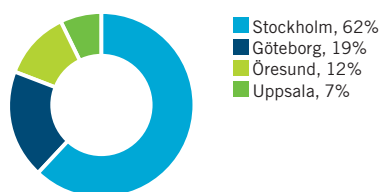


Delårsrapport januari–september 2016

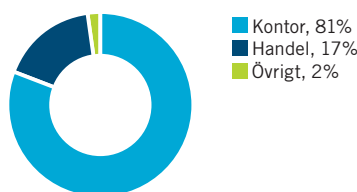
- Hyresintäkterna ökade totalt till 4 646 mkr (4 492). I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent.
- Uthyrningsgraden uppgick till 93,7 procent (92,4).
- Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –1 321 (–1 291). I ett jämförbart bestånd var ökningen 4 procent.
- Driftnettot ökade totalt till 3 325 mkr (3 201). I ett jämförbart bestånd var ökningen 2 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 2 394 mkr (2 289), en ökning med 5 procent. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 8 157 mkr (6 241), vilket motsvarar en värdeökning på 7,9 procent (6,8). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 111 566 mkr.
- Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –1 777 mkr (125) till följd av sänkta marknadsräntor.
- Resultat efter skatt uppgick till 6 990 mkr (6 859).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 73 procent (46) vid periodens utgång.

Belopp i mkr	Jan–sept 2016	Jan–sept 2015	Juli–sept 2016	Juli–sept 2015	Okt 2015 – sept 2016	Jan–dec 2015
Hyresintäkter	4 646	4 492	1 588	1 489	6 163	6 009
Driftnetto	3 325	3 201	1 149	1 106	4 398	4 274
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 394	2 289	816	820	3 169	3 064
Resultat efter skatt	6 990	6 859	2 041	1 222	11 075	10 944
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 325	2 124	753	758	3 056	2 855
Marknadsvärde fastigheter, mkr	111 566	99 115	111 566	99 115	111 566	103 894
Uthyrningsgrad, %	93,7	92,4	93,7	92,4	93,7	92,6
Överskottsgrad, %	72	71	72	74	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,7	3,6	4,0	3,8	3,7
Belåningsgrad, %	48	49	48	49	48	47
Miljöcertifiering, andel av total area, %	73	46	73	46	73	71
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	109	116	109	116	109	112

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan tredje kvartalet 2016

Hög efterfrågan på hyresmarknaden

Utvecklingen på hyresmarknaden var fortsatt positiv under kvartalet med en hög efterfrågan på kontors- och butikslokaler. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 36 000 kvadratmeter (42 000) och en årshyra om 109 mkr (150). Uthyrningsgraden för hela beståndet ökade och uppgick till 93,7 procent (92,4) vid utgången av perioden. Bland annat tecknades hyresavtal med Schneider Electric om 5 300 kvadratmeter i Mobile Heights Center (MHC) i Lund. MHC omfattar totalt 20 000 kvadratmeter och är idag ett kluster för företag inom teknikbranschen. Schneider Electric flyttar in i februari 2017 och i och med uthyrningen uppgår uthyrningsgraden i MHC till 80 procent.

Under kvartalet tecknades två hyresavtal om totalt 5 400 kvadratmeter med teknikkonsultföretaget COWI. De avser uthyrning av 2 600 kvadratmeter i Priorn 5 i Malmö och 2 800 kvadratmeter i Nöten 5 i Solna Strand i Stockholm. I och med dessa uthyrningar kommer Vasakronan starta två nya projekt. I Nöten 5 kommer cirka 180 mkr att investeras i en genomgripande ombyggnad av en del av fastigheten och tillträde är planerat till hösten 2017. I Malmö är avsikten att uppföra fastigheten Priorn 5 om totalt 19 000 kvadratmeter. Fastigheten är belägen strax intill Triangeln i centrala Malmö och investeringen bedöms uppgå till cirka 560 mkr. Utöver uthyrningen till COWI är det sedan tidigare klart att även Region Skåne kommer att flytta in i lokaler om 3 550 kvadratmeter. Genom dessa uthyrningar i Priorn 5 uppgår uthyrningsgraden till 48 procent innan projektstart.

Utöver genomförda nyuthyrningar har även omförhandlingar och förlängningar motsvarande en total årshyra om 181 mkr (104) genomförts. Omförhandlingarna och förlängningarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med i genomsnitt 16,5 procent (8,0). Bland annat har Strålsäkerhetsmyndigheten valt att sitta kvar i sina lokaler om cirka 10 400 kvadratmeter i fastigheten Nöten 3 i Solna.

Potential i projektportföljen

De pågående projekten hade vid utgången av perioden en total investeringsvolym om 2,7 mdkr (3,3). Efterfrågan på moderna lokaler i centrala lägen är för närvarande hög och Vasakronan planerar för ett antal nya projekt i samtliga delmarknader. I Göteborg planerar Vasakronan att bygga totalt cirka 70 000 kvadratmeter kontor och hotell i kvarteret Platinan vid Gullbergsvass i centrala Göteborg och i Malmö är avsikten att tillföra beståndet ytterligare ett modernt kontorshus genom uppförandet av Hyllie Connect.

