

Delårsrapport januari-juni 2019

- Hyresintäkterna ökade till totalt 3 439 mkr (3 333). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent (6)
- Nyuthyrningar har gjorts av 129 000 kvadratmeter (73 000) med en årshyra på 473 mkr (269) och nettouthyrningen uppgick till 171 mkr (60)
- Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (92,9) vid periodens utgång. Vakansen förklaras till 2,6 procentenheter (3,0) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter
- Driftöverskottet ökade till totalt 2 579 mkr (2 396). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6 procent (6)
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 781 mkr (1 809), där resultat från andelar i joint venture svarar för 891 mkr av ökningen
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 4 626 mkr (5 792), vilket motsvarar en värdeökning på 3,4 procent (4,6)
- Värdeförändring på derivat uppgick till -1 268 mkr (8) till följd av sjunkande långa marknadsräntor
- Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 144 215 mkr (133 518)
- Resultat efter skatt uppgick till 5 030 mkr (7 275)

Belopp i mkr	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018 ¹⁾	April-juni 2019 ²⁾	April-juni 2018 ²⁾	Juli 2018-juni 2019 ²⁾	Jan-dec 2018 ²⁾
Hyresintäkter	3 429	3 333	1 715	1 690	6 824	6 718
Driftöverskott	2 579	2 396	1 300	1 240	5 052	4 869
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 781	1 809	1 813	948	4 856	3 884
Resultat efter skatt	5 030	7 275	4 214	5 248	10 657	12 902
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 753	1 759	945	989	3 561	3 567
Marknadsvärde fastigheter, mkr	144 215	133 518	144 215	133 518	144 215	138 934
Uthyrningsgrad, %	93,1	92,9	93,1	92,9	93,1	93,1
Överskottsgrad, %	75	72	76	73	74	73
Räntetäckningsgrad ²⁾ , ggr	4,4	4,4	3,9	4,6	4,7	4,7
Belåningsgrad ²⁾ , %	41	43	41	43	41	41
NAV på balansdagen, mkr	81 391	71 341	81 391	71 341	81 391	78 542
NNNAV på balansdagen ²⁾ , mkr	72 278	64 151	72 278	64 151	72 278	70 823
Miljöcertifiering, andel av total area, %	85	85	85	85	85	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	99	101	99	101	99	103

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

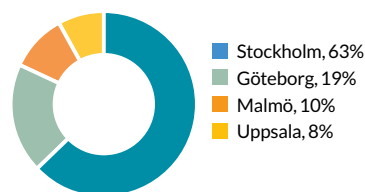
2) Beräkningar för innevarande period har gjorts enligt tidigare års redovisningsprinciper, utan IFRS 16 tillämpning.

En bättre värld

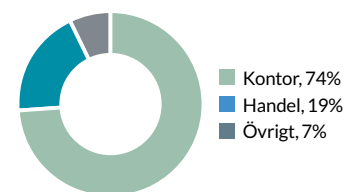
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 173 fastigheter med en total area på 2,3 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 144 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

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

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per objektstyp



Framgångsrika uthyrningar i pågående projekt

Vasakronan andra kvartalet

Nyuthyrningar under kvartalet

Utvecklingen på hyresmarknaden är fortsatt stark med hög efterfrågan på kontorslokaler. Under kvartalet genomfördes omförhandlingar eller förlängningar motsvarande 113 000 kvadratmeter (57 000) och en årshyra om 360 mkr (256), som resulterade i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 15,8 procent (11,0). Dessutom genomfördes under kvartalet nyuthyrningar motsvarande 36 000 kvadratmeter (46 000) och en årshyra på 146 mkr (163 mkr).

I Göteborg har bland annat Wistrand Advokatbyrå tecknat ett 10-årigt hyresavtal om 2 200 kvadratmeter i det pågående fastighetsprojektet Platinan. Även KPMG har i samma fastighet tecknat ett 7-årigt hyresavtal om 2 200 kvadratmeter. Platinan uppförs vid nya Hisingsbron i Lilla Bommen i Göteborg och beräknas stå klart våren 2022. I och med uthyrningarna till Wistrand och KPMG så uppgår uthyrningsgraden i Platinan till 55 procent.

I fastigheten Hilton i Frösundavik utanför Stockholm har ett 6-årigt hyresavtal tecknats med Extenda Retail om 2 000 kvadratmeter. Fastigheten som färdigställs i september 2019 är efter avtalet med Extenda Retail uthyrd till 83 procent.

Bredvid Resecentrum, i centrala Uppsala, byggstartar Vasakronan till hösten Sveriges första kontorsfastighet i trä, Magasin X. Byggnaden omfattar cirka 11 500 kvadratmeter fördelat på sju våningar och kommer förutom en stomme helt i trä innehålla ett stort antal innovativa och klimatsmarta tekniklösningar. Totalt omfattar fastigheten en investering om 530 mkr och beräknas stå klar hösten 2021. Under kvartalet tecknades ett 6-årigt hyreskontakt med Skatteverket i Magasin X om 3 500 kvadratmeter och med White Arkitekter tecknades ett 5-årigt hyresavtal om 1 000 kvadratmeter. Sedan tidigare är det även klart att Vasakronans egna coworking-koncept, Vasakronan Arena, och Uppsalas regionkontor etableras i fastigheten. I och med dessa uthyrningar uppgår uthyrningsgraden i fastigheten till 65 procent innan byggstart.

I Priorn i Malmö har ett 7-årigt avtal med E.ON Wind Sweden tecknats om 900 kvadratmeter. Priorn som uppförs i centrala Malmö omfattar 13 000 kvadratmeter och färdigställs i april 2020. I och med uthyrningen till E.ON Wind Sweden uppgår uthyrningsgraden i fastigheten till 65 procent.

Växer i Uppsala

Uppsala län är en innovativ region med stark tillväxt. Vasakronans bestånd i Uppsala har en uthyrningsgrad på 98 procent och efterfrågan på hållbara och innovativa kontorslösningar är stor. Vasakronan stärker nu sin närvaro i staden genom förvärvet av fastigheten Juvelen från Skanska till en köpeskilling om 563 mkr. Fastigheten, som ligger endast ett stenkast från Magasin X, omfattar drygt 8 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta och färdigställs under hösten 2019. Vasakronan tillträder i december 2019.

