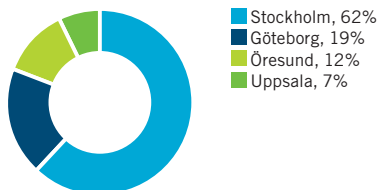


# Delårsrapport januari–mars 2015

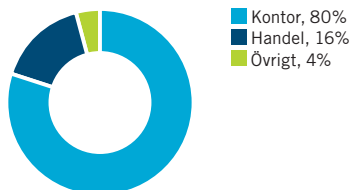
- Hyresintäkterna ökade med 2 procent i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 1 499 mkr (1 469).
- Uthyrningsgraden ökade till 92,2 procent (91,1).
- Driftnettot var oförändrat i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 1 039 mkr (1 025).
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 717 mkr (684) främst till följd av ett förbättrat räntenetto men även av ett ökat driftnetto.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 227 mkr (521), vilket motsvarar en värdeökning på 2,4 procent (0,6). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 94,6 mdkr.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –501 mkr (–667) till följd av sjunkande långa marknadsräntor.
- Resultat efter skatt ökade till 1 926 mkr (420).

Belopp i mkr	Jan–mars 2015	Jan–mars 2014	April 2014–mars 2015	Jan–dec 2014
Hyresintäkter	1 499	1 469	5 929	5 899
Driftnetto	1 039	1 025	4 186	4 172
Resultat före värdeförändringar och skatt	717	684	2 855	2 822
Resultat efter skatt	1 926	420	4 228	2 722
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	704	700	2 793	2 789
Marknadsvärde fastigheter	94 594	88 270	94 594	91 889
Uthyrningsgrad, %	92,2	91,1	92,2	92,0
Överskottsgrad, %	69	70	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,1	3,3	3,2
Belåningsgrad, %	48	49	48	49
Miljöcertifiering, andel av total area, %	45	9	45	45
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	120	124	120	124

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



# Vasakronan första kvartalet 2015

## Hög efterfrågan på hyresmarknaden

Efterfrågan på kontors- och butikshyresmarknaden fortsatte att vara hög och under årets första kvartal genomfördes nyuthyrningar motsvarande en årshyra på 101 mkr (94). I Lund tecknades ett femårigt avtal med Lunds kommun om uthyrning av 2 800 kvadratmeter kontor i den centralt belägna fastigheten Repslagaren 31 på Stora Södergatan 45–47. Det är tre av stadens förvaltningar som ska samlokaliseras och bland annat övertar de lokaler som Försäkringskassan lämnat under kvartalet. I och med uthyrningen är nu fastigheten fullt uthyrd.

Under kvartalet tecknades i Stockholm avtal med Caverion om uthyrning av 2 400 kvadratmeter kontor i fastigheten Lyckan 10 på Lindhagensgatan. Caverion lämnar därmed sina lokaler i fastigheten Styckjunkaren 2 i Huvudsta som Vasakronan sålde i slutet av 2014. I och med uthyrningen till Caverion uppgår uthyrningsgraden i fastigheten till 95 procent.

I Stockholm tecknades även avtal med norska inrednings- och möbelkonceptet Slettvoll om uthyrning av 500 kvadratmeter butikslokaler på Regeringsgatan 12 vid Jakobs Torg. Butiken kommer att öppna i september och blir ett positivt tillskott till butiksutbudet i de södra delarna av kvarteret Hamngatan/Regeringsgatan.

Utöver nyuthyrningarna har även omförhandlingar motsvarande 76 000 kvadratmeter genomförts. Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med i genomsnitt 3,3 procent (4,5). Bland annat har Trygghetsrådet valt att sitta kvar i sina lokaler om cirka 4 000 kvadratmeter i fastigheten Jakob Större 18 i centrala Stockholm. I Nordstan i Göteborg har en större omflyttning och förlängning gjorts som bland annat innebär att Desigual minskar sin yta och förlänger sitt kontrakt och att Bestsellers samtidigt övertar de friställda ytorna. Den totala uthyrningsgraden ökade under kvartalet och uppgick till 92,2 procent (91,1).

## Förvärv i Göteborg och Stockholm

I februari genomfördes en bytesaffär i Göteborg med Eklandia. Affären innebar att Vasakronan förvärvade kontors- och handelsfastigheten Inom Vallgraven 22:3 på Kungsgatan i centrala Göteborg för 65 mkr. Fastigheten rymmer lokaler om 1 600 kvadratmeter med butiker i gatuplan och kontor på resterande plan. Vasakronan äger sedan tidigare grannfastigheterna och genom förvärvet stärker Vasakronan sin position som stark fastighetsaktör i centrala Göteborg. Samtidigt med förvärvet avyttrades fastigheten Lindholmen 28:1 för ett fastighetsvärde om 118 mkr.

