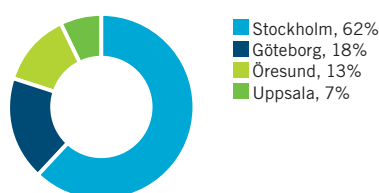


Delårsrapport januari–september 2015

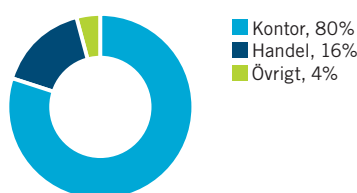
- Hyresintäkterna ökade och uppgick totalt till 4 492 mkr (4 404). I ett jämförbart bestånd var ökningen 1 procent.
- Uthyrningsgraden ökade till 92,4 procent (91,6).
- Driftnettot ökade och uppgick totalt till 3 201 mkr (3 137). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 1 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 289 mkr (2 110) främst till följd av ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 6,8 procent (2,9), vilket motsvarar 6 241 mkr (2 481). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 99 mdkr.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 125 mkr (–1 952).
- Resultat efter skatt ökade till 6 859 mkr (2 099).

Belopp i mkr	Jan–sept 2015	Jan–sept 2014	Juli–sept 2015	Juli–sept 2014	Okt 2014–sept 2015	Jan–dec 2014
Hyresintäkter	4 492	4 404	1 489	1 471	5 987	5 899
Driftnetto	3 201	3 137	1 106	1 066	4 236	4 172
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 289	2 110	820	736	3 001	2 822
Resultat efter skatt	6 859	2 099	1 222	726	7 482	2 722
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 124	2 062	758	632	2 851	2 789
Marknadsvärde fastigheter	99 115	90 357	99 115	90 357	99 115	91 889
Uthyrningsgrad, %	92,4	91,6	92,4	91,6	92,4	92,0
Överskottsgrad, %	71	71	74	72	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	4,0	3,4	3,6	3,2
Belåningsgrad, %	49	50	49	50	49	49
Miljöcertifiering, andel av total area, %	46	17	46	17	46	44
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	116	124	116	124	116	124

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan tredje kvartalet 2015

Hög efterfrågan på hyresmarknaden

Efterfrågan på kontors- och butikshyresmarknaden var fortsatt hög under kvartalet och totalt genomfördes nyuthyrningar motsvarande 42 000 kvadratmeter (16 000) och en årshyra om 150 mkr (52). Nettouthyrningen ökade till 112 mkr (-70).

I Göteborg blev det klart med ytterligare två uthyrningar i Kompassen. Det är klädmärket Superdry och butikskedjan Best of Brands som har tecknat avtal om 1 400 kvadratmeter respektive 1 300 kvadratmeter butikslokal. Tidigare under året tecknades även avtal med det internationella varumärket Sephora om uthyrning av butikslokal i närområdet. Vasakronan har sedan 2011 successivt utvecklat handeln i Göteborg. Både gallerian Arkaden och kvarteret Perukmakaren har renoverats och nu pågår en ombyggnad av 8 000 kvadratmeter handelsyta i Kompassen. Ombyggnaden beräknas vara klar under 2016.

I Stockholm tecknades avtal med Bambora om uthyrning av 1 800 kvadratmeter i projektfastigheten Klara C på Vasagatan i Stockholm. Bambora, som tillhandahåller betallösningar, flyttar in i på plan åtta i fastigheten. Samtidigt har avtal tecknats med Food Village om 1 700 kvadratmeter, ett nytt restaurang- och saluhallskoncept. I fastigheten är det sedan tidigare klart med uthyrning av kontorslokaler till KPMG och Centigo.

Satsningar på nya projekt

I Uppsala kommer en ny fastighet om 12 850 kvadratmeter att uppföras i Uppsala Science Park med en investering på 490 mkr. Ett 20-årigt avtal har tecknats med Landstinget i Uppsala Län som kommer att hyra cirka 10 000 kvadratmeter i den nya fastigheten som därigenom är uthyrd till 78 procent. Utöver kontor kommer byggnaden också att bestå av mötesplatser som är öppna för alla i området samt restaurang och konferensmöjligheter. Byggstart är planerad till årsskiftet 2015/2016 med beräknad inflytt till årsskiftet 2017/2018. I Uppsala Science Park verkar idag cirka 140 företag och organisationer och dominerande branscher är bioteknik, materialvetenskap, medicin och IT.

I Malmö förvärvades under kvartalet cirka 13 000 kvadratmeter bygggrätter i Hyllie strax söder om Malmö. Där planeras för att uppföra Hyllie Connect, ett modernt kontorshus i åtta våningar. Den nya kontorsfastigheten kommer att ligga i nära anslutning till allmänna kommunikationer och i ett område där det finns en tydlig ambition att skapa en modern och hållbar stadsdel. Tillträde till bygggrätten sker i januari 2016.