Solcellspark i Uppsala

Vasakronan strävar efter hållbarhet i varje del av verksamheten. Stora satsningar görs inom bland annat energiområdet och ett av Vasakronans långsiktiga mål är att verksamheten på sikt ska vara helt självförsörjande på energi.

Under kvartalet tog Vasakronan beslut om att utöka produktionen av förnyelsebar el genom att anlägga en solcellspark med en total yta om cirka 30 000 kvadratmeter i Fyrislund i Uppsala. Anläggningen kommer uppföras på ett markområde som i dagsläget inte har detaljplan eller lämpar sig för utveckling.

Genom uppförandet av solcellsparken fördubblas i ett slag Vasakronans totala solelproduktion. Anläggningen beräknas kunna ge knappt 5 GWh förnybar el årligen, vilket motsvarar drygt 50 procent av den fastighetsel som förbrukas varje år i Vasakronans bestånd i Uppsala.

7-årigt
hyreskontrakt
har tecknats med
KPMG i Platinan

Breddad investerarbass

Vasakronan fortsätter att utöka sin investerarbass genom upplåning i nya valutor. Intresset för bolagets obligationer är stort, framförallt från central-europeiska och asiatiska investerare. Under kvartalet har bolaget för första gången gett ut en grön obligation i australiensiska dollar och efter periodens slut emitterades även den första gröna obligationen i amerikanska dollar. Obligationerna som emitterats under perioden har en löptid upp till 25 år. Den ökade tillgången till långfristig finansiering till fördelaktiga villkor minskar både finansieringsrisken och kostnaden över tid.

I maj bekräftade Moody's den rating som bolaget erhöll våren 2018 med betyget A3, stabila utsikter. I sin motivering till den starka ratingen betonar Moody's Vasakronans högkvalitativa fastighetsportfölj och den starka kopplingen till ägarna. Moody's betonar även att finansieringsrisken i bolaget har minskat till följd av diversifiering av upplåningen till flera valutor.

Resultat för det andra kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 813 mkr (948) främst förklarad av ökat resultat från andelar i joint venture om 892 mkr. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 2,8 procent (3,2), motsvarande 3 906 mkr (4 084) och värdeförändring derivat uppgick till -641 mkr (32). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 4 214 mkr (5 248). Kassaflödet efter investeringsverksamheten minskade under kvartalet till -119 mkr (60).

Fortsatt stark hyresmarknad

Värld

Globalt råder oro för osäkerheter som höjda handelstullar, effekterna av Brexit och risken för inbromsning i den globala ekonomin. I USA är ekonomin fortsatt stark med hög privatkonsumtion, god investeringsvilja och en stark arbetsmarknad medan tillväxten i Europa är svagare. Europas tillväxt understöds till stora delar av en expansiv finans- och penningpolitik.

Sverige utvecklas något bättre än Europa i genomsnitt även om konjunkturinstitutet i sin senaste rapport bedömer att Sverige gått in i en avmattningsfas. I deras senaste prognos uppskattas BNP-tillväxten uppgå till 1,8 procent för 2019 och till 1,4 procent för 2020 att jämföra med 2018 då BNP steg med 2,4 procent. Den lägre tillväxttakten påverkas negativt av framförallt lägre bostadsinvesteringar.

Vid Riksbankens senaste penningpolitiska möte i juli beslutades att behålla reporäntan oförändrad på -0,25 procent och samtidigt indikerades att reporäntan kommer att höjas i slutet av året eller i början av nästa år.

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

I den senaste rapporten från HUI Research uppskattas tillväxten i detaljhandeln uppgå till 2,5 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 knappt 90 mdkr. Ökningen sker främst inom dagligvaruhandeln och hemelektronik. Rapporten ligger i linje med Vasakronans cityhandelsindex som även det visar på en nedgång för framför allt sport- och fritidshandel samt skor. Cityhandelsindex bygger på omsättningssiffror från butikerna i Vasakronans bestånd och är ett verktyg för bolaget att både mäta och möta handelsutvecklingen i city.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Sverige har utvecklats väl de senaste åren till följd av högkonjunktur, låga räntor och god tillgång på kapital. Intresset för fastigheter på den svenska marknaden är fortsatt stort och intresset från utländska investerare ökar.

Under första halvåret genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av knappt 80 mdkr (63) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Kontorsfastigheter utgjorde det största segmentet av transaktionsvolymen följt av bostadsfastigheter. Merparten av transaktionsvolymen omsattes i Stockholm.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm är fortsatt stark. I CBD har marknadshyrorna stigit jämfört med årsskiftet och vakansnivåerna för kontorslokaler och butikslokaler uppgår 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 Stockholms innerstad utanför CBD och i Stockholms ytterområden har hyrorna ökat under första halvåret. Vakansgraden i innerstaden och i ytterområdena ligger på 8 procent respektive 13 procent vilket är i linje med årsskiftet. 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 4,3 procent.

Göteborg

Kontorshyresmarknaden i Göteborg präglas fortsatt av ett lågt utbud av nyproducerade kontorslokaler vilket resulterat i att hyresnivåerna fortsatt att stiga under årets sex 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 ligger kvar på 3,7 procent.

