

## Delårsrapport januari–mars 2017

- Hyresintäkterna ökade totalt till 1 617 mkr (1 524). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent. Ökningen förklaras främst av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar till högre hyresnivåer.
- Uthyrningsgraden uppgick till 93,9 procent (92,4).
- Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –472 mkr (–453). I ett jämförbart bestånd var ökningen 7 procent. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskatt.
- Driftnettot ökade totalt till 1 145 mkr (1 071). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 839 mkr (778), en ökning med 8 procent. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 818 mkr (1 847), vilket motsvarar en värdeökning på 0,7 procent (1,8). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 117 037 mkr.
- Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 120 mkr (–876) till följd av höjda långa marknadsräntor under perioden.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 386 mkr (1 385).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 81 procent (72) vid periodens utgång.

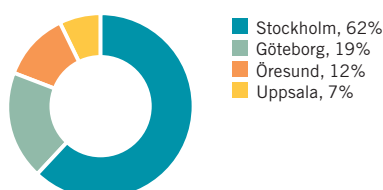
Belopp i mkr	Jan–mars 2017	Jan–mars 2016	April 2016–mars 2017	Jan–dec 2016
Hyresintäkter	1 617	1 524	6 344	6 251
Driftnetto	1 145	1 071	4 533	4 459
Resultat före värdeförändringar och skatt	839	778	3 278	3 217
Resultat efter skatt	1 386	1 385	11 473	11 472
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	811	695	3 253	3 137
Marknadsvärde fastigheter, mkr	117 037	106 064	117 037	115 922
Uthyrningsgrad, %	93,9	92,4	93,9	94,2
Överskottsgrad, %	71	70	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,8	3,8	3,8
Belåningsgrad, %	45	46	45	46
NAV på balansdagen, mkr	63 039	55 866	63 039	61 333
NNNAV på balansdagen, mkr	56 681	49 704	56 681	55 083
Miljöcertifiering, andel av total area, %	81	72	81	77
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	108	111	108	110

### En bättre värld

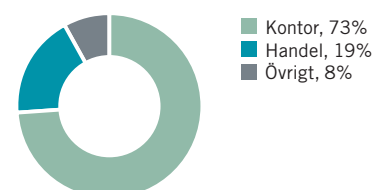
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 179 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 117 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

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



### Kontrakterad hyra per objektstyp



# Vasakronan första kvartalet 2017

## Nytt ramverk för gröna obligationer

För drygt tre år sedan var Vasakronan först i världen med att genom gröna företagsobligationer erbjuda kapitalmarknaden en möjlighet att investera i ny- och ombyggnadsprojekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Sedan dess har kapitalmarknadens intresse för gröna investeringar ökat och därför lanseras nu ett nytt ramverk som även öppnar upp för refinansiering av befintliga fastigheter. Det nya ramverket är granskat av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero och Vasakronan är det första svenska fastighetsbolaget som uppnår det högsta omdömet, Dark Green, inom ramverket. För att en befintlig fastighet ska kunna finansieras inom ramverket krävs en certifiering enligt lägst LEED guld, samt att fastigheten har en årlig energiprestanda på mindre än 100 kWh/kvm.

Med det nya ramverket höjs även kraven för de ny- och ombyggnadsprojekt som finansieras med gröna obligationer. Dessa projekt måste vara certifierade enligt lägst LEED Platina eller BREEAM Outstanding samt ha en energiprestanda som ligger 25 procent under Boverkets riktlinjer (BBR-kraven). Upplåningen genom gröna obligationer bidrar till en diversifiering av låneportföljen och därmed även till lägre finansieringskostnader. Vasakronans ambition är att alla fastigheter på sikt ska möta kraven i ramverket och därigenom möjliggöra för en helt grön finansiering.

## Stor nyuthyrning på stark hyresmarknad

Året inleddes med en stark hyresmarknad och hyresnivåerna steg, både för nya kontrakt och vid omförhandlingar av befintliga. Under kvartalet genomfördes omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 219 mkr (185) som resulterade i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 8,9 procent (5,7). Dessutom genomfördes nyuthyrningar motsvarande 47 000 kvadratmeter (24 000) och en årshyra om 144 mkr (80). Bland annat tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Scandic Hotels i Platinan i centrala Göteborg. Därigenom påbörjas utvecklingen av kvarteret Platinan med möjlighet att tillskapa totalt 60 000 kvadratmeter kontor, hotell och butiker. Uthyrningen till Scandic Hotels omfattar 20 000 kvadratmeter och innebär att den första etappen är uthyrd till 54 procent.

I Malmö tecknades bland annat hyresavtal med livsstilskonceptet Grandpa avseende en butikslokal i fastigheten Björnen 38 på Södra Förstadsgatan i centrala Malmö. Butiken kompletterar den befintliga mixen av butiker och restauranger på Södra Förstadsgatan och följer väl den nya stråkstrategi som har tagits fram för området.

I Stockholm tecknades bland annat hyresavtal med Svenska Kraftnät om 1 500 kvadratmeter i fastigheten Godset i Sundbyberg strax utanför Stockholm.

Uthyrningsgraden inom beståndet uppgick till 93,9 procent (92,4) vid utgången av perioden.

