

Bokslutskommuniké 2018

- Hyresintäkterna ökade totalt till 6 718 mkr (6 490). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent främst förklarad av positiv effekt från nyuthyrningar och omförhandlingar av kontrakt.
- Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (93,1) vid årets utgång. Vakansen förklaras till 2,5 procentenheter (2,8) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.
- Fastighetskostnaderna uppgick totalt till -1 849 mkr (-1 812). I ett jämförbart bestånd var ökningen 4 procent framförallt på grund av ökade kostnader för el och fjärrkyla.
- Driftnettot ökade totalt till 4 869 mkr (4 678). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent förklarad av ökade hyresintäkter.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 3 884 mkr (3 413), vilket motsvarar en ökning om 14 procent.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 10 651 mkr (7 973), vilket motsvarar en värdeökning på 8,5 procent (6,9) främst till följd av stigande marknadshyror i Stockholm. Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 138 934 mkr (126 875).
- Resultat efter skatt uppgick till 12 902 mkr (9 269).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 85 procent (84) vid periodens utgång.
- Energiprestandan uppgick till 103 (100) kWh/kvm.
- En vinstutdelning om 4 000 mkr (4 000), föreslås årsstämman.

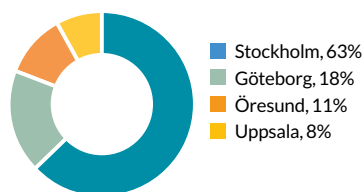
Belopp i mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Hyresintäkter	6 718	6 490	1 712	1 654
Driftnetto	4 869	4 678	1 253	1 179
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 884	3 413	1 153	859
Resultat efter skatt	12 902	9 269	4 000	2 436
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	3 567	3 383	875	807
Marknadsvärde fastigheter, mkr	138 934	126 875	138 934	126 875
Uthyrningsgrad, %	93,1	93,1	93,1	93,1
Överskottsgrad, %	73	72	73	71
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	3,9	6,0	4,0
Belåningsgrad, %	41	43	41	43
NAV på balansdagen, mkr	78 542	68 581	78 542	68 581
NNNAV på balansdagen, mkr	70 823	60 872	70 823	60 872
Miljöcertifiering, andel av total area, %	85	84	85	84
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	103	100	103	100

En bättre värld

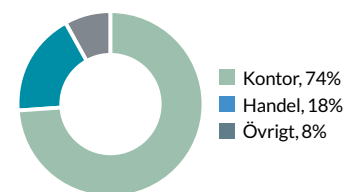
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 174 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 139 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

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

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per objektstyp



Bästa årsresultatet någonsin för Vasakronan

Vasakronan fjärde kvartalet

Starka nyuthyrningar under årets sista kvartal

Årets sista kvartal avslutade starkt med fortsatt stigande hyror och hög efterfrågan på bra kontors- och butikslokaler. Totalt genomfördes nyuthyrningar motsvarande 48 000 kvadratmeter (47 000) och en årshyra på 171 mkr (206 mkr).

I Triangeln i Malmö har sport- och fritidskedjan XXL tecknat ett 7-årigt hyreskontrakt om 3 200 kvadratmeter. Vasakronan har under flera år arbetat intensivt med att stärka cityhandeln i Malmö vilket bland annat har resulterat i ett bredare utbud av butiker och mer generösa öppettider. Med uthyrningen till XXL uppgår uthyrningsgraden i Triangeln till drygt 95 procent.

I Malmö har även ett 7-årigt hyresavtal tecknats med arkitektbyrån Sydark Konstruera i det pågående fastighetsprojektet Priorn. Fastigheten omfattar totalt 13 000 kvadratmeter fördelat på 7 våningar och kommer stå klar under andra kvartalet 2020 är. I och med avtalet med Sydark Konstruera är Priorn uthyrd till drygt 50 procent.

I Stockholm har ett 6-årigt hyresavtal om 6 600 kvadratmeter tecknats med Universitets- och högskolerådet (UHR) i fastigheten Nöten 5 i kontorskvartret STRAND i Solna. Ombyggnationen och moderniseringen av Nöten 5, som består av fyra byggnader sker i flera etapper. Etapp ett, som omfattar 4 400 kvadratmeter, färdigställdes hösten 2017 och är fullt uthyrd. Avtalet med UHR innebär att omfattningen av deletapp 2 utökas till att omfatta ytterligare 13 000 kvadratmeter och en ökad investering motsvarande 420 mkr. I etapp 2 uppförs även en länkbyggnad som ska koppla samman de fyra huskropparna med en investering motsvarande drygt 200 mkr.

I Uppsala har ett 5-årigt hyresavtal tecknats med Friskis och Svettis om 2 100 kvadratmeter. Anläggningen kommer att öppna i augusti 2019.

Utöver nyuthyrningar genomfördes under kvartalet omförhandlingar eller förlängningar motsvarande 108 000 kvadratmeter (112 000) och en årshyra om 345 mkr (318), som resulterade i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 14,6 procent (9,0). I Kista omförhandlades bland annat hyresavtal med Ericsson om cirka 20 000 kvadratmeter och i Värtahamnen omförhandlades hyresavtalet med TV4 om drygt 13 000 kvadratmeter.

Årets framtidsföretag

Vasakronan har tillsammans med ett antal samarbetspartners utvecklat ett digitalt fastighetspråk, benämnt RealEstateCore, som gör det lättare att ha kontroll över all data som genereras i byggnader. Det innebär ökade möjligheter att optimera och effektivisera driften men också att utveckla nya tjänster för både leverantörer och hyresgäster. I december utnämndes RealEstateCore av Energi-EffektiviseringsFöretagen, EEF, till "Årets framtidsföretag 2018". RealEstateCore är ett av flera initiativ som Vasakronan är involverad i för att göra byggnader mer smarta och energieffektiva.

Minskat klimatavtryck

Inom Vasakronan pågår ett kontinuerligt arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan. En del i detta arbete är att minska energianvändningen i kombination med att öka andelen förnybar energi genom till exempel fler solcellsanläggningar. Som ett kvitto på att Vasakronan är på rätt väg godkändes under kvartalet bolagets långsiktiga klimatmål av Science Based Targets Initiative, ett samarbete mellan Världsnaturfonden (WWF), FN:s Global Compact, CDP och World Resources Institute (WRI). Science Based Targets är en vetenskaplig metod som säkrar att bolagets målsättningar är i linje med vad som krävs för att nå Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till två grader.

