

Delårsrapport januari–juni 2017

- Hyresintäkterna ökade totalt till 3 246 mkr (3 058). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent.
- Uthyrningsgraden uppgick till 94,1 procent (93,6).
- Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –915 mkr (–882). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskatt.
- Driftnettot ökade totalt till 2 331 mkr (2 176). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 704 mkr (1 578), förklarat av högre hyresintäkter.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 4 705 mkr (6 186), vilket motsvarar en värdeökning på 4,1 procent (6,0) främst till följd av stigande marknadshyror. Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 121 403 mkr.
- Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 403 mkr (–1 607) till följd av höjda långa marknadsräntor under perioden.
- Resultat efter skatt uppgick till 5 321 mkr (4 949).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 83 procent (73) vid periodens utgång.

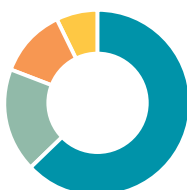
Belopp i mkr	Jan–juni 2017	Jan–juni 2016	April–juni 2017	April–juni 2016	Jul 2016–jun 2017	Jan–dec 2016
Hyresintäkter	3 246	3 058	1 629	1 534	6 439	6 251
Driftnetto	2 331	2 176	1 186	1 105	4 614	4 459
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 704	1 578	865	800	3 343	3 217
Resultat efter skatt	5 321	4 949	3 935	3 564	11 844	11 472
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 744	1 572	933	877	3 309	3 137
Marknadsvärde fastigheter, mkr	121 403	109 132	121 403	109 132	121 403	115 922
Uthyrningsgrad, %	94,1	93,6	94,1	93,6	94,1	94,2
Överskottsgrad, %	72	71	73	72	72	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	3,9	3,8	3,8	3,8
Belåningsgrad, %	46	49	46	49	46	46
NAV på balansdagen, mkr	63 913	56 175	63 913	56 175	63 913	61 333
NNNAV på balansdagen, mkr	57 271	49 295	57 271	49 295	57 271	55 083
Miljöcertifiering, andel av total area, %	83	73	83	73	83	77
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	106	109	106	109	106	110

En bättre värld

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 178 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 121 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

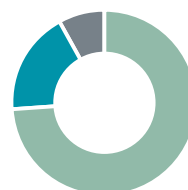
Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionssystemets finansiering. Bolagets verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter på tillväxtorter i Sverige. Visionen är "den goda staden där alla människor trivs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

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Stockholm, 63%
Göteborg, 18%
Öresund, 12%
Uppsala, 7%

Kontrakterad hyra per objektstyp



Kontor, 74%
Handel, 18%
Övrigt, 8%

Kraftig ökning av byror och driftnetto

Hög efterfrågan på hyresmarknaden

Utvecklingen på hyresmarknaden var fortsatt positiv under kvartalet med en hög efterfrågan på kontors- och butikslokaler. Under kvartalet genomfördes omförhandlingar och förlängningar motsvarande 127 000 kvadratmeter (78 000) och en årshyra på 313 mkr (242). Bland annat effektiviserar Sony Mobile och minskar sin förhyrning i Nya Vattenornet 4 i Lund, men kommer sitta kvar på 17 000 kvadratmeter i fastigheten. Omförhandlingar och förlängningar under kvartalet har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 11,5 procent (7,8).

Utöver genomförda omförhandlingar genomfördes nyuthyrningar motsvarande en årshyra på 158 mkr (160). Bland annat tecknades hyresavtal med Transportstyrelsen om 3 500 kvadratmeter i Kista Entré strax utanför Stockholm. Kista Entré är en av områdets mest moderna fastigheter och sedan 2016 hyr bland annat Nordea och ABB totalt 8 300 kvadratmeter i fastigheten. Vid utgången av perioden var 95 procent av Vasakronans bestånd i Kista uthyrt.

I Uppsala tecknades ett 15-årigt hyresavtal med Livsmedelsverket om 8 300 kvadratmeter i fastigheten Celsius i Uppsala Science Park. Fastigheten om 10 000 kvadratmeter kommer att uppföras med start 2018 och miljöcertifieras enligt LEED Platina. Investeringen bedöms uppgå till cirka 420 mkr. I och med uthyrningen till Livsmedelsverket är 83 procent av fastigheten uthyrd redan innan byggstart.

I Göteborg blev det klart att restaurangkedjan Woki öppnar en restaurang i fastigheten Nordstan i slutet av 2017. Woki är ett nystartat restaurangkoncept inriktat mot asiatisk snabbmat och restaurangen i Göteborg blir den första etableringen i Sverige.

Bygger för framtiden

Under kvartalet tecknades en avsiktsförklaring med Aros Bostad om att genom ett joint venture utveckla ett flerbostadshus i hörnet Kistagången och Isafjordsgatan i Kista. Projektet omfattar cirka 230 bostadslägenheter om totalt 14 000 kvadratmeter samt förskola och service och ligger i ett av Kistas mest attraktiva lägen med goda kommunikationer. Vasakronan är genom ägandet av fastigheterna Kista Science Tower, Kista Terrass och Kista Entré en av de största fastighetsägarna i området och tillsammans med andra fastighetsägare och Stockholms Stad utvecklas nu Kista mot att bli en mer levande och urban stadsdel med en blandning av kontor, bostäder, service och restauranger. Totalt har Vasakronan 125 000 kvadratmeter byggrätter i området som kan utvecklas på sikt.

Strax efter utgången av kvartalet avflyttade SEB som planerat från Sergelhuset i centrala Stockholm. Direkt därefter påbörjades om- och tillbyggnaden av cirka 62 000 kvadratmeter. Entreprenaden kommer att utföras av Veidekke, Zengun och NCC. Fastigheten beräknas stå klar i slutet av 2021.

Förändringar i beståndet

Under kvartalet frånträdde fastigheten Benzeliuss 1 i Lund till Hemsö för ett fastighetsvärde på 150 mkr.

