

# Delårsrapport januari–september 2019

- Hyresintäkterna ökade till totalt 5 232 mkr (5 006). I ett jämförbart bestånd var ökningen 7 procent (5)
- Nyuthyrningar har gjorts av 170 000 kvadratmeter (99 000) med en årshyra på 706 mkr (338) och nettouthyrningen uppgick till 298 mkr (6)
- Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (92,8) vid periodens utgång. Vakansen förklaras till 2,3 procentenheter (2,9) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter
- Driftöverskottet ökade till totalt 3 875 mkr (3 616). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 7 procent (6)
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 3 716 mkr (2 731), där resultat från andelar i joint venture svarar för 887 mkr av ökningen
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 6 769 mkr (6 692), vilket motsvarar en värdeökning på 5,0 procent (5,4)
- Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 147 385 mkr (134 303)
- Värdeförändring på derivat uppgick till –1 713 mkr (170) till följd av sjunkande långa marknadsräntor
- Resultat efter skatt uppgick till 7 215 mkr (8 902)

| Belopp i mkr   | Jan–sept 2019 | Jan–sept 2018 <sup>1)</sup> | Juli–sept 2019 <sup>2)</sup> | Juli–sept 2018 <sup>2)</sup> | Okt 2018–sept 2019 <sup>2)</sup> | Jan–dec 2018 <sup>2)</sup> |
|--|---------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Hyresintäkter  | 5 232         | 5 006                       | 1 793                        | 1 673                        | 6 944                            | 6 718                      |
| Driftöverskott   | 3 875         | 3 616                       | 1 296                        | 1 220                        | 5 128                            | 4 869                      |
| Resultat före värdeförändringar och skatt                      | 3 716         | 2 731                       | 935                          | 922                          | 4 869                            | 3 884                      |
| Resultat efter skatt   | 7 215         | 8 902                       | 2 185                        | 1 627                        | 11 215                           | 12 902                     |
| Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital | 2 700         | 2 692                       | 947                          | 933                          | 3 575                            | 3 567                      |
| Marknadsvärde fastigheter                                      | 147 385       | 134 303                     | 147 385                      | 134 303                      | 147 385                          | 138 934                    |
| Uthyrningsgrad, %  | 93,1          | 92,8                        | 93,1                         | 92,8                         | 93,1                             | 93,1                       |
| Överskottsgrad, %  | 74            | 72                          | 72                           | 73                           | 74                               | 73                         |
| Räntetäckningsgrad <sup>2)</sup> , ggr                         | 4,4           | 4,6                         | 4,3                          | 4,9                          | 4,6                              | 4,7                        |
| Belåningsgrad <sup>2)</sup> , %                                | 39            | 42                          | 39                           | 42                           | 39                               | 41                         |
| NAV på balansdagen, mkr  | 83 908        | 73 062                      | 83 908                       | 73 062                       | 83 908                           | 78 542                     |
| NNNAV på balansdagen <sup>2)</sup> , mkr                       | 75 046        | 66 068                      | 75 046                       | 66 068                       | 75 046                           | 70 823                     |
| Miljöcertifiering, andel av total area, %                      | 84            | 85                          | 84                           | 85                           | 84                               | 85                         |
| Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm                        | 94            | 104                         | 94                           | 104                          | 94                               | 103                        |

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

2) Beräkningar för innevarande period har gjorts enligt tidigare års redovisningsprinciper, utan IFRS 16 tillämpning.

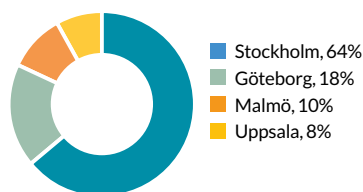
## En bättre värld

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 173 fastigheter med en total area på 2,3 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 147 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

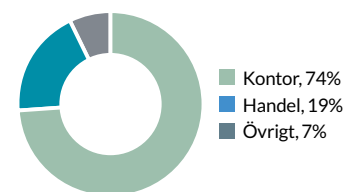
Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionsystemets finansiering. Bolagets verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter på tillväxtorter i Sverige. Visionen är "den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas".

Vasakronan har en A3 rating hos Moody's med stabila utsikter.

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



## Kontrakterad hyra per objektstyp



# Framgångsrika nyuthyrningar under kvartalet

## Vasakronan tredje kvartalet

### Uthyrningar under kvartalet

Flera nyuthyrningar och bra omförhandlingsresultat visar på en fortsatt stark hyresmarknad med hög efterfrågan på kontorslokaler. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 41 000 kvadratmeter (26 000) och en årshyra på 233 mkr (69).

I Sergelhuset i centrala Stockholm tecknade spelbolaget King ett 5-årigt hyresavtal om 11 500 kvadratmeter fördelat på sex våningsplan. I samma fastighet har även två hyresavtal på 5 respektive 10 år tecknats med Stureplansgruppen om närmare 4 000 kvadratmeter. Restaurangkoncernen, som är en av Sveriges ledande, kommer erbjuda såväl event- och konferensmöjligheter som restaurang- och takbar i fastigheten. Inflyttning sker i oktober 2020 för både King och Stureplansgruppen. Även Vasakronans huvudkontor om 2 500 kvadratmeter samt Vasakronans koncept "Arenan" för flexibelt arbetssätt kommer att etableras i Sergelhuset. Förhyrningarna till King och Stureplansgruppen samt Vasakronans förhyrning inklusive Arenan innebär att drygt 40 procent av Sergelprojektet är uthyrt.

I Garnisonen i Stockholm har ett 7-årigt hyreskontrakt tecknats med Wise Group om 3 600 kvadratmeter. Wise Group som sedan tidigare är hyresgäst i ett av Vasakronans hötorghus väljer nu att flytta inom beståndet.

I fastigheten Hilton som uppfördes i Frösundavik utanför Stockholm har ett 5-årigt hyresavtal tecknats med IFS Sverige AB om knappt 1 300 kvadratmeter. Sedan tidigare har hyresavtal tecknats i fastigheten med Huawei, Extenda Retail samt IT-totalt och vid utgången av kvartalet uppgick uthyrningsgraden till 96 procent. Fastigheten som färdigställd under kvartalet omfattar 9 400 kvadratmeter kontorsyta.

Under kvartalet genomfördes även omförhandlingar eller förlängningar motsvarande 60 000 kvadratmeter (26 000) och en årshyra om 230 mkr (214) som resulterade i en ny utgående hyra som översteg den tidigare med 12,2 procent (11,9).

I fastigheten Munklägret i Stockholm har Ekobrottsmyndigheten förlängt sitt hyresavtal om totalt drygt 6 300 kvadratmeter i 6 år.

Nattugglan 14 på Södermalm i Stockholm har dataspelsutvecklaren Avalanche Studios förlängt sitt hyresavtal om knappt 3 000 kvadratmeter och samtidigt utökat sin förhyrning med knappt 1 000 kvadratmeter på totalt 4 år.

### Utvecklar moderna fastigheter i attraktiva lägen

I slutet av 2017 tecknades ett 15-årigt hyresavtal med Tyréns AB om 12 000 kvadratmeter i kvarteret Nattugglan vid Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm. Avsikten är att ersätta den befintliga byggnaden med en ny större och mer modern kontorsfastighet om totalt 15 000 kvadratmeter som kommer miljöcertifieras enligt LEED Platina. Under kvartalet vann detaljplanen för fastigheten laga kraft och projektet kan därmed byggstartas. Avtalet med Tyréns

innebär att uthyrningsgraden uppgår till 80 procent redan innan byggstart. Inflyttning är planerad till 2022.

### Ökat fokus på hållbart byggande

I somras anslöt sig Vasakronan tillsammans med 80 andra företag i bygg- och fastighetssektorn till ett lokalt initiativ i Malmö med syftet att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 2030. Sedan 2008 är driften i Vasakronans samtliga fastigheter klimatneutral och energiförbrukningen i bolaget har halverats sedan år 2009. Att Vasakronan anslutit sig till LFM30 i kombination med det ökade intresset för klimatfrågor i samhället, framförallt från finanssektorn, innebär att Vasakronan även behöver

fokusera på att minska företagets indirekta utsläpp. En viktig del är att bli mer resurseffektiva och minimera behovet av nytt material samt uppkomsten av byggavfall vid lokal-anpassningar. Vasakronan deltar i flera initiativ för att påskynda sektorns omställning. Ett av dessa är Centrum för cirkulärt byggande som har en digital handelsplats för återbrukat material där målsättningen är att öka samverkan mellan branschens aktörer och utveckla en fungerande och storskalig marknad för återbrukat material.

Vasakronans höga ambitionsnivå inom hållbarhet har under september uppmärksammats då resultatet av årets Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) offentliggjordes. I jämförelsestudien har knappt 1 000 fastighetsbolag världen över utvärderats. Vasakronan förbättrade sitt resultat för sjunde året i rad och behåller sin tätposition som ett av världens mest hållbara fastighetsbolag.