Som en konsekvens av det extrema väder som rådde under 2018 med mycket kall vinter och extremt varm sommar ökade den genomsnittliga energianvändningen i beståndet. Inom Vasakronan pågår därför även ett arbete med att anpassa verksamheten till mer extrema väderförhållanden.

Att verksamheten drivs på ett hållbart sätt och med minskad klimatpåverkan är även en förutsättning för att säkra bolagets långsiktiga finansiering. Vid utgången av året stod den gröna finansieringen för 35 procent av den totala finansieringen. Målsättningen är att all finansiering på sikt ska vara grön.



Framgångsrik
uthyrning i Triangelns
köpcentrum

Förändring av beståndet

Under kvartalet sålde och frånträdde Vasakronan tre fastigheter i Lund, Apotekaren 12, Galten 25 och Repslagaren 31 till Stena Fastigheter för ett fastighetsvärde om 370 mkr. Försäljning har även skett av Telefonfabriken 7 på Telefonplan i Stockholm till ett värde av 210 mkr. Försäljningen avser byggrätter för bostäder och köpare är Einar Mattsson som tillträder när rivningen av den befintliga byggnaden har slutförts under 2019.

Resultat för det fjärde kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 153 mkr (859) främst förklarad av högre hyresintäkter. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 3,0 procent (1,9), motsvarande 3 959 mkr (2 311). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 4 000 mkr (2 436). Kassaflödet efter investeringsverksamheten ökade under kvartalet till 229 mkr (-603) framförallt till följd av färre förvärv jämfört med samma kvartal föregående år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Vasakronan tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Skatteverket om 42 000 kvadratmeter i fastigheten Nya Kronan i Sundbyberg. Uthyrningen omfattar två nybyggda byggnader och en befintlig som renoveras. Inflyttning sker i slutet av 2021 och i och med uthyrningen till Skatteverket är fastigheten fullt uthyrd.

Stigande hyror i alla Vasakronans regioner

Värld

Globalt råder oro för effekterna av ett upptrappat handelskrig med ökade importtullar, risk för konjunkturedgång och osäkerhet kring effekterna av Brexit. I USA är dock ekonomin fortsatt stark med hög privatkonsumtion, god investeringsvilja och en stark arbetsmarknad, medan tillväxten i euro-området är svagare.

Sverige utvecklas något bättre än EU i genomsnitt och Konjunkturinstitutet bedömer att högkonjunkturen i Sverige kommer bestå ytterligare ett tag, men att en avmattning i ekonomin är på väg. I deras senaste prognos uppskattas BNP-tillväxten uppgå till 2,2 procent för 2018 och till 1,3 procent för 2019 där prognosen för 2019 har sänkts kraftigt jämfört med deras senaste bedömning. Konjunkturen har under flera år drivits av bostadsinvesteringar vilka har minskat det senaste kvartalet och förväntas fortsätta att minska framöver.

Vid Riksbankens möte i december beslutades att höja reporäntan till -0,25 procent och de indikerar att nästa höjning sannolikt sker under andra halvåret 2019.

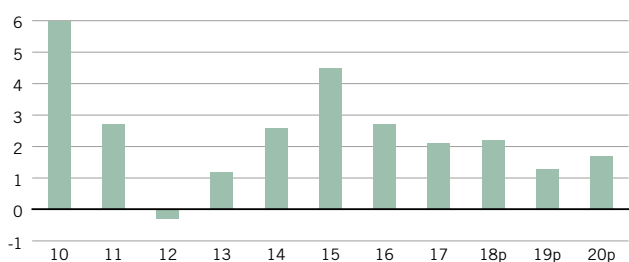
Arbetsmarknadsläget i Sverige är fortsatt starkt även om sysselsättningen förväntas öka långsammare framöver. 2018 ökade sysselsättningen med 1,8 procent och för 2019 bedöms den öka med 0,9 procent, där hela tillväxten kommer från tjänstesektorn. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna stiga med närmare 2 procent under 2019.

I den senaste rapporten från HUI Research bedöms tillväxten i detaljhandeln som helhet uppgå till 2,5 procent för 2018. Den fysiska butikshandeln fortsätter tappa marknadsandelar till e-handeln, som står för den största delen av tillväxten och främst är det e-handel av sällanköpsvaror som ökar. Rapporten ligger i linje med Vasakronans cityhandelsindex som även visar på en nedgång för framför allt kläder och skor. Cityhandelsindex bygger på omsättningssiffror från butikerna i Vasakronans bestånd och är ett verktyg för bolaget att både mäta och möta handelsutvecklingen i city.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Sverige har utvecklats väl de senaste åren och så även 2018 till följd av högkonjunktur, låga räntor och god tillgång på kapital. Under årets fjärde kvartal genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av knappt 50 mdkr (51), enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Under året uppgick transaktionsvolymen därmed till totalt 165 mdkr (157). Likt de senaste åren utgjorde bostadsfastigheter det enskilt största segmentet av transaktionsvolymen och merparten av transaktionsvolymen omsattes i Stockholm.

Stabil tillväxt



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

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm fortsätter att vara positiv och marknadshyrorna i CBD har stigit varje kvartal sedan årsskiftet. Framförallt är det hög efterfrågan i kombination med ett historiskt lågt utbud som driver hyrorna uppåt. Vakansnivån för kontorslokaler och butikslokaler i Stockholm CBD har varit i det närmaste oförändrade under året och uppgår till drygt 3 respektive 2 procent. Även i Stockholms innerstad utanför CBD och i Stockholms ytterområden har marknadshyrorna ökat sedan årsskiftet. I innerstaden ligger vakanserna på 8 procent och i ytterområdena uppgår vakansen till 13 procent vilket är något lägre än vid årsskiftet. Vakansnivåerna varierar mellan olika områden och objekt. Marknadens direktavkastningskrav har stabiliserats i CBD och i övriga innerstaden på 3,5 respektive 3,9 procent. I närförorterna har direktavkastningen sjunkit sedan föregående årsskifte till en nivå kring 4,3 procent.

Göteborg

Kontorshyresmarknaden i Göteborg präglas av ett lågt utbud av nyproducerade kontorslokaler i CBD vilket resulterat i att hyresnivåerna ökat under året. Vakansnivåerna är nere 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 har sjunkit sedan föregående årsskifte och uppgår vid utgången av året till 3,7 procent.