## Ökad satsning på utvecklingsprojekt

Efterfrågan på yteffektiva och moderna lokaler är fortsatt stor och för att möta denna utvecklas beståndet. Bland annat pågår planeringen av om- och tillbyggnaden av totalt 85 000 kvadratmeter kontor, butiker, hotell och bostäder i Sergelhuset i centrala Stockholm. Fastigheten hyrs idag av SEB som kommer att flytta ut vid halvårsskiftet och planen är att starta projektet i direkt anslutning till det. Sergelhuset kommer att ha effektiva energilösningar och vara miljöcertifierat enligt högsta LEED-standard.

Under kvartalet färdigställdes ombyggnaden av Klara C mittemot Centralstationen på Vasagatan i Stockholm. Ombyggnaden har pågått sedan slutet på 2013 och omfattar en ombyggnad av totalt 34 000 kvadratmeter kontor och butiker. I fastigheten hyr bland andra KPMG, Conventum och Centigo lokaler och vid färdigställandet var 88 procent av fastigheten uthyrd. Investering i fastigheten uppgick till totalt 1,1 mdkr.

Finansieringen av den nya tunnelbanestationen i Hagalund blev klar i mars. Stationen byggs samtidigt som den redan tidigare planerade gula linjen med slutstation Arenastaden och beräknas vara färdig för trafik 2024. Restiden till T-centralen blir cirka 10 minuter. En uppgång placeras vid Solnavägen precis bredvid Vasakronans kontorsfastighet Albydal 3, "Solna Access". Detta innebär nya utvecklingsmöjligheter för fastigheten och Vasakronan studerar tillsammans med Solna stad möjligheter till utveckling av en attraktiv stadsdel med en blandning av både bostads- och kontorsfastigheter.

## Förslag på nya skatteregler för fastighetsbranschen

Den 30 mars presenterade den så kallade paketeringsutredningen sitt förslag till ändrade skatteregler för fastighetsägare. Utredningen tillsattes i juni 2015 med uppdraget att bland annat se över beskattningen vid så kallad paketering av fastigheter i bolag. Enligt ursprungsförslaget är det tänkt att träda i kraft den 1 juli 2018. Om det införs enligt nuvarande lydelse kommer det att innebära att skattebelastningen för fastighetsbolag kommer att öka högst väsentligt, samtidigt som utredningen konstaterat att branschen redan idag inte är underbeskattad. Om det nya förslaget går igenom är bedömningen att det kommer att få allvarliga konsekvenser för fastighetsbranschen med bland annat ett minskat byggande som följd. Utredningen har gått ut på remiss med sista svarsdag i augusti 2017.

## Resultatet för det första kvartalet

Driftnettot för det första kvartalet uppgick till 1 145 mkr (1 071), förklarar av högre hyresintäkter. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 839 mkr (778).

Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 818 mkr (1 847). Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 120 mkr (-876) och förklaras av höjda långa marknadsräntor under kvartalet. Resultat efter skatt uppgick till 1 386 mkr (1 385).

Tunnelbana till  
Hagalund möjliggör  
utveckling

# Marknadsöversikt

## Vår omvärld

I USA fortsatte konjunkturen att stärkas och under kvartalet höjde FED styrräntan med ytterligare 0,25 procentenheter. Bedömningen är att det kan bli aktuellt med fler höjningar under året. I euroområdet går konjunkturåterhämtningen fortsatt något långsamt bland annat till följd av politisk osäkerhet kring brexit.

I Sverige fortsatte tillväxten att öka främst förklarad av en högre export och fortsatt ökade bostadsinvesteringar. Enligt Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos kommer BNP att bromsa in något och uppgå till 2,5 procent under 2017, och hushållens konsumtion förväntas öka med 2,3 procent. Enligt Handels Utredningsinstitut (HUI) bedöms detaljhandeln öka med 3,0 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. Sysselsättningen förväntas stiga med 1,7 procent under året och kontorssysselsättningen i storstadsregionerna bedöms stiga med 1,8 procent under 2017 enligt SCB och Evidens.

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

## Fastighetsmarknaden

Under perioden genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 38 mdkr (28) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Av transaktionsvolymen utgjorde kontorsfastigheter det enskilt största segmentet och merparten av transaktionsvolymen omsattes i Stockholm. Svenska aktörer stod precis som tidigare för merparten av transaktionerna.

## Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm har varit fortsatt positiv under kvartalet och bedömningen är att marknadshyrorna i CBD har fortsatt att öka. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i CBD har sjunkit sedan årsskiftet 2016/2017 och bedöms uppgå till knappt 4 procent. För butikslokaler bedöms vakansnivån vara oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till 2 procent.

I Stockholms innerstad utanför CBD har marknadshyran för kontor fortsatt att öka under perioden och vakansnivåerna har sjunkit något och uppgår till knappt 9 procent. Även i Stockholms närförort i lägen som Solna Strand, Frösunda, Sundbyberg och Kista har marknads-

hyrorna ökat något under kvartalet enligt uppgift från Newsec. Vakansnivåerna i dessa områden uppgår till 14 procent, men med variationer från 5 procent i Solna Strand upp till 19 procent i Kista.

