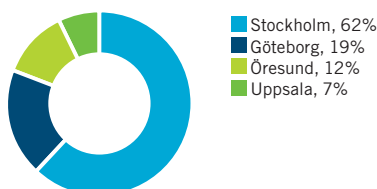


Bokslutskommuniké 2016

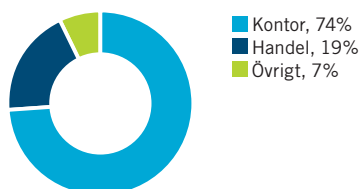
- Hyresintäkterna ökade totalt till 6 251 mkr (6 009). I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent.
- Uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent (92,6).
- Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –1 792 (–1 735). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskatt.
- Driftnettot ökade totalt till 4 459 mkr (4 274). I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 217 mkr (3 064), en ökning med 5 procent. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 12 056 mkr (10 212), vilket motsvarar en värdeökning på 11,6 procent (11,1). Beståndets värde uppgick vid årets utgång till 115 922 mkr.
- Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –764 mkr (598) till följd av sänkta långa marknadsräntor under året.
- Resultat efter skatt uppgick till 11 472 mkr (10 944).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 77 procent (71) vid årets utgång.
- En vinstutdelning om 4 000 mkr (6 000), utöver koncernbidraget om 558 mkr (824), föreslås årsstämman.

Belopp i mkr	Jan–dec 2016	Jan–dec 2015	Okt–dec 2016	Okt–dec 2015
Hyresintäkter	6 251	6 009	1 605	1 517
Driftnetto	4 459	4 274	1 134	1 073
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 217	3 064	823	775
Resultat efter skatt	11 472	10 944	4 482	4 085
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	3 137	2 855	812	731
Marknadsvärde fastigheter, mkr	115 922	103 894	115 922	103 894
Uthyrningsgrad, %	94,2	92,6	94,2	92,6
Överskottsgrad, %	71	71	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,7	3,9	3,9
Belåningsgrad, %	46	47	46	47
Miljöcertifiering, andel av total area, %	77	71	77	71
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	110	112	110	112

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per objektstyp



Vasakronan fjärde kvartalet 2016

God uthyrning på en stark hyresmarknad

Utvecklingen på hyresmarknaden var fortsatt positiv under årets sista kvartal och hyresnivåerna i framförallt Stockholms innerstad fortsatte att öka. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 35 000 kvadratmeter (51 000) och en årshyra om 126 mkr (186). Uthyrningsgraden för hela beståndet ökade och uppgick till 94,2 procent (92,6) vid utgången av perioden. Under kvartalet tecknades bland annat hyresavtal med Lynx Asset Management om 2 500 kvadratmeter i Spektern 13 i centrala Stockholm. I Garnisonen i Stockholm har två nya hyresavtal tecknats. Det är transportföretaget Uber Sweden som flyttar in i lokaler om 1 500 kvadratmeter och EMG Education Media som kommer att hyra lokaler om 1 400 kvadratmeter. I Nöten 3 i Solna Strand blev det klart att Ansaldo STS Sweden kommer att flytta in i lokaler om 2 600 kvadratmeter.

Utöver genomförda nyuthyrningar har även omförhandlingar och förlängningar motsvarande en total årshyra om 199 mkr (206) genomförts. Omförhandlingarna och förlängningarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med i genomsnitt 13,5 procent (9,1). Bland annat har Åhléns valt att sitta kvar i sina lokaler om cirka 12 900 kvadratmeter i Nordstan i Göteborg och Stockholms Universitet har förlängt sitt avtal om cirka 3 400 kvadratmeter i Garnisonen. I Husaren i Uppsala har Stiftelsen Skogsbrukets Forskningsinstitut, Skogforsk, förlängt sitt avtal om cirka 3 000 kvadratmeter.

Stark hyresmarknad ger ökat fastighetsvärde

Värdet på fastighetsbeståndet ökade med 3,5 procent (4,0) under kvartalet, vilket innebär en total värdeökning under 2016 med 11,6 procent (11,1). Vid utgången av året uppgick värdet på fastighetsbeståndet till 116 mdkr (104). Värdeökningen under kvartalet förklaras främst av stigande marknadshyror i framförallt Stockholms innerstad, men även av generellt sänkta direktavkastningskrav i beståndet.

Värdeökningen var störst i Stockholm där värdet på beståndet ökade med närmare 4 procent under årets sista kvartal. Det är framförallt kontorsfastigheter i Stockholm CBD och innerstaden som utvecklats starkast, främst förklarar av stigande marknadshyror. Även projektfastigheterna har utvecklats positivt med en värdeförändring om 14 procent under året.

Fastighetsbeståndet utvecklas

Vasakronan har under ett flertal år fokuserat på utveckling av nya kontors- och butikslokaler. Den starka hyresmarknaden och den höga efterfrågan på nyproducerade lokaler i bra lägen skapar gynnsamma förutsättningar för en fortsatt utveckling av beståndet och därför pågår planering av ytterligare projekt om närmare 10 mdkr under en kommande sexårsperiod.

Under 2017 kommer bland annat nybyggnaden av Platinan att påbörjas, ett nytt landmärke i centrala Göteborg med kontor, butiker och hotell.

