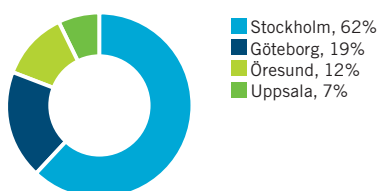


## Delårsrapport januari–juni 2016

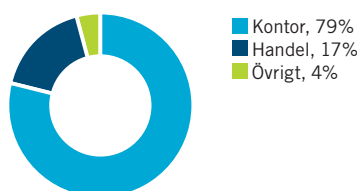
- Hyresintäkterna ökade totalt till 3 058 mkr (3 003). I ett jämförbart bestånd var ökningen 1 procent.
- Uthyrningsgraden uppgick till 93,6 procent (92,5).
- Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –882 (–908). I ett jämförbart bestånd var minskningen 2 procent.
- Driftnettot ökade totalt till 2 176 mkr (2 095). I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 1 578 mkr (1 469), en ökning med 7 procent. Ökningen förklaras av det högre driftnettot och ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 6 186 mkr (5 079), vilket motsvarar en värdeökning på 6,0 procent (5,5). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 109 132 mkr.
- Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –1 607 mkr (645).
- Resultat efter skatt uppgick till 4 949 mkr (5 637).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 73 procent (45) vid periodens utgång.

Belopp i mkr	Jan–juni 2016	Jan–juni 2015	April–juni 2016	April–juni 2015	Juli 2015 – juni 2016	Jan–dec 2015
Hyresintäkter	3 058	3 003	1 534	1 504	6 064	6 009
Driftnetto	2 176	2 095	1 105	1 056	4 355	4 274
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 578	1 469	800	752	3 173	3 064
Resultat efter skatt	4 949	5 637	3 564	3 711	10 256	10 944
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 572	1 366	877	662	3 061	2 855
Marknadsvärde fastigheter, mkr	109 132	98 048	109 132	98 048	109 132	103 894
Uthyrningsgrad, %	93,6	92,5	93,6	92,5	93,6	92,6
Överskottsgrad, %	71	70	72	70	72	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,5	3,8	3,7	3,9	3,7
Belåningsgrad, %	49	50	49	50	49	47
Miljöcertifiering, andel av total area, %	73	45	73	45	73	71
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	109	120	109	120	109	112

### Kontrakterad hyra per geografisk marknad



### Kontrakterad hyra per fastighetskategori



## Vasakronan andra kvartalet 2016

### Hög efterfrågan på hyresmarknaden

Efterfrågan på hyresmarknaden är fortsatt stark och Vasakronans uthyrningsgrad ökade under kvartalet med 1,2 procentenheter till 93,6 procent. Nyuthyrningar har genomförts motsvarande 46 000 kvadratmeter (52 000) och en årshyra om 160 mkr (179). Nettouthyrningen uppgick till 51 mkr (81). Bland nyuthyrningarna kan nämnas uthyrningen om cirka 7 000 kvadratmeter till Nordea i Kista Entré och uthyrningen till eWork som kommer att hyra 1 800 kvadratmeter i Klara Zenit på Mäster Samuelsgatan i Stockholm. I projektfastigheten Klara C på Vasagatan i Stockholm har Tredje AP-fonden tecknat avtal om cirka 1 100 kvadratmeter och NetEnt valt att utöka sin förhyrning med ytterligare cirka 1 100 kvadratmeter.

I Göteborg tecknades avtal med Collector Bank om uthyrning om 6 000 kvadratmeter i fastigheten Läppstiftet med inflyttning under 2018. Delar av fastigheten genomgår för tillfället en om- och tillbyggnad av totalt cirka 9 000 kvadratmeter. Bland annat tillskapas moderna och flexibla kontorslokaler och fastigheten får en glasfasad och entré, kallad Älvporten, med utsikt över Göta älv. Ombyggnaden är ett första steg i utvecklingen av området runt Gullbergsvass. På andra sidan Göta älvbron planerar Vasakronan att bygga 60 000 kvadratmeter för kontor och hotell i kvarteret Platinan.


Utöver genomförda nyuthyrningar har även omförhandlingar motsvarande 78 000 kvadratmeter (140 000) genomförts. Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med i genomsnitt 7,8 procent (3,2). Bland annat har advokatbyrån Gernandt & Danielsson förlängt sitt hyreskontrakt om 4 500 kvadratmeter i korsningen Hamngatan och Birger Jarls-gatan i Stockholm.

### Ökat fastighetsvärde

Värdet på fastighetsbeståndet ökade under kvartalet med 4,3 mdkr till 109,1 mdkr. Ökningen förklaras av fortsatt stigande marknadsvärden, främst till följd av högre marknadshyror men

även lägre direktavkastningskrav. Det är främst marknads-hyrorerna i Stockholms innerstad som utvecklats positivt. Värde-ökningen uppgick under det andra kvartalet till 4,1 procent (3,0), vilket innebär att värdeförändringen varit positiv de senaste 26 kvartalerna.

Under kvartalet tecknades avtal om försäljning av delar av fastigheten Telefonfabriken 1 vid Telefonplan strax utanför Stockholm till HSB Bostad för ett fastighetsvärde om 721 mkr, varav merparten också har frånträtts. Det sålda området omfattar mark med cirka 35 000 kvadratmeter planlagda bostadsbyggrätter. Under kvartalet såldes även kontorsfastigheten Sandbacken Mindre 39 på Södermalm i Stockholm till Slussgården för 234 mkr.