### Ny vd

I augusti beslutade Vasakronans styrelse att utse Johanna Skogestig till ny vd för bolaget. Johanna har en gedigen erfarenhet från olika positioner i fastighetsbranschen och har sedan 2015 varit ansvarig för fastighetsinvesteringar på Vasakronan. Johanna tillträder sin nya tjänst den 1 november.

Under kvartalet valdes Mikael Angberg, chef kapitalförvaltning på Första AP-fonden, in som ordinarie styrelseledamot i Vasakronans styrelse. Mikael Angberg efterträder Johan Magnusson som Första AP-fondens ägarrepresentant i styrelsen.

### Resultat för det tredje kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 935 mkr (922) främst förklarad av ett ökat driftnetto. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 1,5 procent (0,7), motsvarande 2 143 mkr (900) och värdeförändring derivat uppgick till -445 mkr (162). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2 185 mkr (1 627). Kassaflödet från den löpande verksamheten steg under kvartalet till 1 119 mkr (779).

King hyr  
11 500 kvadratmeter  
i Sergelhuset

# Fortsatt stark fastighetsmarknad

## Värld

Under kvartalet har osäkerheten i omvärlden ökat på grund av den upptrappade handelskonflikten mellan Kina och USA, oklarhet kring effekterna av Brexit samt flera tecken på fortsatt inbromsning i den globala ekonomin. I USA är ekonomin fortsatt stark med hög privatkonsumtion, god investeringsvilja och en stark arbetsmarknad även om tillväxten i landet har börjat sakta ner. I Europa påverkas konjunkturen negativt av den försvagade tyska tillverkningsindustrin. Tillväxten i området understöds till stora delar av en expansiv finans- och penningpolitik.

Även i Sverige är ekonomin på väg in i en avmattningsfas. I sin senaste prognos uppskattar konjunkturinstitutet BNP-tillväxten till 1,2 procent för 2019 och till 1,1 procent för 2020 att jämföra med 2018 då BNP steg med 2,3 procent. Den lägre tillväxttakten påverkas negativt av framförallt lägre bostads- och industriinvesteringar. Som en effekt av en svagare konjunktur samt en låg inflation beslutade Riksbanken vid det senaste penningpolitiska mötet i oktober att behålla reporäntan oförändrad på -0,25 procent. Riksbanken indikerar att reporäntan kommer att höjas i slutet av året eller i början av nästa år. Marknaden bedömer dock att räntan kommer vara fortsatt låg en lång tid framöver.

Sysselsättningen i Sverige bromsar in. För 2019 spås ökningen endast uppgå till 0,2 procent och för 2020 är bedömningen att tillväxten sjunker med -0,1 procent. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna stiga med 2,2 procent under såväl 2019 som 2020.

I den senaste rapporten från HUI Research uppskattas tillväxten i detaljhandeln uppgå till 3,0 procent för 2019 och till 2,0 för 2020. Strukturomvandlingen inom handel fortgår och den fysiska butikshandeln fortsätter tappa marknadsandelar till fördel för e-handeln. E-handeln förväntas växa med 14 procent under 2019, vilket motsvarar närmare 90 mdkr. Vasakronans Cityhandelsindex visar på en nedgång för framför allt sport- och fritidshandel samt skor, två områden där e-handeln ökar. Cityhandelsindex bygger på omsättnings-siffror från butikerna i Vasakronans bestånd och är ett verktyg för bolaget att både mäta och möta utvecklingen av cityhandel.

## 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.

Under det tredje kvartalet 2019 genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av drygt 59 mdkr

enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Under årets första nio månader ökade transaktionsvolymen därmed till totalt 138 mdkr (115). Under kvartalet utgjorde bostadsfastigheter det största segmentet av transaktionsvolymen följt av kontorsfastigheter och merparten av transaktionsvolymen omsattes i Stockholm.

## Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm är fortsatt stark. I såväl CBD som Stockholms innerstad, utanför CBD och i Stockholms ytterområden, har marknadshyrorna stigit varje kvartal under 2019. I CBD uppgår vakansnivåerna för kontorslokaler och butikslokaler till 3 respektive 2 procent. Framförallt är det hög efterfrågan i kombination med ett historiskt lågt utbud som driver hyrorna uppåt och håller vakansnivåerna nere. I innerstaden och i ytterområdena ligger vakansgraden för kontor runt 7 procent respektive 13 procent medan den är något lägre för butiker. Hyresnivåer och vakansnivåer 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 4,2 procent.

## Göteborg

Kontorshyresmarknaden i Göteborg präglas av ett lågt utbud av nyproducerade kontorslokaler vilket resulterat i att hyresnivåerna fortsatt att stiga under årets första nio månader. 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 bedöms uppgå till 3,7 procent.

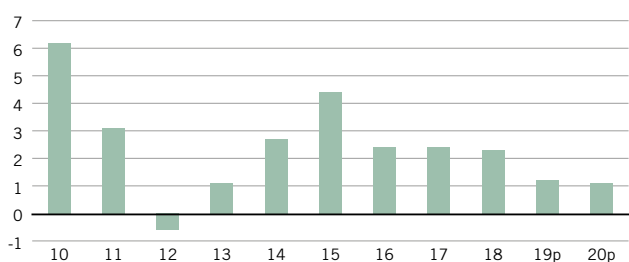
## Malmö

I Malmö har hyresnivåerna legat oförändrade under det senaste året. Vakansnivån ligger på 9 procent för kontorslokaler och på 4 procent för butikslokaler medan direktavkastningskravet för de bästa objekten i Malmö CBD stabiliserats på 4,2 procent.

## Uppsala

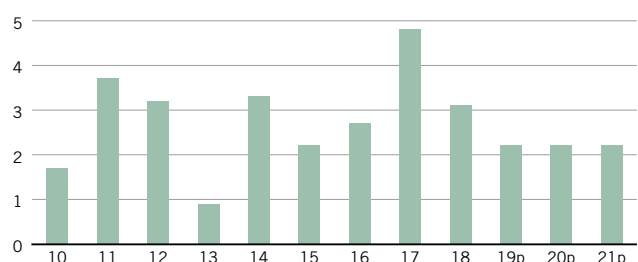
Hyresnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala har ökat något under det senaste kvartalet. Vakanserna ligger oförändrat kvar på 5 procent för kontor respektive 3 procent för butikslokaler. Direktavkastningskraven för bästa centrala fastigheter uppgår till 4,3 procent.

## Inbromsning i tillväxten



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

## Stabil kontorssysselsättning



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

# Koncernens resultaträkning

| Belopp i mkr  | Jan-sept 2019 | Jan-sept 2018 <sup>1)</sup> | Juli-sept 2019 <sup>1)</sup> | Juli-sept 2018 <sup>1)</sup> | Okt 2018-sept 2019 <sup>1)</sup> | Jan-dec 2018 <sup>1)</sup> |
|---|---------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Hysesintäkter</b>                                      | <b>5 232</b>  | <b>5 006</b>                | <b>1 793</b>                 | <b>1 673</b>                 | <b>6 944</b>                     | <b>6 718</b>               |
| Driftkostnader  | -514          | -534                        | -165                         | -175                         | -691                             | -711                       |
| Reparationer och underhåll                                | -88           | -82                         | -24                          | -25                          | -114                             | -108                       |
| Fastighetsadministration                                  | -265          | -257                        | -79                          | -81                          | -365                             | -357                       |
| Fastighetsskatt   | -490          | -400                        | -229                         | -126                         | -617                             | -527                       |
| Tomträttsavgäld och arrenden                              | -             | -117                        | -                            | -46                          | -29                              | -146                       |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                          | <b>-1 357</b> | <b>-1 390</b>               | <b>-497</b>                  | <b>-453</b>                  | <b>-1 816</b>                    | <b>-1 849</b>              |
| <b>Driftöverskott</b>                                     | <b>3 875</b>  | <b>3 616</b>                | <b>1 296</b>                 | <b>1 220</b>                 | <b>5 128</b>                     | <b>4 869</b>               |
| Central administration                                    | -77           | -70                         | -22                          | -19                          | -108                             | -101                       |
| Resultat från andelar i joint venture                     | 887           | -2                          | -4                           | -2                           | 1 048                            | 159                        |
| Finansiella intäkter                                      | 3             | 2                           | 1                            | 1                            | 4                                | 3                          |
| Finansiella kostnader                                     | -864          | -815                        | -299                         | -278                         | -1 095                           | -1 046                     |
| Räntekostnader tomträttsavgälder och arrenden             | -108          | -                           | -37                          | -                            | -108                             | -                          |
| <b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>          | <b>3 716</b>  | <b>2 731</b>                | <b>935</b>                   | <b>922</b>                   | <b>4 869</b>                     | <b>3 884</b>               |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                   | 6 769         | 6 692                       | 2 143                        | 900                          | 10 728                           | 10 651                     |
| Avskrivning arrendeavtal                                  | -5            | -                           | -1                           | -                            | -5                               | -                          |
| Värdeförändring finansiella instrument                    | -1 713        | 170                         | -445                         | 162                          | -1 870                           | 13                         |
| Avyttrad/nedskriven goodwill                              | -74           | -46                         | 0                            | -10                          | -90                              | -62                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                | <b>8 693</b>  | <b>9 547</b>                | <b>2 632</b>                 | <b>1 974</b>                 | <b>13 632</b>                    | <b>14 486</b>              |
| Aktuell skatt   | -110          | -176                        | 51                           | -102                         | -54                              | -120                       |
| Uppskjuten skatt  | -1 368        | -469                        | -498                         | -245                         | -2 363                           | -1 464                     |
| <b>Periodens resultat</b>                                 | <b>7 215</b>  | <b>8 902</b>                | <b>2 185</b>                 | <b>1 627</b>                 | <b>11 215</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 | 0             | -                           | 0                            | -                            | 8                                | 8                          |
| Inkomstskatt pensioner                                    | 0             | -                           | 0                            | -                            | 2                                | 2                          |
| <b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>   | <b>0</b>      | <b>-</b>                    | <b>0</b>                     | <b>-</b>                     | <b>-8</b>                        | <b>-8</b>                  |
| <b>Summa totalresultat för perioden<sup>3)</sup></b>      | <b>7 215</b>  | <b>8 902</b>                | <b>2 185</b>                 | <b>1 627</b>                 | <b>11 207</b>                    | <b>12 894</b>              |
| <b>Nyckeltal</b>  |               |                             |                              |                              |                                  |                            |
| Överskottsgrad, %   | 74            | 72                          | 72                           | 73                           | 74                               | 73                         |
| Räntetäckningsgrad <sup>4)</sup> , ggr                    | 4,4           | 4,6                         | 4,3                          | 4,9                          | 4,6                              | 4,7                        |

