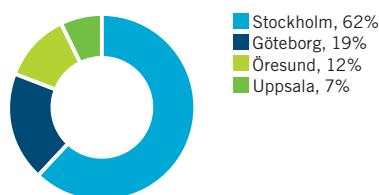


Delårsrapport januari–juni 2015

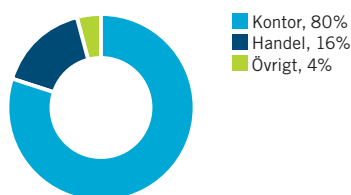
- Hyresintäkterna ökade och uppgick totalt till 3 003 mkr (2 933). I ett jämförbart bestånd var ökningen 1 procent.
- Uthyrningsgraden ökade till 92,5 procent (91,7).
- Driftnettot ökade och uppgick totalt till 2 095 mkr (2 071). I ett jämförbart bestånd minskade driftnettot med 1 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 469 mkr (1 374) främst till följd av ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 5,5 procent (1,9), vilket motsvarar 5 079 mkr (1 670). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 98 mdkr.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 645 mkr (–1 349) till följd av högre långa marknadsräntor.
- Resultat efter skatt ökade till 5 637 mkr (1 373).

Belopp i mkr	Jan–juni 2015	Jan–juni 2014	April–juni 2015	April–juni 2014	Juli 2014–juni 2015	Jan–dec 2014
Hyresintäkter	3 003	2 933	1 504	1 464	5 969	5 899
Driftnetto	2 095	2 071	1 056	1 046	4 196	4 172
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 469	1 374	752	690	2 917	2 822
Resultat efter skatt	5 637	1 373	3 711	953	6 986	2 722
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 366	1 430	662	730	2 725	2 789
Marknadsvärde fastigheter	98 048	89 233	98 048	89 233	98 048	91 889
Uthyrningsgrad, %	92,5	91,7	92,5	91,7	92,5	92,0
Överskottsgrad, %	70	71	70	71	70	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,1	3,7	3,1	3,5	3,2
Belåningsgrad, %	50	51	50	51	50	49
Miljöcertifiering, andel av total area, %	45	11	45	11	45	44
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	120	122	120	122	120	124

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan andra kvartalet 2015

Hög efterfrågan på hyresmarknaden

Uthyrningsverksamheten under kvartalet har varit framgångsrik. Förklaringen till det ligger i en fortsatt hög efterfrågan på hyresmarknaden i kombination med fastighetsbeståndets höga kvalitet och ett brett utbud av lokaler. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 52 000 kvadratmeter (45 000) och en årshyra om 179 mkr (126). Nettouthyrningen ökade till 81 mkr (-13).

Bland annat tecknades ett sjuårigt avtal med KPMG om uthyrning av 8 300 kvadratmeter i projektfastigheten Klara C mitt emot centralstationen i Stockholm. Inflytt är planerad till sommaren 2016. Samtidigt blev det klart att restaurangkedjan Vigårda öppnar upp en restaurang i fastigheten under hösten 2016. Ombyggnaden av Klara C påbörjades i mars 2014 och vid färdigställandet kommer den att rymma totalt 34 000 kvadratmeter moderna kontorslokaler, restauranger, konferenscentrum och nya butiksytor i gatuplan. Investeringen bedöms uppgå till drygt en miljard kronor och fastigheten står klar under 2016.

Under 2014 lanserade Vasakronan konceptet Smart & klart som innebär nyckelfärdiga kontor med snabb inflyttning. Totalt har tre Smart & klart-kontor iordningsstälts sedan lanseringen. Under kvartalet tecknades avtal om uthyrning av två av dessa, däribland Art Uppland som flyttar in i Smart & klart-kontoret på Svartbäcksgatan i Uppsala.

I Malmö tecknades avtal med det allmännyttiga bostadsbolaget MKB om uthyrning av 2 500 kvadratmeter kontor i fastigheten Triangeln. Inflyttning är planerad till november i år.

I Göteborg blev det klart att skönhetskedjan Sephora öppnar en butik på Kungsgatan. Butiken är deras första i Göteborg och omfattar 250 kvadratmeter i bästa shoppingläge precis intill Kompassen och Fredsgatan.

Fastighetsförsäljningar

Efterfrågan på centralt belägna fastigheter fortsatte att vara hög under kvartalet. I juni tecknades avtal med Oscar Properties om försäljning av fastigheten Uppfinnaren 1 på Östermalm i Stockholm. Fastighetsvärdet uppgick till 650 mkr och frånträde sker i augusti 2015.

