

Delårsrapport januari–september 2018

- Hyresintäkterna ökade totalt till 5 006 mkr (4 836). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent främst förklarad av positiv effekt från nyuthyrningar och omförhandlingar av kontrakt.
- Uthyrningsgraden uppgick till 92,8 procent (92,7) vid periodens utgång.
- Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –1 390 mkr (–1 337). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent framförallt på grund av ökade kostnader för el och fjärrkyla.
- Driftnettot ökade totalt till 3 616 mkr (3 499). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent förklarad av ökade hyresintäkter.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 731 mkr (2 554), vilket motsvarar en ökning om 7 procent.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 6 692 mkr (5 662), vilket motsvarar en värdeökning på 5,4 procent (4,9) främst till följd av stigande marknadshyror i Stockholm. Beståndets värde uppgick vid perioden utgång till 134 303 mkr (122 999).
- Resultat efter skatt uppgick till 8 902 mkr (6 833).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter ökade till 85 procent (83) vid periodens utgång.
- Energiprestandan uppgick till 104 (103) kWh/kvm.

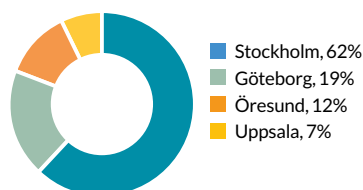
Belopp i mkr	Jan-sept 2018	Jan-sept 2017	Juli-sept 2018	Juli-sept 2017	Okt 2017–sept 2018	Jan-dec 2017
Hyresintäkter	5 006	4 836	1 673	1 590	6 660	6 490
Driftnetto	3 616	3 499	1 220	1 168	4 795	4 678
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 731	2 554	922	850	3 590	3 413
Resultat efter skatt	8 902	6 833	1 627	1 512	11 338	9 269
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 692	2 576	933	832	3 499	3 383
Marknadsvärde fastigheter, mkr	134 303	122 999	134 303	122 999	134 303	126 875
Uthyrningsgrad, %	92,8	92,7	92,8	92,7	92,8	93,1
Överskottsgrad, %	72	72	73	73	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,9	4,3	3,9	4,3	3,9
Belåningsgrad, %	42	46	42	46	42	45
NAV på balansdagen, mkr	73 062	65 543	73 062	65 543	73 062	68 581
NNNAV på balansdagen, mkr	66 068	58 946	66 068	58 946	66 068	60 872
Miljöcertifiering, andel av total area, %	85	83	85	83	85	84
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	104	103	104	103	104	100

En bättre värld

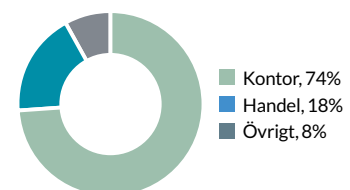
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 176 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 134 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

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



Fortsatt stigande kontorshyror

Vasakronan tredje kvartalet

Starka nyuthyrningar och omförhandlingar

Hyresmarknaden är fortsatt stark med hög efterfrågan på kontorslokaler. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 26 000 kvadratmeter (27 000) och en årshyra på 69 mkr (105 mkr). Dessutom genomfördes omförhandlingar eller förlängningar motsvarande 68 000 kvadratmeter (49 000) och en årshyra om 214 mkr (187), som resulterade i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 11,9 procent (11,5).

Under kvartalet har Vasakronan tecknat ett 15-årigt avtal med Engelska Skolan i Diktaren i Solna om 6 400 kvadratmeter. Engelska Skolans verksamhet kommer omfatta grundskola årskurs 4–9 och planerar att starta upp inför läsåret 2020/2021. Fastigheten kommer efter godkänd detaljplan att byggas om motsvarande en investering om cirka 115 mkr.

Hyresavtal har tecknats med modekedjan & Other Stories som öppnar sin första butik i Göteborg om totalt 900 kvadratmeter i det så kallade Meethuset. Etablering av ett nytt varumärke i centrala Göteborg ligger helt i linje med Vasakronans fokus på att stärka handelsutbudet i city. I samma fastighet har Åhléns valt att förlänga sitt hyreskontrakt om knappt 4 000 kvadratmeter i ytterligare tre år.

I Stockholm har Teracom förlängt hyresavtal i fastigheten Lyckan 9 om totalt knappt 8 000 kvadratmeter och advokatbyrån Linklaters har valt att förlänga sitt hyreskontrakt om knappt 2 500 kvadratmeter i Stuten i centrala Stockholm. I Uppsala har Jensen Education valt att förlänga sitt kontrakt om cirka 1 400 kvadratmeter i den av Vasakronan nyutträdde fastigheten Dragarbrunn 18:3.

Vasakronan utvecklar staden

Vid utgången av kvartalet uppgick Vasakronans projektportfölj till 10 284 mkr (7 936) varav 3 465 mkr (2 054) var upparbetat.

Vid Sergels torg i centrala Stockholm pågår ombyggnationen av Sergelhuset, Vasakronans största projekt någonsin. I fastigheten, som består av tre huskroppar, utvecklas totalt 56 500 kvadratmeter kontor, handel och bostäder som beräknas stå klart december 2021. Rivningsarbetet är i det närmaste avslutat och projektet går nu in i en återuppbyggnadsfas. Investeringen beräknas uppgå till 3 700 mkr.

Under kvartalet har om- och tillbyggnationen av den lägre delen, av fastigheten Läppstiftet i Göteborg, färdigställts. I projektet har bland annat ytorna utökats och en port öppnats upp mot älven, den så kallade Älvporten. Totalt har projektet omfattat 9 000 kvadratmeter varav 6 000 kvadratmeter hyrs av Collector Bank.