Efter periodens utgång tecknades avtal om förvärv av den nyproducerade fastigheten Stockholm Seaside i Hammarby Sjöstad i Stockholm av Skanska för ett fastighetsvärde om 900 mkr. Fastigheten omfattar 12 500 kvadratmeter kontor och är i princip fullt uthyrd. Tillträde sker i december 2017.

Grön finansiering

I slutet av 2016 tecknade Vasakronan sitt första banklån med Nordiska Investeringsbanken (NIB) som finansierar projekt som förbättrar miljön i de nordiska och baltiska länderna. Under andra kvartalet tecknade Vasakronan ytterligare banklån med NIB. Lånet om 2,3 mdkr är icke säkerställt och har en löptid på tio år. Därutöver tecknades under kvartalet ett avtal med Europeiska investeringsbanken (EIB) om ett låneutrymme på 1,9 mdkr med en löptid på nio år. Lånen kommer finansiera ombyggnaden av Sergelhuset i centrala Stockholm och nybyggnaden av Platinan i Göteborg. Målet är att dessa fastigheter ska uppnå LEED Platina certifiering och det är just den höga miljöprofilen som möjliggör finansiering genom NIB och EIB.

Vid utgången av perioden utgjorde de gröna lånen med NIB samt de gröna obligationerna 15 procent (8) av den totala låneportföljen. Vasakronans ambition är att på sikt ha en helt grön finansiering.

Förslag på begränsning av ränteavdrag

I juni lämnade Finansdepartementet förslag på begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn. Förslaget föreslås träda ikraft i juli 2018 och har sin bakgrund i EU:s antiskatteflyktsdirektiv. Det förslag som har tagits fram av den svenska regeringen innebär en snävare begränsning av ränteavdragen än den som rekommenderats av OECD och EU. Parallellt med förslaget om nya ränteavdragsregler presenterades i mars den så kallade paketeringsutredningen vilken enligt nuvarande lydelse medför en högst väsentlig ökning av skattebelastningen för fastighetsbolag. En begränsning av ränteavdragen i kombination med en begränsning av skattefria paketeringar av fastigheter skulle få betydande konsekvenser för fastighetsbranschen med bland annat ett minskat byggande som följd.

Resultat för det andra kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 865 mkr (800) förklarar av högre hyresintäkter. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 3,3 procent, motsvarande 3 887 mkr (4 339). Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 283 mkr (-731) till följd av höjda långa marknadsräntor under kvartalet. Resultat efter skatt uppgick till 3 935 mkr (3 564).

Förvärv av
Stockholm Seaside i
Hammarby Sjöstad för
ett fastighetsvärde
om 900 mkr.

Positiv utveckling på hyres- och fastighetsmarknaden

Vår omvärld

I USA är arbetsmarknaden fortsatt stark och för andra kvartalet i rad höjde FED styrräntan 0,25 procentenheter. Bedömningen är att det kan bli aktuellt med ytterligare höjningar under 2017 och 2018. I euroområdet går konjunkturåterhämtningen fortsatt något långsamt bland annat till följd av politisk osäkerhet kring Brexit och hur det framtida EU-samarbetet kommer att se ut.

I Sverige fortsatte tillväxten att öka främst förklarad av en högre export tack vare stark global efterfrågan och fortsatt ökade bostadsinvesteringar. Enligt Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos kommer BNP-tillväxten att bromsa in något under 2017 och uppgå till 2,5 procent att jämföra med 3,2 procent 2016. Hushållens konsumtion förväntas öka med 2,0 procent under 2017. Enligt Handels Utredningsinstitut (HUI) bedöms detaljhandeln öka med 2,5 procent under 2017 och 2018 och e-handeln bedöms öka med 17 procent och stå för närmare 9 procent av den totala detaljhandeln vid utgången av 2017. Arbetsmarknadsläget är starkt och sysselsättningen förväntas stiga med 2,4 procent under 2017 och enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna att stiga med knappt 2 procent under 2017 och 2018.

Vid sitt möte i juli beslutade Riksbanken att hålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Deras bedömning är att en höjning av reporäntan blir aktuell först i mitten av 2018.

Fastighetsmarknaden

Under det andra kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 44 mdkr (67) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Under första halvåret uppgick transaktionsvolymen därmed till totalt 82 mdr (96). Av transaktionsvolymen utgjorde bostadsfastigheter det enskilt största segmentet och merparten av transaktionsvolymen omsattes i Stockholm. Svenska aktörer stod precis som tidigare för merparten av transaktionerna även om andelen utländska aktörer har ökat.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm är positiv och marknadshyrorna i CBD har fortsatt att öka. Vakansnivån för kontorslokaler respektive butikslokaler i Stockholm CBD är oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till cirka 3,5 procent och 2,0 procent. I Stockholms innerstad utanför CBD har marknadshyrorna fortsatt öka och vakanserna bedöms uppgå till knappt 8,5 procent i slutet av perioden.

Även i Stockholms ytterområden har marknadshyrorna ökat och vakansnivån ligger stabilt runt 13,5 procent. Nivåerna varierar dock mellan olika områden och objekt.

Marknadens direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter i CBD har under det senaste halvåret sänkts till historiskt låga 3,5 procent. I övriga innerstaden har direktavkastningskraven legat still på 3,9 procent. Även i närförorterna har direktavkastningskraven sjunkit under perioden till nivåer runt 4,5 procent. För moderna och nybyggda fastigheter med långa hyresavtal i goda kommunikationslägen som Solna och Sundbyberg är avkastningskravet ännu lägre.

Göteborg

Hyresnivåerna för kontor i CBD i Göteborg har stigit sedan årsskiftet. Hyresutvecklingen påverkas framförallt av begränsad nyproduktion och begränsat utbud av befintliga större kontorslokaler i CBD. Detta påverkar även vakansgraden som är fortsatt låg och uppgår till strax under 5 procent för kontorslokaler i CBD och till 2 procent för butikslokaler.

