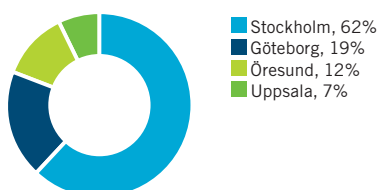


## Delårsrapport januari–mars 2016

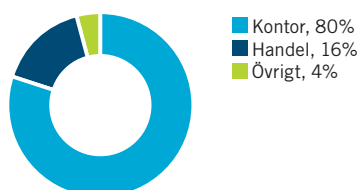
- Hyresintäkterna ökade totalt till 1 524 mkr (1 499). I ett jämförbart bestånd var ökningen 1 procent.
- Uthyrningsgraden uppgick till 92,4 procent (92,2).
- Driftnettot ökade totalt till 1 071 mkr (1 039). I ett jämförbart bestånd var ökningen 2 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 778 mkr (717), en ökning med 9 procent. Ökningen förklaras av det högre driftnettot och ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 847 mkr (2 227), vilket motsvarar en värdeökning på 1,8 procent (2,4). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 106 064 mkr.
- Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –876 mkr (–501).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 385 mkr (1 926).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 72 procent (45) vid periodens utgång.

Belopp i mkr	Jan–mars 2016	Jan–mars 2015	April 2015–mars 2016	Jan–dec 2015
Hyresintäkter	1 524	1 499	6 034	6 009
Driftnetto	1 071	1 039	4 306	4 274
Resultat före värdeförändringar och skatt	778	717	3 125	3 064
Resultat efter skatt	1 385	1 926	10 403	10 944
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	695	704	2 846	2 855
Marknadsvärde fastigheter, mkr	106 064	94 594	106 064	103 894
Uthyrningsgrad, %	92,4	92,2	92,4	92,6
Överskottsgrad, %	70	69	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,4	3,9	3,7
Belåningsgrad, %	46	48	46	47
Miljöcertifiering, andel av total area, %	72	45	72	71
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	111	120	111	112

### Kontrakterad hyra per geografisk marknad



### Kontrakterad hyra per fastighetskategori



## Vasakronan första kvartalet 2016

### Gröna investeringar

Vasakronan har högt ställda miljökrav i sin nyproduktion och en av målsättningarna är att minska den totala resursanvändningen och det avfall som uppstår.

Under perioden påbörjades uppförandet av ett modernt kontorshus om 10 000 kvadratmeter i kvarteret Hilton i Frösunda i Solna. Byggrätten förvärvades under 2015 och är belägen bredvid fastigheterna Rosenborg 1–3 som ägs sedan tidigare.

Vid uppförandet av det nya kontorshuset genomförs ett flertal åtgärder i syfte att minska miljö- och klimatpåverkan under såväl projektgenomförandet som under förvaltningsskedet. Exempelvis kommer en del av byggnaden att uppföras i trä. Dessutom kommer projektet att ingå i ett forskningsprojekt tillsammans med SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut och IVL Svenska Miljöinstitutet. Syftet med forskningsprojektet är att mäta materialanvändningen och därigenom få ett underlag för att på sikt kunna minska klimatpåverkan vid projektgenomföranden.

Vasakronans ambitiösa hållbarhetsarbete möjliggör också en bredare finansiering genom gröna obligationer. För drygt två år sedan var Vasakronan först i världen med att ge ut en grön företagsobligation, och under kvartalet tilldelades Vasakronan pris i kategorin Corporate Green Bond Pioneer av Climate Bonds Initiative och London Stock Exchange. Genom de gröna obligationerna erbjuds kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Per sista mars hade Vasakronan utestående gröna obligationer för cirka 4,7 mdkr vilket motsvarar 9 procent av låneportföljen.

### God uthyrning på en stark marknad

Året inleddes med en fortsatt stark utveckling på hyresmarknaden och med en hög efterfrågan på kontors- och butikslokaler. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 24 000 kvadratmeter (36 000) och en årshyra om 80 mkr (101). Bland annat tecknades hyresavtal med Statens Skolverk om 2 500 kvadratmeter i fastigheten Riga 2 i Värtahamnen i Stockholm, och i Göteborg tecknades hyresavtal med Utbildningsförvaltningen om 2 400 kvadratmeter i Heden 22:19 på Bohusgatan i centrala Göteborg.

I Göteborg blev det klart att inredningskedjan Zara Home och elbilstillverkaren Tesla öppnar upp butiker i Kompassen respektive Arkaden. Sedan tidigare är det även klart att bland annat

Superdry och Best of Brands öppnar upp butiker i Kompassen som just nu genomgår en ombyggnad med planerat färdigställande under 2016.