I Stockholm pågår bland annat planering av totalt cirka 85 000 kvadratmeter om- och nybyggnad av Sergelhuset i centrala Stockholm. Totalt omfattar de planerade projekten en investeringsvolym på närmare 10 mdkr under en kommande sexårsperiod.

Hållbara transporter och resultat från GRESB

Vasakronan söker aktivt efter nya lösningar som skapar kundvärde på ett hållbart sätt. Sedan tidigare erbjuds hyresgästerna bland annat laddplatser för elbilar och bilpooler med syftet att skapa förutsättningar för hållbara transporter till och från arbetsplatsen. Ett annat exempel är konceptet Cykel & service som underlättar för hyresgästerna att ta cykeln till arbetet. Det innebär att garageplatser och källarutrymmen omvandlas till cykelparkeringar som erbjuder en säker förvaring av cykeln och en

möjlighet att få den servad under arbetstid. Ytterligare ett exempel är Vasakronans etablering av centralt belägna samlastningscentraler där varor och gods kan distribueras gemensamt till butikerna med eldrivna fordon och därigenom minskar belastningen på såväl miljö som gator.

Under kvartalet kom resultatet i den årliga globala hållbarhetsundersökningen GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark. Trots fler rapporterade bolag och en ökad konkurrens förbättrade Vasakronan sin placering och försvarade sin ranking som Green Star. Green Star är den högsta rankingen och resultatet bygger på en samlad bedömning av företagens policyarbeten, ledarskap och förmåga att genomföra och följa upp sitt hållbarhetsarbete. Vasakronan har sedan 2012 successivt förbättrat sin ranking i GRESB och resultatet visar att Vasakronans hållbarhetsarbete håller mycket hög nivå i jämförelse med andra företag runt om i världen.

Förändringar i styrelsen

Efter rapportperiodens utgång har Niklas Ekvall, vd för fjärde AP-fonden, valts in som styrelseledamot.

Resultatet för det tredje kvartalet

Driftnettot för det tredje kvartalet ökade till 1 149 mkr (1 106), förklarar av högre hyresintäkter. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 816 mkr (820).

Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 1,8 procent, motsvarande 1 971 mkr (1 162). Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -170 mkr (-520) förklarar av sänkta långa marknadsräntor under kvartalet. Resultat efter skatt uppgick till 2 041 mkr (1 222).

Vasakronan
förbättrade sin
placering och försvarade sin ranking
som Green Star i
GRESB

Marknadsöversikt

Vår omvärld

I USA fortsatte konjunkturen att stärkas trots svagare investeringar än förväntat. I euroområdet utvecklades konjunkturen svagare än väntat bland annat till följd av en lägre inhemsk konsumtion. Samtidigt innebär Brexit och utfallet av valet i USA en fortsatt ekonomisk osäkerhet.

I Sverige fortsatte konjunkturen att utvecklas positivt. Det är främst den starka inhemska efterfrågan och bostadsinvesteringar som bidrar. Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos kommer BNP att öka med 3,3 procent under 2016, och hushållens konsumtion förväntas öka med 3,0 procent under 2016. Enligt Handels Utredningsinstitut (HUI) kommer den ökade konsumtionen bidra positivt till detaljhandeln som bedöms öka med 3,5 procent under 2016 och 3,5 procent under 2017. Sysselsättningen förväntas fortsätta att stiga med cirka 1,8 procent under året. När det gäller kontorssysselsättningen i storstadsregionerna är bedömningen att den kommer att stiga med cirka 2,0 procent under 2016 och 2,2 procent under 2017.

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

Fastighetsmarknaden

Under det tredje kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 38 mdkr (33) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Under perioden uppgick transaktionsvolymen därmed till totalt 134 mdkr (96). Av transaktionsvolymen utgjorde bostadsfastigheter det enskilt största segmentet och merparten av transaktionsvolymen omsattes på marknader utanför storstadsregionerna. Svenska aktörer stod precis som tidigare för merparten av transaktionerna.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm har varit fortsatt positiv under kvartalet och bedömningen är att marknadshyrorna i CBD har fortsatt att öka. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i CBD har sjunkit sedan årsskiftet 2015/2016 och bedöms uppgå till strax under 4 procent. För butikslokaler bedöms vakansnivån vara oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till cirka 2 procent.

I Stockholms innerstad utanför CBD har marknadshyran fortsatt att öka under kvartalet. Vakansnivåerna har varit oförändrade och uppgår till cirka 9 procent. I Stockholms närförort i lägen som Solna Strand, Frösunda, Sundbyberg och Kista har

marknadshyrorna ökat något sedan årsskiftet enligt uppgift från Newsec. Vakansnivåerna i dessa områden uppgår till närmare 14 procent, men med variationer från 6 procent i Solna Strand upp till 17 procent i Kista.