Nordea hyr  
7 000 kvadratmeter  
i Kista Entré

### Hållbara byggnader

Det blir allt tydligare att ett ambitiöst hållbarhetsarbete kan bidra till nya finansieringsmöjligheter och en ökad lönsamhet. Under kvartalet tecknades ett första lån på 445 mkr hos Nordiska investeringsbanken (NIB) som kommer att vara en del av finansieringen av nybyggnadsprojekten Hubben i Uppsala Science Park och Hilton i Frösunda, Solna. Målet är att de nybyggda fastigheterna ska uppnå en LEED Platinumcertifiering och det är just den höga miljöprofilen som möjliggör finansiering genom NIB. Lånet löper över 10 år och är inte säkerställt.

### Resultatet för det andra kvartalet

Driftnettot för det andra kvartalet ökade till 1 105 mkr (1 056), främst förklarad av högre hyresintäkter. Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 800 mkr (752) till följd av ett högre driftnetto.

Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 4,1 procent, motsvarande 4 339 mkr (2 852). Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -731 mkr (1 146) till följd av sänkta långa marknadsräntor under kvartalet. Resultat efter skatt uppgick till 3 564 mkr (3 711).

# Marknadsöversikt

## Vår omvärld

Den ekonomiska återhämtningen i omvärlden går fortsatt långsamt och i USA var utvecklingen svagare än förväntat under inledningen av året. I euroområdet stärktes konjunkturen bland annat till följd av ökade investeringar. Samtidigt bidrog brexit och det kommande valet i USA till en ökad ekonomisk osäkerhet.

I Sverige fortsatte tillväxten att öka främst till följd av en stark inhemsk efterfrågan och ökade investeringar. Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos kommer BNP att öka med 3,6 procent under 2016, och hushållens konsumtion förväntas öka med 2,9 procent under 2016. Enligt Handels Utredningsinstitut (HUI) kommer den ökade konsumtionen bidra positivt till detaljhandeln som bedöms öka med 4,0 procent under 2016 och 3,5 procent under 2017. Sysselsättningen förväntas fortsätta att stiga med cirka 1,6 procent under året. När det gäller kontors-sysselsättningen i storstadsregionerna är bedömningen att den kommer att stiga med cirka 3,8 procent under 2016 och 3,5 procent under 2017.

Vid sitt möte i juli beslutade Riksbanken att hålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Deras bedömning är att en höjning av reporäntan blir aktuell först under 2017.

## Fastighetsmarknaden

Under det andra kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 67 mdkr (41) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Den enskilt största transaktionen var Castellums förvärv av Norrporten. Under första halvåret uppgick transaktionsvolymen därmed till totalt 96 mdkr (63). Av transaktionsvolymen var, som tidigare, en stor del bostadsfastigheter 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 sedan årsskiftet 2015/2016 och bedöms uppgå till strax under 4 procent. För butikslokaler bedöms vakansnivån vara oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till cirka 2 procent.

I Stockholms innerstad utanför CBD har marknadshyrorna fortsatt att öka under kvartalet. Vakansnivåerna har varit oförändrade och uppgår till cirka 9 procent. I Stockholms närförorter

har marknadshyrorna varit oförändrade under kvartalet. Även vakansnivåerna bedöms vara oförändrade och uppgår till närmare 14 procent, även om nivåerna varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter i CBD har sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till omkring 3,7 procent. I övriga innerstaden har direktavkastningskraven sjunkit jämfört med årsskiftet och bedöms uppgå till cirka 4,2 procent. I närförorterna bedöms direktavkastningen vara oförändrad och uppgår till cirka 5,0 procent.

## Göteborg

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

Direktavkastningskraven för de bästa kontors- och butiksfastigheterna i Göteborg CBD har sjunkit ytterligare under kvartalet och bedöms uppgå till knappt 4,1 procent.

## Öresund

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

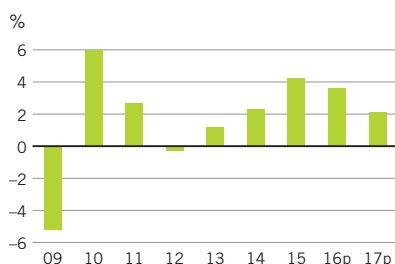
Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD har sjunkit under kvartalet och uppgår nu till cirka 4,5 procent. Även för fastigheter med A-läge i Lund har direktavkastningskraven sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,2 procent.

## Uppsala

Hyresnivåerna för kontorslokaler i centrala Uppsala har varit oförändrade sedan årsskiftet. Vakansnivån är oförändrad sedan flera år tillbaka och uppgår till knappt 5 procent för kontorslokaler och knappt 3 procent för butikslokaler.

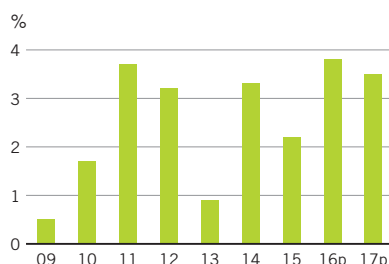
Direktavkastningskraven för centrala kontors- och butiksfastigheter bedöms vara oförändrade jämfört med årsskiftet och uppgår till cirka 5,3 procent respektive 5,0 procent.

