

# Delårsrapport januari-mars 2020

- Hyresintäkterna ökade till totalt 1 764 mkr (1 724). I ett jämförbart bestånd var ökningen 4 procent (6)
- Nyuthyrningar har gjorts av 49 000 kvadratmeter (93 000) med en årshyra på 278 mkr (327) och nettouthyrningen uppgick till 143 mkr (167)
- Uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent (93,5) vid periodens utgång. Vakansen förklaras till 1,4 procentenheter (2,4) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter
- Driftöverskottet ökade till totalt 1 287 mkr (1 279). I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent (8)
- Resultat före värdeförändringar och skatt minskade till 936 mkr (968)
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till -1 786 mkr (716), vilket motsvarar en värdeförändring på -1,1 procent (0,6). Värdenedgången avser väsentligen segmentet butiksfastigheter
- Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 155 454 mkr (139 381)
- Värdeförändring på derivat uppgick till 666 mkr (-627)
- Resultat efter skatt uppgick till -151 mkr (816)

Belopp i mkr	Jan-mars 2020	Jan-mars 2019	April 2019-mars 2020	Jan-dec 2019
Hysesintäkter	1 764	1 724	7 080	7 040
Driftöverskott	1 287	1 279	5 215	5 207
Resultat före värdeförändringar och skatt	936	968	4 889	4 921
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 786	716	10 768	13 270
Resultat efter skatt	-151	816	12 946	13 911
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	740	808	3 687	3 755
Marknadsvärde fastigheter	155 454	139 381	155 454	156 071
Uthyrningsgrad, %	94,2	93,5	94,2	94,1
Överskottsgrad, %	73	74	73	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,9	4,5	4,6
Belåningsgrad, %	37	39	37	38
NAV på balansdagen, mkr	91 725	79 506	91 725	91 742
NNNAV på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	83 306	71 715	83 306	82 363
Miljöcertifiering, andel av total area, %	85	84	85	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	88	101	88	92

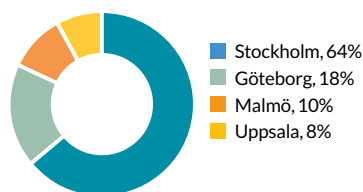
## En bättre värld

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 174 fastigheter med en total area på 2,3 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 155 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

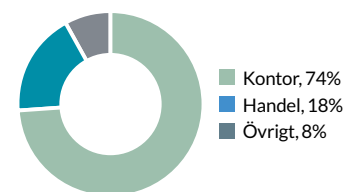
Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionsystemets finansiering. Bolagets verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter på tillväxtorter i Sverige. Visionen är "den goda staden där alla människor trivs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

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

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



## Kontrakterad hyra per objektstyp



# Vasakronan står stabilt i en orolig tid

## Vasakronan första kvartalet

### Fortsatt god uthyrning under årets första kvartal

Inledningen på kvartalet visade på en fortsatt stark hyresmarknad med flera nyuthyrningar och hög efterfrågan på kontorslokaler. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 49 000 kvadratmeter (93 000) och en årshyra på 278 mkr (327). Förändringen mellan kvartalen förklaras framförallt av uthyrningen till Skatteverket i Nya Kronan i Sundbyberg om 42 000 kvadratmeter som gjordes i början av 2019.

I projektfastigheten Sergelhuset i centrala Stockholm har under kvartalet ett 7-årigt hyreskontrakt tecknats med revisions- och rådgivningsföretaget EY om 7 500 kvadratmeter. I samma fastighet har även Amazon Web Services tecknat ett 6-årigt kontrakt om 6 000 kvadratmeter. Med dessa två uthyrningar når kontorsytorna i projektet en uthyrningsgrad om 92 procent. Sergelhuset som är Vasakronans största stadsutvecklingsprojekt beräknas stå klart hösten 2020 för de första hyresgästerna att flytta in.

I projektfastigheten Magasin X i Uppsala har hyresavtal tecknats med Aurora Innovation och Tmpl Solutions om sammanlagt 1 600 kvadratmeter. Därutöver har tilläggsavtal tecknats med Skatteverket om 1 000 kvadratmeter. Inklusive Vasakronans nya koncept Arena samt Vasakronans regionkontor uppgår uthyrningsgraden i Magasin X till 98 procent två år innan projektavslut.

Under kvartalet genomfördes även omförhandlingar eller förlängningar motsvarande 93 000 kvadratmeter (59 000) och en årshyra om 225 mkr (181) som resulterade i en ny utgående hyra som översteg den tidigare med 10,0 procent (10,2). I fastigheten Skjutsgossen i Stockholm har Ramboll förlängt sitt hyresavtal om totalt 7 000 kvadratmeter i 5 år och i Kromet i Göteborg har Vattenfall förlängt sitt hyresavtal om drygt 2 500 kvadratmeter.

### Färdplan för klimatneutral verksamhet 2030

Klimatutmaningarna är globala och sätter sin prägel på politik, samhällsdebatt och näringsliv i världens alla länder. Få utmaningar är på lite längre sikt större för mänskligheten än klimatfrågan. Redan för tio år sedan insåg Vasakronan att verksamheten behöver ställas om och ta större hänsyn till miljön och klimatet. Genom att energieffektivisera fastighetsbeståndet och övergå till förnybara energislag har Vasakronan sedan 2006 minskat de direkta utsläppen samt indirekta utsläppen från energianvändningen (Scope 1 och 2) med över 95 procent.

Klimatarbetet har historiskt varit en framgångsfaktor genom att det både har drivit på och mött efterfrågan från hyresgästerna på klimatsmarta lösningar och därigenom varit ett sätt att säkra den långsiktiga lönsamheten. Inför 2020 togs nästa steg i Vasakronans klimatarbete genom att ett utmanande mål om klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2030<sup>1)</sup> sattes. Det är ett ambitiöst mål, men tack vare det framgångsrika och omfattande arbetet som redan gjorts med att minska de direkta utsläppen, tillsammans med ett stort engagemang hos medarbetarna, känns målet fullt rimligt.

Under kvartalet färdigställdes redovisningen av föregående års utsläpp. Ännu en gång lyckades bolaget minska både de direkta och indirekta utsläppen jämfört med året innan. Totalt minskades utsläppen i Scope 1 och 2 med 36 procent under året. De största minskningarna har skett inom kategorierna fjärrvärme och el. En förklaring är att all fjärr-

värme som används är förnybar och/eller klimatneutral samt att andelen fastighetsel som inte köps in via Vasakronan har minskat.

### Resultat för det första kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 936 mkr (968). Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till -1,1 procent (0,6), motsvarande -1 786 mkr (716) och värdeförändring derivat uppgick till 666 mkr (-627). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -151 mkr (816) varav -2 mkr (-) är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade under kvartalet till 418 mkr (624) till följd av ökade räntekostnader.