Världens första gröna företagscertifikat

I november 2013 emitterade Vasakronan världens första gröna företagsobligation. Sedan dess har bolaget emitterat 18,5 mdkr vilket gör Vasakronan till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer. Nu har Vasakronan även gjort världens första gröna certifikat genom en emission i september.

En förutsättning för att kunna ge ut gröna certifikat är att det finns tydliga riktlinjer för vad som får definieras som en grön tillgång. Vasakronan har därför tagit fram ett nytt omarbetat och utvidgat ramverk för grön finansiering; Vasakronan – Green Finance Framework. Ramverket omfattar därmed alla låneinstrument där likviden är öronmärkt för gröna investeringar. Ramverket har granskats av Center for International Climate Research (CICERO) och fått högsta betyget Dark Green. De gröna certifikaten är listade på Nasdaq Stockholms nya lista för gröna certifikat. Intresset för certifikaten är stort och bland investerarna finns flera av Sveriges största fonder. Totalt uppgår Vasakronans gröna finansiering till drygt 20 mdr vilket motsvarar 33 procent av den totala låneportföljen.

Prisat hållbarhetsarbete

I september offentliggjordes resultatet av årets Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) där Vasakronan rankas som det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa inom segmentet kontor och det nionde i världen av samtliga segment. Totalt har hållbarhetsarbetet för drygt 900 fastighetsbolag utvärderats inom ramen för GRESB och Vasakronans placering är ännu ett kvitto på att bolagets höga ambitioner sticker ut bland fastighetsbolagen. GRESB-indexet används bland annat av investerare för att bedöma riskerna i samband med olika fastighetsinvesteringar.



Europas
mest hållbara
fastighetsbolag

Förändring av beståndet

Under kvartalet frånträdde Vasakronan de två fastigheterna Gårda 18:23 och Gårda 18:24 i Göteborg till Platzer för ett fastighetsvärde om 1 068 mkr. Vidare tillträdde den fullt uthyrd fastigheten Dragarbrunn 18:3 i centrala Uppsala med ett fastighetsvärde om 285 mkr. Fastigheten som omfattar 5 100 kvadratmeter uthyrbar area samt 50 garage- och parkeringsplatser ligger i Uppsalas bästa butiks- och kontorsläge.

Resultat för det tredje kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 922 mkr (850) främst förklarad av högre hyresintäkter. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 0,7 procent (0,8), motsvarande 900 mkr (957). Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 162 mkr (132). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 627 mkr (1 512). Kassaflödet efter investeringsverksamheten ökade under kvartalet till 1 056 mkr (302) framförallt till följd av försäljningen av Gårdafastigheterna.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens slut har Vasakronan etablerat ett så kallat Euro Medium Term Note-program (EMTN-program). Programmet ger Vasakronan möjlighet emittera obligationer i flera marknader och valutor något som breddar finansieringsbasen ytterligare. Programmet har ett rambelopp på 6 miljarder EUR.

Positiv utveckling i alla Vasakronans regioner

Vår omvärld

I USA är ekonomin fortsatt stark främst till följd av hög privatkonsumtion, god investeringsvilja och en stark arbetsmarknad. Tillväxttakten förväntas dock bromsas in framöver bland annat till följd av räntehöjningar. Även i euro-området är konjunkturen positiv. Osäkerhet finns kring effekterna av Brexit men framförallt råder en oro för att ett upptrappat handelskrig och ökade importtullar ska påskynda en inbromsning.

I Sverige drivs högkonjunkturen framförallt av en stark export. Konjunkturinstitutets senaste bedömning är dock att högkonjunkturen i den svenska ekonomin toppar under innevarande år och att BNP-tillväxten bromsar in nästa år. Inbromsningen beror framförallt på att investeringstakten inom industrin och bostäder går ner. Prognosen för BNP-tillväxten uppgår till 2,4 procent för 2018 och till knappt 2 procent för 2019.

Den fysiska butikshandeln fortsätter att tappa marknadsandelar till e-handeln. I Handels Utredningsinstitutets (HUI) senaste rapport prognostiseras en tillväxt i detaljhandeln som helhet på 2,5 procent för 2018. E-handeln, som förväntas öka med runt 15 procent i år, står för den största delen av tillväxten och främst är det e-handel av sällanköpsvaror som ökar. Vasakronans cityindex, som mäter försäljningen i Vasakronans butiker, visar på en tydlig nedgång i samtliga regioner framförallt för kläder och skor.

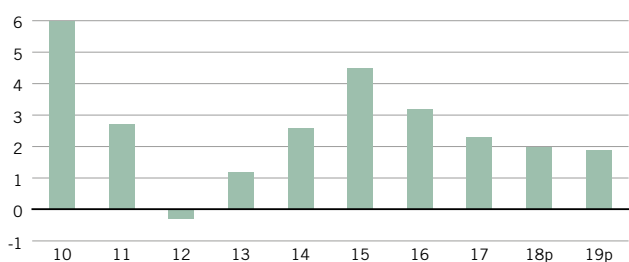
Arbetsmarknadsläget är fortsatt positiv även om matchningsproblematiken har viss negativ påverkan på sysselsättningstillväxten. För 2018 prognostiseras en ökning av sysselsättningen med 1,7 procent och för 2019 med 0,9 procent, där hela tillväxten bedöms komma från tjänstesektorn. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorsysselsättningen i storstadsregionerna stiga med knappt 2 procent under 2018 och 2019.

Vid Riksbankens möte i september beslutades att hålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Bedömningen är att Riksbanken kommer att höja reporäntan i december i år eller i början av nästa år.