Utöver genomförda nyuthyrningar har även omförhandlingar motsvarande 70 000 kvadratmeter (76 000) genomförts. Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med i genomsnitt 5,7 procent (3,3). Bland annat har Försäkringskassan valt att sitta kvar i sina lokaler om 7 300 kvadratmeter i fastigheten Godset 4 i Sundbyberg i Stockholm.

Uthyrningsgraden i beståndet uppgick till 92,4 procent (92,2) vid utgången av perioden och nettouthyrningen uppgick till 1 mkr (–6).

### Förändringar i beståndet

I januari förvärvades mark i Hyllie i Malmö för en köpeskilling på 50 mkr och med en byggrätt på 13 000 kvadratmeter. Planen är att under 2016 påbörja uppförandet av Hyllie Connect, ett modernt kontorshus med närhet till bra kommunikationer. Under kvartalet tillträdde även fastigheten Kungsängen 14:1 i centrala Uppsala som förvärvades genom en bytesaffär med JM. Fastigheten ligger i anslutning till en av Vasakronans befintliga fastigheter, nära Resecentrum, och avsikten är att här tillskapa en kontorsfastighet.

I bytesaffären med JM frånträdde del av fastigheten Kvarngärdet 1:19 i Uppsala för en köpeskilling på 60 mkr. Under kvartalet såldes även fastigheten Sandryggen 1 i Lund för ett fastighetsvärde på 105 mkr och tomträtten Neapel 3 i Värtahamnen i Stockholm, med frånträde i april, för ett fastighetsvärde på 925 mkr.



Modern kontorsfastighet om 10 000 kvadratmeter uppförs i kvarteret Hilton i Frösunda.

### Resultatet för det första kvartalet

Driftnettet för det första kvartalet ökade till 1 071 mkr (1 039), främst förklarad av högre hyresintäkter. Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 778 mkr (717) till följd av ett högre driftnetto och ett förbättrat räntenetto.

Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 1,8 procent, motsvarande 1 847 mkr (2 227). Värdeökningen förklaras främst av fortsatt sänkta direktavkastningskrav, men även av högre marknadshyror. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –876 mkr (–501) till följd av sänkta långa marknadsräntor under kvartalet. Resultat efter skatt uppgick till 1 385 mkr (1 926).

# Marknadsöversikt

## Vår omvärld

I USA fortsatte konjunkturen att stärkas främst till följd av en ökad sysselsättning och en ökad konsumtion hos hushållen. I euroområdet går konjunkturåterhämtningen långsamt men en stigande sysselsättning och en ökad investeringstakt väntas bidra till en fortsatt ökad tillväxt.

I Sverige fortsatte tillväxten att öka till följd av en stark inhemsk efterfrågan och genom en ökad export. Enligt Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos kommer BNP att öka med 3,5 procent under 2016, och hushållens konsumtion förväntas öka med 2,7 procent under 2016. Enligt Handels 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 kontorssysselsättningen i storstadsregionerna är bedömningen att den kommer att stiga med cirka 3,8 procent under 2016 och 3,5 procent under 2017.

Vid sitt möte i februari beslutade Riksbanken att sänka reporäntan med 0,15 procentenheter till -0,50 procent. Deras bedömning är att en höjning av reporäntan blir aktuell först under 2017.

## Fastighetsmarknaden

Under perioden genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 28 mdkr (22) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Av transaktionsvolymen omsattes närmare 40 procent i Stockholm och cirka 20 procent av volymen utgjordes av kontorsfastigheter. 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 marknadshyrorna i CBD har fortsatt att öka. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i CBD har sjunkit sedan årsskiftet 2015/2016 och bedöms uppgå till strax under 4 procent. För butikslokaler bedöms vakansnivån vara oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till cirka 2 procent.

I Stockholms innerstad utanför CBD har marknadshyran fortsatt att öka under kvartalet. Vakansnivåerna har sjunkit under kvartalet och uppgår nu till cirka 9,3 procent. I Stockholms närförorter har marknadshyrorna varit oförändrade under kvartalet. Även

vakansnivåerna bedöms vara oförändrade 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 3,7 procent. I övriga innerstaden har direktavkastningskraven sjunkit jämfört med årsskiftet och bedöms nu uppgå till cirka 4,2 procent. I närförorterna bedöms direktavkastningen vara oförändrad och uppgår till cirka 5,0 procent.

## Göteborg

Hyresnivåerna för kontor i CBD i Göteborg ökade något under kvartalet och marknadshyran för butiker i CBD var oförändrad. Vakansnivån för kontorslokaler i CBD har varit oförändrad 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 under kvartalet. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD var oförändrad 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.