### Effekter av Covid-19

I slutet av 2019 började det nya viruset Covid-19 spridas i Kina och i mitten av det första kvartalet fick viruset fäste i Europa och USA. För att dämpa spridningen har länder vidtagit olika åtgärder som bland annat har inneburit att hela eller stora delar av samhällen stängts ner. Effekten har blivit en tvär inbromsning i ekonomin. De branscher som inledningsvis drabbats hårdast är restauranger, sällanköpshandel samt verksamheter med koppling till besöksnäringen. En långt utdragen kris kommer dock ge effekter på kontorsmarknaden där efterfrågan på mer flexibla kontrakt och lösningar sannolikt kommer öka. Många företag har idag akuta likviditetsproblem och antalet konkurser och rekonstruktioner ökar kraftigt. I Kina noterades nedgången i ekonomin redan under det första kvartalet medan effekterna i västvärlden, däribland Sverige, kommer synas ordentligt först under det andra kvartalet. Knappt 20 procent av Vasakronans hyresintäkter kommer från de branscher som inledningsvis påverkats mest av pandemin. För de hårdast drabbade hyresgästerna har Vasakronan erbjudit månadsbetalning av kvartalshyra och anstånd med hyresbetalning. För kvartal två har Vasakronan aviserat drygt 1 500 mkr varav ca 245 mkr inte har erhållits per sista april. Merparten av det belopp som ännu inte har betalats in förklaras av överenskommelser i form av anstånd och månadsbetalningar.

För att lindra effekter av hyresrabatter har regeringen infört ett hyresstöd som i grova drag innebär att staten bär 50 procent av hyresreduktionen under det andra kvartalet upp till maximalt 25 procent av totalhyran. Skulle Vasakronan stå för 25 procent rabatt av totalhyra till samtliga hyresgäster inom sällanköpshandel, restaurang och hotell skulle hyresintäkterna minska med knappt 90 mkr under det kommande kvartalet.

Pandemin har även orsakat stor osäkerhet på de finansiella marknaderna med kraftiga börsfall som följd. Tillgången till kapital via certifikats- och obligationsmarknaden, som stora delar av fastighetsbranschen är beroende av, har minskat väsentligt för kortare löptider. För finansiellt starka bolag, som Vasakronan, finns fortsatt tillgång till kapital via både bank- och kapitalmarknaden. Under kvartalet har Vasakronans utestående volym i företagscertifikat ökat och bolaget har genomfört flera emissioner i obligationsmarknaden. Vasakronan gick in i krisen med god likviditet och hade vid utgången av perioden en kassa om 6,3 mdkr. Styrelsen valde även att återkalla det tidigare utdelningsförslaget om 6 mdkr för att säkra långsiktig ekonomisk stabilitet. Bedömningen är att bolaget står väl rustat även om krisen drar ut på tiden.

1) | Vasakronans "Färdplan klimatneutral verksamhet 2030" finns tillgänglig på [vasakronan.se](http://vasakronan.se)

Framgångsrika  
uthyrningar i  
Sergelhuset

# Hyres- och fastighetsmarknaden

## Vår omvärld

Vid inledningen av 2020 fanns flera tecken på att konjunkturedgången höll på att bromsas in runt om i världen. Handelsrelationen mellan USA och Kina hade förbättrats och i Tyskland och övriga Europa sågs en ljusning i tillverkningsindustrin. Optimismen tog tvärt slut när spridningen av Covid-19 tog fart, först i Kina och därefter i stora delar av övriga världen framförallt i Europa och USA. I takt med virusets framfart har länder vidtagit kraftiga åtgärder för att minska smittspridningen. Landsgränser har stängts och stora delar av samhällen har stängts ner med mycket negativa effekter för länders ekonomier som följd. I dagsläget är det framförallt service- och tjänstesektorn men även stora delar av tillverkningsindustrin som påverkats. Hur stora de effekterna blir är omöjligt att prognostisera eftersom det inte går att förutse när spridningen av viruset är under kontroll och vilka efterverkningar det kommer att få.

Omfattande finans- och penningpolitiska insatser har satts in i många länder i syfte att dämpa nedgången. Dessa till trots bedöms såväl USA som stora delar av Europa gå in i en lågkonjunktur. Osäkerheten ligger i hur djup och långvarig den blir. Konjunkturinstitutet bedömer i sin senaste rapport att Sveriges BNP kommer sjunka med elva procent under det andra kvartalet i år. Förhoppningen är att tillväxten återhämtar sig något under årets andra halva men osäkerheter är stor.

Inbromsningen i ekonomin har resulterat i att antalet korttidspermitterade och varslade har ökat kraftigt och ligger på nivåer högre än under finanskrisen. Konjunkturinstitutet prognostiserar en arbetslöshet mellan 9–10 procent vid utgången av året. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna minska med fyra procent under 2020 för att under 2021 stiga med över fyra procent. Osäkerheten är dock mycket stor i såväl Konjunkturinstitutets som SCB och Evidens prognoser.

Riksbanken beslutade vid det senaste penningpolitiska mötet i april att lämna reporäntan oförändrad på noll procent. Riksbanken har den senaste tiden vidtagit flera penningpolitiska åtgärder för att på olika sätt stimulera ekonomin. Bedömningen från Riksbankens sida är att en sänkt styrränta inte skulle ge någon ytterligare positiv effekt på konsumtionen eller investeringsviljan. Marknadens prognos är att räntan kommer sänkas med 15 punkter under året.

Detaljhandeln, framförallt sällanköpshandeln, är en av de branscher som drabbats hårdast när länder vidtagit åtgärder för att

minska virusspridningen genom att såväl varuleveranser som försäljning kraftigt har minskat och antalet rekonstruktioner och konkurser har ökat markant. I senaste rapporten från HUI Research från mars uppskattas tillväxten i sällanköpshandeln, inklusive e-handel, att uppgå till 1,5 procent för 2020 vilket är en minskning från deras tidigare prognos om 2,5 procent. Vasakronans Cityhandelsindex visar på en generell nedgång för sällanköpsvaror men framför allt för sport- och fritidsartiklar samt skohandel. Cityhandelsindex bygger på omsättningssiffror från butikerna i Vasakronans bestånd och är ett verktyg för bolaget att både mäta och möta utvecklingen av cityhandel.