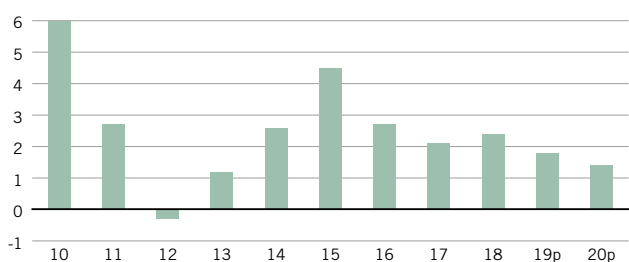
Malmö

I Malmö är efterfrågan på kontorslokaler fortsatt stabil med oförändrade hyresnivåer sedan årsskiftet. 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

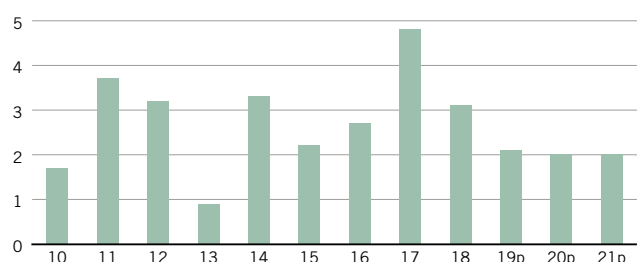
Hyresnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala har ökat något under det senaste kvartalet. Vakanserna ligger kvar på samma nivå och uppgår till 5 procent för kontor respektive 3 procent för butikslokaler. Direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter och butiksfastigheter uppgår till 4,6 respektive 5,0 procent.

Stabil tillväxt



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

Positiv kontorssysselsättning



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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018 ¹⁾	April-juni 2019 ¹⁾	April-juni 2018 ¹⁾	Juli 2018-juni 2019 ¹⁾	Jan-dec 2018 ¹⁾
Hysesintäkter	3 439	3 333	1 715	1 690	6 824	6 718
Driftkostnader	-349	-359	-152	-162	-701	-711
Reparationer och underhåll	-64	-57	-31	-28	-115	-108
Fastighetsadministration	-186	-176	-102	-93	-367	-357
Fastighetsskatt	-261	-274	-130	-137	-514	-527
Tomträttsavgäld och arrenden	-	-71	-	-30	-75	-146
Summa fastighetskostnader	-860	-937	-415	-450	-1 772	-1 849
Driftöverskott	2 579	2 396	1 300	1 240	5 052	4 869
Central administration	-55	-51	-29	-28	-105	-101
Resultat från andelar i joint venture	891	0	892	1	1 050	159
Finansiella intäkter	2	1	1	0	4	3
Finansiella kostnader	-565	-537	-316	-265	-1 074	-1 046
Tomträttsavgälder och arrenden	-71	-	-35	-	-71	-
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 781	1 809	1 813	948	4 856	3 884
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 626	5 792	3 908	4 084	9 485	10 651
Avskrivning arrendeavtal	-4	-	-2	-	-4	-
Värdeförändring finansiella instrument	-1 268	8	-641	32	-1 263	13
Avyttrad/nedskriven goodwill	-74	-36	0	0	-100	-62
Resultat före skatt	6 061	7 573	5 078	5 064	12 974	14 486
Aktuell skatt	-161	-74	34	63	-207	-120
Uppskjuten skatt	-870	-224	-898	121	-2 110	-1 464
Periodens resultat	5 030	7 275	4 214	5 248	10 657	12 902
Övrigt totalresultat						
<i>Ej omklassificerbara poster²⁾</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-18	-18
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	-	0	-	8	8
Inkomstskatt pensioner	0	-	0	-	2	2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	0	-	0	-	-8	-8
Summa totalresultat för perioden³⁾	5 030	7 275	4 214	5 248	10 649	12 894
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	75	72	76	73	74	73
Räntetäckningsgrad ⁴⁾ , ggr	4,4	4,4	3,9	4,6	4,7	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 utspädningsseffekt.

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

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 3 439 mkr (3 333). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent (6) och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar men även av inflationsjustering av hyrorna. Nyuthyrningar har gjorts av 129 000 kvadratmeter (73 000) med en årshyra på 473 mkr (269), varav 21 procent (33) är intäktspåverkande under 2019. Förändringen i nyuthyrningen mellan åren beror framförallt på de stora nyuthyrningarna i Nya Kronan till Skatteverket och Tre Vapen till Handelsbanken som genomfördes under det första kvartalet. Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 302 mkr (209) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 171 mkr (60).

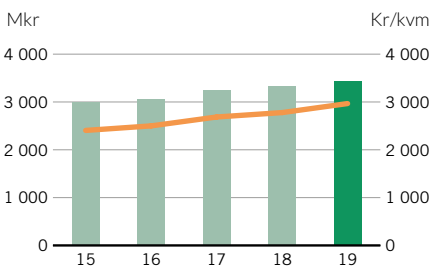
Under perioden genomfördes omförhandlingar och förlängningar av 171 000 kvadratmeter (147 000) motsvarande en årshyra på 542 mkr (431) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 13,9 procent (10,9). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 73 procent (61) valt att förlänga sina hyreskontrakt. Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till handel uppgår till 5,0 procent (4,4).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 871 mkr (6 741) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,0 år (4,2). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 93,1 procent (92,9). Vakansen förklaras till 2,2 procentenheter (2,4) av vakanser i pågående projekt och till 0,4 procentenheter (0,6) av vakanser i utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -860 mkr (-937). I ett jämförbart bestånd, exklusive IFRS 16, ökade fastighetskostnaderna med knappt 3 procent (4). Ökningen i det jämförbara beståndet förklaras av högre kostnader för reparationer och fastighetsadministration. Minskningen mellan perioderna förklaras till stor del av övergången till IFRS 16 där 75 mkr hänförliga till tomträttsavgälder och arrenden har omklassificerats från fastighetskostnader till avskrivning arrendeavtal samt räntekostnader.

