

# Delårsrapport januari-mars 2019

- Hyresintäkterna ökade till totalt 1 724 mkr (1 643). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent (5)
- Nyuthyrningar har gjorts av 93 000 kvadratmeter (27 000) med en årshyra på 327 mkr (106) och nettouthyrningen uppgick till 167 mkr (-23)
- Uthyrningsgraden uppgick till 93,5 procent (92,8) vid periodens utgång. Vakansen förklaras till 2,4 procentenheter (2,8) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter
- Driftöverskottet ökade till totalt 1 279 mkr (1 156), varav 38 mkr av ökningen förklaras av övergången till den nya leasingstandarden IFRS 16
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 968 mkr (861), vilket motsvarar en ökning om 12 procent (3) Ökningen förklaras främst av ökade hyresintäkter
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 716 mkr (1 708), vilket motsvarar en värdeökning på 0,6 procent (1,4)
- Värdeförändring på derivat uppgick till -627 mkr (-24) till följd av sjunkande långa marknadsräntor
- Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 139 381 mkr (128 339)
- Resultat efter skatt uppgick till 816 mkr (2 027)

Belopp i mkr	Jan-mars 2019	Jan-mars 2018 <sup>1)</sup>	April 2018-mars 2019 <sup>2)</sup>	Jan-dec 2018 <sup>2)</sup>
Hysesintäkter	1 724	1 643	6 799	6 718
Driftöverskott	1 279	1 156	4 992	4 869
Resultat före värdeförändringar och skatt	968	861	3 991	3 884
Resultat efter skatt	816	2 027	11 691	12 902
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	808	770	3 605	3 567
Marknadsvärde fastigheter, mkr	139 381	128 339	139 381	138 934
Uthyrningsgrad, %	93,5	92,8	93,5	93,1
Överskottsgrad, %	74	70	73	73
Räntetäckningsgrad <sup>2)</sup> , ggr	4,9	4,2	4,9	4,7
Belåningsgrad <sup>2)</sup> , %	39	42	39	41
NAV på balansdagen, mkr	79 506	70 541	79 506	78 542
NNNAV på balansdagen <sup>2)</sup> , mkr	71 715	63 150	71 715	70 823
Miljöcertifiering, andel av total area, %	84	84	84	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	101	99	101	103

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

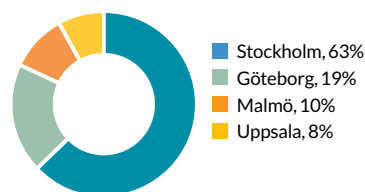
2) Beräkningar för innevarande period har gjorts enligt tidigare års redovisningsprinciper.

## En bättre värld

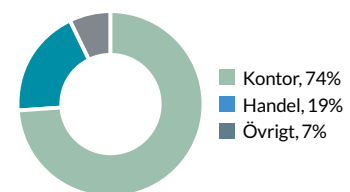
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 174 fastigheter med en total area på 2,3 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 139 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

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



# Stark inledning på 2019

## Vasakronan första kvartalet

### Stora nyuthyrningar präglar kvartalet

Årets första kvartal har inletts starkt med flera stora nyuthyrningar. Totalt genomfördes nyuthyrningar motsvarande 93 000 kvadratmeter (27 000) och en årshyra på 327 mkr (106 mkr). I Nya Kronan i Sundbyberg har Skatteverket tecknat ett 10-årigt hyresavtal om 42 000 kvadratmeter. Uthyrningen omfattar två nybyggda byggnader och en befintlig som byggs om till en total investering om 1 650 mkr. Här skapas 2 700 arbetsplatser och inflyttningen är planerad till slutet av 2021. I och med uthyrningen till Skatteverket är fastigheten Nya Kronan fullt uthyrd.

I fastigheten Tre Vapen på Östermalm i Stockholm har ett 6-årigt hyresavtal tecknats med Handelsbanken om 12 600 kvadratmeter. Handelsbanken flyttar in i fastigheten i samband med att nuvarande hyresgäst Naturvårdsverket flyttar ut i slutet av juni innevarande år.

I projektfastigheten Strand vid Solna Strand har ett 6-årigt hyresavtal om 7 200 kvadratmeter tecknats med SCB. Avtalet med SCB innebär att drygt hälften av projektet nu är uthyrt och investeringen beräknas till 916 mkr.

Utöver nyuthyrningar genomfördes under kvartalet omförhandlingar eller förlängningar motsvarande 59 000 kvadratmeter (57 000) och en årshyra om 181 mkr (174), som resulterade i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,2 procent (10,7). I fastigheten Jakob Större i Stockholm har Riksdagsförvaltningen valt att förlänga sitt hyresavtal om knappt 3 200 kvadratmeter i ytterligare tre år. I Göteborg omförhandlades hyresavtalet med Intersport om 1 500 kvadratmeter. Hyresavtalet förlängdes med sex år. I Uppsala har Skogforsk valt att förlänga sitt hyresavtal om knappt 2 400 kvadratmeter i fastigheten Husaren i fem år.

### Höjd ambitionsnivå på miljöcertifieringar

Sedan många år är Vasakronan ledande inom fastighetsbranschen när det gäller hållbarhet och vid årsskiftet var 85 procent av fastighetsbeståndet miljöcertifierat. Miljöcertifieringarna är ett viktigt bidrag i Vasakronans arbete för en minskad klimatpåverkan och en hållbar samhällsutveckling. De är också ett bevis från oberoende part på att fastigheterna har en låg miljöpåverkan samt en förutsättning för vår gröna finansiering.

Vid miljöcertifiering av fastigheter använder sig Vasakronan främst av certifieringssystemet LEED som anses vara det internationellt mest använda bedömningssystemet. En certifiering enligt LEED omfattar bland annat en bedömning av fastighetens energiförbrukning, inomhusmiljö, materialanvändning, avfallshantering samt vattenanvändning.

Vasakronan certifierade sin första fastighet för cirka 10 år sedan och nu tar vi nästa steg genom att öka ambitionsnivån på betygen i miljöcertifieringarna för de befintliga fastigheterna. Inför 2019 satte bolaget därför ett mål om att öka andelen miljöcertifierade fastigheter med betyget LEED Guld eller högre. Sedan tidigare är målet att alltid uppnå det högsta betyget LEED Platina vid projektutveckling.

Ett exempel är Sergelhuset i Stockholm där Vasakronan använder sig av olika tekniska lösningar för att minska bland annat energi- och vattenanvändningen i fastigheten. Dessutom ställer certifieringen höga krav på att det avfall som genereras ska återvinnas och att allt material som byggs in i fastigheten ska ha utvärderats med avseende på materialets klimatpåverkan under fastighetens livscykel. Vid utgången av perioden uppgick andelen fastigheter som är miljöcertifierade på nivån LEED Guld eller högre till 68 procent (69).