I Stockholm fortsätter bland annat planeringen av om- och tillbyggnaden av Sergelhuset i centrala Stockholm och under kvartalet fastställdes detaljplanen som omfattar totalt cirka 85 000 kvadratmeter kontor, butiker, hotell och bostäder. Fastigheten kommer att tillföras nya våningsplan och bottenvåningarna kommer att öppnas upp i syfte att göra kvarteret kring Malmskillnadsgatan till ett tryggare och mer levande gatustråk. Det första spadtaget i projektet är planerat till sommaren 2017.

Vid utgången av året uppgick investeringsvolymen i pågående projekt till totalt 3,4 mdkr (2,5). Vakansen i beståndet förklaras till 0,4 procentenheter (0,4) av vakanser i pågående projekt och till 0,3 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

En uthyrningsgrad om 94,2 procent i en allt starkare hyresmarknad.

Certifieringsarbete som ger resultat

Vasakronan arbetar sedan flera år aktivt med miljöcertifiering av fastighetsbeståndet. Under kvartalet har ytterligare 25 fastigheter miljöcertifierats enligt det internationella certifieringssystemet LEED. Det innebär att totalt 77 procent (71) av Vasakronans bestånd var miljöcertifierat vid utgången av året.

Den höga andelen miljöcertifierade fastigheter har åstadkommit bland annat genom byggnadernas låga energianvändning som är resultatet av ett systematiskt effektiviseringsarbete under flera år. Detta arbete fortsätter nu med fokus på att öka den egna energiproduktionen genom solceller och att halvera effektbehovet, bland annat genom ökad lagring av energi lokalt i fastigheterna. Dessa åtgärder ger både minskad miljöpåverkan och förbättrad driftekonomi.

Fastighetsförsäljningar

I december tecknades avtal med Sigillet om försäljning av fastigheten Skytten 2 i Solna i Stockholm. Fastighetsvärdet uppgick till 111 mkr och frånträde skedde under kvartalet. Under kvartalet frånträdde även den obebyggda fastigheten Älta 37:19 i Nacka i Stockholm till Bonava.

Förändringar organisationen

Jan-Erik Hellman utsågs under kvartalet till ny regionchef för Uppsala. Han efterträder Jonas Bjuggren som på egen begäran lämnar bolaget. Jan-Erik tillträder sin nya roll den 1 januari 2017.

I Öresund har Anna Stenkil utsetts till ny regionchef. Hon ersätter Anders Kjellin som får en ny roll som fastighetsutvecklare i Öresund.

Resultatet för det fjärde kvartalet

Driftnettot för det fjärde kvartalet uppgick till 1 134 mkr (1 073), förklarar av högre hyresintäkter. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 823 mkr (775).

Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 3 899 mkr (3 971). Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 1 013 mkr (473) och förklaras av ökade långa marknadsräntor under kvartalet. Resultat efter skatt uppgick till 4 482 mkr (4 085).

Marknadsöversikt

Vår omvärld

I euroområdet hämmas tillväxten fortsatt av osäkerheten kring brexit och av att svaga balansräkningar i banksektorn håller tillbaka kreditgivning och investeringar. I USA däremot har återhämtningen kommit längre och arbetslösheten är tillbaka på samma nivå som innan finanskrisen och under slutet av året höjde FED styrräntan. Det finns dock en osäkerhet när det gäller utvecklingen av den amerikanska ekonomin till följd av utgången i presidentvalet. I Sverige fortsatte konjunkturen att utvecklas positivt. Det är främst den starka inhemska efterfrågan och bostadsinvesteringar som bidrar. Enligt Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos har BNP ökat med 3,4 procent under 2016, men den förväntas bromsa in under 2017 och 2018. Efterfrågan är fortsatt stark och hushållens konsumtion förväntas öka med 2,3 procent under 2017 enligt KI och detaljhandeln bedöms öka med 3,0 procent enligt HUI Research. Även kontorssysselsättningen i storstadsregionerna har utvecklats positivt och bedöms öka med 2,2 procent under 2017 enligt SCB och Evidens.

Vid sitt möte i december beslutade Riksbanken att hålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Deras bedömning är att en höjning av reporäntan blir aktuell först i början av 2018.

Fastighetsmarknaden

Under det fjärde kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 73 mdkr (48) enligt uppgift från Cushman & Wakefield och under året uppgick transaktionsvolymen därmed till totalt 208 mdkr (145). Av transaktionsvolymen utgjorde bostadsfastigheter det enskilt största segmentet och merparten av transaktionsvolymen 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 sedan årsskiftet 2015/2016 och bedöms uppgå till 4 procent. För butikslokaler bedöms vakansnivån vara oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till 2 procent.

I Stockholms innerstad utanför CBD har marknadshyran för kontor fortsatt att öka under kvartalet. I Stockholms närförort i lägen som Solna Strand, Frösunda, Sundbyberg och Kista har

marknadshyrorna ökat något under året enligt uppgift från Newsec. Vakansnivåerna i dessa områden uppgår till 14 procent, men med variationer från 5 procent i Solna Strand upp till 19 procent i Kista.

Marknadens direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter i CBD har sjunkit under året och uppgår till 3,6 procent. I övriga innerstaden har direktavkastningskraven också sjunkit under året och bedöms uppgå till 4,0 procent. Även närförorterna har haft sjunkande direktavkastningskrav under året och det bedöms uppgå till 4,8 procent i Frösunda, Sundbyberg och Solna Strand och till 5,0 procent i Kista.

Göteborg

Hyresnivåerna för kontor och butiker i CBD i Göteborg har varit oförändrade sedan första kvartalet. Vakansnivån har varit oförändrad under året och bedöms uppgå till 5 procent för kontorslokaler i CBD och till 2 procent för butikslokaler.