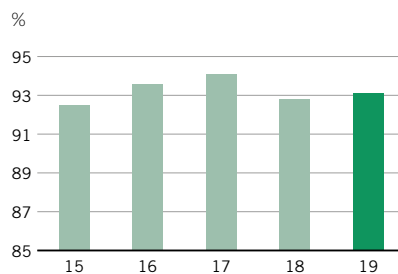
Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari-juni

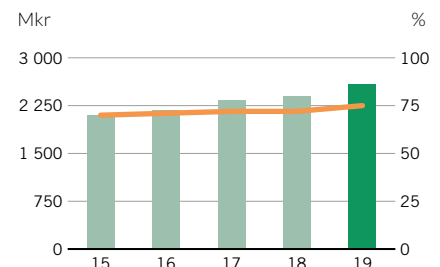
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Stabil uthyrningsgrad



Per 30 juni

Hög överskottsgrad



Januari-juni

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %

Stor spridning på många hyresgäster

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

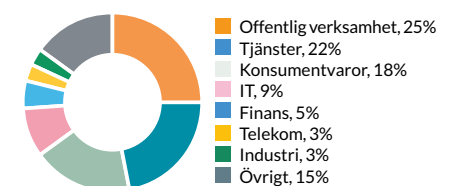
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2019		549	8
2020		1 106	16
2021		1 158	17
2022-ff		3 738	54
Summa		6 551	95
Bostäder		100	2
Garage		220	3
Totalt		6 871	95

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 2 579 mkr (2 396), där ökningarna främst förklaras av högre hyresintäkter. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot¹⁾ med 6 procent (6). Driftöverskottet har även påverkats positivt med 75 mkr till följd av övergången till IFRS 16.

Överskottsgraden ökade till 75 procent (72), varav 2 procentenheter förklaras av övergången till IFRS 16.

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -186 mkr (-176) och kostnaden för central administration uppgick till -54 mkr (-51). 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 891 mkr (0). Ökningen beror på positiva värdeförändringar på byggrätter som ägs av Vasakronans intressebolag, Järvastaden och Stora Ursvik. Värdeförändringarna förklaras framförallt av lagakraftvunna detaljplaner. Uppskattad volym byggrätter i Järvastaden respektive Stora Ursvik uppgår till ca 600 000 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) där merparten avser bostäder.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -563 mkr (-536). 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 5,5 gånger (4,1) till följd av ett förbättrat driftnetto¹⁾. 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 71 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

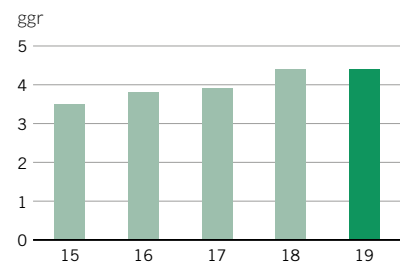
Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 2 781 mkr (1 809), en ökning med 54 procent. Rensat för resultat från andelar i joint venture var ökningen drygt 4 procent.

¹⁾ Driftnetto motsvarar driftöverskott justerat för IFRS 16.

Finansiella risker

	Finanspolicy isammandrag	Utfall 2019-06-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbinding	minst 2 år	5,2 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	21%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	152%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,7 ggr
Räntebindning	minst 2 år	5,7 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	36%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	Uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Per 30 juni, rullande 12 månader

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2019 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 4 622 mkr (5 792), vilket motsvarar en värdeökning på 3,4 procent (4,6).

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 -1 268 mkr (8) till följd av sjunkande långa marknadsräntor under perioden.

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallstrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 69 963 mkr (62 786), varav 54 376 (52 742) utgörs av räntederivat och 15 587 mkr (9 544) av valutaräntederivat.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -1 031 mkr (-298). Av skattekostnaden utgjordes -161 mkr (-74) av aktuell skatt och -870 mkr (-224) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den effektiva skattesatsen uppgick till 17,0 procent (20,6). 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	3,8	2,5
Göteborg	3,0	0,5
Uppsala	2,7	0,2
Malmö	1,7	0,2
Totalt	3,4	3,4

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	3,7	3,2
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1,5	0,2
Transaktioner		0
Totalt	3,4	3,4

Värdepåverkande faktorer¹⁾

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,9
Marknadshyror	2,5
Totalt	3,4

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

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2019-06-30	2018-06-30 ¹⁾	2019-03-31	2018-03-31 ¹⁾	2018-12-31 ¹⁾
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 014	2 109	2 014	2 109	2 089
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	144 215	133 518	139 381	128 339	138 934
Tomträtt och arrende	5 046	-	5 063	-	-
Inventarier	40	48	43	44	44
	149 301	133 566	144 487	128 383	138 978
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i joint ventures	1 256	368	365	367	365
Fordringar hos joint ventures	165	-	165	-	165
Derivatinstrument	831	636	511	359	214
Andra långfristiga fordringar	57	57	60	105	270
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 309	1 061	1 101	831	1 014
Summa anläggningstillgångar	153 624	136 736	147 602	131 323	142 081
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	12	15	11	13	29
Fordringar joint ventures	0	0	0	0	0
Derivatinstrument	39	71	26	39	39
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 509	1 293	1 283	1 389	837
Likvida medel	3 082	2 008	5 910	2 618	2 215
Summa omsättningstillgångar	4 642	3 387	7 230	4 059	3 120
SUMMA TILLGÅNGAR	158 266	140 123	154 832	135 382	145 201
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	61 302	54 652	61 088	53 404	60 271
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	51 598	47 934	49 987	45 890	45 956
Skuld tomträtt och arrende	5 046	-	5 063	-	-
Uppskjuten skatteskuld	19 156	17 047	18 258	17 169	18 286
Derivatinstrument	3 231	2 358	2 599	2 375	2 200
Övriga långfristiga skulder	764	433	497	219	76
Avsatt till pensioner	87	82	89	84	91
Summa långfristiga skulder	79 882	67 854	76 493	65 737	66 609
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	13 825	14 381	14 103	13 013	15 131
Leverantörsskulder	47	53	238	191	118
Skulder joint ventures	12	144	11	12	151
Aktuella skatteskulder	3	52	70	118	42
Derivatinstrument	48	-	6	-	20
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 147	2 987	2 823	2 907	2 859
Summa kortfristiga skulder	17 082	17 617	17 251	16 241	18 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	158 266	140 123	154 832	135 382	145 201

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 juni till 1 908 mkr (2 009), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

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

Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2019 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 144 215 mkr, jämfört med 138 934 mkr vid årsskiftet 2018/2019. Värdeförändringen under perioden uppgick till 4 626 mkr (5 792) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar. En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,3/6,0 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 investe-

ringar. 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 juni uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 046 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 85 procent (85) av beståndet miljöcertifierat varav 69 procentenheter LEED Guld eller högre.