### Ny redovisning av leasingkontrakt

Från och med 1 januari 2019 tillämpas den nya redovisningsstandarden IFRS 16, Leasing. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Leasingavgiften kopplad till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftöverskottet, redovisas nu som räntekostnad. För Vasakronan resulterar övergången till IFRS 16 i en ökad balansomslutning om 5 063 mkr främst till följd av att bolagets tomträttsavtal tillgångsförs och klassificeras som förvaltningsfastigheter, tomträtt och arrende med en motsvarande långfristig skuld. För kvartalet redovisas tomträttsavgäld och arrenden motsvarande 36 mkr som räntekostnader. Relaterat till arrendeavtalen redovisas även en omvärderingseffekt om 2 mkr. Vasakronan har valt att tillämpa den så kallade förenklade metoden vilket innebär att ingen omräkning görs av jämförelsesiffror.

### Förändring av beståndet

Under kvartalet frånträdde Vasakronan fastigheterna Nya Vattentornet 2 och Nya Vattentornet 4 i Ideonområdet i Lund till Wihlborgs för ett fastighetsvärde om 1 260 mkr. I och med försäljningarna lämnar Vasakronan Lund.

### Resultat för det första kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 968 mkr (861) främst förklarad av högre hyresintäkter samt ett lägre finansnetto. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 0,6 procent (1,4), motsvarande 716 mkr (1 708) och värdeförändring derivat uppgick till -627 mkr (-24). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 816 mkr (2 027). Kassaflödet efter investeringsverksamheten minskade under kvartalet till 893 mkr (993) framförallt till följd av minskade rörelseskulder jämfört med samma kvartal föregående år.

### Efter periodens utgång

Efter elva år som vd på Vasakronan har Fredrik Wirdenius informerat styrelsen om att han önskar lämna sitt uppdrag. Rekrytering av ny vd har påbörjats och Fredrik fortsätter som vd tills dess att ny vd tillträder.

Skatteverket hyr  
42 000 kvadratmeter  
i Nya Kronan

# Fortsatt intresse för svenska fastigheter

## Vår omvärld

Globalt råder oro för osäkerheter som fler handelstullar, effekterna av Brexit och risken för inbromsning i den globala ekonomin. I USA är ekonomin fortsatt stark med hög privatkonsumtion, god investeringsvilja och en stark arbetsmarknad, medan tillväxten i euroområdet är svagare.

Sverige utvecklas något bättre än EU i genomsnitt även om konjunkturinstitutet i sin senaste rapport bedömer att Sverige gått in i en avmattningsfas. I deras senaste prognos uppskattas BNP-tillväxten uppgå till 1,5 procent för 2019 och till 1,6 procent för 2020 att jämföra med 2018 då BNP steg med 2,3 procent. Den lägre tillväxttakten påverkas negativt av framförallt lägre bostadsinvesteringar samt en lägre ökningstakt i efterfrågan på svenska exportvaror.

Vid Riksbankens senast penningpolitiska möte i februari beslutades att behålla reporäntan oförändrad på -0,25 procent. Prognosen från Riksbanken indikerar att nästa höjning sannolikt sker under andra halvåret 2019.

Arbetsmarknadsläget i Sverige är fortsatt starkt även om sysselsättningen förväntas öka långsammare framöver. 2018 ökade sysselsättningen med 1,8 procent. 2019 spås ökningen uppgå till 1,1 procent och till 0,5 procent 2020, där hela tillväxten kommer från tjänstesektorn. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna stiga med 2,2 procent under 2019.

I den senaste rapporten från HUI Research uppskattas tillväxten i detaljhandeln uppgå till 2,5 procent för 2019. Strukturomvandlingen inom handel fortgår och den fysiska butikshandeln fortsätter tappa marknadsandelar till fördel för e-handeln. Föregående år växte e-handeln med 15 procent vilket innebär att e-handeln stod för hela tillväxten inom sällanköpsvaruhandeln. Rapporten ligger i linje med Vasakronans cityhandelsindex som även det visar på en nedgång för framför allt kläder och skor. Cityhandelsindex bygger på omsättningssiffror från butikerna i Vasakronans bestånd och är ett verktyg för bolaget att både mäta och möta handelsutvecklingen i city.

## Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Sverige har utvecklats väl de senaste åren till följd av högkonjunktur, låga räntor och god tillgång på kapital. Intresset för fastigheter på den svenska marknaden är fortsatt stort framförallt från utländska aktörer. Under årets första kvartal genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av knappt 29 mdkr enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Kontorsfastigheter utgjorde det största segmentet av transaktionsvoly-

men tätt följt av bostadsfastigheter. Merparten av transaktionsvolymen omsattes i Stockholm.

## Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm är fortsatt stark och i CBD har marknadshyrorna fortsatt att stiga under årets första kvartal. Framförallt är det hög efterfrågan i kombination med ett historiskt lågt utbud som driver hyrorna uppåt. Vakansnivån för kontorslokaler och butikslokaler i Stockholm CBD är fortsatt låga och ligger kvar på 3 respektive 2 procent. Även i Stockholms innerstad utanför CBD har hyrorna ökat under första kvartalet medan hyrorna i Stockholms ytterområden ligger kvar på samma nivåer som vid årsskiftet. Vakansgraden i innerstaden och i ytterområdena ligger på 8 procent respektive 13 procent vilket är i linje med årsskiftet. Vakansnivåerna varierar mellan olika områden och objekt. I såväl CBD som övriga innerstaden och närförorten har marknadens direktavkastningskrav stabiliserats och ligger runt 3,5, 3,9 respektive 4,3 procent.

## Göteborg

Kontorshyresmarknaden i Göteborg präglas fortsatt av ett lågt utbud av nyproducerade kontorslokaler vilket resulterat i att hyresnivåerna fortsatt att stiga under årets första kvartal. Vakansnivåerna ligger kvar på historiskt låga nivåer 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 ligger kvar på låga 3,7 procent.

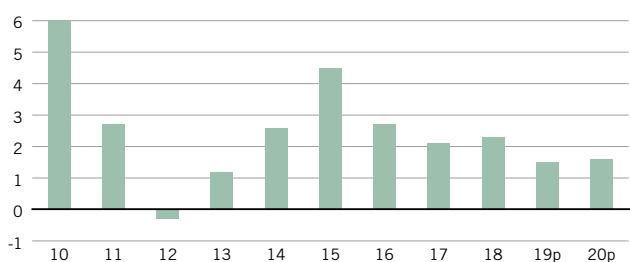
## Malmö

I Malmö är efterfrågan på kontorslokaler fortsatt stabil med oförändrade hyresnivåer sedan årsskiftet. För kontorslokaler ligger vakansnivån oförändrat på 9 procent men ökade något för butikslokaler och uppgår till 4 procent. Direktavkastningskravet för de bästa objekten i Malmö CBD har sedan ett par år stabiliserats på nivån 4,3 procent.