Under kvartalet tecknades avtal om förvärv av en kommersiell byggrätt i Frösunda i Solna. Säljare är Peab och köpeskillingen uppgår till 58 mkr. Byggrätten ligger längs med E4 och är den sista obebyggda tomten i Frösunda. Avsikten är att Vasakronan här ska uppföra ett modernt kontorshus på 16 000 kvadratmeter med Peab som totalentreprenör.

## Färdigställda fastighetsprojekt

Under kvartalet färdigställdes projektet Modemet 1 Hus 9 i Kista i Stockholm. Projektet avser nybyggnad av 19 000 kvadratmeter kontor med en investering om cirka 430 mkr. Fastigheten är vid färdigställandet fullt uthyrd.

I Kista är Vasakronan en av de största fastighetsägarna och äger bland annat profilfastigheterna Kista Science Tower och

Kista Entré. Med den nybyggda fastigheten kompletterar

Vasakronan sitt bestånd i Kista Terass, en centralt belägen del av Kista. Samtidigt pågår uppförandet av ytterligare en fastighet i området som kommer att vara färdigställd i slutet av 2015. Fastigheten omfattar drygt 19 000 kvadratmeter kontor och är fullt uthyrd.

## Ökad satsning på solceller

Inom Vasakronan pågår ett successivt arbete med att minska klimatpåverkan genom att minska energianvändningen och genom att öka användandet av förnybara energikällor. Ett exempel är satsningen på solcellsanläggningar. Idag finns 12 fastigheter i beståndet med solceller som totalt beräknas generera 680 000 kWh per år. Samtidigt innebär energi från solcellsanläggningarna ett minskat koldioxidutsläpp med motsvarande 460 ton per år. Målet för 2015 är att installera ytterligare 20 nya solcellsanläggningar i beståndet.

## Resultatet för det första kvartalet

Driftnettet för det första kvartalet ökade till 1 039 mkr (1 025). Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 717 mkr (684) främst till följd av ett förbättrat räntenetto men även av ett ökat driftnetto.

Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 2 227 mkr (521), en värdeökning på motsvarande 2,4 procent (0,6). Värdeökningen förklaras främst av lägre direktavkastningskrav. Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -501 mkr (-667) till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat efter skatt ökade till 1 926 mkr (420).

Vasakronan stärker sin position i centrala Göteborg genom förvärv av kontors- och handelsfastighet.

# Marknadsöversikt

## Vår omvärld

Konjunkturåterhämtningen i euroområdet förbättrades något under inledningen av året vilket bland annat förklaras av lägre oljepriser och ökat investeringsbehov. Den förbättrade konjunkturen väntas få positiva effekter på den svenska exporten. I Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos höjdes därför BNP-tillväxten för 2015 med 0,9 procentenheter till 3,1 procent. Enligt KI:s prognos steg hushållens konsumtion med 2,4 procent under 2014 och bedömningen är att den kommer att öka under de närmaste två åren. Enligt Handelns Utredningsinstitut (HUI) kommer den ökade konsumtionen bidra positivt till detaljhandeln som bedöms öka med 3,0 procent under 2015 och 3,5 procent under 2016.

Sysselsättningen bedöms fortsätta att öka med cirka 1,4 procent under de närmaste åren. När det gäller kontorssysselsättningen i storstadsregionerna är bedömningen att den kommer att öka med upp emot 2,7 procent under 2015.

Reporäntan sänktes vid Riksbankens senaste möte till -0,25 procent mot bakgrund av den låga inflationen. En höjning av räntan bedöms bli aktuell först i mitten av 2016.

## Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden var fortsatt stark under början av året. Efterfrågan på fastigheter är större än utbudet vilket resulterar i stigande priser. På den svenska fastighetsmarknaden genomfördes transaktioner till ett värde av cirka 22 mdkr (24) enligt uppgift från DTZ Research. Av transaktionsvolymen omsattes drygt en tredjedel i Stockholm och en tredjedel av den totala transaktionsvolymen utgjordes av handelsfastigheter. Svenska aktörer stod precis som tidigare för merparten av transaktionerna.

## Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm har varit fortsatt positiv under årets första kvartal och bedömningen är att marknadshyrorna i CBD har fortsatt att öka något. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i CBD ligger sedan årsskiftet 2013/2014 oförändrat kvar på cirka 4 procent. För butikslokaler bedöms vakansnivån ha sjunkit med 0,5 procentenheter under kvartalet och uppgår nu till cirka 2 procent.

I Stockholms innerstad utanför CBD har marknadshyran ökat något. Vakansnivåerna minskade något och uppgick till cirka 9,5 procent. I Stockholms närförorter har marknadshyrorna ökat något under kvartalet. Vakansnivåerna bedöms vara oförändrade jämfört med årsskiftet och uppgår till cirka 14 procent, även om nivåerna varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter i CBD har fortsatt att sjunka under kvartalet och uppgår till omkring 4,0 procent. Även i övriga innerstaden har direktavkastningskraven sjunkit och bedöms nu uppgå till knappt 4,5 procent. Även i närförorterna bedöms direktavkastningen ha sjunkit och uppgår till cirka 5,5 procent. För fastigheter med goda lägen, som i Solna och Sundbyberg, bedöms direktavkastningskraven uppgå till cirka 5,0 procent.