Marknadens direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter i CBD har sjunkit under kvartalet och uppgår till 3,5 procent. I övriga innerstaden har direktavkastningskraven också sjunkit under kvartalet och bedöms uppgå till 3,9 procent. Även närförorterna har haft sjunkande direktavkastningskrav under perioden och uppgår till 4,5 procent i Frösunda, Sundbyberg och Solna Strand och till 5,0 procent i Kista.

## Göteborg

Hyresnivåerna för kontor och butiker i CBD i Göteborg har varit oförändrade under första kvartalet. Även vakansnivån har varit oförändrad och bedöms uppgå 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 har varit oförändrade under kvartalet och bedöms uppgå till 3,9 procent.

## Öresund

I Öresund har hyresnivåerna för kontor i Malmö CBD varit oförändrade under kvartalet. 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 bedöms vara oförändrad och uppgår till 5 procent.

Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD är oförändrade jämfört med vid årsskiftet och uppgår nu till 4,2 procent. Även för fastigheter med A-läge i Lund har direktavkastningskraven varit oförändrade och uppgår till 5,0 procent.

## Uppsala

Hyresnivåerna och vakansnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala har varit oförändrade under kvartalet. Vakansnivån bedöms uppgå till 5 procent för kontorslokaler och 3 procent för butikslokaler.

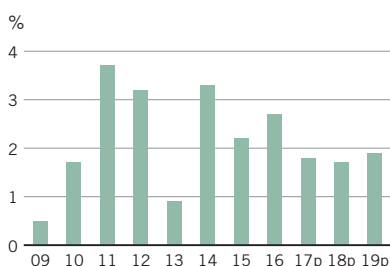
Direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter och butiksfastigheter var i nivå med årsskiftet och uppgår till 5,0 procent respektive 4,9 procent.

## Hög tillväxt



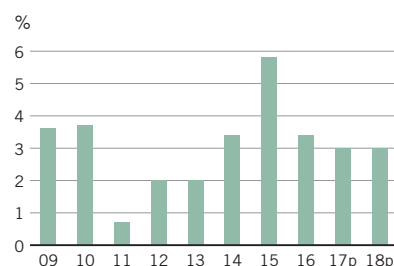
BNP-utveckling i Sverige, fasta priser  
Källa: Konjunkturinstitutet

## 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–mars 2017	Jan–mars 2016	April 2016– mars 2017	Jan–dec 2016
Hysesintäkter	1 617	1 524	6 344	6 251
Driftkostnader	-191	-198	-674	-681
Reparationer och underhåll	-29	-26	-108	-105
Fastighetsadministration	-76	-66	-310	-300
Fastighetsskatt	-136	-123	-557	-544
Tomträttsavgäld	-40	-40	-162	-162
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-472</b>	<b>-453</b>	<b>-1 811</b>	<b>-1 792</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>1 145</b>	<b>1 071</b>	<b>4 533</b>	<b>4 459</b>
Central administration	-22	-19	-90	-87
Resultat från andelar i joint venture	-1	-1	-3	-3
Ränteintäkter	1	1	10	10
Räntekostnader	-284	-274	-1 172	-1 162
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>839</b>	<b>778</b>	<b>3 278</b>	<b>3 217</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	818	1 847	11 027	12 056
Värdeförändring finansiella instrument	120	-876	232	-764
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-1	-17	-18
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 777</b>	<b>1 748</b>	<b>14 520</b>	<b>14 491</b>
Aktuell skatt	-38	-27	-11	0
Uppskjuten skatt	-353	-336	-3 036	-3 019
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 386</b>	<b>1 385</b>	<b>11 473</b>	<b>11 472</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Omklassificerbara poster</i>				
Kassafördessäkringar	-	0	17	17
Inkomstskatt kassafördessäkringar	-	0	-4	-4
<i>Ej omklassificerbara poster</i>				
Pensioner, omvärdering	-	-	-89	-89
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	16	16
Inkomstskatt pensioner	-	-	16	16
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-44</b>	<b>-44</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>1 386</b>	<b>1 385</b>	<b>11 429</b>	<b>11 428</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	71	70	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	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 1 617 mkr (1 524). 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 drygt 3 procent under rullande tolv månader. Ökningen förklaras även av högre fastighetsskattetillegg och övriga taxebundna tillägg.

Nyuthyrningar har gjorts av 47 000 kvadratmeter med en årshyra på 144 mkr (80), varav 38 procent (50) är intäktspåverkande under 2017. Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 129 mkr (79) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 15 mkr (1).

Under perioden genomfördes omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 219 mkr (185) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 8,9 procent (5,7). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 72 procent (65) valt att sitta kvar i sina lokaler.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av året till 6 453 mkr (6 126) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,3 år (4,6). Uthyrningsgraden ökade till 93,9 procent (92,4) per 31 mars 2017, främst förklarad av genomförda nyuthyrningar men även av färre avflyttar. Vakansen för-

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

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -472 mkr (-453). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 7 procent. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskatt till följd av höjda taxeringsvärden. Av den totala fastighetsskatten vidaredebiteras cirka 90 procent till hyresgästerna.

Energiprestandan i beståndet uppgick till 108 kWh/kvm (111) vid periodens utgång.