Direktavkastningskraven för de bästa kontors- och butiksfastigheterna i Göteborg CBD är oförändrade sedan årsskiftet och uppgår till 3,9 procent.

Öresund

I Öresund har hyresnivåerna för kontor i Malmö CBD varit oförändrade under perioden. Vakansnivån i Malmö CBD uppgår till 9 procent för kontorslokaler och till 4 procent för butikslokaler vilket är i nivå med årsskiftet. Även vakansnivån för fastigheter med A-läge i Lund är oförändrad och uppgår till 5 procent för såväl kontor som butikslokaler.

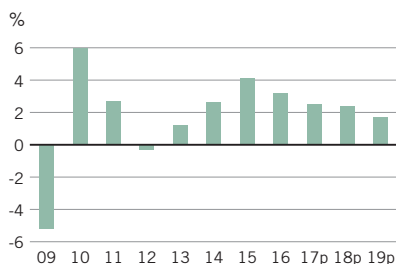
Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD är oförändrade jämfört med vid årsskiftet och uppgår till 4,2 procent. Även för fastigheter med A-läge i Lund är direktavkastningskraven oförändrade och uppgår till 5 procent.

Uppsala

Hyresnivåerna och vakansnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala har varit oförändrade under perioden. För kontorslokaler uppgår vakansnivån till 5 procent och för butikslokaler till 3 procent.

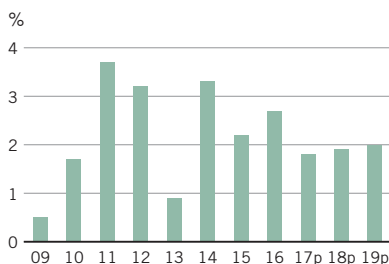
Direktavkastningskravet för centrala kontorsfastigheter och butiksfastigheter uppgår till 5 procent, vilket är i nivå med årsskiftet.

Stabil tillväxt



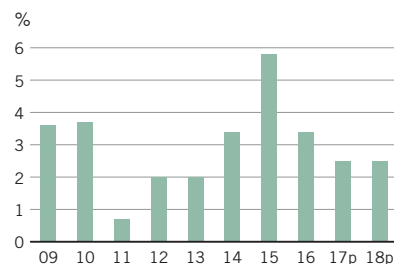
BNP-utveckling i Sverige, fasta priser
Källa: Konjunkturinstitutet

Positiv kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner
Källa: SCB och Evidens

Ökad detaljhandel



Total detaljhandel i Sverige, löpande priser
Källa: HUI:s Konjunkturrapport

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2017	Jan–juni 2016	April–juni 2017	April–juni 2016	Juli 2016–juni 2017	Jan–dec 2016
Hysesintäkter	3 246	3 058	1 629	1 534	6 439	6 251
Driftkostnader	-352	-349	-161	-151	-684	-681
Reparationer och underhåll	-59	-56	-30	-30	-108	-105
Fastighetsadministration	-154	-147	-78	-81	-307	-300
Fastighetsskatt	-271	-244	-135	-121	-571	-544
Tomträttsavgäld	-79	-86	-39	-46	-155	-162
Summa fastighetskostnader	-915	-882	-443	-429	-1 825	-1 792
Driftnetto	2 331	2 176	1 186	1 105	4 614	4 459
Central administration	-46	-43	-24	-24	-90	-87
Resultat från andelar i joint venture	-2	-1	-1	0	-4	-3
Ränteintäkter	1	3	0	2	8	10
Räntekostnader	-580	-557	-296	-283	-1 185	-1 162
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 704	1 578	865	800	3 343	3 217
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 705	6 186	3 887	4 339	10 575	12 056
Värdeförändring finansiella instrument	403	-1 607	283	-731	1 246	-764
Avyttrad/nedskriven goodwill	-6	-10	-6	-9	-14	-18
Resultat före skatt	6 806	6 147	5 029	4 399	15 150	14 491
Aktuell skatt	-120	-169	-82	-142	49	0
Uppskjuten skatt	-1 365	-1 029	-1 012	-693	-3 355	-3 019
Periodens resultat	5 321	4 949	3 935	3 564	11 844	11 472
Övrigt totalresultat						
<i>Omklassificerbara poster</i>						
Kassaflödessäkringar	-	17	-	17	-	17
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-	-4	-	-4	-	-4
<i>Ej omklassificerbara poster</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-89	-89
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	16	16
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	16	16
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	13	-	13	-57	-44
Summa totalresultat för perioden¹⁾	5 321	4 962	3 935	3 577	11 787	11 428
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	72	71	73	72	72	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	3,9	3,8	3,8	3,8

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

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 3 246 mkr (3 058). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent. Ökningen förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar där den genomsnittliga bruttohyran har ökat med 4 procent under rullande tolv månader. Ökningen förklaras även av högre fastighetsskattetillegg och övriga taxebundna tillägg.

Nyuthyrningar har gjorts av 93 000 kvadratmeter (70 000) med en årshyra på 302 mkr (240), varav 31 procent (29) är intäktspåverkande under 2017. Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 270 mkr (188) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 32 mkr (52).

Under perioden genomfördes omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 532 mkr (427) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,4 procent (6,9). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 71 procent (67) valt att sitta kvar i sina lokaler.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av året till 6 586 mkr (6 161) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,3 år (4,5). Uthyrningsgraden ökade till 94,1 procent (93,6) per 30 juni 2017, främst förklarad av genomförda nyuthyrningar men även av färre avflyttar. Vakansen för-

klaras till 0,6 procentenheter (0,3) av vakanser i pågående projekt och till 0,3 procentenheter (0,6) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -915 mkr (-882). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 6 procent. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskatt till följd av höjda taxeringsvärden. Av den totala fastighetsskatten vidaredebiteras cirka 92 procent till hyresgästerna.