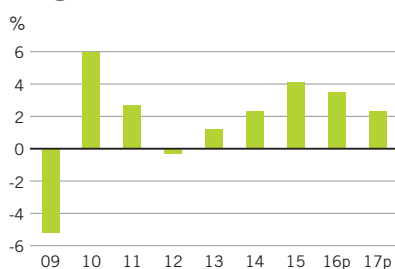
Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD har sjunkit under kvartalet och uppgår till knappt 5 procent. Även för fastigheter med A-läge i Lund har direktavkastningskraven varit oförändrade sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,3 procent.

## Uppsala

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

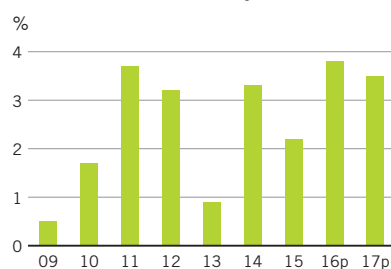
Direktavkastningskraven för centrala kontors- och butiksfastigheter bedöms vara oförändrade jämfört med årsskiftet och uppgår till cirka 5,3 procent respektive 5,0 procent.

## Hög tillväxt



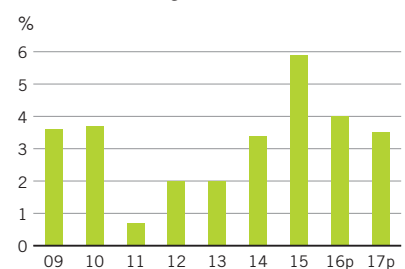
BNP-utveckling i Sverige, fasta priser.  
Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

## Positiv kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, 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–mars 2016	Jan–mars 2015	April 2015– mars 2016	Jan–dec 2015
Hysesintäkter	1 524	1 499	6 034	6 009
Driftkostnader	-198	-200	-691	-693
Reparationer och underhåll	-26	-29	-103	-106
Fastighetsadministration	-66	-69	-302	-305
Fastighetsskatt	-123	-125	-472	-474
Tomträttsavgäld	-40	-37	-160	-157
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-453</b>	<b>-460</b>	<b>-1 728</b>	<b>-1 735</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>1 071</b>	<b>1 039</b>	<b>4 306</b>	<b>4 274</b>
Central administration	-19	-21	-86	-88
Resultat från andelar i joint venture	-1	0	-2	-1
Räntenetto	-273	-301	-1 093	-1 121
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>778</b>	<b>717</b>	<b>3 125</b>	<b>3 064</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 847	2 227	9 832	10 212
Värdeförändring finansiella instrument	-876	-501	223	598
Avyttrad/nedskriven goodwill	-1	-	-72	-71
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 748</b>	<b>2 443</b>	<b>13 108</b>	<b>13 803</b>
Aktuell skatt	-27	0	-81	-45
Uppskjuten skatt	-336	-517	-2 624	-2 814
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 385</b>	<b>1 926</b>	<b>10 403</b>	<b>10 944</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Omklassificerbara poster</i>				
Kassaflödessäkringar	0	2	3	5
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	0	0	-1	-1
<i>Ej omklassificerbara poster</i>				
Pensioner, omvärdering	-	-	61	61
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-26	-26
Inkomstskatt pensioner	-	-	-8	-8
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>29</b>	<b>31</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>1 385</b>	<b>1 928</b>	<b>10 432</b>	<b>10 975</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	70	69	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,4	3,9	3,7

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

# Kommentarer resultaträkning

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 1 524 mkr (1 499). Även i ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 24 000 kvadratmeter med en årshyra på 80 mkr (101), varav 50 procent (49) är intäktspåverkande under 2016. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 185 mkr (204) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 5,7 procent (3,3). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 1 mkr (-6), och för rullande 12 månader uppgick den till 134 mkr (-68).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 126 mkr (6 020) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,6 år (4,7).

Uthyrningsgraden ökade till 92,4 procent (92,2) per 31 mars 2016. Vakansen förklaras till 0,6 procentenheter (1,4) av vakanser i pågående projekt och till 0,6 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -453 mkr (-460). I ett jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna oförändrade.

Energiprestandan i beståndet förbättrades under perioden och uppgick till 111 kWh/kvm (120) vid periodens utgång.

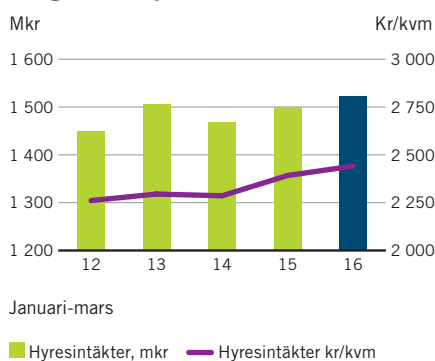
## Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 1 071 mkr (1 039). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med närmare 2 procent. Överskottsgraden uppgick till 70 procent (69).

