

Bokslutskommuniké 2019

- Hyresintäkterna ökade till totalt 7 040 mkr (6 718). I ett jämförbart bestånd var ökningen 7 procent (5)
- Nyuthyrningar har gjorts av 220 000 kvadratmeter (146 000) med en årshyra på 982 mkr (510) och nettouthyrningen uppgick till 426 mkr (19)
- Uthyrningsgraden uppgick till 94,1 procent (93,1) vid periodens utgång. Vakansen förklaras till 1,6 procentenheter (2,5) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter
- Driftöverskottet ökade till totalt 5 207 mkr (4 869). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6 procent (6)
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 4 921 mkr (3 884), där resultat från andelar i joint venture svarar för 1 105 mkr (159) av ökningen
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 13 270 mkr (10 651), vilket motsvarar en värdeökning på 9,7 procent (8,5). Störst var värdeökningen i Stockholm och uppgången förklaras främst av stigande marknadshyror
- Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 156 071 mkr (138 934)
- Värdeförändring på derivat uppgick till -881 mkr (13) till följd av sjunkande långa marknadsräntor
- Resultat efter skatt uppgick till 13 911 mkr (12 902)
- En vinstutdelning om 6 000 mkr (4 000), föreslås årsstämman

Belopp i mkr	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018 ¹⁾	Okt-dec 2019 ¹⁾	Okt-dec 2018 ¹⁾
Hyresintäkter	7 040	6 718	1 808	1 712
Driftöverskott	5 207	4 869	1 332	12 53
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 921	3 884	1 205	1 153
Resultat efter skatt	13 911	12 902	6 696	4 000
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	3 664	3 567	964	875
Marknadsvärde fastigheter	156 071	138 934	156 071	138 934
Uthyrningsgrad, %	94,1	93,1	94,1	93,1
Överskottsgrad, %	74	73	74	73
Räntetäckningsgrad ²⁾ , ggr	4,6	4,7	5,6	6,0
Belåningsgrad ²⁾ , %	38	41	38	41
NAV på balansdagen, mkr	91 742	78 542	91 742	78 542
NNNAV på balansdagen ²⁾ , mkr	82 363	70 823	82 363	70 823
Miljöcertifiering, andel av total area, %	85	85	85	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	92	103	92	103

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

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

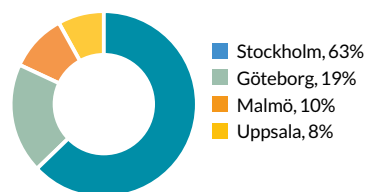
En bättre värld

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 174 fastigheter med en total area på 2,3 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 156 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

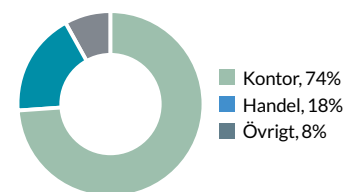
Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionsystemets finansiering. Bolagets verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter på tillväxtorter i Sverige. Visionen är "den goda staden där alla människor trivs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

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

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per objektstyp



Bästa resultatet någonsin

Vasakronan fjärde kvartalet

Stark nyuthyrning under kvartalet

Årets sista kvartal visar på en fortsatt stark hyresmarknad med flera nyuthyrningar och hög efterfrågan på kontorslokaler. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 50 000 kvadratmeter (48 000) och en årshyra på 276 mkr (171).

I Platinan, som uppförs i Lilla Bommen i Göteborg, har ett 10-årigt hyreskontrakt tecknats med teknikkonsultbolaget COWI om totalt 6 500 kvadratmeter. COWI är sedan tidigare hyresgäst hos Vasakronan i såväl Solna Strand som i projektfastigheten Priorn i Malmö. Fastigheten Platinan omfattar totalt 60 000 kvadratmeter kontor och restauranger samt Vasakronans egna coworking-koncept Arenan och beräknas vara helt färdigställd i december 2022. Vid årsskiftet uppgick uthyrningsgraden i fastigheten till 67 procent där största hyresgästen utgörs av Scandic som hyr 25 000 kvadratmeter.

I Bankpalatset vid Kungsträdgården i centrala Stockholm tecknade spelutvecklaren Embark Studios ett 8-årigt hyresavtal om 4 400 kvadratmeter, vilket motsvarar hela huset. Fastigheten Bankpalatset som uppfördes 1901 genomgår nu en omfattande renovering som kommer vara klar i augusti 2020 då även Embark Studios flyttar in.

I Sergelhuset i centrala Stockholm har advokatbyrån DLA Piper tecknat ett 7-årigt hyreskontrakt om 3 700 kvadratmeter och restauranggruppen bakom Vassa Eggen har tecknat ett 7-årigt hyreskontrakt om 400 kvadratmeter. I samma fastighet har även revisionsbyrån EY efter årets utgång tecknat ett 7-årigt hyreskontrakt om 7 500 kvadratmeter. Med uthyrningarna till EY och DLA Piper uppgår uthyrningsgraden för kontorsytorna i Sergelhuset till drygt 75 procent. Inflyttning i fastigheten sker under höst/vinter 2020/2021.

Under kvartalet genomfördes även omförhandlingar eller förlängningar motsvarande 76 000 kvadratmeter (108 000) och en årshyra om 258 mkr (345) som resulterade i en ny utgående hyra som översteg den tidigare med 10,2 procent (14,6). I fastigheten Arkaden i Göteborg har Advokat Lindahls förlängt sitt hyresavtal om totalt 2 000 kvadratmeter i 8 år. I Klara Zenit i Stockholm har KappAhl förlängt sitt hyresavtal om drygt 1 000 kvadratmeter i 3 år.

Växer och utvecklar i Malmö

Vasakronan stärker sin närvaro i Malmös centrala delar som förväntas ha en fortsatt stark utveckling. Under kvartalet förvärvade Vasakronan fastigheten Aura på Universitetsholmen i centrala Malmö till en köpeskilling om 430 mkr. Fastigheten, som är uppförd 2019 av Skanska, omfattar 6 700 kvadratmeter uthyrningsbar area varav knappt 5 700 kvadratmeter kontor. Vid årsskiftet var fastigheten i det närmaste fullt uthyrd och de största hyresgästerna är Grant Thornton, Lindab och Trägårdh Advokatbyrå.

I närheten av Aura, ett stenkast från köpcentrumet Triangeln i centrala Malmö, uppför Vasakronan fastigheten Priorn som omfattar drygt 13 000 kvadratmeter kontorsyta fördelat på sju våningar. Fastigheten som ska stå klar våren 2020 var vid årsskiftet uthyrd till 67 procent där de största hyresgästerna är COWI och Region Skåne.