## Uppsala

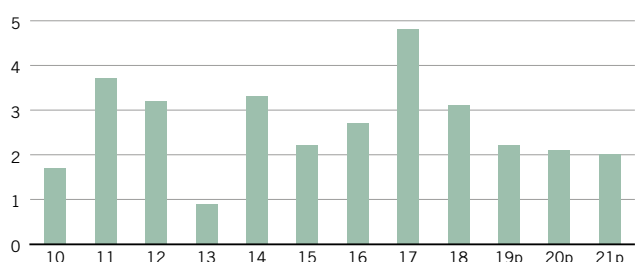
Hyresnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala bedöms vara oförändrade sedan årsskiftet. Vakanserna ligger kvar på samma nivå och uppgår till 5 procent för kontor respektive 3 procent för butikslokaler. Direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter och butiksfastigheter uppgår till 4,8 respektive 4,9 procent.

## Stabil tillväxt



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

## Positiv kontorssysselsättning



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

# Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-mars 2019	Jan-mars 2018 <sup>1)</sup>	April 2018- mars 2019 <sup>1)</sup>	Jan-dec 2018 <sup>1)</sup>
Hysesintäkter	1 724	1 643	6 799	6 718
Driftkostnader	-197	-197	-711	-711
Reparationer och underhåll	-33	-29	-112	-108
Fastighetsadministration	-84	-83	-358	-357
Fastighets skatt	-131	-137	-521	-527
Tomträttsavgäld och arrenden	0	-41	-105	-146
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-445</b>	<b>-487</b>	<b>-1 807</b>	<b>-1 849</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 279</b>	<b>1 156</b>	<b>4 992</b>	<b>4 869</b>
Central administration	-26	-23	-104	-101
Resultat från andelar i joint venture	-1	-1	159	159
Finansiella intäkter	1	1	3	3
Finansiella kostnader	-249	-272	-1 023	-1 046
Tomträttsavgälder och arrenden	-36	-	-36	-
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>968</b>	<b>861</b>	<b>3 991</b>	<b>3 884</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	716	1 708	9 659	10 651
Värdeförändring finansiella instrument	-627	-24	-590	13
Avyttrad/nedskriven goodwill	-74	-36	-100	-62
<b>Resultat före skatt</b>	<b>983</b>	<b>2 509</b>	<b>12 960</b>	<b>14 486</b>
Aktuell skatt	-195	-137	-178	-120
Uppskjuten skatt	28	-345	-1 091	-1 464
<b>Periodens resultat</b>	<b>816</b>	<b>2 027</b>	<b>11 691</b>	<b>12 902</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Ej omklassificerbara poster<sup>2)</sup></i>				
Pensioner, omvärdering	-	-	-18	-18
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	8	8
Inkomstskatt pensioner	-	-	2	2
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>3)</sup></b>	<b>816</b>	<b>2 027</b>	<b>11 683</b>	<b>12 894</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	74	70	73	73
Räntetäckningsgrad <sup>4)</sup> , ggr	4,9	4,2	4,9	4,7

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

3) Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningseffekt.

4) Beräkningar för innevarande period har gjorts enligt tidigare års redovisningsprinciper.

# Kommentarer resultaträkning

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 1 724 mkr (1 643). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent (5) och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar men även av inflationsjustering av hyrorna. Nyuthyrningar har gjorts av 93 000 kvadratmeter (27 000) med en årshyra på 327 mkr (106), varav 24 procent (50) är intäktspåverkande under 2019. Förändringen i nyuthyrningen mellan åren beror framförallt på de stora nyuthyrningarna i Nya Kronan till Skatteverket och Tre vapen till Handelsbanken. Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 160 mkr (129) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 167 mkr (-23).

Under perioden genomfördes omförhandlingar och förlängningar av 59 000 kvadratmeter (57 000) motsvarande en årshyra på 181 mkr (174) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,2 procent (10,7). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 70 procent (63) valt att förlänga sina hyreskontrakt.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 891 mkr (6 453) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,0 år (4,2). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 93,5 procent (92,8). Vakansen förklaras till 1,8 procentenheter (2,5) av vakanser i pågående projekt och till 0,6 procentenheter (0,3) av vakanser i utvecklingsfastigheter.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -445 mkr (-487). I ett jämförbart bestånd, exklusive IFRS 16, ökade fastighetskostnaderna med 3 procent (4). Ökningen i det jämförbara beståndet förklaras av högre kostnader för reparationer och fastighetsadministration. Minskningen mellan perioderna förklaras till stor del av övergången till IFRS 16 där 38 mkr hänförliga till tomträttsavgälder och arrenden har omklassificerats från fastighetskostnader till räntekostnader och värdeförändringar.

## Driftöverskott

Driftöverskottet ökade under perioden till 1 279 mkr (1 156), där ökningarna främst förklaras av högre hyresintäkter. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot<sup>1)</sup> med knappt 8 procent (5). Driftöverskottet har även påverkats positivt med 38 mkr till följd av övergången till IFRS 16.

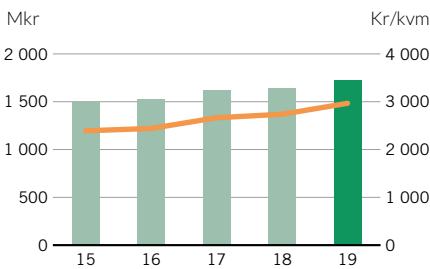
Överskottsgraden ökade till 74 procent (70), varav 2 procentenheter förklaras av övergången till IFRS 16.

## Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -84 mkr (-83) och kostnaden för central administration uppgick till -25 mkr (-23). Ökningen förklaras framförallt av högre kostnader för lön och sociala avgifter.

1) Driftnetto motsvarar driftöverskott justerat för IFRS 16.