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

3) Då inga materiella 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 5 232 mkr (5 006). I ett jämförbart bestånd var ökningen 7 procent (5) och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar men även av höjt fastighetsskattetillegg till följd av ny fastighetstaxering. Nyuthyrningar har gjorts av 170 000 kvadratmeter (99 000) med en årshyra på 706 mkr (338), varav 16 procent (29) är intäktspåverkande under 2019. Förändringen i nyuthyrningen mellan åren beror framförallt på de stora nyuthyrningarna i Nya Kronan till Skatteverket respektive Tre Vapen till Handelsbanken som genomfördes under det första kvartalet samt uthyrningen i Sergelhuset till spelbolaget King under tredje kvartalet. Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 409 mkr (332) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 298 mkr (6).

Under perioden genomfördes omförhandlingar och förlängningar av 230 000 kvadratmeter (215 000) motsvarande en årshyra på 772 mkr (645) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 12,3 procent (11,2). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 72 procent (67) valt att förlänga sina hyreskontrakt. Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till handel uppgår till 3,0 procent (4,4).

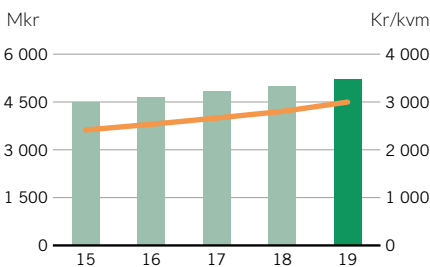
Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 056 mkr (6 736) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,0 år (4,2). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 93,1 procent (92,8). Vakansen förklaras till 1,9 procentenheter (2,4) av vakanser i pågående projekt och till 0,4 procentenheter (0,5) av vakanser i utvecklingsfastigheter.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 357 mkr (-1 390). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med knappt 8 procent (5). Ökningen i det jämförbara beståndet förklaras av höjd fastighetsskatt. Under det tredje kvartalet erhöll fastigheterna nya taxeringsvärden som gäller retroaktivt från 1 januari 2019. För merparten av fastigheterna steg taxeringsvärdet och därmed också fastighetsskatten som till drygt 90 procent vidarefaktureras till hyresgästerna. Rensat från fastighetsskatten steg fastighetskostnaderna med drygt 2 procent i ett jämförbart bestånd.

Minskningen mellan perioderna förklaras till stor del av övergången till IFRS 16 där 113 mkr hänförligt till tomträttsavgälder och arrenden som har omklassificerats från fastighetskostnader till avskrivning arrendeavtal samt räntekostnader.

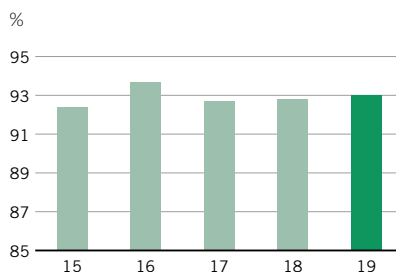
### Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari–september

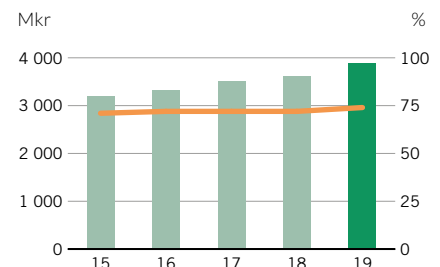
■ Hyresintäkter, mkr    — Hyresintäkter kr/kvm

### Stabil uthyrningsgrad



Per 30 september

### Hög överskottsgrad



Januari–september

■ Driftöverskott, mkr    — Överskottsgrad, %

### Stor spridning på många hyresgäster

| Hyresgäst             | Andel i % |
|-----------------------|-----------|
| Rikspolisstyrelsen    | 3         |
| Ericsson              | 3         |
| H&M                   | 3         |
| Kriminalvården        | 2         |
| Försäkringskassan     | 2         |
| Domstolsverket        | 1         |
| Åhléns                | 1         |
| Handelsbanken         | 1         |
| KPMG                  | 1         |
| Riksdagsförvaltningen | 1         |
| <b>Summa</b>          | <b>18</b> |

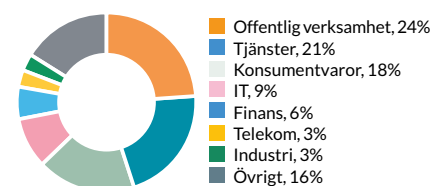
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

### Jämn fördelning av hyresförfall

|               | Antal kontrakt | Årshyra, mkr | % av totalt |
|---------------|----------------|--------------|-------------|
| 2019          | 383            | 378          | 5           |
| 2020          | 1 165          | 1 050        | 15          |
| 2021          | 824            | 1 178        | 17          |
| 2022–ff       | 1 740          | 4 126        | 58          |
| <b>Summa</b>  | <b>4 112</b>   | <b>6 732</b> |             |
| Bostäder      | 1 175          | 100          | 1           |
| Garage        | –              | 224          | 3           |
| <b>Totalt</b> | <b>5 287</b>   | <b>7 056</b> | <b>100</b>  |

Förfallostruktur kontrakterad hyra

### Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

# Kommentarer resultaträkning (forts)

## Driftöverskott

Driftöverskottet ökade under perioden till 3 875 mkr (3 616), där ökningarna främst förklaras av högre hyresintäkter. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot<sup>1)</sup> med 7 procent (6). Driftöverskottet har även påverkats positivt med 113 mkr till följd av övergången till IFRS 16.

Överskottsgraden ökade till 74 procent (72), där ökningen förklaras av övergången till IFRS 16.

## Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -265 mkr (-257) och kostnaden för central administration uppgick till -77 mkr (-70). Ökningen förklaras framförallt av högre kostnader för lön och sociala avgifter.

## Resultat från andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint venture uppgick till 887 mkr (-2). Ökningen beror på positiva värdeförändringar på byggrätter som ägs av Vasakronans intressebolag, Järvastaden och Stora Ursvik. Värdeförändringarna förklaras framförallt av lagakraftvunna detaljplaner. Uppskattad volym för byggrätter i Järvastaden respektive Stora Ursvik uppgår till ca 600 000 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) där merparten avser bostäder.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -861 mkr (-813). Försämringen förklaras av en större låneskuld och något högre räntor. Vid utgången av perioden uppgick genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,8 procent (1,7).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden ökade till 4,6 gånger (4,3) till följd av ett förbättrat driftnetto. 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 tomt-rättsavgäld och arrenden från och med 1 januari 2019 som räntekostnad och uppgår för perioden till -108 mkr. Räntekostnader hänförliga till tomträtter och arrenden ingår inte i finansnettot.

Se vidare avsnittet Skulder och likvida medel på sidan 10.

## Resultat före värdeförändringar och skatt

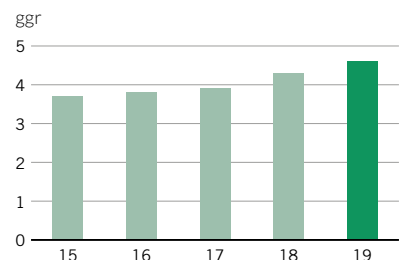
Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 716 mkr (2 731), en ökning med 36 procent. Rensat för resultat från andelar i joint venture var ökningen närmare 4 procent.