I samband med förvärvet av Aura avyttrade Vasakronan byggrätten Hyllie Connect i Malmö till Skanska för 85 mkr.

Ökad andel guld och platina

Miljöcertifieringar av byggnader är ett bevis från en oberoende part på låg miljöpåverkan och är en viktig del i Vasakronans arbete för en minskad klimatpåverkan och en hållbar samhällsutveckling. De är också en förutsättning för bolagets gröna finansiering. Vid certifiering skickas en mängd uppgifter om bland annat inomhusklimat, energi-, vatten- och avfallsdata in till certifieringsorganet. Under 2019 har Vasakronan fullt ut automatiserat alla processer för insamling och rapportering av data i certifieringsarbetet, processer som tidigare till stor del varit manuella. Detta innebär ökad kvalitet på data, minskad kostnad för certifiering och stora tidsbesparingar.

Under 2019 omcertifierades drygt 30 av Vasakronans befintliga fastigheter. Merparten av dessa byggnader fick ett högre betyg jämfört med tidigare certifiering och flertalet erhöll högsta betyg platina. Betygsförbättringarna förklaras framförallt av förbättrad energiprestanda samt ökad andel egen produktion av förnybar el.

Vid utgången av året var 85 procent (85) av Vasakronans fastigheter certifierade, varav 72 procentenheter med betyget guld eller högre. Motsvarande andel föregående år var 69 procentenheter, vilket innebär att Vasakronan nådde sitt mål för 2019 om att öka andelen certifierade fastigheter med betyget guld eller högre.

Nya regler kring ränteavdrag

1 januari 2019 trädde nya skatteregler i kraft som bland annat innebär att juridiska personer endast får göra skattemässiga avdrag för räntenetto upp till 30 procent av skattemässigt resultat före avskrivningar, räntenetto och skatt. De nya reglerna innebär också att bolagsskatten sänks från 22 procent till 21,4 procent. Till följd av räntebegränsningsreglerna kommer Vasakronan för 2019 inte kunna göra skattemässigt avdrag för cirka 250 mkr av sina räntekostnader.

Resultat för det fjärde kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 205 mkr (1 153) främst förklarad av ökat driftnetto. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 4,7 procent (3,0), motsvarande 6 501 mkr (3 959) och värdeförändring derivat uppgick till 832 mkr (-157). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 6 694 mkr (4 000) varav -2 mkr (-) är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Kassaflödet från den löpande verksamheten steg under kvartalet till 1 281 mkr (945).

Utdelningsförslag

Styrelsen föreslår årsstämman en vinstutdelning om 6 000 mkr (4 000).



Embark Studios hyr
hela Bankpalatset

Fortsatt stark fastighetsmarknad

Värld

Under kvartalet har oron i omvärlden dämpats något framförallt till följd av framsteg i såväl handelsförhandlingarna mellan USA och Kina som avtalet mellan EU och Storbritannien gällande Brexit. I USA är ekonomin fortsatt stark även om tillväxten i landet har börjat sakta ner något. Under kvartalet sänkte Federal Reserves räntan för tredje gången under hösten vilket framför allt håller privatkonsumtionen uppe. I Europa påverkas konjunkturen negativt av den försämrade tyska tillverkningsindustrin. Tillväxten i Europa understöds till stora delar av en expansiv finans- och penningpolitik.

Även i Sverige har ekonomin gått in i en avmattningsfas. I sin senaste prognos uppskattar konjunkturinstitutet BNP-tillväxten till 1,1 procent för 2019 och till 1,0 procent för 2020 att jämföra med 2018 då BNP steg med 2,3 procent. Den lägre tillväxttakten påverkas negativt av framförallt lägre bostads- och industriinvesteringar. Avmattning gör även att sysselsättningen i Sverige bromsar in. För 2019 spås ökningen uppgå till 0,6 procent och för 2020 till 0,4 procent att jämföra med 1,8 procent för 2018. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna stiga med 2,2 procent under såväl 2019 som 2020.

Riksbanken beslutade vid det senaste penningpolitiska mötet i december att höja reporäntan från -0,25 procent till noll och de prognostiserar att räntan kommer ligga kvar på noll procent de närmaste åren.

I den senaste rapporten från HUI Research uppskattas tillväxten i detaljhandeln uppgå till 3,0 procent för 2019 och till 2,0 för 2020. Strukturomvandlingen inom handel fortgår och den fysiska butikshandeln fortsätter tappa marknadsandelar till fördel för e-handeln som förväntas öka med 14 procent under 2019. Vasakronans Cityhandelsindex visar på en nedgång för framför allt bok- och skohandel, två områden där e-handeln ökar. Cityhandelsindex bygger på omsättningssiffror från butikerna i Vasakronans bestånd och är ett verktyg för bolaget att både mäta och möta utvecklingen av cityhandel.

Fastighetsmarknaden

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

Under årets sista kvartal genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av drygt 76 mdkr enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Årets transaktionsvolym ökade

därmed till totalt 229 mdkr (165). Under kvartalet utgjorde kontorsfastigheter det största segmentet av transaktionsvolymen följt av bostadsfastigheter och merparten av transaktionsvolymen omsattes i Stockholm.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm är fortsatt stark. I såväl CBD som Stockholms innerstad, utanför CBD och i Stockholms ytterområden, har marknadshyrorna ökat under året. Vid årsskiftet uppgår vakansnivåerna för kontorslokaler och butikslokaler i CBD till 3 respektive 2 procent. Hög efterfrågan i kombination med ett historiskt lågt utbud av moderna lokaler driver hyrorna uppåt och håller vakansnivåerna nere. I innerstaden och i ytterområdena ligger vakansgraden för kontor på runt 7 procent respektive 12 procent medan den är något lägre för butiker. Skillnaden i hyres- och vakansnivåer är dock stor mellan olika områden och objekt. I såväl CBD som övriga innerstaden och närförorten har marknadens direktavkastningskrav sjunkit något under årets sista kvartal och ligger vid årsskiftet runt 3,4, 3,8 respektive 4,0 procent.

Göteborg

Kontorshyresmarknaden i Göteborg präglas av ett lågt utbud av nyproducerade kontorslokaler vilket resulterat i att hyresnivåerna fortsatt att stiga under hela året. Vakansnivåerna ligger kvar på historiskt låga nivåer och uppgår till drygt 4 procent för kontorslokaler i Göteborg CBD och till cirka 2 procent för butikslokaler. Direktavkastningskravet för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD bedöms uppgå till 3,6 procent.

