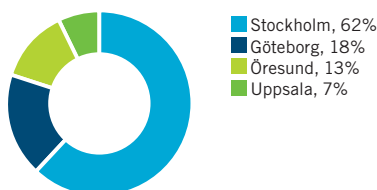


Bokslutskommuniké 2015

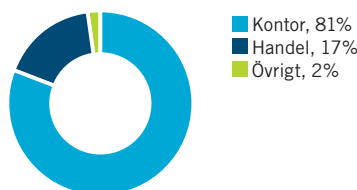
- Hyresintäkterna ökade och uppgick totalt till 6 009 mkr (5 899). I ett jämförbart bestånd var ökningen 1 procent.
- Uthyrningsgraden ökade till 92,6 procent (92,0).
- Driftnettot ökade och uppgick totalt till 4 274 mkr (4 172). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 1 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 3 064 mkr (2 822), en ökning med 9 procent. Ökningen förklaras av det högre driftnettot och ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 10 212 mkr (3 519), vilket motsvarar en värdeökning på 11,1 procent (4,1). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 103 894 mkr.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 598 mkr (-2 956).
- Resultat efter skatt ökade till 10 944 mkr (2 722).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 71 procent (44) vid periodens utgång.

Belopp i mkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Hysesintäkter	6 009	5 899	1 517	1 495
Driftnetto	4 274	4 172	1 073	1 035
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 064	2 822	775	712
Resultat efter skatt	10 944	2 722	4 085	623
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 855	2 789	731	727
Marknadsvärde fastigheter, mkr	103 894	91 889	103 894	91 889
Uthyrningsgrad, %	92,6	92,0	92,6	92,0
Överskottsgrad, %	71	71	71	69
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	3,9	3,4
Belåningsgrad, %	47	49	47	49
Miljöcertifiering, andel av total area, %	71	44	71	44
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	112	124	112	124

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan fjärde kvartalet 2015

Hög efterfrågan på hyresmarknaden

Utvecklingen på hyresmarknaden var fortsatt positiv under årets sista kvartal med en hög efterfrågan på kontors- och butikslokaler. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 51 000 kvadratmeter (34 000) och en årshyra om 186 mkr (116). Uthyrningsgraden för hela beståndet ökade och uppgick till 92,6 procent (92,0) vid årets utgång.

Sedan tidigare har ett flertal uthyrningar gjorts i projektfastigheten Klara C på Vasagatan i centrala Stockholm och i november tecknades ytterligare två hyresavtal. NetEnt, ett mjukvaruföretag inom spelsektorn, kommer att hyra totalt 7 500 kvadratmeter och Convendum kommer att hyra 3 300 kvadratmeter. Convendum kommer i sina lokaler att tillhandahålla flexibla arbetsplatser, lounge och coworkingytor. De kommer även att driva ett gemensamt konferenscenter i fastigheten. Uthyrningsgraden i fastigheten uppgår nu till 83 procent. De första inflyttningarna kommer att ske i april 2016.

I Uppsala tecknades ett femårigt avtal med Uppsala kommun om uthyrning av 4 000 kvadratmeter i kvarteret Hugin i centrala Uppsala. Kvarteret Hugin är idag Uppsalas största kontorskvarter och Vasakronan är med och utvecklar kvarteret i syfte att skapa en levande innerstadsmiljö i området.

För att möta den höga efterfrågan på kontorshyresmarknaden breddade Vasakronan under 2014 sitt kontorserbjudande genom lanseringen av nyckelfärdiga kontor under namnet Smart & klart. Ungefär samtidigt testades även de första pop-up-butikerna på butikshyresmarknaden. Under fjärde kvartalet i år togs steget att sätta samman dessa två koncept genom uthyrningen av en nyckelfärdig pop-up-butik. Först ut att testa den nya lösningen var det danska barnklädesmärket POMPdeLUX som i november flyttade in i en helt iordningsställd butikslokal i Nordstan i Göteborg. I erbjudandet ingår allt som kan behövas i en butikverksamhet i form av inredning, kassadisk, betallösningar och till och med butikspersonal.

Minskad energianvändning

I december samlades världens ledare vid FN:s klimatkonferens COP21 i Paris för att förhandla fram ett nytt globalt klimatavtal. Mötet resulterade i ett avtal om att begränsa den globala temperaturökningen till under två grader. Det handlar främst om att minska energianvändningen och att fasa ut fossila bränslen, och för att klara det behövs snabba åtgärder från bland annat näringslivet.

Med hjälp av tekniska lösningar och en effektiv, kunnig organisation sker ett ständigt förbättringsarbete inom Vasakronan för att använda energin så effektivt som möjligt. Under kvartalet driftsattes till exempel en akvifär¹⁾ i kvarteret Hästskon vid Sergels torg i Stockholm som har kapacitet att minska fastighetens energianvändning med närmare 60 procent. Under året har energianvändningen i beståndet minskat med cirka 10 procent.

Färdigställda fastighetsprojekt

Under kvartalet färdigställdes projektet Modemet 1 Hus 8 i Kista i Stockholm. Projektet avser en nybyggnad av nästan 20 000 kvadratmeter kontor med en investering om cirka 430 mkr. Fastigheten är sedan byggstart fullt uthyrd till Ericsson.