Direktavkastningskraven för de bästa kontors- och butiksfastigheterna i Göteborg CBD har sjunkit under året och bedöms uppgå till strax under 4 procent.

Öresund

I Öresund har hyresnivåerna för kontor i Malmö CBD ökat något under året. Vakansnivån i Malmö CBD har sjunkit och uppgår till 9 procent för kontorslokaler och till 4 procent för butikslokaler. Vakansnivån för fastigheter med A-läge i Lund bedöms vara oförändrad och uppgår till 5 procent.

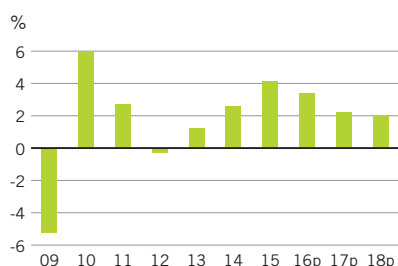
Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD har sjunkit under året och uppgår nu till 4,2 procent. Även för fastigheter med A-läge i Lund har direktavkastningskraven sjunkit och uppgår till 5,0 procent.

Uppsala

Hyresnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala har stigit något under året. Vakansnivån är oförändrad sedan flera år tillbaka och uppgår till 5 procent för kontorslokaler och 3 procent för butikslokaler.

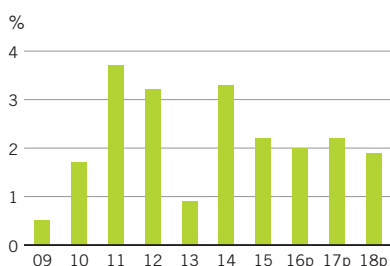
Direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter har sjunkit under året och uppgår till 5,0 procent. Direktavkastningskraven för butiksfastigheter bedöms ha minskat något och uppgår till 4,9 procent.

Hög tillväxt



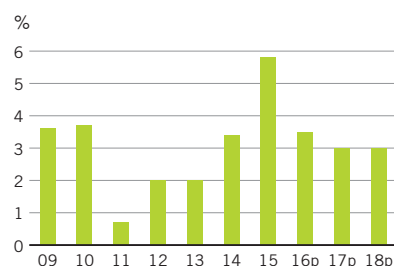
BNP-utveckling i Sverige, fasta priser
Källa: Konjunkturinstitutet

Positiv kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner
Källa: SCB och Evidens

Ökad detaljhandel



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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015
Hysesintäkter	6 251	6 009	1 605	1 517
Driftkostnader	-681	-693	-179	-179
Reparationer och underhåll	-105	-106	-28	-27
Fastighetsadministration	-300	-305	-90	-92
Fastighets skatt	-544	-474	-135	-107
Tomträttsavgäld	-162	-157	-39	-39
Summa fastighetskostnader	-1 792	-1 735	-471	-444
Driftnetto	4 459	4 274	1 134	1 073
Central administration	-87	-88	-25	-27
Resultat från andelar i joint venture	-3	-1	-1	0
Räntetäkter	10	3	4	1
Räntekostnader	-1 162	-1 124	-289	-272
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 217	3 064	823	775
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12 056	10 212	3 899	3 971
Värdeförändring finansiella instrument	-764	598	1 013	473
Avyttrad/nedskreven goodwill	-18	-71	-7	-30
Resultat före skatt	14 491	13 803	5 728	5 189
Aktuell skatt	0	-45	164	-43
Uppskjuten skatt	-3 019	-2 814	-1 410	-1 061
Periodens resultat	11 472	10 944	4 482	4 085
Övrigt totalresultat				
<i>Omklassificerbara poster</i>				
Kassaflödessäkringar	17	5	0	-1
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-4	-1	0	0
<i>Ej omklassificerbara poster</i>				
Pensioner, omvärdering	-89	61	-89	61
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	16	-26	16	-26
Inkomstskatt pensioner	16	-8	16	-8
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-44	31	-57	26
Summa totalresultat för perioden¹⁾	11 428	10 975	4 425	4 111
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	71	71	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,7	3,9	3,9

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 6 251 mkr (6 009). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent främst till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 140 000 kvadratmeter med en årshyra på 475 mkr (616), varav 17 procent (15) är intäktspåverkande under 2016. Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 414 mkr (490) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 61 mkr (126). Omförhandlingar eller förlängningar har genomförts motsvarande en årshyra på 807 mkr (793) under året och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,6 procent (5,4). Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av året till 6 481 mkr (6 177) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,3 år (4,6).

Uthyrningsgraden ökade till 94,2 procent (92,6) per 31 december 2016, främst förklarad av genomförda nyuthyrningar men även av färre avflyttar. Vakansen förklaras till 0,4 procentenheter (0,4) av vakanser i pågående projekt och till 0,3 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till –1 792 mkr (–1 735). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskatt till följd av höjda taxeringsvärden. Av den totala fastighetsskatten vidaredebiteras 90 procent till hyresgästerna.

Energiprestandan i beståndet uppgick till 110 kWh/kvm (112) vid årets utgång.

