 728	17 169	14 715	16 824
Derivatinstrument	2 358	3 144	2 375	3 262	2 699
Övriga långfristiga skulder	433	155	219	155	55
Avsatt till pensioner	82	77	84	78	86
Summa långfristiga skulder	67 854	62 967	65 737	57 827	64 375
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	14 381	15 093	13 013	15 564	13 710
Leverantörsskulder	53	55	191	98	124
Skulder joint ventures	144	-	12	-	17
Aktuella skatteskulder	52	97	118	19	80
Derivatinstrument	-	20	-	33	3
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 987	2 724	2 907	2 916	2 597
Summa kortfristiga skulder	17 617	17 989	16 241	18 630	16 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	140 123	128 394	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 30 juni 2018 till 2 009 mkr (2 065), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

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

Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2018 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 133 518 mkr, jämfört med 126 875 mkr vid årsskiftet 2017/2018. Värdeförändringen under perioden uppgick till 5 792 mkr (4 705) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar. En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,2/5,9 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 30 juni 2018 var 85 procent (83) av beståndet miljöcertifierat.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 9 967 mkr (7 299), varav 3 331 mkr (1 673) var upparbetat per 30 juni. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 42 procent (37) vid utgången av perioden.

Under kvartalet togs beslut om att uppföra projektet Platinan i en etapp i stället för två. Den totala investeringen för projektet utökades därigenom till totalt 2 600 mkr.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2018	2017
Ingående värde 1 januari	126 875	115 922
Investeringar	1 637	1 090
Förvärv, köpeskillning	249	-
Försäljningar, köpeskillning	-1 035	-315
Värdeförändring	5 792	4 705
Utgående värde 30 juni	133 518	121 403

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljöcertifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 100	1 062	34	56 500	Dec -21	4	LEED
Göteborg	Platinan	2 600	413	16	52 900	Dec -21	47	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	47	6	15 000	Juni -21	80	LEED
Malmö	Priorn 5	580	206	36	13 200	April -20	47	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	45	11	10 150	Dec -20	82	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	330	85	11 000	Sep -19	14	LEED
Stockholm, Solna Strand	Nöten, del av etapp 2	214	40	19	3 500	Jan -20	0	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	190	49	26	3 850	Sep -19	0	LEED
Göteborg	Drivhuset	190	175	92	12 200	Dec -18	98	Miljöbyggnad ²⁾
Göteborg	Del av Läppstiftet	175	166	95	8 800	Juni -18	84	LEED ²⁾
Göteborg	Bohusgatan	114	70	61	5 400	Dec -18	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		8 773	2 603	30			42	
Övriga projekt		1 194	728					
Totalt		9 967	3 331					

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 från och med kvartalet med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2018 till 17 047 mkr (15 728) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheten. Samtidigt har skatteskulden minskat med 1,2 mdkr i och med att skatten nu beräknas till 20,6 istället för 22 procent.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 60 308 mkr (56 232). Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 4,1 år (3,8) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften ökade till 4,5 år (4,4). Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 23 procent (26) och andelen låneförfall 5 år och längre ökade till 29 procent (23) av räntebärande skulder, främst förklarad av ökad upplåning på längre löptider.

Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor. All upplåning via kapitalmarknadsfinansiering 69 procent (67) och andelen bankfinansiering 31 procent (33). Andelen icke säkerställd bankfinansiering ökade under perioden till 8 procent (5) genom utbetalning av tidigare outnyttjat lån med Europeiska Investeringsbanken.

Under det första halvåret har bolaget emitterat obligationer uppgående till 5,4 mdkr (5,4) på den svenska kapitalmarknaden och NOK

2,1 mdr (2,7) på den norska kapitalmarknaden. Inga säkerställda banklån har tagits upp under perioden (2,2) och totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev minskade vid periodens slut till 10 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 fördubblades jämfört med samma period föregående år och uppgick till 11,8 mdkr (6,2) respektive NOK 0,4 mdkr (0) vid periodens slut. Andelen grön finansiering¹⁾ bestående av gröna obligationer och gröna lån ökade under perioden till 28 procent (15) av den totala låneportföljen.