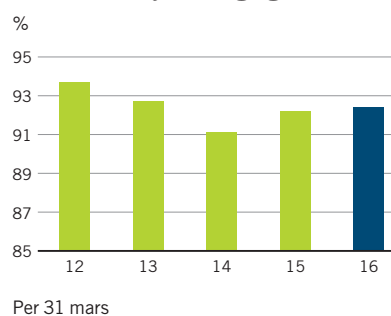
## Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -123 mkr (-125) och kostnaden för central administration uppgick till -19 mkr (-21).

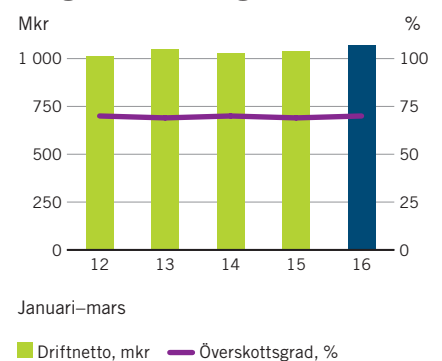
## Stigande hyresintäkter kr/kvm



## Stabil uthyrningsgrad



## Hög överskottsgrad



## Stor spridning på många hyresgäster

Hyresgäst	Andel i %
SEB	4
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson Sverige	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Åhléns	1
Scandic Hotels	1
Sony Mobile Communications	1
<b>Summa</b>	<b>20</b>

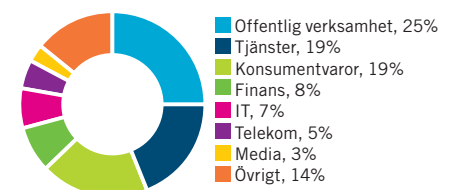
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

## Jämn fördelning av hyresförfall

År	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2016	922	777	13
2017	991	991	16
2018	873	1 170	19
2019	596	786	13
2020–ff	751	2 084	34
<b>Summa</b>	<b>4 133</b>	<b>5 808</b>	<b>95</b>
Bostäder	1 161	97	2
Garage	–	221	3
<b>Totalt</b>	<b>5 294</b>	<b>6 126</b>	<b>100</b>

Förfallstruktur kontrakterad hyra

## Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Räntenetto

Räntenettet förbättrades till –273 mkr (–301) till följd av lägre marknadsräntor. Den 31 mars 2016 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 2,0 procent (2,2).

Genomsnittlig räntebindning minskade till 4,0 år (4,8) och andelen räntebindningsförfall inom 1 år ökade till 46 procent (34) av räntebärande skulder, främst till följd av ökad upplåning till rörlig ränta. Räntebindningsförfall längre än 5 år minskade till 44 procent (55) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden ökade till 3,8 gånger (3,4) till följd av ett förbättrat räntenetto och driftnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

### Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 778 mkr (717), en ökning med 9 procent. Ökningen förklaras av det högre driftnettot och ett förbättrat räntenetto.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2016 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per årsskiftet.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 1 847 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 1,8 procent. Ökningen förklaras främst av lägre direktavkastningskrav, men även stigande marknadshyror i Stockholm bidrar till värdeuppgången. Värdeökningen var störst i Öresund, som tillsammans med Stockholm sammantaget bidrog till värdeökningen med 1,6 procentenheter. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,88 procent, att jämföra med 4,94 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2015.

### Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	1,9	1,2
Göteborg	0,8	0,1
Öresund	3,2	0,4
Uppsala	0,9	0,1
<b>Totalt</b>		<b>1,8</b>

### Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	1,7	1,5
Projekt- och utvecklingsfastigheter	2,9	0,3
Transaktioner	–	0,0
<b>Totalt</b>		<b>1,8</b>

### Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,2
Marknadshyror i fastigheterna	0,7
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	–0,1
<b>Totalt</b>	<b>1,8</b>

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Värdetförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallsstrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgick till 44 mdkr (38) och består huvudsakligen av ränteswappar.

Värdetförändring på derivat uppgick under perioden till –876 mkr (–501) till följd av sänkta långa marknadsräntor. Under perioden har ränteswappar till ett nominellt belopp om 700 mkr förtidslöst med en realiserad förlust på 122 mkr. Samtidigt har nya ränteswappar ingåtts på längre löptider.

### Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –363 mkr (–517). Av skattekostnaden utgjordes –336 mkr (–517) av uppskjuten skatt på temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Resterande del utgörs av aktuell skatt.