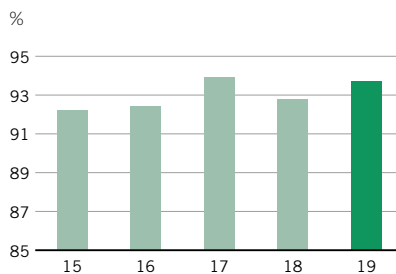
### Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari-mars

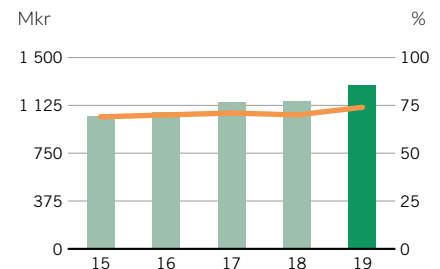
■ Hyresintäkter, mkr    — Hyresintäkter kr/kvm

### Stabil uthyrningsgrad



Per 31 mars

### Hög överskottsgrad



Januari-mars

■ Driftöverskott, mkr    — Överskottsgrad, %

### Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Åhléns	1
KPMG	1
Uppsala Läns Landsting	1
NetEnt	1
<b>Summa</b>	<b>18</b>

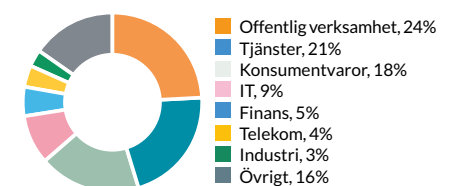
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

### Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2019	952	909	13
2020	1 089	1 095	16
2021	774	1 187	17
2022-ff	1 321	3 380	49
<b>Summa</b>	<b>4 136</b>	<b>6 571</b>	<b>95</b>
Bostäder	1 175	100	2
Garage	-	220	3
<b>Totalt</b>	<b>5 311</b>	<b>6 891</b>	<b>100</b>

Förfallostruktur kontrakterad hyra

### Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

# Kommentarer resultaträkning (forts)

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -248 mkr (-271). Förbättringen förklaras av lägre räntor och kreditmarginaler.

För att minska ränterisken i låneportföljen har Vasakronan under kvartalet ingått nya räntederivat på längre löptider. Som en följd av detta ökade genomsnittlig räntebindningstid till 5,1 år (4,3). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 38 procent (42) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre ökade till 51 procent (40) av räntebärande skulder, exklusive skuld tomträtt och arrende.

Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 1,8 procent (1,7) vid utgången av perioden.

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden ökade till 4,9 gånger (4,0) till följd av ett förbättrat driftnetto<sup>1)</sup> och ett lägre finansnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

Som en effekt av övergången till IFRS 16 redovisas del av tomrättsavgäld och arrenden från och med 1 januari 2019 som räntekostnad och uppgår för kvartalet till 36 mkr. Räntekostnader hänförliga till tomträter och arrenden ingår inte i finansnettot.

## Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 968 mkr (861), en ökning med 12 procent.

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2019 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna som genomfördes per årsskiftet av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna, exklusive IFRS 16, till 718 mkr (1 708), vilket motsvarar en värdeökning på 0,6 procent (1,4).

Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,3 procent, vilket endast är en mindre förändring jämfört med utgången av 2018 för motsvarande fastigheter.

Värdeförändring kopplat till förvaltningsfastigheter, tomträter och arrenden uppgår till -2 mkr och uppkommer som en effekt av IFRS 16.

## Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	0,7	0,5
Göteborg	0,3	0,1
Malmö	0,3	0,0
Uppsala	0,2	0,0
<b>Totalt</b>		<b>0,6</b>

## Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	0,6	0,5
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,3	0,1
Transaktioner		0,0
<b>Totalt</b>		<b>0,6</b>

## Värdepåverkande faktorer<sup>2)</sup>

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,4
Marknadshyror	0,2
<b>Totalt</b>	<b>0,6</b>

1) Driftnetto motsvarar driftöverskott justerat för IFRS 16.

2) 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 räntefallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i främmande valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 69 088 mkr (61 959).

Värdeförändring på derivat uppgick till -627 mkr (-24) till följd av sjunkande marknadsräntor under perioden.

### Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -167 mkr (-482). Av skattekostnaden utgjordes -195 mkr (-137) av aktuell skatt och 28 mkr (-345) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den effektiva skattesatsen uppgick till 17,0 procent (19,2)

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.

Vasakronan var vid utgången av perioden inte föremål för några skatteprocesser.

### Genomsnittlig räntebindingstid ökade till 5,1 år (4,3) och kapitalbindingen ökade till 4,4 år (3,9).

Förfallotidpunkt	Räntebinding		Kapitalbinding	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	24 273	38	14 103 <sup>1)</sup>	22
1-2 år	1 030	2	10 382	16
2-3 år	2 085	3	8 426	13
3-4 år	2 987	5	4 325	7
4-5 år	800	1	7 038	11
5 år och över	32 915	51	19 816	31
<b>Totalt</b>	<b>64 090<sup>2)</sup></b>	<b>100</b>	<b>64 090<sup>2)</sup></b>	<b>100</b>

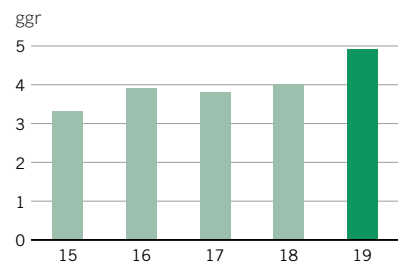
1) Teckningsåtagande från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 5 910 mkr motsvarar totalt 170 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

2) Exklusive skuld tomträtt och arrende.

### Finansiella risker

	Finanspolicy isammandrag	Utfall 2019-03-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbinding	minst 2 år	4,4
Låneförfall 12 månader	max 40 %	22%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	170%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,9
Räntebinding	minst 2 år	5,1
Räntebindingstidsförfall inom 12 månader	max 55 %	38%
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

### Förbättrad räntetäckningsgrad



Per 31 mars, rullande 12 månader

# Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2019-03-31	2018-03-31 <sup>1)</sup>	2018-12-31 <sup>1)</sup>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2 014	2 109	2 089
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	139 381	128 339	138 934
Förvaltningsfastigheter, tomträtt och arrende	5 063	–	–
Inventarier	43	44	44
	<b>144 487</b>	<b>128 383</b>	<b>138 978</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i joint ventures	365	367	365
Fordringar hos intressebolag	165	–	165
Derivatinstrument	511	359	214
Andra långfristiga fordringar	60	105	270
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 101</b>	<b>831</b>	<b>1 014</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>147 602</b>	<b>131 323</b>	<b>142 081</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	11	13	29
Fordringar joint ventures	0	0	0
Derivatinstrument	26	39	39
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 283	1 389	837
Likvida medel	5 910	2 618	2 215
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 230</b>	<b>4 059</b>	<b>3 120</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>154 832</b>	<b>135 382</b>	<b>145 201</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>61 088</b>	<b>53 404</b>	<b>60 271</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	49 987	45 890	45 956
Skuld tomträtt och arrende	5 063	–	–
Uppskjuten skatteskuld	18 258	17 169	18 286
Derivatinstrument	2 599	2 375	2 200
Övriga långfristiga skulder	497	219	76
Avsatt till pensioner	89	84	91
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>76 493</b>	<b>65 737</b>	<b>66 609</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	14 103	13 013	15 131
Leverantörsskulder	238	191	118
Skulder joint ventures	11	12	151
Aktuella skatteskulder	70	118	42
Derivatinstrument	6	–	20
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 823	2 907	2 859
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 251</b>	<b>16 241</b>	<b>18 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>154 832</b>	<b>135 382</b>	<b>145 201</b>

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.