Förändringar i organisationen

Som ett led i satsningarna på nya projektmöjligheter inrättas en ny enhet för affärsutveckling med Per Thiberg som chef. Han har tidigare varit chef för fastighetsutveckling och uthyrning

i Stockholm. Samtidigt blir Anna Nyberg, som idag är affärsområdeschef för Stockholm city, chef för en ny gemensam enhet för fastighetsutveckling och projektgenomförande i Stockholm. Anna tillträder sin nya roll den 1 november och kommer att ingå i ledningsgruppen.

Från och med 1 oktober är Thomas Nystedt ny finanschef på Vasakronan. Thomas har arbetat inom Vasakronans finansverksamhet sedan 2006, senast som portföljförvaltare. Thomas efterträder Björn Lindström som kommer att gå i pension.

Storslam för Vasakronans hållbarhetsarbete

I slutet på september fick Vasakronan ytterligare utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete. Det var SGBC, Sweden Green Building Council, som då delade ut priset Sweden Green Building Awards. Vasakronan tilldelades bland annat pris för sitt initiativ att certifiera hela beståndet enligt LEED för befintliga byggnader. Målsättningen är att 80 procent av hela beståndet ska vara certifierat vid årsskiftet.


Vasakronan tilldelades även pris för sitt innovativa samarbete med hyresgästerna SIDA och Naturvårdsverket i fastigheten Tre Vapen 2 på Valhallavägen i Stockholm. Tillsammans med hyresgästerna har ett flertal åtgärder genomförts i syfte att skapa en hållbar verksamhet, däribland energihushållning, underlättande av cykling och installation av solceller. Samarbetet har bidragit till ökad ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet för såväl hyresgästerna som för Vasakronan.

Under kvartalet kom också resultatet i den årliga globala hållbarhetsundersökningen GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark där totalt 707 fastighetsbolag deltog. Vasakronan placerade sig som bästa onoterade fastighetsbolag i Norden inom segmentet kontor och försvarade även sin ranking som Green Star. Vasakronan har sedan 2012 successivt förbättrat sin ranking i GRESB.

Resultatet för det tredje kvartalet

Driftnettot för det tredje kvartalet ökade till 1 106 mkr (1 066). Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 820 mkr (736) till följd av ett ökat driftnetto och ett förbättrat räntenetto.

Värdeförändringen på fastigheter ökade till 1 162 mkr (811). Värdeökningen förklaras av fortsatt sänkta direktavkastningskrav. Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -520 mkr (-603) till följd av lägre långa marknadsräntor under kvartalet. Resultat efter skatt ökade till 1 222 mkr (726).



Storslam
för Vasakronans
hållbarhetsarbete
vid Sweden Green
Building Awards

Marknadsöversikt

Vår omvärld

I USA återhämtade sig tillväxten igen efter en tillfällig avmattning under första halvåret. I euroområdet fortsatte konjunkturen att stärkas främst till följd av ett ökat investeringsbehov. I Sverige var konjunkturen fortsatt positiv och återhämtningen drivs av en stark inhemsk efterfrågan och ökade bostadsinvesteringar, men även av en ökad export. Enligt Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos kommer BNP att öka med 3,2 procent för 2015 och 3,1 procent för 2016. Enligt KI:s prognos steg hushållens konsumtion med 2,4 procent under 2014 och bedömningen är att den kommer fortsätta att öka under de närmaste två åren. Enligt Handels Utredningsinstitut (HUI) kommer den ökade konsumtionen bidra positivt till detaljhandeln som bedöms öka med 4,5 procent under 2015 och 3,5 procent under 2016. Sysselsättningen förväntas fortsätta att öka med i snitt 1,4 procent under de närmaste åren. När det gäller kontorssysselsättningen i storstadsregionerna är bedömningen att den kommer att öka med upp emot 3,8 procent under 2015.

Vid sitt möte i oktober beslutade Riksbanken att lämna reporäntan oförändrad på -0,35 procent. Deras bedömning är att en höjning av reporäntan blir aktuell först under 2017.

Fastighetsmarknaden

Intresset för fastigheter som placeringsalternativ fortsatte att vara stort under perioden. Under det tredje kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 33 mdkr (26) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Under perioden uppgick transaktionsvolymen därmed till totalt 96 mdkr (92). Av transaktionsvolymen utgjorde bostadsfastigheter det enskilt största segmentet. Handelsfastigheter och kontorsfastigheter utgjorde cirka en femtedel var av den totala omsättningen. Svenska aktörer stod precis som tidigare för merparten av transaktionerna, även om intresset från utländska aktörer har ökat.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm har varit fortsatt positiv under kvartalet och bedömningen är att marknadshyrorna i CBD har fortsatt att öka. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i CBD har sjunkit något sedan årsskiftet 2014/2015 och uppgår till cirka 4 procent. För butikslokaler bedöms vakansnivån ha sjunkit med 0,5 procentenheten sedan årsskiftet och uppgår nu till cirka 2 procent.