Marknadens direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter i CBD har sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till omkring 3,7 procent. I övriga innerstaden har direktavkastningskraven sjunkit jämfört med årsskiftet och bedöms uppgå till cirka 4,2 procent. I närförorterna bedöms direktavkastningen ha sjunkit och den bedöms uppgå till 4,8 procent i Frösunda, Sundbyberg och Solna Strand och till 5,0 procent i Kista.

Göteborg

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

Direktavkastningskraven för de bästa kontors- och butiksfastigheterna i Göteborg CBD har sjunkit sedan årsskiftet och bedöms uppgå till 4,1 procent.

Öresund

I Öresund har hyresnivåerna för kontor i Malmö CBD ökat något sedan årsskiftet. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD har sjunkit jämfört med årsskiftet och uppgår till 9 procent. 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.

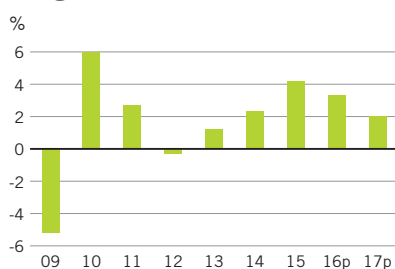
Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD har sjunkit sedan årsskiftet och uppgår nu till cirka 4,5 procent. Även för fastigheter med A-läge i Lund har direktavkastningskraven sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,2 procent.

Uppsala

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

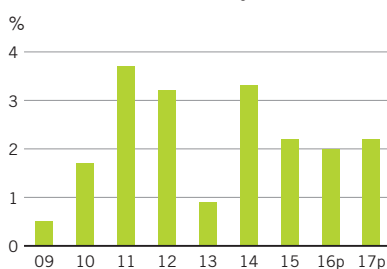
Direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter har sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,2 procent. Direktavkastningskraven för butiksfastigheter bedöms vara oförändrade jämfört med årsskiftet och uppgår till cirka 5,0 procent.

Hög tillväxt



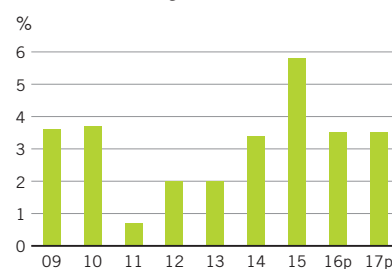
BNP-utveckling i Sverige, fasta priser
Källa: Konjunkturinstitutet

Positiv kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner
Källa: SCB och Evidens

Ökad detaljhandel



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

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sept 2016	Jan–sept 2015	Juli–sept 2016	Juli–sept 2015	Okt 2015– sept 2016	Jan–dec 2015
Hysesintäkter	4 646	4 492	1 588	1 489	6 163	6 009
Driftkostnader	-502	-514	-153	-137	-681	-693
Reparationer och underhåll	-77	-79	-21	-17	-104	-106
Fastighetsadministration	-210	-213	-63	-63	-302	-305
Fastighetsskatt	-409	-367	-165	-125	-516	-474
Tomträttsavgäld	-123	-118	-37	-41	-162	-157
Summa fastighetskostnader	-1 321	-1 291	-439	-383	-1 765	-1 735
Driftnetto	3 325	3 201	1 149	1 106	4 398	4 274
Central administration	-62	-61	-19	-17	-89	-88
Resultat från andelar i joint venture	-2	-1	-1	0	-2	-1
Räntenetto	-867	-850	-313	-269	-1 138	-1 121
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 394	2 289	816	820	3 169	3 064
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8 157	6 241	1 971	1 162	12 128	10 212
Värdeförändring finansiella instrument	-1 777	125	-170	-520	-1 304	598
Avyttrad/nedskriven goodwill	-11	-41	-1	-41	-41	-71
Resultat före skatt	8 763	8 614	2 616	1 421	13 952	13 803
Aktuell skatt	-164	-2	5	-2	-207	-45
Uppskjuten skatt	-1609	-1 753	-580	-197	-2 670	-2 814
Periodens resultat	6 990	6 859	2 041	1 222	11 075	10 944
Övrigt totalresultat						
<i>Omklassificerbara poster</i>						
Kassaflödessäkringar	17	6	0	2	16	5
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-4	-1	0	0	-4	-1
<i>Ej omklassificerbara poster</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	61	61
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	-26	-26
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	-8	-8
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	13	5	0	2	39	31
Summa totalresultat för perioden¹⁾	7 003	6 864	2 041	1 224	11 114	10 975
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	72	71	72	74	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,7	3,6	4,0	3,8	3,7

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 4 646 mkr (4 492). Även i ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent främst till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 105 000 kvadratmeter med en årshyra på 349 mkr (430), varav 22 procent (21) är intäktspåverkande under 2016. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 608 mkr (587) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 9,6 procent (4,1). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 67 mkr (186), och för rullande 12 månader uppgick den till 7 mkr (207).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 330 mkr (6 062) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,4 år (4,5).