## Göteborg

Den positiva hyresutvecklingen i Göteborg under senare år har stabiliserats på en hög nivå sedan årsskiftet 2013/2014. Vakansnivån i CBD har varit oförändrad sedan årsskiftet och bedöms uppgå till cirka 5 procent för kontorslokaler och 2 procent för butikslokaler enligt DTZ.

Direktavkastningskraven för de bästa kontors- och butiksfastigheterna i Göteborg CBD har sjunkit ytterligare under kvartalet och bedöms uppgå till 4,5 procent.

## Öresund

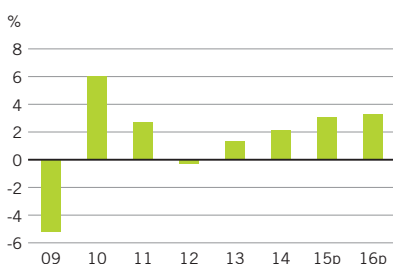
Den pågående nyproduktionen tillsammans med fortsatta möjligheter till ytterligare exploatering av fastigheter har haft en återhållande effekt på hyresnivåerna i Öresund. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD bedöms vara oförändrad jämfört med årsskiftet och uppgår till cirka 9 procent och för butikslokaler uppgår vakansnivån till drygt 3 procent. Även 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 bedöms vara oförändrade under kvartalet och uppgår till cirka 5,3 procent. För fastigheter med A-läge i Lund har direktavkastningskraven ökat något och uppgår till 5,7 procent.

## Uppsala

Hyresmarknaden i Uppsala har under de senaste åren stärkts vad gäller moderna kontorslokaler i centrala lägen. Under första kvartalet har marknadshyrorna fortsatt att stiga något. Vakansnivån är oförändrad sedan flera år tillbaka och uppgår till cirka 5 procent för kontorslokaler och knappt 3 procent för butikslokaler. Direktavkastningskraven för centrala kontors- och butiksfastigheter bedöms ha sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,3–5,6 procent.

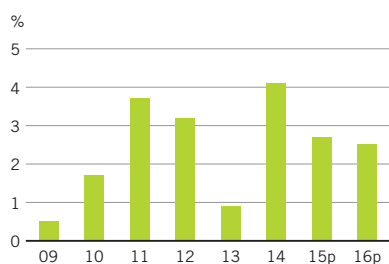
### Svagt stigande tillväxt



BNP-utveckling i Sverige, fasta priser.

Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

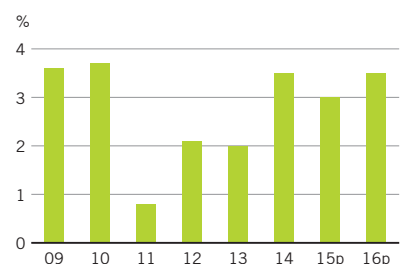
### Ökad kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner.

Källa: SCB och Evidens

### Positiv detaljhandel



Total detaljhandel i Sverige, löpande priser.

Källa: HUI:s Konjunkturrapport

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mars 2015	Jan–mars 2014	April 2014– mars 2015	Jan–dec 2014
Hysesintäkter	1 499	1 469	5 929	5 899
Driftkostnader	-200	-194	-694	-688
Reparationer och underhåll	-29	-26	-115	-112
Fastighetsadministration	-69	-64	-299	-294
Fastighets skatt	-125	-124	-493	-492
Tomträttsavgäld	-37	-36	-142	-141
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-460</b>	<b>-444</b>	<b>-1 743</b>	<b>-1 727</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>1 039</b>	<b>1 025</b>	<b>4 186</b>	<b>4 172</b>
Central administration	-21	-21	-93	-93
Resultat från andelar i joint venture	0	0	-1	-1
Räntenetto	-301	-320	-1 237	-1 256
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>717</b>	<b>684</b>	<b>2 855</b>	<b>2 822</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 227	521	5 225	3 519
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-501	-667	-2 790	-2 956
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-	-21	-21
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 443</b>	<b>538</b>	<b>5 269</b>	<b>3 364</b>
Aktuell skatt	0	0	40	40
Uppskjuten skatt	-517	-118	-1 081	-682
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 926</b>	<b>420</b>	<b>4 228</b>	<b>2 722</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Omklassificerbara poster</i>				
Kassaflödessäkringar	2	2	8	8
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	0	0	-2	-2
<i>Ej omklassificerbara poster</i>				
Pensioner, omvärdering	-	-	-61	-61
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	9	9
Inkomstskatt pensioner	-	-	11	11
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-35</b>	<b>-35</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>1 928</b>	<b>422</b>	<b>4 193</b>	<b>2 687</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	69	70	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,1	3,3	3,2

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

# Kommentarer resultaträkning

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 1 499 mkr (1 469). Även i ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med närmare 2 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 36 000 kvadratmeter med en årshyra på 101 mkr (94), varav 49 procent (41) är intäktspåverkande under 2015. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 204 mkr (282) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 3,3 procent (4,5). Nettouthyrningen för perioden uppgick till -6 mkr (16).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 020 mkr (5 835) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,7 år (4,3).