I Stockholms innerstad utanför CBD har marknadshyrorna ökat under kvartalet. Vakansnivåerna uppgår fortsatt till cirka 9,5 procent. I Stockholms närförorter har marknadshyrorna varit oför-

ändrade under kvartalet. Även vakansnivåerna bedöms vara oförändrade jämfört med årsskiftet och uppgår till cirka 14 procent, även om nivåerna varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter i CBD har sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till omkring 3,9 procent. I övriga innerstaden har direktavkastningskraven sjunkit jämfört med årsskiftet och bedöms nu uppgå till cirka 4,4 procent. Även i närförorterna bedöms direktavkastningen ha sjunkit och uppgår till cirka 5,3 procent. För de bästa objekten med goda lägen, som till exempel i Solna och Sundbyberg, bedöms direktavkastningskraven uppgå till närmare 5,0 procent.

Göteborg

Hyresnivåerna för kontor i CBD i Göteborg var oförändrade under kvartalet och marknadshyrorna för butiker i CBD var oförändrad jämfört med vid årsskiftet. Vakansnivån i CBD har sjunkit sedan årsskiftet och bedöms uppgå till knappt 5 procent för kontorslokaler och 2 procent för butikslokaler enligt Cushman & Wakefield.

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

Öresund

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

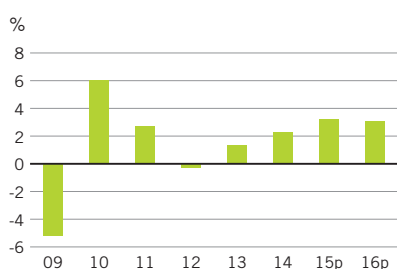
Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD har sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,1 procent. För fastigheter med A-läge i Lund har direktavkastningskraven varit oförändrade under perioden och uppgår till cirka 5,5 procent.

Uppsala

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

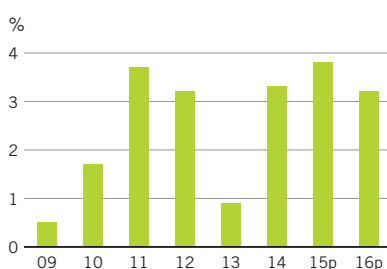
Direktavkastningskraven för centrala kontors- och butiksfastigheter bedöms ha sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,5 procent respektive 5,2 procent.

Svagt stigande tillväxt



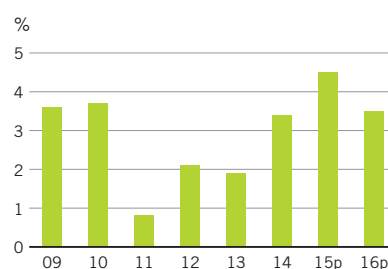
BNP-utveckling i Sverige, fasta priser.
Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

Positiv kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner.
Källa: SCB och Evidens

Ökad detaljhandel



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

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Juli-sept 2015	Juli-sept 2014	Okt 2014- sept 2015	Jan-dec 2014
Hysesintäkter	4 492	4 404	1 489	1 471	5 987	5 899
Driftkostnader	-514	-511	-137	-160	-691	-688
Reparationer och underhåll	-79	-80	-17	-25	-111	-112
Fastighetsadministration	-213	-200	-63	-60	-307	-294
Fastighetsskatt	-367	-373	-125	-128	-486	-492
Tomträttsavgäld	-118	-103	-41	-32	-156	-141
Summa fastighetskostnader	-1 291	-1 267	-383	-405	-1 751	-1 727
Driftnetto	3 201	3 137	1 106	1 066	4 236	4 172
Central administration	-61	-62	-17	-18	-92	-93
Resultat från andelar i joint venture	-1	0	0	0	-2	-1
Räntenetto	-850	-965	-269	-312	-1 141	-1 256
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 289	2 110	820	736	3 001	2 822
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	6 241	2 481	1 162	811	7 279	3 519
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	125	-1 952	-520	-603	-879	-2 956
Avyttrad/nedskriven goodwill	-41	-13	-41	-13	-49	-21
Resultat före skatt	8 614	2 626	1 421	931	9 352	3 364
Aktuell skatt	-2	2	-2	0	36	40
Uppskjuten skatt	-1 753	-529	-197	-205	-1 906	-682
Periodens resultat	6 859	2 099	1 222	726	7 482	2 722
Övrigt totalresultat						
<i>Omklassificerbara poster</i>						
Kassaflödessäkringar	6	7	2	3	7	8
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-1	-2	0	-1	-1	-2
<i>Ej omklassificerbara poster</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-61	-61
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	9	9
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	11	11
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	5	5	2	2	-35	-35
Summa totalresultat för perioden¹⁾	6 864	2 104	1 224	728	7 447	2 687
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	71	71	74	72	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	4,0	3,4	3,6	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

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade under perioden till 4 492 mkr (4 404). Även i ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 1 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 130 000 kvadratmeter med en årshyra på 430 mkr (281), varav 21 procent (28) är intäktspåverkande under 2015. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 587 mkr (859) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 4,1 procent (6,2). Nettouthyrningen för perioden ökade till 186 mkr (-67).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 062 mkr (5 961) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,5 år (4,6).