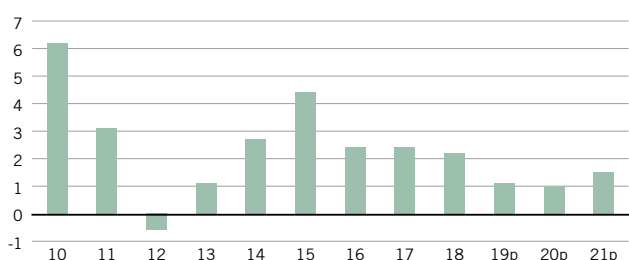
Malmö

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

Uppsala

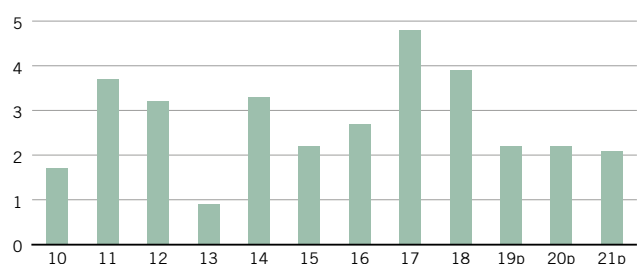
Hyresnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala har ökat något under det senaste kvartalet. Vakanserna ligger oförändrat kvar på 5 procent för kontor respektive 3 procent för butikslokaler. Direktavkastningskraven för bästa centrala fastigheter uppgår till 4,3 procent.

Inbromsning i tillväxten



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

Stabil kontorssysselsättning



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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2019 ¹⁾	Jan-dec 2018 ¹⁾	Okt-dec 2019 ¹⁾	Okt-dec 2018 ¹⁾
Hysesintäkter	7 040	6 718	1 808	1 712
Driftkostnader	-682	-711	-168	-177
Reparationer och underhåll	-119	-108	-31	-26
Fastighetsadministration	-377	-357	-112	-100
Fastighetsskatt	-655	-527	-165	-127
Tomträttsavgäld och arrenden	-	-146	-	-29
Summa fastighetskostnader	-1 833	-1 849	-476	-459
Driftöverskott	5 207	4 869	1 332	1 253
Central administration	-113	-101	-36	-31
Resultat från andelar i joint venture	1 105	159	218	161
Finansiella intäkter	4	3	1	1
Finansiella kostnader	-1 135	-1 046	-271	-231
Räntekostnader tomträttsavgälder och arrenden	-147	-	-39	-
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 921	3 884	1 205	1 153
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13 270	10 651	6 501	3 959
Avskrivning arrendeavtal	-7	-	-2	-
Värdeförändring finansiella instrument	-881	13	832	-157
Avyttrad/nedskriven goodwill	-74	-62	-	-16
Resultat före skatt	17 229	14 486	8 536	4 939
Aktuell skatt	-230	-120	-120	56
Uppskjuten skatt	-3 090	-1 464	-1 722	-995
Periodens resultat	13 909	12 902	6 694	4 000
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-	-2	-
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 911	12 902	6 696	4 000
Övrigt totalresultat				
<i>Ej omklassificerbara poster²⁾</i>				
Pensioner, omvärdering	-41	-18	-41	-18
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	5	8	5	8
Inkomstskatt pensioner	7	2	7	2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-29	-8	-29	-8
Summa totalresultat för perioden³⁾	13 882	12 894	6 667	3 992
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	74	73	74	73
Räntetäckningsgrad ⁴⁾ , ggr	4,6	4,7	5,6	6,0

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

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

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

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 7 040 mkr (6 718). I ett jämförbart bestånd var ökningen 7 procent (5) och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar, men även av höjt fastighetsskattetillegg till följd av ny fastighetstaxering. Nyuthyrningar har gjorts av 220 000 kvadratmeter (146 000) med en årshyra på 982 mkr (510), varav 12 procent (20) är intäktspåverkande under 2019. Förändringen i nyuthyrningen mellan åren beror framförallt på de stora nyuthyrningarna i Nya Kronan i Solna till Skatteverket respektive i Tre Vapen i Stockholm till Handelsbanken som genomfördes under det första kvartalet samt uthyrningen i Sergelhuset till spelbolaget King under tredje kvartalet. Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 557 mkr (491) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 426 mkr (19).

Under perioden genomfördes omförhandlingar och förlängningar av 306 000 kvadratmeter (324 000) motsvarande en årshyra på 1 030 mkr (990) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 12 procent (12). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 70 procent (69) valt att förlänga sina hyreskontrakt.

Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till handel uppgår till 1,9 procent (5,3).

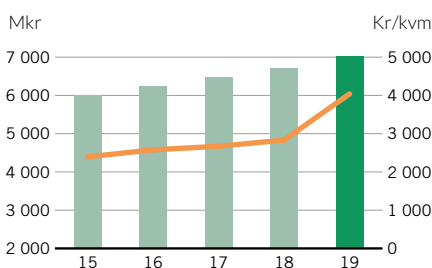
Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 193 mkr (6 854) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,9 år (4,2). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 94,1 procent (93,1). Vakansen förklaras till 1,6 procentenheter (2,5) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 833 mkr (-1 849). Minskningen mellan perioderna förklaras främst av övergången till IFRS 16 där 154 mkr hänförligt till tomträttsavgälder och arrenden för 2019 har omklassificerats från fastighetskostnader till avskrivning arrendeavtal samt räntekostnader.

I ett jämförbart bestånd, med jämförbar hantering av tomträttsavgälden och arrenden, ökade fastighetskostnaderna med knappt 9 procent (4). Ökningen i det jämförbara beståndet förklaras till stor del av höjd fastighetsskatt. Under det tredje kvartalet erhöll fastigheterna nya taxeringsvärden som gäller retroaktivt från 1 januari 2019. För merparten av fastigheterna steg taxeringsvärdet och därmed också fastighetsskatten som till drygt 90 procent vidarefaktureras till hyresgästerna. Rensat från fastighetsskatten steg fastighetskostnaderna med drygt 3 procent i ett jämförbart bestånd.