**Genomsnittlig räntebindningstid minskade till 4,0 år (4,8) och kapitalbindningen ökade till 3,3 år (3,1). Genomsnittlig ränta uppgick till 2,0 procent (2,2) vid utgången av perioden.**

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	25 277	46	19 505 <sup>1)</sup>	35
1–2 år	1 623	3	10 908	20
2–3 år	–297	0	8 526	16
3–4 år	1 305	2	5 104	9
4–5 år	3 113	5	4 277	8
5 år och över	24 000	44	6 701	12
<b>Totalt</b>	<b>55 021</b>	<b>100</b>	<b>55 021</b>	<b>100</b>

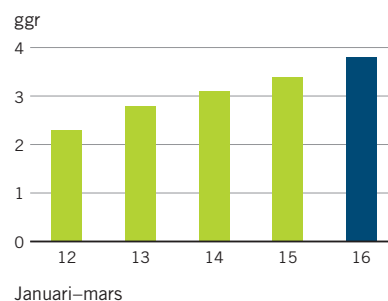
1) Teckningsåtagandet från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 5 748 mkr motsvarar totalt 122 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

För år 2–3 år räntexponeringen negativ. Det förklaras av att ingångna swapavtal överstiger lån med motsvarande räntebindningstid.

### Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2016-03-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,3
Låneförfall 12 mån	max 40 %	35%
Teckningsåtagande och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	122%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,8
Räntebindning	1–6 år	4,0
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	46%
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

### Förbättrad räntetäckningsgrad



## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2 187	2 259	2 188
Förvaltningsfastigheter	106 064	94 594	103 894
Materiella anläggningstillgångar	56	53	58
Finansiella anläggningstillgångar	510	433	550
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>108 817</b>	<b>97 339</b>	<b>106 690</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	1 137	1 128	795
Likvida medel	5 748	3 840	2 301
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 885</b>	<b>4 968</b>	<b>3 096</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>115 702</b>	<b>102 307</b>	<b>109 786</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>42 630</b>	<b>37 022</b>	<b>41 245</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	35 517	33 628	34 984
Uppskjutet skatteskuld	11 682	9 050	11 356
Ej räntebärande skulder	3 790	4 124	3 067
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>50 989</b>	<b>46 802</b>	<b>49 407</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	19 505	15 770	15 766
Ej räntebärande skulder	2 578	2 713	3 368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>22 083</b>	<b>18 483</b>	<b>19 134</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>115 702</b>	<b>102 307</b>	<b>109 786</b>

## Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-17</b>	<b>26 884</b>	<b>35 094</b>
Totalresultat			4	10 971	10 975
Utdelning				-4 000	-4 000
Lämnat koncernbidrag				-824	-824
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-13</b>	<b>33 031</b>	<b>41 245</b>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-13</b>	<b>33 031</b>	<b>41 245</b>
Totalresultat				1 385	1 385
<b>Utgående eget kapital 2016-03-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-13</b>	<b>34 416</b>	<b>42 630</b>



## Kommentarer balansräkning

### Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 mars 2016 till 2 087 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 mars 2016 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 106 064 mkr, jämfört med 103 894 mkr vid årsskiftet 2015/2016. Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 847 mkr (2 227) 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 2015.

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att samtliga fastigheter på sikt ska vara certifierade och per 31 mars 2016 var 72 procent (45) av beståndet miljöcertifierat.

### Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 3 230 mkr (2 856), varav 1 593 mkr (1 484) var upparbetat per 31 mars. 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 64 procent.

Under kvartalet påbörjades nybyggnaden av 10 000 kvadratmeter i fastigheten Hilton 7 i Frösunda i Stockholm. Investeringen bedöms uppgå till 390 mkr och fastigheten beräknas vara färdigställd till hösten 2018. I Göteborg påbörjades ombyggnaden av en del av fastigheten Läppstiftet. Ombyggnaden planeras bli klar till sommaren 2018 och investeringen uppgår till 200 mkr.

### Ökade fastighetsvärden

Mkr	2016	2015
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>103 894</b>	<b>91 889</b>
Investeringar	426	529
Förvärv, köpeskillning	56	65
Försäljningar, köpeskillning	-159	-116
Värdeförändring	1 847	2 227
<b>Utgående värde 31 mars</b>	<b>106 064</b>	<b>94 594</b>

### Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp-arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 190	824	69	34 000	dec -16	83
Uppsala	Kronåsen 1:1, Hubben	490	47	10	12 850	dec -17	78
Stockholm	Hilton 7	390	12	3	10 000	nov -18	0
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	200	170	85	10 600	maj-16	96
Göteborg	Del av Läppstiftet	200	7	4	9 200	jun -18	0
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>2 470</b>	<b>1 060</b>	<b>43</b>			<b>64</b>
Övriga projekt		760	533				
<b>Totalt</b>		<b>3 230</b>	<b>1 593</b>				

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 mars 2016 till 11 682 mkr (9 050) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

### Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 49 274 mkr (45 558), främst till följd av kommande utdelning under det andra kvartalet. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,3 år (3,1). Andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 35 procent (32). Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 71 procent (69) och andelen bankfinansiering 29 procent (31).