1) Driftnetto motsvarar driftöverskott justerat för IFRS 16.

## Finansiella risker

|   | Finanspolicy i sammandrag            | Utfall 2019-09-30 |
|---|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Finansieringsrisk</b>                              |                                      |                   |
| Kapitalbindning                                       | minst 2 år                           | 5,2               |
| Låneförfall 12 månader                                | max 40 %                             | 18 %              |
| Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader | minst 100 %                          | 183 %             |
| <b>Ränterisk</b>                                      |                                      |                   |
| Räntetäckningsgrad                                    | minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna) | 4,6               |
| Räntebindning   | minst 2 år                           | 6,2               |
| Räntebindningsförfall inom 12 månader                 | max 55 %                             | 28 %              |
| <b>Kreditrisk</b>                                     |                                      |                   |
| Motpartsrating  | lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal   | Uppfyllt          |
| <b>Valutarisk</b>                                     |                                      |                   |
| Valutaexponering                                      | Ingen exponering                     | Uppfyllt          |

## Förbättrad räntetäckningsgrad



Per 30 september, rullande 12 månader

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2019 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 6 769 mkr (6 692), vilket motsvarar en värdeökning på 5,0 procent (5,4).

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 finansiella instrument

Värdeförändring på derivat uppgick till -1 713 mkr (170) till följd av nedgången i långa marknadsräntor under perioden.

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 73 799 mkr (64 200), varav 57 186 (53 667) utgörs av räntederivat och 16 613 mkr (10 533) av valutaräntederivat.

### Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -1 478 mkr (-645). Av skattekostnaden utgjordes -110 mkr (-176) av aktuell skatt och -1 368 mkr (-469) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den effektiva skattesatsen uppgick till 17,0 procent (18,0). Skattesatsen avviker från bolagsskattesatsen om 21,4 procent vilket förklaras av under året genomförda skattefria bolagsförsäljningar.

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.

### Värdeförändring per region

|               | Värdeförändring, % | Bidrag till värdeförändring, %-enheter |
|---------------|--------------------|--|
| Stockholm     | 5,5                | 3,6                                    |
| Göteborg      | 4,2                | 0,8                                    |
| Uppsala       | 4,6                | 0,3                                    |
| Malmö         | 3,0                | 0,3                                    |
| <b>Totalt</b> |                    | <b>5,0</b>                             |

### Värdeförändring fördelat per kategori

|                                     | Värdeförändring, % | Bidrag till värdeförändring, %-enheter |
|-------------------------------------|--------------------|--|
| Förvaltade fastigheter              | 5,3                | 4,5                                    |
| Projekt- och utvecklingsfastigheter | 3,2                | 0,5                                    |
| Transaktioner                       | -                  | -                                      |
| <b>Totalt</b>                       |                    | <b>5,0</b>                             |

### Värdepåverkande faktorer<sup>1)</sup>

|                 | Värdepåverkan, % |
|-----------------|------------------|
| Avkastningskrav | 1,8              |
| Marknadshyror   | 3,2              |
| <b>Totalt</b>   | <b>5,0</b>       |

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

# Koncernens balansräkning

| Belopp i mkr   | 2019-09-30     | 2018-09-30 <sup>1)</sup> | 2019-06-30     | 2018-06-30 <sup>1)</sup> | 2018-12-31 <sup>1)</sup> |
|--|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |                |                          |                |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |                |                          |                |                          |                          |
| Immateriella anläggningstillgångar   | 2 013          | 2 098                    | 2 014          | 2 109                    | 2 089                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                      |                |                          |                |                          |                          |
| Förvaltningsfastigheter  | 147 385        | 134 303                  | 144 215        | 133 518                  | 138 934                  |
| Tomträtt och arrende   | 5 245          | -                        | 5 046          | -                        | -                        |
| Inventarier  | 40             | 45                       | 40             | 48                       | 44                       |
|  | <b>152 670</b> | <b>134 348</b>           | <b>149 301</b> | <b>133 566</b>           | <b>138 978</b>           |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                     |                |                          |                |                          |                          |
| Aktier och andelar i joint ventures  | 1 192          | 203                      | 1 256          | 368                      | 365                      |
| Fordringar hos joint ventures  | 165            | -                        | 165            | -                        | 165                      |
| Derivatinstrument  | 1 215          | 537                      | 831            | 636                      | 214                      |
| Andra långfristiga fordringar  | 58             | 58                       | 57             | 57                       | 270                      |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                               | <b>2 630</b>   | <b>798</b>               | <b>2 309</b>   | <b>1 061</b>             | <b>1 014</b>             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   | <b>157 313</b> | <b>137 244</b>           | <b>153 624</b> | <b>136 736</b>           | <b>142 081</b>           |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |                |                          |                |                          |                          |
| Kundfordringar   | 35             | 23                       | 12             | 15                       | 29                       |
| Fordringar joint ventures  | 0              | 26                       | 0              | 0                        | 0                        |
| Aktuella skattefordringar  | 78             | -                        | -              | -                        | -                        |
| Derivatinstrument  | 35             | 51                       | 39             | 71                       | 39                       |
| Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 234          | 973                      | 1 509          | 1 293                    | 837                      |
| Likvida medel  | 3 373          | 2 152                    | 3 082          | 2 008                    | 2 215                    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   | <b>4 755</b>   | <b>3 225</b>             | <b>4 642</b>   | <b>3 387</b>             | <b>3 120</b>             |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  | <b>162 068</b> | <b>140 469</b>           | <b>158 266</b> | <b>140 123</b>           | <b>145 201</b>           |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>  |                |                          |                |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>  | <b>63 487</b>  | <b>56 279</b>            | <b>61 302</b>  | <b>54 652</b>            | <b>60 271</b>            |
| <b>Långfristiga skulder</b>  |                |                          |                |                          |                          |
| Räntebärande skulder   | 53 322         | 45 719                   | 51 598         | 47 934                   | 45 956                   |
| Skuld tomträtt och arrende   | 5 245          | -                        | 5 046          | -                        | -                        |
| Uppskjuten skatteskuld   | 19 653         | 17 293                   | 19 156         | 17 047                   | 18 286                   |
| Derivatinstrument  | 3 879          | 2 076                    | 3 231          | 2 358                    | 2 200                    |
| Övriga långfristiga skulder  | 1 160          | 342                      | 764            | 433                      | 76                       |
| Avsatt till pensioner  | 85             | 80                       | 87             | 82                       | 91                       |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>83 344</b>  | <b>65 510</b>            | <b>79 882</b>  | <b>67 854</b>            | <b>66 609</b>            |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |                |                          |                |                          |                          |
| Räntebärande skulder   | 11 649         | 15 525                   | 13 825         | 14 381                   | 15 131                   |
| Leverantörsskulder   | 190            | 129                      | 47             | 53                       | 118                      |
| Skulder joint ventures   | 12             | 12                       | 12             | 144                      | 151                      |
| Aktuella skatteskulder   | -              | 149                      | 3              | 52                       | 42                       |
| Derivatinstrument  | 47             | -                        | 48             | -                        | 20                       |
| Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 3 339          | 2 865                    | 3 147          | 2 987                    | 2 859                    |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>  | <b>15 237</b>  | <b>18 680</b>            | <b>17 082</b>  | <b>17 617</b>            | <b>18 321</b>            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>  | <b>162 068</b> | <b>140 469</b>           | <b>158 266</b> | <b>140 123</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 30 september till 1 908 mkr (1 998), 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 5 mkr (-) som avser investering i en teknisk plattform.

## Förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2019 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 147 385 mkr, jämfört med 138 934 mkr vid årsskiftet 2018/2019. Värdeförändringen under perioden uppgick till 6 769 mkr (6 692) och nettoinvesteringarna uppgick till 1 682 mkr (736). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,4/6,1 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 30 september uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 245 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 drygt 84 procent (85) av beståndet miljöcertifierat varav 70 procentenheter (69) LEED Guld eller högre.

## Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 12 993 mkr (10 284), varav 6 118 mkr (3 465) var upparbetat per 30 september. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 62 procent (38) vid utgången av perioden.

Under kvartalet har ett 5-årigt hyresavtal tecknats med spelbolaget King om 11 500 kvadratmeter i Sergelhuset i Stockholm. I samma fastighet har även Stureplansgruppen tecknat två hyreskontrakt på 5 respektive 10 år. Kontrakten omfattar knappt 4 000 kvadratmeter och omfattar såväl bar och restaurang som konferens- och eventyta. Inflyttning sker i oktober 2020 för både King och Stureplansgruppen. I Sergelhuset kommer även Vasakronans huvudkontor ligga. Till det etableras också Vasakronans nya koncept Arena för flexibelt arbetsätt. Förhyrningarna till King och Stureplansgruppen samt Vasakronans förhyrningar innebär att drygt 40 procent av projektet är uthyrt.