Den goda staden

Vasakronans vision är den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas. Därför finns en tydlig ambition och ett ansvar för Vasakronan att vara med och bidra till stadens utveckling på de orter där verksamheten bedrivs. Som en del i utvecklingen av stadsmiljöerna invigdes under kvartalet terrassen mellan första och andra Hötorgsskrapan i centrala Stockholm. Terrassen som varit stängd i 40 år har nu åter öppnats upp för allmänheten och förvandlats till en grön citypark med blommor, utemöbler och ett antal food trucks. Förhoppningen är att skapa ett mer levande gatustråk i området och att på sikt även utveckla fler platser i staden.

Hållbara obligationer till Stockholmsbörsen


I november 2013 emitterade Vasakronan världens första gröna företagsobligation och per sista juni uppgick Vasakronans emitterade gröna obligationer till 4,2 mdkr. I juni lanserade Stockholmsbörsen en lista för hållbara obligationer, Sustainable Bond List, och Vasakronan var, som en av de största emittenterna av sådana obligationer, inbjuden som hedersgäst vid lanseringen. För att få lista sina obligationer som hållbara krävs att de lever upp till ett antal krav med fokus på hållbarhet och syftet med listan är att underlätta för investerare att hitta hållbara investeringar. Vid lanseringen fanns totalt 12 hållbara obligationer med på listan varav Vasakronan var emittent av 7 av dessa. Gröna obligationer är en viktig beståndsdel i Vasakronans finansiering och innebär en möjlighet att nå nya investerargrupper.

Under kvartalet diversifierades finansieringen ytterligare genom emissioner av obligationer på den norska obligationsmarknaden för ett värde av cirka 1,1 mdkr.

Resultatet för det andra kvartalet

Driftnettet för det andra kvartalet ökade till 1 056 mkr (1 046). Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 752 mkr (690) främst till följd av ett förbättrat räntenetto men även av ett ökat driftnetto.

Värdeförändringen på fastigheter ökade till 2 852 mkr (1 149). Värdeökningen förklaras av fortsatt sänkta direktavkastningskrav men även av höjda marknadshyresantaganden. Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument ökade till 1 146 mkr (-682) till följd av höjda långa marknadsräntor. Resultat efter skatt ökade till 3 711 mkr (953).



KPMG
hyr 8 300
kvadratmeter kontor
i projektfastigheten
Klara C mitt emot
centralstationen
i Stockholm.

Marknadsöversikt

Vår omvärld

Det ekonomiska läget i omvärlden var fortsatt positivt trots en något sämre tillväxt än väntat i bland annat USA. I euroområdet stärktes konjunkturen samtidigt som den ekonomiska situationen i Grekland bidrog till en ökad osäkerhet. I Sverige fortsatte konjunkturen att förbättras till följd av en stark inhemsk efterfrågan och ökade bostadsinvesteringar. Enligt Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos kommer BNP att öka med 2,8 procent för 2015 och 3,2 procent för 2016. Enligt KI:s prognos steg hushållens konsumtion med 2,4 procent under 2014 och bedömningen är att den kommer fortsätta att öka under de närmaste två åren. Enligt Handelns Utredningsinstitut (HUI) kommer den ökade konsumtionen bidra positivt till detaljhandeln som bedöms öka med 4,0 procent under 2015 och 3,5 procent under 2016.

Sysselsättningen förväntas fortsätta att öka med i snitt 1,4 procent under de närmaste åren. När det gäller kontorssysselsättningen i storstadsregionerna är bedömningen att den kommer att öka med upp emot 3,2 procent under 2015.

Vid sitt möte i juli beslutade Riksbanken att sänka reporäntan med 0,10 procentenheter till -0,35 procent mot bakgrund av den låga inflationen. En höjning av reporäntan bedöms bli aktuell först i slutet av 2016.

Fastighetsmarknaden

Intresset för fastigheter som placeringsalternativ fortsatte att vara stort under perioden. Under det andra kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 41 mdkr (41) enligt uppgift från DTZ Research. Under första halvåret uppgick transaktionsvolymen därmed till totalt 63 mdkr (66), vilket är i nivå med samma period föregående år. Av transaktionsvolymen var en stor del bostadsfastigheter och handelsfastigheter och merparten omsattes på marknader utanför storstadsregionerna. Svenska aktörer stod precis som tidigare för merparten av transaktionerna.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm har varit fortsatt positiv under kvartalet och bedömningen är att marknadshyrorna i CBD har fortsatt att öka. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i CBD har sjunkit något sedan årsskiftet 2014/2015 och uppgår till cirka 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 ökat. Vakansnivåerna fortsatte att minska och uppgår till cirka 9,5 pro-

cent. I Stockholms närförorter har marknadshyrorna ökat något under kvartalet. Vakansnivåerna bedöms vara oförändrade jämfört med årsskiftet och uppgår till cirka 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 4,0 procent. I övriga innerstaden har direktavkastningskraven sjunkit och bedöms nu uppgå till cirka 4,4 procent. Även i närförorterna bedöms direktavkastningen ha sjunkit och uppgår till cirka 5,3 procent. För fastigheter med goda lägen, som i Solna och Sundbyberg, bedöms direktavkastningskraven uppgå till cirka 5,0 procent.