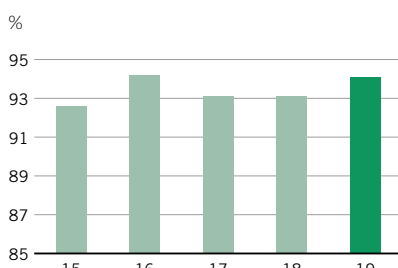
Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari–december

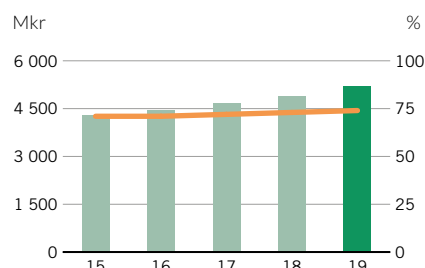
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Förbättrad uthyrningsgrad



Per 31 december

Ökad överskottsgrad



Januari–december

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %

Stor spridning på många hyresgäster

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

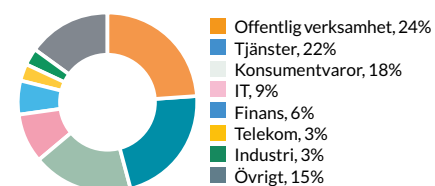
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2020	1 311	1 185	16
2021	875	1 184	16
2022	804	1 348	19
2023–ff	1 163	3 121	43
Summa	4 153	6 838	94
Bostäder	1 175	101	2
Garage	–	254	4
Totalt		7 193	

Förfallostruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade under perioden till 5 207 mkr (4 869), där ökningarna främst förklaras av högre hyresintäkter. Driftöverskottet har även påverkats positivt med 154 mkr till följd av övergången till IFRS 16. Överskottsgraden ökade till 74 procent (73), där ökningen förklaras av övergången till IFRS 16.

I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot¹⁾ med 6 procent (6).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -377 mkr (-357) och kostnaden för central administration uppgick till -113 mkr (-101). Ökningen förklaras framförallt av högre personal- och IT-kostnader.

Resultat från andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint venture uppgick till 1 105 mkr (159) och ökningen beror på positiva värdeförändringar, såväl realiserade som orealiserade, på byggrätter som ägs av Vasakronans intressebolag, Järvastaden och Stora Ursvik. Värdeförändringarna förklaras framförallt av lagakraftvunna detaljplaner samt under december sålda byggrätter i Stora Ursvik. Uppskattad volym för möjliga byggrätter i Järvastaden respektive Stora Ursvik uppgår till ca 600 000 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA), där merparten avser bostäder.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 131 mkr (-1 043). Förändringen förklaras av en större låneskuld och något högre räntor under året. Vid utgången av perioden uppgick genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,7 procent (1,6).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden sjönk till 4,6 gånger (4,7). Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

Som en effekt av övergången till IFRS 16 redovisas del av tomt-rättsavgäld och arrenden från och med 1 januari 2019 som räntekostnad och uppgår för perioden till -147 mkr. Räntekostnader hänförliga till tomträtter och arrenden ingår inte i finansnettot.

Se vidare avsnittet Skulder och likvida medel på sidan 10.

Resultat före värdeförändringar och skatt

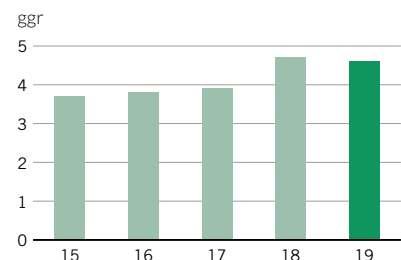
Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 4 921 mkr (3 884), en ökning med 27 procent. Rensat för resultat från andelar i joint venture var ökningen drygt 2 procent.

1) Driftnetto motsvarar driftöverskott justerat för IFRS 16.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2019-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,2
Låneförfall 12 månader	max 40 %	19
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	166
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,6
Räntebindning	minst 2 år	5,8
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	32
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	Uppfyllt

Stabil räntetäckningsgrad



Per 31 december, rullande 12 månader

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2019 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 13 270 mkr (10 651), vilket motsvarar en värdeökning på 9,7 procent (8,5). Ökningen förklaras främst av högre marknadshyror, framförallt i Stockholm.

Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,2 procent att jämföra med 4,3 procent vid utgången av 2018 för motsvarande fastigheter.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändring på derivat uppgick till -881 mkr (14) till följd av nedgången i långa marknadsräntor under året.

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 73 000 mkr (62 088), varav 54 936 (51 621) utgörs av räntederivat och 18 064 mkr (10 467) av valutaräntederivat.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -3 320 mkr (-1 584). Av skattekostnaden utgjordes -230 mkr (-120) av aktuell skatt och -3 090 mkr (-1 464) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för 2019 uppgick till 19,3 procent (10,9). Skattesatsen avviker från bolagsskattesatsen om 21,4 procent vilket förklaras av under året genomförda skattefria bolagsförsäljningar.

För att säkerställa en hantering av skattefrågor som är i linje med kravet på en ansvarsfull samhällsaktör finns en skattepolicy som är fastställd av styrelsen. För mer information om Vasakronans skattepolicy, se Vasakronans hemsida.

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

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	11,8	7,8
Göteborg	6,8	1,2
Uppsala	4,2	0,3
Malmö	4,1	0,4
Totalt	9,7	9,7

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	9,5	8,1
Projekt- och utvecklingsfastigheter	11,5	1,6
Transaktioner	-	-
Totalt	9,7	9,7

Värdepåverkande faktorer¹⁾

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	3,5
Marknadshyror	6,2
Totalt	9,7

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

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2019-12-31 ¹⁾	2018-12-31 ¹⁾	2019-09-30 ¹⁾	2018-09-30 ¹⁾
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	2 024	2 089	2 013	2 098
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	156 071	138 934	147 385	134 303
Tomträtt och arrende	5 243	-	5 245	-
Inventarier	40	44	40	45
	161 354	138 978	152 670	134 348
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i joint ventures	1 164	365	1 192	203
Fordringar hos joint ventures	130	165	165	-
Derivatinstrument	642	214	1 215	537
Andra långfristiga fordringar	174	270	58	58
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 110	1 014	2 630	798
Summa anläggningstillgångar	165 488	142 081	157 313	137 244
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	35	29	35	23
Fordringar joint ventures	0	0	0	26
Aktuella skattefordringar	-	-	78	-
Derivatinstrument	27	39	35	51
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 114	837	1 234	973
Likvida medel	3 515	2 215	3 373	2 152
Summa omsättningstillgångar	4 691	3 120	4 755	3 225
SUMMA TILLGÅNGAR	170 179	145 201	162 068	140 469
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	70 156	60 271	63 487	56 279
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	53 682	45 956	53 322	45 719
Skuld tomträtt och arrende	5 244	-	5 245	-
Uppskjuten skatteskuld	21 368	18 286	19 653	17 293
Derivatinstrument	2 725	2 200	3 879	2 076
Övriga långfristiga skulder	385	76	1 160	342
Avsatt till pensioner	119	91	85	80
Summa långfristiga skulder	83 523	66 609	83 344	65 510
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	12 956	15 131	11 649	15 525
Leverantörsskulder	220	118	190	129
Skulder joint ventures	12	151	12	12
Aktuella skatteskulder	128	42	-	149
Derivatinstrument	70	20	47	-
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 114	2 859	3 339	2 865
Summa kortfristiga skulder	16 500	18 321	15 237	18 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	170 179	145 201	162 068	140 469

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

Kommentarer balansräkning

Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december till 1 908 mkr (1 982), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 16 mkr (7) som avser investering i tekniska plattformar.