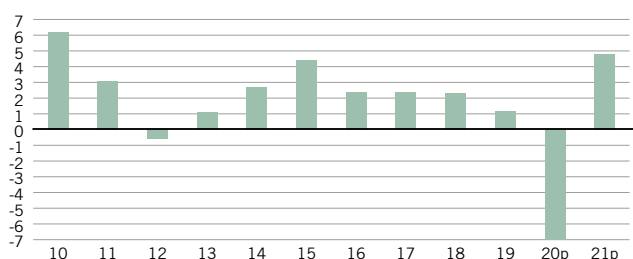
## Fastighetsmarknaden

Totalt genomfördes under det första kvartalet transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av drygt 40 mdkr enligt uppgift från Cushman & Wakefield att jämföra med 31 mdkr under motsvarande period föregående år. Av transaktionsvolymen utgjorde kontorsfastigheter det största segmentet följt av bostadsfastigheter. Merparten av transaktionsvolymen omsattes i Stockholm. Osäkerheten om framtiden och bristen på finansiering har lett till att aktiviteten på transaktionsmarknaden bromsade in i slutet av mars.

Kontorshyresmarknaden var fortsatt stark under det första kvartalet i samtliga Vasakronans regioner. Jämfört med årsskiftet låg marknadshyror på oförändrade eller något högre nivåer, framförallt i Stockholms innerstad (exkl CBD) samt Uppsala. Även vakansnivåerna på kontorssidan var oförändrade. Vid inledningen av året fortsatte avkastningskraven nedåt för att sedan vända upp i slutet av kvartalet då osäkerheten kring effekterna av Covid-19 ökade.

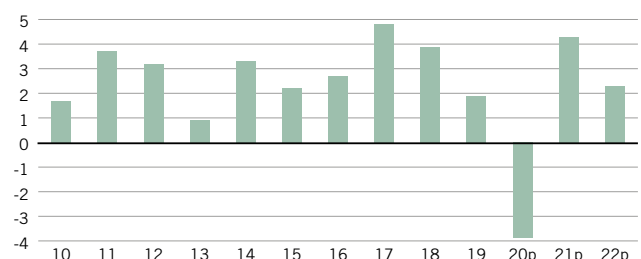
På butikssidan, som från mars började påverkas ordentligt av Covid-19 spridningen, noterades endast något sjunkande marknadshyror och viss ökad vakans. Under det andra kvartalet är effekterna av Covid-19 väsentligt mer synliga med ökad likviditetsbrist samt ökat antal konkurser och rekonstruktioner inom flera branscher. Att marknadens avkastningskrav för handelsfastigheter har stigit är högst sannolikt, det är dock i nuläget svårt att bedöma hur stor ökningen är.

## Inbromsning i tillväxten



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

## Kontorssysselsättning



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

# Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-mars 2020	Jan-mars 2019	April 2019- mars 2020	Jan-dec 2019
<b>Hysesintäkter</b>	<b>1 764</b>	<b>1 724</b>	<b>7 080</b>	<b>7 040</b>
Driftkostnader	-197	-197	-682	-682
Reparationer och underhåll	-31	-33	-117	-119
Fastighetsadministration	-84	-84	-377	-377
Fastighetsskatt	-165	-131	-689	-655
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-477</b>	<b>-445</b>	<b>-1 865</b>	<b>-1 833</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 287</b>	<b>1 279</b>	<b>5 215</b>	<b>5 207</b>
Central administration	-28	-26	-115	-113
Resultat från andelar i joint venture	-6	-1	1 100	1 105
Finansiella intäkter	3	1	6	4
Finansiella kostnader	-280	-249	-1 166	-1 135
Räntekostnader tomrättsavgälder och arrenden	-40	-36	-151	-147
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>936</b>	<b>968</b>	<b>4 889</b>	<b>4 921</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 786	716	10 768	13 270
Avskrivning arrendeavtal	-2	-	-9	-7
Värdeförändring finansiella instrument	666	-627	412	-881
Avyttrad/nedskrivnen goodwill	-	-74	-	-74
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-186</b>	<b>983</b>	<b>16 060</b>	<b>17 229</b>
Aktuell skatt	-66	-195	-101	-230
Uppskjuten skatt	101	28	3 017	-3 090
<b>Periodens resultat</b>	<b>-151</b>	<b>816</b>	<b>12 942</b>	<b>13 909</b>
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-	-4	-2
<b>Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-149</b>	<b>816</b>	<b>12 946</b>	<b>13 911</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Ej omklassificerbara poster<sup>1)</sup></i>				
Pensioner, omvärdering	-	-	-41	-41
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	5	5
Inkomstskatt pensioner	-	-	7	7
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-29</b>	<b>-29</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>2)</sup></b>	<b>-149</b>	<b>816</b>	<b>12 917</b>	<b>13 882</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	73	74	73	74
Räntetäckningsgrad <sup>3)</sup> , ggr	4,4	4,9	4,5	4,6

1) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

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

# Kommentarer resultaträkning

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 1 764 mkr (1 724). I ett jämförbart bestånd var ökningen 4 procent (6) 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 49 000 kvadratmeter (93 000) med en årshyra om 278 mkr (327), varav 19 procent (24) är intäktspåverkande under 2020. Förändringen i nyuthyrning mellan åren förklaras framförallt av uthyrningen till Skatteverket i Nya Kronan i Sundbyberg om 42 000 kvadratmeter som genomfördes under det första kvartalet 2019.

I projektfastigheten Sergelhuset i centrala Stockholm har under kvartalet ett 7-årigt hyreskontrakt tecknats med revisions- och rådgivningsföretaget EY om 7 500 kvadratmeter. I samma fastighet har även Amazon Web Services tecknat ett 6-årigt kontrakt om 6 000 kvadratmeter. Med dessa två uthyrningar når kontorsytorna i projektet en uthyrningsgrad om 92 procent. Sergelhuset som är Vasakronans största stadsutvecklingsprojekt beräknas stå klart hösten 2020 för de första hyresgästerna att flytta in.

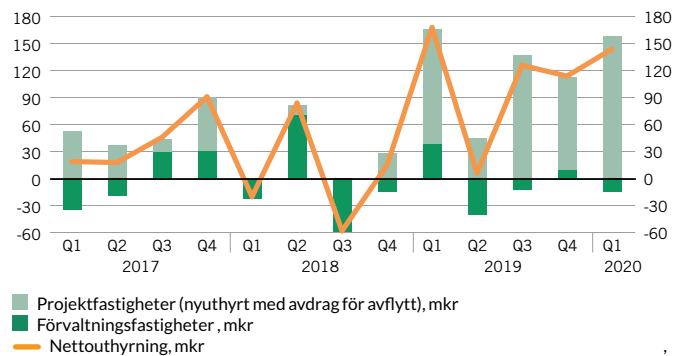
Under perioden genomfördes omförhandlingar och förlängningar av 93 000 kvadratmeter (59 000) motsvarande en årshyra på 225 mkr (181) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,0 procent (10,2). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 67 procent (70) valt att förlänga sina hyreskontrakt.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 135 mkr (160) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 143 mkr (167).