## Hög tillväxt



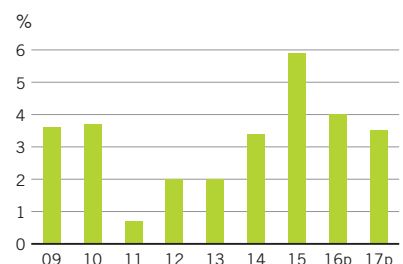
BNP-utveckling i Sverige, fasta priser  
Källa: Konjunkturinstitutet

## 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 2016	Jan–juni 2015	April–juni 2016	April–juni 2015	Juli 2015– juni 2016	Jan–dec 2015
Hysesintäkter	3 058	3 003	1 534	1 504	6 064	6 009
Driftkostnader	-349	-377	-151	-177	-665	-693
Reparationer och underhåll	-56	-62	-30	-33	-100	-106
Fastighetsadministration	-147	-150	-81	-81	-302	-305
Fastighetsskatt	-244	-242	-121	-117	-476	-474
Tomträttsavgäld	-86	-77	-46	-40	-166	-157
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-882</b>	<b>-908</b>	<b>-429</b>	<b>-448</b>	<b>-1 709</b>	<b>-1 735</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>2 176</b>	<b>2 095</b>	<b>1 105</b>	<b>1 056</b>	<b>4 355</b>	<b>4 274</b>
Central administration	-43	-44	-24	-23	-87	-88
Resultat från andelar i joint venture	-1	-1	0	-1	-1	-1
Räntenetto	-554	-581	-281	-280	-1 094	-1 121
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>1 578</b>	<b>1 469</b>	<b>800</b>	<b>752</b>	<b>3 173</b>	<b>3 064</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	6 186	5 079	4 339	2 852	11 319	10 212
Värdeförändring finansiella instrument	-1 607	645	-731	1 146	-1 654	598
Avyttrad/nedskriven goodwill	-10	-	-9	-	-81	-71
<b>Resultat före skatt</b>	<b>6 147</b>	<b>7 193</b>	<b>4 399</b>	<b>4 750</b>	<b>12 757</b>	<b>13 803</b>
Aktuell skatt	-169	0	-142	0	-214	-45
Uppskjuten skatt	-1 029	-1 556	-693	-1 039	-2 287	-2 814
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 949</b>	<b>5 637</b>	<b>3 564</b>	<b>3 711</b>	<b>10 256</b>	<b>10 944</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<i>Omklassificerbara poster</i>						
Kassaflödessäkringar	17	4	17	2	18	5
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-4	-1	-4	-1	-4	-1
<i>Ej omklassificerbara poster</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	61	61
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	-26	-26
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	-8	-8
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>41</b>	<b>31</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>4 962</b>	<b>5 640</b>	<b>3 577</b>	<b>3 712</b>	<b>10 297</b>	<b>10 975</b>
<b>Nyckeltal</b>						
Överskottsgrad, %	71	70	72	70	72	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,5	3,8	3,7	3,9	3,7

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

# Kommentarer resultaträkning

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 3 058 mkr (3 003). Även i ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 70 000 kvadratmeter med en årshyra på 240 mkr (280), varav 29 procent (29) är intäktspåverkande under 2016. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 427 mkr (483) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 6,9 procent (3,3). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 52 mkr (74), och för rullande 12 månader uppgick den till 104 mkr (25).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 161 mkr (6 039) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,5 år (4,6).

Uthyrningsgraden ökade till 93,6 procent (92,5) per 30 juni 2016, delvis förklarad av genomförda nyuthyrningar men även av färre avflyttar.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till –882 mkr (–908). I ett jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 2 procent. Minskningen förklaras bland annat av att energiprestandan i beståndet har förbättrats till 109 kWh/kvm (120) vid periodens utgång.

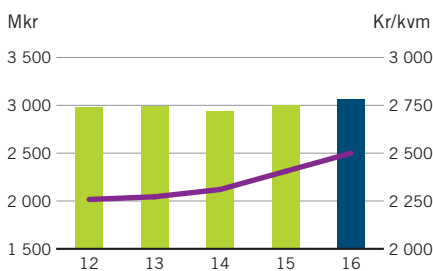
## Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 2 176 mkr (2 095). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med närmare 3 procent. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (70).

## Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till –147 mkr (–150) och kostnaden för central administration uppgick till –43 mkr (–44).

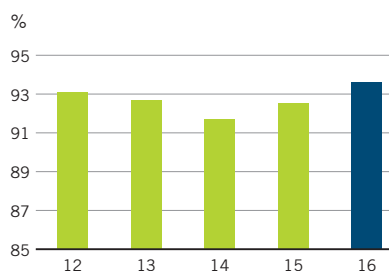
## Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari-juni

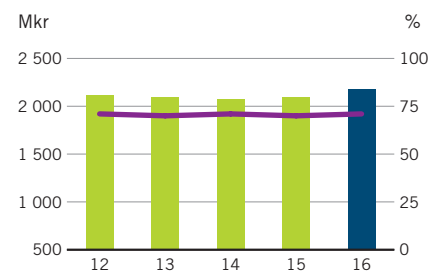
■ Hyresintäkter, mkr    — Hyresintäkter kr/kvm

## Hög uthyrningsgrad



Per 30 juni

## Ökande överskottsgrad



Januari-juni

■ Driftnetto, mkr    — Överskottsgrad, %

## Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
SEB	3
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson Sverige	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Åhléns	1
Sony Mobile Communications	1
Stadium	1
<b>Summa</b>	<b>19</b>