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

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med närmare 2 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med närmare 3 procent, främst till följd av högre tomträttsavgälder men även av kvalitetsförbättringar och ökade satsningar på ny teknik inom driften.

Energiprestandan i beståndet förbättrades under perioden och uppgick till 116 kWh/kvm (124) vid periodens utgång.

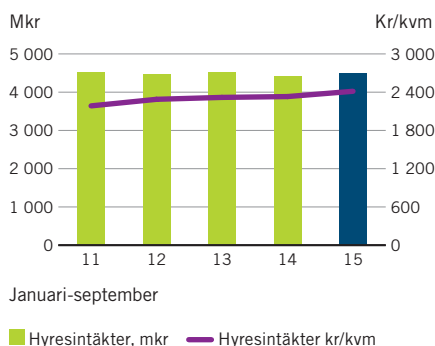
Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 3 201 mkr (3 137). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 1 procent. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (71).

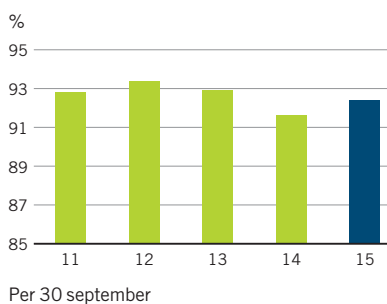
Administration

Kostnaden för fastighetsadministration ökade till -213 mkr (-200) främst förklarad av ökade personalkostnader. Kostnaden för central administration uppgick till -61 mkr (-62).

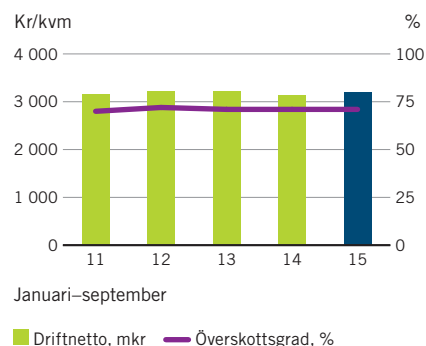
Stabila hyresintäkter



Högre uthyrningsgrad



Hög överskottsgrad



Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet förbättrades till – 850 mkr (–965) till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Den 30 september 2015 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 2,0 procent (2,6).

Genomsnittlig räntebindning minskade till 4,3 år (5,0). Räntebindningsförfall längre än 5 år uppgick till 51 procent (54) av räntebärande skulder. Andelen räntebindningsförfall inom 1 år ökade till 42 procent (35) som ett resultat av en ökad certifikatsupplåning.

Räntetäckningsgraden ökade till 3,7 gånger (3,2) till följd av ett förbättrat räntenetto och driftnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 289 mkr (2 110), en ökning med 8 procent. Ökningen förklaras främst av det förbättrade räntenettet men även av ett ökat driftnetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2015 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per halvårsskiftet.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 6 241 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 6,8 procent. Ökningen förklaras främst av lägre direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 5,09 procent, att jämföra med 5,38 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2014.

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	5,4
Marknadshyror i fastigheterna	1,8
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	–0,4
Totalt	6,8

VÄRDEFÖRÄNDRING PER REGION

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	7,9	5,0
Göteborg	5,9	1,1
Öresund	2,3	0,3
Uppsala	7,2	0,4
Totalt		6,8

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRDELAT PER KATEGORI

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	6,5	5,9
Projekt- och utvecklingsfastigheter	7,7	0,7
Transaktioner	–	0,2
Totalt		6,8

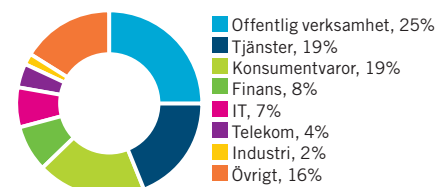
Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt	
SEB	4	2015	421	336	6
Rikspolisstyrelsen	3	2016	1 100	992	16
Ericsson Sverige	2	2017	869	981	16
H&M	2	2018	811	1 109	18
Kriminalvården	2	2019–ff	998	2 349	39
Försäkringskassan	2	Summa	4 199	5 767	95
Sony Mobile Communications	1	Bostäder	1 167	97	2
Åhléns	1	Garage	–	198	3
Domstolsverket	1	Totalt	5 346	6 062	100
Stadium	1	Förfallstruktur kontrakterad hyra			
Summa	19				

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

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 125 mkr (–1 952) till följd av att de långa marknadsräntorna är högre än vid årsskiftet. Derivatinstrument används främst för att förlänga räntebindningstiden i låneportföljen. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall. Derivatportföljen uppgår till 41 mdkr (38) och består huvudsakligen av ränteswappar om 36 mdkr och förlängningsbara ränteswappar om 2 mdkr.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –1 755 mkr (–527). Av skattekostnaden utgjordes –1 720 mkr (–325) av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Resterande del avser främst utnyttjande av underskottsavdrag.

GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNINGSTID MINSKADE TILL 4,3 ÅR (5,0) OCH KAPITALBINDNINGEN MINSKADE TILL 3,2 ÅR (3,4)

Förfallotidpunkt	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	21 887	42	1,1 ¹⁾	17 274 ²⁾	33
1–2 år	2 422	5	2,8	10 651	20
2–3 år	25	0	0,5	9 401	18
3–4 år	606	1	0,4	6 870	13
4–5 år	850	1	3,2	1 993	4
5 år och över	26 459	51	2,8	6 060	12
Totalt	52 249	100	2,0	52 249	100

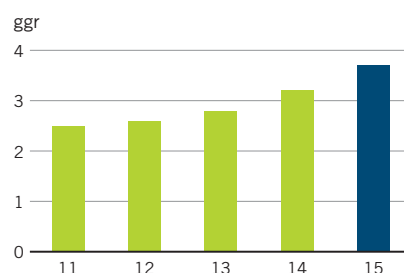
1) I den genomsnittliga räntan 0–1 år ingår kreditmarginaler även för längre löptider. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0–1 år till –0,1 procent.

2) Teckningsåtagandet från ägarna om 18 000 mkr och likvida medel om 3 823 mkr motsvarar totalt 126 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

FINANSIELLA RISKER

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2015-09-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,2 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	33%
Teckningsåtagande och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	126%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,7 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,3 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	42%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Januari–september

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2015-09-30	2014-09-30	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 218	2 267	2 259	2 280	2 259
Förvaltningsfastigheter	99 115	90 357	98 048	89 233	91 889
Materiella anläggningstillgångar	51	50	53	49	51
Finansiella anläggningstillgångar	433	490	433	490	529
Summa anläggningstillgångar	101 817	93 164	100 793	92 052	94 728
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	891	803	1 017	901	699
Likvida medel	3 823	2 786	4 741	2 750	1 757
Summa omsättningstillgångar	4 714	3 589	5 758	3 651	2 456
Summa tillgångar	106 531	96 753	106 551	95 703	97 184
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	37 958	35 436	36 734	34 708	35 094
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	34 975	35 233	34 380	37 809	34 640
Uppskjuten skatteskuld	10 287	8 389	10 089	8 184	8 532
Ej räntebärande skulder	3 476	2 437	2 992	1 828	3 610
Summa långfristiga skulder	48 738	46 059	47 461	47 821	46 782
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	17 274	12 710	19 646	10 569	12 199
Ej räntebärande skulder	2 561	2 548	2 710	2 605	3 109
Summa kortfristiga skulder	19 835	15 258	22 356	13 174	15 308
Summa eget kapital och skulder	106 531	96 753	106 551	95 703	97 184

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2014-01-01	4 000	4 227	-23	28 153	36 357
Utdelning				-3 025	-3 025
Totalresultat, januari–september			5	2 099	2 104
Eget kapital 2014-09-30	4 000	4 227	-18	27 227	35 436
Lämnat koncernbidrag				-925	-925
Totalresultat, oktober–december			1	582	583
Eget kapital 2014-12-31	4 000	4 227	-17	26 884	35 094
Utdelning				-4 000	-4 000
Totalresultat, januari–september			5	6 859	6 864
Eget kapital 2015-09-30	4 000	4 227	-12	29 743	37 958

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 september 2015 till 2 118 mkr (2 167), 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 september 2015 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 99 115 mkr, jämfört med 91 889 mkr vid årsskiftet 2014/2015. Värdeförändringen under perioden uppgick till 6 241 mkr (2 481) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för MSCI Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direkt-

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

Vasakronan har höga ambitioner när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Målet är att 80 procent av fastigheterna ska vara certifierade vid utgången av 2015 och per 30 september 2015 var 46 procent (17) 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 3 336 mkr (5 533), varav 1 981 mkr (3 465) var upparbetat per 30 september. 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 72 procent.

Under kvartalet påbörjades nybyggnaden av fastigheten Kronåsen 1:1 i Uppsala Science Park. Investeringen bedöms uppgå till 490 mkr och beräknas vara klar i slutet av 2017. Projektet innebär nybyggnad av 12 850 kvadratmeter kontor och laboratorierotor.

FORTSATT ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN

Mkr	2015	2014
Ingående värde 1 januari	91 889	87 145
Investeringar	1 610	2 061
Förvärv, köpeskillning	122	3
Försäljningar, köpeskillning	-747	-1 333
Värdeförändring	6 241	2 481
Utgående värde 30 september	99 115	90 357

STORA INVESTERINGAR I FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp-arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 120	555	50	34 000	dec-16	43
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 8	465	405	87	19 250	dec-15	100
Stockholm, City	Nattugglan 14	465	444	95	13 300	dec-15	95
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	160	69	43	10 600	jan-16	76
Uppsala	Kronåsen 1:1	490	18	4	12 850	dec-17	78
Totalt större fastighetsprojekt		2 700	1 491	55			72
Övriga projekt		636	490				
Totalt		3 336	1 981				

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 september 2015 till 10 287 mkr (8 389) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna. Skattemässiga underskott, för vilka uppskjutna skattefordringar tidigare har redovisats, är nu till fullo utnyttjade.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 48 426 mkr (45 157), främst till följd av finansiering av utbetalad utdelning under det andra kvartalet. Den genomsnittliga kapitalbindningen minskade till 3,2 år (3,4). Andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 33 procent (27) av räntebärande skulder på grund av ökad certifikatupplåning. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 70 procent (65) och andelen bankfinansiering 30 procent (35).