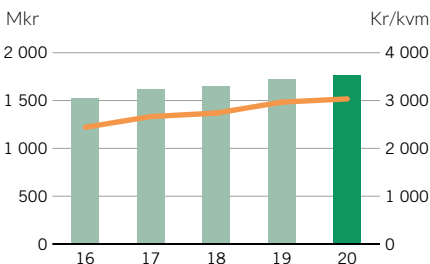
Omförhandlingsresultat för de senaste 12 månaderna för hyreskontrakt relaterat till handel uppgår till 1,0 procent (4,9).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 200 mkr (6 891) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,9 år (4,0). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 94,2 procent (93,5). Vakansen förklaras till 1,4 procentenheter (2,4) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

## Nettouthyrning



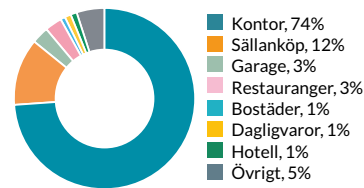
## Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari-mars

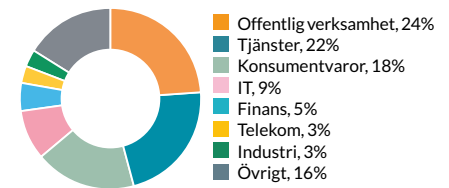
■ Hyresintäkter, mkr    — Hyresintäkter kr/kvm

## Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra

## Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

## Stor spridning på många hyresgäster

Hyresgäst	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Ähléns	1
Handelsbanken	1
KPMG	1
Riksdagsförvaltningen	1
<b>Summa</b>	<b>18</b>

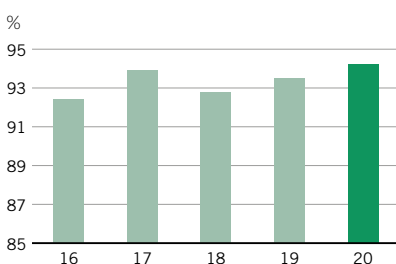
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

## Jämn fördelning av hyresförfall

År	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2020	894	784	11
2021	1 022	1 135	16
2022	812	1 434	20
2023--ff	1 387	3 495	49
<b>Summa</b>	<b>4 115</b>	<b>6 848</b>	<b>96</b>
Bostäder	1 175	101	1
Garage	-	251	3
<b>Totalt</b>	<b>5 290</b>	<b>7 200</b>	<b>100</b>

Förfallostruktur kontrakterad hyra

## Förbättrad uthyrningsgrad



Per 31 mars

# Kommentarer resultaträkning (forts)

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -477 mkr (-445).

I ett jämförbart bestånd, ökade fastighetskostnaderna med 6 procent (3). Ökningen i det jämförbara beståndet förklaras av höjd fastighetsskatt. Under det tredje kvartalet 2019 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 var fastighetskostnaderna oförändrade i ett jämförbart bestånd.

## Driftöverskott

Driftöverskottet ökade under perioden till 1 287 mkr (1 279), där ökningarna främst förklaras av högre hyresintäkter. I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent (8).

Överskottsgraden uppgick till 73 procent (74).

## Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -84 mkr (-84) och kostnaden för central administration uppgick till -28 mkr (-26). Ökningen förklaras framförallt av högre personal- och IT-kostnader.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -277 mkr (-248). Försämringen förklaras främst av en större låneskuld jämfört med motsvarande period föregående år. Vid utgången av perioden uppgick genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,7 procent (1,8).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden minskade till 4,4 gånger (4,9) till följd av ett sämre finansnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

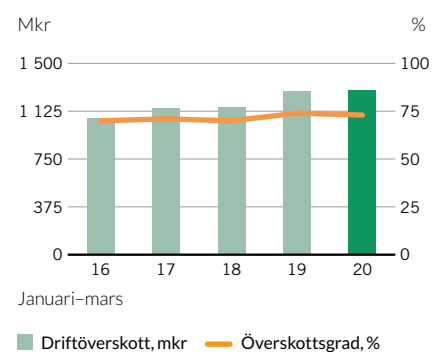
## Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 936 mkr (968), en minskning med 3 procent främst förklarad av sämre finansnetto.

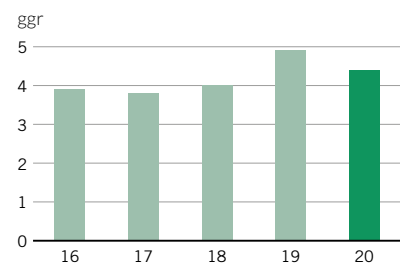
## Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2020-03-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,2
Låneförfall 12 månader	max 40 %	24%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	150%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,4
Räntebindning	minst 2 år	5,8
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	32%
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Ingen exponering	Uppfyllt

## Ökad överskottsgrad



## Stabil räntetäckningsgrad



Per 31 mars, rullande 12 månader

# Kommentarer resultaträkning (forts)

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2020 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till -1 786 mkr (716), vilket motsvarar en värdeförändring på -1,1 procent (0,6). Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,20 procent att jämföra med 4,16 procent vid utgången av 2019 för motsvarande fastigheter.

Spridningen av Covid-19 och de åtgärder som har vidtagits för att begränsa spridningen har stor påverkan på stora delar av samhället. Ovissheten om framtiden och brist på finansiering har lett till att aktiviteten på transaktionsmarknaden har avstannat. Gjorda antaganden i värderingen innehåller därför en ovanligt hög grad av osäkerhet då de långsiktiga effekterna på fastighetsvärdena för tillfället är svårbedömda. Per 31 mars 2020 bedöms värdenedgången till 5–10 procent för Vasakronans handelsfastigheter. Storleken på nedgång beror bland annat på hur stort kontorsinslag det finns i respektive handelsfastighet. Värdepåverkan på kontors- och samhällsfastigheter bedöms vid utgången av kvartalet vara begränsad.

## Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändring på derivat uppgick till 666 mkr (-627), främst till följd av sjunkande långa marknadsräntor i Norge.

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallstrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 74 301 mkr (69 088), varav 54 337 (54 967) utgörs av räntederivat och 19 964 mkr (14 121) av valutaräntederivat.

## Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt 35 mkr (-167). Av skatten utgjordes -66 mkr (-195) av aktuell skatt och 101 mkr (28) av uppskjuten skatteintäkt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för kvartalet uppgick till 19,0 procent (17,0).