Göteborg

Hyresutvecklingen i Göteborg fortsatte att vara positiv och under kvartalet ökade marknadshyran något för kontor i CBD. Marknadshyran för butiker i CBD var oförändrad jämfört med vid årsskiftet. Vakansnivån i CBD har sjunkit sedan årsskiftet och bedöms uppgå till knappt 5 procent för kontorslokaler och 2 procent för butikslokaler enligt DTZ.

Direktavkastningskraven för de bästa kontors- och butiksfastigheterna i Göteborg CBD har sjunkit ytterligare under perioden och bedöms uppgå till knappt 4,4 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 drygt 3 procent. Vakansnivån för fastigheter med A-läge i Lund bedöms vara oförändrad och uppgår till drygt 5 procent.

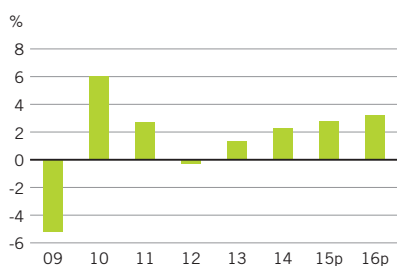
Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD har sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,2 procent. För fastigheter med A-läge i Lund har direktavkastningskraven varit oförändrade under perioden och uppgår till 5,6 procent.

Uppsala

Hyresmarknaden i Uppsala har under de senaste åren stärkts vad gäller moderna kontorslokaler i centrala lägen. Under kvartalet har marknadshyrorna fortsatt att stiga något. 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 5,5 procent respektive 5,2 procent.

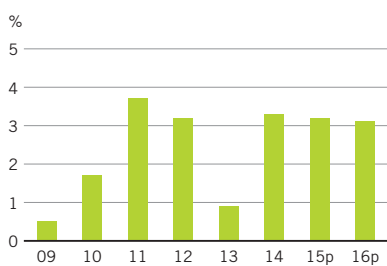
Svagt stigande tillväxt



BNP-utveckling i Sverige, fasta priser.

Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

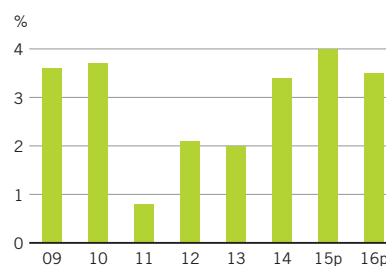
Positiv kontorssysselsättning



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–juni 2015	Jan–juni 2014	April–juni 2015	April–juni 2014	Juli 2014– juni 2015	Jan–dec 2014
Hysesintäkter	3 003	2 933	1 504	1 464	5 969	5 899
Driftkostnader	-377	-351	-177	-157	-714	-688
Reparationer och underhåll	-62	-55	-33	-29	-119	-112
Fastighetsadministration	-150	-140	-81	-76	-304	-294
Fastighets skatt	-242	-245	-117	-121	-489	-492
Tomträttsavgäld	-77	-71	-40	-35	-147	-141
Summa fastighetskostnader	-908	-862	-448	-418	-1 773	-1 727
Driftnetto	2 095	2 071	1 056	1 046	4 196	4 172
Central administration	-44	-44	-23	-23	-93	-93
Resultat från andelar i joint venture	-1	0	-1	0	-2	-1
Räntenetto	-581	-653	-280	-333	-1 184	-1 256
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 469	1 374	752	690	2 917	2 822
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	5 079	1 670	2 852	1 149	6 928	3 519
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	645	-1 349	1 146	-682	-962	-2 956
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-	-	-	-21	-21
Resultat före skatt	7 193	1 695	4 750	1 157	8 862	3 364
Aktuell skatt	0	2	0	2	38	40
Uppskjuten skatt	-1 556	-324	-1 039	-206	-1 914	-682
Periodens resultat	5 637	1 373	3 711	953	6 986	2 722
Övrigt totalresultat						
<i>Omklassificerbara poster</i>						
Kassaflödessäkringar	4	4	2	2	8	8
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-1	-1	-1	-1	-2	-2
<i>Ej omklassificerbara poster</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-61	-61
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	9	9
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	11	11
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	3	3	1	1	-35	-35
Summa totalresultat för perioden¹⁾	5 640	1 376	3 712	954	6 307	2 687
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	70	71	70	71	70	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,1	3,7	3,1	3,5	3,2

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 3 003 mkr (2 933). Även i ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 1 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 88 000 kvadratmeter med en årshyra på 280 mkr (229), varav 29 procent (32) är intäktspåverkande under 2015. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 483 mkr (550) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 3,3 procent (3,5). Nettouthyrningen för perioden ökade till 74 mkr (3).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 039 mkr (5 861) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,6 år (4,1).