Totalt utestående gröna obligationer uppgick till 4,7 mdkr (4,2). Genom de gröna obligationerna erbjuds kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Enligt Vasakronans ramverk för gröna obligationer finns möjlighet att emittera gröna obligationer för ytterligare 1,3 mdkr i pågående projekt.

Under det första kvartalet har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 2,2 mdkr (2,2) på den svenska kapitalmarknaden och 650 MNOK (-) på den norska kapitalmarknaden. Säkerställda banklån på 1,8 mdkr (-) har tagits upp under kvartalet. Banklån mot säkerhet i pantbrev minskade till 14 procent (15) av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av koncernens 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 5 748 mkr (3 840) och outnyttjat teckningsåtagande motsvarar totalt 122 procent (138) av låneförfall kommande 12 månader.

### Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 1 385 mkr (1 928) och uppgick till 42 630 mkr (37 022). Soliditeten uppgick till 37 procent (36) och belåningsgraden uppgick till 46 procent (48).

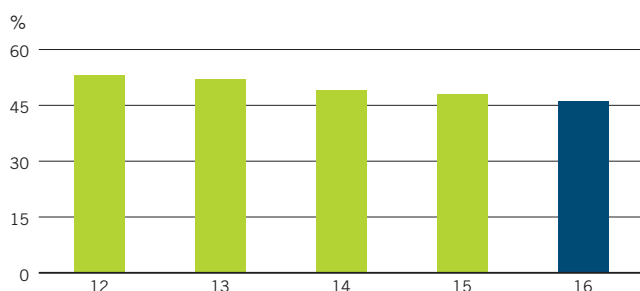
### Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	12 143	22
MTN Obligationer	30 000	19 997	36
MTN Gröna obligationer	-	4 671	8
MTN Realränteobligationer	-	820	2
MTN NOK-obligationer	5 000	1 612 <sup>1)</sup>	3
Banklån mot säkerhet	-	15 778	29
Teckningsåtagande	18 000	-	-
<b>Totalt</b>	-	<b>55 021</b>	<b>100</b>

1) Beloppet motsvarar 1 650 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.

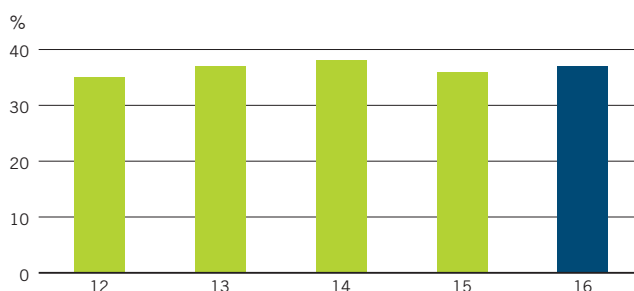
Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

### Belåningsgrad



Per 31 mars

### Soliditet



Per 31 mars

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mars 2016	Jan–mars 2015	April 2015– mars 2016	Jan–dec 2015
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före värdeförändringar och skatt	778	717	3 125	3 064
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	2	7	8
Räntenetto	273	301	1 093	1 121
Betald ränta netto	-319	-311	-1 331	-1 323
Betald skatt	-38	-5	-48	-15
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>695</b>	<b>704</b>	<b>2 846</b>	<b>2 855</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	-223	225	-93	355
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>472</b>	<b>929</b>	<b>2 753</b>	<b>3 210</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-426	-529	-2 121	-2 224
Förvärv av fastigheter	-56	-65	-907	-916
Försäljning av fastigheter	159	116	1 430	1 387
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-1	-4	-19	-22
Aktier och andelar netto	-	-	0	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-324</b>	<b>-482</b>	<b>-1 617</b>	<b>-1 775</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>148</b>	<b>447</b>	<b>1 136</b>	<b>1 435</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning och koncernbidrag	-824	-924	-4 824	-4 924
Upptagna räntebärande skulder	5 832	4 631	17 582	16 381
Amortering räntebärande skulder	-1 587	-2 071	-11 864	-12 348
Lösen av finansiella instrument	-122	-	-122	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 299</b>	<b>1 636</b>	<b>772</b>	<b>-891</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3 447</b>	<b>2 083</b>	<b>1 908</b>	<b>544</b>
Likvida medel vid periodens början	2 301	1 757	2 301	1 757
Periodens kassaflöde	3 447	2 083	1 908	544
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>5 748</b>	<b>3 840</b>	<b>4 209</b>	<b>2 301</b>