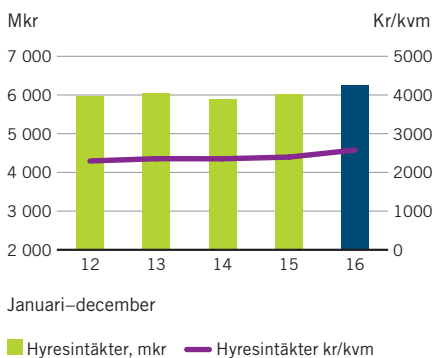
Driftnetto

Driftnettet ökade under året till 4 459 mkr (4 274). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med 3 procent. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (71).

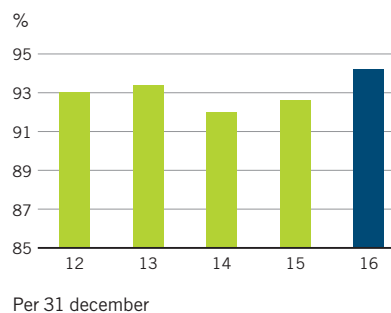
Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till –300 mkr (–305) och kostnaden för central administration uppgick till –87 mkr (–88).

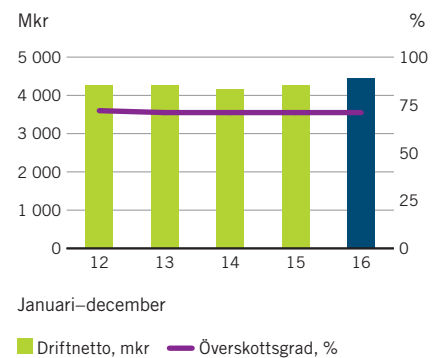
Stigande hyresintäkter kr/kvm



Hög uthyrningsgrad



Stabil överskottsgrad



Stor spridning på många hyresgäster

Hyresgäst	Andel i %
SEB	3
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson Sverige	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Åhléns	1
Stadium	1
Ramböll	1
Summa	20

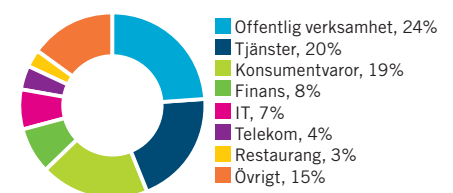
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

År	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2017	1 343	1 295	20
2018	941	1 037	16
2019	839	1 082	17
2020	444	742	11
2021–ff	645	2 000	31
Summa	4 212	6 156	95
Bostäder	1 161	97	2
Garage	–	228	3
Totalt	5 373	6 481	100

Förfallstruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet försämrades till -1 152 mkr (-1 121) till följd av en större låneportfölj under perioden. Vid utgången av året uppgick den genomsnittliga låneräntan till 2,0 procent (2,1).

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,3 år (4,3). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år ökade till 45 procent (41). Andelen räntebindningsförfall längre än 5 år minskade till 42 procent (49) av räntebärande skulder, men andelen längre än 10 år ökade till 10 procent (4).

Räntetäckningsgraden ökade till 3,8 gånger (3,7) till följd av ett förbättrat driftnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 217 mkr (3 064), en ökning med 5 procent. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2016 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 12 056 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 11,6 procent. Ökningen förklaras främst av stigande marknadshyror men även av generellt sänkta direktavkastningskrav i beståndet. Värdeökningen var störst i Stockholm där värdet på beståndet ökade med närmare 13 procent. I Stockholm är det framförallt marknadshyrorna som resulterat i värdeökningen. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,63 procent, att jämföra med 4,91 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2015.

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	12,8	8,2
Göteborg	10,7	2,0
Öresund	8,0	0,9
Uppsala	9,1	0,5
Totalt		11,6

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	11,1	9,9
Projekt- och utvecklingsfastigheter	14,0	1,3
Transaktioner	-	0,4
Totalt		11,6

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	5,8
Marknadshyror i fastigheterna	7,4
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-1,6
Totalt	11,6

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdetändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera räntefälllostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i norska kronor. Derivatportföljen uppgick vid årets slut till 52 781 mkr (40 149). Värdeförändring på derivat uppgick till -764 mkr (598) till följd av sänkta långa marknadsräntor under året. Vasakronan har under året förtidslöst ränteswappar till ett nominellt belopp om 2 900 mkr. I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -519 mkr. Samtidigt ingicks nya ränteswappar på längre löptider och till aktuella räntenivåer.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -3 019 mkr (-2 859). Skattekostnaden under året utgjordes i sin helhet av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen uppgår till 20,8 procent och avviken från den nominella skatten på 22 procent beror på skattefria fastighetsförsäljningar via bolag.

Genomsnittlig räntebindningstid var oförändrad 4,3 år (4,3) och kapitalbindningen ökade till 3,4 år (3,3).

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	24 719	45	15 906 ¹⁾	29
1-2 år	-35	0	12 862	23
2-3 år	1 729	3	8 121	15
3-4 år	2 009	4	3 801	7
4-5 år	3 468	6	5 640	10
5 år och över	23 350	42	8 910	16
Totalt	55 240	100	55 240	100

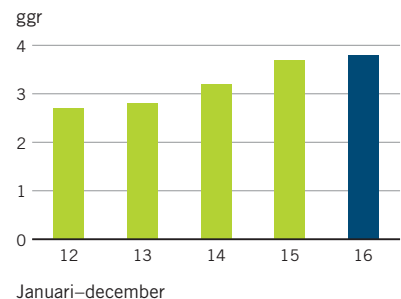
1) Teckningsåtagandet från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 2 147 mkr motsvarar totalt 127 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