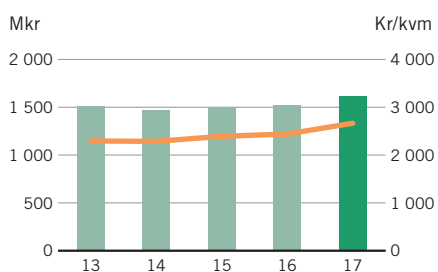
## Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 1 145 mkr (1 071). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med 6 procent. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (70).

## Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -76 mkr (-66) och kostnaden för central administration uppgick till -22 mkr (-19).

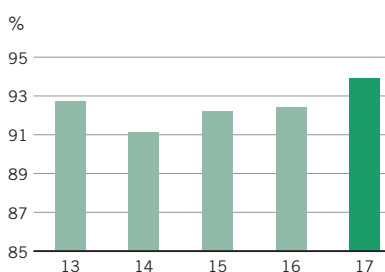
## Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari–mars

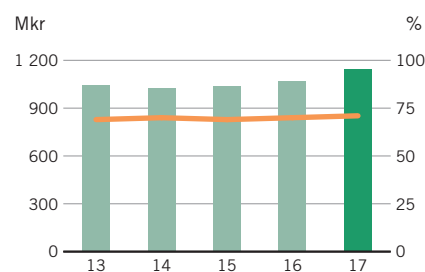
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

## Hög uthyrningsgrad



Per 31 mars

## Stabil överskottsgrad



Januari–mars

■ Driftnetto, mkr — Överskottsgrad, %

## Stor spridning på många hyresgäster

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra	Andel i %
SEB	3
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson Sverige	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Åhlnäs	1
Stadium	1
Ramböll	1
<b>Summa</b>	<b>20</b>

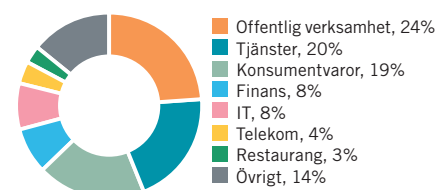
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

## Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2017	905	971	15
2018	1 116	1 034	16
2019	870	1 142	18
2020	586	829	13
2021–ff	742	2 155	33
<b>Summa</b>	<b>4 219</b>	<b>6 131</b>	<b>95</b>
Bostäder	1 169	98	2
Garage	–	224	3
<b>Totalt</b>	<b>5 388</b>	<b>6 453</b>	<b>100</b>

Förfallostruktur kontrakterad hyra

## Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Räntenetto

Räntenettet försämrades till -283 mkr (-273) till följd av en större låneportfölj under perioden. Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga låneräntan till 1,9 procent (2,0).

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,2 år (4,0). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år uppgick till 45 procent (46). Andelen räntebindningsförfall längre än 5 år minskade till 41 procent (44) av räntebärande skulder, men andelen längre än 10 år ökade till 7 procent (6).

Räntetäckningsgraden ökade till 4,0 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 839 mkr (778), en ökning med 8 procent. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2017 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per årsskiftet.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 818 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 0,7 procent. Ökningen förklaras främst av generellt sänkta direktavkastningskrav, framför allt i beståndet i Stockholm. Värdeökningen var störst i Stockholm där värdet på beståndet ökade med närmare 1,1 procent. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,61 procent, att jämföra med 4,64 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2016.

### Värdeförändring per region

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

### Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	0,6	0,5
Projekt- och utvecklingsfastigheter	2,3	0,2
Transaktioner	-	0,0
<b>Totalt</b>		<b>0,7</b>

### Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,6
Marknadshyror i fastigheterna	0,1
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	0,0
<b>Totalt</b>	<b>0,7</b>

## 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 55 613 mkr (43 984).

Värdeförändring på derivat uppgick till 120 mkr (-876) till följd av höjda långa marknadsräntor under perioden.

### Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -391 mkr (-363).

Av skattekostnaden under perioden utgjordes -38 mkr (-27) av aktuell

skatt och -353 mkr (-336) av uppskjuten skatt till följd av temporära

skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella

instrument.

Den effektiva skattesatsen uppgick till 22 procent (20,8) 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 räntebindingstid ökade till 4,2 år (4,0) och kapitalbindingen ökade till 3,6 år (3,3).

Förfallotidpunkt	Räntebinding		Kapitalbinding	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	24 605	45	15 564	28
1–2 år	-238	0	10 254	19
2–3 år	1 688	3	9 554	17
3–4 år	3 113	6	4 916	9
4–5 år	3 163	5	5 231	9
5 år och över	22 850	41	9 662	18
<b>Totalt</b>	<b>55 181</b>	<b>100</b>	<b>55 181</b>	<b>100</b>

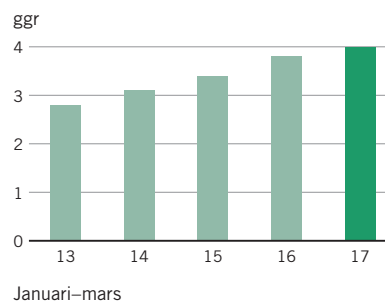
1) Teckningsåtagandet från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 2 580 mkr motsvarar totalt 132 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

För år 1–2 är räntexponeringen negativ. Det förklaras av att ingångna swapavtal överstiger lån med motsvarande räntebindingstid.

### Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2017-03-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbinding	minst 2 år	3,6
Låneförfall 12 mån	max 40 %	28 %
Teckningsåtagande och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	132 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	4,0
Räntebinding	1–6 år	4,2
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	45 %
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	ej tillåtet	Uppfyllt

### Förbättrad räntetäckningsgrad



# Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2 171	2 187	2 171
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	117 037	106 064	115 922
Inventarier	52	56	54
	<b>117 089</b>	<b>106 120</b>	<b>115 976</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i joint ventures	370	380	372
Derivatinstrument	364	–	423
Andra långfristiga fordringar	84	130	58
	<b>818</b>	<b>510</b>	<b>853</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>120 078</b>	<b>108 817</b>	<b>119 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	30	26	31
Fordringar joint ventures	121	119	111
Aktuella skattefordringar	0	0	15
Fordringar hos moderbolag	–	–	–
Derivatinstrument	39	15	35
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 112	977	717
Likvida medel	2 580	5 748	2 147
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 882</b>	<b>6 885</b>	<b>3 056</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>123 960</b>	<b>115 702</b>	<b>122 056</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>47 503</b>	<b>42 630</b>	<b>46 117</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	39 617	35 517	39 334
Uppskjuten skatteskuld	14 715	11 682	14 362
Derivatinstrument	3 262	3 619	3 383
Övriga långfristiga skulder	155	156	198
Avsatt till pensioner	78	15	80
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>57 827</b>	<b>50 989</b>	<b>57 357</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	15 564	19 505	15 906
Leverantörsskulder	98	119	132
Aktuella skatteskulder	19	18	0
Skulder moderföretag	0	0	0
Derivatinstrument	33	27	0
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 916	2 414	2 544
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 630</b>	<b>22 083</b>	<b>18 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>123 960</b>	<b>115 702</b>	<b>122 056</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar	16 230	15 038	16 830
<b>Summa</b>	<b>16 230</b>	<b>15 038</b>	<b>16 830</b>



## Kommentarer balansräkning

### Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 mars 2017 till 2 071 mkr (2 087), 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 31 mars 2017 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 117 037 mkr, jämfört med 115 922 mkr vid årsskiftet 2016/2017. Värdeförändringen under perioden uppgick till 818 mkr (1 847) 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 31 mars 2017 var 81 procent (72) av beståndet miljöcertifierat.

### Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 4 168 mkr (3 230), varav 1 408 mkr (1 593) var upparbetat per 31 mars. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 60 procent (64) 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 första etappen av nybyggnaden av cirka 40 000 kvadratmeter i fastigheten Platinan i centrala Göteborg. Investeringen bedöms uppgå till 1 800 mkr och den första etappen beräknas stå klar i slutet av 2020.

Under kvartalet färdigställdes ombyggnaden av Klara C på Vasagatan i Stockholm. Investeringen uppgick till 1 100 mkr och vid färdigställandet var 88 procent av fastigheten uthyrd.

## Ökade fastighetsvärden

Mkr	2017	2016
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>115 922</b>	<b>103 894</b>
Investeringar	471	426
Förvärv, köpeskillning	-	56
Försäljningar, köpeskillning	-174	-159
Värdeförändring	818	1 847
<b>Utgående värde 31 mars</b>	<b>117 037</b>	<b>106 064</b>

## Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	Miljöcertifiering
Göteborg	Platinan	1 800	68	4	35 500	Dec-20	54	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1, Hubben	540	263	49	12 850	Dec-17	90	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	161	41	11 000	Nov-18	0	LEED
Göteborg	Del av Läppstiftet	200	76	38	9 200	Jun-18	68	LEED <sup>2)</sup>
Stockholm, Solna Strand	Del av Nöten 5	184	90	49	3 980	Okt-17	80	LEED
Göteborg	Drivhuset	170	80	47	12 200	Mars-18	87	Miljöbyggnad <sup>2)</sup>
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>3 284</b>	<b>738</b>	<b>22</b>			<b>60</b>	
Övriga projekt		884	670					
<b>Totalt</b>		<b>4 168</b>	<b>1 408</b>					

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 31 mars 2017 till 14 715 mkr (11 682) 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 52 601 mkr (49 274). Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,6 år (3,3) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften i form av teckningsåtagandet ökade till 4,1 år (3,8). Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 28 procent (35) förklarad av minskad certifikatsupplåning. Andel certifikat minskade till 15 procent (22) av den totala låneportföljen. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 70 procent (71) och andelen bankfinansiering 30 procent (29).

Totalt utestående gröna obligationer uppgick vid periodens slut till 5,2 mdkr (4,7). Genom de gröna obligationerna erbjuds kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan.

Under det första kvartalet har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 2,4 mdkr (2,2) på den svenska kapitalmarknaden och 1,7 mdkr NOK (0,7) på den norska kapitalmarknaden. Obligationer utgivna i den norska marknaden utgör 10 procent av den totala låneportföljen (3). Säkerställda banklån på 1,2 mdkr (1,8) har tagits upp och totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev uppgick vid periodens slut till 13 procent (14) av koncernens totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna.