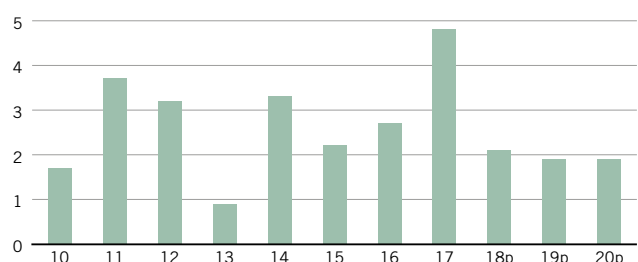
Öresund

Efterfrågan på kontorslokaler är fortsatt god även i Öresund vilket har lett till att hyresnivåerna för kontor i Malmö CBD stigit något sedan årsskiftet. Vakansnivån ligger oförändrat på 9 procent för kontorslokaler och uppgår till knappt 4 procent för butikslokaler. Även vakansnivån för fastigheter med A-läge i Lund är oförändrad och uppgår till 5 procent för kontor respektive 3 procent för butikslokaler. Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD och med A-läge i Lund bedöms ligga på 4,3 procent respektive 4,9 procent vilket är i nivå med föregående årsskifte.

Uppsala

Hyresnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala bedöms även de ha ökat något sedan förra årsskiftet. Vakanserna ligger kvar på samma nivå och uppgår till 5 procent för kontor respektive 3 procent för butikslokaler. Direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter och butiksfastigheter uppgår till 4,8 respektive 4,9 procent, vilket är något lägre än vid föregående årsskifte.

Positiv kontorssysselsättning



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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Hysesintäkter	6 718	6 490	1 712	1 654
Driftkostnader	-711	-662	-177	-169
Reparationer och underhåll	-108	-110	-26	-28
Fastighetsadministration	-357	-331	-100	-100
Fastighets skatt	-527	-544	-127	-134
Tomträttsavgäld	-146	-165	-29	-44
Summa fastighetskostnader	-1 849	-1 812	-459	-475
Driftnetto	4 869	4 678	1 253	1 179
Resultat tjänsteverksamhet	0	-	0	-
Central administration	-101	-97	-31	-28
Resultat från andelar i joint venture	159	-3	161	-1
Ränteintäkter	3	2	1	1
Räntekostnader	-1 046	-1 167	-231	-292
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 884	3 413	1 153	859
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10 651	7 973	3 959	2 311
Värdeförändring finansiella instrument	13	468	-157	-67
Avyttrad/nedskriven goodwill	-62	-26	-16	-20
Resultat före skatt	14 486	11 828	4 939	3 083
Aktuell skatt	-120	-95	56	80
Uppskjuten skatt	-1 464	-2 464	-995	-727
Periodens resultat	12 902	9 269	4 000	2 436
Övrigt totalresultat				
<i>Ej omklassificerbara poster¹⁾</i>				
Pensioner, omvärdering	-18	-14	-18	-14
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	8	3	8	3
Inkomstskatt pensioner	2	2	2	2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-8	-9	-8	-9
Summa totalresultat för perioden²⁾	12 894	9 260	3 992	2 427
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	73	72	73	71
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	3,9	6,0	4,0

1) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

2) Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.
Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningseffekt.

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året till 6 718 mkr (6 490). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar men även av inflationsjustering av hyrorna. Nyuthyrningar har gjorts av 146 000 kvadratmeter (167 000) med en årshyra på 510 mkr (613), varav 20 procent (18) är intäktspåverkande under 2018. Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 491 mkr (446) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 19 mkr (167).

Under året genomfördes omförhandlingar och förlängningar av 324 000 kvadratmeter (369 000) motsvarande en årshyra på 990 mkr (1 036) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 12 procent (10). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 69 procent (64) valt att förlänga sina hyreskontrakt.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 854 mkr (6 638) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,2 år (4,2). Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 93,1 procent (93,1). Vakansen förklaras till 2,0 procentenheter (2,5) av vakanser i pågående projekt och till 0,5 procentenheter (0,3) av vakanser i utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -1 849 mkr (-1 812). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med

4 procent (4). Ökningen förklaras främst av högre kostnader för el och fjärrkyla men även av högre fastighetsadministration. Energi-prestandan i beståndet ökade till 103 kWh/kvm (100) vid periodens utgång främst på grund av den kalla vintern och den extremt varma sommaren.

Driftnetto

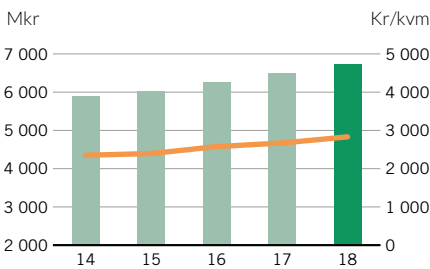
Driftnettet ökade under året till 4 869 mkr (4 678), förklarar av stigande marknadshyror. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med knappt 6 procent (6). Överskottsgraden ökade till 73 procent (72) förklarar av högre hyresintäkter.

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -357 mkr (-331) och kostnaden för central administration uppgick till -101 mkr (-97). Ökningen förklaras av att antalet anställda vars lön belastar administrationen under året har ökat och i genomsnitt uppgått till 241 (230).

Antalet anställda totalt har minskat jämfört med föregående år och uppgick till 309 (349) vid periodens utgång. Minskning beror på den omstrukturering som genomfördes under februari då ett antal anställda inom Vasakronans teknikorganisation gick över till anställning hos Coor. Kostnaden för denna personal redovisas som driftkostnad såväl före som efter omstruktureringen.