På Södermalm i Stockholm färdigställdes projektet Nattugglan där totalt cirka 14 000 kvadratmeter kontor och butiker har byggts om. Investeringen uppgick till cirka 470 mkr och uthyrningsgraden i fastigheten uppgick till 97 procent vid färdigställandet.

Förändringar i beståndet

Under kvartalet tillträdde fastigheten Bärnstenen i Göteborg som inrymmer cirka 20 000 kvadratmeter moderna kontorslokaler. Avtal om förvärv tecknades med NCC redan under 2014 och fastigheten var vid tillträdet fullt uthyrd med Sweco och PwC som största hyresgäster.

I december såldes fastigheten Boländerna 14:2 i Uppsala till fastighetsbolaget Regio. Fastighetsvärdet uppgick till 180 mkr. I december såldes även fastigheten Diamanten 11 på Kungsholmen i Stockholm till Cityfast till ett fastighetsvärde om 129 mkr.

Resultatet för det fjärde kvartalet

Driftnettet för det fjärde kvartalet ökade till 1 073 mkr (1 035), främst förklarad av högre hyresintäkter. Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 775 mkr (712) till följd av ett högre driftnetto och ett förbättrat räntenetto.

Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 4,0 procent, motsvarande 3 971 mkr (1 038). Värdeökningen förklaras främst av fortsatt sänkta direktavkastningskrav, men även av högre marknadshyror. Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 473 mkr (-1 004) till följd av högre långa marknadsräntor under kvartalet. Resultat efter skatt ökade till 4 085 mkr (623).

Kvartalets nyuthyrningar uppgick till 51 000 kvadratmeter vilket motsvarar fyra hötorgshus.

1) En akvifär är ett naturligt grundvattenmagasin där kyla och värme kan lagras. Via borrade brunnar pumpas grundvatten från akvifären till en energianläggning i byggnaden där energin, i form av värme eller kyla, förs över till byggnaden.

Marknadsöversikt

Vår omvärld

I USA fortsatte konjunkturen att stärkas och i slutet på året höjde den amerikanska centralbanken styrräntan för första gången sedan 2006. I euroområdet går konjunkturåterhämtningen något långsammare och tillväxten för 2016 bedöms till cirka 1,8 procent.

I Sverige fortsatte konjunkturen att utvecklas positivt. Det är främst den starka inhemska efterfrågan som bidrar, men även en ökning av exporten ger positiv effekt på konjunkturen. Enligt Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos kommer BNP att öka med närmare 4 procent för 2015 och 2016, och hushållens konsumtion förväntas öka med 2,8 procent under 2016. Enligt Handelns Utredningsinstitut (HUI) kommer den ökade konsumtionen bidra positivt till detaljhandeln som bedöms öka med 4,0 procent under 2016 och 3,5 procent under 2017. Sysselsättningen förväntas fortsätta att stiga med i genomsnitt cirka 1,6 procent under de närmaste åren. När det gäller kontorsysselsättningen i storstadsregionerna är bedömningen att den kommer att stiga med upp emot 3,3 procent under 2016 och 2017.

Vid sitt möte i december beslutade Riksbanken att lämna reporäntan oförändrad på -0,35 procent. Deras bedömning är att en höjning av reporäntan blir aktuell först under 2017.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden är fortsatt stark och under det fjärde kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 48 mdkr (64) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Under året uppgick transaktionsvolymen därmed till totalt 145 mdkr (155). Av transaktionsvolymen under året omsattes drygt en tredjedel i Stockholm och bostadsfastigheter utgjorde det enskilt största segmentet. Omsättningen av kontors- och butiksfastigheter har minskat under senare år och kontorsfastigheterna utgjorde cirka en femtedel av den totala omsättningen under 2015. Svenska aktörer stod precis som tidigare för merparten av transaktionerna, även om andelen utländska aktörer har ökat.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm har varit fortsatt positiv under kvartalet och bedömningen är att marknadshyror i CBD har fortsatt att öka. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i CBD har sjunkit sedan årsskiftet 2014/2015 och uppgår till 4 procent. För butikslokaler bedöms vakansnivån ha sjunkit med 0,5 procentenheter sedan årsskiftet och uppgår nu till cirka 2 procent.

I Stockholms innerstad utanför CBD har marknadshyran fortsatt att öka under kvartalet. Vakansnivåerna uppgår fortsatt till cirka

9,5 procent. Även i Stockholms närförorter har marknadshyror ökat under kvartalet. Vakansnivåerna bedöms vara oförändrade jämfört med årsskiftet och uppgår till närmare 14 procent, även om nivåerna varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter i CBD har sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till omkring 3,8 procent. I övriga innerstaden har direktavkastningskraven sjunkit jämfört med årsskiftet och bedöms nu uppgå till cirka 4,3 procent. Även i närförorterna bedöms direktavkastningen ha sjunkit och uppgår till cirka 5,0 procent.