För år 1-2 är räntexponeringen negativ. Det förklaras av att ingångna swapavtal överstiger lån med motsvarande räntebindningstid.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2016-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,4
Låneförfall 12 mån	max 40 %	29%
Teckningsåtagande och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	127%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,8
Räntebindning	1-6 år	4,3
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	45%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	Uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2016-12-31	2015-12-31	2016-09-30	2015-09-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	2 171	2 188	2 178	2 218
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	115 922	103 894	111 566	99 115
Inventarier	54	58	54	51
	115 976	103 952	111 620	99 166
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i joint ventures	372	381	379	381
Derivatinstrument	423	–	–	–
Andra långfristiga fordringar	58	169	59	52
	853	550	438	433
Summa anläggningstillgångar	119 000	106 690	114 236	101 817
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	31	38	27	29
Fordringar joint ventures	111	109	122	0
Aktuella skattefordringar	15	–	–	21
Fordringar hos moderbolag	–	–	2 056	–
Derivatinstrument	35	15	32	35
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	717	633	977	806
Likvida medel	2 147	2 301	2 097	3 823
Summa omsättningstillgångar	3 056	3 096	5 311	4 714
SUMMA TILLGÅNGAR	122 056	109 786	119 547	106 531
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	46 117	41 245	43 749	37 958
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	39 334	34 984	38 724	34 975
Uppskjuten skatteskuld	14 362	11 356	12 969	10 287
Derivatinstrument	3 383	2 894	3 887	3 273
Övriga långfristiga skulder	198	156	297	149
Avsatt till pensioner	80	17	9	54
Summa långfristiga skulder	57 357	49 407	55 886	48 738
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	15 906	15 766	17 196	17 274
Leverantörsskulder	132	177	114	109
Aktuella skatteskulder	0	20	138	0
Skulder moderföretag	0	825	0	0
Derivatinstrument	0	24	3	23
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 544	2 322	2 461	2 429
Summa kortfristiga skulder	18 582	19 134	19 912	19 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	122 056	109 786	119 547	106 531
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	16 830	15 038	16 430	15 657
Summa	16 830	15 038	16 430	15 657

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 2016 till 2 071 mkr (2 088), 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 2016 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 115 922 mkr, jämfört med 103 894 mkr vid årsskiftet 2015/2016. Värdeförändringen under perioden uppgick till 12 056 mkr (10 212) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar. En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,1/5,7 procent.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 87 i Vasakronans årsredovisning för 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 december 2016 var 77 procent (71) av beståndet miljöcertifierat.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 3 423 mkr (2 483), varav 2 061 mkr (1 223) var upparbetat per 31 december. Projekten har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad och i de större projekten uppgick den totala uthyrningsgraden till 72 procent. Den starka hyresmarknaden gör det möjligt att starta projekt i attraktiva lägen utan att samtliga lokaler är uthyrda vid projektstart.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2016	2015
Ingående värde 1 januari	103 894	91 889
Investeringar	2 035	2 224
Förvärv, köpeskillning	58	956
Försäljningar, köpeskillning	-2 121	-1 387
Värdeförändring	12 056	10 212
Utgående värde 31 december	115 922	103 894

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, % ¹⁾
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 100	941	86	34 000	mars -17	86
Uppsala	Kronåsen 1:1, Hubben	560	190	34	12 850	dec -17	82
Stockholm	Hilton 7	390	121	31	11 000	nov -18	0
Göteborg	Del av Läppstiftet	200	55	28	9 200	jun -18	62
Stockholm	Del av Nöten 5	184	76	41	3 980	okt -17	75
Göteborg	Drivhuset	170	43	25	12 200	mar -18	96
Totalt större fastighetsprojekt		2 604	1 426	55			72
Övriga projekt		819	635				
Totalt		3 423	2 061				

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 2016 till 14 362 mkr (11 356) 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 53 093 mkr (48 449), främst till följd av finansiering av utbetalad utdelning under året. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,4 år (3,3). Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 29 procent (31) förklarad av minskad certifikatsupplåning. Andel certifikat minskade till 17 procent (21) av den totala låneportföljen. Vid utgången av året var andelen kapitalmarknadsfinansiering 72 procent (71) och andelen bankfinansiering 28 procent (29).

Totalt utestående gröna obligationer ökade under året till 5,2 mdkr (4,7). Genom de gröna obligationerna erbjuds kapital-

marknaden 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 vid årsskiftet till cirka 6 mdkr.

Under året har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 8,0 mdkr (8,0) på den svenska kapitalmarknaden och 2,9 mdr NOK (1,0) på den norska kapitalmarknaden. Ett icke säkerställt lån om 0,5 mdkr (0) har tagits upp med Nordiska investeringsbanken (NIB) som motpart. Säkerställda banklån på 4,6 mdkr (4,5) har tagits upp och totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev uppgick vid periodens slut till 13 procent (14) av koncernens totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna.

Teckningsåtaganden från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, enligt vilket fonderna förbinder sig att på Vasakronans begäran köpa bolagets företagscertifikat, uppgår till 18 mdkr och har en uppsägningstid på 2 år. Likvida medel 2 147 mkr (2 301) och outnyttjat teckningsåtagande motsvarar tillsammans 127 procent (129) av låneförfallen de kommande 12 månaderna.

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	9 206	17
MTN Obligationer	30 000	19 968	36
MTN Gröna obligationer	–	5 219	9
MTN Realränteobligationer	–	820	1
MTN NOK-obligationer	10 000	4 109 ¹⁾	8
Banklån mot säkerhet	–	15 473	28
Banklån utan säkerhet	–	445	1
Teckningsåtagande	18 000	–	–
Totalt		55 240	100

1) Beloppet motsvarar 3 900 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat. Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen.