## Ökade fastighetsvärden

| Mkr                                | 2019           | 2018           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående värde 1 januari</b>    | <b>138 934</b> | <b>126 875</b> |
| Investeringar                      | 3 145          | 2 383          |
| Förvärv, köpeskillning             | 2              | 534            |
| Försäljningar, köpeskillning       | -1 465         | -2 181         |
| Värdeförändring                    | 6 769          | 6 692          |
| <b>Utgående värde 30 september</b> | <b>147 385</b> | <b>134 303</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                  | 2 361           | 64                   | 56 500         | Dec-21                | 32 <sup>2)</sup>                | LEED               |
| Göteborg                               | Platinan             | 2 600                  | 914             | 35                   | 53 700         | Dec-22                | 55                              | LEED               |
| Sundbyberg                             | Kronan 1             | 1 680                  | 245             | 15                   | 42 700         | Nov-21                | 100                             | LEED               |
| Stockholm, Solna Strand                | Nöten 5              | 916                    | 483             | 53                   | 26 000         | Dec-20                | 55                              | LEED               |
| Stockholm                              | Nattugglan, hus 2    | 800                    | 138             | 17                   | 15 000         | Juni-22               | 80                              | LEED               |
| Malmö                                  | Priorn 5             | 530                    | 433             | 82                   | 13 200         | April-20              | 65                              | LEED               |
| Uppsala                                | Magasin X            | 530                    | 26              | 5                    | 11 500         | Dec-21                | 40 <sup>3)</sup>                | LEED               |
| Uppsala                                | Kronåsen 1:1 Celsius | 420                    | 241             | 57                   | 10 200         | Dec-20                | 82                              | LEED               |
| Stockholm                              | Hilton               | 400                    | 379             | 95                   | 10 000         | Sep-19                | 96                              | LEED               |
| Stockholm                              | Styrpinnen 15        | 290                    | 196             | 68                   | 3 700          | April-20              | 0                               | LEED               |
| Stockholm, Solna                       | Diktaren             | 115                    | 14              | 12                   | 6 400          | Aug-21                | 100                             | LEED               |
| <b>Totalt större fastighetsprojekt</b> |                      | <b>11 981</b>          | <b>5 430</b>    | <b>45</b>            |                |                       | <b>62</b>                       |                    |
| Övriga projekt                         |                      | 1 012                  | 688             |                      |                |                       |                                 |                    |
| <b>Totalt</b>                          |                      | <b>12 993</b>          | <b>6 118</b>    |                      |                |                       |                                 |                    |

1) Beräknad utifrån area.

2) Inklusive Vasakronan Arena samt Vasakronans huvudkontor beräknas uthyrningsgraden uppgå till ca 40 procent.

3) Inklusive Vasakronan Arena samt Vasakronans regionkontor beräknas uthyrningsgraden uppgå till ca 65 procent.

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 september 2019 till 19 653 mkr (17 293) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder.

### Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade under perioden till 61 598 mkr (59 092). Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor och marknader. Vasakronan har därför sedan våren 2018 en publik rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget A3, stabila utsikter. Ratingen har gett tillgång till fördelaktig finansiering på längre löptider.

Som en effekt av den ökade långfristiga upplåningen ökade den genomsnittliga kapitalbindningen till 5,2 år (3,8) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften ökade till 5,5 år (4,2). Låneförfallen de kommande 12 månaderna minskade till 18 procent (25) av räntebärande skulder, samtidigt som låneförfall 5 år och längre ökade till 35 procent (28).

För att minimera finansieringsrisken och 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.

Likvida medel om 3 373 mkr (2 152) och outnyttjad kreditfacilitet motsvarar tillsammans 183 procent (130) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Av likvida medel utgörs 1 415 mkr (380) av depositioner under CSA-avtal.

Under det tredje kvartalet emitterades en första obligation i amerikanska dollar om USD 75 m. Under perioden har bolaget totalt emitterat obligationer motsvarande 12,4 mdkr fördelat på SEK 6,5 mdr (7,7), NOK 300 m (3 050), EUR 344 m (-), JPY 10 mdr (-), USD 85 m (-) och AUD 55 m (-). Av den totala skulden utgjordes vid periodens slut 26 procent (17) av lån i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaräntederivat vilket eliminerar valutarisken. Under perioden har även säkerställda banklån om totalt 1,3 mdkr (-) tagits upp och vid periodens slut uppgick utestående banklån mot säkerhet i pantbrev till 8 procent (8) av koncernens totala tillgångar.

För att minska ränterisken har Vasakronan under perioden ingått nya räntederivat på längre löptider. Som en effekt av detta har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 6,2 år (4,4). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 28 procent (41) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre ökade till 55 procent (43) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 1,8 procent (1,7) vid utgången av perioden.

### Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 6,2 år (4,4) och kapitalbindningen ökade till 5,2 år (3,8).

| Förfallotidpunkt | Räntebindning |            | Kapitalbindning |            |
|------------------|---------------|------------|-----------------|------------|
|                  | Mkr           | Andel, %   | Mkr             | Andel, %   |
| 0-1 år           | 18 178        | 28         | 11 649          | 18         |
| 1-2 år           | 55            | 0          | 8 944           | 14         |
| 2-3 år           | 3 087         | 5          | 9 552           | 15         |
| 3-4 år           | 3 200         | 5          | 5 177           | 8          |
| 4-5 år           | 4 398         | 7          | 6 826           | 10         |
| 5 år och över    | 36 053        | 55         | 22 823          | 35         |
| <b>Totalt</b>    | <b>64 971</b> | <b>100</b> | <b>64 971</b>   | <b>100</b> |

1) Teckningsåtagande från ägarerna på 18 000 mkr och likvida medel om 3 373 mkr motsvarar totalt 183 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

### Fördelning finansieringskällor

| Mkr   | Nominellt belopp<br>basvaluta, m | Bokfört värde mkr | Andel, %   |
|---|----------------------------------|-------------------|------------|
| Certifikatprogram                           |                                  | 6 420             | 10         |
| Obligationer, SEK                           |                                  | 25 006            | 39         |
| Obligationer, NOK                           | 9 720                            | 10 499            | 16         |
| Obligationer, EUR                           | 374                              | 4 008             | 6          |
| Obligationer, JPY                           | 10 000                           | 909               | 1          |
| Obligationer, AUD                           | 55                               | 364               | 1          |
| Obligationer, USD                           | 85                               | 833               | 1          |
| Banklån mot säkerhet                        |                                  | 12 105            | 19         |
| Nordiska- och Europeiska investeringsbanken |                                  | 4 827             | 7          |
| <b>Totalt</b>                               |                                  | <b>64 971</b>     | <b>100</b> |

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Grön finansiering

Den gröna finansieringen breddar investerarbasen och ger tillgång till finansiering från flera marknader. Under perioden har bolaget emitterat gröna obligationer motsvarande totalt 10,8 mdkr fördelat på sex valutor; SEK, USD, JPY, NOK, EUR och AUD.

Utöver finansiering under bolagets ramverk för grön finansiering har Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken om totalt 4 827 mkr (4 827) samt gröna säkerställda banklån om 760 mkr (-).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 44 procent (33) av den totala låneportföljen.

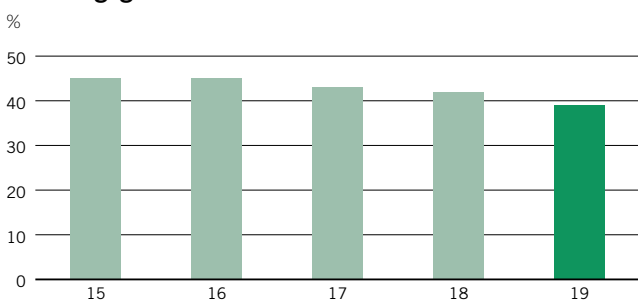
### Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 7 215 mkr (8 902) till 63 487 mkr (56 279). Soliditeten uppgick till 39 procent (40) och belåningsgraden uppgick till 39 procent (42).