Göteborg

Hyresnivåerna för kontor i CBD i Göteborg var oförändrade under kvartalet och marknadshyran för butiker i CBD var oförändrad jämfört med vid årsskiftet. Vakansnivån för kontorslokaler i CBD har sjunkit något sedan årsskiftet och bedöms uppgå till knappt 5 procent. För butikslokaler har vakansnivån varit oförändrad på cirka 2 procent enligt Cushman & Wakefield.

Direktavkastningskraven för de bästa kontors- och butiksfastigheterna i Göteborg CBD har sjunkit ytterligare under perioden och bedöms uppgå till knappt 4,2 procent.

Öresund

I Öresund har hyresnivåerna varit stabila de senaste åren men med en svag ökning för kontor i Malmö CBD det senaste året. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD ökade något jämfört med årsskiftet och uppgår till drygt 9 procent och för butikslokaler uppgår vakansnivån till knappt 4 procent. Vakansnivån för fastigheter med A-läge i Lund bedöms vara oförändrad och uppgår till drygt 5 procent.

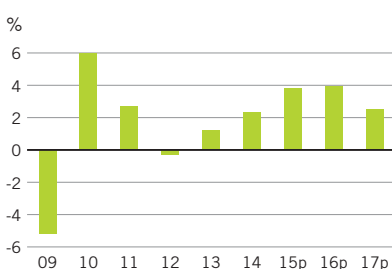
Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD har sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,0 procent. Även för fastigheter med A-läge i Lund har direktavkastningskraven sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,3 procent.

Uppsala

Hyresmarknaden i Uppsala har under de senaste åren stärkts vad gäller moderna kontorslokaler i centrala lägen och hyresnivåerna har stigit sedan årsskiftet. Vakansnivån är oförändrad sedan flera år tillbaka och uppgår till knappt 5 procent för kontorslokaler och knappt 3 procent för butikslokaler.

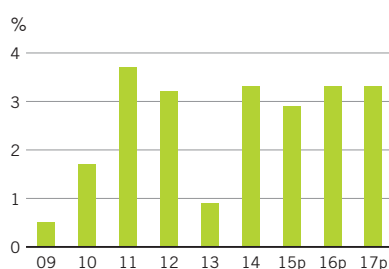
Direktavkastningskraven för centrala kontors- och butiksfastigheter bedöms ha sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,3 procent respektive 5,0 procent.

Hög tillväxt



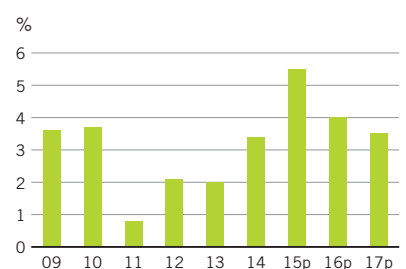
BNP-utveckling i Sverige, fasta priser.
Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

Positiv kontorsysselsättning



Kontorsysselsättning, förändring i storstadsregioner.
Källa: SCB och Evidens

Ökad detaljhandel



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

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Hysesintäkter	6 009	5 899	1 517	1 495
Driftkostnader	-693	-688	-179	-177
Reparationer och underhåll	-106	-112	-27	-32
Fastighetsadministration	-305	-294	-92	-94
Fastighets skatt	-474	-492	-107	-119
Tomträttsavgäld	-157	-141	-39	-38
Summa fastighetskostnader	-1 735	-1 727	-444	-460
Driftnetto	4 274	4 172	1 073	1 035
Central administration	-88	-93	-27	-31
Resultat från andelar i joint venture	-1	-1	0	-1
Räntenetto	-1 121	-1 256	-271	-291
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 064	2 822	775	712
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10 212	3 519	3 971	1 038
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	598	-2 956	473	-1 004
Avyttrad/nedskriven goodwill	-71	-21	-30	-8
Resultat före skatt	13 803	3 364	5 189	738
Aktuell skatt	-45	40	-43	39
Uppskjuten skatt	-2 814	-682	-1 061	-154
Periodens resultat	10 944	2 722	4 085	623
Övrigt totalresultat				
<i>Omklassificerbara poster</i>				
Kassaflödessäkringar	5	8	-1	1
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-1	-2	0	0
<i>Ej omklassificerbara poster</i>				
Pensioner, omvärdering	61	-61	61	-61
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-26	9	-26	9
Inkomstskatt pensioner	-8	11	-8	11
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	31	-35	26	-40
Summa totalresultat för perioden¹⁾	10 975	2 687	4 111	583
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	71	71	71	69
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	3,9	3,4

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

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 6 009 mkr (5 899). Även i ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 1 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 181 000 kvadratmeter med en årshyra på 616 mkr (397), varav 15 procent (20) är intäktspåverkande under 2015. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 793 mkr (1 072) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 5,4 procent (6,0). Nettouthyrningen för perioden ökade till 126 mkr (-46).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 177 mkr (6 051) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,6 år (4,6).

Uthyrningsgraden ökade till 92,6 procent (92,0) per 31 december 2015. Vakansen förklaras till 0,4 procentenheter (1,5) av vakanser i pågående projekt och till 0,7 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 735 mkr (-1 727). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med cirka 1 procent, främst till följd av högre tomträttsavgälder.