# Kommentarer balansräkning

## Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 mars till 1 908 mkr (2 009), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 6 mkr (-) som avser investering i en ny teknisk plattform.

## Förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2019 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 139 381 mkr, jämfört med 138 934 mkr vid årsskiftet 2018/2019. Värdeförändringen under perioden exklusive IFRS 16 uppgick till 718 mkr (1 708) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar. En förändring i direktavkastningskraven med +/- 0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5/6 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 83 i Vasakronans årsredovisning för 2018.

Som en effekt av tillämpningen av IFRS 16 redovisas från och med 1 januari Vasakronans tomträttsavtal och arrendeavtal som förvaltningsfastighet. Per 31 mars uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 063 mkr. Ingen omräkning har gjorts av jämförbara siffror.

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att andelen miljöcertifierade fastigheter på nivån LEED Guld eller högre ska öka. Vid utgången av perioden var 84 procent (84) av beståndet miljöcertifierat varav 68 procentenheter LEED Guld eller högre.

Under kvartalet sålde och frånträdde Vasakronan två fastigheter i Lund, Nya Vattentornet 2 och Nya Vattentornet 4 till Wihlborgs för ett fastighetsvärde om 1 260 mkr. Försäljningen innebar att Vasakronan helt lämnar Lund.

## Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 12 444 mkr (9 049), varav 4 669 mkr (2 549) var upparbetat per 31 mars. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 52 procent (38) vid utgången av perioden.

Under kvartalet har ett 10-årigt hyresavtal om 42 000 kvadratmeter tecknats med Skatteverket i fastigheten Kronan i Sundbyberg. Avtalet innebär att ombyggnationen och moderniseringen av Nya Kronan påbörjas. Investeringen uppgår till 1 650 mkr och omfattar två nya byggnader och en befintlig som renoveras.

Ett 6-årigt hyresavtal om 7 200 kvadratmeter har tecknats med SCB i fastigheten Strand vid Solna Strand. Avtalet med SCB innebär att drygt hälften av projektet nu är uthyrt. Den totala investeringen i projektet beräknas till 916 mkr.

I början av året färdigställdes den fullt uthyrda fastigheten Bohusgatan i Göteborg.

## Ökade fastighetsvärden

Mkr	2019	2018
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>138 934</b>	<b>126 875</b>
Investeringar	986	713
Förvärv, köpeskillning	-	78
Försäljningar, köpeskillning	-1 257	-1 035
Värdeförändring	718	1 708
<b>Utgående värde 31 mars</b>	<b>139 381</b>	<b>128 339</b>

## Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp-arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	Miljö-certifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 700	1 840	50	56 500	Dec -21	4	LEED
Göteborg	Platinan	2 600	633	24	52 900	Dec -22	47	LEED
Sundbyberg	Kronan 1	1 650	110	7	41 700	Nov -21	100	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	105	13	15 000	Juni -21	80	LEED
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5	916	216	24	26 000	Dec -20	54	LEED
Malmö	Priorn 5	560	378	68	13 200	April -20	55	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	142	34	10 200	Dec -20	82	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	345	88	10 000	Sep -19	63	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	190	125	66	3 650	Juni -20	0	LEED
Stockholm, Solna	Diktaren	115	5	4	6 400	Aug -21	100	LEED
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>11 341</b>	<b>3 898</b>	<b>34</b>			<b>52</b>	
Övriga projekt		1 083	771					
<b>Totalt</b>		<b>12 424</b>	<b>4 669</b>					

1) Beräknad utifrån area.

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2019 till 18 258 mkr (17 169) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheten.

Uppskjuten skatt beräknas från och med halvårsskiftet 2018 med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. 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 58 180 mkr (56 285). Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 4,4 år (3,9) till följd av ökad upplåning på längre löptider och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften uppgick till 4,8 år (4,3). Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgick till 22 procent (22) och andelen låneförfall 5 år och längre ökade till 31 procent (27) av räntebärande skulder.

Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor och marknader. All upplåning via kapitalmarknaden är icke säkerställd. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 74 procent (70) och andelen bankfinansiering 26 procent (30).

Under kvartalet har Vasakronan diversifierat upplåningen ytterligare genom en första emission i japanska yen. Den gröna obligationen om JPY 10 mdr har en löptid på 20 år. Av den totala skulden utgörs nu 22 procent (13) av lån i andra valutor än svenska kronor. Upplåningen i främmande valuta är säkrad genom valutaräntederivat vilket eliminerar valutarisken.

Under kvartalet har bolaget emitterat totalt 3,3 mdkr (3,6) på den svenska marknaden, NOK 200 mkr (400) på den norska marknaden och EUR 199 m (-) på euromarknaden. Upplåningen under kvartalet motsvarar totalt 6,4 mdkr.

Diversifiering till fler valutor och marknader har gett ökad tillgång till lån på längre löptider, i vissa fall så långa som 25 år. Inga nya säkerställda banklån har tagits upp under kvartalet och totalt minskade utestående banklån mot säkerhet i pantbrev till 8 procent (11) av koncernens totala tillgångar.

För att säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år.

Med anledning av finansiering av den föreslagna utdelningen har likvida medel sammantaget ökat med 3 695 mkr (1 195) och uppgick till 5 910 mkr (2 618) vid periodens utgång. Likvida medel och outnyttjat kreditlöfte motsvarar tillsammans 170 procent (170) av låneförfallen de kommande 12 månaderna.

Bedömningen är att tillgången till finansiering med fördelaktiga villkor är mycket god, i både bank- och kapitalmarknaden.

Som en effekt av övergången till IFRS 16 redovisas per 31 mars 2019 en långfristig skuld om 5 063 mkr hänförlig till framtida tomt-rättsavgälder och arrenden. Skulden är räntebärande men inkluderas inte i beräkningen av räntebärande skulder netto.