### Grön finansiering under ramverk

|   | Belopp, mkr   |
|---|---------------|
| Gröna certifikat                                | 560           |
| Gröna obligationer, SEK                         | 17 810        |
| Gröna obligationer, NOK                         | 684           |
| Gröna obligationer, EUR                         | 2 344         |
| Gröna obligationer, JPY                         | 835           |
| Gröna obligationer, AUD                         | 363           |
| Gröna obligationer, USD                         | 699           |
| <b>Total volym gröna finansiella instrument</b> | <b>23 295</b> |
| Total volym gröna tillgångar - "grön pool"      | 26 695        |
| <b>Kvarvarande godkänt låneutrymme</b>          | <b>3 400</b>  |

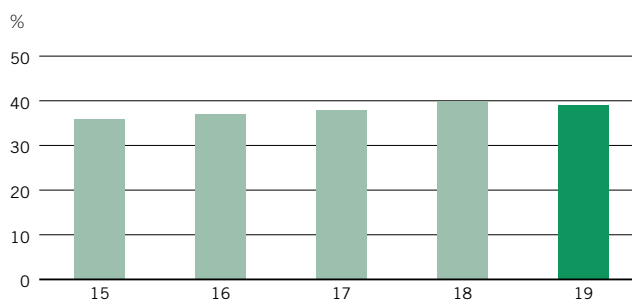
### Belåningsgrad<sup>1)</sup>



Per 30 september

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

### Soliditet



Per 30 september

## 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                      | -            | -                          | 7 215                  | 7 215               |
| Övrigt totalresultat                    | -            | -                          | 0                      | 0                   |
| <i>Periodens totalresultat</i>          | -            | -                          | 7 215                  | 7 215               |
| Utdelning                               | -            | -                          | -4 000                 | -4 000              |
| <b>Utgående eget kapital 2019-09-30</b> | <b>4 000</b> | <b>4 227</b>               | <b>55 259</b>          | <b>63 487</b>       |

# Koncernens kassaflödesanalys

| Belopp i mkr  | Jan-sept 2019 | Jan-sept 2018 <sup>1)</sup> | Juli-sept 2019 <sup>1)</sup> | Juli-sept 2018 <sup>1)</sup> | Okt 2018-sept 2019 <sup>2)</sup> | Jan-dec 2018 <sup>2)</sup> |
|---|---------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                       |               |                             |                              |                              |                                  |                            |
| Driftöverskott  | 3 875         | 3 616                       | 1 296                        | 1 220                        | 5 128                            | 4 869                      |
| Central administration  | -77           | -70                         | -22                          | -19                          | -108                             | -101                       |
| Återläggning avskrivningar                                      | 9             | 9                           | 3                            | 3                            | 12                               | 12                         |
| Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet        | -8            | -6                          | -2                           | -1                           | -11                              | -9                         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b> | <b>3 799</b>  | <b>3 549</b>                | <b>1 275</b>                 | <b>1 203</b>                 | <b>5 021</b>                     | <b>4 771</b>               |
| Erlagd ränta <sup>2)</sup>                                      | -893          | -776                        | -298                         | -271                         | -1 186                           | -1 069                     |
| Erhållen ränta  | 3             | 2                           | 1                            | 1                            | 4                                | 3                          |
| Betald inkomstskatt   | -209          | -83                         | -31                          | 0                            | -264                             | -138                       |
| <b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>              | <b>2 700</b>  | <b>2 692</b>                | <b>947</b>                   | <b>933</b>                   | <b>3 575</b>                     | <b>3 567</b>               |
| Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar                 | -399          | -182                        | 174                          | 113                          | -407                             | -190                       |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder                    | 247           | 180                         | -2                           | -267                         | 325                              | 258                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                 | <b>2 548</b>  | <b>2 690</b>                | <b>1 119</b>                 | <b>779</b>                   | <b>3 493</b>                     | <b>3 635</b>               |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                 |               |                             |                              |                              |                                  |                            |
| Investering i befintliga fastigheter                            | -3 145        | -2 383                      | -1 025                       | -746                         | -4 097                           | -3 335                     |
| Förvärv av fastigheter  | -2            | -534                        | -2                           | -285                         | -102                             | -634                       |
| Försäljning av fastigheter                                      | 1 465         | 2 181                       | 0                            | 1 146                        | 1 810                            | 2 526                      |
| Övriga materiella anläggningstillgångar netto                   | -2            | -7                          | -2                           | 0                            | -4                               | -9                         |
| Förvärv immateriella anläggningstillgångar                      | -             | -                           | -                            | -                            | -7                               | -7                         |
| Utdelning joint ventures  | 58            | 162                         | 58                           | 162                          | 58                               | 162                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                 | <b>-1 626</b> | <b>-581</b>                 | <b>-971</b>                  | <b>277</b>                   | <b>-2 342</b>                    | <b>-1 297</b>              |
| <b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>                | <b>922</b>    | <b>2 109</b>                | <b>148</b>                   | <b>1 056</b>                 | <b>1 151</b>                     | <b>2 338</b>               |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                |               |                             |                              |                              |                                  |                            |
| Utdelning och koncernbidrag                                     | -4 000        | -4 000                      | 0                            | 0                            | -4 000                           | -4 000                     |
| Upptagna räntebärande skulder                                   | 29 110        | 27 311                      | 7 784                        | 7 727                        | 36 707                           | 34 908                     |
| Amortering räntebärande skulder                                 | -25 982       | -25 080                     | -8 304                       | -8 707                       | -33 125                          | -32 223                    |
| Förändring säkerheter   | 1 363         | 581                         | 779                          | 175                          | 1 035                            | 253                        |
| Lösen av finansiella instrument                                 | -255          | -192                        | -116                         | -107                         | -547                             | -484                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                | <b>236</b>    | <b>-1 380</b>               | <b>143</b>                   | <b>-912</b>                  | <b>70</b>                        | <b>-1 546</b>              |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                     | <b>1 158</b>  | <b>729</b>                  | <b>291</b>                   | <b>144</b>                   | <b>1 221</b>                     | <b>792</b>                 |
| Likvida medel vid periodens början                              | 2 215         | 1 423                       | 3 082                        | 2 008                        | 2 152                            | 1 423                      |
| Periodens kassaflöde  | 1 158         | 729                         | 291                          | 144                          | 1 221                            | 792                        |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                         | <b>3 373</b>  | <b>2 152</b>                | <b>3 373</b>                 | <b>2 152</b>                 | <b>3 373</b>                     | <b>2 215</b>               |

1) Jämförelsesiffror har ej räknats om enligt IFRS 16.

2) I erlagd ränta ingår betalda tomrättsavgälder samt arrenden

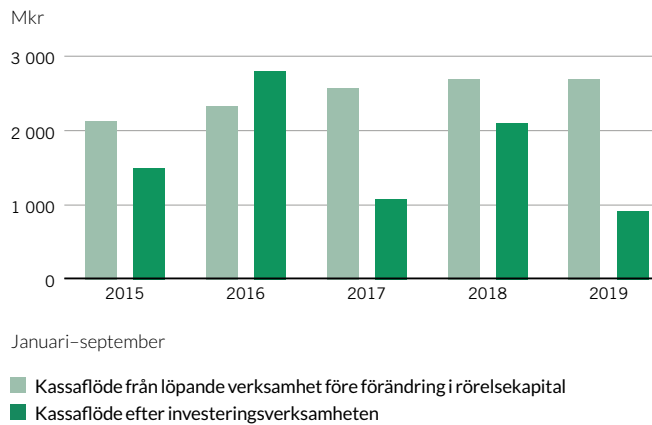
## Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt ökade med 250 mkr och uppgick till 3 799 (3 549) där ökningen främst förklaras av högre hyresintäkter. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 2 700 mkr (2 692).

Investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till -3 145 mkr (-2 383) förklarad av ökade investeringar i projekt. Kassaflödet från köp och försäljning av fastigheter uppgick netto till 1 463 mkr (1 647). Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 922 mkr (2 109).

Nettouplåningen under perioden uppgick sammantaget till 3 128 mkr (2 231). Sammantaget har likvida medel ökat med 1 158 mkr (729) och uppgick till 3 373 mkr (2 152) vid periodens utgång.

### Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



### Fastighetsförsäljningar

| Fastighet   | Ort       | Köpare                | Köpeskillning, mkr | Frånträde     |
|---|-----------|-----------------------|--------------------|---------------|
| Nya Vattentornen 2 och 4  | Lund      | Wihlborgs             | 1 259              | Februari 2019 |
| Järva 2:7   | Stockholm | Sporthallen i Solna   | 2                  | April 2019    |
| Telefonfabriken 7   | Stockholm | Einar Matsson Projekt | 210                | Maj 2019      |
| <b>Summa fastighetsvärde</b>  |           |                       | <b>1 471</b>       |               |
| Förvärvskostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt |           |                       | -6                 |               |
| <b>Total köpeskillning</b>  |           |                       | <b>1 465</b>       |               |

### Avtalade men ej genomförda försäljningar

| Avtalade men ej genomförda försäljningar | Ort   | Köpare  | Köpeskillning, mkr | Frånträde            |
|--|-------|---------|--------------------|----------------------|
| Smedjan 13 och 15                        | Malmö | Trianon | 88                 | Avhängigt detaljplan |
| <b>Total köpeskillning</b>               |       |         | <b>88</b>          |                      |

### Fastighetsförvärv

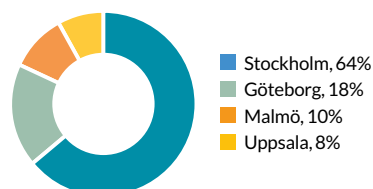
| Avtalade men ej genomförda förvärv | Ort     | Säljare | Köpeskillning, mkr | Tillträde |
|------------------------------------|---------|---------|--------------------|-----------|
| Juvelen                            | Uppsala | Skanska | 563                | Dec 2019  |
| <b>Total köpeskillning</b>         |         |         | <b>563</b>         |           |