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2019 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 156 071 mkr, jämfört med 138 934 mkr vid årsskiftet 2018/2019. Värdeförändringen under perioden uppgick till 13 270 mkr (10 651) och nettoinvesteringarna uppgick till 3 867 mkr (1 443). En förändring i direktavkastningskraven med +/- 0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,3/5,9 procent.

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

ringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 83 i Vasakronans årsredovisning för 2018.

Under kvartalet tillträdde Vasakronan fastigheten Juvelen i Uppsala. I Malmö förvärvades och tillträdde fastighet Aura från Skanska till ett fastighetsvärde om 430 mkr. Samtidigt såldes och frånträdde byggrätten Hyllie Connect till Skanska för ett fastighetsvärde om 85 mkr.

Som en effekt av tillämpningen av IFRS 16 redovisas från och med 1 januari Vasakronans tomträttsavtal och arrendeavtal som förvaltningsfastighet. Per 31 december uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 243 mkr. Ingen omräkning har gjorts av jämförbara siffror.

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att andelen miljöcertifierade fastigheter på nivån LEED Guld eller högre ska öka. Vid utgången av perioden var drygt 85 procent (85) av beståndet miljöcertifierat varav 72 procentenheter (69) LEED Guld eller högre.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 14 374 mkr (10 619), varav 6 753 mkr (3 909) var upparbetat per 31 december. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 69 procent (41) vid utgången av perioden.

Under kvartalet byggstartade den första etappen av ombyggnationen av fastigheten Sperlingens Backe vid Stureplan i centrala Stockholm. Ombyggnationen innebär bland annat att fasaden renoveras och återskapas till den utformning den hade i slutet av 1900-talet.

I Bankpalatset vid Kungsträdgården i centrala Stockholm tecknade under kvartalet spelutvecklaren Embark Studios ett 8-årigt hyresavtal om 4 400 kvadratmeter. Uthyrningen innebär att Embark Studios blir ensam hyresgäst i hela huset och projektfastigheten är därmed fullt uttyrd.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2019	2018
Ingående värde 1 januari	138 934	126 875
Investeringar	4 440	3 335
Förvärv, köpeskillning	977	594
Försäljningar, köpeskillning	-1 550	-2 521
Värdeförändring	13 270	10 621
Utgående värde 31 december	156 071	138 934

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljöcertifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 700	2 669	72	56 500	Dec -21	49 ²⁾	LEED
Göteborg	Platinan	2 600	1 052	40	53 700	Dec -22	67 ³⁾	LEED
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	1 680	21	42 700	Nov -21	100	LEED
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5	916	594	65	26 000	Dec -20	55	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	168	21	15 000	Juni -22	80	LEED
Malmö	Priorn 5	530	444	84	13 200	April -20	67	LEED
Uppsala	Magasin X	530	67	13	11 500	Dec -21	40 ⁴⁾	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	287	68	10 200	Okt -20	82	LEED
Stockholm	Sperlingens Backe	300	38	13	3 900	Dec -21	47	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	290	242	83	3 700	Juni -20	100	LEED
Stockholm, Solna	Diktaren	115	19	17	6 400	Aug -21	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		11 881	5 930	50			69	
Stockholm	Sergelgatan	1 500	213	14		Mars -23	- ⁵⁾	LEED
Övriga projekt		966	610					
Totalt		14 347	6 753					

1) Beräknad utifrån area.

2) Inklusive uthyrningen till EY beräknas uthyrningsgraden uppgå till ca 62 procent.

3) Inklusive Vasakronan Arena beräknas uthyrningen uppgå till 72 procent.

4) Inklusive Vasakronan Arena samt Vasakronans regionkontor beräknas uthyrningsgraden uppgå till ca 77 procent.

5) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas därför ej.

Kommentarer balansräkning (forts)

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2019 till 21 368 mkr (18 286) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

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

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade under perioden till 63 123 mkr (58 872). Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor och marknader. Vasakronan har därför sedan våren 2018 en publik rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget A3, stabila utsikter. Ratingen har gett tillgång till fördelaktig finansiering i nya marknader på längre löptider.

Som en effekt av ökad långfristig upplåningen ökade den genomsnittliga kapitalbindningen till 5,2 år (3,9) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften ökade till 5,6 år (4,4). Låneförfallen de kommande 12 månaderna minskade till 19 procent (25) av räntebärande skulder, samtidigt som låneförfall 5 år och längre ökade till 37 procent (27).

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från Första, Andra, Tredje och

Fjärde AP-fonden om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Likvida medel om 3 515 mkr (2 215) och outnyttjad kreditfacilitet motsvarar tillsammans 166 procent (134) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Av likvida medel utgörs 321 mkr (94) av depositioner under CSA-avtal.

Under perioden har bolagets upplåning i främmande valuta ökat. Totalt har obligationer motsvarande 15,2 mdkr (11,8) emitterats fördelat på SEK 7,5 mdr (8), JPY 10 mdr (-), NOK 300 m (3 300), EUR 407 m (30), USD 185 m (-) och AUD 80 m (-). Av den totala skulden utgjordes vid periodens slut 27 procent (17) av lån i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaräntederivat vilket eliminerar valutarisken. Under perioden har även säkerställda banklån med lång löptid om totalt 1,3 mdkr (2) tagits upp och vid periodens slut uppgick utestående banklån mot säkerhet i pantbrev till 7 procent (9) av koncernens totala tillgångar.

För att minska ränterisken har Vasakronan under perioden ingått nya räntederivat på längre löptider. Som en effekt av detta har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 5,8 år (4,7). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 32 procent (43) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre ökade till 53 procent (47) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 1,7 procent (1,6) vid utgången av perioden.

Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 5,8 år (4,7) och kapitalbindningen ökade till 5,2 år (3,9).

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	21 062	32	12 956	19
1-2 år	652	1	9 050	14
2-3 år	3 201	5	8 516	13
3-4 år	1 800	3	6 954	10
4-5 år	4 299	6	4 833	7
5 år och över	35 624	53	24 329	37
Totalt	66 638	100	66 638	100

1) Teckningsåtagande från ägarerna på 18 000 mkr och likvida medel om 3 515 mkr motsvarar totalt 166 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Nominellt belopp basvaluta, m	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikatprogram		7 235	11
Obligationer, SEK		24 909	37
Obligationer, NOK	9 720	10 361	16
Obligationer, EUR	437	4 584	7
Obligationer, JPY	10 000	861	1
Obligationer, AUD	80	526	1
Obligationer, USD	185	1 732	3
Banklån mot säkerhet		11 603	17
Nordiska- och Europeiska investeringsbanken		4 827	7
Totalt		66 638	100

Kommentarer balansräkning (forts)

Grön finansiering

Den gröna finansieringen breddar investerarbasen och ger tillgång till finansiering från olika marknader. Under perioden har bolaget emitterat gröna obligationer motsvarande totalt 13,4 mdkr (6,9) fördelat på sex valutor; SEK, EUR, USD, JPY, NOK och AUD.