Teckningsåtagandet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, enligt vilket fonderna förbinder sig att förse Vasakronans med likviditet genom köp av bolagets företagscertifikat, uppgår till 18 mdkr och har en uppsägningstid på 2 år. Likvida medel 2 008 mkr (2 724) och outnyttjat teckningsåtagande motsvarar tillsammans 139 procent (150) av låneförfallen de kommande 12 månaderna, eller samtliga låneförfall de kommande 18 månaderna.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 7 275 mkr (5 321) till 54 652 mkr (47 438). Soliditeten uppgick till 39 procent (37) och belåningsgraden uppgick till 43 procent (44).

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	6 204	10
Obligationer	50 000 ³⁾	15 029	24
Gröna obligationer	–	11 766	19
Realränteobligationer	–	659	1
Obligationer, NOK ²⁾	–	8 941	14
Gröna obligationer, NOK ²⁾	–	603	1
Banklån mot säkerhet	14 286	14 286	23
Nordiska investeringsbanken	2 790	2 790	5
Europeiska investeringsbanken	2 037	2 037	3
Teckningsåtagande	18 000	–	–
Totalt		62 315	100

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

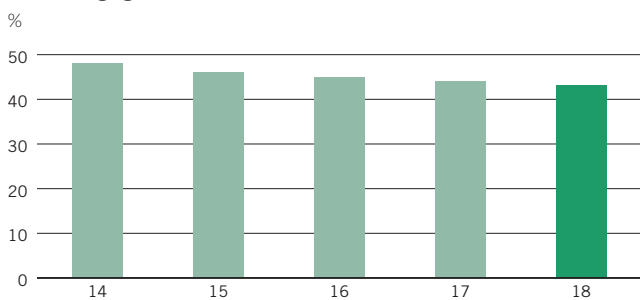
2) Beloppen motsvarar 8 700 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.

3) Gemensam låneram för EUR, SEK och NOK.

Koncernens förändring av eget kapital

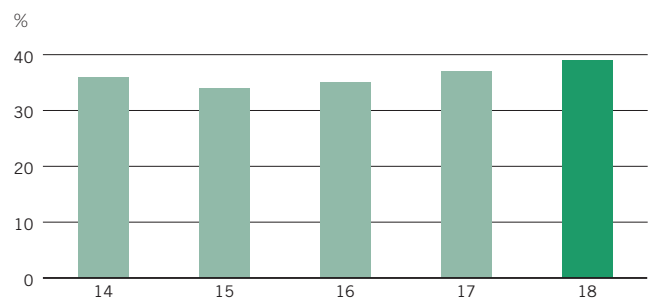
Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	4 000	4 227	37 890	46 117
Årets resultat	-	-	9 269	9 269
Övrigt totalresultat	-	-	-9	-9
Årets totalresultat	-	-	9 260	9 260
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 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	-	-	7 275	7 275
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	7 275	7 275
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2018-06-30	4 000	4 227	46 425	54 652

Belåningsgrad



Per 30 juni

Soliditet



Per 30 juni

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-juni 2018	Jan-juni 2017	April-juni 2018	April-juni 2017	Juli 2017– juni 2018	Jan-dec 2017
Löpande verksamhet						
Driftnetto	2 396	2 331	1 240	1 186	4 743	4 678
Central administration	-51	-46	-28	-24	-102	-97
Återläggning avskrivningar	6	7	3	4	14	15
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5	-5	-3	-3	-7	-7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	2 346	2 287	1 212	1 163	4 648	4 589
Erlagd ränta	-505	-536	-223	-226	-1 162	-1 193
Erhållen ränta	1	1	0	0	2	2
Betald inkomstskatt	-83	-8	0	-4	-90	-15
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 759	1 744	989	933	3 398	3 383
Ökning (-)/ minskning (+) av rörelsefordringar	-295	-353	104	49	80	22
Ökning (+)/ minskning (-) av rörelseskulder	447	172	68	-107	338	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 911	1 563	1 161	875	3 816	3 468
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 637	-1 090	-924	-619	-3 090	-2 543
Förvärv av fastigheter	-249	-	-171	-	-1 298	-1 049
Försäljning av fastigheter	1 035	315	0	141	1 332	612
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-7	-4	-6	-2	-8	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-858	-779	-1 101	-480	-3 064	-2 985
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 053	784	60	395	752	483
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Upptagna räntebärande skulder ¹⁾	19 584	25 635	9 427	15 056	34 802	40 853
Amortering räntebärande skulder ¹⁾	-16 373	-21 629	-6 267	-11 078	-32 088	-37 344
Förändring säkerheter ²⁾	406	-213	203	-229	262	-357
Lösen av finansiella instrument	-85	-	-33	-	-444	-359
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-468	-207	-670	-251	-1 468	-1 207
Periodens kassaflöde	585	577	-610	144	-716	-724
Likvida medel vid periodens början	1 423	2 147	2 618	2 580	2 724	2 147
Periodens kassaflöde	585	577	-610	144	-716	-724
Likvida medel vid periodens slut	2 008	2 724	2 008	2 724	2 008	1 423