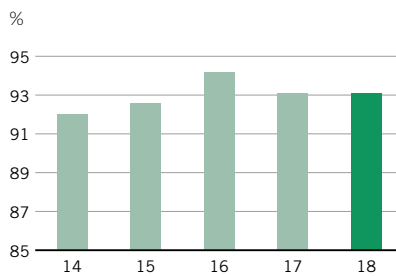
Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari-december

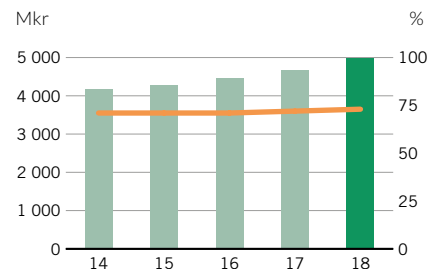
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Stabil uthyrningsgrad



Per 31 december

Hög överskottsgrad



Januari-december

■ Driftnetto, mkr — Överskottsgrad, %

Stor spridning på många hyresgäster

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

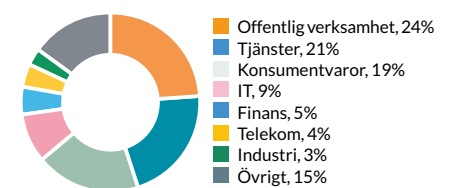
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2019	1 402	1 118	16
2020	932	1 116	16
2021	759	1 171	17
2022-ff	1 138	3 141	46
Summa	4 231	6 547	
Bostäder	1 169	99	1
Garage	-	209	3
Totalt	5 400	6 854	

Förfallostruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet förbättrades till -1 043 mkr (-1 165) till följd av lägre räntor och kreditmarginaler under året. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 1,6 procent (1,7) vid utgången av perioden.

Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 4,7 år (4,5). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år ökade till 43 procent (41) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre ökade till 47 procent (43) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden ökade till 4,7 gånger (3,9) till följd av ett förbättrat driftnetto och ett lägre räntenetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 884 mkr (3 413), en ökning med 14 procent.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2018 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 10 651 mkr (7 973), vilket motsvarar en värdeökning på 8,5 procent (6,9). Ökningen förklaras främst av stigande marknadshyror framför allt i beståndet i Stockholm, men även av sänkta direktavkastningskrav främst i Göteborg.

Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,4 procent, att jämföra med 4,5 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2017.

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	9,3	6,1
Göteborg	9,7	1,8
Öresund	3,2	0,3
Uppsala	5,5	0,3
Totalt		8,5

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	8,4	7,6
Projekt- och utvecklingsfastigheter	8,7	0,6
Transaktioner	-	0,3
Totalt		8,5

Värdepåverkande faktorer¹⁾

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,9
Marknadshyror	6,6
Totalt	8,5

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

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera räntefallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i främmande valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 62 088 mkr (63 727).

Värdeförändring på derivat uppgick till 14 mkr (468). Vasakronan har under året förtidslöst räntederivat till ett nominellt värde om 5 650 mkr (3 200). I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -484 mkr (-359). Samtidigt ingicks nya räntederivat på längre löptider till aktuella räntenivåer.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -1 584 mkr (-2 559). Av skattekostnaden utgjordes -120 mkr (-95) av aktuell skatt och -1 464 mkr (-2 464) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Förändringen mellan åren av den uppskjutna skatten förklaras av en omräkning av uppskjuten skatteskuld till skattesatsen 20,6 procent i enlighet med regeringens beslut om förändrad företagsbeskattning som gäller från och med 1 januari 2019. Omräkningen innebär en positiv engångseffekt om 1,1 mdkr på uppskjuten skatt. Justerat för engångseffekten uppgår den effektiva skatten till 18,3 procent (21,6). Den lägre skattesatsen är en effekt av genomförda 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.

Genomsnittlig räntebindingstid ökade till 4,7 år (4,5) och kapitalbindingen är oförändrad 3,9 år (3,8).

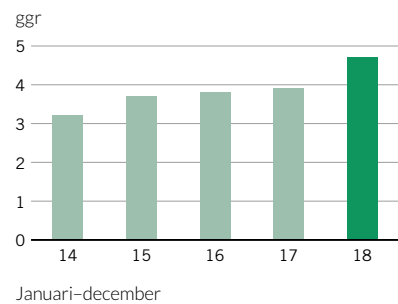
Förfallotidpunkt	Räntebinding		Kapitalbinding	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	26 565	43	15 131 ¹⁾	25
1-2 år	964	2	7 597	13
2-3 år	1 652	3	9 975	16
3-4 år	1 501	2	5 061	8
4-5 år	1 800	3	6 722	11
5 år och över	28 605	47	16 601	27
Totalt	61 087	100	61 087	100

1) Teckningsåtagande från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 2 215 mkr motsvarar totalt 134 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

Finansiella risker

	Finanspolicy isammandrag	Utfall 2018-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbinding	minst 2 år	3,9
Låneförfall 12 månader	max 40 %	25%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	134%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,7
Räntebinding	minst 2 år	4,7
Räntebinding förfall inom 12 månader	max 55 %	43%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	Uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



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

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2018-12-31	2017-12-31	2018-09-30	2017-09-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	2 089	2 145	2 098	2 165
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	138 934	126 875	134 303	122 999
Inventarier	44	46	45	49
	138 978	126 921	134 348	123 048
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i joint ventures	365	368	203	369
Fordringar hos intressebolag	165	-	-	-
Derivatinstrument	214	242	537	338
Andra långfristiga fordringar	270	313	58	157
	1 014	923	798	864
Summa anläggningstillgångar	142 081	129 989	137 244	126 077
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	29	20	23	36
Fordringar joint ventures	0	1	26	141
Derivatinstrument	39	33	51	28
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	837	817	973	950
Likvida medel	2 215	1 423	2 152	2 963
Summa omsättningstillgångar	3 120	2 294	3 225	4 118
SUMMA TILLGÅNGAR	145 201	132 283	140 469	130 195
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	60 271	51 377	56 279	48 950
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	45 956	44 711	45 719	46 095
Uppskjuten skatteskuld	18 286	16 824	17 293	16 099
Derivatinstrument	2 200	2 699	2 076	2 915
Övriga långfristiga skulder	76	55	342	154
Avsatt till pensioner	91	86	80	75
Summa långfristiga skulder	66 609	64 375	65 510	65 338
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	15 131	13 710	15 525	12 963
Leverantörsskulder	118	124	129	109
Skulder joint ventures	151	17	12	-
Aktuella skatteskulder	42	80	149	149
Derivatinstrument	20	3	-	10
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 859	2 597	2 865	2 676
Summa kortfristiga skulder	18 321	16 531	18 680	15 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	145 201	132 283	140 469	130 195

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 förvärv var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december till 1 982 mkr (2 045), 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 7 mkr som under året investerats i en ny teknisk plattform vilken utvecklar det digitala fastighetsspråket Real Estate Core.