Uthyrningsgraden ökade till 92,2 procent (91,1) per 31 mars 2015. Vakansen förklaras till 1,4 procentenheter (2,0) av vakanser i pågående projekt och till 0,7 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med cirka 4 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med närmare 5 procent, främst förklarad av högre kostnader för fastighetsadministration, snöröjning och tomträttsavgäld.

Energiprestandan i beståndet förbättrades under kvartalet och uppgick till 120 kWh/kvm (124) vid periodens utgång.

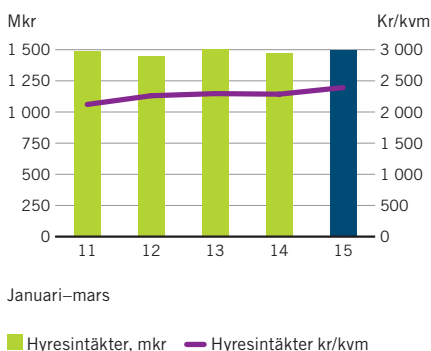
## Driftnetto

Driftnettet uppgick under perioden till 1 039 mkr (1 025). I ett jämförbart bestånd var driftnettet oförändrat. Överskottsgraden uppgick till 69 procent (70).

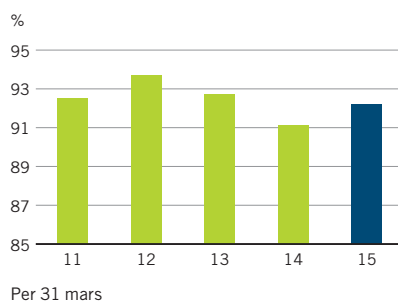
## Administration

Kostnaden för fastighetsadministration ökade till -69 mkr (-64) främst förklarad av ökade lokal- och IT-kostnader. Kostnaden för central administration var oförändrad och uppgick till -21 mkr (-21).

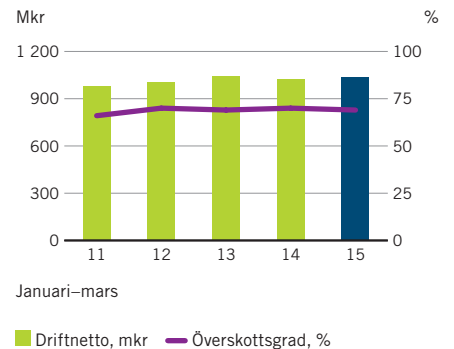
### Stabila hyresintäkter



### Högre uthyrningsgrad



### Hög överskottsgrad



## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Räntenetto

Räntenettet förbättrades till –301 mkr (–320) till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Den 31 mars 2014 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 2,2 procent (2,8). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj minskade till 0,7 procent (2,1).

Genomsnittlig räntebindning ökade till 4,8 år (4,0). Räntebindningen har förlängts med ränteswappar på löptider upp till 11 år. Räntebindningsförfall längre än 5 år ökade till 55 procent (44) av räntebärande skulder och andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 34 procent (45).

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

### Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 717 mkr (684), en ökning med närmare 5 procent. Ökningen förklaras främst av det förbättrade räntenettet men även av ett ökat driftnetto.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2015 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per årsskiftet.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 2 227 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 2,4 procent. Ökningen förklaras främst av lägre direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 5,23 procent, att jämföra med 5,39 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2014.

### FÖRÄNDRING AV VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	3,0
Marknadshyror i fastigheterna	–
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	–0,6
<b>Totalt Vasakronan</b>	<b>2,4</b>

### VÄRDEFÖRÄNDRING PER REGION

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

### VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRDELAT PER FASTIGHETSTYP

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	2,5	2,3
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1,6	0,1
Transaktioner	–	0,0
<b>Totalt Vasakronan</b>		<b>2,4</b>

### Stor spridning på många hyresgäster

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

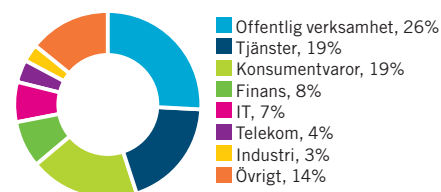
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

### Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2015	898	665	11
2016	1 058	1 081	18
2017	823	961	16
2018	611	980	16
2019–ff	772	2 028	34
<b>Summa</b>			<b>95</b>
Bostäder	1 163	96	2
Garage	–	209	3
<b>Totalt</b>	<b>6 020</b>		<b>100</b>

Förfallstruktur kontrakterad hyra

### Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till –501 mkr (–667) till följd av sänkta långa marknadsräntor. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall. Derivatportföljen uppgår till 38 mdkr (37) och består huvudsakligen av ränteswappar om 34 mdkr och förlängningsbara ränteswappar om 3 mdkr.

### Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –517 mkr (–118). Av skattekostnaden utgjordes –517 mkr (–68) av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Effektiv skatt uppgick till 21 procent. Avvikelsen från nominell skatt på 22 procent förklaras främst av skattefria fastighetsförsäljningar i bolagsform.

### GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNINGSTID ÖKADE TILL 4,8 ÅR (4,0) OCH KAPITALBINDNINGEN UPPGICK TILL 3,1 ÅR (3,0)

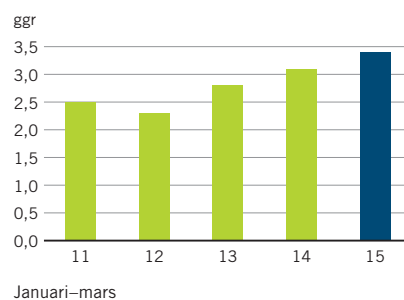
Förfallotidpunkt	Räntebindning			Kapitalbindning		Teckningsåtagande	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	17 006	34	1,4 <sup>1)</sup>	15 770	32	0	0
1–2 år	1 242	3	2,5	10 974	22	0	0
2–3 år	2 643	5	3,4	6 549	13	18 000	100
3–4 år	594	1	3,2	6 531	13	0	0
4–5 år	805	2	2,7	4 016	8	0	0
5 år och över	27 108	55	2,5	5 558	12	0	0
<b>Totalt</b>	<b>49 398</b>	<b>100</b>	<b>2,2</b>	<b>49 398</b>	<b>100</b>	<b>18 000</b>	<b>100</b>

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

### FINANSIELLA RISKER

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2015-03-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,1
Låneförfall 12 mån	max 40 %	32
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	138
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,4
Räntebindning	1–6 år	4,8
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	34
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

### Förbättrad räntetäckningsgrad



## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2 259	2 280	2 259
Förvaltningsfastigheter	94 594	88 270	91 889
Materiella anläggningstillgångar	53	48	51
Finansiella anläggningstillgångar	433	492	529
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>97 339</b>	<b>91 090</b>	<b>94 728</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	1 128	1 047	699
Likvida medel	3 840	3 982	1 757
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 968</b>	<b>5 029</b>	<b>2 456</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>102 307</b>	<b>96 119</b>	<b>97 184</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>37 022</b>	<b>36 779</b>	<b>35 094</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	33 628	34 188	34 640
Uppskjuten skatteskuld	9 050	7 978	8 532
Ej räntebärande skulder	4 124	1 149	3 610
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>46 802</b>	<b>43 315</b>	<b>46 782</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	15 770	13 382	12 199
Ej räntebärande skulder	2 713	2 643	3 109
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 483</b>	<b>16 025</b>	<b>15 308</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>102 307</b>	<b>96 119</b>	<b>97 184</b>

## Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	4 000	4 227	-23	28 153	36 357
Totalresultat			6	2 681	2 687
Lämnat koncernbidrag				-924	-924
Utdelning				-3 025	-3 025
<b>Utgående eget kapital 2014-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-17</b>	<b>26 884</b>	<b>35 094</b>
Ingående eget kapital 2015-01-01	4 000	4 227	-17	26 884	35 094
Totalresultat			2	1 926	1 928
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-15</b>	<b>28 810</b>	<b>37 022</b>



## Kommentarer balansräkning

### Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 mars 2015 till 2 159 mkr (2 180), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

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

### Förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2015 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 94 594 mkr, jämfört med 91 889 mkr vid årsskiftet 2014/2015. Värdeförändringen under perioden uppgick till 2 227 mkr (521) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar.

Värderingarna per 31 mars har genomförts genom intern värdering med utgångspunkt i de externa värderingarna per årsskiftet 2014/2015. Justering har gjorts för större och väsentliga värdepåverkande händelser under kvartalet som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra

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

Vasakronan har höga ambitioner när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Målet är att 80 procent av fastigheterna ska vara certifierade vid utgången av 2015 och per 31 mars 2015 var 45 procent (9) av beståndet miljöcertifierat. Från och med årsskiftet 2014/2015 räknar Vasakronan endast BREEAM, LEED och Miljöbyggnad som fullgoda certifieringar.

### Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 2 856 mkr (6 419), varav 1 484 mkr (3 471) var upparbetat per 31 mars. Minskningen av investeringsvolymen förklaras av ett flertal färdigställda projekt under det senaste året.

Projektet har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad, och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgästerna. I de större projekten uppgick den totala uthyrningsgraden till 54 procent.

Under det första kvartalet färdigställdes nybyggnaden av 19 000 kvadratmeter kontor i fastigheten Modemet 1 Hus 9 i Kista strax utanför Stockholm. Investeringen uppgick till cirka 430 mkr och fastigheten är fullt uthyrd.