Uthyrningsgraden ökade till 93,7 procent (92,4) per 30 september 2016, främst förklarad av genomförda nyuthyrningar men även av färre avflyttar. Vakansen förklaras till 0,3 procentenheter (1,0) av vakanser i pågående projekt och till 0,6 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till –1 321 mkr (–1 291). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 4 procent. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskatt till följd av höjda taxeringsvärden.

Energiprestandan i beståndet förbättrades till 109 kWh/kvm (116) vid periodens utgång.

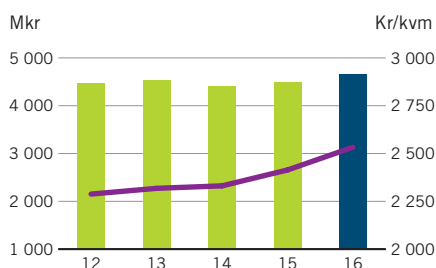
Driftnetto

Driftnetto ökade under perioden till 3 325 mkr (3 201). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med 2 procent. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (71).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till –210 mkr (–213) och kostnaden för central administration uppgick till –62 mkr (–61).

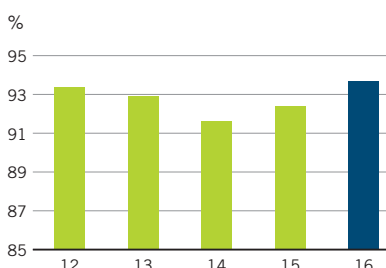
Stigande hyresintäkter kr/kvm



Januari–september

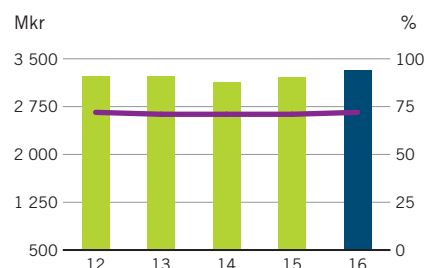
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Hög uthyrningsgrad



Per 30 september

Stabil överskottsgrad



Januari–september

■ Driftnetto, mkr — Överskottsgrad, %

Stor spridning på många hyresgäster

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

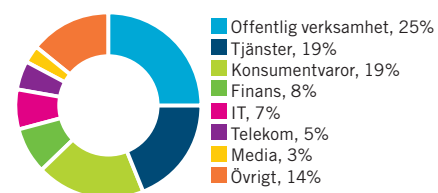
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

År	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2016	379	341	5
2017	1 176	1 161	18
2018	918	1 034	16
2019	778	979	16
2020–ff	954	2 505	40
Summa	4 205	6 020	95
Bostäder	1 161	97	2
Garage	–	213	3
Totalt	5 366	6 330	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet ökade till –867 mkr (–850) till följd av en större låneportfölj under perioden. Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga låneräntan till 2,0 procent (2,0).

Genomsnittlig räntebindning ökade under perioden till 4,6 år (4,3). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år ökade till 45 procent (42) och andelen räntebindningsförfall längre än 5 år minskade till 48 procent (51) av räntebärande skulder. Snittlöptiden för räntebindningsförfall längre än 5 år har ökat under perioden vilket medfört en ökad räntebindning i låneportföljen som helhet.

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

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 2 394 mkr (2 289), en ökning med 5 procent. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2016 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per halvårsskiftet.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 8 157 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 7,9 procent. Ökningen förklaras av stigande marknadshyror i Stockholm, men även av generellt sänkta direktavkastningskrav i beståndet. Värdeökningen var störst i Stockholm som sammantaget bidrog till värdeökningen med 5,6 procentenheter. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,71 procent, att jämföra med 4,91 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2015.

Värdeförändring per region

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

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	7,4	6,6
Projekt- och utvecklingsfastigheter	9,9	0,9
Transaktioner	–	0,4
Totalt		7,9

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	4,1
Marknadshyror i fastigheterna	4,3
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	–0,5
Totalt	7,9

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdetförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallstrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i norska kronor. Derivatportföljen uppgick vid periodens slut till 51 408 mkr (40 556). Värdetförändring på derivat uppgick till –1 777 mkr (125) till följd av sänkta marknadsräntor under året. Vasakronan har under perioden förtidslöst ränteswappar till ett nominellt belopp om 2 900 mkr. I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om –519 mkr. Samtidigt ingicks nya ränteswappar på längre löptider och till aktuella räntenivåer.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –1 773 mkr (–1 755). Av skattekostnaden utgjordes –1 609 mkr (–1 753) av uppskjuten skatt på temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Resterande del utgörs av aktuell skatt. Den effektiva skattesatsen uppgår till 20,2 procent och avvikelser från den nominella skatten på 22 procent beror på skattefria fastighetsförsäljningar via bolag.