Sedan Vasakronan emitterade världens första gröna företagsobligation 2013 har volymen grön finansiering ökat kraftigt och fler gröna finansieringskällor har tillkommit. Utöver finansiering under bolagets ramverk för grön finansiering har Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken om totalt 4 827 mkr (4 827) samt gröna säkerställda banklån om 760 mkr (-).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 47 procent (35) av den totala låneportföljen.

Eget kapital

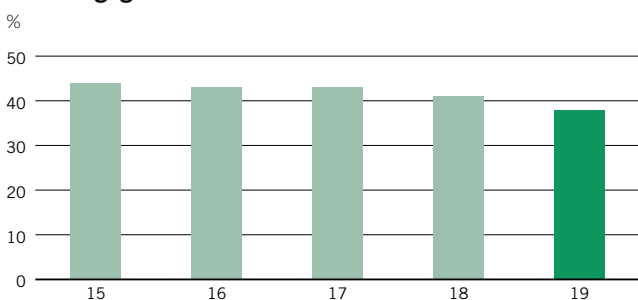
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 13 911 mkr (12 894) till 70 156 mkr (60 271). Soliditeten

uppgick till 41 procent (42) och belåningsgraden uppgick till 38 procent (41). Under året har Vasakronan investerat i två delägda bolag vilket innebär att eget kapital innehåller andelar hänförligt till minoritetsägare.

Grön finansiering under ramverk

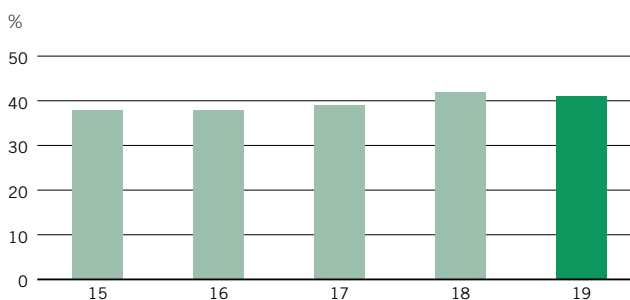
	Belopp, mkr
Gröna certifikat	560
Gröna obligationer, SEK	18 673
Gröna obligationer, NOK	684
Gröna obligationer, EUR	2 809
Gröna obligationer, JPY	835
Gröna obligationer, AUD	530
Gröna obligationer, USD	1 672
Total volym gröna finansiella instrument	25 762
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	33 318
Kvarvarande godkänt låneutrymme	7 555

Belåningsgrad



Per 31 december

Soliditet



Per 31 december

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	4 000	4 227	43 150	51 377	0	51 377
Periodens resultat	-	-	12 902	12 902	-	12 902
Övrigt totalresultat	-	-	-8	-8	-	-8
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	12 894	12 894	-	12 894
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
Utgående eget kapital 2018-12-31	4 000	4 227	52 044	60 271	0	60 271
Ingående eget kapital 2019-01-01	4 000	4 227	52 044	60 271	0	60 271
Periodens resultat	-	-	13 911	13 911	-2	13 909
Minoritetsandel	-	-	-	-	5	5
Övrigt totalresultat	-	-	-29	-29	-	-29
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	13 882	13 882	3	13 885
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	4 000	4 227	61 926	70 153	3	70 156

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-dec 2019 ¹⁾	Jan-dec 2018 ¹⁾	Okt-dec 2019 ¹⁾	Okt-dec 2018 ¹⁾
Löpande verksamhet				
Driftöverskott	5 207	4 869	1 332	1 253
Central administration	-113	-101	-36	-31
Återläggning avskrivningar	12	12	3	3
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-13	-9	-5	-3
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	5 093	4 771	1 294	1 222
Erlagd ränta ²⁾	-1 194	-1 069	-301	-293
Erhållen ränta	3	3	0	1
Betald inkomstskatt	-238	-138	-29	-55
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	3 664	3 567	964	875
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-213	-190	186	-8
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	378	258	131	78
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 829	3 635	1 281	945
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-4 440	-3 335	-1 295	-952
Förvärv av fastigheter	-977	-634	-975	-100
Försäljning av fastigheter	1 550	2 526	85	345
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-3	-9	-1	-2
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-12	-7	-12	-7
Utdelning joint ventures	309	162	251	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 573	-1 297	-1 947	-716
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	256	2 338	-666	229
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-4 000	0	0
Upptagna räntebärande skulder	35 874	34 908	6 764	7 597
Amortering räntebärande skulder	-30 709	-32 223	-4 727	-7 143
Förändring säkerheter	214	253	-1 149	-328
Lösen av finansiella instrument	-335	-484	-80	-292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 044	-1 546	808	-166
Periodens kassaflöde	1 300	792	142	63
Likvida medel vid periodens början	2 215	1 423	3 373	2 152
Periodens kassaflöde	1 300	792	142	63
Likvida medel vid periodens slut	3 515	2 215	3 515	2 215

1) Jämförelsesiffror har ej räknats om enligt IFRS 16.

2) Erlagd ränta ingår betalda tomträttsavgälder samt arrenden

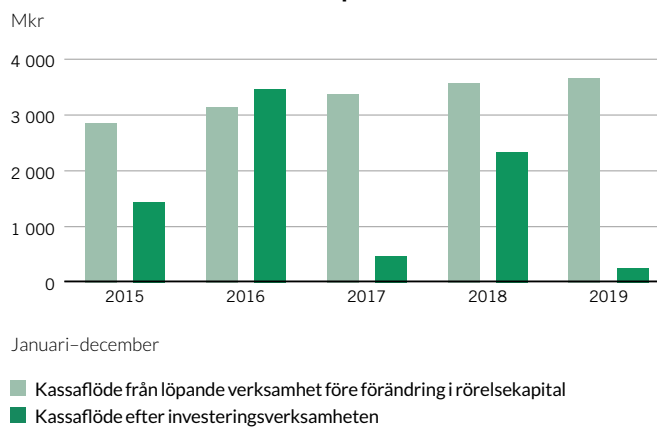
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt ökade med 322 mkr och uppgick till 5 093 (4 771) där ökningen främst förklaras av högre hyresintäkter samt övergången till IFRS 16. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 3 664 mkr (3 567).

Investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till -4 440 mkr (-3 335) förklarad av ökade investeringar i projekt. Kassaflödet från köp och försäljning av fastigheter uppgick netto till 573 mkr (1 892). Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 256 mkr (2 338).

Nettouplåningen under perioden uppgick sammantaget till 5 165 mkr (2 685). Sammantaget har likvida medel ökat med 1 300 mkr (792) och uppgick till 3 515 mkr (2 215) vid årets utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Nya Vattentornen 2 och 4	Lund	Wihlborgs	1 259	Februari 2019
Järva 2:7	Stockholm	Sporthallen i Solna	2	April 2019
Telefonfabriken 7	Stockholm	Einar Matsson Projekt	210	Maj 2019
Regndroppen	Malmö	Skanska	85	Dec 2019
Summa fastighetsvärde			1 556	
Förvärsomkostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-6	
Total köpeskillning			1 550	

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

Fastighetsförvärv

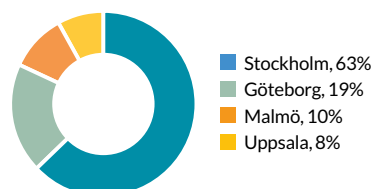
Förvärv	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Juvelen	Uppsala	Skanska	563	Dec 2019
Aura	Malmö	Skanska	430	Dec 2019
Summa fastighetsvärde			993	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-16	
Total köpeskillning			977	

Vasakronan totalt och per region

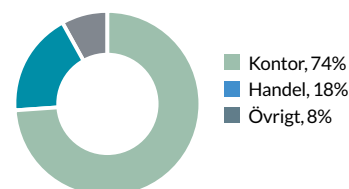
TOTALT VASAKRONAN jan-dec

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	156 071	138 934
Hysesintäkter, mkr	7 040	6 718
Driftnetto ¹⁾ , mkr	5 053	4 869
Uthyrningsgrad, %	94	93
Antal fastigheter	174	174
Area, tkvm	2 322	2 372
Miljöcertifiering, %	85	85

Fördelning geografisk marknad



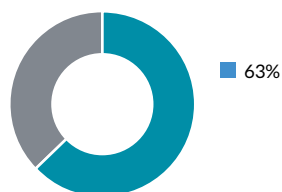
Fördelning per objektstyp



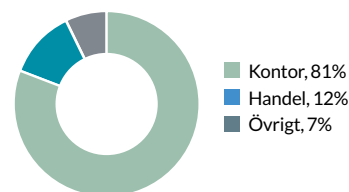
STOCKHOLM jan-dec

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	105 113	91 617
Hysesintäkter, mkr	4 464	4 156
Driftnetto ¹⁾ , mkr	3 209	3 030
Uthyrningsgrad, %	94	93
Antal fastigheter	80	79
Area, tkvm	1 379	1 395
Miljöcertifiering, %	82	81

Stockholms andel av totalen



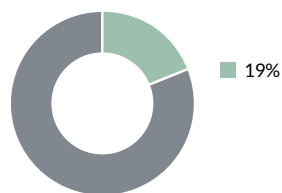
Stockholm per objektstyp



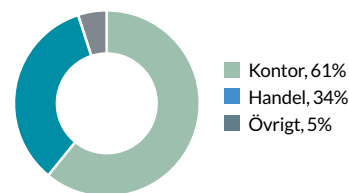
GÖTEBORG jan-dec

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	28 149	25 630
Hysesintäkter, mkr	1 325	1 280
Driftnetto ¹⁾ , mkr	995	974
Uthyrningsgrad, %	96	95
Antal fastigheter	34	34
Area, tkvm	403	402
Miljöcertifiering, %	94	94

Göteborgs andel av totalen



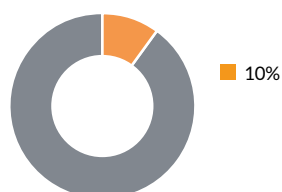
Göteborg per objektstyp



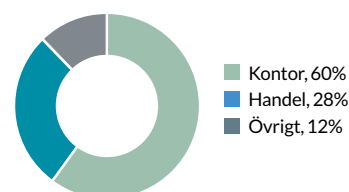
MALMÖ jan-dec

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 010	13 196
Hysesintäkter, mkr	692	761
Driftnetto ¹⁾ , mkr	450	494
Uthyrningsgrad, %	91	90
Antal fastigheter	33	35
Area, tkvm	296	339
Miljöcertifiering, %	96	97

Malmöns andel av totalen



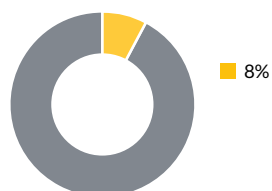
Malmö per objektstyp



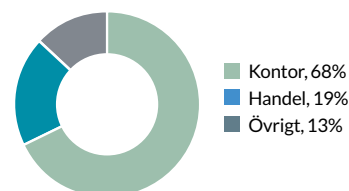
UPPSALA jan-dec

	2019	2018
Marknadsvärde fastigheter, mkr	9 799	8 491
Hysesintäkter, mkr	559	521
Driftnetto ¹⁾ , mkr	399	371
Uthyrningsgrad, %	97	97
Antal fastigheter	27	26
Area, tkvm	244	236
Miljöcertifiering, %	78	77

Uppsalas andel av totalen



Uppsala per objektstyp



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

Avser andel av kontrakterad hyra

Avser andel av kontrakterad hyra

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Nettoomsättning	503	484
Rörelsens kostnader	-639	-605
Realisationsresultat försäljningar	3	341
Resultat före finansiella poster	-133	220
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	6 982	7 192
Räntenetto	-419	-1 040
Värdeförändring finansiella instrument	-881	13
Bokslutsdispositioner	-300	-
Resultat före skatt	5 249	6 385
Skatt	-84	-109
Periodens resultat	5 165	6 276

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	5 165	6 276
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	5 165	6 276

Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 503 mkr (484) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i koncernbolag uppgick till 6 982 mkr (7 192) hänförligt till utdelningar.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -881 mkr (13) till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 5 249 mkr (5 165). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 506 mkr (2 212).

Balansräkning

Belopp i mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	7	11
Aktier och andelar i dotterbolag	37 635	30 660
Fordringar hos dotterbolag	37 093	9 820
Fordringar hos joint ventures	130	165
Aktier och andelar i joint ventures	1	1
Uppskjuten skattefordran	459	137
Derivatinstrument	642	214
Långfristiga fordringar	169	267
Summa anläggningstillgångar	76 136	41 275
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	4 565	32 448
Derivatinstrument	27	39
Kortfristiga fordringar	615	548
Likvida medel	3 506	2 212
Summa omsättningstillgångar	8 713	35 247
SUMMA TILLGÅNGAR	84 849	76 522
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	12 641	11 476
Obeskattade reserver	486	186
Skulder		
Räntebärande skulder	66 638	61 087
Derivatinstrument	2 795	2 220
Ej räntebärande skulder	1 170	763
Skulder till dotterbolag	1 119	790
Summa skulder	71 722	64 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	84 849	76 522

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 304 (309).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sidan 64 i Vasakronans årsredovisning för 2018.