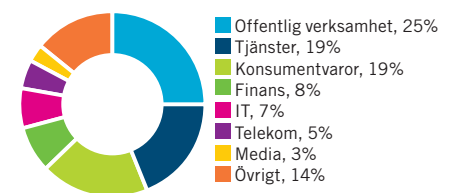
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

## Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2016	600	470	8
2017	1 135	1 179	19
2018	888	1 015	16
2019	723	923	15
2020–ff	856	2 256	37
<b>Summa</b>	<b>4 202</b>	<b>5 843</b>	<b>95</b>
Bostäder	1 161	97	2
Garage	–	221	3
<b>Totalt</b>	<b>5 363</b>	<b>6 161</b>	<b>100</b>

Förfallostruktur kontrakterad hyra

## Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Räntenetto

Räntenettet förbättrades till –554 mkr (–581) till följd av att genomsnittlig ränta under perioden minskade till 1,9 procent (2,3). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga låneräntan till 2,0 procent (2,0).

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,2 år (4,3) vid utgången av perioden. Andelen räntebindningsförfall inom 1 år uppgick till 46 procent (44) och andelen räntebindningsförfall längre än 5 år minskade till 45 procent (50) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden ökade till 3,8 gånger (3,5) till följd av ett förbättrat räntenetto och driftnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

### Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 1 578 mkr (1 469), en ökning med 7 procent. Ökningen förklaras av det högre driftnettet och ett förbättrat räntenetto.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2016 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 6 186 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 6,0 procent.

Ökningen förklaras främst av stigande marknadshyror i Stockholm, men även av sänkta direktavkastningskrav i beståndet.

Värdeökningen var störst i Öresund och Stockholm som sammantaget bidrog till värdeökningen med 4,8 procentenheter. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,77 procent, att jämföra med 4,91 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2015.

### Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	6,4	4,1
Göteborg	5,0	1,0
Öresund	6,5	0,7
Uppsala	3,8	0,2
<b>Totalt</b>		<b>6,0</b>

### Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	5,5	4,9
Projekt- och utvecklingsfastigheter	7,2	0,6
Transaktioner	–	0,5
<b>Totalt</b>		<b>6,0</b>

### Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	2,9
Marknadshyror i fastigheterna	3,1
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	0,0
<b>Totalt</b>	<b>6,0</b>

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera räntefälllostrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgår till 48 754 mkr (40 096) och består huvudsakligen av ränteswappar. Värdeförändring på derivat uppgick till –1 607 mkr (645) till följd av sänkta marknadsräntor under året. Vasakronan har under det första halvåret förtidslöst ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 400 mkr. I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om –235 mkr. Samtidigt ingicks nya ränteswappar på längre löptider och till aktuella räntenivåer.

### Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –1 198 mkr (–1 556). Av skattekostnaden utgjordes –1 029 mkr (–1 556) av uppskjuten skatt på temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Resterande del utgörs av aktuell skatt. Den effektiva skattesatsen uppgår till 19,5 procent och avvikelser från den nominella skatten på 22 procent beror på skattefria fastighetsförsäljningar via bolag.

### Genomsnittlig räntebindningstid minskade till 4,2 år (4,3) och kapitalbindningen var oförändrad 3,3 år (3,3).

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	26 110	46	18 626 <sup>1)</sup>	33
1–2 år	–447	0	12 716	22
2–3 år	952	2	8 551	15
3–4 år	1 655	3	4 422	8
4–5 år	2 764	4	5 168	9
5 år och över	26 000	45	7 551	13
<b>Totalt</b>	<b>57 034</b>	<b>100</b>	<b>57 034</b>	<b>100</b>

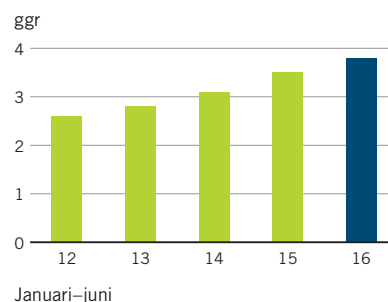
1) Teckningsåtagandet från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 3 791 mkr motsvarar totalt 117 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

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

### Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2016-06-30
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,3 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	33 %
Teckningsåtagande och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	117 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,8 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,2 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	46 %
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

### Förbättrad räntetäckningsgrad



## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016-06-30	2015-06-30	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Immateriella anläggningstillgångar	2 178	2 259	2 187	2 259	2 188
Förvaltningsfastigheter	109 132	98 048	106 064	94 594	103 894
Materiella anläggningstillgångar	53	53	56	53	58
Finansiella anläggningstillgångar	450	433	510	433	550
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>111 813</b>	<b>100 793</b>	<b>108 817</b>	<b>97 339</b>	<b>106 690</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Övriga kortfristiga fordringar	2 599	1 017	1 137	1 128	795
Likvida medel	3 791	4 741	5 748	3 840	2 301
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 390</b>	<b>5 758</b>	<b>6 885</b>	<b>4 968</b>	<b>3 096</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>118 203</b>	<b>106 551</b>	<b>115 702</b>	<b>102 307</b>	<b>109 786</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	<b>41 708</b>	<b>36 734</b>	<b>42 630</b>	<b>37 022</b>	<b>41 245</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Räntebärande skulder	38 408	34 380	35 517	33 628	34 984
Uppskjuten skatteskuld	12 389	10 089	11 682	9 050	11 356
Ej räntebärande skulder	4 343	2 992	3 790	4 124	3 067
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>55 140</b>	<b>47 461</b>	<b>50 989</b>	<b>46 802</b>	<b>49 407</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Räntebärande skulder	18 626	19 646	19 505	15 770	15 766
Ej räntebärande skulder	2 729	2 710	2 578	2 713	3 368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>21 355</b>	<b>22 356</b>	<b>22 083</b>	<b>18 483</b>	<b>19 134</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>118 203</b>	<b>106 551</b>	<b>115 702</b>	<b>102 307</b>	<b>109 786</b>

## Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-17</b>	<b>26 884</b>	<b>35 094</b>
Totalresultat			4	10 971	10 975
Utdelning				-4 000	-4 000
Lämnat koncernbidrag				-824	-824
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-13</b>	<b>33 031</b>	<b>41 245</b>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-13</b>	<b>33 031</b>	<b>41 245</b>
Totalresultat			14	4 949	4 949
Utdelning				-4 500	-4 486
<b>Utgående eget kapital 2016-06-30</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>1</b>	<b>33 480</b>	<b>41 708</b>



## Kommentarer balansräkning

### Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 30 juni 2016 till 2 078 mkr (2 159), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

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

### Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2016 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 109 132 mkr, jämfört med 103 894 mkr vid årsskiftet 2015/2016. Värdeförändringen under perioden uppgick till 6 186 mkr (5 079) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar.

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 30 juni 2016 var 73 procent (45) av beståndet miljöcertifierat.

### Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 3 440 mkr (2 953), varav 1 640 mkr (1 747) var upparbetat per 30 juni. Projektet har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad och i de större projekten uppgick den totala uthyrningsgraden till 73 procent. Den starka hyresmarknaden gör det möjligt att starta projekt i attraktiva lägen utan att samtliga lokaler är uthyrda vid projektstart.

Under kvartalet påbörjades ombyggnaden av cirka 12 000 kvadratmeter i fastigheten Drivhuset i Gårda i Göteborg. Investeringen bedöms uppgå till 170 mkr och ombyggnaden beräknas vara färdigställd i början på 2018. Under kvartalet färdigställdes ombyggnaden av Kompassen i Göteborg där den tidigare gallerian omvandlats till enskilda butiker och ny butiksyta har skapats. Investering uppgick till cirka 210 mkr och vid färdigställandet uppgick uthyrningsgraden i fastigheten till 96 procent.

### Ökade fastighetsvärden

Mkr	2016	2015
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>103 894</b>	<b>91 889</b>
Investeringar	944	1 074
Förvärv, köpeskillning	58	122
Försäljningar, köpeskillning	-1 949	-116
Värdeförändring	6 186	5 079
<b>Utgående värde 30 juni</b>	<b>109 132</b>	<b>98 048</b>

### Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, % <sup>1)</sup>
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 160	847	73	34 000	dec -16	90
Uppsala	Kronåsen 1:1, Hubben	560	75	13	12 850	dec -17	82
Stockholm	Hilton 7	390	48	12	11 000	nov -18	0
Göteborg	Del av Läppstiftet	200	22	11	9 200	jun -18	62
Göteborg	Drivhuset	170	16	9	12 200	mar -18	87
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>2 480</b>	<b>1 008</b>	<b>41</b>			<b>73</b>
Övriga projekt		960	632				
<b>Totalt</b>		<b>3 440</b>	<b>1 640</b>				

1) Beräknad utifrån area

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt uppgick per 30 juni 2016 till 12 389 mkr (10 089) 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 53 243 mkr (49 285), främst till följd av utbetald utdelning under det andra kvartalet. Den genomsnittliga kapitalbindningen var oförändrad 3,3 år (3,3). Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 33 procent (36). Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 69 procent (71) och andelen bankfinansiering 31 procent (29).

Totalt utestående gröna obligationer uppgick till 4,7 mdkr (4,2). Investeringar som enligt Vasakronans ramverk för gröna obligationer är kvalificerade att finansieras med gröna obligationer uppgick till cirka 6 mdkr vid utgången av perioden. Under det andra kvartalet diversifierade Vasakronan upplåningen ytterligare genom att teckna det första lånevtalet med Nordiska investe-

ringsbanken, NIB. Det icke säkerställda lånet uppgick till 445 mkr och har en löptid på 10 år. Lånet kommer att vara en del av finansieringen av nybyggnadsprojekten Hubben och Hilton.

Under det första halvåret har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 3,8 mdkr (3,8) på den svenska kapitalmarknaden och 1,5 mdr NOK (1,0) på den norska kapitalmarknaden. Säkerställda banklån på 3,2 mdkr (3,5) har tagits upp och totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev uppgick vid periodens slut till 15 procent (15) av koncernens totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna.

Teckningsåtagandet 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 om 3 791 mkr (4 741) och outnyttjat teckningsåtagande motsvarar totalt 117 procent (116) av låneförfall kommande 12 månader.

### Eget kapital

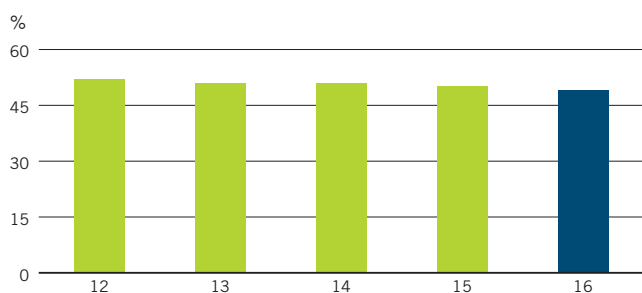
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 4 962 mkr (5 640) och uppgick till 41 708 mkr (36 734). Soliditeten uppgick till 35 procent (34) och belåningsgraden uppgick till 49 procent (50).

### Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	11 074	19
MTN Obligationer	30 000	20 269	36
MTN Gröna obligationer	–	4 716	8
MTN Realränteobligationer	–	820	1
MTN NOK-obligationer	5 000	2 532	4
Banklån mot säkerhet	–	17 178	31
Banklån utan säkerhet	–	445	1
Teckningsåtagande	18 000	–	–
<b>Totalt</b>	–	<b>57 034</b>	<b>100</b>

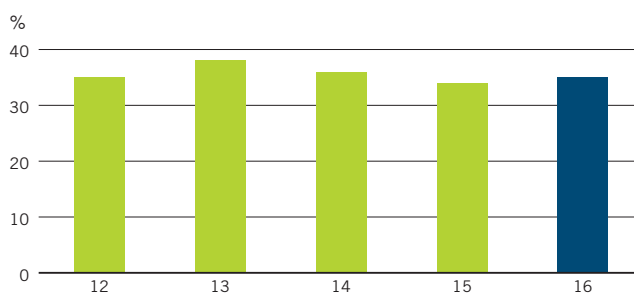
1) Beloppet motsvarar 2500 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.  
Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen.

### Belåningsgrad



Per 30 juni

### Soliditet



Per 30 juni

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–juni 2016	Jan–juni 2015	April–juni 2016	April–juni 2015	Juli 2015– juni 2016	Jan–dec 2015
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 578	1 469	800	752	3 173	3 064
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	3	2	1	8	8
Räntenetto	554	581	281	280	1 094	1 121
Betald ränta netto	-521	-679	-202	-368	-1 165	-1 323
Betald skatt	-42	-8	-4	-3	-49	-15
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 572</b>	<b>1 366</b>	<b>877</b>	<b>662</b>	<b>3 061</b>	<b>2 855</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	-149	443	74	218	-237	355
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 423</b>	<b>1 809</b>	<b>951</b>	<b>880</b>	<b>2 824</b>	<b>3 210</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i befintliga fastigheter	-944	-1 074	-518	-545	-2 094	-2 224
Förvärv av fastigheter	-58	-122	-2	-57	-852	-916
Försäljning av fastigheter	1 949	116	1 790	0	3 220	1 387
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-2	-8	-1	-4	-16	-22
Aktier och andelar netto	0	0	0	0	0	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>945</b>	<b>-1 088</b>	<b>1 269</b>	<b>-606</b>	<b>258</b>	<b>-1 775</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>2 368</b>	<b>721</b>	<b>2 220</b>	<b>274</b>	<b>3 082</b>	<b>1 435</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Utdelning och koncernbidrag	-5 324	-4 924	-4 500	-4 000	-5 324	-4 924
Lån till ägare	-1 500	-	-1 500	-	-1 500	-
Upptagna räntebärande skulder	10 113	11 046	4 281	6 415	15 448	16 381
Amortering räntebärande skulder	-3 932	-3 859	-2 345	-1 788	-12 421	-12 348
Lösen av finansiella instrument	-235	-	-113	-	-235	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-878</b>	<b>2 263</b>	<b>-4 177</b>	<b>627</b>	<b>-4 032</b>	<b>-891</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 490</b>	<b>2 984</b>	<b>-1 957</b>	<b>901</b>	<b>-950</b>	<b>544</b>
Likvida medel vid periodens början	2 301	1 757	5 748	3 840	4 741	1 757
Periodens kassaflöde	1 490	2 984	-1 957	901	-950	544
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 791</b>	<b>4 741</b>	<b>3 791</b>	<b>4 741</b>	<b>3 791</b>	<b>2 301</b>

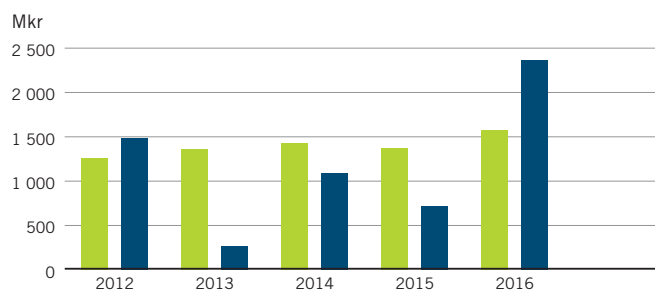
## Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick till 2 368 mkr (721) och påverkades positivt av kassaflöde från den löpande verksamheten om 1 423 mkr (1 809). Kassaflödespåverkan av investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -944 mkr (-1 074) och nettot av genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter påverkade positivt med 1 891 mkr (-6).

Nettouplåningen under perioden uppgick sammantaget till 6 181 mkr (7 187). Efter utbetalt koncernbidrag, utdelning och lån till ägaren om totalt -6 824 mkr (-4 924) uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till - 878 mkr (2 263).