Under kvartalet frånträdde Vasakronan Telefonfabriken 7 i Stockholm för ett fastighetsvärde om 210 mkr till Einar Matsson Projekt.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 12 905 mkr (9 967), varav 5 457 mkr (3 331) var upparbetat per 30 juni. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 55 procent (42) vid utgången av perioden.

Under kvartalet har Wistrand Advokatbyrå tecknat ett 10-årigt avtal om knappt 2 200 kvadratmeter i det pågående fastighetsprojektet Platinan i Göteborg. Även KPMG har i samma fastighet tecknat ett 7-årigt hyresavtal om knappt 2 200 kvadratmeter. Uthyrningsgraden för Platinan uppgår nu till 55 procent.

I fastigheten Hilton i Frösundavik utanför Stockholm har under kvartalet ett 6-årigt hyresavtal tecknats med Extenda Retail om 2 000 kvadratmeter. Fastigheten som färdigställs i september 2019 är efter avtalet med Extenda Retail uthyrd till 83 procent.

I höst byggstartas Magasin X i Uppsala och under kvartalet tecknades ett 6-årigt hyreskontakt med Skatteverket om drygt 3 500 kvadratmeter och ett 5-årigt hyresavtal med White Arkitekter om 1 000 kvadratmeter.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2019	2018
Ingående värde 1 januari	138 934	126 875
Investeringar	2 120	1 637
Förvärv, köpeskillning	-	249
Försäljningar, köpeskillning	-1 465	-1 035
Värdeförändring	4 626	5 792
Utgående värde 30 juni	144 215	133 518

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp-arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljö-certifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 700	2 140	58	56 500	Dec-21	4	LEED
Göteborg	Platinan	2 600	782	30	52 900	Dec-22	55	LEED
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	171	10	42 700	Nov-21	100	LEED
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5	916	373	41	26 000	Dec-20	54	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	115	14	15 000	Juni-21	80	LEED
Malmö	Priorn 5	560	417	74	13 200	April-20	65	LEED
Uppsala	Magasin X	530	22	4	11 500	Dec-21	40 ²⁾	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	191	45	10 200	Dec-20	82	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	362	93	10 000	Sep-19	83	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	190	171	90	3 650	Juni-20	0	LEED
Stockholm, Solna	Diktaren	115	8	7	6 400	Aug-21	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		11 901	4 752	40			55	
Övriga projekt		1 004	705					
Totalt		12 905	5 457					

1) Beräknad utifrån area.

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

Kommentarer balansräkning (forts)

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2019 till 19 156 mkr (18 286) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Uppskjuten skatt beräknas från och med halvårsskiftet 2018 med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Samtidigt har skatteskulden minskat med 1,1 mdkr i och med att skatten nu beräknas till 20,6 istället för 22 procent.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade under perioden till 62 341 mkr (60 308). Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor och marknader. Vasakronan har därför sedan våren 2018 en publik rating från Moody's och den har gett tillgång till nya marknader och finansierare i bland annat Centraleuropa och Asien. Diversifieringen har även gett tillgång till lån på längre löptider, i vissa fall upp till 25 år. I maj 2019 bekräftade Moody's ratingen med betyget A3 stabila utsikter och tilldelade samtidigt Vasakronans obligationsprogram samma rating.

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 3 082 mkr (2 008) och outnyttjad kreditfacilitet motsvarar tillsammans 152 procent (139) av

låneförfallen de kommande 12 månaderna. Av likvida medel utgörs 636 mkr (205) av depositioner under CSA-avtal.

Som en effekt av den ökade långfristiga upplåningen ökade den genomsnittliga kapitalbindningen till 5,2 år (4,1) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften ökade till 5,6 år (4,5). Låneförfallen de kommande 12 månaderna minskade till 21 procent (23) av räntebärande skulder, samtidigt som låneförfall 5 år och längre ökade till 33 procent (29).

Under det andra kvartalet emitterade Vasakronan en första grön obligation i australiensiska dollar om AUD 30 m med en löptid på 15 år. Under det första halvåret har bolaget totalt emitterat motsvarande 8,8 mdkr fördelat på SEK 3,9 mdr (5,4), NOK 300 m (2 100), EUR 344 m (-), JPY 10 mdr (-) och AUD 30 m (-). Efter periodens slut emitterades även en första obligation i amerikanska dollar om USD 75 m. Av den totala skulden utgjordes vid periodens slut 24 procent (13) 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 9 procent (10) av koncernens totala tillgångar.

För att minska ränterisken har Vasakronan under perioden ingått nya räntederivat på längre löptider vilket medfört att den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 5,7 år (4,2). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 36 procent (43) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre ökade till 52 procent (40) 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 5,7 år (4,2) och kapitalbindningen ökade till 5,2 år (4,1).

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	23 619	36	13 825 ¹⁾	21
1-2 år	780	1	8 724	13
2-3 år	2 587	4	9 325	14
3-4 år	2 500	4	4 917	8
4-5 år	1 782	3	6 963	11
5 år och över	34 155	52	21 669	33
Totalt	65 423	100	65 423	100

1) Teckningsåtagande från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 3 082 mkr motsvarar totalt 152 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Nominellt belopp basvaluta, m	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikatprogram		6 269	10
Obligationer, SEK		25 567	39
Obligationer, NOK	9 720	10 5852	16
Obligationer, EUR	374	3 944	6
Obligationer, JPY	10 000	862	1
Obligationer, AUD	30	196	1
Banklån mot säkerhet		13 173	20
Nordiska- och Europeiska investeringsbanken		4 827	7
Totalt		65 423	100

Kommentarer balansräkning (forts)

Grön finansiering

Under perioden har bolaget totalt emitterat gröna obligationer om motsvarande 7,3 mdkr fördelat på fem valutor; SEK, JPY, NOK, EUR och AUD. Spridningen på olika valutor och marknader visar på investerarnas stora intresse för hållbarhet.

Utöver finansiering under ramverket har Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken om totalt 4 827 mkr (4 827). Under perioden togs även det första gröna säkerställda banklånet upp om 760 mkr.

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 40 procent (28) av den totala låneportföljen.