Närståendetransaktioner

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

Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under året.

Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

IFRS 16

Från och med 1 januari ersätter IFRS 16, Leasing, den tidigare standarden IAS 17. Enligt denna nya standard ska samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Det innebär att framtida leasingavgifter diskonteras över kontraktets löptid och skuld- respektive tillgångsföras. Från och med 1 januari 2019 redovisar Vasakronan en tillgångspost och en motsvarande skuldpost hänförliga till tomträttsavtal och arrendavtal. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsräntan motsvarande 3,0–3,75 procent.

Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet. Från och med 1 januari 2019 redovisas tomträttsavgäld samt arrendekostnader som räntekostnader.

Alternativa nyckeltal

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

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

Stockholm den 30 januari 2020

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om bokslutskommunikén vänligen kontakta:

Christer Nerlich, *Chefekonomi och finans*

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

Denna information är sådan som Vasakronan AB (Publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom angiven kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 januari 2020 kl. 10.30 CET.

Nyckeltal

	Jan-dec 2019 ¹⁾	Jan-dec 2018 ¹⁾	Okt-dec 2019 ¹⁾	Okt-dec 2018 ¹⁾
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	94,1	93,1	94,1	93,1
Överskottsgrad, %	74	73	74	73
Investeringar i befintliga projekt, mkr	4 440	3 335	1 295	952
Fastighetsförvärv, mkr	977	634	975	100
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1 550	-2 526	-85	-345
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	3 867	1 443	2 185	707
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	156 071	138 934	156 071	138 934
Area på balansdagen, tkvm	2 322	2 372	2 322	2 372
Antal fastigheter på balansdagen	174	174	174	174
Miljöcertifiering på balansdagen, %	85	85	85	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	92	103	92	103
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad ²⁾ , ggr	4,6	4,7	5,6	6,0
Soliditet på balansdagen, %	41	42	41	42
Belåningsgrad på balansdagen ²⁾ , %	38	41	38	41
Genomsnittlig räntebindning, år	5,8	4,7	5,8	4,7
Genomsnittlig kapitalbindning ³⁾ , år	5,2	3,9	5,2	3,9
NAV på balansdagen, mkr, 1. NAV, mkr	91 742	78 542	91 742	78 542
NNNAV på balansdagen, mkr, 2. NNNAV, mkr ²⁾	82 363	70 823	82 363	70 823
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,7	1,6	1,7	1,6
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	63 123	58 872	63 123	58 872
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	3 664	3 567	964	875
Räntebärande skulder netto/EBITDA ⁴⁾	12,0	11,9		
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	304	309	304	309
Härledning nyckeltal				
1. NAV, mkr				
Eget kapital	70 156	60 271	70 156	60 271
Återläggning goodwill	-1 908	-1 982	-1 908	-1 982
Återläggning derivat	2 126	1 967	2 126	1 967
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	21 368	18 286	21 368	18 286
	91 742	78 542	91 742	78 542
2. NNNAV, mkr				
Eget kapital	70 156	60 271	70 156	60 271
Återläggning goodwill	-1 908	-1 982	-1 908	-1 982
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	21 368	18 286	21 368	18 286
Uppskjuten skatt till verkligt värde ⁵⁾	-6 421	-5 465	-6 421	-5 465
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	-832	-287	-832	-287
	82 363	70 823	82 363	70 823
3. EBITDA, mkr				
Driftöverskott	5 207	4 869	1 332	1 253
Central administration	-113	-101	-36	-31
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	309	162	251	-
Tomträttsavgälder och arrenden	-154	-	-41	-
	5 249	4 930	1 506	1 222

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

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

3) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

4) Redovisas endast för rullande 12 samt på helårssiffror.

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

VASAKRONAN BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2019

	Jan-dec 2019 ¹⁾	Jan-dec 2018 ¹⁾	Okt-dec 2019 ¹⁾	Okt-dec 2018 ¹⁾
4. EBITDA marginal, %				
Hysesintäkter	7 040	6 718	1 808	17 12
EBITDA	5 249	4 930	1 506	1 222
	75	73	83	71
5. Räntetäckningsgrad, ggr				
EBITDA	5 249	4 930	1 506	1 222
Finansnetto	-1 131	-1 043	-270	-230
	4,6	4,7	5,6	5,3
6. Räntebärande skulder netto, mkr				
Långfristiga räntebärande skulder	53 682	45 956	53 682	45 956
Kortfristiga räntebärande skulder	12 956	15 131	12 956	15 131
Likvida medel	3 515	-2 215	3 515	-2 215
	63 123	58 872	63 123	58 872
7. Belåningsgrad, %				
Räntebärande skulder netto	63 123	58 872	63 123	58 872
Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende	164 936	145 201	164 936	145 201
	38	41	38	41

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

Definitioner

Area, kvm

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

Belåningsgrad, %

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

Central administration, mkr

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

Driftöverskott, mkr

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt. För perioder före 1 januari 2019 görs även avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten. Externt uppföljningsmått.

Driftnetto, mkr

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten exklusive IFRS 16 effekter. Internt uppföljningsmått.

EBITDA, mkr

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

EBITDA marginal, %

Hysesintäkter dividerat med EBITDA. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Energiprestanda, kWh/kvm

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

Fastighetsförvärv, mkr

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

Fastighetsförsäljningar, mkr

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

Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

Genomsnittlig återstående löptid, år

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

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrd lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp

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

Likvida medel, mkr

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

Miljöcertifiering, %

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

NAV (Net asset value), mkr

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

NNNAV (Triple net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och tillägg av verkligt värde lån exklusive skuld tomträtter och arrenden samt justerad med bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,2 procent. Måttet visar ett aktuellt substansvärde, se härledning sidan 17.

Nettoinvesteringar, mkr

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

Nettouthyrning, mkr

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

Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr

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

Räntebärande skulder netto, mkr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa bolagets finansiella risk exklusive IFRS 16.

Räntebärande skulder netto/EBITDA, ggr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

EBITDA dividerat med finansnetto. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Soliditet, %

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

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Överskottsgrad, %

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

Kalendarium

Rapporter

Årsredovisning 2019

mars 2020

Ytterligare information om

Årsstämma

maj 2020

företaget finns på Vasakronans

Delårsrapport januari–mars 2020

4 maj 2020

webbplats www.vasakronan.se