Emitterade gröna obligationer ökade under perioden till 4,2 mdkr (3,3). Genom de gröna obligationerna erbjuds kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan.

Under året har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 6,4 mdkr (7,9), varav två emissioner på den norska kapitalmarknaden med ett totalt belopp på 1 miljard norska kronor (0). Utestående certifikat ökade till 11,6 mdkr jämfört med 7,4 mdkr per 30 september 2014. Säkerställda banklån på 3,5 mdkr (6,4) har tagits upp. Banklån mot säkerhet i pantbrev minskade till 15 procent (17) av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Teckningsåtagandet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, enligt vilket fonderna förbinder sig att på Vasakronans begäran köpa företagscertifikat, uppgår till 18 mdkr. Likvida medel 3 823 mkr (2 786) och teckningsåtagandet, vilket inte var utnyttjat per 30 september, motsvarar 126 procent (135) av låneförfall kommande 12 månader.

Eget kapital

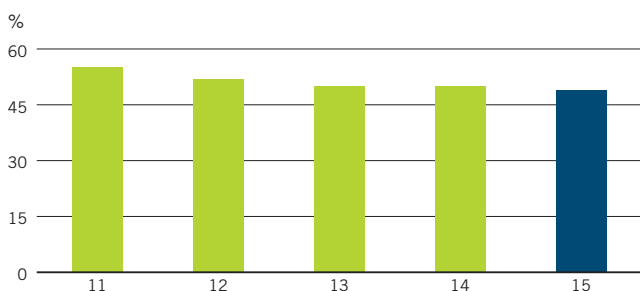
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 6 864 mkr (2 104) och uppgick till 37 958 mkr (35 436). Soliditeten uppgick till 36 procent (37) och belåningsgraden uppgick till 49 procent (50).

DIVERSIFIERAD UPPLÅNING MED GODA RESERVER

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	11 563	22
MTN Obligationer	30 000	18 907	36
MTN Gröna obligationer	–	4 200	8
MTN Realränteobligationer	–	1 116	2
MTN NOK-obligationer (1 000 MNOK)	–	986	2
Banklån mot säkerhet	–	15 477	30
Teckningsåtagande	18 000	–	–
Totalt	–	52 249	100

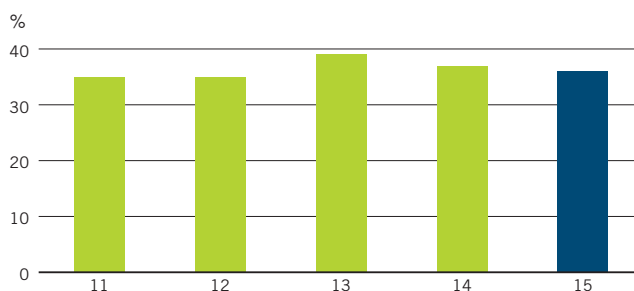
Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

Belåningsgrad



Per 30 september

Soliditet



Per 30 september

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

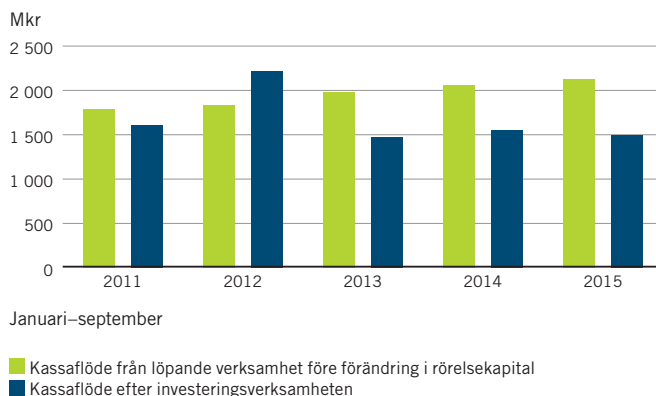
Belopp i mkr	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Juli-sept 2015	Juli-sept 2014	Okt 2014- sept 2015	Jan-dec 2014
Den löpande verksamheten						
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 289	2 110	820	736	3 001	2 822
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	-1	1	0	5	0
Räntenetto	850	965	269	312	1 141	1 256
Betald ränta netto	-1 007	-997	-328	-412	-1 319	-1 309
Betald skatt	-12	-15	-4	-4	23	20
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 124	2 062	758	632	2 851	2 789
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	362	231	-81	157	244	113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 486	2 293	677	789	3 095	2 902
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 610	-2 061	-536	-706	-2 362	-2 813
Förvärv av fastigheter	-122	-3	0	-3	-123	-4
Försäljning av fastigheter	747	1 333	631	395	988	1 574
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-9	-8	-1	-4	-14	-13
Aktier och andelar netto	-	-	-	-	-17	-17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-994	-739	94	-318	-1 528	-1 273
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 492	1 554	771	471	1 567	1 629
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-4 924	-4 000	-	-	-4 924	-4 000
Upptagna räntebärande skulder	12 766	14 095	1 720	379	14 684	16 013
Amortering räntebärande skulder	-7 268	-11 433	-3 409	-814	-10 290	-14 455
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	574	-1 338	-1 689	-435	-530	-2 442
Periodens kassaflöde	2 066	216	-918	36	1 037	-813
Likvida medel vid periodens början	1 757	2 570	4 741	2 750	2 786	2 570
Periodens kassaflöde	2 066	216	-918	36	1 037	-813
Likvida medel vid periodens slut	3 823	2 786	3 823	2 786	3 823	1 757

Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick till 1 492 mkr (1 554) och påverkades positivt av förbättrat kassaflöde från den löpande verksamheten om 2 486 mkr (2 293). Kassaflödespåverkan av investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –1 610 mkr (–2 061) och nettot av genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter påverkade positivt med 625 mkr (1 330). Under tredje kvartalet frånträdde Uppfinnaren 1 i Stockholm, vilket ökade kassaflödet med 650 mkr innan avdrag för latent skatt och transaktionskostnader.

Nettouplåningen uppgick till 5 498 mkr (2 662). Efter utbetald utdelning och koncernbidrag till ägaren om totalt –4 924 mkr (–4 000) tillförde finansieringsverksamheten ett kassaflöde på 574 mkr (–1 338). Sammantaget har likvida medel ökat med 2 066 mkr (216) under perioden.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Lindholmen 28:1	Göteborg	Eklandia	118	2015-02-19
Uppfinnaren 1	Stockholm	Oscar Properties	650	2015-08-11
Justeringar tidigare transaktioner			1	
Summa fastighetsvärde			769	
Avdrag för latent skatt, stämpelskatt och övriga transaktionskostnader			–22	
Total köpeskilling			747	

FASTIGHETSFÖRVÄRV

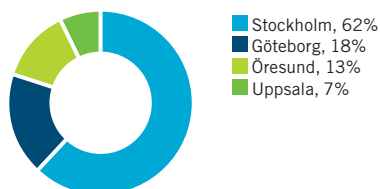
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Inom Vallgraven 22:3	Göteborg	Eklandia	68	2015-02-19
Hilton 7	Solna	Peab	57	2015-05-08
Summa fastighetsvärde			125	
Avdrag för latent skatt, stämpelskatt och övriga transaktionskostnader			–3	
Total köpeskilling			122	

Vasakronan totalt och per region

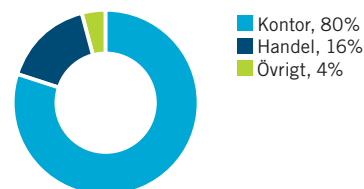
Totalt Vasakronan januari–september

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	99 115	90 357
Hysesintäkter, mkr	4 492	4 404
Driftnetto, mkr	3 201	3 137
Överskottsgrad, %	71	71
Uthyrningsgrad, %	92	92
Antal fastigheter	185	188
Area, tkvm	2 481	2 519

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



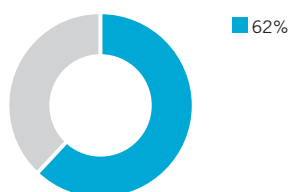
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



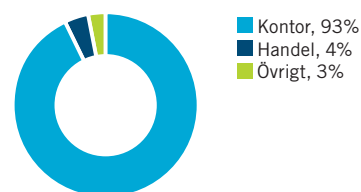
Stockholm januari–september

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	63 264	56 996
Hysesintäkter, mkr	2 748	2 703
Driftnetto, mkr	1 935	1 897
Överskottsgrad, %	70	70
Uthyrningsgrad, %	92	91
Antal fastigheter	84	87
Area, tkvm	1 448	1 483

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



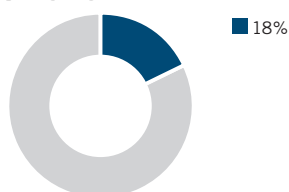
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



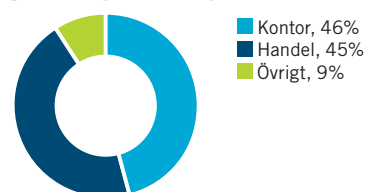
Göteborg januari–september

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	18 159	16 721
Hysesintäkter, mkr	857	854
Driftnetto, mkr	664	666
Överskottsgrad, %	77	78
Uthyrningsgrad, %	94	96
Antal fastigheter	35	35
Area, tkvm	417	418