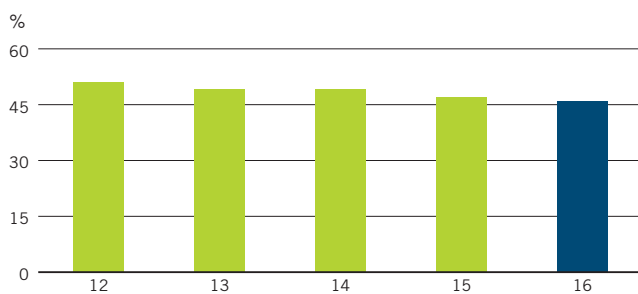
Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	4 000	4 227	-17	26 884	35 094
Kassaflödessäkringar efter skatt			4		4
Pensioner inklusive skatt				27	27
Årets resultat				10 944	10 944
<i>Summa totalresultat</i>			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
Ingående eget kapital 2016-01-01	4 000	4 227	-13	33 031	41 245
Kassaflödessäkringar efter skatt			13		13
Pensioner inklusive skatt				-57	-57
Årets resultat				11 472	11 472
<i>Summa totalresultat</i>			13	11 415	11 428
Utdelning				-4 500	-4 500
Lämnat koncernbidrag				-2 058	-2 058
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				2	2
Utgående eget kapital 2016-12-31	4 000	4 227	-	37 890	46 117

Eget kapital

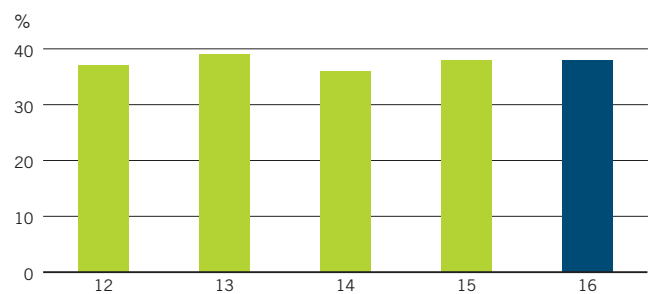
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 11 428 mkr (10 975) och uppgick till 46 117 mkr (41 245). Soliditeten uppgick till 38 procent (38) och belåningsgraden uppgick till 46 procent (47).

Belåningsgrad



Per 31 december

Soliditet



Per 31 december

Koncernens kassaflödesanalys

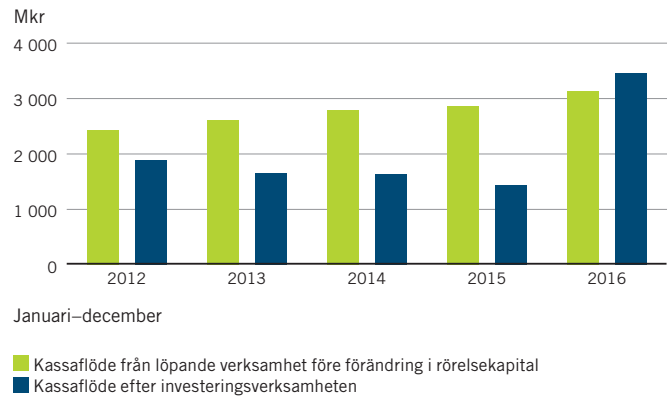
Belopp i mkr	Jan–dec 2016	Jan–dec 2015	Okt–dec 2016	Okt–dec 2015
Den löpande verksamheten				
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 217	3 064	823	775
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	7	8	2	4
Räntenetto	1 152	1 121	285	271
Betald ränta netto	-1 191	-1 323	-296	-316
Betald skatt	-48	-15	-2	-3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	3 137	2 855	812	731
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	9	-121	248	-41
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	293	476	49	34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 439	3 210	1 109	724
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-2 035	-2 224	-628	-614
Förvärv av fastigheter	-58	-916	0	-794
Försäljning av fastigheter	2 121	1 387	172	640
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-5	-22	2	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	23	-1 775	-454	-781
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	3 462	1 435	655	-57
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	-7 382	-4 924	-2 058	-
Lån till ägare	-	-	2 051	-
Upptagna räntebärande skulder	16 993	16 381	3 954	3 615
Amortering räntebärande skulder	-12 708	-12 348	-4 552	-5 080
Lösen av finansiella instrument	-519	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 616	-891	-605	-1 465
Periodens kassaflöde	-154	544	50	-1 522
Likvida medel vid periodens början	2 301	1 757	2 097	3 823
Periodens kassaflöde	-154	544	50	-1 522
Likvida medel vid periodens slut	2 147	2 301	2 147	2 301

Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflödet efter investeringsverksamheten ökade till 3 462 mkr (1 435) under året. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet förbättrades med 282 mkr och uppgick till mkr 3 137 (2 855). Denna förbättring förklaras främst av ett högre driftnetto. Kassaflödespåverkan av investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till -2 035 mkr (-2 224) och nettot av genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter påverkade kassaflödet positivt med 2 063 mkr (471).