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	-0,5	-0,3
Göteborg	-2,6	-0,5
Uppsala	-1,5	-0,1
Malmö	-2,7	-0,2
<b>Totalt</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,1</b>

## Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-1,0	-0,8
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-2,0	-0,3
Transaktioner	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,1</b>

## Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-1,1
Marknadshyror	0
<b>Totalt</b>	<b>-1,1</b>

# Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2 027	2 014	2 024
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	155 454	139 381	156 071
Tomträtt och arrende	5 257	5 063	5 243
Inventarier	42	43	40
	<b>160 753</b>	<b>144 487</b>	<b>161 354</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i joint ventures	1 157	365	1 164
Fordringar hos joint ventures	-	165	130
Derivatinstrument	1 766	511	642
Andra långfristiga fordringar	263	60	174
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 186</b>	<b>1 101</b>	<b>2 110</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>165 966</b>	<b>147 602</b>	<b>165 488</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	29	11	35
Fordringar joint ventures	130	0	0
Derivatinstrument	44	26	27
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 712	1 283	1 114
Likvida medel	6 292	5 910	3 515
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>8 207</b>	<b>7 230</b>	<b>4 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>174 173</b>	<b>154 832</b>	<b>170 179</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>70 007</b>	<b>61 088</b>	<b>70 156</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	52 614	49 987	53 682
Skuld tomträtt och arrende	5 258	5 063	5 244
Uppskjuten skatteskuld	21 267	18 258	21 368
Derivatinstrument	3 975	2 599	2 725
Övriga långfristiga skulder	624	497	385
Avsatt till pensioner	118	89	119
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>83 856</b>	<b>76 493</b>	<b>83 523</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	16 238	14 103	12 956
Leverantörsskulder	117	238	220
Skulder joint ventures	11	11	12
Aktuella skatteskulder	25	70	128
Derivatinstrument	194	6	70
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 725	2 823	3 114
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>20 310</b>	<b>17 251</b>	<b>16 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>174 173</b>	<b>154 832</b>	<b>170 179</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 förvärv var lägre än den nominella. Värde av goodwill uppgick per 31 mars till 1 908 mkr (1 908).

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 19 mkr (6) som avser investering i tekniska plattformar.

## Förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2020 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Till följd av rådande osäkerhet i marknaden har även externa värderare konsulterats framförallt kring värdeantagande för butiksfastigheterna. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgår vid utgången av kvartalet till 155 454 mkr, jämfört med 156 071 mkr vid årsskiftet 2018/2019. Värdeförändringen under perioden uppgick till -1 786 mkr (716) och nettoinvesteringarna uppgick till 1 169 (-269). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,6/6,3 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 2019.

Brist på finansiering har lett till att aktiviteten på transaktionsmarknaden har avstannat varför effekterna på fastighetsvärdena av

Covid-19 för tillfället är svåra att bedöma. Per 31 mars 2020 har nedjustering gjorts av fastighetsvärdena kopplat till köpcentrum, butiksfastigheter och hotell vilka är de segment som tydligast drabbats av de åtgärder som vidtagits för att begränsa Covid-19 spridningen.

Som en effekt av tillämpningen av IFRS 16 redovisas från och med 1 januari Vasakronans tomträttsavtal och arrendeavtal som tillgång. Per 31 mars uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 257 mkr att jämföra med 5 243 mkr vid årsskiftet.

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 (84) av beståndet miljöcertifierat varav 73 procentenheter (69) LEED Guld eller högre.

## Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 14 959 mkr (12 444), varav 7 726 mkr (4 669) var upparbetat per 31 mars. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 76 procent (52) vid utgången av perioden.

Under kvartalet byggstartades om- och tillbyggnaden av fastigheten Strömshuset i Göteborg som bland annat innebär att 1 000 kvadratmeter kontorsyta tillskapas genom en påbyggnad helt i trä.

## Förändring fastighetsvärden

Mkr	2020	2019
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>156 071</b>	<b>138 934</b>
Investeringar	1 169	986
Förvärv, köpeskillning	0	-
Försäljningar, köpeskillning	0	-1 255
Värdeförändring	-1 786	716
<b>Utgående värde 31 mars</b>	<b>155 454</b>	<b>139 381</b>

## Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	Miljöcertifiering
Stockholm	Sergelhuset	4 000	2 996	75	56 500	Dec -21	73	LEED Platina
Göteborg	Platinan	2 600	1 223	47	53 700	Dec -22	68	LEED Platina
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	471	28	42 700	Nov -21	100	LEED Platina
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5	916	694	76	26 000	Dec -20	55	LEED Guld
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	183	23	15 000	Juni -22	80	LEED Platina
Malmö	Priorn 5	530	465	88	13 200	April -20	67	LEED Platina
Uppsala	Magasin X	530	98	18	11 500	Mars -22	73 <sup>2)</sup>	LEED Platina
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	329	78	10 200	Okt -20	82	LEED Platina
Stockholm	Sperlingens Backe	300	55	18	3 900	Dec -21	47	LEED Guld
Stockholm	Styrpinnen 15	290	266	92	4 300	Juni -20	100	LEED Guld
Göteborg	Strömshuset	270	26	10	10 450	Nov -21	71	LEED Platina
Stockholm, Solna	Diktaren	115	21	18	6 400	Aug -21	100	-
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>12 451</b>	<b>6 826</b>	<b>55</b>			<b>76</b>	
Stockholm	Sergelgatan	1 500	270			Mars -23	<sup>3)</sup>	LEED Guld
Övriga projekt		1 008	630					
<b>Totalt</b>		<b>14 959</b>	<b>7 726</b>					

1) Beräknad utifrån area.

2) Inklusivt Vasakronan Arena samt Vasakronans regionkontor beräknas uthyrningsgraden uppgå till cirka 98 procent.

3) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2020 till 21 267 mkr (18 258) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen beror främst på ökade marknadsvärden på fastigheterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

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 62 560 mkr (58 180). 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 (4,4) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften ökade till 5,6 år (4,8). Låneförfallen de kommande 12 månaderna ökade till 24 procent (22) av räntebärande skulder, samtidigt som låneförfall 5 år och längre ökade till 40 procent (31).

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 6 292 mkr (5 910) och outnyttjad kreditfacilitet motsvarar tillsammans 150 procent (170) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Av likvida medel utgörs 692 mkr (314) av depositioner under CSA-avtal.

Under kvartalet har bolaget lånat upp motsvarande 3,5 mdkr (6,4) i obligationsmarknaden fördelat på SEK 1,2 mdr (3,6), JPY 1,4 mdr (10), NOK 1 850 m (200) och EUR 30 m (199). Av den totala skulden utgjordes vid periodens slut 28 procent (22) av lån i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaräntederivat vilket eliminerar valutarisken. Under perioden har icke säkerställda banklån om 750 mkr (-) tagits upp. Vasakronan har som ambition att öka icke säkerställd bankfinansiering vilken vid periodens slut uppgick till 8 procent (8) av räntebärande skulder. Vid periodens slut uppgick utestående banklån mot säkerhet i pantbrev till 7 procent (8) av koncernens totala tillgångar.