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 uppsägnings-tid på 2 år. Likvida medel om 2 580 mkr (5 748) och outnyttjat teckningsåtagande motsvarar tillsammans 132 procent (122) 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	8 372	15
MTN Obligationer	30 000	18 692	34
MTN Gröna obligationer	–	5 219	9
MTN Realränteobligationer	–	820	2
MTN NOK-obligationer	10 000	5 561 <sup>1)</sup>	10
Banklån mot säkerhet	–	16 072	29
Banklån utan säkerhet	–	445	1
Teckningsåtagande	18 000	–	–
<b>Totalt</b>	<b>–</b>	<b>55 181</b>	<b>100</b>

1) Beloppet motsvarar 5 550 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat. Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen.

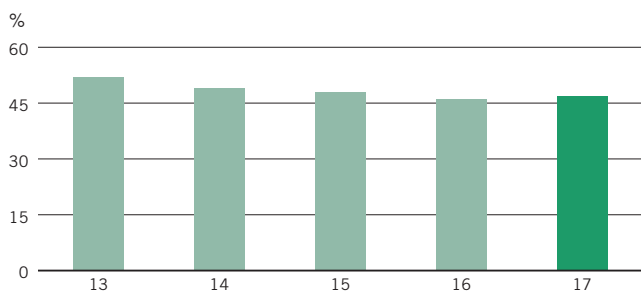
## Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-13</b>	<b>33 031</b>	<b>41 245</b>
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
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-</b>	<b>37 890</b>	<b>46 117</b>
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-</b>	<b>37 890</b>	<b>46 117</b>
Kassaflödessäkringar efter skatt			-		-
Pensioner inklusive skatt					
Årets resultat				1 386	1 386
<i>Summa totalresultat</i>			-	1 386	1 386
Utdelning					
Lämnat koncernbidrag					
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag					
<b>Utgående eget kapital 2017-03-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-</b>	<b>39 276</b>	<b>47 503</b>

### Eget kapital

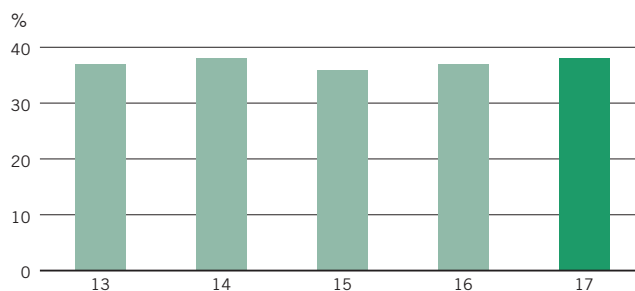
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 1 386 mkr (1 385) och uppgick till 47 503 mkr (42 630). Soliditeten uppgick till 38 procent (37) och belåningsgraden uppgick till 45 procent (46).

### Belåningsgrad



Per 31 mars

### Soliditet



Per 31 mars

# Koncernens kassaflödesanalys

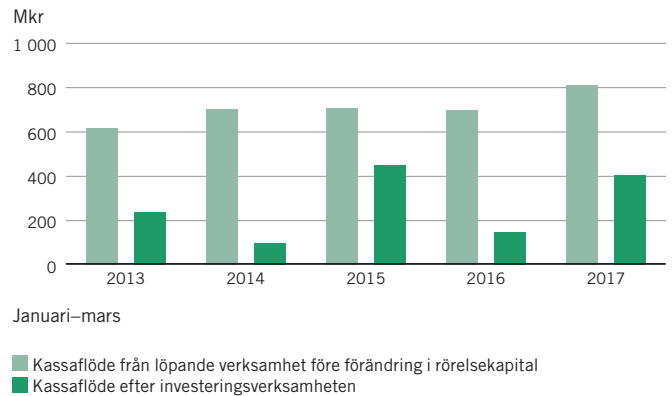
Belopp i mkr	Jan–mars 2017	Jan–mars 2016	April 2016– mars 2017	Jan–dec 2016
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före värdeförändringar och skatt	839	778	3 278	3 217
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	1	8	7
Räntenetto	283	273	1 162	1 152
Betald ränta netto	-309	-319	-1 181	-1 191
Betald skatt	-4	-38	-14	-48
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>811</b>	<b>695</b>	<b>3 253</b>	<b>3 137</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-428	-300	-119	9
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	321	77	537	293
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>704</b>	<b>472</b>	<b>3 671</b>	<b>3 439</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-471	-426	-2 080	-2 035
Förvärv av fastigheter	-	-56	-2	-58
Försäljning av fastigheter	174	159	2 136	2 121
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-2	-1	-6	-5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-299</b>	<b>-324</b>	<b>48</b>	<b>23</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>405</b>	<b>148</b>	<b>3 719</b>	<b>3 462</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning och koncernbidrag	-	-824	-6 558	-7 382
Lån till ägare	-	-	-	-
Upptagna räntebärande skulder	4 908	5 832	16 069	16 993
Amortering räntebärande skulder	-4 880	-1 587	-16 001	-12 708
Lösen av finansiella instrument	-	-122	-397	-519
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>28</b>	<b>3 299</b>	<b>-6 887</b>	<b>-3 616</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>433</b>	<b>3 447</b>	<b>-3 168</b>	<b>-154</b>
Likvida medel vid periodens början	2 147	2 301	5 748	2 301
Periodens kassaflöde	433	3 447	-3 168	-154
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 580</b>	<b>5 748</b>	<b>2 580</b>	<b>2 147</b>

## Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflödet efter investeringsverksamheten ökade till 405 mkr (148) under perioden. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet förbättrades med 116 mkr och uppgick till 811 mkr (695). Denna förbättring förklaras främst av ett högre driftnetto. Kassaflödespåverkan av investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till -471 mkr (-426) och nettot av genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter påverkade kassaflödet positivt med 174 mkr (103).