Uthyrningsgraden ökade till 92,5 procent (91,7) per 30 juni 2015. Vakansen förklaras till 1,1 procentenheter (1,9) av vakanser i pågående projekt och till 0,4 procentenheter (0,6) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med cirka 5 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med cirka 6 procent, bland annat till följd av kvalitetsförbättringar och ökade satsningar på ny teknik inom driften.

Energiprestandan i beståndet förbättrades under perioden och uppgick till 120 kWh/kvm (122) vid periodens utgång.

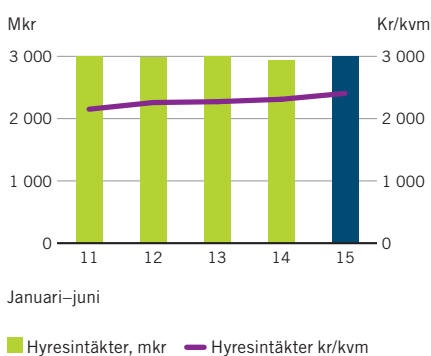
Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 2 095 mkr (2 071). I ett jämförbart bestånd minskade driftnettet med 1 procent. Överskottsgraden uppgick till 70 procent (71).

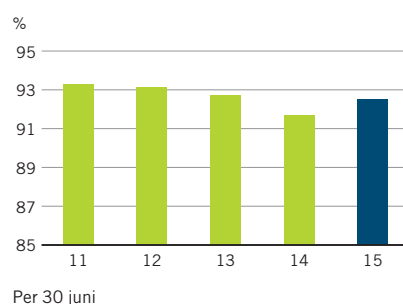
Administration

Kostnaden för fastighetsadministration ökade till -150 mkr (-140) främst förklarad av ökade personalkostnader. Kostnaden för central administration var oförändrad och uppgick till -44 mkr (-44).

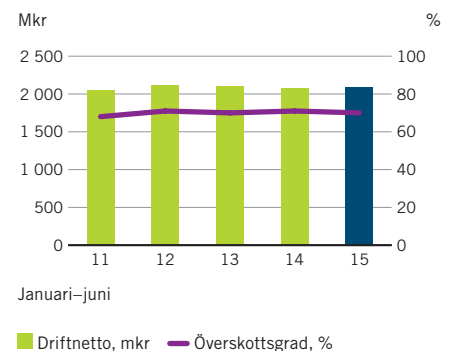
Stabila hyresintäkter



Högre uthyrningsgrad



Hög överskottsgrad



Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet förbättrades till –581 mkr (–653) till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Den 30 juni 2015 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 2,0 procent (2,7). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj minskade till 0,6 procent (1,7).

Genomsnittlig räntebindning minskade till 4,3 år (4,4). Räntebindningsförfall längre än 5 år var oförändrat 50 procent (50) av räntebärande skulder och andelen räntebindningsförfall inom 1 år ökade till 44 procent (42).

Ränteräkningsgraden ökade till 3,5 gånger (3,1) 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 ökade till 1 469 mkr (1 374), en ökning med närmare 7 procent. Ökningen förklaras främst av det förbättrade räntenettet men även av ett ökat driftnetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2015 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av DTZ och Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 5 079 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 5,5 procent. Ökningen förklaras främst av lägre direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 5,15 procent, att jämföra med 5,38 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2014.

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	4,2
Marknadshyror i fastigheterna	1,7
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	–0,4
Totalt	5,5

VÄRDEFÖRÄNDRING PER REGION

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	6,5	4,1
Göteborg	5,0	0,9
Öresund	1,1	0,1
Uppsala	6,0	0,4
Totalt		5,5

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRDELAT PER KATEGORI

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	5,4	4,9
Projekt- och utvecklingsfastigheter	6,6	0,6
Transaktioner	–	0,0
Totalt		5,5

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
SEB	3
Ericsson Sverige	2
Kriminalvården	2
H&M	2
Försäkringskassan	2
Sony Mobile Communications	1
Åhléns	1
Scandic Hotels	1
Domstolsverket	1
Summa	18

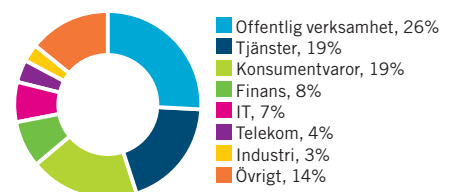
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2015	591	450	7
2016	1 120	1 078	18
2017	838	974	16
2018	765	1 062	18
2019–ff	865	2 181	36
Summa	4 179	5 745	95
Bostäder	1 167	97	2
Garage	–	197	3
Totalt	5 346	6 039	100

Fördellostruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till 645 mkr (–1 349) till följd av höjda långa marknadsräntor. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall. Derivatportföljen uppgår till 40 mdkr (37) och består huvudsakligen av ränteswappar om 35 mdkr och förlängningsbara ränteswappar om 3 mdkr.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –1 556 mkr (–322). Av skattekostnaden utgjordes –1 548 mkr (–223) av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNINGSTID MINSKADE TILL 4,3 ÅR (4,4) OCH KAPITALBINDNINGEN UPPGICK TILL 3,3 ÅR (3,5)

Förfallotidpunkt	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	23 659	44	1,3 ¹⁾	19 646 ²⁾	36
1–2 år	1 273	2	1,9	10 125	19
2–3 år	587	1	2,6	8 573	16
3–4 år	594	1	3,0	6 080	11
4–5 år	1 155	2	3,0	3 542	7
5 år och över	26 758	50	2,4	6 060	11
Totalt	54 026	100	2,0	54 026	100

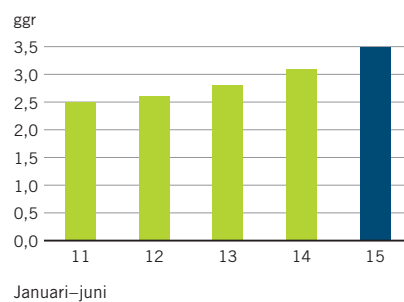
1) I den genomsnittliga räntan 0–1 år ingår kreditmarginaler även för längre löptider. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0–1 år till 0,1 %.

2) Teckningsåtagandet från ägarna om 18 000 mkr och likvida medel om 4 741 mkr motsvarar totalt 116 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

FINANSIELLA RISKER

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2015-06-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,3 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	36 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	116 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,5 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,3 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	44 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2015-06-30	2014-06-30	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 259	2 280	2 259	2 280	2 259
Förvaltningsfastigheter	98 048	89 233	94 594	88 270	91 889
Materiella anläggningstillgångar	53	49	53	48	51
Finansiella anläggningstillgångar	433	490	433	492	529
Summa anläggningstillgångar	100 793	92 052	97 339	91 090	94 728
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	1 017	901	1 128	1 047	699
Likvida medel	4 741	2 750	3 840	3 982	1 757
Summa omsättningstillgångar	5 758	3 651	4 968	5 029	2 456
Summa tillgångar	106 551	95 703	102 307	96 119	97 184
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	36 734	34 708	37 022	36 779	35 094
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	34 380	37 809	33 628	34 188	34 640
Uppskjuten skatteskuld	10 089	8 184	9 050	7 978	8 532
Ej räntebärande skulder	2 992	1 828	4 124	1 149	3 610
Summa långfristiga skulder	47 461	47 821	46 802	43 315	46 782
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	19 646	10 569	15 770	13 382	12 199
Ej räntebärande skulder	2 710	2 605	2 713	2 643	3 109
Summa kortfristiga skulder	22 356	13 174	18 483	16 025	15 308
Summa eget kapital och skulder	106 551	95 703	102 307	96 119	97 184

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2014-01-01	4 000	4 227	-23	28 153	36 357
Utdelning				-3 025	-3 025
Totalresultat, januari–juni			3	1 373	1 376
Eget kapital 2014-06-30	4 000	4 227	-20	26 501	34 708
Lämnat koncernbidrag				-925	-925
Totalresultat, juli–december			3	1 308	1 311
Eget kapital 2014-12-31	4 000	4 227	-17	26 884	35 094
Utdelning				-4 000	-4 000
Totalresultat, januari–juni			3	5 637	5 640
Eget kapital 2015-06-30	4 000	4 227	-14	28 521	36 734

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 30 juni 2015 till 2 159 mkr (2 180), 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 30 juni 2015 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 98 048 mkr, jämfört med 91 889 mkr vid årsskiftet 2014/2015. Värdeförändringen under perioden uppgick till 5 079 mkr (1 670) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för IPD 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 direktavkast-

ningskrav. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 87 i Vasakronans årsredovisning för 2014.

Vasakronan har höga ambitioner när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Målet är att 80 procent av fastigheterna ska vara certifierade vid utgången av 2015 och per 30 juni 2015 var 45 procent (11) av beståndet miljöcertifierat. Från och med årsskiftet 2014/2015 räknar Vasakronan endast BREEAM, LEED och Miljöbyggnad som fullgoda certifieringar.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 2 953 mkr (6 015), varav 1 747 mkr (3 576) var upparbetat per 30 juni. Minskningen av investeringsvolymen förklaras av ett flertal färdigställda projekt under det senaste året.

Projektet 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 65 procent.