Genomsnittlig räntebindingstid ökade till 4,6 år (4,3) och kapitalbindingen var oförändrad 3,2 år (3,2).

Förfallotidpunkt	Räntebinding		Kapitalbinding	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	24 898	45	17 196 ¹⁾	31
1–2 år	–1 036	–2	12 256	22
2–3 år	1 530	3	9 505	17
3–4 år	1 350	2	2 937	5
4–5 år	2 464	4	6 086	11
5 år och över	26 714	48	7 940	14
Totalt	55 920	100	55 920	100

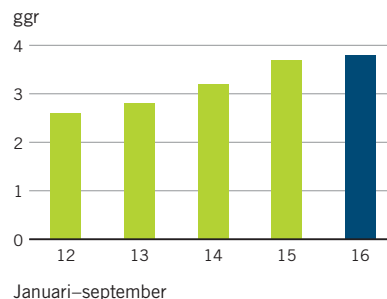
1) Teckningsåtagandet från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 2 097 mkr motsvarar totalt 117 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 10.

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

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2016-09-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbinding	minst 2 år	3,2 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	31 %
Teckningsåtagande och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	117 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,8
Räntebinding	1–6 år	4,6
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	45 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016-09-30	2015-09-30	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 178	2 218	2 178	2 259	2 188
Förvaltningsfastigheter	111 566	99 115	109 132	98 048	103 894
Materiella anläggningstillgångar	54	51	53	53	58
Finansiella anläggningstillgångar	438	433	450	433	550
Summa anläggningstillgångar	114 236	101 817	111 813	100 793	106 690
Omsättningstillgångar					
Fordringar hos moderbolag	2 056	–	1 502	–	–
Derivatinstrument	32	35	34	49	15
Övriga kortfristiga fordringar	1 126	856	1 063	968	780
Likvida medel	2 097	3 823	3 791	4 741	2 301
Summa omsättningstillgångar	5 311	4 714	6 390	5 758	3 096
Summa tillgångar	119 547	106 531	118 203	106 551	109 786
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	43 749	37 958	41 708	36 734	41 245
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	38 724	34 975	38 408	34 380	34 984
Uppskjuten skatteskuld	12 969	10 287	12 389	10 089	11 356
Derivatinstrument	3 887	3 273	4 176	2 787	2 894
Ej räntebärande skulder	306	203	167	205	173
Summa långfristiga skulder	55 886	48 738	55 140	47 461	49 407
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	17 196	17 274	18 626	19 646	15 766
Derivatinstrument	3	23	14	21	24
Ej räntebärande skulder	2 713	2 538	2 715	2 689	3 344
Summa kortfristiga skulder	19 912	19 835	21 355	22 356	19 134
Summa eget kapital och skulder	119 547	106 531	118 203	106 551	109 786
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar	16 430	15 657	17 744	15 801	15 038
Summa	16 430	15 657	17 744	15 801	15 038

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	4 000	4 227	–17	26 884	35 094
Totalresultat			4	10 971	10 975
Utdelning				–4 000	–4 000
Lämnat koncernbidrag				–824	–824
Utgående eget kapital 2015-12-31	4 000	4 227	–13	33 031	41 245
Ingående eget kapital 2016-01-01	4 000	4 227	–13	33 031	41 245
Totalresultat			13	6 990	7 003
Utdelning				–4 500	–4 500
Utgående eget kapital 2016-09-30	4 000	4 227	–	35 521	43 479

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 2016 till 2 078 mkr (2 118), 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 2016 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 111 566 mkr, jämfört med 103 894 mkr vid årsskiftet 2015/2016. Värdeförändringen under perioden uppgick till 8 157 mkr (6 241) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar. En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,1/5,6 procent.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book och med samma metodik som vid tidigare värderingar.

Marknadsvärdet påverkas av fastighets specifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 87 i Vasakronans årsredovisning för 2015.

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att samtliga fastigheter på sikt ska vara certifierade och per 30 september 2016 var 73 procent (46) av beståndet miljöcertifierat.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 3 553 mkr (3 336), varav 1 891 mkr (1 981) var upparbetat per 30 september. Projekten har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad och i de större projekten uppgick den totala uthyrningsgraden till 74 procent. Den starka hyresmarknaden gör det möjligt att starta projekt i attraktiva lägen utan att samtliga lokaler är uthyrda vid projektstart.