### FORTSATT ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN

Mkr	2015	2014
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>91 889</b>	<b>87 145</b>
Investeringar	529	604
Förvärv, köpeskillning	65	–
Försäljningar, köpeskillning	–116	–
Värdeförändring	2 227	521
<b>Utgående värde 31 mars</b>	<b>94 594</b>	<b>88 270</b>

### STORA INVESTERINGAR I FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp-arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 120	372	33	34 000	dec 2016	7
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 8	490	278	57	19 250	dec 2015	100
Stockholm, City	Nattugglan 14	435	312	72	13 300	dec 2015	95
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	150	27	18	10 600	okt 2015	71
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>2 195</b>	<b>989</b>	<b>45</b>			<b>54</b>
Övriga projekt		661	495				
<b>Totalt</b>		<b>2 856</b>	<b>1 484</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, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 mars 2015 till 9 050 mkr (7 978) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats uppgick per 31 mars 2015 till 141 mkr med en uppskjuten skattefordran om 31 mkr.

### Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 45 558 mkr (43 588), bland annat till följd av den utdelning som utbetalades föregående år. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,1 år (3,0) beroende på en högre andel långfristiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 32 procent (28) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 69 procent (68) och andelen bankfinansiering 31 procent (32).

Emitterade gröna obligationer ökade till 4,2 mdkr och antalet investerare uppgår till 46 varav 29 är nya investerare för Vasakronan. Genom de gröna obligationerna erbjuds kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energi-

användning och lägre klimatpåverkan. Investeringar som enligt Vasakronans ramverk för gröna obligationer är kvalificerade att finansieras med gröna obligationer uppgick till 4,7 mkr och översteg därmed emitterat belopp.

Under första kvartalet har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 2,2 mdkr (4,8). Utestående certifikat ökade till 9,7 mdkr jämfört med 7,3 mdkr per 31 mars 2014. Inga banklån har tagits upp under perioden (1,8 mdkr). Banklån mot säkerhet i pantbrev eller aktier i dotterbolag motsvarar 15 procent (16) av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar. Teckningsåtagandet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden på 18 mdkr och likvida medel motsvarar 138 procent av låneförfall kommande 12 månader.

Ej räntebärande skulder ökade till 6 837 mkr (3 792) främst till följd av orealiserad värdeförändring på derivat.

Likvida medel uppgick till 3 840 mkr (3 982). Under andra kvartalet kommer utdelning om 4 000 mkr (3 025) att utbetalas till ägarerna.

### Eget kapital

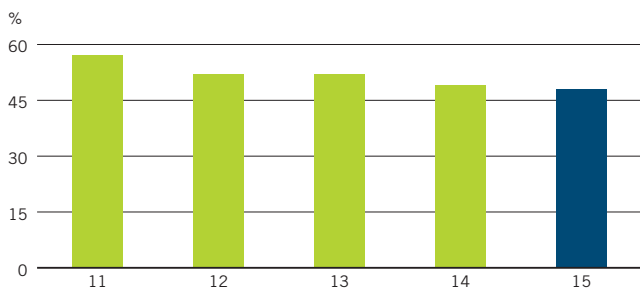
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 1 928 mkr (422) och uppgick till 37 022 mkr. Soliditeten minskade till 36 procent (38) och belåningsgraden uppgick till 48 procent (49).

### DIVERSIFIERAD UPPLÅNING MED GODA RESERVER

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	9 717	20
MTN Obligationer	30 000	19 250	39
MTN Gröna obligationer	–	4 200	8
MTN Realränteobligationer	–	1 116	2
Banklån mot säkerhet	15 115	15 115	31
Teckningsåtagande	18 000	–	–
<b>Totalt</b>		<b>49 398</b>	<b>100</b>

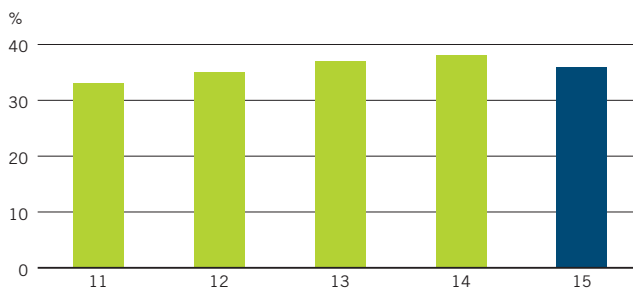
Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