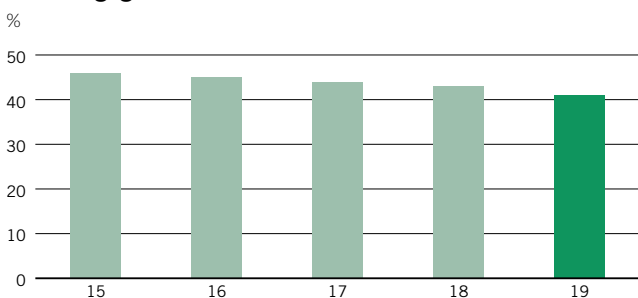
Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	760
Gröna obligationer, SEK	15 870
Gröna obligationer, NOK	684
Gröna obligationer, EUR	2 344
Gröna obligationer, JPY	835
Gröna obligationer, AUD	196
Total volym gröna finansiella instrument	20 689
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	26 260
Kvarvarande godkänt låneutrymme	5 571

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 5 030 mkr (7 275) till 61 302 mkr (54 652). Soliditeten uppgick till 39 procent (39) och belåningsgraden uppgick till 41 procent (43).

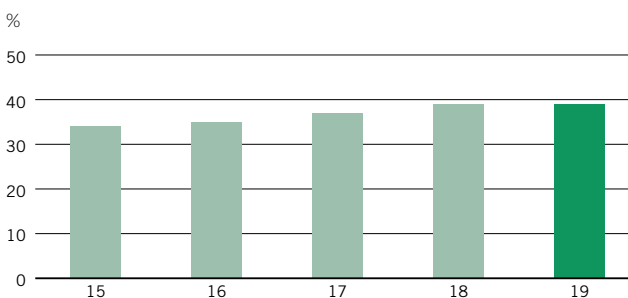
Belåningsgrad¹⁾



Per 30 juni

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

Soliditet



Per 30 juni

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	4 000	4 227	43 150	51 377
Periodens resultat	-	-	12 902	12 902
Övrigt totalresultat	-	-	-8	-8
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	12 894	12 894
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2018-12-31	4 000	4 227	52 044	60 271
Ingående eget kapital 2019-01-01	4 000	4 227	52 044	60 271
Periodens resultat	-	-	5 030	5 030
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2019-06-30	4 000	4 227	53 074	61 302

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018 ¹⁾	April-juni 2019 ²⁾	April-juni 2018 ²⁾	Juli 2018-juni 2019 ³⁾	Jan-dec 2018 ³⁾
Löpande verksamhet						
Driftöverskott	2 579	2 396	1 300	1 240	5 052	4 869
Central administration	-55	-51	-30	-28	-105	-101
Återläggning avskrivningar	6	6	3	3	12	12
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-6	-5	-4	-3	-10	-9
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	2 524	2 346	1 269	1 212	4 949	4 771
Erlagd ränta	-595	-505	-294	-223	-1 159	-1 069
Erhållen ränta	2	1	1	0	4	3
Betald inkomstskatt	-178	-82	-31	0	-233	-138
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 753	1 759	945	989	3 561	3 567
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-573	-295	-201	104	-468	-190
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	249	447	61	68	60	258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 429	1 911	805	1 161	3 153	3 635
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-2 120	-1 637	-1 134	-924	-3 818	-3 335
Förvärv av fastigheter	-	-249	-	-171	-385	-634
Försäljning av fastigheter	1 465	1 035	208	0	2 956	2 526
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	0	-7	2	-6	-2	-9
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-7	-7
Utdelning joint ventures	-	-	-	-	162	162
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-655	-858	-924	-1 101	-1 094	-1 297
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	774	1 053	-119	60	2 059	2 338
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Upptagna räntebärande skulder	21 326	19 584	8 937	9 427	36 650	34 908
Amortering räntebärande skulder	-17 678	-16 373	-7 762	-6 267	-33 528	-32 223
Förändring säkerheter ³⁾	584	406	255	203	431	253
Lösen av finansiella instrument	-139	-85	-139	-33	-538	-484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	93	-468	-2 709	-670	-985	-1 546
Periodens kassaflöde	867	585	-2 828	-610	1 074	792
Likvida medel vid periodens början	2 215	1 423	5 910	2 618	2 008	1 423
Periodens kassaflöde	867	585	-2 828	-610	1 074	792
Likvida medel vid periodens slut	3 082	2 008	3 082	2 008	3 082	2 215

1) Jämförelsesiffror har ej räknats om enligt IFRS 16.

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

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

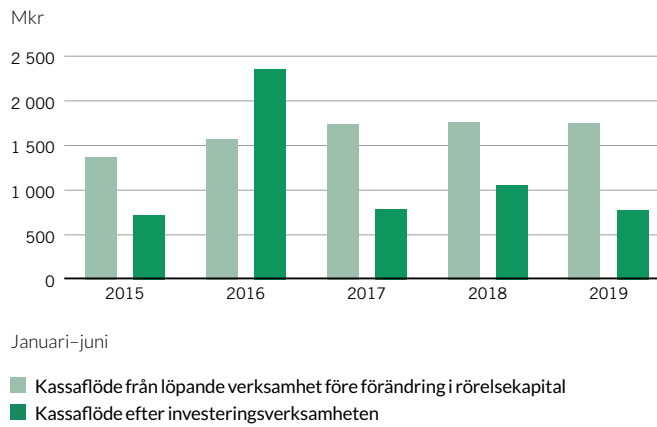
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt ökade med 178 mkr och uppgick till 2 524 (2 346) där ökningen främst förklaras av högre hyresintäkter. Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet minskade till 1 429 mkr (1 911).

Investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till -2 120 mkr (-1 637) förklarad av ökade investeringar i projekt. Kassaflödet från köp och försäljning av fastigheter förbättrades med netto 1 465 mkr (786) till följd av genomförda fastighetsförsäljningar. Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 774 mkr (1 053).