# Vasakronan totalt och per region

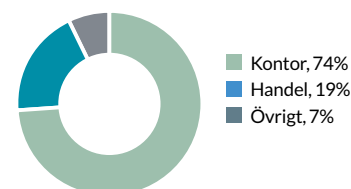
## TOTALT VASAKRONAN jan-sept

|                                | 2019    | 2018    |
|--------------------------------|---------|---------|
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 147 385 | 134 303 |
| Hysesintäkter, mkr             | 5 232   | 5 006   |
| Driftnetto <sup>1)</sup> , mkr | 3 762   | 3 616   |
| Uthyrningsgrad, %              | 93      | 93      |
| Antal fastigheter              | 173     | 176     |
| Area, tkvm                     | 2 328   | 2 382   |
| Miljöcertifiering, %           | 84      | 85      |

## Fördelning geografisk marknad



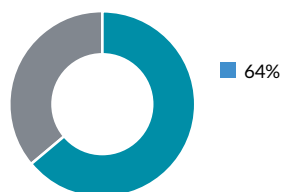
## Fördelning per objektstyp



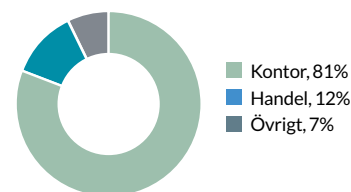
## STOCKHOLM jan-sept

|                                | 2019   | 2018   |
|--------------------------------|--------|--------|
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 98 515 | 88 105 |
| Hysesintäkter, mkr             | 3 207  | 3 089  |
| Driftnetto <sup>1)</sup> , mkr | 2 393  | 2 244  |
| Uthyrningsgrad, %              | 92     | 92     |
| Antal fastigheter              | 80     | 79     |
| Area, tkvm                     | 1 399  | 1 395  |
| Miljöcertifiering, %           | 81     | 81     |

## Stockholms andel av totalen



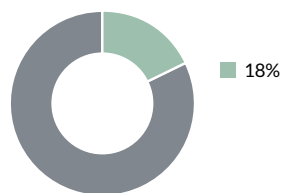
## Stockholm per objektstyp



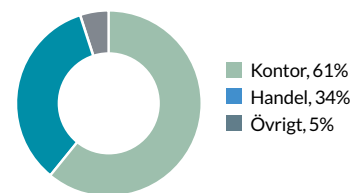
## GÖTEBORG jan-sept

|                                | 2019   | 2018   |
|--------------------------------|--------|--------|
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 27 263 | 24 786 |
| Hysesintäkter, mkr             | 981    | 961    |
| Driftnetto <sup>1)</sup> , mkr | 737    | 727    |
| Uthyrningsgrad, %              | 95     | 96     |
| Antal fastigheter              | 34     | 34     |
| Area, tkvm                     | 403    | 402    |
| Miljöcertifiering, %           | 94     | 94     |

## Göteborgs andel av totalen



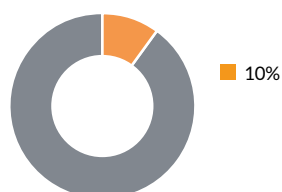
## Göteborg per objektstyp



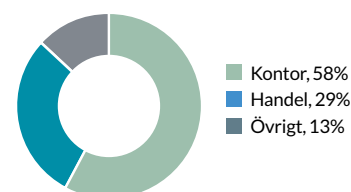
## MALMÖ jan-sept

|                                | 2019   | 2018   |
|--------------------------------|--------|--------|
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 12 458 | 13 240 |
| Hysesintäkter, mkr             | 520    | 568    |
| Driftnetto <sup>1)</sup> , mkr | 340    | 367    |
| Uthyrningsgrad, %              | 92     | 89     |
| Antal fastigheter              | 33     | 38     |
| Area, tkvm                     | 290    | 351    |
| Miljöcertifiering, %           | 96     | 97     |

## Malmöns andel av totalen



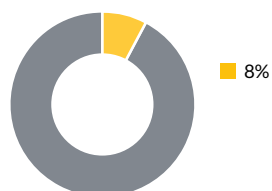
## Malmö per objektstyp



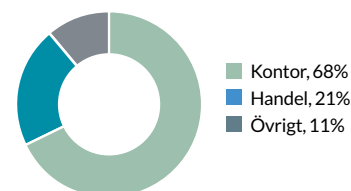
## UPPSALA jan-sept

|                                | 2019  | 2018  |
|--------------------------------|-------|-------|
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 9 149 | 8 171 |
| Hysesintäkter, mkr             | 416   | 388   |
| Driftnetto <sup>1)</sup> , mkr | 297   | 278   |
| Uthyrningsgrad, %              | 98    | 98    |
| Antal fastigheter              | 26    | 25    |
| Area, tkvm                     | 236   | 234   |
| Miljöcertifiering, %           | 77    | 77    |

## Uppsalas andel av totalen



## Uppsala per objektstyp



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

Avser andel av kontrakterad hyra

Avser andel av kontrakterad hyra

# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Resultaträkning

| Belopp i mkr                            | Jan-sept 2019 | Jan-sept 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Nettoomsättning                         | 358           | 350           |
| Rörelsens kostnader                     | -450          | -434          |
| Realisationsresultat försäljningar      | 3             | 334           |
| <b>Resultat före finansiella poster</b> | <b>-89</b>    | <b>250</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>               |               |               |
| Resultat från andelar i dotterbolag     | 2 508         | 5 975         |
| Räntenetto                              | -327          | -792          |
| Värdeförändring finansiella instrument  | -1 713        | 170           |
| <b>Resultat före skatt</b>              | <b>379</b>    | <b>5 603</b>  |
| Skatt                                   | 449           | 56            |
| <b>Periodens resultat</b>               | <b>828</b>    | <b>5 659</b>  |

## Rapport över totalresultatet

|   |            |              |
|---|------------|--------------|
| Periodens resultat enligt resultaträkningen | 828        | 5 659        |
| Övrigt totalresultat                        | -          | -            |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>     | <b>828</b> | <b>5 659</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 358 mkr (350) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i koncernbolag uppgick till 2 508 mkr (5 975) hänförligt till utdelningar.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -1 713 mkr (170) till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 379 mkr (5 603). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 360 mkr (2 150).

## Balansräkning

| Belopp i mkr                          | 2019-09-30    | 2018-09-30    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |               |               |
| Inventarier                           | 8             | 13            |
| Aktier och andelar i dotterbolag      | 39 300        | 30 480        |
| Fordringar hos dotterbolag            | 37 602        | 7 796         |
| Fordringar hos joint ventures         | 165           | -             |
| Aktier och andelar i joint ventures   | 1             | 1             |
| Uppskjuten skattefordran              | 424           | 168           |
| Derivatinstrument                     | 1 215         | 537           |
| Långfristiga fordringar               | 54            | 54            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>78 769</b> | <b>39 049</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |               |               |
| Fordringar hos dotterbolag            | 484           | 33 849        |
| Derivatinstrument                     | 35            | 51            |
| Kortfristiga fordringar               | 880           | 798           |
| Likvida medel                         | 3 360         | 2 150         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>4 759</b>  | <b>36 848</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>83 528</b> | <b>75 897</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |
| Eget kapital                          | 8 304         | 10 859        |
| Obeskattade reserver                  | 186           | 186           |
| <b>Skulder</b>                        |               |               |
| Räntebärande skulder                  | 64 971        | 61 244        |
| Derivatinstrument                     | 3 926         | 2 076         |
| Ej räntebärande skulder               | 2 019         | 936           |
| Skulder till dotterbolag              | 4 122         | 596           |
| <b>Summa skulder</b>                  | <b>75 038</b> | <b>64 852</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>83 528</b> | <b>75 897</b> |

## Övriga uppgifter

### Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 309 (310).

### 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 däremot uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

Den 14 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 NNNNAV.

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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 med 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 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.