Under kvartalet påbörjades ombyggnaden av cirka 4 000 kvadratmeter i fastigheten Nöten 5 i Solna Strand strax utanför Stockholm. Investeringen bedöms uppgå till cirka 180 mkr och ombyggnaden beräknas vara färdigställd i slutet av 2017.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2016	2015
Ingående värde 1 januari	103 894	91 889
Investeringar	1 407	1 610
Förvärv, köpeskillning	58	122
Försäljningar, köpeskillning	-1 949	-747
Värdeförändring	8 157	6 241
Utgående värde 30 september	111 566	99 115

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, % ¹⁾
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 160	901	78	34 000	dec -16	91
Uppsala	Kronåsen 1:1, Hubben	560	120	21	12 850	dec -17	82
Stockholm	Hilton 7	390	69	18	11 000	nov -18	0
Göteborg	Del av Läppstiftet	200	46	23	9 200	jun -18	62
Stockholm	Del av Nöten 5	184	31	17	3 980	okt -17	75
Göteborg	Drivhuset	170	22	13	12 200	mar -18	96
Totalt större fastighetsprojekt		2 664	1 189	45			74
Övriga projekt		889	702				
Totalt		3 553	1 891				

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 2016 till 12 969 mkr (10 287) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 53 823 mkr (48 426), främst till följd av finansiering av utbetalad utdelning under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningen var oförändrad 3,2 år (3,2). Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 31 procent (33) förklarad av minskad certifikatsupplåning. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 70 procent (70) och andelen bankfinansiering 30 procent (30).

Totalt utestående gröna obligationer uppgick till 4,7 mdkr (4,2). Genom de gröna obligationerna erbjuds kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Investeringar som enligt Vasakronans ramverk för gröna obligationer är kvalificerade att finansieras med gröna obligationer uppgick till cirka 6 mdkr.

Under perioden har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 5,5 mdkr (5,4) på den svenska kapitalmarknaden och 2,2 mdkr NOK (1,0) på den norska kapitalmarknaden. Ett icke säkerställt lån om 0,5 mdkr (0) har tagits upp med Nordiska investeringsbanken (NIB) som motpart. Säkerställda banklån på 3,8 mdkr (3,5) har tagits upp och totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev uppgick vid periodens slut till 13 procent (15) av koncernens totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna.

Teckningsåtagandet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, enligt vilket fonderna förbinder sig att på Vasakronans begäran köpa bolagets företagscertifikat, uppgår till 18 mdkr och har en uppsägningstid på 2 år. Likvida medel om 2 097 mkr (3 823) och outnyttjat teckningsåtagande motsvarar tillsammans 117 procent (126) av låneförfallen de kommande 12 månaderna.

Eget kapital

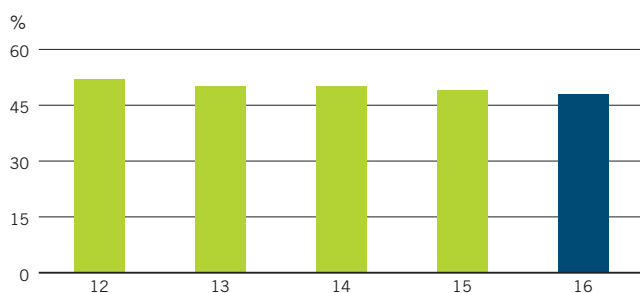
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 7 003 mkr (6 864) och uppgick till 43 749 mkr (37 958). Soliditeten uppgick till 37 procent (36) och belåningsgraden uppgick till 48 procent (49).

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	10 205	18
MTN Obligationer	30 000	20 430	37
MTN Gröna obligationer	–	4 716	8
MTN Realränteobligationer	–	820	1
MTN NOK-obligationer	10 000	3 436 ¹⁾	6
Banklån mot säkerhet	–	15 868	29
Banklån utan säkerhet	–	445	1
Teckningsåtagande	18 000	–	–
Totalt		55 920	100

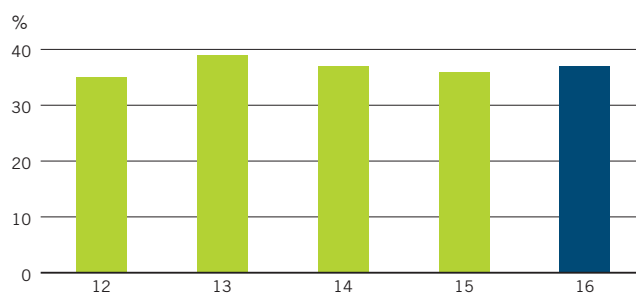
1) Beloppet motsvarar 3 200 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.
Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen.