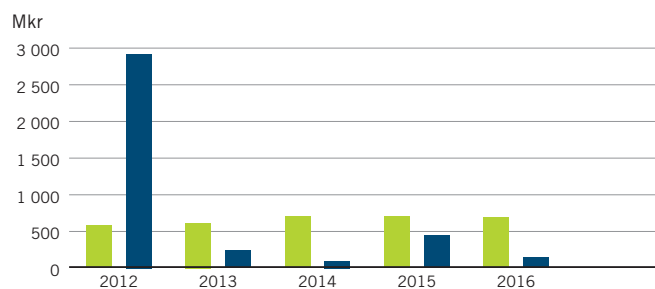
## Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick till 148 mkr (447) och påverkades positivt av kassaflöde från den löpande verksamheten om 472 mkr (929). Kassaflödespåverkan av investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –426 mkr (–529) och nettot av genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter påverkade positivt med 103 mkr (51).

Nettouplåningen under perioden uppgick sammantaget till 4 245 mkr (2 560). Efter utbetalt koncernbidrag till ägaren om totalt –824 mkr (–924) uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 3 299 mkr (1 636).

Sammantaget har likvida medel ökat med 3 447 mkr (2 083) under perioden.

### Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–mars

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

### Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Sandryggen 1	Lund	Norama Real Estate	105	2016-02-16
Del av Kvarngärdet 1:19	Uppsala	JM	60	2016-03-10
Justeringar tidigare transaktioner			–3	
<b>Summa fastighetsvärde</b>			<b>162</b>	
Avdrag för latent skatt, stämpelskatt och övriga transaktionskostnader			–3	
<b>Total köpeskillning</b>			<b>159</b>	

### Fastighetsförvärv

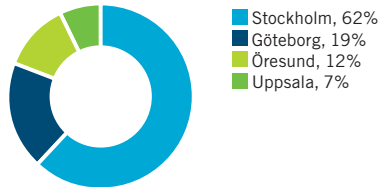
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Regndroppen 1 (Hyllie)	Malmö	Malmö kommun	50	2016-01-15
Kungsängen 14:1	Uppsala	JM	6	2016-03-10
<b>Summa fastighetsvärde</b>			<b>56</b>	
Avdrag för latent skatt, stämpelskatt och övriga transaktionskostnader			0	
<b>Total köpeskillning</b>			<b>56</b>	

# Vasakronan totalt och per region

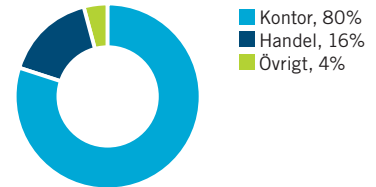
## Totalt Vasakronan januari–mars

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	106 064	94 594
Hysesintäkter, mkr	1 524	1 499
Driftnetto, mkr	1 071	1 039
Överskottsgrad, %	70	69
Uthyrningsgrad, %	92	92
Antal fastigheter	183	185
Area, tkvm	2 497	2 507
Miljöcertifiering, %	72	45

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



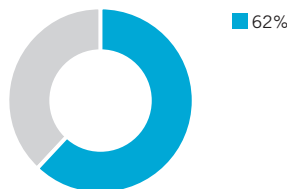
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



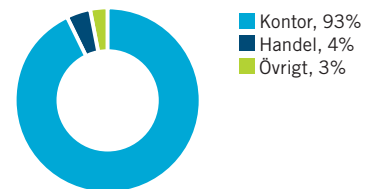
## Stockholm januari–mars

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	68 179	60 054
Hysesintäkter, mkr	936	914
Driftnetto, mkr	653	624
Överskottsgrad, %	70	68
Uthyrningsgrad, %	92	91
Antal fastigheter	82	84
Area, tkvm	1 468	1 473
Miljöcertifiering, %	71	51

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



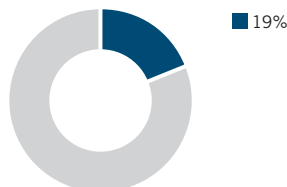
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



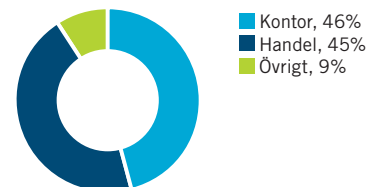
## Göteborg januari–mars

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	19 853	17 463
Hysesintäkter, mkr	292	286
Driftnetto, mkr	223	218
Överskottsgrad, %	76	76
Uthyrningsgrad, %	94	96
Antal fastigheter	36	35
Area, tkvm	438	417
Miljöcertifiering, %	79	49