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2018 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 138 934 mkr, jämfört med 126 875 mkr vid årsskiftet 2017/2018. Värdeförändringen under perioden uppgick till 10 651 mkr (7 973) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar. En förändring i direktavkastningskraven med +/- 0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,2/5,9 procent.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser

som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 97 i Vasakronans årsredovisning för 2017.

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att samtliga fastigheter på sikt ska vara certifierade och per årsskiftet var 85 procent (84) av beståndet miljöcertifierat.

Under kvartalet sålde och frånrådade Vasakronan tre fastigheter i Lund, Apotekaren 12, Galten 25 och Repslagaren 31 till Stena Fastigheter för ett fastighetsvärde om 370 mkr. Försäljning har även skett av Telefonfabriken 7 på Telefonplan i Stockholm till ett värde av 210 mkr. Försäljningen avser byggrätter för bostäder och köpare är Einar Mattsson som tillträder fastigheten när rivningen av den befintliga byggnaden har slutförts.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 10 619 mkr (9 397), varav 3 909 mkr (2 663) var upparbetat per 31 december. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 41 procent (44) vid utgången av perioden.

Under kvartalet har ett 6-årigt hyresavtal om 6 600 kvadratmeter tecknats med Universitets- och högskolerådet (UHR) i fastigheten Nöten 5 i kontors kvarteret STRAND i Solna Strand. Ombyggnationen och moderniseringen av Nöten 5, som består av fyra byggnader sker i flera etapper. Etapp ett, som omfattar 4 400 kvadratmeter, färdigställdes hösten 2017 och är fullt uthyrd till bland annat Cowi.

Avtalet med UHR innebär att omfattningen av deletapp 2 utökas till att omfatta ytterligare 13 000 kvadratmeter och en ökad investering om 420 mkr. I etapp 2 uppförs även en länkbyggnad som ska koppla samman de fyra huskropparna med en investering motsvarande drygt 200 mkr.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2018	2017
Ingående värde 1 januari	126 875	115 922
Investeringar	3 335	2 543
Förvärv, köpeskillning	594	1 049
Försäljningar, köpeskillning	-2 521	-612
Värdeförändring	10 651	7 973
Utgående värde 31 december	138 934	126 875

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljöcertifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 700	1 495	40	56 500	Dec -21	4	LEED
Göteborg	Platinan	2 600	536	21	52 900	Dec -21	47	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	71	9	15 000	Juni -21	80	LEED
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5 etapp 2	635	148	23	13 000	Sep -20	51	LEED
Malmö	Priorn 5	580	323	56	13 200	April -20	55	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	93	22	10 200	Dec -20	82	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	342	88	11 000	Sep -19	26	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	190	95	50	3 650	Dec -19	0	LEED
Stockholm, Solna	Diktaren	115	2	2	6 400	Aug -21	100	LEED
Göteborg	Bohusgatan	94	83	88	5 400	Dec -18	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		9 524	3 188	33			41	
Övriga projekt		1 095	721					
Totalt		10 619	3 909					

1) Beräknad utifrån area.

Kommentarer balansräkning (forts)

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas från och med halvårsskiftet med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2018 till 18 286 mkr (16 824) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheten. Samtidigt har skatteskulden minskat med 1,1 mdkr i och med att skatten nu beräknas till 20,6 istället för 22 procent.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 58 872 mkr (56 998). Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,9 år (3,8) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften uppgick till 4,4 år (4,4). Andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 25 procent (23) och andelen låneförfall 5 år och längre uppgick till 27 procent (27) av räntebärande skulder.

Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor och marknader. All upplåning via kapitalmarknaden är icke säkerställd. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 71 procent (68) och andelen bankfinansiering 29 procent (32).

För att diversifiera upplåningen ytterligare etablerade Vasakronan under det sista kvartalet ett Euro Medium Term Note-program (EMTN-program). Under programmet emitterade Vasakronan december en första EUR-obligation med en löptid på 6 år och en volym på 30 m EUR. Under året har bolaget även emitterat obligationer uppgående till 8,0 mdkr (10,3) på den svenska kapitalmarknaden och NOK 3,3 mdr (2,8) på den norska kapitalmarknaden, samt tagit upp säkerställda banklån om 2 mdkr (3,2). Totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev minskade vid årets slut till 9 procent (12) av koncernens totala tillgångar. Totalt uppgår fastighetsinteckningar ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder till 13 049 mkr (15 455) vid årets utgång.

För att säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Likvida medel 2 215 mkr (1 423) och outnyttjat kreditlöfte motsvarar tillsammans 134 procent (152) av låneförfallen de kommande 12 månaderna, eller samtliga låneförfall de kommande 21 månaderna.

Grön finansiering

Vasakronan har under året uppdaterat ramverket för grön finansiering. Det nya ramverket möjliggör finansiering från samtliga finansieringskällor där lånelikviden är öronmärkt till investeringar som leder till lägre energianvändning och mindre klimatpåverkan. Sedan tidigare var Vasakronan först i världen med att emittera gröna företagsobligationer. I och med det nya ramverket har nu Vasakronan även emitterat världens första gröna certifikat. Certifikaten är listade på Nasdaq Stockholms lista för gröna certifikat. Under året har bolaget totalt emitterat gröna obligationer om 6 890 MSEK (3840) och 550 MNOK (0) vilket gör Vasakronan till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer.

Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	1 971
Gröna obligationer	14 302
Gröna obligationer, NOK	563
Total volym gröna finansiella instrument	16 836
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	24 444
Kvarvarande godkänt låneutrymme	7 608

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

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 35 procent (20) av den totala låneportföljen.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 12 902 mkr (9 269) till 60 271 mkr (51 377). Soliditeten uppgick till 42 procent (39) och belåningsgraden uppgick till 41 procent (43).

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	25 000	6 157	10
Obligationer, SEK ¹⁾	60 919	26 729	44
Obligationer, NOK ²⁾		10 162	16
Obligationer, EUR ³⁾		305	1
Banklån mot säkerhet	12 907	12 907	21
Nordiska- och Europeiska investeringbanken	4 827	4 827	8
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	0	0
Totalt		61 087	100

1) Gemensam låneram för EUR, SEK och NOK.