Belåningsgrad



Per 30 september

Soliditet



Per 30 september

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

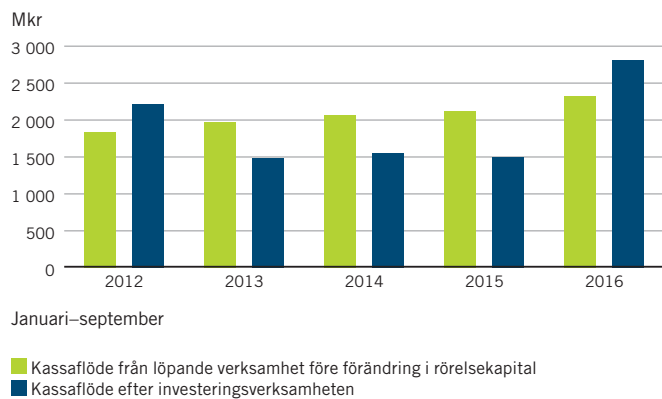
Belopp i mkr	Jan–sept 2016	Jan–sept 2015	Juli–sept 2016	Juli–sept 2015	Okt 2015– sept 2016	Jan–dec 2015
Den löpande verksamheten						
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 394	2 289	816	820	3 169	3 064
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	4	2	1	9	8
Räntenetto	867	850	313	269	1 138	1 121
Betald ränta netto	-895	-1 007	-374	-328	-1 211	-1 323
Betald skatt	-46	-12	-4	-4	-49	-15
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 325	2 124	753	758	3 056	2 855
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	5	362	154	-81	-2	355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 330	2 486	907	677	3 054	3 210
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 407	-1 610	-463	-536	-2 021	-2 224
Förvärv av fastigheter	-58	-122	0	0	-852	-916
Försäljning av fastigheter	1 949	747	0	631	2 589	1 387
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-7	-9	-5	-1	-20	-22
Kassaflöde från investeringsverksamheten	477	-994	-468	94	-304	-1 775
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	2 807	1 492	439	771	2 750	1 435
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-5 324	-4 924	0	-	-5 324	-4 924
Lån till ägare	-2 051	-	-551	-	-2 051	-
Upptagna räntebärande skulder	13 039	12 766	2 926	1 720	16 654	16 381
Amortering räntebärande skulder	-8 156	-7 268	-4 224	-3 409	-13 236	-12 348
Lösen av finansiella instrument	-519	-	-284	-	-519	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 011	574	-2 133	-1 689	-4 476	-891
Periodens kassaflöde	-204	2 066	-1 694	-918	-1 726	544
Likvida medel vid periodens början	2 301	1 757	3 791	4 741	3 823	1 757
Periodens kassaflöde	-204	2 066	-1 694	-918	-1 726	544
Likvida medel vid periodens slut	2 097	3 823	2 097	3 823	2 097	2 301

Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflödet efter investeringsverksamheten ökade till 2 807 mkr (1 492) under perioden. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet förbättrades med 201 mkr och uppgick till 2 325 mkr (2 124). Denna förbättring förklaras främst av ett högre driftnetto. Kassaflödespåverkan av investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till –1 407 mkr (–1 610) och nettot av genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter påverkade kassaflödet positivt med 1 891 mkr (625).

Nettouplåningen under perioden uppgick sammantaget till 4 883 mkr (5 498). Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med –519 mkr (–) till följd av förtidslösta ränteswappar. Under perioden har lån om totalt –2 051 mkr (–) lämnats till moderbolaget Vasakronan Holding där –551 mkr (–) har lämnats i samband med att Vasakronan Holdings lån från ägarna 1–4 AP-fonden har omvandlats till ovillkorade aktieägartillskott under kvartalet. Efter utbetalt koncernbidrag och utdelning om totalt –5 324 mkr (–4 924) uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till –3 011 mkr (574). Sammantaget har likvida medel minskat med –204 mkr (2 066) under perioden.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Sandryggen 1	Lund	Norama Real Estate	105	2016-02-16
Del av Kvarngärdet 1:19	Uppsala	JM	60	2016-03-10
Neapel 3	Stockholm	Niam	925	2016-04-20
Sandbacken Mindre 39	Stockholm	Slussgården	234	2016-06-01
Del av Telefonfabriken 1	Stockholm	HSB Bostad	689	2016-06-30
Justeringar tidigare transaktioner			–3	
Summa fastighetsvärde			2 010	
Försäljningsomkostnader t.ex avdrag för latent skatt, stämpelskatt och övriga transaktionskostnader			–61	
Total köpeskillning			1 949	

Fastighetsförvärv

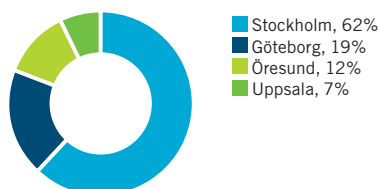
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Regndroppen 1 (Hyllie)	Malmö	Malmö kommun	50	2016-01-15
Kungsängen 14:1	Uppsala	JM	6	2016-03-10
Summa fastighetsvärde			56	
Förvärvsomkostnader t.ex stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			2	
Total köpeskillning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

Vasakronan totalt och per region

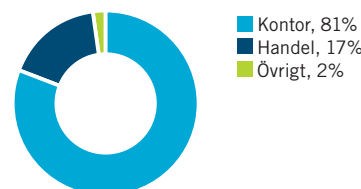
Totalt Vasakronan jan–sept

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	111 566	99 115
Hysesintäkter, mkr	4 646	4 492
Driftnetto, mkr	3 325	3 201
Överskottsgrad, %	72	71
Uthyrningsgrad, %	94	92
Antal fastigheter	181	185
Area, tkvm	2 446	2 481
Miljöcertifiering, %	73	46