Bolaget har under kvartalet ingått nya räntederivat på längre löptider. Som en effekt av detta har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 5,8 år (5,1). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 32 procent (38) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre ökade till 54 procent (51) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 1,7 procent (1,8) vid utgången av perioden.

Efter periodens slut har bolaget totalt lånat upp 3,8 mdkr fördelat på 1,6 mdkr säkerställd bankfinansiering och 2,2 mdkr obligationsfinansiering.

### Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 5,8 år (5,1) och kapitalbindningen ökade till 5,2 år (4,4).

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	21 848	32	16 238	24
1-2 år	1 085	2	8 214	12
2-3 år	3 201	5	5 754	8
3-4 år	800	1	6 895	10
4-5 år	4 499	6	4 082	6
5 år och över	37 419	54	27 669	40
<b>Totalt</b>	<b>68 852</b>	<b>100</b>	<b>68 852</b>	<b>100</b>

1) Teckningsåtagande från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 6 292 mkr motsvarar totalt 150 procent av låneförfall kommande 12 månader. Av likvida medel består 692 mkr (314) av erhållna depositioner för derivatavtal under CSA-avtal.

### Fördelning finansieringskällor

Mkr	Nominellt belopp basvaluta, m	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikatprogram		7 853	11
Obligationer, SEK		24 351	35
Obligationer, NOK	11 570	11 017	16
Obligationer, EUR	467	5 103	7
Obligationer, JPY	11 400	1 050	2
Obligationer, AUD	80	486	1
Obligationer, USD	185	1 832	3
Banklån mot säkerhet		11 601	17
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken		5 559	8
<b>Totalt</b>		<b>68 852</b>	<b>100</b>

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Grön finansiering

2013 emitterade Vasakronan världens första gröna företagsobligation. 2016 togs det första gröna banklånet upp med Nordiska Investeringssbanken och sedan dess har bolaget breddat sin investeringsbas genom att även inkludera gröna certifikat. Under kvartalet tecknades ett nytt grönt sjuårigt låneavtal med Nordiska Investeringssbanken om 750 mkr. Lånet finansierar projektfastigheten Nya Kronan i centrala Sundbyberg. Nya Kronan står klar 2021 och ska då certifieras enligt LEED på högsta nivå, Platina. Solceller kommer att installeras på taket och integreras i fasaden, och bergvärmesystem ger både värme och kyla.

Under kvartalet har bolaget emitterat gröna obligationer om motsvarande totalt 3,2 mdkr (5,3). Gröna icke säkerställda lån med Nordiska- och Europeiska Investeringssbanken uppgick vid periodens slut till totalt 5 559 mkr (4 827) och gröna säkerställda banklån uppgick till 760 mkr (-).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 52 procent (37) av den totala låneportföljen vilket motsvarar en ökning i utestående volym grön finansiering om 12 mdkr.

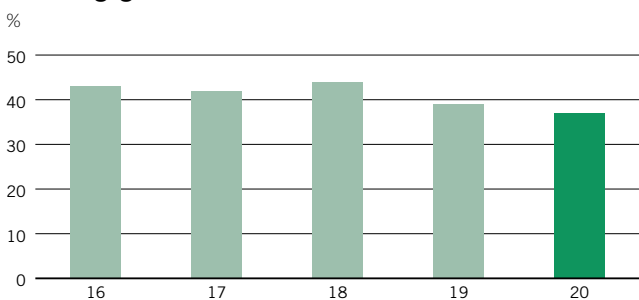
### Eget kapital

Det egna kapitalet minskade under perioden till följd av periodens negativa totalresultatet på -149 mkr (816) till 70 007 mkr (61 088). Soliditeten uppgick till 40 procent (39) och belåningsgraden uppgick till 37 procent (39). Under 2019 investerade Vasakronan i två delägda bolag vilket innebär att eget kapital innehåller andelar hänförligt till minoritetsägare.

### Grön finansiering under ramverk

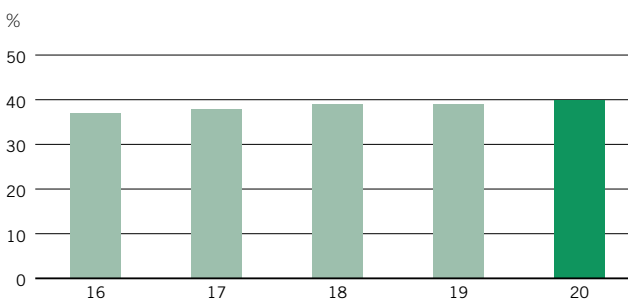
	Belopp, mkr
Gröna certifikat	1 460
Gröna obligationer, SEK	19 613
Gröna obligationer, NOK	2 637
Gröna obligationer, EUR	2 809
Gröna obligationer, JPY	959
Gröna obligationer, AUD	529
Gröna obligationer, USD	1 672
<b>Total volym gröna finansiella instrument</b>	<b>29 679</b>
Total volym gröna tillgångar - "grön pool"	38 542
<b>Kvarvarande godkänt låneutrymme</b>	<b>8 863</b>

### Belåningsgrad



Per 31 mars

### Soliditet



Per 31 mars

## 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
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>52 044</b>	<b>60 271</b>	<b>0</b>	<b>60 271</b>
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
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>61 926</b>	<b>70 153</b>	<b>3</b>	<b>70 156</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>61 926</b>	<b>70 153</b>	<b>3</b>	<b>70 156</b>
Periodens resultat	-	-	-149	-149	-2	-151
Minoritetsandel	-	-	-	-	2	2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	-149	-149	-	-149
<b>Utgående eget kapital 2020-03-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>61 777</b>	<b>70 004</b>	<b>3</b>	<b>70 007</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-mars 2020	Jan-mars 2019	April 2019- mars 2020	Jan-dec 2019
<b>Löpande verksamhet</b>				
Driftöverskott	1 287	1 279	5 215	5 207
Central administration	-28	-25	-116	-113
Återläggning avskrivningar	2	3	11	12
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2	-2	-13	-13
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>1 259</b>	<b>1 255</b>	<b>5 097</b>	<b>5 093</b>
Erlagd ränta <sup>1)</sup>	-377	-301	-1 270	-1 194
Erhållen ränta	1	1	3	3
Betald inkomstskatt	-143	-147	-143	-147
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>740</b>	<b>808</b>	<b>3 687</b>	<b>3 755</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-508	-372	-349	-213
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	186	188	285	287
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>418</b>	<b>624</b>	<b>3 623</b>	<b>3 829</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-1 169	-986	-4 623	-4 440
Förvärv av fastigheter	0	-	-977	-977
Försäljning av fastigheter	-	1 257	293	1 550
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-3	-2	-4	-3
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-3	-	-15	-12
Utdelning joint ventures	-	-	309	309
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 175</b>	<b>269</b>	<b>-5 017</b>	<b>-3 573</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>-757</b>	<b>893</b>	<b>-1 394</b>	<b>256</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning och koncernbidrag	-	-	-4 000	-4 000
Upptagna räntebärande skulder	10 748	12 389	34 233	35 874
Amortering räntebärande skulder	-7 561	-9 916	-28 354	-30 709
Förändring säkerheter	418	329	303	214
Lösen av finansiella instrument	-71	-	-406	-335
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 534</b>	<b>2 802</b>	<b>1 776</b>	<b>1 044</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>2 777</b>	<b>3 695</b>	<b>382</b>	<b>1 300</b>
Likvida medel vid periodens början	3 515	2 215	5 910	2 215
Periodens kassaflöde	2 777	3 695	382	1 300
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>6 292</b>	<b>5 910</b>	<b>6 292</b>	<b>3 515</b>