Nettouplåningen under perioden uppgick sammantaget till 3 648 mkr (3 211). Sammantaget har likvida medel ökat med 867 mkr (585) och uppgick till 3 082 mkr (2 008) 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
Summa fastighetsvärde			1 471	
Förvärvsomskostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-6	
Total köpeskillning			1 465	

Avtalade men ej genomförda försäljningar	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Smedjan 13 och 15	Lund	Trianon	88	Avhängigt detaljplan
Total köpeskillning			88	

Fastighetsförvärv

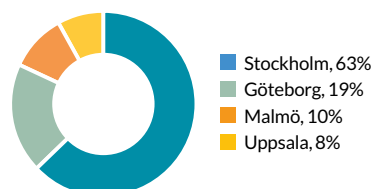
Avtalade men ej genomförda förvärv	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Juvelen	Uppsala	Skanska	563	Dec 2019
Total köpeskillning				

Vasakronan totalt och per region

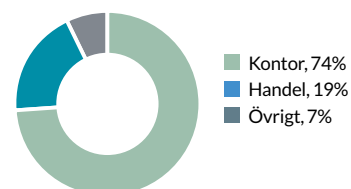
TOTALT VASAKRONAN jan-juni

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	144 215	133 518
Hysesintäkter, mkr	3 439	3 333
Driftnetto ¹⁾ , mkr	2 508	2 396
Uthyrningsgrad, %	93	93
Antal fastigheter	173	180
Area, tkvm	2 318	2 400
Miljöcertifiering, %	85	85

Fördelning geografisk marknad



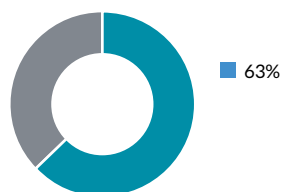
Fördelning per objektstyp



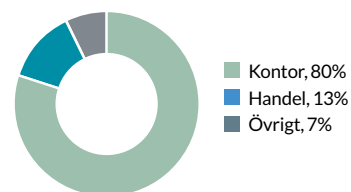
STOCKHOLM jan-juni

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	96 325	87 287
Hysesintäkter, mkr	2 174	2 058
Driftnetto ¹⁾ , mkr	1 593	1 485
Uthyrningsgrad, %	92	92
Antal fastigheter	80	82
Area, tkvm	1 389	1 395
Miljöcertifiering, %	81	81

Stockholms andel av totalen



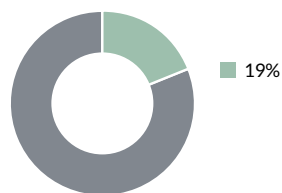
Stockholm per objektstyp



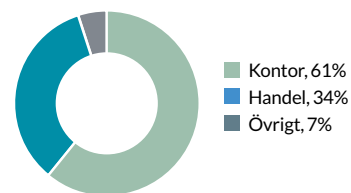
GÖTEBORG jan-juni

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	26 763	25 272
Hysesintäkter, mkr	640	636
Driftnetto ¹⁾ , mkr	487	482
Uthyrningsgrad, %	95	96
Antal fastigheter	34	36
Area, tkvm	403	423
Miljöcertifiering, %	94	92

Göteborgs andel av totalen



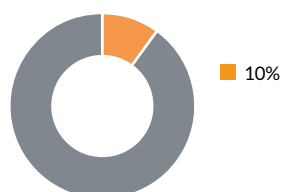
Göteborg per objektstyp



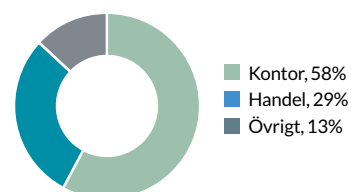
MALMÖ jan-juni

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	12 251	13 139
Hysesintäkter, mkr	350	381
Driftnetto ¹⁾ , mkr	233	247
Uthyrningsgrad, %	92	90
Antal fastigheter	33	38
Area, tkvm	290	353
Miljöcertifiering, %	96	97

Malmöns andel av totalen



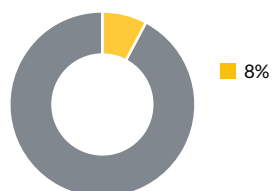
Malmö per objektstyp



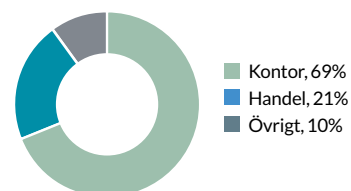
UPPSALA jan-juni

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	8 877	7 820
Hysesintäkter, mkr	275	258
Driftnetto ¹⁾ , mkr	195	182
Uthyrningsgrad, %	98	98
Antal fastigheter	26	24
Area, tkvm	236	229
Miljöcertifiering, %	77	79

Uppsalas andel av totalen



Uppsala per objektstyp



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

Avser andel av kontrakterad hyra

Avser andel av kontrakterad hyra

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018
Nettoomsättning	248	242
Rörelsens kostnader	-312	-303
Realisationsresultat försäljningar	3	-
Resultat före finansiella poster	-61	-61
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	2 355	5 813
Räntenetto	-210	-520
Värdeförändring finansiella instrument	-1 268	8
Resultat före skatt	816	5 240
Skatt	359	19
Periodens resultat	1 175	5 259

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	1 175	5 259
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	1 175	5 259

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 248 mkr (242) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i koncernbolag uppgick till 2 355 mkr (5 813) hänförligt till utdelningar.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -1 268 mkr (8) till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 1 175 mkr (5 259). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 072 mkr (2 005).