FORTSATT ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN

Mkr	2015	2014
Ingående värde 1 januari	91 889	87 145
Investeringar	1 074	1 355
Förvärv, köpeskillning	122	–
Försäljningar, köpeskillning	–116	–938
Värdeförändring	5 079	1 670
Utgående värde 30 juni	98 048	89 233

STORA INVESTERINGAR I FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 120	487	43	34 000	dec 2016	32
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 8	470	302	64	19 250	dec 2015	100
Stockholm, City	Nattugglan 14	468	391	84	13 300	dec 2015	95
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	160	48	30	10 600	dec 2015	72
Totalt större fastighetsprojekt		2 218	1 228	55			65
Övriga projekt		735	519				
Totalt		2 953	1 747				

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, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 30 juni 2015 till 10 089 mkr (8 184) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats uppgick per 30 juni 2015 till 109 mkr med en uppskjuten skattefordran om 24 mkr.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 49 285 mkr (45 628), främst till följd av utbetald utdelning. Den genomsnittliga kapitalbindningen minskade till 3,3 år (3,5). Andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 36 procent (22) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 71 procent (64) och andelen bankfinansiering 29 procent (36).

Emitterade gröna obligationer ökade till 4,2 mdkr (3,3). Genom de gröna obligationerna erbjuds kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Investeringar som enligt Vasakronans ramverk för gröna obligationer är kvalificerade att finansieras med

gröna obligationer uppgick till 4,9 mdkr och översteg därmed emitterat belopp.

Under andra kvartalet diversifierade Vasakronan upplåningen ytterligare genom emission av två obligationslån på den norska obligationsmarknaden på totalt 1 miljard norska kronor.

Under första halvåret har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 4,8 mdkr (7,0). Utestående certifikat ökade till 12,0 mdkr jämfört med 7,3 mdkr per 30 juni 2014. Banklån på 3,5 mdkr (6,4) har tagits upp. Banklån mot säkerhet i pantbrev minskade till 15 procent (18) 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 och teckningsåtagandet, vilka inte var utnyttjat per 30 juni 2015, motsvarar 116 procent av låneförfall kommande 12 månader. Likvida medel uppgick till 4 741 mkr (2 750).

Eget kapital

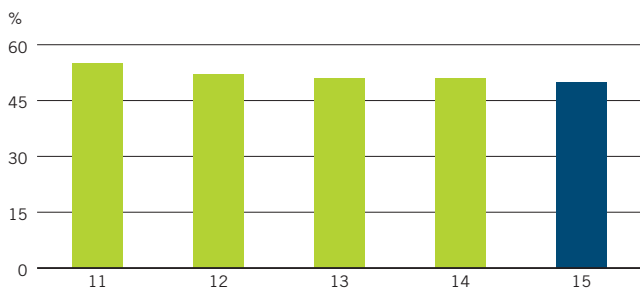
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 5 640 mkr (1 376) och uppgick till 36 734 mkr (34 708). Soliditeten uppgick till 34 procent (36) och belåningsgraden uppgick till 50 procent (51).

DIVERSIFIERAD UPPLÅNING MED GODA RESERVER

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	12 016	22
MTN Obligationer	30 000	20 026	39
MTN Gröna obligationer	–	4 200	6
MTN Realränteobligationer	–	1 116	2
NOK-obligationer (1 000 MNOK)	–	1 052	2
Banklån mot säkerhet	–	15 616	29
Teckningsåtagande	18 000	–	–
Totalt		54 026	100

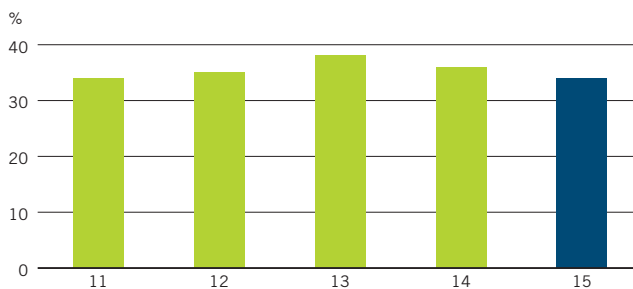
Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