Fastighetsmarknaden

Under det tredje kvartalet 2018 genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av drygt 52 mdkr (19), enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Under årets första nio månader ökade transaktionsvolymen därmed till totalt 115 mdkr (101). 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 sedan föregående kvartal och uppgår till drygt 3 respektive 2 procent. Även i Stockholms innerstad utanför CBD och i Stockholms ytterområden har marknadshyrorna ökat sedan årsskiftet. I innerstaden ligger vakanserna stabilt på 8 procent och i ytterområdena uppgår vakansen till 13 procent vilket är något lägre än vid årsskiftet. Vakansnivåerna varierar mellan olika områden och objekt.

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

Göteborg

I Göteborg bedöms hyresnivåerna ha stigit något sedan årsskiftet. Det är framförallt det begränsade nytillskottet av större kontorslokaler i CBD som har medfört att moderna lokaler i goda lägen har haft en positiv hyresutveckling. Detta påverkar även vakansgraden som är fortsatt låg och uppgår till drygt 4 procent för kontorslokaler i Göteborg CBD och till cirka 2 procent för butikslokaler.

Direktavkastningskravet för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD har sjunkit sedan årsskiftet och uppgår vid utgången av kvartalet till 3,8 procent.

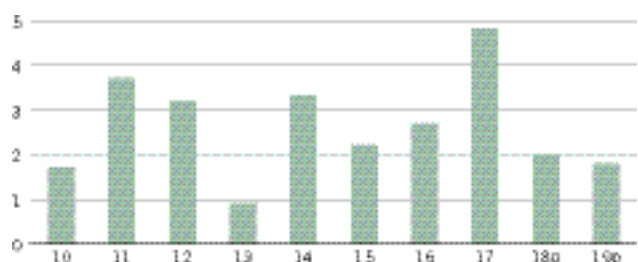
Öresund

I Öresund har hyresnivåerna för kontor i Malmö CBD stigit något sedan årsskiftet medan vakansnivån ligger oförändrad på 9 procent för kontorslokaler och uppgår till knappt 4 procent för butikslokaler. Även vakansnivån för fastigheter med A-läge i Lund är oförändrad och uppgår till 5 procent för kontor respektive 3 procent för butikslokaler. Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD och med A-läge i Lund bedöms ligga på 4,3 procent respektive 4,9 procent vilket är i nivå med årsskiftet.

Uppsala

Hyresnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala bedöms ha ökat något sedan årsskiftet. Vakanserna ligger kvar på samma nivå och uppgår till 5 procent för kontor respektive 3 procent för butikslokaler. 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-sept 2018	Jan-sept 2017	Juli-sept 2018	Juli-sept 2017	Okt 2017- sept 2018	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	5 006	4 836	1 673	1 590	6 660	6 490
Driftkostnader	-534	-493	-175	-141	-703	-662
Reparationer och underhåll	-82	-82	-25	-23	-110	-110
Fastighetsadministration	-257	-231	-81	-77	-357	-331
Fastighetsskatt	-400	-410	-126	-139	-534	-544
Tomträttsavgäld	-117	-121	-46	-42	-161	-165
Summa fastighetskostnader	-1 390	-1 337	-453	-422	-1 865	-1 812
Driftnetto	3 616	3 499	1 220	1 168	4 795	4 678
Central administration	-70	-69	-19	-23	-98	-97
Resultat från andelar i joint venture	-2	-2	-2	0	-3	-3
Ränteintäkter	2	1	1	0	3	2
Räntekostnader	-815	-875	-278	-295	-1 107	-1 167
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 731	2 554	922	850	3 590	3 413
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	6 692	5 662	900	957	9 003	7 973
Värdeförändring finansiella instrument	170	535	162	132	103	468
Avyttrad/nedskrivnen goodwill	-46	-6	-10	-	-66	-26
Resultat före skatt	9 547	8 745	1 974	1 939	12 630	11 828
Aktuell skatt	-176	-175	-102	-55	-96	-95
Uppskjuten skatt	-469	-1 737	-245	-372	-1 196	-2 464
Periodens resultat	8 902	6 833	1 627	1 512	11 338	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⁾	8 902	6 833	1 627	1 512	11 329	9 260
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	72	72	73	73	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,9	4,3	3,9	4,3	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 5 006 mkr (4 836). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar men även av inflationsjustering av hyrorna. Nyuthyrningar har gjorts av 99 000 kvadratmeter (120 000) med en årshyra på 338 mkr (407), varav 29 procent (25) är intäktspåverkande under 2018. Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 332 mkr (328) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 6 mkr (67).

Under perioden genomfördes omförhandlingar och förlängningar motsvarande en årshyra på 645 mkr (718) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 11,2 procent (10,7). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 67 procent (62) valt att förlänga sina hyreskontrakt.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 736 mkr (6 477) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,2 år (4,2). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 92,8 procent (92,7). Vakansen förklaras till 2,4 procentenheter (2,2) av vakanser i pågående projekt och till 0,5 procentenheter (0,3) av vakanser i utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 390 mkr (-1 337). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 5 procent (4). Ökningen förklaras främst av högre kostnader för el och fjärrkyla men även av högre fastighetsadministration. Energiprestandan i beståndet ökade till 104 kWh/kvm (103) vid periodens utgång främst på grund av den kalla vintern och den extremt varma sommaren.

Driftnetto

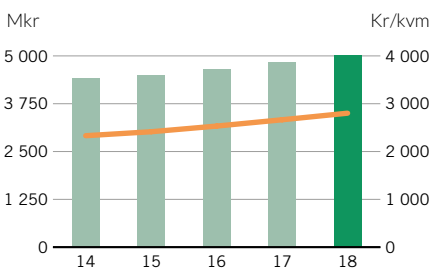
Driftnettet ökade under perioden till 3 616 mkr (3 499), förklarat av stigande marknadshyror. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med knappt 6 procent (6). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (72).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -257 mkr (-231) och kostnaden för central administration uppgick till -70 mkr (-69). Förändringarna beror främst på ökade personalkostnader.