Balansräkning

Belopp i mkr	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	10	15
Aktier och andelar i dotterbolag	39 141	30 314
Fordringar hos dotterbolag	38 168	8 196
Fordringar hos joint ventures	165	-
Aktier och andelar i joint ventures	1	1
Uppskjuten skattefordran	362	203
Derivatinstrument	831	636
Långfristiga fordringar	53	55
Summa anläggningstillgångar	78 731	39 420
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	557	34 496
Derivatinstrument	39	71
Kortfristiga fordringar	862	804
Likvida medel	3 072	2 005
Summa omsättningstillgångar	4 530	37 376
SUMMA TILLGÅNGAR	83 261	76 796
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 651	10 459
Obeskattade reserver	186	186
Skulder		
Räntebärande skulder	65 423	62 315
Derivatinstrument	3 279	2 358
Ej räntebärande skulder	1 254	882
Skulder till dotterbolag	4 468	596
Summa skulder	74 424	66 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	83 261	76 796

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 309 (314).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2018 på sidorna 94–97. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

Den 13 juni 2018 infördes nya skatteregler för företagssektorn. Lagen innebär bland annat att juridiska personer endast får göra skattemässiga avdrag för räntenetto upp till 30 procent av skattemässigt resultat före avskrivningar, räntenetto och skatt. Vasakronan arbetar med att analysera vilka effekter ränteavdragsbegränsningarna får för bolaget.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive 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 64 i Vasakronans årsredovisning för 2018.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7 sidan 92 i Vasakronans årsredovisning för 2018. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 90 mkr.

Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under året.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast angivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2018 sidorna 75–93, med undantag för IFRS 16 som tillämpas från 1 januari 2019.

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

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

IFRS 16

Från och 1 januari ersätter IFRS 16, Leasing, den tidigare standarden IAS 17. Enligt denna nya standard ska samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Det innebär att framtida leasingavgifter diskonteras över kontraktets löptid och skuld- respektive tillgångsföras. Från och med 1 januari 2019 redovisar Vasakronan en tillgångspost 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 19. På sidan 17–18 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Stockholm den 12 juli 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

Nyckeltal

	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018 ¹⁾	April-juni 2019 ¹⁾	April-juni 2018 ¹⁾	Juli 2018-juni 2019 ²⁾	Jan-dec 2018 ³⁾
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,1	92,9	93,1	92,9	93,1	93,1
Överskottsgrad, %	75	72	76	73	74	73
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 120	1 637	1 134	924	3 818	3 335
Fastighetsförvärv, mkr	-	249	-	171	385	634
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1 465	-1 035	208	-	-2 956	-2 526
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	655	851	926	1 095	1 247	-1 443
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	144 215	133 518	144 215	133 518	144 215	138 934
Area på balansdagen, tkvm	2 318	2 400	2 318	2 400	2 318	2 372
Antal fastigheter på balansdagen	173	180	173	180	173	174
Miljöcertifiering på balansdagen, %	85	85	85	85	85	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	99	101	99	101	99	103
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad ²⁾ , ggr	4,4	4,4	3,9	4,6	4,7	4,7
Soliditet på balansdagen, %	39	39	39	39	39	42
Belåningsgrad på balansdagen ²⁾ , %	41	43	41	43	41	41
Genomsnittlig räntebindning, år	5,7	4,2	5,7	4,2	5,7	4,7
Genomsnittlig kapitalbindning ³⁾ , år	5,2	4,1	5,2	4,1	5,2	3,9
NAV på balansdagen, mkr, 1. NAV, mkr	81 391	71 341	81 391	71 341	81 391	78 542
NNNAV på balansdagen, mkr, 2. NNNAV, mkr ²⁾	72 278	64 151	72 278	64 151	72 278	70 823
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,6
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	62 341	60 307	62 341	60 307	62 341	58 872
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 753	1 759	945	989	3 561	3 567
Räntebärande skulder netto/EBITDA ⁴⁾					12,4	11,9
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	309	312	309	312	309	309
Härledning nyckeltal						
1. NAV, mkr						
Eget kapital	61 302	54 652	61 302	54 652	61 302	60 271
Återläggning goodwill	-1 908	-2 009	-1 908	-2 009	-1 908	-1 982
Återläggning derivat	2 841	1 651	2 841	1 651	2 841	1 967
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	19 156	17 047	19 156	17 047	19 156	18 286
	81 391	71 341	81 391	71 341	81 391	78 542
2. NNNAV, mkr						
Eget kapital	61 302	54 652	61 302	54 652	61 302	60 271
Återläggning goodwill	-1 908	-2 009	-1 908	-2 009	-1 908	-1 982
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	19 156	17 047	19 156	17 047	19 156	18 286
Uppskjuten skatt till verkligt värde ⁵⁾	-5 630	-5 023	-5 630	-5 023	-5 630	-5 465
Justering räntebärande skulder till verkligt värde ¹⁾	-642	-516	-642	-516	-642	-287
	72 278	64 151	72 278	64 151	72 278	70 823
3. EBITDA, mkr						
Driftöverskott	2 579	2 396	1 300	1 240	5 052	4 869
Central administration	-55	-51	-29	-28	-105	-101
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	-	-	-	-	162	162
Tomrättsavgälder och arrenden	-71	-	-35	-	-71	-
	2 453	2 345	1 236	1 212	5 038	4 930

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

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

3) Exklusive outnyttjade 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-JUNI 2019

	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018 ¹⁾	April-juni 2019 ¹⁾	April-juni 2018 ¹⁾	Juli 2018-juni 2019 ¹⁾	Jan-dec 2018 ¹⁾
4. EBITDA marginal, %						
Hysesintäkter	3 439	3 333	1 715	1 690	6 824	6 718
EBITDA	2 453	2 345	1 236	1 212	5 038	4 930
	71	70	72	72	74	73
5. Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA	2 453	2 345	1 236	1 212	5 038	4 930
Finansnetto	-563	-536	-315	-265	-1 070	-1 043
	4,4	4,4	3,9	4,6	4,7	4,7
6. Räntebärande skulder netto, mkr						
Långfristiga räntebärande skulder	51 598	47 934	51 598	47 934	51 598	45 956
Kortfristiga räntebärande skulder	13 825	14 381	13 825	14 381	13 825	15 131
Likvida medel	-3 082	-2 008	-3 082	-2 008	-3 082	-2 215
	62 341	60 307	62 341	60 307	62 341	58 872
7. Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder netto	62 341	60 307	62 341	60 307	62 341	58 872
Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende	153 220	140 123	153 220	140 123	153 220	145 201
	41	43	41	43	41	41

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 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 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 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

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

Delårsrapport januari–september 2019 30 okt 2019
Bokslutskommuniké 2019 30 jan 2020
Årsredovisning 2019 mars 2020

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