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

Stockholm den 30 oktober 2019

**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](mailto: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 2019 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 30 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

|  | Jan-sept 2019 | Jan-sept 2018 <sup>1)</sup> | Juli-sept 2019 <sup>1)</sup> | Juli-sept 2018 <sup>1)</sup> | Okt 2018-sept 2019 <sup>1)</sup> | Jan-dec 2018 <sup>1)</sup> |
|--|---------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>                            |               |                             |                              |                              |                                  |                            |
| Uthyrningsgrad på balansdagen, %                                 | 93,1          | 92,8                        | 93,1                         | 92,8                         | 93,1                             | 93,1                       |
| Överskottsgrad, %  | 74            | 72                          | 72                           | 73                           | 74                               | 73                         |
| Investeringar i befintliga projekt, mkr                          | 3 145         | 2 383                       | 1 025                        | 746                          | 4 097                            | 3 335                      |
| Fastighetsförvärv, mkr   | 2             | 534                         | 2                            | 285                          | 102                              | 634                        |
| Fastighetsförsäljningar, mkr                                     | -1 465        | -2 181                      | 0                            | -1 146                       | -1 810                           | -2 526                     |
| Nettoinvesteringar fastigheter, mkr                              | 1 682         | 736                         | 1 023                        | -115                         | 1 443                            | 1 443                      |
| Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr                    | 147 385       | 134 303                     | 147 385                      | 134 303                      | 147 385                          | 138 934                    |
| Area på balansdagen, tkvm  | 2 328         | 2 382                       | 2 328                        | 2 382                        | 2 328                            | 2 372                      |
| Antal fastigheter på balansdagen                                 | 173           | 176                         | 173                          | 176                          | 173                              | 174                        |
| Miljöcertifiering på balansdagen, %                              | 84            | 85                          | 84                           | 85                           | 84                               | 85                         |
| Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm                          | 94            | 104                         | 94                           | 104                          | 94                               | 103                        |
| <b>Finansiella uppgifter</b>                                     |               |                             |                              |                              |                                  |                            |
| Räntetäckningsgrad <sup>2)</sup> , ggr                           | 4,4           | 4,4                         | 4,4                          | 4,3                          | 4,6                              | 4,7                        |
| Soliditet på balansdagen, %                                      | 39            | 40                          | 39                           | 40                           | 39                               | 42                         |
| Belåningsgrad på balansdagen <sup>2)</sup> , %                   | 39            | 42                          | 39                           | 42                           | 39                               | 41                         |
| Genomsnittlig räntebindning, år                                  | 6,2           | 4,4                         | 6,2                          | 4,4                          | 6,2                              | 4,7                        |
| Genomsnittlig kapitalbindning <sup>3)</sup> , år                 | 5,2           | 3,8                         | 5,2                          | 3,8                          | 5,2                              | 3,9                        |
| NAV på balansdagen, mkr, 1. NAV, mkr                             | 83 908        | 73 062                      | 83 908                       | 73 062                       | 83 908                           | 78 542                     |
| NNNAV på balansdagen, mkr, 2. NNNAV, mkr <sup>2)</sup>           | 75 046        | 66 068                      | 75 046                       | 66 068                       | 75 046                           | 70 823                     |
| Genomsnittlig ränta på balansdagen, %                            | 1,8           | 1,7                         | 1,8                          | 1,7                          | 1,8                              | 1,6                        |
| Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr                   | 61 598        | 59 092                      | 61 598                       | 59 092                       | 61 598                           | 58 872                     |
| Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr                 | 2 700         | 2 692                       | 947                          | 933                          | 3 575                            | 3 567                      |
| Räntebärande skulder netto/EBITDA <sup>4)</sup>                  |               |                             |                              |                              | 12,1                             | 11,9                       |
| <b>Övrigt</b>  |               |                             |                              |                              |                                  |                            |
| Antal anställda på balansdagen                                   | 309           | 310                         | 309                          | 310                          | 309                              | 309                        |
| <b>Härledning nyckeltal</b>                                      |               |                             |                              |                              |                                  |                            |
| <b>1. NAV, mkr</b>   |               |                             |                              |                              |                                  |                            |
| Eget kapital   | 63 487        | 56 279                      | 63 487                       | 56 279                       | 63 487                           | 60 271                     |
| Återläggning goodwill  | -1 908        | -1 998                      | -1 908                       | -1 998                       | -1 908                           | -1 982                     |
| Återläggning derivat   | 2 676         | 1 488                       | 2 676                        | 1 488                        | 2 676                            | 1 967                      |
| Återläggning redovisad uppskjuten skatt                          | 19 653        | 17 293                      | 19 653                       | 17 293                       | 19 653                           | 18 286                     |
|  | <b>83 908</b> | <b>73 062</b>               | <b>83 908</b>                | <b>73 062</b>                | <b>83 908</b>                    | <b>78 542</b>              |
| <b>2. NNNAV, mkr</b>   |               |                             |                              |                              |                                  |                            |
| Eget kapital   | 63 487        | 56 279                      | 63 487                       | 56 279                       | 63 487                           | 60 271                     |
| Återläggning goodwill  | -1 908        | -1 998                      | -1 908                       | -1 998                       | -1 908                           | -1 982                     |
| Återläggning redovisad uppskjuten skatt                          | 19 653        | 17 293                      | 19 653                       | 17 293                       | 19 653                           | 18 286                     |
| Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>5)</sup>               | -5 563        | -5 126                      | -5 563                       | -5 126                       | -5 563                           | -5 465                     |
| Justering räntebärande skulder till verkligt värde <sup>1)</sup> | -623          | -380                        | -623                         | -380                         | -623                             | -287                       |
|  | <b>75 046</b> | <b>66 068</b>               | <b>75 046</b>                | <b>66 068</b>                | <b>75 046</b>                    | <b>70 823</b>              |
| <b>3. EBITDA, mkr</b>  |               |                             |                              |                              |                                  |                            |
| Driftöverskott   | 3 875         | 3 616                       | 1 296                        | 1 220                        | 5 128                            | 4 869                      |
| Central administration   | -77           | -70                         | -22                          | -19                          | -108                             | -101                       |
| Kassaflöde från utdelning i joint ventures                       | 58            | 162                         | 58                           | 162                          | 58                               | 162                        |
| Tomrättsavgälder och arrenden                                    | -108          | -                           | -37                          | -                            | -108                             | -                          |
|  | <b>3 748</b>  | <b>3 708</b>                | <b>1 295</b>                 | <b>1 363</b>                 | <b>4 970</b>                     | <b>4 930</b>               |

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

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

3) Exklusiv outnyttjad kreditlöften.

4) Redovisas endast för rullande 12 samt på helårssiffror.

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

## VASAKRONAN DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2019

|   | Jan-sept 2019 | Jan-sept 2018 <sup>1)</sup> | Juli-sept 2019 <sup>1)</sup> | Juli-sept 2018 <sup>1)</sup> | Okt 2018-<br>sept 2019 <sup>1)</sup> | Jan-dec 2018 <sup>1)</sup> |
|---|---------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>4. EBITDA marginal, %</b>                |               |                             |                              |                              |                                      |                            |
| Hysesintäkter                               | 5 232         | 5 006                       | 1 793                        | 1 673                        | 6 944                                | 6 718                      |
| EBITDA                                      | 3 748         | 3 708                       | 1 295                        | 1 363                        | 4 970                                | 4 930                      |
|   | <b>72</b>     | <b>71</b>                   | <b>72</b>                    | <b>72</b>                    | <b>72</b>                            | <b>73</b>                  |
| <b>5. Räntetäckningsgrad, ggr</b>           |               |                             |                              |                              |                                      |                            |
| EBITDA                                      | 3 748         | 3 708                       | 1 295                        | 1 363                        | 4 970                                | 4 930                      |
| Finansnetto                                 | -861          | -813                        | -298                         | -277                         | -1 091                               | -1 043                     |
|   | <b>4,4</b>    | <b>4,6</b>                  | <b>4,3</b>                   | <b>4,9</b>                   | <b>4,6</b>                           | <b>4,7</b>                 |
| <b>6. Räntebärande skulder netto, mkr</b>   |               |                             |                              |                              |                                      |                            |
| Långfristiga räntebärande skulder           | 53 322        | 45 719                      | 53 322                       | 45 719                       | 53 322                               | 45 956                     |
| Kortfristiga räntebärande skulder           | 11 649        | 15 525                      | 11 649                       | 15 525                       | 11 649                               | 15 131                     |
| Likvida medel                               | -3 373        | -2 152                      | -3 373                       | -2 152                       | -3 373                               | -2 215                     |
|   | <b>61 598</b> | <b>59 092</b>               | <b>61 598</b>                | <b>59 092</b>                | <b>61 598</b>                        | <b>58 872</b>              |
| <b>7. Belåningsgrad, %</b>                  |               |                             |                              |                              |                                      |                            |
| Räntebärande skulder netto                  | 61 598        | 59 092                      | 61 598                       | 59 092                       | 61 598                               | 58 872                     |
| Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende | 156 823       | 140 469                     | 156 823                      | 140 469                      | 156 823                              | 145 201                    |
|   | <b>39</b>     | <b>42</b>                   | <b>39</b>                    | <b>42</b>                    | <b>39</b>                            | <b>41</b>                  |

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

# 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.

## EBITDA, mkr

Driftöverskott med avdrag för central administration, med tillägg för kassaflöde från utdelning i joint ventures och med avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

## EBITDA marginal, %

Hysesintäkter dividerat med EBITDA. 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.

## 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 kontraktvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

## Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrd 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, dvs 6,2 procent. 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.

## Räntebärande skulder netto/EBITDA, ggr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med EBITDA. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

## Räntetäckningsgrad, ggr

EBITDA dividerat med finansnetto. 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

Bokslutskommuniké 2019  
Årsredovisning 2019

30 jan 2020  
mars 2020

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