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



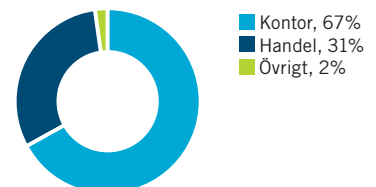
## Öresund januari–mars

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	11 910	11 367
Hysesintäkter, mkr	187	188
Driftnetto, mkr	122	124
Överskottsgrad, %	65	66
Uthyrningsgrad, %	89	89
Antal fastigheter	38	41
Area, tkvm	360	370
Miljöcertifiering, %	66	25

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



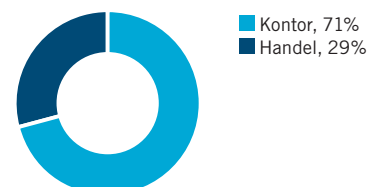
## Uppsala januari–mars

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	6 122	5 710
Hysesintäkter, mkr	109	111
Driftnetto, mkr	73	73
Överskottsgrad, %	67	66
Uthyrningsgrad, %	96	95
Antal fastigheter	27	25
Area, tkvm	231	247
Miljöcertifiering, %	68	21

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mars 2016	Jan–mars 2015
Nettoomsättning	95	97
Rörelsens kostnader	-117	-121
Realisationsresultat försäljningar	-	-
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-22</b>	<b>-24</b>
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	159	145
Räntenetto	-266	-298
Värdeförändring finansiella instrument	-876	-501
Bokslutsdispositioner	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 005</b>	<b>-678</b>
Skatt	221	149
<b>Periodens resultat</b>	<b>-784</b>	<b>-529</b>

## Rapport över totalresultatet

<b>Periodens resultat</b>		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	0	2
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	0	0
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-784</b>	<b>-527</b>

## Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 95 mkr (97) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på derivat uppgick till -876 mkr (-501) till följd av sänkta långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt minskade till -1 005 mkr (-678). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 5 747 mkr (3 840).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2016-03-31	2015-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	31	28
Aktier och andelar i dotterbolag	30 917	30 887
Fordringar hos dotterbolag	7 351	7 266
Uppskjuten skattefordran	570	1 124
Långfristiga fordringar	125	48
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>38 994</b>	<b>39 353</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	26 124	26 872
Kortfristiga fordringar	429	392
Likvida medel	5 747	3 840
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>32 300</b>	<b>31 104</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>71 294</b>	<b>70 457</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 812	12 552
Obeskattade reserver	44	-
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	55 022	49 398
Ej räntebärande skulder	4 030	4 477
Skulder till moderbolag	0	0
Skulder till dotterbolag	4 386	4 030
<b>Summa skulder</b>	<b>63 438</b>	<b>57 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>71 294</b>	<b>70 457</b>

## Övriga uppgifter

### Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 338 (352).

### 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 2015 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 2015 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 34 i Vasakronans årsredovisning för 2015. Under perioden har utbe- talning av koncernbidrag skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 824 mkr. Därutöver har inga väsentliga närstående- transaktioner skett under året.

Stockholm den 28 april 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](mailto:christer.nerlich@vasakronan.se)

## Nyckeltal

	Jan–mars 2016	Jan–mars 2015	April 2015– mars 2016	Jan–dec 2015
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,4	92,2	92,4	92,6
Överskottsgrad, %	70	69	71	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	426	529	2 121	2 224
Fastighetsförvärv, mkr	56	65	907	916
Fastighetsförsäljningar, mkr	-159	-116	-1 430	-1 387
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	323	478	1 598	1 753
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	106 064	94 594	106 064	103 894
Area på balansdagen, tkvm	2 497	2 507	2 497	2 509
Antal fastigheter på balansdagen	183	185	183	180
Miljöcertifiering på balansdagen, andel av total area, %	72	45	72	71
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	111	120	111	112
<b>Finansiella uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,4	3,9	3,7
Soliditet på balansdagen, %	37	36	37	38
Belåningsgrad på balansdagen, %	46	48	46	47
NAV på balansdagen, mkr	55 866	47 796	55 866	53 416
NNNAV på balansdagen, mkr	49 704	41 609	49 704	47 927
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,0	2,2	2,0	2,1
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	49 274	45 558	49 274	48 449
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	695	704	2 846	2 855
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	338	352	338	346



## Definitioner

### Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

### Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder minus likvida medel dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

### Central administration, mkr

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

### Driftnetto, mkr

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

### Energiprestanda, kWh/kvm

Årlig total normalårskorrigerad energianvändning av värme, kyla, fastighetsel samt viss hyresgästel, 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 periodens nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens 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 hyresintäkter.

## Kalendarium

### Rapporter

Delårsrapport jan–juni 2016	22 augusti 2016
Delårsrapport jan–sept 2016	18 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	2 februari 2017

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

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till 106 miljarder kronor. Inriktningen är kontorslokaler och butiker i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 183 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](http://www.vasakronan.se)