Energiprestandan i beståndet uppgick till 106 kWh/kvm (109) vid periodens utgång.

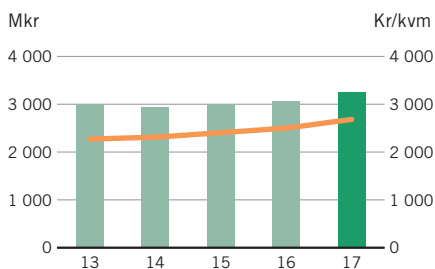
Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 2 331 mkr (2 176). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6 procent. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (71).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -154 mkr (-147) och kostnaden för central administration uppgick till -46 mkr (-43).

Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari–juni

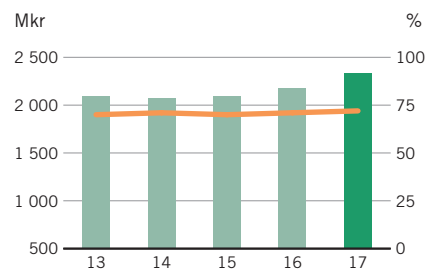
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Hög uthyrningsgrad



Per 30 juni

Stabil överskottsgrad



Januari–juni

■ Driftnetto, mkr — Överskottsgrad, %

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
SEB	3
Ericsson Sverige	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Åhrléns	1
Stadium	1
Ramböll	1
Summa	19

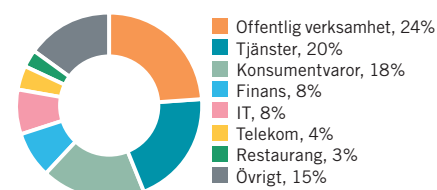
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2017	591	707	11
2018	1 202	1 044	16
2019	897	1 179	18
2020	714	942	14
2021–ff	881	2 392	36
Summa	4 285	6 264	95
Bostäder	1 168	98	1
Garage	–	224	4
Totalt	5 453	6 586	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet försämrades till -579 mkr (-554) till följd av en större låneportfölj under perioden. Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,9 procent (2,0).

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,1 år (4,2). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 43 procent (46) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre minskade till 39 procent (45) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden ökade till 3,9 gånger (3,8) till följd av ett förbättrat driftnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 1 704 mkr (1 578), en ökning med 8 procent. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2017 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 4 705 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 4,1 procent. Ökningen förklaras främst av stigande marknadshyror framför allt i beståndet i Stockholm. Värdeökningen var störst i Uppsala där värdet på beståndet ökade med 5 procent. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,53 procent, att jämföra med 4,63 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2016.

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	4,7	3,1
Göteborg	3,2	0,6
Öresund	1,1	0,1
Uppsala	5,4	0,3
Totalt		4,1

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	3,7	3,3
Projekt- och utvecklingsfastigheter	5,2	0,6
Transaktioner	-	0,2
Totalt		4,1

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	2,2
Marknadshyror i fastigheterna	4,6
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-2,8
Totalt	4,1

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallstrukturen i låneportföljen och för att valutasäkra upplåning i norska kronor. Derivatportföljen uppgick vid periodens slut till 59 774 mkr (48 754). Ökningen förklaras främst av valutasäkring av upplåning i norska kronor samt justering av räntebindning för obligationer emitterade till fast ränta. Värdeförändring på derivat uppgick till 403 mkr (-1 607) till följd av höjda långa marknadsräntor under perioden.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -1 485 mkr (-1 198). Av skattekostnaden under perioden utgjordes -120 mkr (-169)

av aktuell skatt och -1 365 mkr (-1 029) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen uppgick till 21,8 procent (19,5) under perioden.

För att säkerställa en hantering av skattefrågor som är i linje med att kravet på hög avkastning uppnås, samt att bolaget uppfyller de krav som ställs på en ansvarsfull samhällsaktör, finns en skattepolicy som är fastställd av styrelsen. För mer information om Vasakronans skattepolicy, se Vasakronans hemsida under avsnittet GRI.

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

Genomsnittlig räntebindningstid minskade till 4,1 år (4,2) och kapitalbindningen ökade till 3,8 år (3,3).

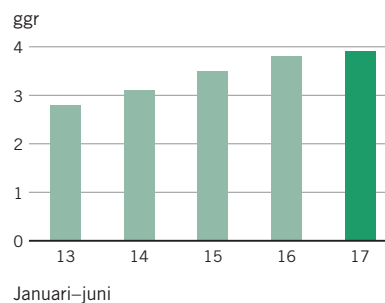
Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	25 083	43	15 094	26
1–2 år	952	1	11 272	19
2–3 år	1 743	3	7 693	13
3–4 år	2 763	5	6 061	10
4–5 år	5 365	9	5 175	9
5 år och över	23 050	39	13 661	23
Totalt	58 956	100	58 956	100