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

2) Från och med Q2 2018 sker en omklassificering av Credit Support Annex (CSA) från rörelsekapitalet till finansieringsverksamheten. Jämförelsesiffrorna är omräknade.

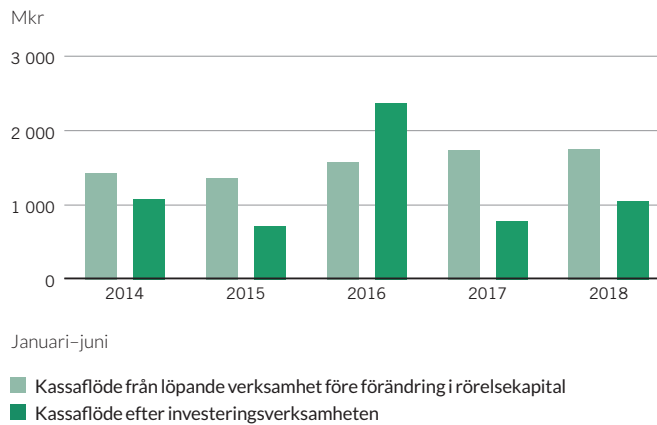
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt ökade med 57 mkr och uppgick till 2 346 mkr (2 287). Denna ökning förklaras främst av ett högre driftnetto. Kassaflödet från rörelsekapitalet förbättrades med 333 mkr främst förklarat av ökade leverantörsskulden till följd av projektverksamheten. Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet ökade till 1 911 mkr (1 563).

Investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till -1 637 mkr (-1 090) förklarat av större investeringar i projekt. Dessutom förbättrades kassaflödet med netto 786 mkr (315) genom ökade fastighetsförsäljningar. Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 1 053 mkr (784).

Nettouplåningen under årets uppgick sammantaget till 3 211 mkr (4 006). Lösen av finansiella instrument påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -85 mkr (0). Sammantaget har likvida medel ökat med 585 mkr (577) och uppgick till 2 008 mkr (2 724) 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			1 060	
Förvärvsomkostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-25	
Total köpeskilling			1 035	

Fastighetsförvärv

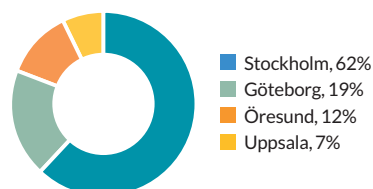
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Priorn 5	Malmö	Malmö kommun	78	Feb -18
Del av Midsommarkransen 1:1	Stockholm	Stockholms kommun	31	April -18
Solna Järva 2:29, 2:37, 2:38	Solna	Järvastaden	137	Jun -18
Summa fastighetsvärde			246	
Förvärvsomkostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			3	
Total köpeskilling			249	

Vasakronan totalt och per region

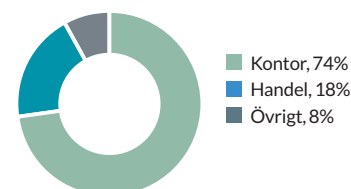
TOTALT VASAKRONAN jan-juni

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	133 518	121 403
Hysesintäkter, mkr	3 333	3 246
Driftnetto, mkr	2 396	2 331
Överskottsgrad, %	72	72
Uthyrningsgrad, %	93	94
Antal fastigheter	180	178
Area, tkvm	2 400	2 420
Miljöcertifiering, %	85	83