Sammantaget har likvida medel ökat med 1 490 mkr (2 984) 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	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
Justeringar tidigare transaktioner			-3	
<b>Summa fastighetsvärde</b>			<b>2 010</b>	
Försäljningsomkostnader t.ex avdrag för latent skatt, stämpelskatt och övriga transaktionskostnader			-61	
<b>Total köpeskillning</b>			<b>1 949</b>	

### Fastighetsförvärv

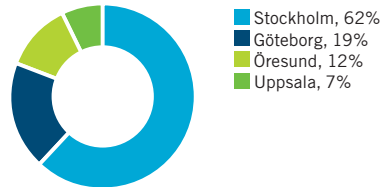
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Regndroppen 1 (Hyllie)	Malmö	Malmö kommun	50	2016-01-15
Kungsängen 14:1	Uppsala	JM	6	2016-03-10
<b>Summa fastighetsvärde</b>			<b>56</b>	
Förvärvsomskostnader t.ex stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			2	
<b>Total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

# Vasakronan totalt och per region

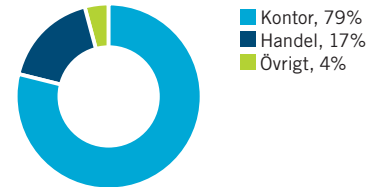
## Totalt Vasakronan januari–juni

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	109 132	98 048
Hysesintäkter, mkr	3 058	3 003
Driftnetto, mkr	2 176	2 095
Överskottsgrad, %	71	70
Uthyrningsgrad, %	94	93
Antal fastigheter	181	186
Area, tkvm	2 446	2 497
Miljöcertifiering, %	73	45

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



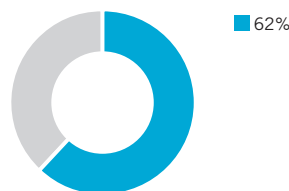
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



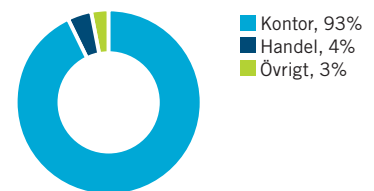
## Stockholm januari–juni

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	69 601	62 706
Hysesintäkter, mkr	1 876	1 828
Driftnetto, mkr	1 321	1 260
Överskottsgrad, %	70	69
Uthyrningsgrad, %	94	92
Antal fastigheter	80	85
Area, tkvm	1 417	1 464
Miljöcertifiering, %	73	54

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



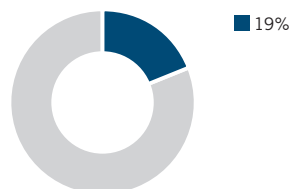
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



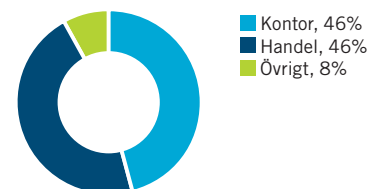
## Göteborg januari–juni

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	20 832	17 920
Hysesintäkter, mkr	587	575
Driftnetto, mkr	455	440
Överskottsgrad, %	78	77
Uthyrningsgrad, %	95	96
Antal fastigheter	36	35
Area, tkvm	438	417
Miljöcertifiering, %	79	49

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



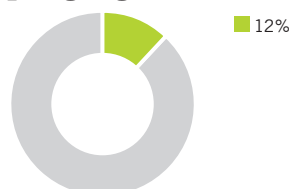
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



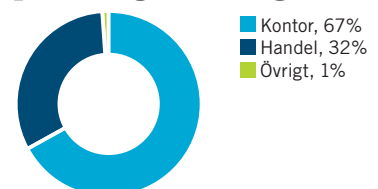
## Öresund januari–juni

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	12 336	11 486
Hysesintäkter, mkr	375	376
Driftnetto, mkr	249	243
Överskottsgrad, %	66	65
Uthyrningsgrad, %	90	90
Antal fastigheter	38	41
Area, tkvm	360	369
Miljöcertifiering, %	66	25

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



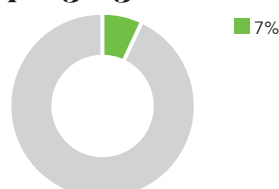
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



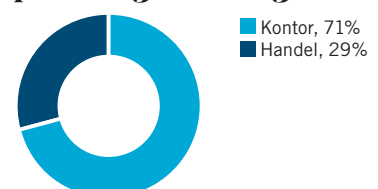
## Uppsala januari–juni

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	6 363	5 936
Hysesintäkter, mkr	220	224
Driftnetto, mkr	151	152
Överskottsgrad, %	69	68
Uthyrningsgrad, %	96	94
Antal fastigheter	27	25
Area, tkvm	231	247
Miljöcertifiering, %	68	29

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2016	Jan–juni 2015
Nettoomsättning	210	210
Rörelsens kostnader	-260	-261
Realisationsresultat försäljningar	0	0
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-50</b>	<b>-51</b>
Finansiella poster	2 589	289
Resultat från andelar i dotterbolag	-536	-571
Räntenetto		
Värdeförändring finansiella instrument	-1 607	645
Bokslutsdispositioner	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>396</b>	<b>312</b>
Skatt	385	-69
<b>Periodens resultat</b>	<b>781</b>	<b>243</b>

## Rapport över totalresultatet

<b>Periodens resultat</b>		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	17	4
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-4	-1
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>13</b>	<b>3</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>794</b>	<b>246</b>

## Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 210 mkr (210) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -1 607 mkr (645) till följd av sänkta långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt uppgick till 396 mkr (312). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 790 mkr (4 739).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2016-06-30	2015-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	29	27
Aktier och andelar i dotterbolag	30 610	30 474
Fordringar hos dotterbolag	8 971	7 442
Uppskjuten skattefordran	700	869
Långfristiga fordringar	65	49
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>40 375</b>	<b>38 861</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos moderbolag	1 502	-
Fordringar hos dotterbolag	23 007	26 994
Kortfristiga fordringar	542	461
Likvida medel	3 790	4 739
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>28 841</b>	<b>32 194</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>69 216</b>	<b>71 055</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	4 891	9 325
Obeskattade reserver	44	-
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	57 034	54 026
Ej räntebärande skulder	4 718	3 351
Skulder till moderbolag	0	0
Skulder till dotterbolag	2 529	4 353
<b>Summa skulder</b>	<b>64 281</b>	<b>61 730</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>69 216</b>	<b>71 055</b>

# Övriga uppgifter

## Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 355 (347).