Antalet anställda har minskat jämfört med föregående år och uppgick till 310 (348) 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.

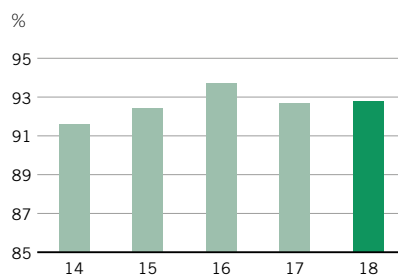
Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari-september

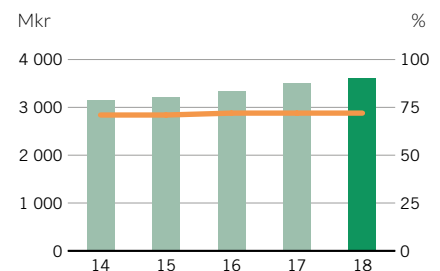
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Stabil uthyrningsgrad



Per 30 september

Hög överskottsgrad



Januari-september

■ 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
KPMG	1
Uppsala Läns Landsting	1
Clas Ohlson	1
Summa	17

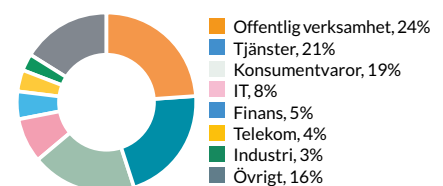
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2018	381	325	5
2019	1230	1055	16
2020	886	1092	17
2021-ff	1736	3941	59
Summa	4233	6413	96
Bostäder	1179	100	1
Garage	-	223	3
Totalt	5412	6736	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet förbättrades till -813 mkr (-874) till följd av lägre räntor och kreditmarginaler under perioden. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 1,7 procent (1,8) vid utgången av perioden.

Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 4,4 år (3,9). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 41 procent (45) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre ökade till 43 procent (39) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månaders perioden ökade till 4,3 gånger (3,9) till följd av ett förbättrat driftnetto och ett lägre räntenetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månaders period.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 2 731 mkr (2 554), en ökning med 7 procent.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2018 har hela fastighetsbeståndet värderats internt.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 6 692 mkr (5 662), vilket motsvarar en värdeökning på 5,4 procent (4,9). 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 4,4 procent, att jämföra med 4,5 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2017.

Värdeförändring per region

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

Värdeförändring fördelat per kategori

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

Värdepåverkande faktorer¹⁾

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,5
Marknadshyror	3,9
Totalt	5,4

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

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i norska kronor. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 64 200 mkr (60 507). Ökningen förklaras främst av valutaräntederivat i syfte att valutasäkra upplåning i norska kronor.

Värdeförändring på derivat uppgick till 170 mkr (535) till följd av ökade långa marknadsräntor under perioden. Vasakronan har under perioden förtidslöst räntederivat till ett nominellt värde om 2 250 mkr (-). I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -192 mkr (-). Samtidigt ingicks nya räntederivat på längre löptider och till aktuella räntenivåer.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -645 mkr (-1 912). Av skattekostnaden utgjordes -176 mkr (-175) av aktuell skatt och -469 mkr (-1 737) 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 skatteskuld 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 1,1 mdkr på uppskjuten skatt. Justerat för engångseffekten uppgår den effektiva skatten till 18 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 räntebindingstid ökade till 4,4 år (3,9) och kapitalbindingen är oförändrad 3,8 år (3,8).

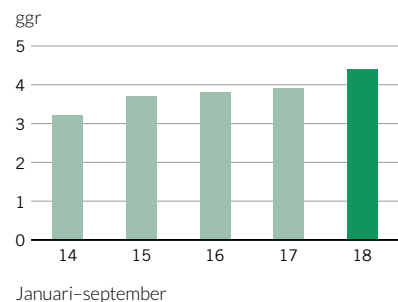
Förfallotidpunkt	Räntebinding		Kapitalbinding	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	24 830	41	15 525	25
1-2 år	1 929	3	6 771	11
2-3 år	2 481	4	10 779	18
3-4 år	3 087	5	7 055	12
4-5 år	2 500	4	3 765	6
5 år och över	26 417	43	17 349	28
Totalt	61 244	100	61 244	100

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 isammandrag	Utfall 2018-09-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbinding	minst 2 år	3,8
Låneförfall 12 månader	max 40 %	25%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	130%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,3
Räntebinding	minst 2 år	4,4
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	41%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Under kvartalet antog Vasakronans styrelse en ny finanspolicy som bland annat begränsar ränterisken ytterligare.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2018-09-30	2017-09-30	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 098	2 165	2 109	2 165	2 145
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	134 303	122 999	133 518	121 403	126 875
Inventarier	45	49	48	51	46
	134 348	123 048	133 566	121 454	126 921
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i joint ventures	203	369	368	370	368
Derivatinstrument	537	338	636	323	242
Andra långfristiga fordringar	58	157	57	298	313
	798	864	1 061	991	923
Summa anläggningstillgångar	137 244	126 077	136 736	124 610	129 989
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	23	36	15	30	20
Fordringar joint ventures	26	141	0	131	1
Derivatinstrument	51	28	71	29	33
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	973	950	1 293	870	817
Likvida medel	2 152	2 963	2 008	2 724	1 423
Summa omsättningstillgångar	3 225	4 118	3 387	3 784	2 294
SUMMA TILLGÅNGAR	140 469	130 195	140 123	128 394	132 283
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	56 279	48 950	54 652	47 438	51 377
Långfristiga skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	45 719	46 095	47 934	43 863	44 711
Uppskjuten skatteskuld	17 293	16 099	17 047	15 728	16 824
Derivatinstrument	2 076	2 915	2 358	3 144	2 699
Övriga långfristiga skulder	342	154	433	155	55
Avsatt till pensioner	80	75	82	77	86
Summa långfristiga skulder	65 510	65 338	67 854	62 967	64 375
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	15 525	12 963	14 381	15 093	13 710
Leverantörsskulder	129	109	53	55	124
Skulder joint ventures	12	-	144	-	17
Aktuella skatteskulder	149	149	52	97	80
Derivatinstrument	-	10	-	20	3
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 865	2 676	2 987	2 724	2 597
Summa kortfristiga skulder	18 680	15 907	17 617	17 989	16 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	140 469	130 195	140 123	128 394	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 september till 1 998 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 september 2018 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 134 303 mkr, jämfört med 126 875 mkr vid årsskiftet 2017/2018. Värdeförändringen under perioden uppgick till 6 692 mkr (5 662) 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 september 2018 var 85 procent (83) av beståndet miljöcertifierat.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 10 284 mkr (7 936), varav 3 465 mkr (2 054) var upparbetat per 30 september. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 38 procent (43) vid utgången av perioden.