### Grön finansiering

Under perioden har bolaget totalt emitterat gröna obligationer om motsvarande 5,3 mdkr. Vasakronan är Nordens största emittent av gröna företagsobligationer och har nu emitterat gröna obligationer i Svenska kronor, Norska kronor, Euro och Japanska yen.

### Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	885
Gröna obligationer, SEK	15 633
Gröna obligationer, NOK	592
Gröna obligationer, EUR	1 184
Gröna obligationer, JPY	838
<b>Total volym gröna finansiella instrument</b>	<b>19 132</b>
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	25 401
<b>Kvarvarande godkänt låneutrymme</b>	<b>6 270</b>

Utöver certifikat- och obligationsfinansiering under ramverket har Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 4 827 mkr (3 386).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 37 procent (25) av den totala låneportföljen.

### Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 816 mkr (2 027) till 61 088 mkr (53 404). Soliditeten uppgick till 39 procent (39) och belåningsgraden uppgick till 39 procent (42).

### Fördelning finansieringskällor

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	25 000	6 180	10
Obligationer, SEK <sup>1)</sup>	62 533	27 057	42
Obligationer, NOK		10 901 <sup>2)</sup>	17
Obligationer, EUR		2 382 <sup>3)</sup>	4
Obligationer, JPY		838 <sup>4)</sup>	1
Banklån mot säkerhet	11 905	11 905	18
Nordiska- och Europeiska investeringsbanken	4 827	4 827	8
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	0	0
<b>Totalt</b>		<b>64 090</b>	<b>100</b>

1) Beloppet motsvarar 6 000 MEUR och är gemensamt för samtliga valutor.

2) Beloppen motsvarar 9 720 MNOK och är till fullo valutasäkrat.

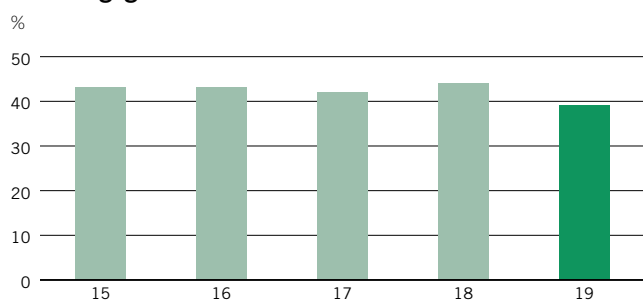
3) Beloppen motsvarar 228,6 MEUR och är till fullo valutasäkrat.

4) Beloppen motsvarar 10 000 MJYP och är till fullo valutasäkrat.

## Koncernens förändring av eget kapital

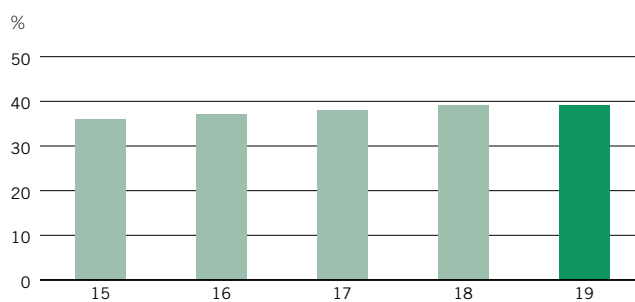
Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>43 150</b>	<b>51 377</b>
Periodens resultat	-	-	12 902	12 902
Övrigt totalresultat	-	-	-8	-8
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	12 894	12 894
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>52 044</b>	<b>60 271</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>52 044</b>	<b>60 271</b>
Periodens resultat	-	-	816	816
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	816	816
Utdelning	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2019-03-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>52 860</b>	<b>61 088</b>

### Belåningsgrad<sup>1)</sup>



Per 31 mars

### Soliditet



Per 31 mars

1) 2019 års siffror har beräknats enligt tidigare års redovisningsprinciper.

# Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-mars 2019	Jan-mars 2018 <sup>1)</sup>	April 2018- mars 2019 <sup>1)</sup>	Jan-dec 2018 <sup>1)</sup>
<b>Löpande verksamhet</b>				
Driftöverskott	1 279	1 156	4 992	4 869
Central administration	-25	-23	-103	-101
Återläggning avskrivningar	3	3	12	12
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2	-2	-9	-9
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>1 255</b>	<b>1 134</b>	<b>4 892</b>	<b>4 771</b>
Erlagd ränta	-301 <sup>2)</sup>	-282	-1 088	-1 069
Erhållen ränta	1	1	3	3
Betald inkomstskatt	-147	-83	-202	-138
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>808</b>	<b>770</b>	<b>3 605</b>	<b>3 567</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-372	-399	-163	-190
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	188	379	67	258
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>624</b>	<b>750</b>	<b>3 509</b>	<b>3 635</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-986	-713	-3 608	-3 335
Förvärv av fastigheter	-	-78	-556	-634
Försäljning av fastigheter	1 257	1 035	2 748	2 526
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-2	-1	-10	-9
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-	-	-7	-7
Utdelning joint ventures	-	-	162	162
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>269</b>	<b>243</b>	<b>-1 271</b>	<b>-1 297</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>893</b>	<b>993</b>	<b>2 238</b>	<b>2 338</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning och koncernbidrag	-	-	-4 000	-4 000
Upptagna räntebärande skulder	12 389	10 157	37 140	34 908
Amortering räntebärande skulder	-9 916	-10 106	-32 033	-32 223
Förändring säkerheter <sup>3)</sup>	329	203	379	253
Lösen av finansiella instrument	-	-52	-432	-484
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 802</b>	<b>202</b>	<b>1 054</b>	<b>-1 546</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3 695</b>	<b>1 195</b>	<b>3 292</b>	<b>792</b>
Likvida medel vid periodens början	2 215	1 423	2 618	1 423
Periodens kassaflöde	3 695	1 195	3 292	792
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>5 910</b>	<b>2 618</b>	<b>5 910</b>	<b>2 215</b>

1) Jämförelsesiffror har ej räknats om enligt IFRS 16.

2) I erlagd ränta ingår betalda tomträttsavgälder samt arrenden om 38 mkr.

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

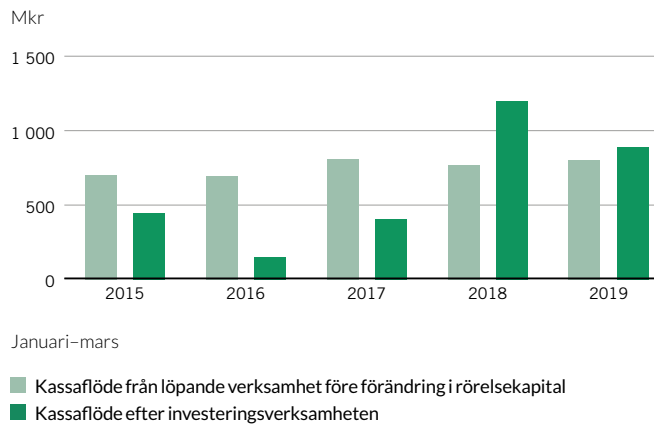
## Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt ökade med 121 mkr och uppgick till 1 255 (1 134). Denna ökning förklaras främst av högre hyresintäkter men är också en effekt av att tomrättsavgälder motsvarande 38 mkr omklassificerats till räntekostnad enligt IFRS 16. Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet ökade till 808 mkr (770).

Investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till -986 mkr (-713) förklarad av ökade investeringar i projekt. Kassaflödet från köp och försäljning av fastigheter förbättrades med netto 1 257 mkr (-957) till följd av ökade fastighetsförsäljningar. Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 272 mkr (243).

Nettouplåningen under perioden uppgick sammanlagt till 2 473 mkr (51). Med anledning av den föreslagna utdelningen har likvida medel sammanlagt ökat med 3 695 mkr (1 195) och uppgick till 5 910 mkr (2 618) vid periodens utgång.

### Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



### Fastighetsförsäljningar

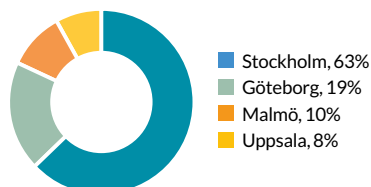
Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Nya Vattentornen 2 och 4	Lund	Wihlborgs	1 265	Februari 2019
<b>Summa fastighetsvärde</b>			<b>1 265</b>	
Förvärvsomskostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-8	
<b>Total köpeskilling</b>			<b>1 257</b>	
<b>Avtalade men ej genomförda försäljningar</b>				
Smedjan 13 och 15	Lund	Trianon	88	Avhängigt detaljplan
Stockholm Telefonfabriken 7	Stockholm	Einar Matsson Projekt	210	Avhängigt rivning
<b>Total köpeskilling</b>			<b>298</b>	

# Vasakronan totalt och per region

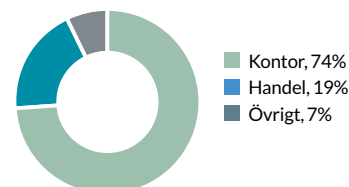
## TOTALT VASAKRONAN jan-mars

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	139 381	128 339
Hysesintäkter, mkr	1 724	1 643
Driftnetto <sup>1)</sup> , mkr	1 242	1 156
Uthyrningsgrad, %	94	93
Antal fastigheter	174	176
Area, tkvm	2 324	2 400
Miljöcertifiering, %	84	84

## Fördelning geografisk marknad



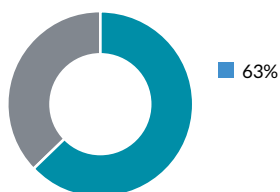
## Fördelning per objektstyp



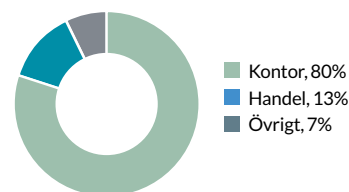
## STOCKHOLM jan-mars

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	92 918	83 946
Hysesintäkter, mkr	1 088	1 020
Driftnetto <sup>1)</sup> , mkr	787	713
Uthyrningsgrad, %	96	92
Antal fastigheter	81	78
Area, tkvm	1 395	1 395
Miljöcertifiering, %	81	81

## Stockholms andel av totalen



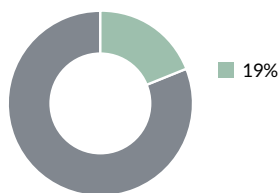
## Stockholm per objektstyp



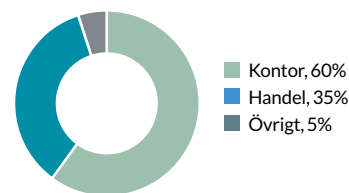
## GÖTEBORG jan-mars

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	25 872	23 999
Hysesintäkter, mkr	318	310
Driftnetto <sup>1)</sup> , mkr	242	238
Uthyrningsgrad, %	96	95
Antal fastigheter	34	36
Area, tkvm	403	423
Miljöcertifiering, %	94	92

## Göteborgs andel av totalen



## Göteborg per objektstyp



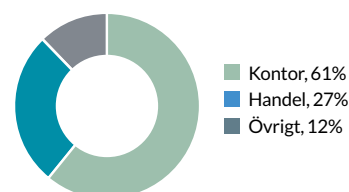
## MALMÖ jan-mars

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	12 001	12 814
Hysesintäkter, mkr	181	189
Driftnetto <sup>1)</sup> , mkr	120	121
Uthyrningsgrad, %	92	90
Antal fastigheter	33	38
Area, tkvm	290	353
Miljöcertifiering, %	96	97

## Malmöns andel av totalen



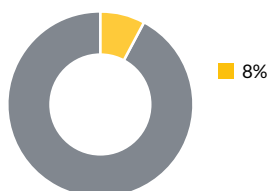
## Malmö per objektstyp



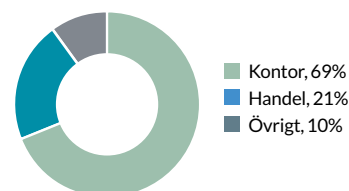
## UPPSALA jan-mars

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	8 590	7 580
Hysesintäkter, mkr	137	124
Driftnetto <sup>1)</sup> , mkr	93	84
Uthyrningsgrad, %	98	97
Antal fastigheter	26	24
Area, tkvm	236	229
Miljöcertifiering, %	71	74

## Uppsalas andel av totalen



## Uppsala per objektstyp



1) Driftnetto = driftöverskott inklusive tomträttsavgäld och arrenden, internt uppföljningsmått.