1) Teckningsåtagandet från ägarna på 18 000 mkr, outnyttjat lånelöfte från EIB om 1 926 mkr samt likvida medel om 2 724 mkr motsvarar totalt 150 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2017-06-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,8 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	26 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	150 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,9 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,1 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	43 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2017-06-30	2016-06-30	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 165	2 178	2 171	2 187	2 171
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	121 403	109 132	117 037	106 064	115 922
Inventarier	51	53	52	56	54
	121 454	109 185	117 089	106 120	115 976
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i joint ventures	370	380	370	380	372
Derivatinstrument	323	–	364	–	423
Andra långfristiga fordringar	298	70	84	130	58
	991	450	818	510	853
Summa anläggningstillgångar	124 610	111 813	120 078	108 817	119 000
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	30	32	30	26	31
Fordringar joint ventures	131	122	121	119	111
Aktuella skattefordringar	–	–	–	–	15
Fordringar hos moderbolag	–	1 502	–	–	–
Derivatinstrument	29	34	39	15	35
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	870	909	1 112	977	717
Likvida medel	2 724	3 791	2 580	5 748	2 147
Summa omsättningstillgångar	3 784	6 390	3 882	6 885	3 056
SUMMA TILLGÅNGAR	128 394	118 203	123 960	115 702	122 056
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	47 438	41 708	47 503	42 630	46 117
Långfristiga skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	43 863	38 408	39 617	35 517	39 334
Uppskjuten skatteskuld	15 728	12 389	14 715	11 682	14 362
Derivatinstrument	3 144	4 176	3 262	3 619	3 383
Övriga långfristiga skulder	155	155	155	156	198
Avsatt till pensioner	77	12	78	15	80
Summa långfristiga skulder	62 967	55 140	57 827	50 989	57 357
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	15 093	18 626	15 564	19 505	15 906
Leverantörsskulder	55	103	98	119	132
Aktuella skatteskulder	97	147	19	18	–
Skulder moderföretag	–	–	–	0	–
Derivatinstrument	20	14	33	27	–
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 724	2 465	2 916	2 414	2 544
Summa kortfristiga skulder	17 989	21 355	18 630	22 083	18 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	128 394	118 203	123 960	115 702	122 056
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar	16 433	17 744	16 230	16 342	16 830
Summa	16 433	17 744	16 230	16 342	16 830

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 2017 till 2 065 mkr (2 078), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

Resterande del av de immateriella anläggningstillgångarna utgörs av värdet på varumärket Vasakronan och uppgick till 100 mkr (100).

Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2017 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 121 403 mkr, jämfört med 115 922 mkr vid årsskiftet 2016/2017. Värdeförändringen under perioden uppgick till 4 705 mkr (6 186) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar. En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,0/5,6 procent.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar.

Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 87 i Vasakronans årsredovisning för 2016.

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att samtliga fastigheter på sikt ska vara certifierade och per 30 juni 2017 var 83 procent (73) av beståndet miljöcertifierat.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 7 299 mkr (3 440), varav 1 673 mkr (1 640) var upparbetat per 30 juni. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 37 procent (73) vid utgången av perioden. Den starka hyresmarknaden gör det möjligt att starta projekt i attraktiva lägen utan att samtliga lokaler är uthyrda vid projektstart.

Under kvartalet påbörjades om- och tillbyggnaden av cirka 62 000 kvadratmeter i Sergelhuset i centrala Stockholm. Investeringen bedöms uppgå till 3 100 mkr och fastigheten beräknas stå klar i slutet av 2021.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2017	2016
Ingående värde 1 januari	115 922	103 894
Investeringar	1 090	944
Förvärv, köpeskillning	–	58
Försäljningar, köpeskillning	–315	–1 949
Värdeförändring	4 705	6 186
Utgående värde 30 juni	121 403	109 132

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljöcertifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 100	200	6	62 000	Dec–21	4	LEED
Göteborg	Platinan	1 800	126	7	35 500	Dec–20	54	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1, Hubben	510	345	68	12 850	Dec–17	90	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	195	50	11 000	Nov–18	2	LEED
Göteborg	Del av Läppstiftet	190	99	52	9 200	Jun–18	68	LEED ²⁾
Stockholm, Solna Strand	Del av Nöten 5	184	121	66	3 980	Nov–17	82	LEED
Göteborg	Drivhuset	170	111	64	12 200	Mars–18	92	Miljöbyggnad ²⁾
Totalt större fastighetsprojekt		6 344	1 197	19			37	
Övriga projekt		955	476					
Totalt		7 299	1 673					

1) Beräknad utifrån area.

2) Avser fastighetens certifiering sedan tidigare. Projektet avser del av fastighet och särskild certifiering av projektet genomförs ej.

Kommentarer balansräkning (forts)

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt uppgick per 30 juni 2017 till 15 728 mkr (12 389) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 56 232 mkr (53 243), främst till följd av utbetald utdelning under det andra kvartalet. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,8 år (3,3) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften ökade till 4,4 år (3,8). Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 26 procent (33) förklarad av minskad certifikatupplåning. Andel certifikat minskade till 13 procent (19) av den totala låneportföljen. Andelen låneförfall 5 år och längre ökade till 23 procent (13) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 67 procent (69) och andelen bankfinansiering 33 procent (31).

Under det första halvåret har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 5,4 mdkr (3,8) på den svenska kapitalmarknaden och 2,7 mdr NOK (1,5) på den norska kapitalmarknaden. Obligationer utgivna i den norska marknaden ökade till 11 procent (4) av den totala låneportföljen. Säkerställda banklån på 2,2 mdkr (3,2) har tagits upp och totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev uppgick vid periodens slut till 13 procent (15) av koncernens totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna.

Under det andra kvartalet emitterade Vasakronan de första obligationerna under det nya ramverket för gröna obligationer. Totalt utestående gröna obligationer ökade under perioden till 6,2 mdkr (4,7).

Under det andra kvartalet tecknade Vasakronan sitt andra gröna låneavtal med Nordiska investeringsbanken, NIB. Det icke säkerställda lånet uppgår till 2,3 mdkr och har en löptid på 10 år. Under kvartalet diversifierade Vasakronan upplåningen ytterligare genom att teckna avtal för ett kommande grönt lån med Europeiska investeringsbanken, EIB. Lånet är icke säkerställt och har en löptid på 9 år. Lånen från NIB och EIB kommer finansiera ny- och ombyggnadsprojekten Sergelhuset i Stockholm och Platinan i Göteborg, båda med ambitionen att nå den hösta miljöcertifieringen LEED platina. Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer och gröna lån uppgick vid utgången av perioden till 15 procent (9) av den totala låneportföljen.

Teckningsåtagandet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, enligt vilket fonderna förbinder sig att på Vasakronans begäran köpa bolagets företagscertifikat, uppgår till 18 mdkr och har en uppsägningstid på 2 år. Likvida medel 2 724 mkr (3 791), outnyttjat teckningsåtagande och outnyttjat lån från EIB motsvarar tillsammans 150 procent (117) av låneförfallen de kommande 12 månaderna.