Om- och tillbyggnationen av den lägre delen, av fastigheten Läppstiftet, färdigställdes under kvartalet. I projektet har bland annat ytorna utökats och en port öppnats upp mot älven, den så kallade Älvporten. Totalt har projektet omfattat 9 000 kvadratmeter varav 6 000 hyrs av Collector Bank.

Under kvartalet har ett 15-årigt hyresavtal tecknats med Engelska Skolan i Diktaren i Solna om start av skolverksamhet inför läsåret 2020/2021. I och med detta har projekteringen av ombyggnation startats. Den planerade ombyggnationen omfattar 6 400 kvadratmeter och investeringen uppskattas till 115 mkr.

I samband med frånträdet av Gårda 18:23 i september så avyttrades även ombyggnationsprojektet i fastigheten vilket är i det närmaste färdigställt. Total investering i projektet uppgick till 184 mkr.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2018	2017
Ingående värde 1 januari	126 875	115 922
Investeringar	2 383	1 729
Förvärv, köpeskillning	534	-
Försäljningar, köpeskillning	-2 181	- 315
Värdeförändring	6 692	5 662
Utgående värde 30 september	134 303	122 999

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljöcertifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 700	1 226	33	56 500	Dec -21	4	LEED
Göteborg	Platinan	2 600	462	18	52 900	Dec -21	47	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	54	7	15 000	Juni -21	80	LEED
Malmö	Priorn 5	580	266	46	13 200	April -20	47	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	58	14	10 150	Dec -20	82	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	345	88	11 000	Sep -19	14	LEED
Stockholm, Solna Strand	Nöten, del av etapp 2	214	82	38	3 500	Jan -20	0	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	190	79	42	3 650	Sep -19	0	LEED
Stockholm, Solna	Diktaren	115	1	1	6 400	Aug -20	100	LEED
Göteborg	Bohusgatan	109	79	72	5 400	Dec -18	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		9 118	2 652	29			38	
Övriga projekt		1 166	813					
Totalt		10 284	3 465					

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 september 2018 till 17 293 mkr (16 099) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheten. Samtidigt har skatteskulden minskat med 1,1 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 59 092 mkr (56 095). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,8 år (3,8) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften minskade till 4,2 år (4,4). Andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 25 procent (22) och andelen låneförfall 5 år och längre ökade till 28 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 kapitalmarknaden är icke säkerställd. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 73 procent (68) och andelen bankfinansiering 27 procent (32). Banklån mot säkerhet minskade under perioden till 8 procent (12) av koncernens totala tillgångar och den totala volymen banklån mot säkerhet uppgick vid periodens slut till 11 885 mkr (16 271).

Under perioden har bolaget emitterat obligationer uppgående till 7,7 mdkr (7,6) på den svenska kapitalmarknaden och NOK 3,05 mdr (2,8) på den norska kapitalmarknaden. Inga säkerställda banklån har tagits upp under perioden (3,2).

Kreditfaciliteten från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, enligt vilken fonderna förbinder sig att förse Vasakronan med likviditet genom köp av bolagets företagscertifikat, uppgår till 18 mdkr och har en uppsägningstid på 2 år. Likvida medel 2 152 mkr (2 963) och outnyttjat kreditlöfte motsvarar tillsammans 130 procent (177) av låneförfallen de kommande 12 månaderna, eller samtliga låneförfall de kommande 19 månaderna.

Grön finansiering

Vasakronan har under perioden uppdaterat ramverket för grön finansiering. Det nya ramverket möjliggör finansiering från flertalet finansieringskällor där lånelikviden är öronmärkt till investeringar som leder till lägre energianvändning och mindre klimatpåverkan. Under ramverket emitterade Vasakronan i september världens första gröna certifikat. Certifikaten är listade på Nasdaq Stockholms lista för gröna certifikat.

Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	936
Gröna obligationer	13 999
Gröna obligationer, NOK	597
Total volym gröna finansiella instrument	15 532
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	22 960
Kvarvarande godkänt låneutrymme	7 428

Utöver certifikat- och obligationsfinansiering under ramverket har Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 4 827 mkr (2 790).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 33 procent (16) av den totala låneportföljen.

Under perioden genomförde Moody's en utvärdering av de gröna obligationerna vilket resulterade i det högsta betyget GB1 (Excellent).

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 8 902 mkr (6 833) till 56 279 mkr (48 950). Soliditeten uppgick till 40 procent (38) och belåningsgraden uppgick till 42 procent (46).