Nettoupplåningen under året uppgick sammantaget till 4 285 mkr (4 033). Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med -7 382 mkr (-4 924) efter utbetald utdelning och concernbidrag till ägaren. Efter förtidslösta ränteswappar om totalt -519 mkr (-) uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till -3 616 mkr (-891). Sammantaget har likvida medel minskat med -154 mkr (544) under året.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



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
Neapel 3	Stockholm	Niam	925	2016-04-20
Sandbacken Mindre 39	Stockholm	Slussgården	234	2016-06-01
Del av Telefonfabriken 1	Stockholm	HSB Bostad	689	2016-06-30
Ålta 37:19	Stockholm	Bonava	67	2016-10-04
Skytten 2	Stockholm	Sigillet	111	2016-12-15
Summa fastighetsvärde			2 191	
Förvärvsomskostnader t.ex stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-70	
Total köpeskillning			2 121	

Fastighetsförvärv

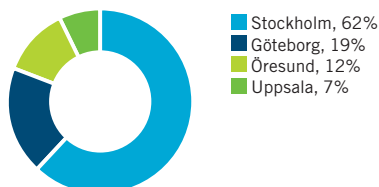
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Regndroppen 1 (Hyllie)	Malmö	Malmö kommun	50	2016-01-15
Kungsängen 14:1	Uppsala	JM	6	2016-03-10
Summa fastighetsvärde			56	
Förvärvsomskostnader t.ex stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			2	
Total köpeskillning			58	

Vasakronan totalt och per region

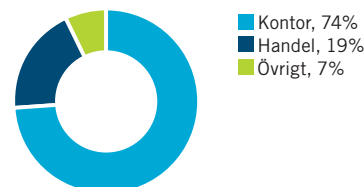
Totalt Vasakronan jan–dec

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	115 922	103 894
Hysesintäkter, mkr	6 251	6 009
Driftnetto, mkr	4 459	4 274
Överskottsgrad, %	71	71
Uthyrningsgrad, %	94	93
Antal fastigheter	179	180
Area, tkvm	2 426	2 509
Miljöcertifiering, %	77	71

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



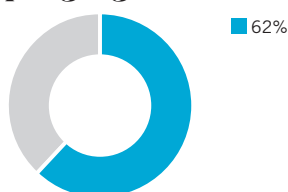
Kontrakterad hyra per objektstyp



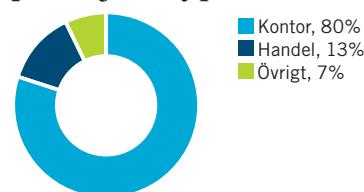
Stockholm jan–dec

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	74 298	66 617
Hysesintäkter, mkr	3 840	3 681
Driftnetto, mkr	2 716	2 593
Överskottsgrad, %	71	70
Uthyrningsgrad, %	94	92
Antal fastigheter	78	82
Area, tkvm	1 413	1 474
Miljöcertifiering, %	75	70

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



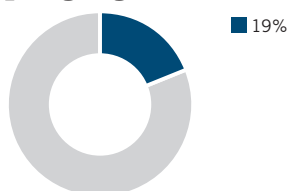
Kontrakterad hyra per objektstyp



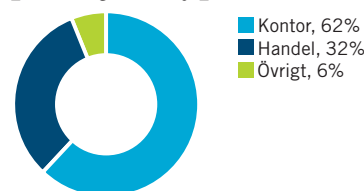
Göteborg jan–dec

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	22 147	19 618
Hysesintäkter, mkr	1 205	1 144
Driftnetto, mkr	928	882
Överskottsgrad, %	77	77
Uthyrningsgrad, %	97	93
Antal fastigheter	36	36
Area, tkvm	422	437
Miljöcertifiering, %	90	84

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per objektstyp



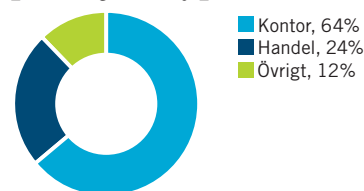
Öresund jan–dec

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	12 606	11 574
Hysesintäkter, mkr	756	747
Driftnetto, mkr	501	500
Överskottsgrad, %	66	67
Uthyrningsgrad, %	90	91
Antal fastigheter	38	38
Area, tkvm	360	363
Miljöcertifiering, %	69	67

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



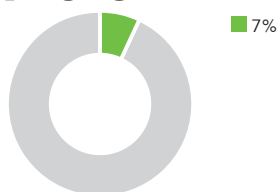
Kontrakterad hyra per objektstyp



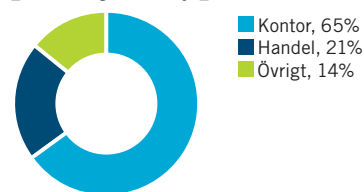
Uppsala jan–dec

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	6 871	6 085
Hysesintäkter, mkr	450	437
Driftnetto, mkr	314	299
Överskottsgrad, %	70	68
Uthyrningsgrad, %	96	96
Antal fastigheter	27	24
Area, tkvm	231	235
Miljöcertifiering, %	79	69

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per objektstyp



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–dec 2016	Jan–dec 2015
Nettoomsättning	423	423
Rörelsens kostnader	-525	-526
Realisationsresultat försäljningar	1	0
Resultat före finansiella poster	-101	-103
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	10 796	1 623
Räntenetto	-1 119	-1 101
Värdeförändring finansiella instrument	-764	598
Bokslutsdispositioner	-	-44
Resultat före skatt	8 812	973
Skatt	74	-218
Periodens resultat	8 886	755

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	17	5
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-4	-1
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt		4
Summa totalresultat för perioden	8 899	759

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 året till 423 mkr (423) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -764 mkr (598) till följd av sänkta långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt uppgick till 8 812 mkr (973). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 2 146 mkr (2 300).