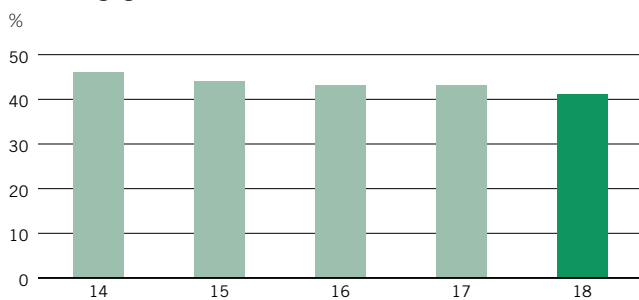
2) Beloppen motsvarar 9 700 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.

3) Beloppen motsvarar 30 MEUR och är till fullo valutasäkrat.

Koncernens förändring av eget kapital

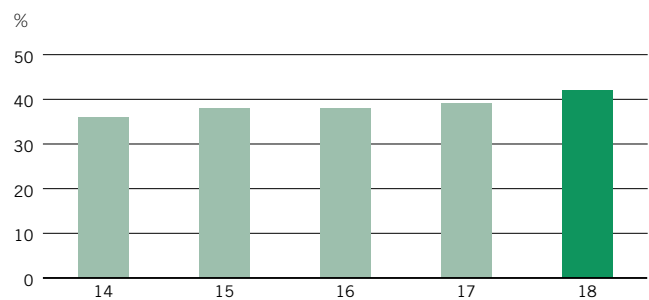
Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	4 000	4 227	37 890	46 117
Årets resultat	-	-	9 269	9 269
Övrigt totalresultat	-	-	-9	-9
Årets totalresultat	-	-	9 260	9 260
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2017-12-31	4 000	4 227	43 150	51 377
Ingående eget kapital 2018-01-01	4 000	4 227	43 150	51 377
Periodens resultat	-	-	12 902	12 902
Övrigt totalresultat	-	-	-8	-8
Periodens totalresultat	-	-	12 894	12 894
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2018-12-31	4 000	4 227	52 044	60 271

Belåningsgrad



Per 31 december

Soliditet



Per 31 december

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Löpande verksamhet				
Driftnetto	4 869	4 678	1 253	1 179
Central administration	-101	-97	-31	-28
Återläggning avskrivningar	12	15	3	4
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-9	-7	-3	-1
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	4 771	4 589	1 222	1 154
Erlagd ränta	-1 069	-1 193	-293	-345
Erhållen ränta	3	2	1	1
Betald inkomstskatt	-138	-15	-55	-3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	3 567	3 383	875	807
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-190	22	-8	287
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	258	63	78	-131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 635	3 468	945	963
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-3 335	-2 543	-952	-814
Förvärv av fastigheter	-634	-1 049	-100	-1 049
Försäljning av fastigheter	2 526	612	345	297
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-9	-5	-2	0
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-7	-	-7	-
Utdelning joint ventures	162	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 297	-2 985	-716	-1 566
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	2 338	483	229	-603
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-4 000	0	0
Upptagna räntebärande skulder ¹⁾	34 908	40 853	7 597	7 220
Amortering räntebärande skulder ¹⁾	-32 223	-37 344	-7 143	-7 697
Förändring säkerheter ²⁾	253	-357	-328	-101
Lösen av finansiella instrument	-484	-359	-292	-359
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 546	-1 207	-166	-937
Periodens kassaflöde	792	-724	63	-1 540
Likvida medel vid periodens början	1 423	2 147	2 152	2 963
Periodens kassaflöde	792	-724	63	-1 540
Likvida medel vid periodens slut	2 215	1 423	2 215	1 423

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

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

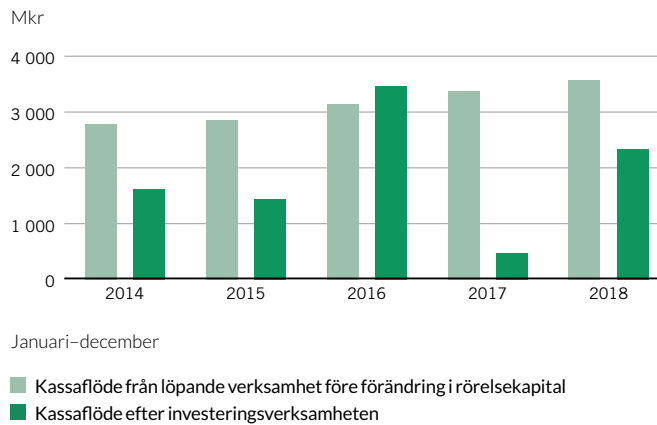
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt ökade med 184 mkr och uppgick till 4 771 (4 589). Denna ökning förklaras främst av ett högre driftnetto. Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet ökade till 3 635 mkr (3 468).

Investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till -3 335 mkr (-2 543) förklarar av ökade investeringar i projekt. Kassaflödet från köp och försäljning av fastigheter förbättrades med netto 1 892 mkr (-437) till följd av ökade fastighetsförsäljningar. Under kvartalet utbetalades 40 mkr till NCC vilket avsåg resterande av del köpeskillingen för fastigheten Bärnstenen i Göteborg som förvärvades 2015. Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 2 338 mkr (483).

Nettouplåningen under året uppgick sammantaget till 2 685 mkr (3 509). Lösen av finansiella instrument påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -484 mkr (-359). Sammantaget har likvida medel ökat med 792 mkr (-724) och uppgick till 2 215 mkr (1 423) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Primus 1	Stockholm	Oscar Properties/ Starwood Capital	931	Mars - 18
Solna Järva 2:28, 2:35, 2:36	Solna	JM	129	Mars - 18
Solna Järva 2:29, 2:37, 2:38	Solna	JM	126	Juli - 18
Gårda 18:23 och Gårda 18:24	Göteborg	Platzer	1 068	Sep - 18
Apotekaren 12, Repslagaren 31 och Galten 25	Lund	Stena Fastigheter	370	Nov - 18
Summa fastighetsvärde			2 624	
Förvärvsomkostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-103	
Total köpeskilling			2 521	

Avtalade men ej genomförda försäljningar

Smedjan 13 och 15	Lund	Trianon	88	Avhängt detaljplan
Stockholm Telefonfabriken 7	Stockholm	Einar Matsson Projekt	210	Avhängt rivning
Total köpeskilling			298	