Energiprestandan i beståndet förbättrades under perioden och uppgick till 112 kWh/kvm (124) vid periodens utgång.

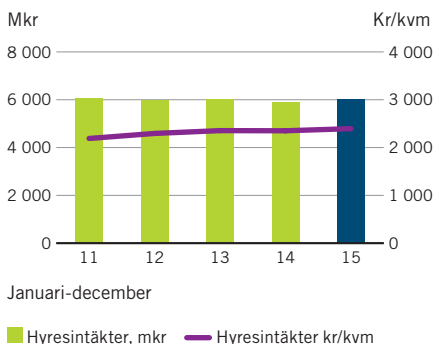
Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 4 274 mkr (4 172). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med 1 procent. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (71).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration ökade till -305 mkr (-294) främst förklarad av högre personalkostnader till följd av ökade sociala avgifter. Kostnaden för central administration uppgick till -88 mkr (-93).

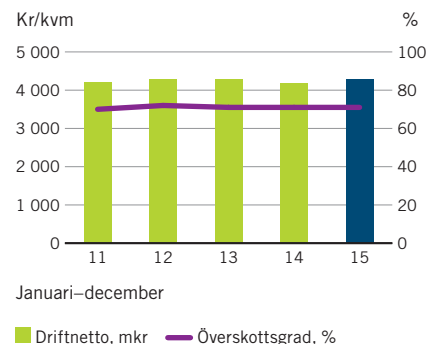
Stigande hyresintäkter kr/kvm



Stabil uthyrningsgrad



Hög överskottsgrad



Stor spridning på många hyresgäster

Hyresgäst	Andel i %
SEB	4
Rikspolisstyrelsen	4
Ericsson Sverige	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Sony Mobile Communications	1
Åhléns	1
Domstolsverket	1
Stadium	1
Summa	22

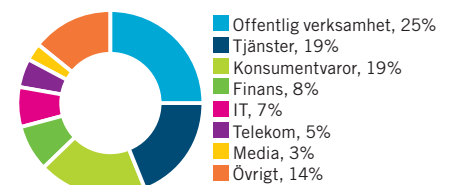
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

År	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2016	1 309	1 095	18
2017	910	978	16
2018	856	1 158	19
2019	433	684	11
2020-ff	684	1 952	31
Summa	4 192	5 867	95
Bostäder	1 164	97	2
Garage	-	213	3
Totalt	5 356	6 177	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet förbättrades till -1 121 mkr (-1 256) till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Vid utgången av året hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 2,1 procent (2,5).

Genomsnittlig räntebindning minskade till 4,3 år (5,1). Räntebindningsförfall längre än 5 år minskade till 49 procent (56) av räntebärande skulder. Andelen räntebindningsförfall inom 1 år ökade till 41 procent (34) förklarar av ökad certifikatsupplåning.

Räntetäckningsgraden ökade till 3,7 gånger (3,2) till följd av ett förbättrat driftnetto och räntenetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 3 064 mkr (2 822), en ökning med nästan 9 procent. Ökningen förklaras av det högre driftnettot och ett förbättrat räntenetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2015 har samtliga fastigheter värderats externt av Cushman & Wakefield eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 10 212 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 11,1 procent. Ökningen förklaras främst av lägre direktavkastningskrav, men högre marknadshyror bidrar i allt större grad till värdeuppgången. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,94 procent, att jämföra med 5,37 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2014.

VÄRDEFÖRÄNDRING PER REGION

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	13,7	8,6
Göteborg	8,7	1,6
Öresund	2,0	0,2
Uppsala	11,0	0,7
Totalt		11,1

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRDELAT PER KATEGORI

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	10,3	9,3
Projekt- och utvecklingsfastigheter	16,5	1,3
Transaktioner	–	0,5
Totalt		11,1

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	8,5
Marknadshyror i fastigheterna	4,1
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-1,5
Totalt	11,1

Värdeförändring totalt bestånd



Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallsstrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgår till 40 mdkr (37) och består huvudsakligen av ränteswappar om 37 mdkr och förlängningsbara ränteswappar om 2 mdkr.

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick under perioden till 598 mkr (–2 956) till följd av höjda långa marknadsräntor under året. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –2 859 mkr (–642). Av skattekostnaden utgjordes –2 814 mkr (–682) av uppskjuten skatt på temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Resterande del utgörs av aktuell skatt.

GENOMSnittlig RÄNTEBINDNINGSTID MINSKADE TILL 4,3 ÅR (5,1) OCH KAPITALBINDNINGEN VAR OFÖRÄNDRAD 3,3 ÅR (3,3)

Förfallotidpunkt	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	20 908	41	1,1 ¹⁾	15 766 ²⁾	31
1–2 år	1 925	4	4,0	10 446	20
2–3 år	4	0	0,1	9 585	19
3–4 år	805	2	0,6	6 202	12
4–5 år	2 009	4	3,3	3 350	7
5 år och över	25 099	49	2,7	5 401	11
Totalt	50 750	100	2,1	50 750	100

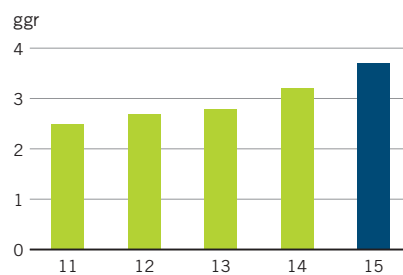
1) I den genomsnittliga räntan 0–1 år ingår kreditmarginaler även för längre löptider. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0–1 år till –0,1 procent.