Balansräkning

Belopp i mkr	2016-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	25	32
Aktier och andelar i dotterbolag	30 759	30 758
Fordringar hos dotterbolag	9 771	6 267
Aktier och andelar i joint ventures	1	-
Uppskjuten skattefordran	478	407
Derivatinstrument	423	-
Långfristiga fordringar	54	164
Summa anläggningstillgångar	41 511	37 628
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	28 326	27 692
Derivatinstrument	35	15
Kortfristiga fordringar	423	349
Likvida medel	2 146	2 300
Summa omsättningstillgångar	30 930	30 356
SUMMA TILLGÅNGAR	72 441	67 984
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	10 939	8 596
Obeskattade reserver	44	44
Skulder		
Räntebärande skulder	55 240	50 750
Derivatinstrument	3 383	2 894
Ej räntebärande skulder	694	560
Skulder till moderbolag	-	825
Skulder till dotterbolag	2 141	4 315
Summa skulder	61 458	59 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	72 441	67 984

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av året till 339 (346).

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 förvaltningsfastigheterna.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 34 i Vasakronans årsredovisning för 2015. Under året har utbetalning av koncernbidrag, utdelning och lån skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 7 382 mkr. Under året har avtal om uthyrning tecknats med Tredje AP-fonden och hyresavtalet med Första AP-fonden har omförhandlats. Båda dessa kontrakt har tecknats på marknadsmässiga villkor.

Vid utgången av året hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 105 mkr.

Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast angivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2015 sidorna 80–83.

Vasakronans verksamhet har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Öresund. Dessa regioner utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning sidan 84.

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Alternativa nyckeltal

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

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

Stockholm den 2 februari 2017

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 2016	Jan-dec 2015	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	94,2	92,6	94,2	92,6
Överskottsgrad, %	71	71	71	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 035	2 224	628	614
Fastighetsförvärv, mkr	58	916	–	794
Fastighetsförsäljningar, mkr	–2 121	–1 387	–172	–640
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	–28	1 753	456	768
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	115 922	103 894	115 922	103 894
Area på balansdagen, tkvm	2 426	2 509	2 426	2 509
Antal fastigheter på balansdagen	179	180	179	180
Miljöcertifiering på balansdagen, %	77	71	77	71
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	110	112	110	112
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,7	3,9	3,9
Soliditet på balansdagen, %	38	38	38	38
Belåningsgrad på balansdagen, %	46	47	46	47
NAV på balansdagen, mkr ¹⁾	61 333	53 416	61 333	53 416
NNNAV på balansdagen, mkr ²⁾	55 083	47 927	55 083	47 927
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,0	2,1	2,0	2,1
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	53 093	48 449	53 093	48 449
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	3 137	2 855	812	731
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	339	346	339	346
Härledning nyckeltal				
1) NAV, mkr				
Eget kapital	46 117	41 245	46 117	41 245
Återläggning goodwill	–2 071	–2 088	–2 071	–2 088
Återläggning derivat	2 925	2 903	2 925	2 903
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	14 362	11 356	14 362	11 356
	61 333	53 416	61 333	53 416
2) NNNAV, mkr				
Eget kapital	46 117	41 245	46 117	41 245
Återläggning goodwill	–2 071	–2 088	–2 071	–2 088
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	14 362	11 356	14 362	11 356
Uppskjuten skatt till verkligt värde*	–3 219	–2 533	–3 219	–2 533
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	–106	–53	–106	–53
	55 083	47 927	55 083	47 927

* Beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats, dvs 5,5 procent.

Definitioner

Area, kvm

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Central administration, mkr

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

Driftnetto, mkr

Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomt-rättsavgäld. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Energiprestanda, kWh/kvm

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

Fastighetsförvärv, mkr

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

Fastighetsförsäljningar, mkr

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

Genomsnittlig kapitalbindning, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

Genomsnittlig återstående löptid, år

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

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad per objektstyp

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

Likvida medel, mkr

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

Miljöcertifiering, %

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

NAV (Net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Anges för att ge ett alternativt beräknat värde på eget kapital, se härledning sidan 17.

NNNAV (Triple net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och tillägg av verkligt värde lån samt justerad med bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats. Anges för att ge ett alternativt beräknat värde på eget kapital, se härledning sidan 17.

Nettoinvesteringar, mkr

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

Nettouthyrning, mkr

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

Definitioner fortsätter på sidan 19.

Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr

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

Räntebärande skulder netto, mkr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Driftnetto med tillägg för centraladministration och resultat från andelar i joint venture dividerat med räntenettet. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Soliditet, %

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

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet, per balansdagen.

Värdeförändring fastigheter, %

Värdeförändring i kronor dividerad med marknadsvärde för hela fastighetsbeståndet d v s inklusive projekt och transaktioner vid periodens ingång.

Årshyra, mkr

Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräknning samt tillägg.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Kalendarium

Rapporter

Årsredovisning 2016	mars 2017
Årsstämma	3 maj 2017
Delårsrapport januari–mars 2017	3 maj 2017

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

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Vasakronan AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till 116 miljarder kronor. Inriktningen är kontorslokaler och butiker i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 179 fastigheter med en total area på omkring 2,4 miljoner kvadratmeter. Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Läs mer på www.vasakronan.se