### Belåningsgrad



Per 31 mars

### Soliditet



Per 31 mars

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mars 2015	Jan-mars 2014	April 2014- mars 2015	Jan-dec 2014
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före värdeförändringar och skatt	717	684	2 855	2 822
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	0	2	0
Räntenetto	301	320	1 237	1 256
Betald ränta netto	-311	-296	-1 324	-1 309
Betald skatt	-5	-8	23	20
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>704</b>	<b>700</b>	<b>2 793</b>	<b>2 789</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	225	3	-589	113
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>929</b>	<b>703</b>	<b>2 204</b>	<b>2 902</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-529	-604	-2 738	-2 813
Förvärv av fastigheter	-65	0	-69	-4
Försäljning av fastigheter	116	0	1 690	1 574
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-4	-1	-16	-13
Aktier och andelar netto	-	0	-17	-17
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-482</b>	<b>-605</b>	<b>-1 150</b>	<b>-1 273</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>447</b>	<b>98</b>	<b>1 054</b>	<b>1 629</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning och koncernbidrag	-924	-975	-3 025	-4 000
Upptagna räntebärande skulder	4 631	6 796	13 848	16 013
Amortering räntebärande skulder	-2 071	-4 507	-12 019	-14 455
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 636</b>	<b>1 314</b>	<b>-1 196</b>	<b>-2 442</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>2 083</b>	<b>1 412</b>	<b>-142</b>	<b>-813</b>
Likvida medel vid periodens början	1 757	2 570	3 982	2 570
Periodens kassaflöde	2 083	1 412	-142	-813
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 840</b>	<b>3 982</b>	<b>3 840</b>	<b>1 757</b>

# Kommentarer kassaflödesanalys

## Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 704 mkr (700).

Efter en förändring av rörelsekapitalet på 225 mkr (3) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 929 mkr (703).

## Investeringsverksamheten

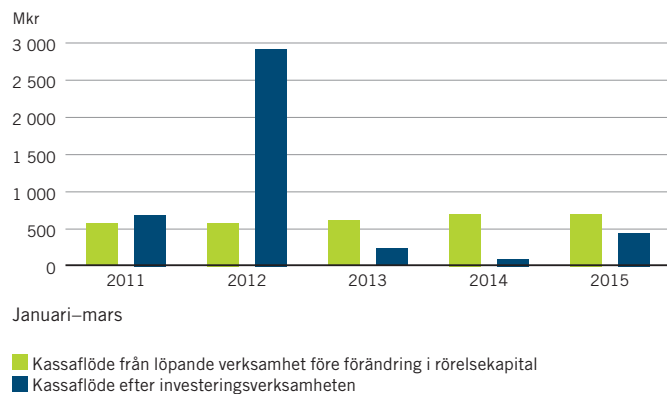
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –482 mkr (–605) och utgörs av investeringar i befintliga fastigheter om –529 mkr (–604), förvärv av fastigheter för –65 mkr (–) och försäljning av fastigheter för 116 mkr (–). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till –477 mkr (98).

## Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 636 mkr (1 314). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag om –924 mkr (–975). Därtill har räntebärande skulder ökat med 2 560 mkr (2 289).

Kassaflödet ökade till 2 083 mkr (1 412) och likvida medel minskade till 3 840 mkr (3 982) vid utgången av perioden.

## Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



## FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

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

## FASTIGHETSFÖRÄRV

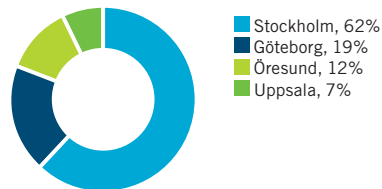
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Inom Vallgraven 22:3	Göteborg	Eklandia	68	2015-02-19
<b>Summa fastighetsvärde</b>			<b>68</b>	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–3	
<b>Total köpeskilling</b>			<b>65</b>	

# Vasakronan totalt och per region

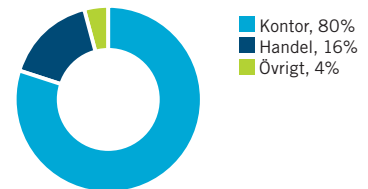
## Totalt Vasakronan januari-mars

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	94 594	88 270
Hysesintäkter, mkr	1 499	1 469
Driftnetto, mkr	1 039	1 025
Överskottsgrad, %	69	70
Uthyrningsgrad, %	92	91
Antal fastigheter	185	192
Area, tkvm	2 507	2 570

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



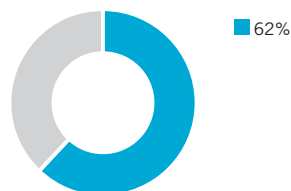
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



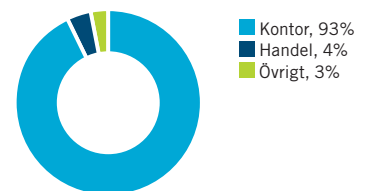
## Stockholm januari-mars

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	60 054	55 748
Hysesintäkter, mkr	914	907
Driftnetto, mkr	624	619
Överskottsgrad, %	68	68
Uthyrningsgrad, %	91	90
Antal fastigheter	84	90
Area, tkvm	1 473	1 538

## Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



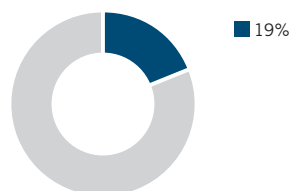
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



## Göteborg januari-mars

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	17 463	16 205
Hysesintäkter, mkr	286	284
Driftnetto, mkr	218	222
Överskottsgrad, %	76	78
Uthyrningsgrad, %	96	96
Antal fastigheter	35	35
Area, tkvm	417	418

## Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



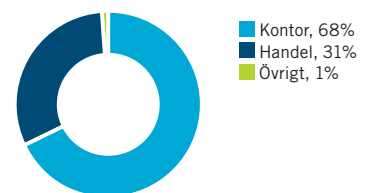
## Öresund januari-mars

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	11 367	10 878
Hysesintäkter, mkr	188	171
Driftnetto, mkr	124	112
Överskottsgrad, %	66	65
Uthyrningsgrad, %	89	89
Antal fastigheter	41	41
Area, tkvm	370	367

## Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



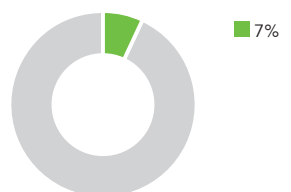
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



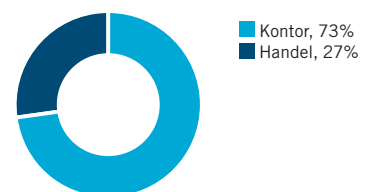
## Uppsala januari-mars

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	5 710	5 439
Hysesintäkter, mkr	111	107
Driftnetto, mkr	73	72
Överskottsgrad, %	66	67
Uthyrningsgrad, %	95	94
Antal fastigheter	25	26
Area, tkvm	247	247

## Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



## Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mars 2015	Jan–mars 2014
Nettoomsättning	97	91
Rörelsens kostnader	-121	-116
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-24</b>	<b>-25</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	145	126
Räntenetto	-298	-315
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-501	-667
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-678</b>	<b>-881</b>
Skatt	149	194
<b>Periodens resultat</b>	<b>-529</b>	<b>-687</b>
<b>Rapport över totalresultatet</b>		
<b>Periodens resultat</b>		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	2	2
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	0	0
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-527</b>	<b>-685</b>

Belopp i mkr	2015-03-31	2014-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	28	23
Aktier och andelar i dotterbolag	30 887	30 724
Fordringar hos dotterbolag	7 266	5 933
Uppskjuten skattefordran	1 124	541
Långfristiga fordringar	48	44
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>39 353</b>	<b>37 355</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	26 872	28 748
Kortfristiga fordringar	392	318
Likvida medel	3 840	3 981
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>31 104</b>	<b>33 047</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>70 457</b>	<b>70 402</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	12 552	17 377
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	49 398	47 570
Ej räntebärande skulder	4 477	1 704
Skulder till moderbolag	0	0
Skulder till dotterbolag	4 030	3 751
<b>Summa skulder</b>	<b>57 905</b>	<b>53 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>70 457</b>	<b>70 402</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 97 mkr (91) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till -501 mkr (-667) till följd av sänkta långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt uppgick till -678 mkr (-881). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 840 mkr (3 981).

# Övriga uppgifter

## Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 352 (354).

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2014 på sidorna 56–57. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning. Det allmänna läget på fastighets- och finansmarknaderna kommenteras under respektive avsnitt i denna rapport.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter.

## Redovisningsprinciper

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## Närståendetransaktioner

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

Stockholm den 29 april 2015

**Fredrik Wirdenius**  
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

## För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

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

# Nyckeltal

	Jan–mars 2015	Jan–mars 2014	April 2014– mars 2015	Jan–dec 2014
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,2	91,1	92,2	92,0
Överskottsgrad, %	69	70	71	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	529	604	2 738	2 813
Fastighetsförvärv, mkr	65	–	69	4
Fastighetsförsäljningar, mkr	–116	–	–1 690	–1 574
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	478	604	1 117	1 243
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	94 594	88 270	94 594	91 889
Area på balansdagen, tkvm	2 507	2 570	2 507	2 509
Antal fastigheter på balansdagen	185	192	185	185
Miljöcertifiering på balansdagen, andel av total area, %	45	20	45	53
Energiprestanda på balansdagen, Kwh/kvm	120	124	120	124
<b>Finansiella uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,1	3,3	3,2
Soliditet på balansdagen, %	36	38	36	36
Belåningsgrad på balansdagen, %	48	49	48	49
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,2	2,8	2,2	2,5
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	45 558	43 588	45 558	45 082
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	704	700	2 793	2 789
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	352	354	352	353



## Definitioner

### Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

### Belåningsgrad %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

### Central administration

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

### Driftnetto, mkr

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

### Energiprestanda, kWh/kvm

Årlig total energianvändning (värme, kyla och fastighetsel) dividerat med tempererad area.

### Genomsnittlig återstående löptid, år

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

### Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

### Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

### Miljöcertifiering, andel av total area, %

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

### Nettoinvesteringar, mkr

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

### Nettouthyrning, mkr

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

### Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före räntenetto dividerat med räntenettet.

### Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

### Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet.

### Värdeförändring fastigheter, %

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

### Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

## Kalendarium

### Rapporter

Delårsrapport januari–juni 2015	24 augusti 2015
Delårsrapport januari–juni 2015	6 november 2015
Bokslutsrapport 2015	4 februari 2016

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