Fastighetsförvärv

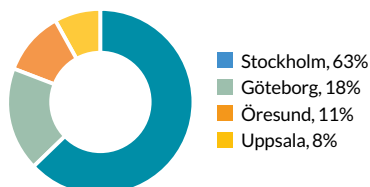
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Priorn 5	Malmö	Malmö kommun	78	Feb - 18
Del av Midsommarkransen 1:1	Stockholm	Stockholms kommun	31	April - 18
Solna Järva 2:29, 2:37, 2:38	Solna	Järvastaden	137	Jun - 18
Dragarbrunn 18:3	Uppsala	SEB Trygg Liv	285	Aug - 18
Boländerna 7:4	Uppsala	Bil-Trean i Uppsala	45	Okt - 18
Kungsängen 14:1	Uppsala	Uppsala kommun	17	Dec - 18
Summa fastighetsvärde			592	
Förvärvsomkostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			2	
Total köpeskilling			594	

Vasakronan totalt och per region

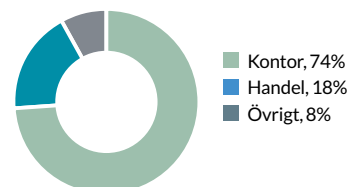
TOTALT VASAKRONAN jan-dec

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	138 934	126 875
Hysesintäkter, mkr	6 718	6 490
Driftnetto, mkr	4 869	4 678
Överskottsgrad, %	73	72
Uthyrningsgrad, %	93	93
Antal fastigheter	174	179
Area, tkvm	2 372	2 430
Miljöcertifiering, %	85	84

Fördelning geografisk marknad



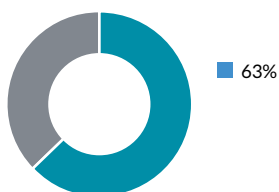
Fördelning per objektstyp



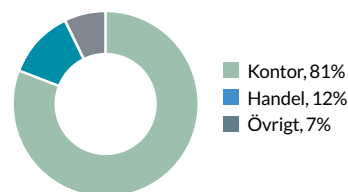
STOCKHOLM jan-dec

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	91 617	82 978
Hysesintäkter, mkr	4 156	4 026
Driftnetto, mkr	3 030	2 902
Överskottsgrad, %	73	72
Uthyrningsgrad, %	93	92
Antal fastigheter	79	82
Area, tkvm	1 395	1 425
Miljöcertifiering, %	81	79

Stockholms andel av totalen



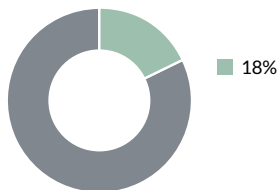
Stockholm per objektstyp



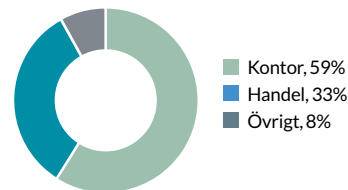
GÖTEBORG jan-dec

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	25 630	23 689
Hysesintäkter, mkr	1 280	1 246
Driftnetto, mkr	974	957
Överskottsgrad, %	76	77
Uthyrningsgrad, %	95	96
Antal fastigheter	34	36
Area, tkvm	402	423
Miljöcertifiering, %	94	94

Göteborgs andel av totalen



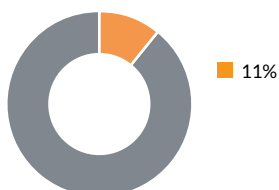
Göteborg per objektstyp



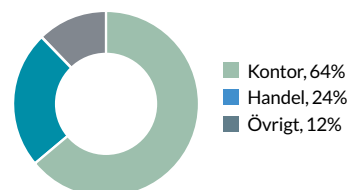
ÖRESUND jan-dec

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	13 196	12 666
Hysesintäkter, mkr	761	755
Driftnetto, mkr	494	498
Överskottsgrad, %	65	66
Uthyrningsgrad, %	90	90
Antal fastigheter	35	37
Area, tkvm	339	353
Miljöcertifiering, %	97	97

Öresunds andel av totalen



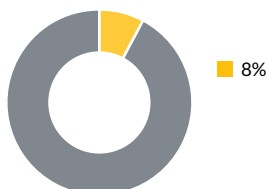
Öresund per objektstyp



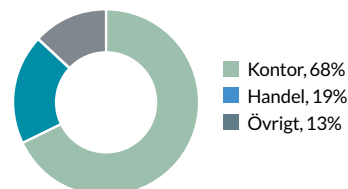
UPPSALA jan-dec

	2018	2017
Marknadsvärde, mkr	8 491	7 542
Hysesintäkter, mkr	521	463
Driftnetto, mkr	371	321
Överskottsgrad, %	71	69
Uthyrningsgrad, %	97	96
Antal fastigheter	26	24
Area, tkvm	236	229
Miljöcertifiering, %	77	79

Uppsalas andel av totalen



Uppsala per objektstyp



Avser andel av kontrakterad hyra

Avser andel av kontrakterad hyra

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	484	453
Rörelsens kostnader	-605	-565
Realisationsresultat försäljningar	341	-
Resultat före finansiella poster	220	-112
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	7 192	3 500
Räntenetto	-1 040	-1 127
Värdeförändring finansiella instrument	13	468
Bokslutsdispositioner	-	-142
Resultat före skatt	6 385	2 587
Skatt	-109	-326
Periodens resultat	6 276	2 261

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	6 276	2 261
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	6 276	2 261

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 484 mkr (453) och avser främst moderbolagets fakturerering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 13 mkr (468). Resultat före skatt uppgick till 6 385 mkr (2 587), där förändringen förklaras av ökade utdelningar från dotterbolag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 212 mkr (1 420).

Balansräkning

Belopp i mkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	11	19
Aktier och andelar i dotterbolag	30 660	30 610
Fordringar hos dotterbolag	9 820	9 196
Aktier och andelar i joint ventures	1	1
Uppskjuten skattefordran	137	246
Derivatinstrument	214	242
Långfristiga fordringar	432	309
Summa anläggningstillgångar	41 275	40 623
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	32 448	29 897
Derivatinstrument	39	33
Kortfristiga fordringar	548	546
Likvida medel	2 212	1 420
Summa omsättningstillgångar	35 247	31 896
SUMMA TILLGÅNGAR	76 522	72 519
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	11 476	9 200
Obeskattade reserver	186	186
Skulder		
Räntebärande skulder	61 087	58 421
Derivatinstrument	2 220	2 699
Ej räntebärande skulder	763	598
Skulder till dotterbolag	790	1 415
Summa skulder	64 860	63 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 522	72 519

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av året till 309 (348). Minskningen förklaras av att ett antal anställda inom teknikorganisationen per 1 februari 2018 har övergått till Coor som kommer ta ytterligare ansvar för vissa servicetjänster.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2017 på sidorna 64–67. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

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

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sidan 93 i Vasakronans årsredovisning för 2017.