Tillgången på kapital bedöms som god främst förklarad av gynnsamma förutsättningar för finansiering på kapitalmarknaden både i Sverige och Norge.

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	7 642	13
MTN Obligationer	30 000	18 985	32
MTN Gröna obligationer	–	6 220	10
MTN Realränteobligationer	–	450	1
MTN NOK-obligationer	10 000	6 597 ¹⁾	11
Banklån mot säkerhet	–	16 272	28
Nordiska investeringsbanken	–	2 790	5
Europeiska investeringsbanken	1 926 ²⁾	–	–
Teckningsåtagande	18 000	–	–
Totalt	–	58 956	100

1) Beloppet motsvarar 6 550 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.

2) Beloppet motsvarar 200 MEUR.

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen.

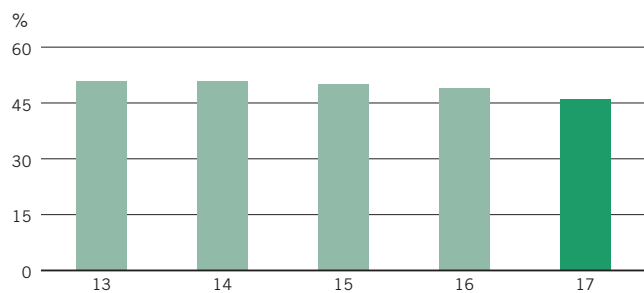
Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	4 000	4 227	-13	33 031	41 245
Kassaflödessäkringar efter skatt			13		13
Pensioner inklusive skatt				-57	-57
Årets resultat				11 472	11 472
<i>Summa totalresultat</i>			13	11 415	11 428
Utdelning				-4 500	-4 500
Lämnat koncernbidrag				-2 058	-2 058
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				2	2
Utgående eget kapital 2016-12-31	4 000	4 227	-	37 890	46 117
Ingående eget kapital 2017-01-01	4 000	4 227	-	37 890	46 117
Pensioner inklusive skatt				-	-
Årets resultat				5 321	5 321
<i>Summa totalresultat</i>				5 321	5 321
Utdelning				-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2017-06-30	4 000	4 227	-	39 211	47 438

Eget kapital

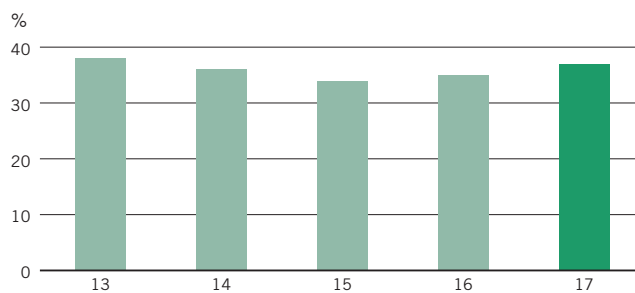
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 5 321 mkr (4 962) och uppgick till 47 438 mkr (41 708). Soliditeten uppgick till 37 procent (35) och belåningsgraden uppgick till 46 procent (49).

Belåningsgrad



Per 30 juni

Soliditet



Per 30 juni

Koncernens kassaflödesanalys

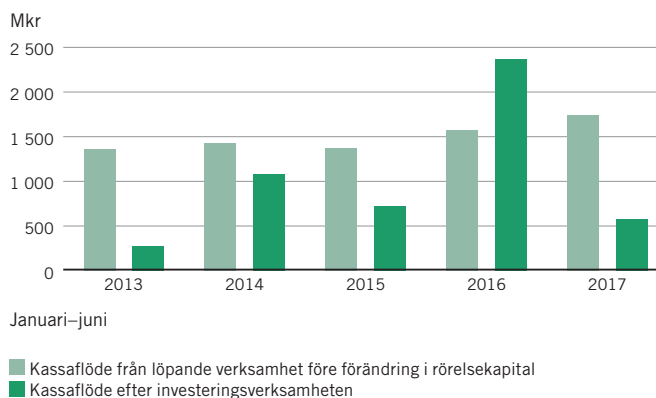
Belopp i mkr	Jan–juni 2017	Jan–juni 2016	April–juni 2017	April–juni 2016	Juni 2016– juli 2017	Jan–dec 2016
Den löpande verksamheten						
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 704	1 578	865	800	3 343	3 217
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	3	2	2	8	7
Räntenetto	579	554	296	281	1 177	1 152
Betald ränta netto	-535	-521	-226	-202	-1 205	-1 191
Betald skatt	-8	-42	-4	-4	-14	-48
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 744	1 572	933	877	3 309	3 137
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-410	-183	18	117	-218	9
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	16	34	-305	-43	275	293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 350	1 423	646	951	3 366	3 439
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 090	-944	-619	-518	-2 181	-2 035
Förvärv av fastigheter	-	-58	-	-2	-	-58
Försäljning av fastigheter	315	1 949	141	1 790	487	2 121
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-4	-2	-2	-1	-7	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-779	945	-480	1 269	-1 701	23
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	571	2 368	166	2 220	1 665	3 462
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-5 324	-4 000	-4 500	-6 058	-7 382
Lån till ägare	-	-1 500	-	-1 500	1 500	-
Upptagna räntebärande skulder	12 600	10 113	7 692	4 281	19 480	16 993
Amortering räntebärande skulder	-8 594	-3 932	-3 714	-2 345	-17 370	-12 708
Lösen av finansiella instrument	-	-235	-	-113	-284	-519
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6	-878	-22	-4 177	-2 732	-3 616
Periodens kassaflöde	577	1 490	144	-1 957	-1 067	-154
Likvida medel vid periodens början	2 147	2 301	2 580	5 748	3 791	2 301
Periodens kassaflöde	577	1 490	144	-1 957	-1 067	-154
Likvida medel vid periodens slut	2 724	3 791	2 724	3 791	2 724	2 147

Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflödet efter investeringsverksamheten minskade till 571 mkr (2 368) under perioden. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet förbättrades med 172 mkr och uppgick till 1 744 mkr (1 572). Denna förbättring förklaras främst av ett högre driftnetto. Kassaflödespåverkan av investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till -1 090 mkr (-944) och nettot av genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter påverkade kassaflödet positivt med 315 mkr (1 949).