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



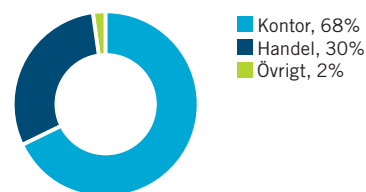
Öresund januari–september

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	11 669	11 103
Hysesintäkter, mkr	559	520
Driftnetto, mkr	375	346
Överskottsgrad, %	67	67
Uthyrningsgrad, %	90	88
Antal fastigheter	41	41
Area, tkvm	369	371

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



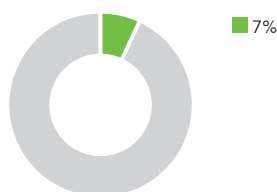
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



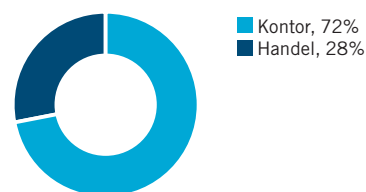
Uppsala januari–september

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	6 023	5 537
Hysesintäkter, mkr	328	327
Driftnetto, mkr	227	228
Överskottsgrad, %	69	70
Uthyrningsgrad, %	94	94
Antal fastigheter	25	25
Area, tkvm	247	247

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Jan–Sept 2015	Jan–sept 2014
Nettoomsättning	299	286
Rörelsens kostnader	-371	-360
Realisationsresultat försäljningar	0	248
Resultat före finansiella poster	-72	174
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	439	377
Räntenetto	-834	-942
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	125	-1 952
Resultat före skatt	-342	-2 343
Skatt	75	570
Periodens resultat	-267	-1 773
Rapport över totalresultatet		
Periodens resultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	6	7
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-1	-2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	5	5
Summa totalresultat för perioden	-262	-1 768

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2015-09-30	2014-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	26	24
Aktier och andelar i dotterbolag	30 617	30 476
Fordringar hos dotterbolag	7 442	7 781
Uppskjuten skattefordran	979	820
Långfristiga fordringar	48	133
Summa anläggningstillgångar	39 112	39 234
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	25 833	25 739
Kortfristiga fordringar	516	426
Likvida medel	3 819	2 785
Summa omsättningstillgångar	30 168	28 950
SUMMA TILLGÅNGAR	69 280	68 184
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 816	13 269
Skulder		
Räntebärande skulder	52 249	47 943
Ej räntebärande skulder	3 832	2 912
Skulder till moderbolag	0	0
Skulder till dotterbolag	4 383	4 060
Summa skulder	60 464	54 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	69 280	68 184

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 299 mkr (286) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till 125 mkr (-1 952) till följd av högre långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt ökade till -342 mkr (-2 343). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 819 mkr (2 785).

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 345 (355).

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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltnings- fastigheterna.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårs- rapportering och årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 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 instru- ment. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 32 i Vasakronans årsredovisning för 2014. Under perioden har utbetalning av koncernbidrag och utdelning skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 4 924 mkr. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Stockholm den 6 november 2015

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

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag för Vasakronan AB (publ) per 30 september 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre

omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 6 november 2015

Ernst & Young

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Juli- sept 2015	Juli- sept 2014	Okt 2014- sept 2015	Jan-dec 2014
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,4	91,6	92,4	91,6	92,4	92,0
Överskottsgrad, %	71	71	74	72	71	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 610	2 061	536	706	2 362	2 813
Fastighetsförvärv, mkr	122	3	0	3	123	4
Fastighetsförsäljningar, mkr	-747	-1 333	-631	-395	-988	-1 574
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	985	731	-95	314	1 497	1 243
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	99 115	90 357	99 115	90 357	99 115	91 889
Area på balansdagen, tkvm	2 481	2 519	2 481	2 519	2 481	2 509
Antal fastigheter på balansdagen	185	188	185	188	185	185
Miljöcertifiering på balansdagen, andel av total area, %	46	17	46	17	46	44
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	116	124	116	124	116	124
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	4,0	3,4	3,6	3,2
Soliditet på balansdagen, %	36	37	36	37	36	36
Belåningsgrad på balansdagen, %	49	50	49	50	49	49
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,0	2,6	2,0	2,6	2,0	2,5
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	48 426	45 157	48 426	45 157	48 426	45 082
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 124	2 062	758	632	2 851	2 789
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	345	355	345	355	345	353

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Central administration

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

Driftnetto, mkr

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

Energiprestanda, kWh/kvm

Årlig total normalårskorrigerad energianvändning av värme, kyla och fastighetsel dividerat med tempererad area.

Genomsnittlig återstående löptid, år

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

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Miljöcertifiering, andel av total area, %

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

Nettoinvesteringar, mkr

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

Nettouthyrning, mkr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före räntenetto dividerat med räntenettot.

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

Bokslutskommuniké 2015	4 februari 2016
Årsredovisning 2015	mars 2016
Årsstämma	28 april 2016

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