2) Teckningsåtagandet från ägarna om 18 000 mkr och likvida medel om 2 301 mkr motsvarar totalt 129 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

FINANSIELLA RISKER

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2015-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,3 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	31%
Teckningsåtagande och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	129%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,7 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,3 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	41%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Januari–december

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2015-12-31	2014-12-31	2015-09-30	2014-09-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	2 188	2 259	2 218	2 267
Förvaltningsfastigheter	103 894	91 889	99 115	90 357
Materiella anläggningstillgångar	58	51	51	50
Finansiella anläggningstillgångar	550	529	433	490
Summa anläggningstillgångar	106 690	94 728	101 817	93 164
Omsättningstillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar	795	699	891	803
Likvida medel	2 301	1 757	3 823	2 786
Summa omsättningstillgångar	3 096	2 456	4 714	3 589
Summa tillgångar	109 786	97 184	106 531	96 753
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	41 245	35 094	37 958	35 436
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	34 984	34 640	34 975	35 233
Uppskjuten skatteskuld	11 356	8 532	10 287	8 389
Ej räntebärande skulder	3 067	3 610	3 476	2 437
Summa långfristiga skulder	49 407	46 782	48 738	46 059
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	15 766	12 199	17 274	12 710
Ej räntebärande skulder	3 368	3 109	2 561	2 548
Summa kortfristiga skulder	19 134	15 308	19 835	15 258
Summa eget kapital och skulder	109 786	97 184	106 531	96 753

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	4 000	4 227	-23	28 153	36 357
Totalresultat			6	2 681	2 687
Utdelning				-3 025	-3 025
Lämnat koncernbidrag				-924	-924
Utgående eget kapital 2014-12-31	4 000	4 227	-17	26 884	35 094
Ingående eget kapital 2015-01-01	4000	4 227	-17	26 884	35 094
Totalresultat			4	10 971	10 975
Utdelning				-4 000	-4 000
Lämnat koncernbidrag				-824	-824
Utgående eget kapital 2015-12-31	4 000	4 227	-13	33 031	41 245

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 2015 till 2 088 mkr (2 159), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

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

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2015 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 103 894 mkr, jämfört med 91 889 mkr vid årsskiftet 2014/2015. Värdeförändringen under perioden uppgick till 10 212 mkr (3 519) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för MSCI Svenskt Fastighetsindex 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 2014.

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att samtliga fastigheter på sikt ska vara certifierade och per 31 december 2015 var 71 procent (44) av beståndet miljöcertifierat.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 2 483 mkr (3 180), varav 1 223 mkr (1 536) var upparbetat per 31 december. Minskningen av investeringsvolymen förklaras av ett flertal färdigställda projekt under det senaste året.

Projekten har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad, och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgästerna. I de större projekten uppgick den totala uthyrningsgraden till 83 procent.

Under kvartalet färdigställdes bland annat ombyggnaden av fastigheten Nattugglan på Södermalm i Stockholm. Investeringen uppgick till cirka 470 mkr och uthyrningsgraden uppgick till 97 procent vid färdigställandet. Samtidigt färdigställdes även nybyggnaden av nästan 20 000 kvadratmeter kontor i fastigheten Modemet 1, hus 8, i Kista i Stockholm. Investeringen uppgick till 430 mkr och fastigheten är sedan byggstart fullt uthyrd till Ericsson.

KRAFTIGT ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN

Mkr	2015	2014
Ingående värde 1 januari	91 889	87 145
Investeringar	2 224	2 813
Förvärv, köpeskilling	956	4
Försäljningar, köpeskilling	-1 387	-1 592
Värdeförändring	10 212	3 519
Utgående värde 31 december	103 894	91 889

STORA INVESTERINGAR I FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp-arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 190	681	57	34 000	dec-16	83
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	200	127	64	10 600	maj-16	90
Uppsala	Kronåsen 1:1	490	25	5	12 850	dec-17	78
Totalt större fastighetsprojekt		1 880	833	44			83
Övriga projekt		603	390				
Totalt		2 483	1 223				

1) Beräknad utifrån area

Kommentarer balansräkning (forts)

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt uppgick per 31 december 2015 till 11 356 mkr (8 532) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna. Skattemässiga underskott, för vilka uppskjutna skattefordringar tidigare har redovisats, är nu till fullo utnyttjade.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 48 449 mkr (45 082), främst till följd av utbetald utdelning under det andra kvartalet. Den genomsnittliga kapitalbindningen var oförändrad 3,3 år (3,3). Andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 31 procent (26) av räntebärande skulder på grund av ökad certifikatupplåning. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 71 procent (67) och andelen bankfinansiering 29 procent (33).