Belåningsgrad



Per 30 juni

Soliditet



Per 30 juni

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

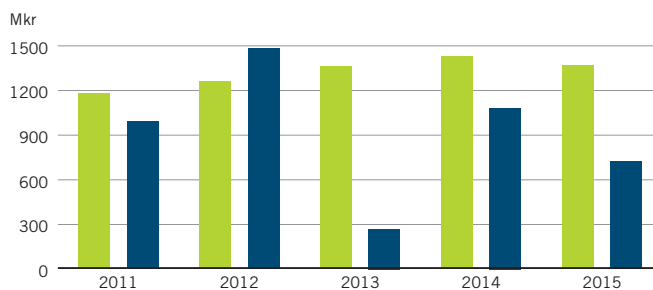
Belopp i mkr	Jan–juni 2015	Jan–juni 2014	April–juni 2015	April–juni 2014	Juli 2014– juni 2015	Jan–dec 2014
Den löpande verksamheten						
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 469	1 374	752	690	2 917	2 822
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	-1	1	-1	4	0
Räntenetto	581	653	280	333	1 184	1 256
Betald ränta netto	-679	-585	-368	-289	-1 403	-1 309
Betald skatt	-8	-11	-3	-3	23	20
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 366	1 430	662	730	2 725	2 789
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	443	74	218	71	482	113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 809	1 504	880	801	3 207	2 902
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 074	-1 355	-545	-751	-2 532	-2 813
Förvärv av fastigheter	-122	-	-57	-	-126	-4
Försäljning av fastigheter	116	938	0	938	752	1 574
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-8	-4	-4	-3	-17	-13
Aktier och andelar netto	0	0	0	0	-17	-17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 088	-421	-606	184	-1 940	-1 273
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	721	1 083	274	985	1 267	1 629
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-4 924	-4 000	-4 000	-3 025	-4 924	-4 000
Upptagna räntebärande skulder	11 046	13 716	6 415	6 920	13 343	16 013
Amortering räntebärande skulder	-3 859	-10 619	-1 788	-6 112	-7 695	-14 455
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 263	-903	627	-2 217	724	-2 442
Periodens kassaflöde	2 984	180	901	-1 232	1 991	-813
Likvida medel vid periodens början	1 757	2 570	3 840	3 982	2 750	2 570
Periodens kassaflöde	2 984	180	901	-1 232	1 991	-813
Likvida medel vid periodens slut	4 741	2 750	4 741	2 750	4 741	1 757

Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick till 721 mkr (1 083) och det påverkades positivt av förändringen i rörelsekapitalet på 443 mkr (74). Kassaflödespåverkan av investeringar i befintliga fastigheter minskade till –1 074 mkr (–1 355) och nettot av genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter påverkade kassaflödet med –6 mkr (938). Under andra kvartalet tillträdde byggrätten Hilton 7 i Frösunda, vilket minskade kassaflödet med –57 mkr (–).

Nettoupplåningen uppgick till 7 187 mkr (3 097). Efter utbetald utdelning och koncernbidrag till ägaren om totalt –4 924 mkr (4 000) tillförde finansieringsverksamheten ett kassaflöde på 2 263 mkr (–903). Sammantaget har likvida medel ökat med 2 984 mkr (180) under perioden.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–juni

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

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Lindholmen 28:1	Göteborg	Eklandia	118	2015-02-19
Justeringar tidigare transaktioner			1	
Summa fastighetsvärde			119	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–3	
Total köpeskilling			116	

FASTIGHETSFÖRVÄRV

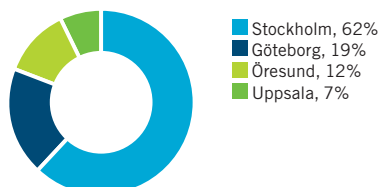
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Inom Vallgraven 22:3	Göteborg	Eklandia	68	2015-02-19
Hilton 7	Solna	Peab	57	2015-05-08
Summa fastighetsvärde			125	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–3	
Total köpeskilling			122	

Vasakronan totalt och per region

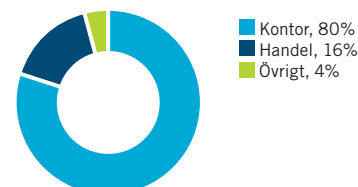
Totalt Vasakronan januari–juni

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	98 048	89 233
Hysesintäkter, mkr	3 003	2 933
Driftnetto, mkr	2 095	2 071
Överskottsgrad, %	70	71
Uthyrningsgrad, %	93	92
Antal fastigheter	186	189
Area, tkvm	2 497	2 539

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



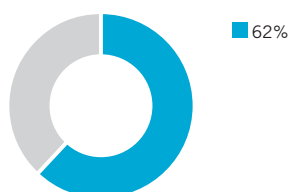
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



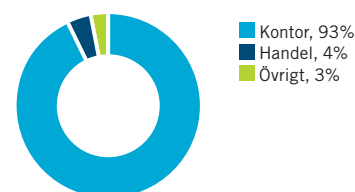
Stockholm januari–juni

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	62 706	56 213
Hysesintäkter, mkr	1 828	1 804
Driftnetto, mkr	1 260	1 256
Överskottsgrad, %	69	70
Uthyrningsgrad, %	92	91
Antal fastigheter	85	88
Area, tkvm	1 464	1 507

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



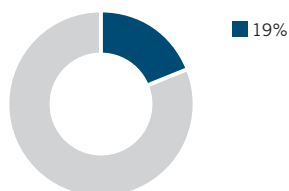
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Göteborg januari–juni