Fördelning geografisk marknad



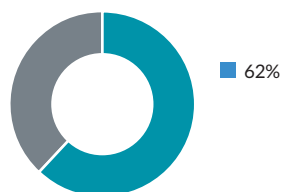
Fördelning per objektstyp



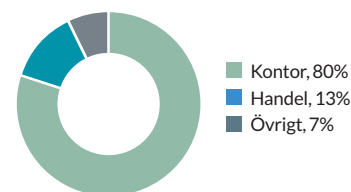
STOCKHOLM jan-juni

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	87 287	78 326
Hysesintäkter, mkr	2 058	2 023
Driftnetto, mkr	1 485	1 450
Överskottsgrad, %	72	72
Uthyrningsgrad, %	92	94
Antal fastigheter	82	78
Area, tkvm	1 395	1 413
Miljöcertifiering, %	81	77

Stockholms andel av totalen



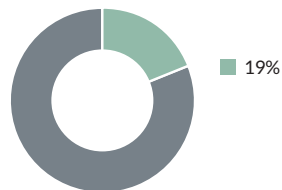
Stockholm per objektstyp



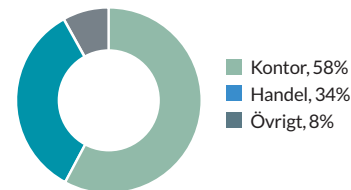
GÖTEBORG jan-juni

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	25 272	22 954
Hysesintäkter, mkr	636	615
Driftnetto, mkr	482	472
Överskottsgrad, %	76	77
Uthyrningsgrad, %	96	97
Antal fastigheter	36	36
Area, tkvm	423	423
Miljöcertifiering, %	92	94

Göteborgs andel av totalen



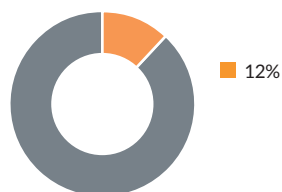
Göteborg per objektstyp



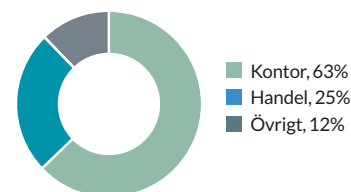
ÖRESUND jan-juni

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	13 139	12 695
Hysesintäkter, mkr	381	378
Driftnetto, mkr	247	252
Överskottsgrad, %	65	67
Uthyrningsgrad, %	90	88
Antal fastigheter	38	37
Area, tkvm	353	353
Miljöcertifiering, %	97	97

Öresunds andel av totalen



Öresund per objektstyp



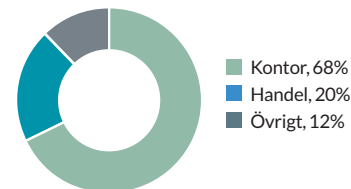
UPPSALA jan-juni

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	7 820	7 428
Hysesintäkter, mkr	258	230
Driftnetto, mkr	182	157
Överskottsgrad, %	71	68
Uthyrningsgrad, %	98	96
Antal fastigheter	24	27
Area, tkvm	229	231
Miljöcertifiering, %	79	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–juni 2018	Jan–juni 2017
Nettoomsättning	242	218
Rörelsens kostnader	-303	-271
Resultat före finansiella poster	-61	-53
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	5 813	1 448
Räntenetto	-520	-564
Värdeförändring finansiella instrument	8	403
Resultat före skatt	5 240	1 234
Skatt	19	-19
Periodens resultat	5 259	1 215

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	5 259	1 215
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	5 259	1 215

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 242 mkr (218) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 8 mkr (403). Resultat före skatt uppgick till 5 813 mkr (1 448). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 005 mkr (2 723).

Balansräkning

Belopp i mkr	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	15	23
Aktier och andelar i dotterbolag	30 314	30 292
Fordringar hos dotterbolag	8 196	10 173
Aktier och andelar i joint ventures	1	1
Uppskjuten skattefordran	203	377
Derivatinstrument	636	323
Långfristiga fordringar	55	294
Summa anläggningstillgångar	39 420	41 483
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	34 496	28 257
Derivatinstrument	71	29
Kortfristiga fordringar	804	579
Likvida medel	2 005	2 723
Summa omsättningstillgångar	37 376	31 588
SUMMA TILLGÅNGAR	76 796	73 071
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	10 459	8 154
Obeskattade reserver	186	44
Skulder		
Räntebärande skulder	62 315	58 956
Derivatinstrument	2 358	3 164
Ej räntebärande skulder	882	696
Skulder till dotterbolag	596	2 057
Summa skulder	66 151	64 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 796	73 071

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 312 (343). 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.