Närstående transaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 34 i Vasakronans årsredovisning för 2017. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 90 mkr samt ett innehav i certifikat om 300 mkr.

Inga väsentliga närstående transaktioner har skett under året.

Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Nya standarder som ännu inte trätt i kraft eller antagits

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Vasakronan kommer från och med 1 januari 2019 redovisa tomträtts- och arrendeavtal motsvarande cirka 5 mdkr som tillgång och en motsvarande skuldpost. Tomträttsavgäld samt arrendekostnader kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, kommer att redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaderna uppskattas för 2019 att uppgå till runt 180 mkr.

Alternativa nyckeltal

Vasakronan tillämpar ESMAs riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras i IFRS eller Årsredovisningslagen. För de nyckeltal som klassificeras som alternativa ska beskrivning, samt motivering till varför nyckeltalet är relevant, anges. För de nyckeltal där information, utöver den som framgår av balans- och resultaträkning, behövs för beräkning av nyckeltalet ska även en särskild härledning redovisas.

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 18. På sidan 17 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Vasakronan tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Skatteverket om 42 000 kvadratmeter i fastigheten Nya Kronan i Sundbyberg. Uthyrningen omfattar två nybyggda byggnader och en befintlig som renoveras. Inflyttning sker i slutet av 2021 och i och med uthyrningen till Skatteverket är fastigheten fullt uthyrd.

Stockholm den 31 januari 2019

Fredrik Wirdenius

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorerens granskning.

För vidare information om bokslutskommunikén vänligen kontakta:

Christer Nerlich, *Chef ekonomi och finans*

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

Denna information är sådan som Vasakronan AB (Publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom angiven kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 31 januari 2019 kl. 12.00 CET.

Nyckeltal

	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,1	93,1	93,1	93,1
Överskottsgrad, %	73	72	73	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	3 335	2 543	952	814
Fastighetsförvärv, mkr	594	1 049	100	1 049
Fastighetsförsäljningar, mkr	-2 521	-612	-345	-297
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 407	2 980	707	1 566
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	138 934	126 875	138 934	126 875
Area på balansdagen, tkvm	2 372	2 430	2 372	2 430
Antal fastigheter på balansdagen	174	179	174	179
Miljöcertifiering på balansdagen, %	85	84	85	84
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	103	100	103	100
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	3,9	6,0	4,0
Soliditet på balansdagen, %	42	39	42	39
Belåningsgrad på balansdagen, %	41	43	41	43
Genomsnittlig räntebindning, år	4,7	4,5	4,7	4,5
Genomsnittlig kapitalbindning ³⁾ , år	3,9	3,8	3,9	3,8
NAV på balansdagen, mkr ¹⁾	78 542	68 581	78 542	68 581
NNNAV på balansdagen, mkr ²⁾	70 823	60 872	70 823	60 872
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,6	1,7	1,6	1,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	58 872	56 998	58 872	56 998
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	3 567	3 383	875	807
FFO / net debt, %	6,2	6,1	6,2	6,1
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	309	349	309	349
Härledning nyckeltal				
1) NAV, mkr				
Eget kapital	60 271	51 377	60 271	51 377
Återläggning goodwill	-1 982	-2 045	-1 982	-2 045
Återläggning derivat	1 967	2 426	1 967	2 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	18 286	16 824	18 286	16 824
	78 542	68 581	78 542	68 581
2) NNNAV, mkr				
Eget kapital	60 271	51 377	60 271	51 377
Återläggning goodwill	-1 982	-2 045	-1 982	-2 045
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	18 286	16 824	18 286	16 824
Uppskjuten skatt till verkligt värde ⁴⁾	-5 465	-4 933	-5 465	-4 933
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	-287	-351	-287	-351
	70 823	60 872	70 823	60 872

3) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

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

Definitioner

Area, kvm

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med totala tillgångar per balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Central administration, mkr

Kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.

Driftnetto, mkr

Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Energiprestanda, kWh/kvm

Årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C). I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort.

Fastighetsförvärv, mkr

Förvärv av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa bolagets förvärv under perioden.

Fastighetsförsäljningar, mkr

Försäljning av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa försäljningar under perioden.

FFO/nett debt, %

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital för de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittlig räntebärande skuld netto. Anges som ett mått på hur stor del av företagens nettoskulder som kan betalas av kassaflödet från den löpande verksamheten.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig ränta, %

Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig återstående löptid, år

Totalt kontraktsvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp

Kontrakterad hyra uppdelad utifrån de enskilda hyreskontraktens användningsområde, uppdelat på kontor, handel och övrigt. Övrigt omfattar bland annat bostäder, parkering och hotell.

Likvida medel, mkr

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges som ett mått på betalningsberedskap.

Miljöcertifiering, %

Summan av arean i fastigheter certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad, dividerat med arean för hela fastighetsbeståndet, per balansdagen.

NAV (Net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde, se härledning sidan 17.

NNNAV (Triple net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och tillägg av verkligt värde lån samt justerad med bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats. Måttet visar ett aktuellt substansvärde, se härledning sidan 17.

Nettoinvesteringar, mkr

Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar. Anges som ett mått på kapital investerat i fastigheter.

Nettouthyrning, mkr

Kontrakterad hyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr

Driftnetto med avdrag för central administration, resultat från andelar i joint venture och räntenetto. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten.

Räntebärande skulder netto, mkr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Räntenetto, mkr

Ränteintäkter minus räntekostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr

Driftnetto med tillägg för centraladministration och resultat från andelar i joint venture dividerat med räntenettet. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Soliditet, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Överskottsgrad, %

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

Kalendarium

Rapporter

Årsredovisning 2018

mars 2019

Årsstämma

maj 2019

Delårsrapport januari–mars 2019

7 maj 2019

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