Nettouplåningen under perioden uppgick sammantaget till 28 mkr (4 245) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 28 mkr (3 299). Sammantaget har likvida medel ökat med 433 mkr (3 447) under perioden.

### Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



### Fastighetsförsäljningar

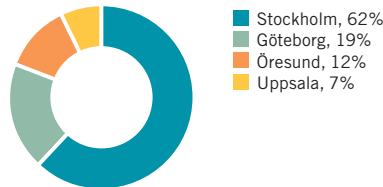
Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Del av Skytteholm 2:24	Stockholm	Trafikverket	4	2017-01-23
Del av Gullbergsvass 1:16, 16:1 och 3:3	Göteborg	Göteborgs kommun	170	2017-03-31
<b>Summa fastighetsvärde</b>			<b>174</b>	
<b>Förvärvskostnader t.ex stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt</b>			<b>-</b>	
<b>Total köpeskilling</b>			<b>174</b>	

# Vasakronan totalt och per region

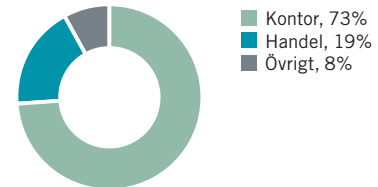
## Totalt Vasakronan januari–mars

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	117 037	106 064
Hysesintäkter, mkr	1 617	1 524
Driftnetto, mkr	1 146	1 071
Överskottsgrad, %	71	70
Uthyrningsgrad, %	94	92
Antal fastigheter	179	183
Area, tkvm	2 427	2 497
Miljöcertifiering, %	81	72

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



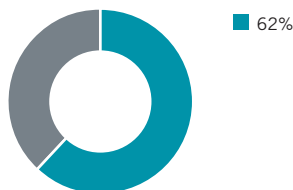
## Kontrakterad hyra per objektstyp



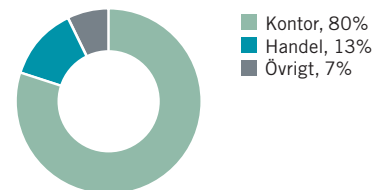
## Stockholm januari–mars

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	75 291	68 179
Hysesintäkter, mkr	1 005	936
Driftnetto, mkr	713	653
Överskottsgrad, %	70	70
Uthyrningsgrad, %	94	92
Antal fastigheter	78	82
Area, tkvm	1 413	1 468
Miljöcertifiering, %	75	71

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



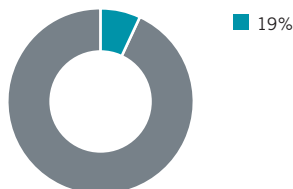
## Kontrakterad hyra per objektstyp



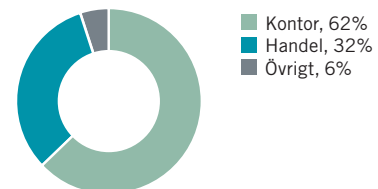
## Göteborg januari–mars

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	22 114	19 853
Hysesintäkter, mkr	306	292
Driftnetto, mkr	234	223
Överskottsgrad, %	76	76
Uthyrningsgrad, %	97	94
Antal fastigheter	36	36
Area, tkvm	423	438
Miljöcertifiering, %	90	79

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



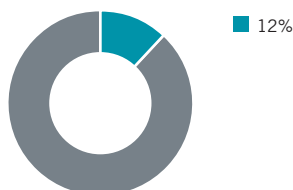
## Kontrakterad hyra per objektstyp



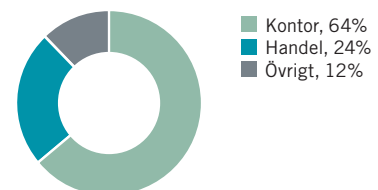
## Öresund januari–mars

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	12 674	11 910
Hysesintäkter, mkr	190	187
Driftnetto, mkr	122	122
Överskottsgrad, %	64	65
Uthyrningsgrad, %	87	89
Antal fastigheter	38	38
Area, tkvm	360	360
Miljöcertifiering, %	97	66