Den 13 juni antogs lagförslaget om nya skatteregler för företagssektorn. Lagen innebär bland annat att begränsning av ränteavdrag införs, innebärande att juridiska personer endast får göra skattemässiga avdrag för räntenetto upp till 30 procent av skattemässigt resultat före avskrivningar, räntenetto och skatt. Vasakronan arbetar med att analysera vilka effekter ränteavdragsbegränsningarna får för bolaget. Lagen innebär också att bolagsskatten sänkts i två steg från 22 procent till 21,4 procent 2019 och 20,6 procent 2021. Omräkning av Vasakronans uppskjutna skatteskuld per 30 juni 2018 har resulterat i en positiv resultat effekt om 1,2 mdkr.

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 intäcks- 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.

Närstående transaktioner

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 640 mkr. Inga väsentliga närstående transaktioner har skett under året.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för mot svarande 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 NNNNAV.

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, ökat redovisat driftnetto samt ökade räntekostnader som konsekvens. Antalet tomträttsavtal uppgick vid periodens utgång till 13 stycken och för 2017 uppgick den totala tomträttsavgälden till 165 mkr. Se vidare Vasakronans årsredovisning 2017, not 6 sidan 95. Beräkningar av de förväntade effekterna av IFRS 16 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

Förutom försäljningen till Platzer av Drivhuset och Gårdatorget så har inga väsentliga händelser inträffat efter periodens utgång som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

Stockholm den 11 juli 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-juni 2018	Jan-juni 2017	April-juni 2018	April-juni 2017	Juli 2017- juni 2018	Jan-dec 2017
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,9	94,1	92,9	94,1	92,9	93,1
Överskottsgrad, %	72	72	73	73	72	72
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 637	1 090	924	619	3 090	2 543
Fastighetsförvärv, mkr	249	-	171	-	1 298	1 049
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1 035	-315	-	-141	-1 332	-612
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	851	775	1 095	478	3 056	2 980
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	133 518	121 403	133 518	121 403	133 518	126 875
Area på balansdagen, tkvm	2 400	2 420	2 400	2 420	2 400	2 430
Antal fastigheter på balansdagen	180	178	180	178	180	179
Miljöcertifiering på balansdagen, %	85	83	85	83	85	84
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	101	106	101	106	101	100

Finansiella uppgifter

Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,9	4,6	3,9	4,1	3,9
Soliditet på balansdagen, %	39	37	39	37	39	39
Belåningsgrad på balansdagen, %	43	44	43	44	43	43
Genomsnittlig räntebindning, år	4,2	4,1	4,2	4,1	4,2	4,5
Genomsnittlig kapitalbindning ³⁾ , år	4,1	3,8	4,1	3,8	4,1	3,8
NAV på balansdagen, mkr ¹⁾	71 341	63 913	71 341	63 913	71 341	68 581
NNNAV på balansdagen, mkr ²⁾	64 151	57 271	64 151	57 271	64 151	60 872
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,7	1,9	1,7	1,9	1,7	1,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	60 307	56 232	60 307	56 232	60 307	56 998
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 759	1 744	989	933	3 398	3 383
FFO / net debt, %	5,8	6,0	5,8	6,0	5,8	6,1

Övrigt

Antal anställda på balansdagen	312	343	312	343	312	349
--------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Härledning nyckeltal

1) NAV, mkr						
Eget kapital	54 652	47 438	54 652	47 438	54 652	51 377
Återläggning goodwill	-2 009	-2 065	-2 009	-2 065	-2 009	-2 045
Återläggning derivat	1 651	2 812	1 651	2 812	1 651	2 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	17 047	15 728	17 047	15 728	17 047	16 824
	71 341	63 913	71 341	63 913	71 341	68 581
2) NNNAV, mkr						
Eget kapital	54 652	47 438	54 652	47 438	54 652	51 377
Återläggning goodwill	-2 009	-2 065	-2 009	-2 065	-2 009	-2 045
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	17 047	15 728	17 047	15 728	17 047	16 824
Uppskjuten skatt till verkligt värde	-5 023 ⁴⁾	-3 655 ⁵⁾	-5 023 ⁴⁾	-3 655 ⁵⁾	-5 023 ⁴⁾	-4 933 ⁴⁾
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	-516	-175	-516	-175	-516	-351
	64 151	57 271	64 151	57 271	64 151	60 872

3) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

4) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,2 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 totala tillgångar 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 centraladministration, 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

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