Avser andel av kontrakterad hyra

Avser andel av kontrakterad hyra

# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-mars 2019	Jan-mars 2018
Nettoomsättning	118	118
Rörelsens kostnader	-150	-146
Realisationsresultat försäljningar	3	-
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-29</b>	<b>-28</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	144	162
Räntenetto	-76	-263
Värdeförändring finansiella instrument	-627	-24
Bokslutsdispositioner	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-588</b>	<b>-153</b>
Skatt	122	34
<b>Periodens resultat</b>	<b>-466</b>	<b>-119</b>

## Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	-466	-119
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-466</b>	<b>-119</b>

## Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 118 mkr (118) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -627 mkr (-24) till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till -588 mkr (-153). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 5 907 mkr (2 616).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2019-03-31	2018-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	11	18
Aktier och andelar i dotterbolag	40 080	30 772
Fordringar hos dotterbolag	36 911	8 195
Aktier och andelar i joint ventures	1	1
Uppskjuten skattefordran	266	234
Derivatinstrument	511	359
Långfristiga fordringar	223	102
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>78 003</b>	<b>39 681</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	312	29 506
Derivatinstrument	26	39
Kortfristiga fordringar	695	799
Likvida medel	5 907	2 616
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 940</b>	<b>32 960</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>84 943</b>	<b>72 641</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	11 010	9 081
Obeskattade reserver	186	186
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	64 090	58 903
Derivatinstrument	2 605	2 375
Ej räntebärande skulder	932	659
Skulder till dotterbolag	6 120	1 437
<b>Summa skulder</b>	<b>73 747</b>	<b>63 374</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>84 943</b>	<b>72 641</b>

## Övriga uppgifter

### Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 314 (314).

### 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 2018 på sidorna 94–97. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

Den 13 juni 2018 infördes nya skatteregler för företagssektorn. Lagen innebär bland annat 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.

### 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 64 i Vasakronans årsredovisning för 2018.

### Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7 sidan 92 i Vasakronans årsredovisning för 2018. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 90 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 angivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2018 sidorna 75–93, med undantag för IFRS 16 som tillämpas från 1 januari 2019.

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.

Vasakronans verksamhet har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Dessa regioner utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning sidan 76.

### IFRS 16

Från och 1 januari ersätter IFRS 16, Leasing, den tidigare standarden IAS 17. Enligt denna nya standard ska samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Det innebär att framtida leasingavgifter diskonteras över kontraktets löptid och skuld- respektive tillgångsföras. Från och med 1 januari 2019 redovisar Vasakronan en tillgångspost om totalt 5 063 mkr och en motsvarande skuldpost hänförliga till tomträttsavtal och arrendeavtal. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsräntan motsvarande 3,25–3,5 procent.

Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet. Från och med 1 januari 2019 redovisas tomträttsavgäld samt arrendekostnader som räntekostnader. För årets första kvartal uppgår denna kostnad till 36 mkr. Relaterat till arrendeavtalen redovisas även en omvärderingseffekt om 2 mkr vilken redovisas som värdeförändring förvaltningsfastigheter.

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

Stockholm den 7 maj 2019

**Fredrik Wirdenius**

Verkställande direktör

### För vidare information om bokslutskommunikén vänligen kontakta:

Christer Nerlich, *Chef ekonomi och finans*

Telefon: 08-566 205 40, E-post: christer.nerlich@vasakronan.se



# Granskningsrapport

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

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Vasakronan AB (publ) per 31 mars 2019 och den tremånadersperiod 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 inrikt-

ning 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 7 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

	Jan-mars 2019	Jan-mars 2018 <sup>3)</sup>	April 2018- mars 2019 <sup>3)</sup>	Jan-dec 2018 <sup>3)</sup>
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,5	92,8	93,5	93,1
Överskottsgrad, %	74	70	73	73
Investeringar i befintliga projekt, mkr	986	713	-3 608	3 335
Fastighetsförvärv, mkr	-	78	-556	634
Fastighetsförsäljningar, mkr	1 257	-1 035	-2 748	-2 526
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	-274	-244	-1 416	-1 443
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	139 381	128 339	139 381	138 934
Area på balansdagen, tkvm	2 324	2 400	2 324	2 372
Antal fastigheter på balansdagen	174	176	174	174
Miljöcertifiering på balansdagen, %	84	84	84	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	101	99	101	103
<b>Finansiella uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad <sup>4)</sup> , ggr	4,9	4,2	4,9	4,7
Soliditet på balansdagen, %	39	39	39	42
Belåningsgrad på balansdagen <sup>4)</sup> , %	39	44	39	41
Genomsnittlig räntebindning, år	5,1	4,3	5,1	4,7
Genomsnittlig kapitalbindning <sup>5)</sup> , år	4,4	3,9	4,4	3,9
NAV på balansdagen, mkr <sup>1)</sup>	79 506	70 541	79 506	78 542
NNNAV på balansdagen, mkr <sup>2,4)</sup>	71 715	63 150	71 715	70 823
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,8	1,7	1,8	1,6
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	58 180	56 285	58 180	58 872
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	808	770	3 605	3 567
FFO / net debt, %	6,3	6,1	6,3	6,2
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	314	314	314	309
<b>Härledning nyckeltal</b>				
<b>1) NAV, mkr</b>				
Eget kapital	61 088	53 404	61 088	60 271
Återläggning goodwill	-1 908	-2 009	-1 908	-1 982
Återläggning derivat	2 068	1 977	2 068	1 967
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	18 258	17 169	18 258	18 286
	<b>79 506</b>	<b>70 541</b>	<b>79 506</b>	<b>78 542</b>
<b>2) NNNAV, mkr</b>				
Eget kapital	61 088	53 404	61 088	60 271
Återläggning goodwill	-1 908	-2 009	-1 908	-1 982
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	18 258	17 169	18 258	18 286
Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>6)</sup>	-5 364	-5 035	-5 364	-5 465
Justering räntebärande skulder till verkligt värde <sup>3)</sup>	-359	-379	-359	-287
	<b>71 715</b>	<b>63 150</b>	<b>71 715</b>	<b>70 823</b>

3) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

4) Beräkningarna för innevarande period har justerats för IFRS 16.

5) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

6) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,2 procent.

# Definitioner

## Area, kvm

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

## Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med totala tillgångar med avdrag för tomträtter och arrenden 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.

## Driftöverskott, mkr

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt. För perioder före 1 januari 2019 görs även avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten. Externt uppföljningsmått.

## Driftnetto, mkr

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten exklusive IFRS 16 effekter. Internt uppföljningsmått.

## 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 justerad räntebärande skuld netto. Anges som ett mått på hur stor del av företagets nettoskulder som kan betalas av kassaflödet från den löpande verksamheten.

## Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

## 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 18.

## NNNAV (Triple net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och tillägg av verkligt värde lån exklusive skuld tomträtter och arrenden 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

Driftöverskott 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 exklusive IFRS 16.

## Räntetäckningsgrad, ggr

Driftöverskott med tillägg för tomträttsavgäld och arrenden, centraladministration och resultat från andelar i joint venture och resultat från tjänsteverksamhet dividerat med finansnettot. 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, %

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

# Kalendarium

## Rapporter

Halvårsrapport januari-juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport januari-september 2019	30 okt 2019
Bokslutskommuniké 2019	30 jan 2020
Årsredovisning 2019	mars 2020

Ytterligare information om företaget finns på Vasakronans webbplats [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)