## 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 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 förvaltningsfastigheterna.

## Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 34 i Vasakronans årsredovisning för 2015. Under perioden har utbetalning av koncernbidrag, utdelning och lån skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 6 824 mkr. Under perioden har avtal om uthyrning tecknats på marknadsmässiga villkor med Tredje AP-fonden. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

## 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 2015 sidorna 80–83.

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Ingen förändring har skett under perioden avseende kategoriseringen av finansiella 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

Från och med denna delårsrapport tillämpas 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 17–18. På sidan 16 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Stockholm den 22 augusti 2016

Fredrik Wirdenius  
Verkställande direktör

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

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

## Nyckeltal

	Jan–juni 2016	Jan–juni 2015	April–juni 2016	April–juni 2015	Juli 2015– juni 2016	Jan–dec 2015
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,6	92,5	93,6	92,5	93,6	92,6
Överskottsgrad, %	71	70	72	70	72	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	944	1 074	518	545	2 094	2 224
Fastighetsförvärv, mkr	58	122	2	57	852	916
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1 949	-116	-1 790	-	-3 220	-1 387
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	-947	1 080	-1 270	602	-274	1 753
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	109 132	98 048	109 132	98 048	109 132	103 894
Area på balansdagen, tkvm	2 446	2 497	2 446	2 497	2 446	2 509
Antal fastigheter på balansdagen	181	186	181	186	181	180
Miljöcertifiering på balansdagen, %	73	45	73	45	73	71
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	109	120	109	120	109	112
<b>Finansiella uppgifter</b>						
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,5	3,8	3,7	3,9	3,7
Soliditet på balansdagen, %	35	34	35	34	35	38
Belåningsgrad på balansdagen, %	49	50	49	50	49	47
NAV på balansdagen, mkr <sup>1)</sup>	56 175	47 423	56 175	47 423	56 175	53 416
NNNAV på balansdagen, mkr <sup>2)</sup>	49 295	42 089	49 295	42 089	49 295	47 927
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	53 243	49 285	53 243	49 285	53 243	48 449
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 572	1 366	877	662	3 061	2 855
<b>Övrigt</b>						
Antal anställda på balansdagen	355	347	355	347	355	346
<b>Härledning nyckeltal</b>						
<b>1) NAV, mkr</b>						
Eget kapital	41 708	36 734	41 708	36 734	41 708	41 245
Återläggning derivat	4 156	2 759	4 156	2 759	4 156	2 903
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	12 389	10 089	12 389	10 089	12 389	11 356
Återläggning goodwill	-2 078	-2 159	-2 078	-2 159	-2 078	-2 088
	<b>56 175</b>	<b>47 423</b>	<b>56 175</b>	<b>47 423</b>	<b>56 175</b>	<b>53 416</b>
<b>2) NNNAV, mkr</b>						
Eget kapital	41 708	36 734	41 708	36 734	41 708	41 245
Återläggning goodwill	-2 078	-2 159	-2 078	-2 159	-2 078	-2 088
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	12 389	10 089	12 389	10 089	12 389	11 356
Uppskjuten skatt till verkligt värde*	-2 577	-2 176	-2 577	-2 176	-2 577	-2 533
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	-147	-399	-147	-399	-147	-53
	<b>49 295</b>	<b>42 089</b>	<b>49 295</b>	<b>42 089</b>	<b>49 295</b>	<b>47 927</b>

\* Beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats



# Definitioner

**Area, kvm**

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

**Belåningsgrad, %**

Räntebärande skulder netto dividerat med förvaltningsfastigheter. 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**

Hysesintäkter 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.

**Genomsnittlig kapitalbindning, år**

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

**Genomsnittlig ränta, %**

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

**Genomsnittlig räntebindningstid, år**

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

**Genomsnittlig återstående löptid, år**

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

**Hyresvärde, mkr**

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

**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.

**Likvida medel, mkr**

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader.

**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 16.

**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 16.

**Nettoinvesteringar, mkr**

Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar.

**Nettouthyrning, mkr**

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

**Resultat före värdoförändringar 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 räntenettot. 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.

*Definitioner fortsätter på sidan 18.*

*Fortsättning Definitioner.*

**Värdeförändring fastigheter, %**

Värdeförändring dividerat med sysselsatt kapital (balansomslutning med avdrag för ej räntebärande skulder) för hela fastighetsbeståndet, inklusive projekt och transaktioner. Beräknas enligt samma metod som RICS Red Book.

**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**

Delårsrapport jan–sept 2016	18 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	2 februari 2017

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

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till 109 miljarder kronor. Inriktningen är kontorslokaler och butiker i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 181 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](http://www.vasakronan.se)