Nettouplåningen under perioden uppgick sammantaget till 4 006 mkr (6 181). Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med -4 000 mkr (-6 824) efter utbetald utdelning till ägaren och uppgick till 6 mkr (-878). Sammantaget har likvida medel ökat med 577 mkr (1 490) och uppgick till 2 724 mkr (3 791) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Fastighetsförsäljningar

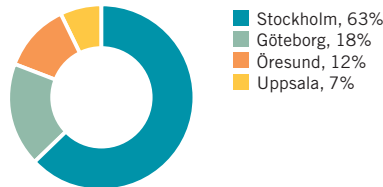
Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Del av Skytteholm 2:24	Stockholm	Trafikverket	4	2017-01-23
Del av Gullbergsvass 1:16, 16:1 och 3:3	Göteborg	Göteborgs kommun	170	2017-03-31
Benzelius 1	Lund	Hemsö	150	2017-06-01
Summa fastighetsvärde			324	
Förvärvskostnader t.ex stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-9	
Total köpeskillning			315	

Vasakronan totalt och per region

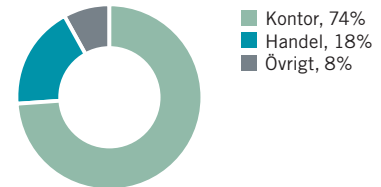
Totalt Vasakronan januari–juni

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	121 403	109 132
Hysesintäkter, mkr	3 246	3 058
Driftnetto, mkr	2 331	2 176
Överskottsgrad, %	72	71
Uthyrningsgrad, %	94	94
Antal fastigheter	178	181
Area, tkvm	2 420	2 446
Miljöcertifiering, %	83	73

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



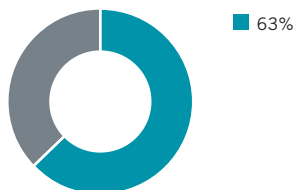
Kontrakterad hyra per objektstyp



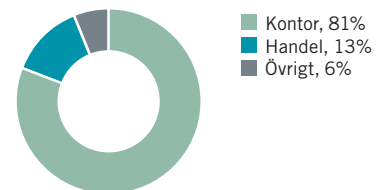
Stockholm januari–juni

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	78 326	69 601
Hysesintäkter, mkr	2 023	1 876
Driftnetto, mkr	1 450	1 321
Överskottsgrad, %	72	70
Uthyrningsgrad, %	94	94
Antal fastigheter	78	80
Area, tkvm	1 413	1 417
Miljöcertifiering, %	77	73

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



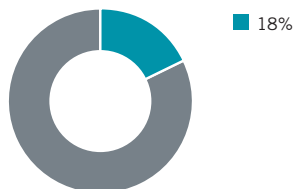
Kontrakterad hyra per objektstyp



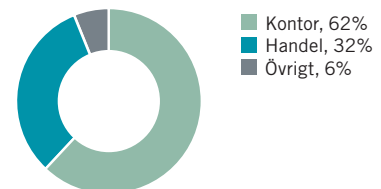
Göteborg januari–juni

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	22 954	20 832
Hysesintäkter, mkr	615	587
Driftnetto, mkr	472	455
Överskottsgrad, %	77	78
Uthyrningsgrad, %	97	95
Antal fastigheter	36	36
Area, tkvm	423	438
Miljöcertifiering, %	94	79

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



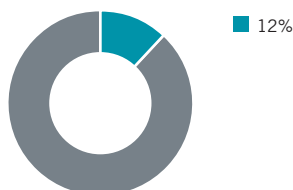
Kontrakterad hyra per objektstyp



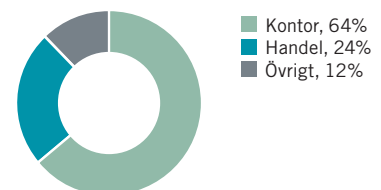
Öresund januari–juni

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	12 695	12 336
Hysesintäkter, mkr	378	375
Driftnetto, mkr	252	249
Överskottsgrad, %	67	66
Uthyrningsgrad, %	88	90
Antal fastigheter	37	38
Area, tkvm	353	360
Miljöcertifiering, %	97	66

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



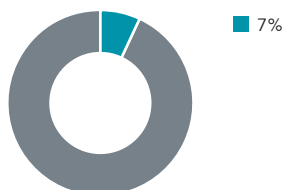
Kontrakterad hyra per objektstyp



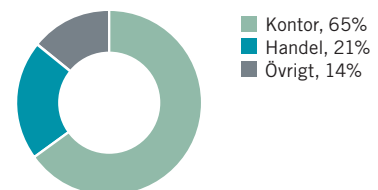
Uppsala januari–juni

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	7 428	6 363
Hysesintäkter, mkr	230	220
Driftnetto, mkr	157	151
Överskottsgrad, %	68	69
Uthyrningsgrad, %	96	96
Antal fastigheter	27	27
Area, tkvm	231	231
Miljöcertifiering, %	79	68

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per objektstyp



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2017	Jan–juni 2016
Nettoomsättning	218	210
Rörelsens kostnader	-271	-260
Realisationsresultat försäljningar	–	0
Resultat före finansiella poster	-53	-50
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	1 448	2 589
Räntenetto	-564	-536
Värdeförändring finansiella instrument	403	-1 607
Resultat före skatt	1 234	396
Skatt	-19	385
Periodens resultat	1 215	781

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassafördessäkringar	–	17
Inkomstskatt relaterad till kassafördessäkringar	–	-4
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	–	13
Summa totalresultat för perioden	1 215	794

Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 218 mkr (210) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 403 mkr (-1 607) till följd av höjda långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt uppgick till 1 234 mkr (396). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 723 mkr (3 790).