1) | Erlagd ränta ingår betalda tomträttsavgälder samt arrenden

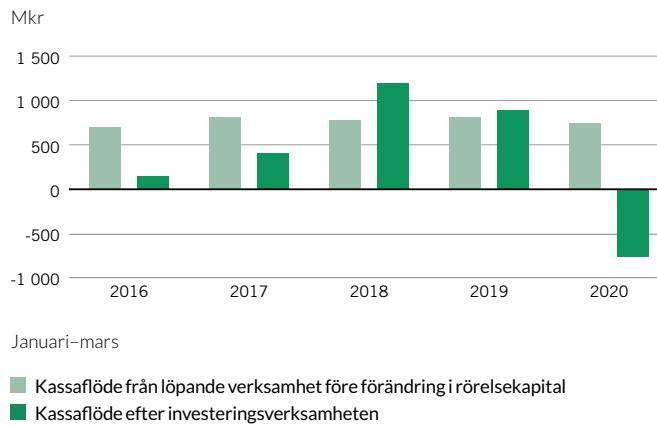
## Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt uppgick till 1 259 (1 255). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet minskade till 740 mkr (808) till följd av högre räntekostnader.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till -1 169 mkr (-986). Under perioden har investeringar gjorts i materiella och immateriella tillgångar om 6 mkr varför kassaflödet efter investeringsverksamheten därmed uppgick till -1 175 mkr (269).

Nettopplåningen under perioden uppgick sammantaget till 3 187 mkr (2 473). Sammantaget har likvida medel ökat under perioden med 2 777 mkr (3 695) och uppgick till 6 292 mkr (5 910) vid periodens utgång.

### Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



### Fastighetsförsäljningar

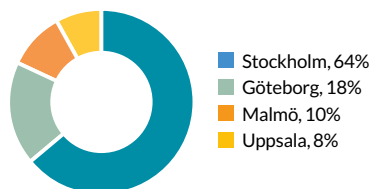
Avtalade men ej genomförda försäljningar	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Smedjan 13 och 15	Malmö	Trianon	88	Avhängigt detaljplan
<b>Total köpeskillning</b>			<b>88</b>	

# Vasakronan totalt och per region

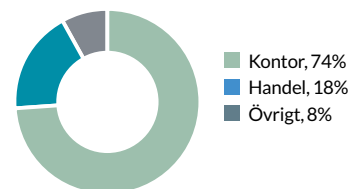
## TOTALT VASAKRONAN jan-mars

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	155 454	139 381
Hysesintäkter, mkr	1 764	1 724
Driftöverskott, mkr	1 287	1 279
Uthyrningsgrad, %	94	94
Antal fastigheter	174	174
Area, tkvm	2 325	2 324
Miljöcertifiering, %	85	84

## Fördelning geografisk marknad



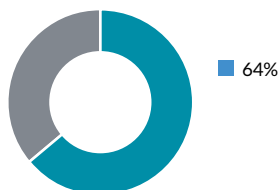
## Fördelning per objektstyp



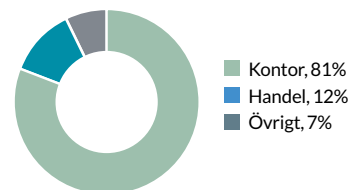
## STOCKHOLM jan-mars

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	105 361	92 918
Hysesintäkter, mkr	1 109	1 020
Driftöverskott, mkr	812	824
Uthyrningsgrad, %	94	96
Antal fastigheter	80	81
Area, tkvm	1 381	1 395
Miljöcertifiering, %	82	81

## Stockholms andel av totalen



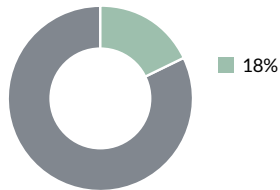
## Stockholm per objektstyp



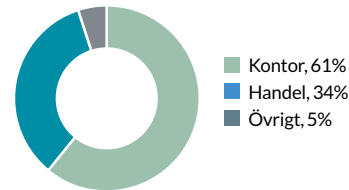
## GÖTEBORG jan-mars

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	27 641	25 872
Hysesintäkter, mkr	331	318
Driftöverskott, mkr	250	242
Uthyrningsgrad, %	96	96
Antal fastigheter	34	34
Area, tkvm	403	403
Miljöcertifiering, %	94	94

## Göteborgs andel av totalen



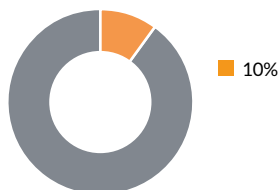
## Göteborg per objektstyp



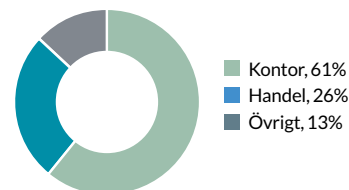
## MALMÖ jan-mars

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	12 705	12 001
Hysesintäkter, mkr	178	181
Driftöverskott, mkr	120	120
Uthyrningsgrad, %	90	92
Antal fastigheter	33	33
Area, tkvm	296	290
Miljöcertifiering, %	96	96

## Malmöns andel av totalen



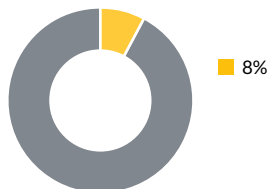
## Malmö per objektstyp



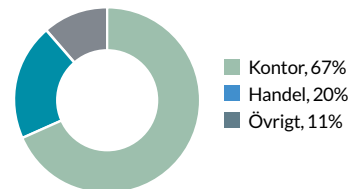
## UPPSALA jan-mars

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	9 747	8 590
Hysesintäkter, mkr	147	137
Driftöverskott, mkr	105	93
Uthyrningsgrad, %	97	98
Antal fastigheter	27	26
Area, tkvm	244	236
Miljöcertifiering, %	78	71