Totalt utestående gröna obligationer ökade under perioden till 4,7 mdkr (3,8) och Vasakronan har nu 10 obligationer noterade på Nasdaqs lista för gröna obligationer. Genom de gröna obligationerna erbjuds kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimat-

påverkan. Investeringar som enligt Vasakronans ramverk för gröna obligationer är kvalificerade att finansieras med gröna obligationer uppgick till cirka 6 mdkr, varav 5 mdkr var upparbetat per årsskiftet.

Under året har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 9,1 mdkr (9,8), varav två emissioner på den norska kapitalmarknaden med ett totalt belopp på 1 000 MNOK (-). Utestående certifikat ökade till 10,9 mdkr (7,3). Säkerställda banklån på 4,5 mdkr (6,4) har tagits upp under året. Banklån mot säkerhet i pantbrev minskade till 14 procent (16) av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Teckningsåtagandet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, enligt vilket fonderna förbinder sig att på Vasakronans begäran köpa företagscertifikat, uppgår till 18 mdkr. Likvida medel om 2 301 mkr (1 757) och teckningsåtagandet, vilket inte var utnyttjat per 31 december, motsvarar 129 procent (162) av låneförfall kommande 12 månader.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 10 975 mkr (2 687) och uppgick till 41 245 mkr (35 094). Soliditeten uppgick till 38 procent (36) och belåningsgraden uppgick till 47 procent (49).

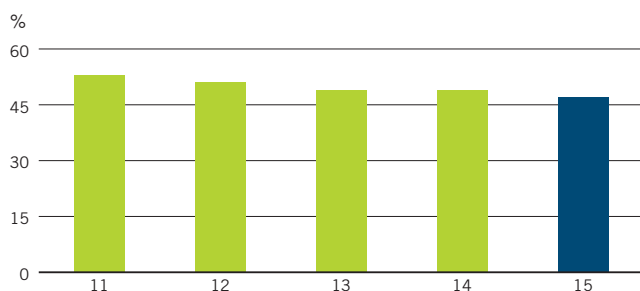
DIVERSIFIERAD UPPLÅNING MED GODA RESERVER

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	10 864	21
MTN Obligationer	30 000	18 963	37
MTN Gröna obligationer	-	4 673	9
MTN Realränteobligationer	-	820	2
MTN NOK-obligationer	5 000	952 ¹⁾	2
Banklån mot säkerhet	-	14 478	29
Teckningsåtagande	18 000	-	-
Totalt	-	50 750	100

1) Beloppet motsvarar 1 000 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.

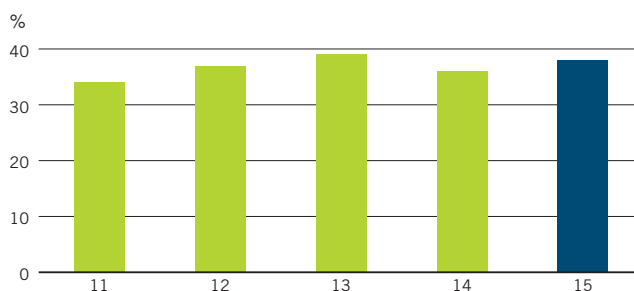
Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

Belåningsgrad



Per 31 december

Soliditet



Per 31 december

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Den löpande verksamheten				
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 064	2 822	775	712
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	8	0	4	1
Räntenetto	1 121	1 256	271	291
Betald ränta netto	-1 323	-1 309	-316	-312
Betald skatt	-15	20	-3	35
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 855	2 789	731	727
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	355	113	-7	-118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 210	2 902	724	609
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-2 224	-2 813	-614	-752
Förvärv av fastigheter	-916	-4	-794	-1
Försäljning av fastigheter	1 387	1 574	640	241
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-22	-13	-13	-5
Aktier och andelar netto	-	-17	-	-17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 775	-1 273	-781	-534
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 435	1 629	-57	75
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	-4 924	-4 000	-	-
Upptagna räntebärande skulder	16 381	16 013	3 615	1 918
Amortering räntebärande skulder	-12 348	-14 455	-5 080	-3 022
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-891	-2 442	-1 465	-1 104
Periodens kassaflöde	544	-813	-1 522	-1 029
Likvida medel vid periodens början	1 757	2 570	3 823	2 786
Periodens kassaflöde	544	-813	-1 522	-1 029
Likvida medel vid periodens slut	2 301	1 757	2 301	1 757

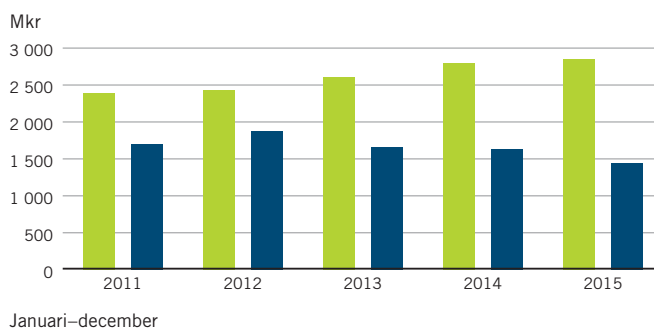
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick till 1 435 mkr (1 629) och påverkades positivt av förbättrat kassaflöde från den löpande verksamheten om 3 210 mkr (2 902). Kassaflödespåverkan av investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –2 224 mkr (–2 813) och nettot av genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter påverkade positivt med 471 mkr (1 570).