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	25 000	6 338	10
Obligationer	50 000 ¹⁾	27 661	45
Obligationer, NOK ²⁾		10 533	17
Banklån mot säkerhet	11 885	11 885	20
Nordiska- och Europeiska investeringsbanken	4 827	4 827	8
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	0	0
Totalt		61 244	100

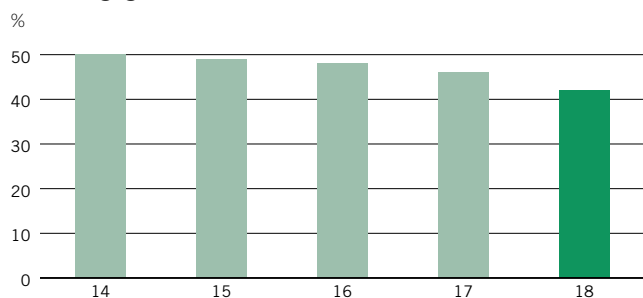
1) Gemensam låneram för EUR, SEK och NOK.

2) Beloppen motsvarar 9 700 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.

Koncernens förändring av eget kapital

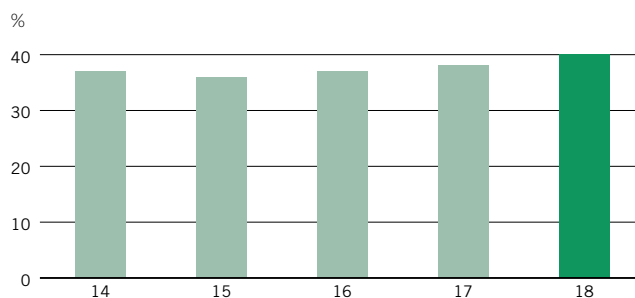
Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	4 000	4 227	37 890	46 117
Årets resultat	-	-	9 269	9 269
Övrigt totalresultat	-	-	-9	-9
Årets totalresultat	-	-	9 260	9 260
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 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	-	-	8 902	8 902
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	8 902	8 902
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2018-09-30	4 000	4 227	48 052	56 279

Belåningsgrad



Per 30 september

Soliditet



Per 30 september

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-sept 2018	Jan-sept 2017	Juli-sept 2018	Juli-sept 2017	Okt 2017- sept 2018	Jan-dec 2017
Löpande verksamhet						
Driftnetto	3 616	3 499	1 220	1 168	4 795	4 678
Central administration	-70	-69	-19	-23	-98	-97
Återläggning avskrivningar	9	11	3	4	13	15
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-6	-6	-1	-1	-7	-7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	3 549	3 435	1 203	1 148	4 703	4 589
Erlagd ränta	-776	-848	-271	-312	-1 121	-1 193
Erhållen ränta	2	1	1	0	3	2
Betald inkomstskatt	-83	-12	0	-4	-86	-15
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 692	2 576	933	832	3 499	3 383
Ökning (-)/ minskning (+) av rörelsefordringar	-182	-265	113	88	105	22
Ökning (+)/ minskning (-) av rörelseskulder	180	194	-267	22	49	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 690	2 505	779	942	3 653	3 468
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-2 383	-1 729	-746	-639	-3 197	-2 543
Förvärv av fastigheter	-534	-	-285	-	-1 583	-1 049
Försäljning av fastigheter	2 181	315	1 146	0	2 478	612
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-7	-5	0	-1	-7	-5
Utdelning joint ventures	162	-	162	-	162	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-581	-1 419	277	-640	-2 147	-2 985
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	2 109	1 086	1 056	302	1 506	483
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-4 000	0	0	-4 000	-4 000
Upptagna räntebärande skulder ¹⁾	27 311	33 633	7 727	7 998	34 531	40 853
Amortering räntebärande skulder ¹⁾	-25 080	-29 647	-8 707	-8 018	-32 777	-37 344
Förändring säkerheter ²⁾	581	-256	175	-43	480	-357
Lösen av finansiella instrument	-192	-	-107	-	-551	-359
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 380	-270	-912	-63	-2 317	-1 207
Periodens kassaflöde	729	816	144	239	-811	-724
Likvida medel vid periodens början	1 423	2 147	2 008	2 724	2 963	2 147
Periodens kassaflöde	729	816	144	239	-811	-724
Likvida medel vid periodens slut	2 152	2 963	2 152	2 963	2 152	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.

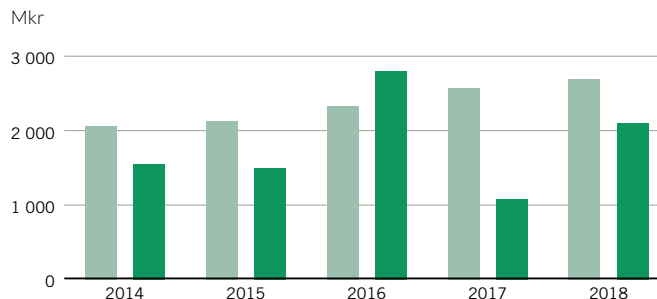
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt ökade med 114 mkr och uppgick till 3 549 (3 435). Denna ökning förklaras främst av ett högre driftnetto. Kassaflödet från rörelsekapitalet förbättrades med 69 mkr främst förklarat av ökade leverantörsskulden till följd av projektverksamheten. Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet ökade till 2 690 mkr (2 505).

Investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till -2 383 mkr (-1 729) förklarat av större investeringar i projekt. Kassaflödet från köp och försäljning av fastigheter förbättrades med netto 1 647 mkr (315) till följd av ökade fastighetsförsäljningar. Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 2 109 mkr (1 086).