Balansräkning

Belopp i mkr	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	23	29
Aktier och andelar i dotterbolag	30 292	30 610
Fordringar hos dotterbolag	10 173	8 971
Aktier och andelar i joint ventures	1	0
Uppskjuten skattefordran	377	700
Derivatinstrument	323	–
Långfristiga fordringar	294	65
Summa anläggningstillgångar	41 483	40 375
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos moderbolag	–	1 502
Fordringar hos dotterbolag	28 257	23 007
Derivatinstrument	29	34
Kortfristiga fordringar	579	508
Likvida medel	2 723	3 790
Summa omsättningstillgångar	31 588	28 841
SUMMA TILLGÅNGAR	73 071	69 216
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 154	4 891
Obeskattade reserver	44	44
Skulder		
Räntebärande skulder	58 956	57 034
Derivatinstrument	3 164	4 190
Ej räntebärande skulder	696	528
Skulder till dotterbolag	2 057	2 529
Summa skulder	64 873	64 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	73 071	69 216

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 343 (355).

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 2016 på sidorna 56–57. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning. Det allmänna läget på fastighets- och finansmarknaderna kommenteras under respektive avsnitt i denna rapport.

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

Under första halvåret har förslag presenterats på nya skatteregler gällande begränsning av ränteavdrag samt ökad beskattning vid försäljning av fastigheter. Förslagen innebär en osäkerhet och skulle kunna medföra en högst väsentlig ökning av skattebelastningen för fastighetsbolag.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 34 i Vasakronans årsredovisning för 2016. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 365 mkr.

Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom

parentes avser motsvarande belopp föregående år. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2016 sidorna 80–83.

Vasakronans verksamhet har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Öresund. Dessa regioner utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning sidan 84.

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 uppläningsmarginal och ingår i beräkningen av NNNAV.

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde-hierarkin. 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 värde-hierarkin.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Alternativa nyckeltal

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

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidorna 18–19. På sidan 17 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Stockholm den 21 augusti 2017

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich
Chef ekonomi och finans
Telefon: 08-566 205 40
E-post: christer.nerlich@vasakronan.se

Nyckeltal

	Jan–juni 2017	Jan–juni 2016	April–juni 2017	April–juni 2016	Juli 2016 –juni 2017	Jan–dec 2016
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	94,1	93,6	94,1	93,6	94,1	94,2
Överskottsgrad, %	72	71	73	72	72	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 090	944	619	518	2 181	2 035
Fastighetsförvärv, mkr	–	58	–	2	–	58
Fastighetsförsäljningar, mkr	–315	–1 949	–141	–1 790	–487	–2 121
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	775	–947	478	–1 270	1 694	–28
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	121 403	109 132	121 403	109 132	121 403	115 922
Area på balansdagen, tkvm	2 420	2 446	2 420	2 446	2 420	2 426
Antal fastigheter på balansdagen	178	181	178	181	178	179
Miljöcertifiering på balansdagen, %	83	73	83	73	83	77
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	106	109	106	109	106	110
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	3,9	3,8	3,8	3,8
Soliditet på balansdagen, %	37	35	37	35	37	38
Belåningsgrad på balansdagen, %	46	49	46	49	46	46
Genomsnittlig räntebindning, år	4,1	4,2	4,1	4,2	4,1	4,3
Genomsnittlig kapitalbindning *, år	3,8	3,3	3,8	3,3	3,8	3,4
NAV på balansdagen, mkr ¹⁾	63 913	56 175	63 913	56 175	63 913	61 333
NNNAV på balansdagen, mkr ²⁾	57 271	49 295	57 271	49 295	57 271	55 083
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,9	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	56 232	53 243	56 232	53 243	56 232	53 093
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 744	1 572	933	877	3 309	3 137
FFO / net debt, %	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,2
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	343	355	343	355	343	339
Härledning nyckeltal						
1) NAV, mkr						
Eget kapital	47 438	41 708	47 438	41 708	47 438	46 117
Återläggning goodwill	–2 065	–2 078	–2 065	–2 078	–2 065	–2 071
Återläggning derivat	2 812	4 156	2 812	4 156	2 812	2 925
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	15 728	12 389	15 728	12 389	15 728	14 362
	63 913	56 175	63 913	56 175	63 913	61 333
2) NNNAV, mkr						
Eget kapital	47 438	41 708	47 438	41 708	47 438	46 117
Återläggning goodwill	–2 065	–2 078	–2 065	–2 078	–2 065	–2 071
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	15 728	12 389	15 728	12 389	15 728	14 362
Uppskjuten skatt till verkligt värde**	–3 655	–2 577	–3 655	–2 577	–3 655	–3 219
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	–175	–147	–175	–147	–175	–106
	57 271	49 295	57 271	49 295	57 271	55 083

* Exklusive outnyttjade kreditlöften.

** Beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats, dvs 5,5 procent.

Definitioner

Area, kvm

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med förvaltningsfastigheter 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

Hysesintäkter 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 / net 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 vilken ränta på räntebärande skuld netto som kassaflödet från den löpande verksamheten täcker.

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.

Hysesvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp

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

Likvida medel, mkr

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

Miljöcertifiering, %

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

NAV (Net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Anges för att ge ett alternativt beräknat värde på eget kapital, 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 25 procent av aktuell skattesats. Anges för att ge ett alternativt beräknat värde på eget kapital, se härledning sidan 17.

Nettoinvesteringar, mkr

Köpeskillning vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskillning 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 värdoförändringar 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.

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 balansomsättningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport januari–september 2017 17 november 2017
Bokslutskommuniké 2017 1 februari 2018

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Vasakronan AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.