Under fjärde kvartalet frånträdde fastigheter motsvarande en total köpeskillning om 659 mkr innan avdrag för latent skatt och transaktionskostnader. Under kvartalet tillträdde fastigheten Heden 46:3 i Göteborg som förvärvats för ett fastighetsvärde om 841 mkr innan avdrag för latent skatt och transaktionskostnader. Av köpeskillningen ska 40 mkr erläggas under 2016 i enlighet med avtalet.

Nettouplåningen uppgick till 4 033 mkr (1 558). Efter utbetald utdelning och koncernbidrag till ägaren om totalt –4 924 mkr (–4 000) uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till –891 mkr (–2 442). Sammantaget har likvida medel ökat med 544 mkr (–813) under perioden.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



■ Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital
■ Kassaflöde efter investeringsverksamheten

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Lindholmen 28:1	Göteborg	Eklandia	118	2015-02-19
Uppfinnaren 1	Stockholm	Oscar Properties	650	2015-08-11
Päronet 14,17 och 18	Lund	Tetra Pak	144	2015-10-01
Del av Sundbyberg 2:42	Stockholm	Besqab	61	2015-10-01
Del av Sundbyberg 2:42, del av Vagnfjäders 1, Ponnyn 2	Stockholm	Ikano	145	2015-11-11
Diamanten 11	Stockholm	Cityfast	129	2015-12-21
Boländerna 14:2	Uppsala	Regio	180	2015-12-17
Justeringar tidigare transaktioner			1	
Summa fastighetsvärde			1 428	
Avdrag för latent skatt, stämpelskatt och övriga transaktionskostnader			–41	
Total köpeskillning			1 387	

FASTIGHETSFÖRVÄRV

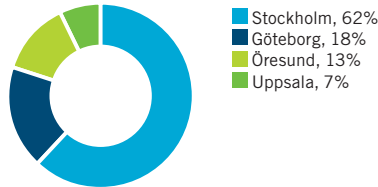
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Inom Vallgraven 22:3	Göteborg	Eklandia	68	2015-02-19
Hilton 7	Solna	Peab	57	2015-05-08
Heden 46:3	Göteborg	NCC	841	2015-11-17
Del av Midsommarkransen 1:1	Stockholm	Stockholms kommun	11	2015-12-04
Summa fastighetsvärde			977	
Avdrag för latent skatt, stämpelskatt och övriga transaktionskostnader			–21	
Total köpeskillning			956	

Vasakronan totalt och per region

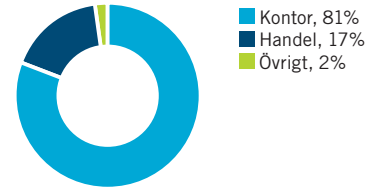
Totalt Vasakronan januari–december

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	103 894	91 889
Hysesintäkter, mkr	6 009	5 899
Driftnetto, mkr	4 274	4 172
Överskottsgrad, %	71	71
Uthyrningsgrad, %	93	92
Antal fastigheter	180	185
Area, tkvm	2 509	2 509

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



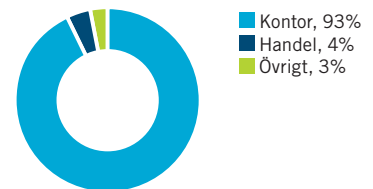
Stockholm januari–december

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	66 617	58 057
Hysesintäkter, mkr	3 681	3 615
Driftnetto, mkr	2 593	2 517
Överskottsgrad, %	70	70
Uthyrningsgrad, %	92	91
Antal fastigheter	82	84
Area, tkvm	1 474	1 473

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



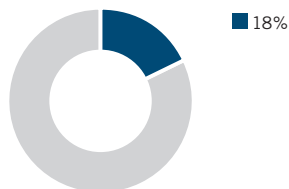
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



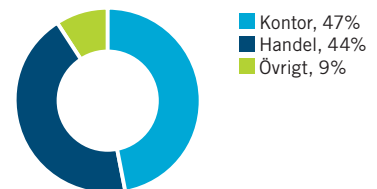
Göteborg januari–december

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	19 618	17 006
Hysesintäkter, mkr	1 144	1 145
Driftnetto, mkr	882	886
Överskottsgrad, %	77	77
Uthyrningsgrad, %	93	96
Antal fastigheter	36	35
Area, tkvm	437	418

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



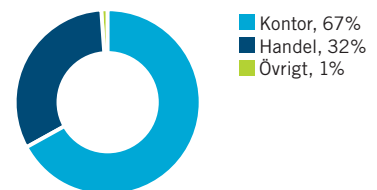
Öresund januari–december

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	11 574	11 269
Hysesintäkter, mkr	747	701
Driftnetto, mkr	500	466
Överskottsgrad, %	67	66
Uthyrningsgrad, %	91	89
Antal fastigheter	38	41
Area, tkvm	363	371