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



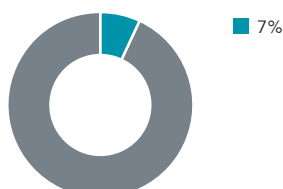
## Kontrakterad hyra per objektstyp



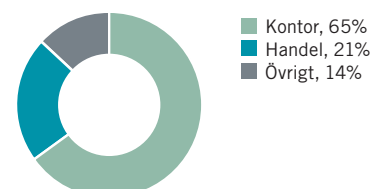
## Uppsala januari–mars

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	6 958	6 122
Hysesintäkter, mkr	116	109
Driftnetto, mkr	77	73
Överskottsgrad, %	66	67
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–mars 2017	Jan–mars 2016
Nettoomsättning	108	95
Rörelsens kostnader	-133	-117
Realisationsresultat försäljningar	–	–
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-25</b>	<b>-22</b>
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	158	159
Räntenetto	-272	-266
Värdeförändring finansiella instrument	120	-876
Bokslutsdispositioner	–	–
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-19</b>	<b>-1 005</b>
Skatt	4	221
<b>Periodens resultat</b>	<b>-15</b>	<b>-784</b>

## Rapport över totalresultatet

Periodens resultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	–	0
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	–	0
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>–</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-15</b>	<b>-784</b>

## 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 året till 108 mkr (95) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 120 mkr (-876) till följd av höjda långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt uppgick till -19 (-1 005). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 579 mkr (5 747).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2017-03-31	2016-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	23	31
Aktier och andelar i dotterbolag	30 915	30 917
Fordringar hos dotterbolag	9 171	7 351
Aktier och andelar i joint ventures	1	–
Uppskjuten skattefordran	448	570
Derivatinstrument	364	–
Långfristiga fordringar	80	125
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>41 002</b>	<b>38 994</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	28 131	26 124
Derivatinstrument	39	15
Kortfristiga fordringar	496	414
Likvida medel	2 579	5 747
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>31 245</b>	<b>32 300</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>72 247</b>	<b>71 294</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	10 924	7 812
Obeskattade reserver	44	44
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	55 181	55 022
Derivatinstrument	3 294	3 646
Ej räntebärande skulder	689	384
Skulder till moderbolag	0	0
Skulder till dotterbolag	2 115	4 386
<b>Summa skulder</b>	<b>61 279</b>	<b>63 438</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>72 247</b>	<b>71 294</b>

## Övriga uppgifter

### Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 338 (338).

### 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.

### 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 75 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.

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Ingen förändring har skett under perioden avseende kategoriseringen av finansiella instrument. 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 sidan 18–19. På sidan 17 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Stockholm den 3 maj 2017

Fredrik Wirdenius  
Verkställande direktör

### För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

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



# Nyckeltal

	Jan–mars 2017	Jan–mars 2016	April 2016 –mars 2017	Jan–dec 2016
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,9	92,4	93,9	94,2
Överskottsgrad, %	71	70	71	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	471	426	2 080	2 035
Fastighetsförvärv, mkr	–	56	2	58
Fastighetsförsäljningar, mkr	–174	–159	–2 136	–2 121
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	297	323	–54	–28
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	117 037	106 064	117 037	115 922
Area på balansdagen, tkvm	2 427	2 497	2 427	2 426
Antal fastigheter på balansdagen	179	183	179	179
Miljöcertifiering på balansdagen, %	81	72	81	77
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	108	111	108	110
<b>Finansiella uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,8	3,8	3,8
Soliditet på balansdagen, %	38	37	38	38
Belåningsgrad på balansdagen, %	45	46	45	46
Genomsnittlig räntebindning, år	4,2	4,0	4,2	4,3
Genomsnittlig kapitalbidning *, år	3,6	3,3	3,6	3,4
NAV på balansdagen, mkr <sup>1)</sup>	63 039	55 866	63 039	61 333
NNNAV på balansdagen, mkr <sup>2)</sup>	56 681	49 704	56 681	55 083
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,9	2,0	1,9	2,0
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	52 601	49 274	52 601	53 093
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	811	695	3 253	3 137
FFO / net debt, %	6,4	6,0	6,4	6,2
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	338	338	338	339
<b>Härledning nyckeltal</b>				
<b>1) NAV, mkr</b>				
Eget kapital	47 503	42 630	47 503	46 117
Återläggning goodwill	–2 071	–2 087	–2 071	–2 071
Återläggning derivat	2 892	3 631	2 892	2 925
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	14 715	11 692	14 715	14 362
	<b>63 039</b>	<b>55 866</b>	<b>63 039</b>	<b>61 333</b>
<b>2) NNNAV, mkr</b>				
Eget kapital	47 503	42 630	47 503	46 117
Återläggning goodwill	–2 071	–2 087	–2 071	–2 071
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	14 715	11 682	14 715	14 362
Uppskjuten skatt till verkligt värde**	–3 355	–2 500	–3 355	–3 219
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	–111	–21	–111	–106
	<b>56 681</b>	<b>49 704</b>	<b>56 681</b>	<b>55 083</b>

\* 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 fastighetshetsel, 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 kontraktsvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

### Hysesvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

### Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

### Jämförbart bestånd

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

### Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

### Kontrakterad hyra per objektstyp

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

### Likvida medel, mkr

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

### Miljöcertifiering, %

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

### NAV (Net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. 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

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

## Kalendarium

### Rapporter

Delårsrapport januari–juni 2017	21 augusti 2017
Delårsrapport januari–september 2017	17 november 2017
Bokslutskommuniké 2017	1 februari 2018

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