Nettouplåningen under året uppgick sammantaget till 2 231 mkr (3 986). Lösen av finansiella instrument påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -192 mkr (0). Sammantaget har likvida medel ökat med 729 mkr (816) och uppgick till 2 152 mkr (2 963) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari-september

■ Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital
■ Kassaflöde efter investeringsverksamheten

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
Solna Järva 2:29, 2:37, 2:38	Solna	JM	126	Juli - 18
Gårda 18:23 och Gårda 18:24	Göteborg	Platzer	1 068	Sep - 18
Summa fastighetsvärde			2 254	
Förvärvsomskostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-72	
Total köpeskilling			2 181	
Avtalade men ej genomförda försäljningar				
Smedjan 13 och 15	Lund	Trianon	88	Avhängt detaljplan

Fastighetsförvärv

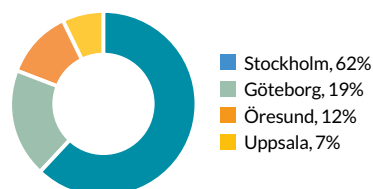
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Priorn 5	Malmö	Malmö kommun	78	Feb - 18
Del av Midsommarkransen 1:1	Stockholm	Stockholms kommun	31	April - 18
Solna Järva 2:29, 2:37, 2:38	Solna	Järvastaden	137	Jun - 18
Dragarbrunn 18:3	Uppsala	SEB Trygg Liv	285	Aug - 18
Summa fastighetsvärde			530	
Förvärvsomskostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			4	
Total köpeskilling			534	

Vasakronan totalt och per region

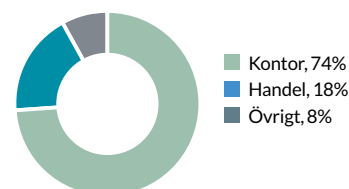
TOTALT VASAKRONAN jan-sept

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	134 303	122 999
Hysesintäkter, mkr	5 006	4 836
Driftnetto, mkr	3 616	3 499
Överskottsgrad, %	72	72
Uthyrningsgrad, %	93	93
Antal fastigheter	176	178
Area, tkvm	2 382	2 420
Miljöcertifiering, %	85	83

Fördelning geografisk marknad



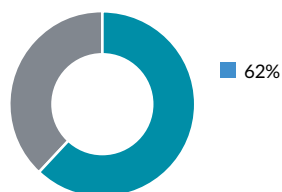
Fördelning per objektstyp



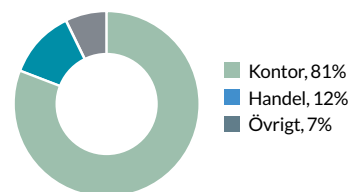
STOCKHOLM jan-sept

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	88 105	79 455
Hysesintäkter, mkr	3 089	2 999
Driftnetto, mkr	2 244	2 167
Överskottsgrad, %	73	72
Uthyrningsgrad, %	92	92
Antal fastigheter	79	78
Area, tkvm	1 395	1 413
Miljöcertifiering, %	81	77

Stockholms andel av totalen



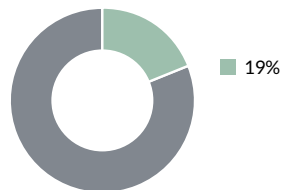
Stockholm per objektstyp



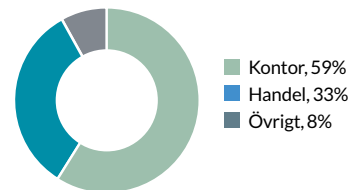
GÖTEBORG jan-sept

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	24 786	23 262
Hysesintäkter, mkr	961	929
Driftnetto, mkr	727	717
Överskottsgrad, %	76	77
Uthyrningsgrad, %	96	97
Antal fastigheter	34	36
Area, tkvm	402	423
Miljöcertifiering, %	94	94

Göteborgs andel av totalen



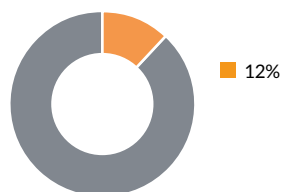
Göteborg per objektstyp



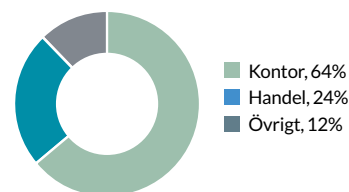
ÖRESUND jan-sept

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	13 240	12 697
Hysesintäkter, mkr	568	562
Driftnetto, mkr	367	374
Överskottsgrad, %	65	67
Uthyrningsgrad, %	89	89
Antal fastigheter	38	37
Area, tkvm	351	353
Miljöcertifiering, %	97	97

Öresunds andel av totalen



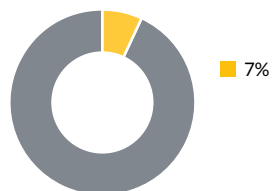
Öresund per objektstyp



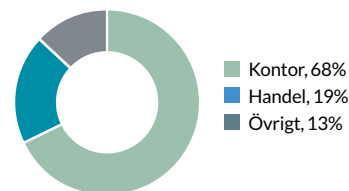
UPPSALA jan-sept

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	8 171	7 585
Hysesintäkter, mkr	388	346
Driftnetto, mkr	278	241
Överskottsgrad, %	72	70
Uthyrningsgrad, %	98	96
Antal fastigheter	25	27
Area, tkvm	234	231
Miljöcertifiering, %	77	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-sept 2018	Jan-sept 2017
Nettoomsättning	350	324
Rörelsens kostnader	-434	-404
Realisationsresultat försäljningar	334	-
Resultat före finansiella poster	250	-80
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	5 975	1 612
Räntenetto	-792	-847
Värdeförändring finansiella instrument	170	535
Resultat före skatt	5 603	1 220
Skatt	56	-21
Periodens resultat	5 659	1 199

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	5 659	1 199
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	5 659	1 199

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 350 mkr (324) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 170 mkr (535). Resultat före skatt uppgick till 5 603 mkr (1 220), där förändringen förklaras av ökade utdelningar från dotterbolag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 150 mkr (2 961).