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



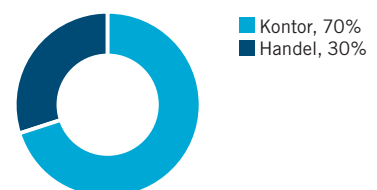
Uppsala januari–december

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	6 085	5 557
Hysesintäkter, mkr	437	438
Driftnetto, mkr	299	303
Överskottsgrad, %	68	69
Uthyrningsgrad, %	96	94
Antal fastigheter	24	25
Area, tkvm	235	247

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Jan–dec 2015	Jan–dec 2014
Nettoomsättning	423	412
Rörelsens kostnader	-526	-521
Realisationsresultat försäljningar	0	248
Resultat före finansiella poster	-103	139
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	1 623	2 390
Räntenetto	-1 101	-1 234
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	598	-2 956
Bokslutsdispositioner	-44	-
Resultat före skatt	973	-1 661
Skatt	-218	418
Periodens resultat	755	-1 243
Rapport över totalresultatet		
Periodens resultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	5	8
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-1	-2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	4	6
Summa totalresultat för perioden	759	-1 237

Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 423 mkr (412) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till 598 mkr (-2 956) till följd av högre långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt ökade till 973 mkr (-1 661). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 300 mkr (1 755).

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	32	27
Aktier och andelar i dotterbolag	30 758	30 745
Fordringar hos dotterbolag	6 267	7 266
Uppskjuten skattefordran	407	1 015
Långfristiga fordringar	164	143
Summa anläggningstillgångar	37 628	39 196
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	27 692	27 601
Kortfristiga fordringar	364	238
Likvida medel	2 300	1 755
Summa omsättningstillgångar	30 356	29 594
SUMMA TILLGÅNGAR	67 984	68 790
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 596	13 078
Obeskattade reserver	44	-
Skulder		
Räntebärande skulder	50 750	46 839
Ej räntebärande skulder	3 454	3 903
Skulder till moderbolag	825	925
Skulder till dotterbolag	4 315	4 045
Summa skulder	59 344	55 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 984	68 790

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 346 (353).

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 2014 på sidorna 56–57. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning. Det allmänna läget på fastighets- och finansmarknaderna kommenteras under respektive avsnitt i denna rapport.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings- sed 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 förvaltnings- fastigheterna.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårs- rapportering och årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2014 sidorna 80–83.

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Ingen förändring har skett under perioden avseende kategoriseringen av finansiella instru- ment. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 32 i Vasakronans årsredovisning för 2014. Under perioden har utbetalning av koncernbidrag och utdelning skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 4 924 mkr. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Stockholm den 4 februari 2016

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

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

Nyckeltal

	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,6	92,0	92,6	92,0
Överskottsgrad, %	71	71	71	69
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 224	2 813	614	752
Fastighetsförvärv, mkr	916	4	794	1
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1 387	-1 574	-640	-241
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 753	1 243	768	512
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	103 894	91 889	103 894	91 889
Area på balansdagen, tkvm	2 509	2 509	2 509	2 509
Antal fastigheter på balansdagen	180	185	180	185
Miljöcertifiering på balansdagen, andel av total area, %	71	44	71	44
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	112	124	112	124
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	3,9	3,4
Soliditet på balansdagen, %	38	36	38	36
Belåningsgrad på balansdagen, %	47	49	47	49
NAV på balansdagen, mkr	53 416	44 852	53 416	44 852
NNNAV på balansdagen, mkr	47 927	39 225	47 927	39 225
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,1	2,5	2,1	2,5
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	48 449	45 082	48 449	45 082
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 855	2 789	731	727
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	346	353	346	353

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Central administration

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

Driftnetto, mkr

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Energiprestanda, kWh/kvm

Årlig total normalårskorrigerad energianvändning av värme, kyla och fastighetsel dividerat med tempererad area.

Genomsnittlig återstående löptid, år

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

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Miljöcertifiering, andel av total area, %

Andelen fastigheter som är certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad.

NAV (Net asset value), mkr

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

NNNAV (Triple net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och tillägg av verkligt värde på lån samt justerad med bedömd verklig uppskjuten skatt.

Nettoinvesteringar, mkr

Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader.

Nettouthyrning, mkr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före räntenetto dividerat med räntenettot.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet.

Värdetförändring fastigheter, %

Värdetförändring fastigheter inklusive transaktioner beräknat med utgångspunkt i riktlinjer från IPD Svenskt fastighetsindex.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hysesintäkter.

Kalendarium

Rapporter

Årsredovisning 2015	mars 2016
Årsstämma	28 april 2016
Delårsrapport januari–mars 2016	28 april 2016

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

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till 104 miljarder kronor. Inriktningen är kontorslokaler och butiker i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 180 fastigheter med en total area på omkring 2,5 miljoner kvadratmeter. Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Läs mer på www.vasakronan.se