## Uppsalas andel av totalen



## Uppsala per objektstyp



Avser andel av kontrakterad hyra

Avser andel av kontrakterad hyra

# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-mars 2020	Jan-mars 2019
Nettoomsättning	121	118
Rörelsens kostnader	-154	-150
Realisationsresultat försäljningar	-	3
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-33</b>	<b>-29</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	-2	144
Räntenetto	-81	-76
Värdeförändring finansiella instrument	666	-627
<b>Resultat före skatt</b>	<b>550</b>	<b>-588</b>
Skatt	-118	122
<b>Periodens resultat</b>	<b>432</b>	<b>-466</b>

## Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	432	-466
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>432</b>	<b>-466</b>

### 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 121 mkr (118) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i koncernbolag uppgick till -2 mkr (144) hänförligt till utdelningar.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 666 mkr (-627) till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 550 mkr (-588). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 6 278 mkr (5 907).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	6	11
Aktier och andelar i dotterbolag	37 634	40 080
Fordringar hos dotterbolag	40 125	36 911
Aktier och andelar i joint ventures	1	1
Uppskjuten skattefordran	308	266
Derivatinstrument	1 766	511
Långfristiga fordringar	258	223
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>80 098</b>	<b>78 003</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	4 087	312
Derivatinstrument	44	26
Kortfristiga fordringar	923	695
Likvida medel	6 278	5 907
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>11 332</b>	<b>6 940</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>91 430</b>	<b>84 943</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	13 074	11 010
Obeskattade reserver	486	186
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	68 852	64 090
Derivatinstrument	4 169	2 605
Ej räntebärande skulder	1 622	932
Skulder till dotterbolag	3 227	6 120
<b>Summa skulder</b>	<b>77 870</b>	<b>73 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>91 430</b>	<b>84 943</b>

## Övriga uppgifter

### Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 308 (314).

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2019 på sidorna 98–101. Efter att denna riskbedömning har gjorts har risken för effekter vid pandemier lagts till.

### 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 68 i Vasakronans årsredovisning för 2019.

### Närstående transaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.3 sidan 96 i Vasakronans årsredovisning för 2019. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 490 mkr.

Inga väsentliga närstående transaktioner har skett under året.

### Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2019 sidorna 79–98.

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 80.

### 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 avgäldräntan 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.

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga händelser, utöver effekterna från Covid-19, inträffat som har väsentlig påverkan på Vasakronans verksamhet. För effekter av Covid-19 se sidan 2.

Stockholm den 4 maj 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](mailto:christer.nerlich@vasakronan.se)



# Nyckeltal

	Jan-mars 2020	Jan-mars 2019	April 2019- mars 2020	Jan-dec 2019
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	94,2	93,5	94,2	94,1
Överskottsgrad, %	73	74	73	74
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 169	986	4 623	4 440
Fastighetsförvärv, mkr	0	-	977	977
Fastighetsförsäljningar, mkr	-	-1 257	-293	-1 550
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 169	-269	5 307	3 867
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	155 454	139 381	155 454	156 071
Area på balansdagen, tkvm	2 325	2 324	2 325	2 322
Antal fastigheter på balansdagen	174	174	174	174
Miljöcertifiering på balansdagen, %	85	84	85	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	88	101	88	92
<b>Finansiella uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,9	4,5	4,6
Soliditet på balansdagen, %	40	39	40	41
Belåningsgrad på balansdagen, %	37	39	37	38
Genomsnittlig räntebindning, år	5,8	5,1	5,8	5,8
Genomsnittlig kapitalbindning <sup>1)</sup> , år	5,2	4,4	5,2	5,2
NAV på balansdagen, mkr, 1. NAV, mkr	91 725	79 506	91 725	91 742
NNNAV på balansdagen, mkr, 2. NNNAV, mkr	83 306	71 715	83 306	82 363
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,7	1,8	1,9	1,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	62 560	58 180	62 560	63 123
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	740	808	3 687	3 755
Räntebärande skulder netto/EBITDA <sup>2)</sup>			11,9	12,0
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	308	314	308	304
<b>Härledning nyckeltal</b>				
<b>1. NAV, mkr</b>				
Eget kapital	70 007	61 088	70 007	70 156
Återläggning goodwill	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning derivat	2 359	2 068	2 359	2 126
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	21 267	18 258	21 267	21 368
	<b>91 725</b>	<b>79 506</b>	<b>91 725</b>	<b>91 742</b>
<b>2. NNNAV, mkr</b>				
Eget kapital	70 007	61 088	70 007	70 156
Återläggning goodwill	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	21 267	18 258	21 267	21 368
Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>3)</sup>	-6 502	-5 364	-6 502	-6 421
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	442	-359	442	-832
	<b>83 306</b>	<b>71 715</b>	<b>83 306</b>	<b>82 363</b>
<b>3. EBITDA, mkr</b>				
Driftöverskott	1 287	1 279	5 215	5 207
Central administration	-28	-26	-115	-113
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	-	-	309	309
Tomrättsavgälder och arrenden	-42	-36	-160	-154
	<b>1 217</b>	<b>1 217</b>	<b>5 249</b>	<b>5 249</b>

1) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

2) Redovisas endast för rullande 12 samt på helårssiffror.

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

## VASAKRONAN DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2020

	Jan-mars 2020	Jan-mars 2019	April 2019- mars 2020	Jan-dec 2019
<b>4. EBITDA marginal, %</b>				
Hysesintäkter	1 764	1 724	7 080	7 040
EBITDA	1 217	1 217	5 249	5 249
	<b>69</b>	<b>71</b>	<b>74</b>	<b>75</b>
<b>5. Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
EBITDA	1 217	1 217	5 249	5 249
Finansnetto	-277	-248	-1 160	-1 131
	<b>4,4</b>	<b>4,9</b>	<b>4,5</b>	<b>4,6</b>
<b>6. Räntebärande skulder netto, mkr</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	52 614	49 987	52 614	53 682
Kortfristiga räntebärande skulder	16 238	14 103	16 238	12 956
Likvida medel	6 292	5 910	6 292	3 515
	<b>62 560</b>	<b>58 180</b>	<b>62 560</b>	<b>63 123</b>
<b>7. Belåningsgrad, %</b>				
Räntebärande skulder netto	62 560	58 180	62 560	63 123
Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende	168 916	149 769	168 916	164 936
	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>38</b>

# 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

Köpt energi under de senaste 12 månaderna för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C), där värmeenergibehovet har normalår-korrigerats.

## 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.

## Hysesvärde, 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 ingår 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

Halvårsrapport januari–juni 2020	10 juli 2020
Delårsrapport januari–sept 2020	4 november 2020
Bokslutskommuniké 2020	4 februari 2021
Årsredovisning 2020	Mars 2021

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