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	17 920	16 519
Hysesintäkter, mkr	575	569
Driftnetto, mkr	440	443
Överskottsgrad, %	77	78
Uthyrningsgrad, %	96	96
Antal fastigheter	35	35
Area, tkvm	417	419

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



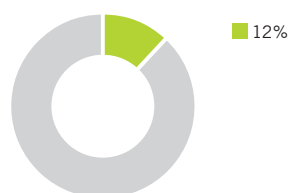
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



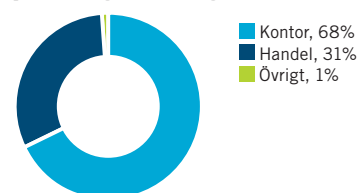
Öresund januari–juni

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	11 486	11 010
Hysesintäkter, mkr	376	343
Driftnetto, mkr	243	225
Överskottsgrad, %	65	66
Uthyrningsgrad, %	90	89
Antal fastigheter	41	41
Area, tkvm	369	367

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



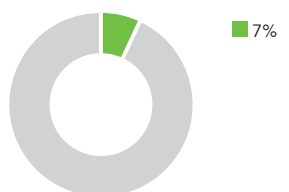
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



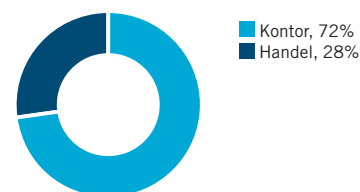
Uppsala januari–juni

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	5 936	5 491
Hysesintäkter, mkr	224	217
Driftnetto, mkr	152	147
Överskottsgrad, %	68	68
Uthyrningsgrad, %	94	94
Antal fastigheter	25	25
Area, tkvm	247	246

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Jan–juni 2015	Jan–juni 2014
Nettoomsättning	210	198
Rörelsens kostnader	-261	-250
Realisationsresultat försäljningar	0	248
Resultat före finansiella poster	-51	196
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	289	107
Räntenetto	-571	-637
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	645	-1 349
Resultat före skatt	312	-1 683
Skatt	-69	425
Periodens resultat	243	-1 258
Rapport över totalresultatet		
Periodens resultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	4	4
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-1	-1
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	3	3
Summa totalresultat för perioden	246	-1 255

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 210 mkr (198) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till 645 mkr (-1 349) till följd av höjda långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt ökade till 312 mkr (-1 683). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 4 739 mkr (2 749).

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	27	25
Aktier och andelar i dotterbolag	30 474	30 213
Fordringar hos dotterbolag	7 442	7 933
Uppskjuten skattefordran	869	690
Långfristiga fordringar	49	133
Summa anläggningstillgångar	38 861	38 994
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	26 994	26 467
Kortfristiga fordringar	461	361
Likvida medel	4 739	2 749
Summa omsättningstillgångar	32 194	29 577
SUMMA TILLGÅNGAR	71 055	68 571
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 325	13 782
Skulder		
Räntebärande skulder	54 026	48 378
Ej räntebärande skulder	3 351	2 395
Skulder till moderbolag	0	0
Skulder till dotterbolag	4 353	4 016
Summa skulder	61 730	54 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	71 055	68 571

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 347 (359).

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 intäcks- 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 förvaltningsfastigheter.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering 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 instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd.

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 21 augusti 2015

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

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-juni 2015	Jan-juni 2014	April-juni 2015	April-juni 2014	Juli 2014– juni 2015	Jan–dec 2014
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,5	91,7	92,5	91,7	92,5	92,0
Överskottsgrad, %	70	71	70	71	70	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 074	1 355	545	751	2 532	2 813
Fastighetsförvärv, mkr	122	–	57	–	126	4
Fastighetsförsäljningar, mkr	–116	–938	–	–938	–752	–1 574
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 080	417	602	–187	1 906	1 243
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	98 048	89 233	98 048	89 233	98 048	91 889
Area på balansdagen, tkvm	2 497	2 539	2 497	2 539	2 497	2 509
Antal fastigheter på balansdagen	186	189	186	189	186	185
Miljöcertifiering på balansdagen, andel av total area, %	45	11	45	11	45	44
Energiprestanda på balansdagen, Kwh/kvm	120	122	120	122	120	124
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,1	3,7	3,1	3,5	3,2
Soliditet på balansdagen, %	34	36	34	36	34	36
Belåningsgrad på balansdagen, %	50	51	50	51	50	49
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,0	2,7	2,0	2,7	2,0	2,5
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	49 285	45 628	49 285	45 628	49 285	45 082
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 366	1 430	662	730	2 725	2 789
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	347	359	347	359	347	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.

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 räntenettet.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet.

Värdeförändring fastigheter, %

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport januari–september 2015 6 november 2015
Bokslutsrapport 2015 4 februari 2016

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