Balansräkning

Belopp i mkr	2018-09-30	2017-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	13	21
Aktier och andelar i dotterbolag	30 480	30 456
Fordringar hos dotterbolag	7 796	10 196
Aktier och andelar i joint ventures	1	1
Uppskjuten skattefordran	168	346
Derivatinstrument	537	338
Långfristiga fordringar	54	153
Summa anläggningstillgångar	39 049	41 511
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	33 849	27 556
Derivatinstrument	51	28
Kortfristiga fordringar	798	682
Likvida medel	2 150	2 961
Summa omsättningstillgångar	36 848	31 227
SUMMA TILLGÅNGAR	75 897	72 738
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	10 859	8 138
Obeskattade reserver	186	44
Skulder		
Räntebärande skulder	61 244	59 058
Derivatinstrument	2 076	2 925
Ej räntebärande skulder	936	538
Skulder till dotterbolag	596	2 035
Summa skulder	64 852	64 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	75 897	72 738

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 310 (348). 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 1,1 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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sidan 93 i Vasakronans årsredovisning för 2017.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 34 i Vasakronans årsredovisning för 2017. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 90 mkr samt ett innehav i certifikat om 250 mkr.

Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under året.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2017 sidorna 90–93.

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

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

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

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Nya standarder som ännu inte trätt i kraft eller antagits

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Vasakronans bedömning är att det framförallt är redovisningen av tomträttsavtal som kommer påverkas, vilket kommer påverka räkenskaperna med ökad balansomslutning, 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 ESMA:s riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras i IFRS eller Årsredovisningslagen. För de nyckeltal som klassificeras som alternativa ska beskrivning, samt motivering till varför nyckeltalet är relevant, anges. För de nyckeltal där information, utöver den som framgår av balans- och resultaträkning, behövs för beräkning av nyckeltalet ska även en särskild härledning redovisas.

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 19. På sidan 18 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens slut har Vasakronan etablerat ett så kallat Euro Medium Term Note-program (EMTN-program). Programmet ger Vasakronan möjlighet emittera obligationer i flera marknader och valutor något som breddar finansieringsbasen ytterligare. Programmet har ett rambelopp på 6 miljarder EUR.

Stockholm den 8 november 2018

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

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

Granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Vasakronan AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 8 november 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	Jan-sept 2018	Jan-sept 2017	Juli-sept 2018	Juli-sept 2017	Okt 2017- sept 2018	Jan-dec 2017
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,8	92,7	92,8	92,7	92,8	93,1
Överskottsgrad, %	72	72	73	73	72	72
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 383	1 729	746	639	3 197	2 543
Fastighetsförvärv, mkr	534	-	285	-	1 583	1 049
Fastighetsförsäljningar, mkr	-2 181	-315	-1 146	-	-2 478	-612
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	736	1 414	-115	639	2 302	2 980
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	134 303	122 999	134 303	122 999	134 303	126 875
Area på balansdagen, tkvm	2 382	2 420	2 382	2 420	2 382	2 430
Antal fastigheter på balansdagen	176	178	176	178	176	179
Miljöcertifiering på balansdagen, %	85	83	85	83	85	84
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	104	103	104	103	104	100

Finansiella uppgifter

Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,9	4,3	3,9	4,3	3,9
Soliditet på balansdagen, %	40	38	40	38	40	39
Belåningsgrad på balansdagen, %	42	46	42	46	42	43
Genomsnittlig räntebindning, år	4,4	3,9	4,4	3,9	4,4	4,5
Genomsnittlig kapitalbindning ³⁾ , år	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8
NAV på balansdagen, mkr ¹⁾	73 062	65 543	73 062	65 543	73 062	68 581
NNNAV på balansdagen, mkr ²⁾	66 068	58 946	66 068	58 946	66 068	60 872
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,7	1,8	1,7	1,8	1,7	1,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	59 092	56 095	59 092	56 095	59 092	56 998
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 692	2 576	933	832	3 499	3 383
FFO / net debt, %	6,1	6,2	6,1	6,2	6,1	6,1

Övrigt

Antal anställda på balansdagen	310	348	310	348	310	349
--------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Härledning nyckeltal

1) NAV, mkr

Eget kapital	56 279	48 950	56 279	48 950	56 279	51 377
Återläggning goodwill	-1 998	-2 065	-1 998	-2 065	-1 998	-2 045
Återläggning derivat	1 488	2 559	1 488	2 559	1 488	2 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	17 293	16 099	17 293	16 099	17 293	16 824
	73 062	65 543	73 062	65 543	73 062	68 581

2) NNNAV, mkr

Eget kapital	56 279	48 950	56 279	48 950	56 279	51 377
Återläggning goodwill	-1 998	-2 065	-1 998	-2 065	-1 998	-2 045
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	17 293	16 099	17 293	16 099	17 293	16 824
Uppskjuten skatt till verkligt värde	-5 126 ⁴⁾	-3 770 ⁵⁾	-5 126 ⁴⁾	-3 770 ⁵⁾	-5 126 ⁴⁾	-4 933 ⁴⁾
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	-380	-268	-380	-268	-380	-351
	66 068	58 946	66 068	58 946	66 068	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

Hyresintäkter 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/nett 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 företagens 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.

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. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde, se härledning sidan 18.

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 18.

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.

Räntenetto, mkr

Ränteintäkter minus räntekostnader.

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

Bokslutskommuniké 2018
Årsredovisning 2018

31 jan 2019
mars 2019

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