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



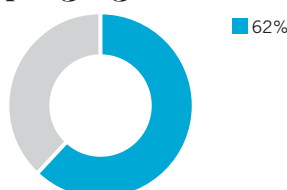
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



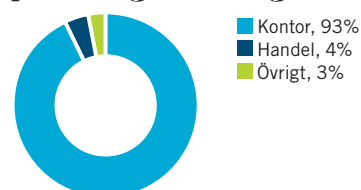
Stockholm jan–sept

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	71 418	63 264
Hysesintäkter, mkr	2 852	2 748
Driftnetto, mkr	2 027	1 935
Överskottsgrad, %	71	70
Uthyrningsgrad, %	94	92
Antal fastigheter	80	84
Area, tkvm	1 417	1 448
Miljöcertifiering, %	73	54

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Göteborg jan–sept

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	21 174	18 159
Hysesintäkter, mkr	895	857
Driftnetto, mkr	689	664
Överskottsgrad, %	77	77
Uthyrningsgrad, %	95	94
Antal fastigheter	36	35
Area, tkvm	438	417
Miljöcertifiering, %	79	49

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



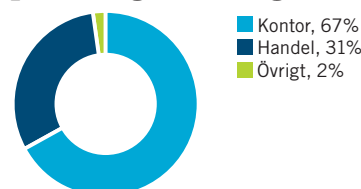
Öresund jan–sept

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	12 390	11 669
Hysesintäkter, mkr	567	559
Driftnetto, mkr	378	375
Överskottsgrad, %	67	67
Uthyrningsgrad, %	90	90
Antal fastigheter	38	41
Area, tkvm	360	369
Miljöcertifiering, %	66	25

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



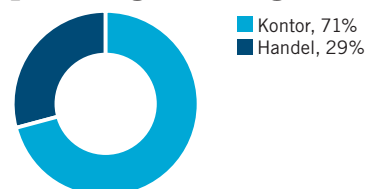
Uppsala jan–sept

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	6 584	6 023
Hysesintäkter, mkr	332	328
Driftnetto, mkr	231	227
Överskottsgrad, %	70	69
Uthyrningsgrad, %	96	94
Antal fastigheter	27	25
Area, tkvm	231	247
Miljöcertifiering, %	67	21

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sept 2016	Jan–sept 2015
Nettoomsättning	302	299
Rörelsens kostnader	-375	-371
Realisationsresultat försäljningar	1	0
Resultat före finansiella poster	-72	-72
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	2 739	439
Räntenetto	-842	-834
Värdetförändring finansiella instrument	-1 777	125
Bokslutsdispositioner	-	-
Resultat före skatt	48	-342
Skatt	462	75
Periodens resultat	510	-267
Rapport över totalresultatet		
Periodens resultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	17	6
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-4	-1
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	13	5
Summa totalresultat för perioden	523	-262

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 302 mkr (299) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdetförändring på finansiella instrument uppgick till -1 777 mkr (125) till följd av sänkta långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt uppgick till 48 mkr (-342). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 096 mkr (3 819).

Balansräkning

Belopp i mkr	2016-09-30	2015-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	26	26
Aktier och andelar i dotterbolag	30 758	30 617
Fordringar hos dotterbolag	8 970	7 442
Aktier och andelar i joint ventures	1	-
Uppskjuten skattefordran	673	979
Långfristiga fordringar	55	48
Summa anläggningstillgångar	40 483	39 112
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos moderbolag	2 056	-
Fordringar hos dotterbolag	22 250	25 833
Derivatinstrument	32	35
Kortfristiga fordringar	744	481
Likvida medel	2 096	3 819
Summa omsättningstillgångar	27 178	30 168
SUMMA TILLGÅNGAR	67 661	69 280
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 620	8 816
Obeskattade reserver	44	-
Skulder		
Räntebärande skulder	55 920	52 249
Derivatinstrument	3 890	3 296
Ej räntebärande skulder	657	536
Skulder till moderbolag	0	0
Skulder till dotterbolag	2 530	4 383
Summa skulder	62 997	60 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 661	69 280

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 335 (345).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2015 på sidorna 56–57. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning. Det allmänna läget på fastighets- och finansmarknaderna kommenteras under respektive avsnitt i denna rapport.

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

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 34 i Vasakronans årsredovisning för 2015. Under perioden har utbetalning av koncernbidrag, utdelning och lån skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 7 375 mkr. Under perioden har avtal om uthyrning tecknats på marknadsmässiga villkor med Tredje AP-fonden.

Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 75 mkr.

Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Redovisningsprinciper

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

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

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Ingen förändring har skett under perioden avseende kategoriseringen av finansiella instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Alternativa nyckeltal

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

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

Stockholm den 18 november 2016

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich

Chef ekonomi och finans

Telefon: 08-566 205 40

E-post: christer.nerlich@vasakronan.se

Granskningsrapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Vasakronan AB (publ) per 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation 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 företags*

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 ISA 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 medveten 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 18 november 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	Jan–sept 2016	Jan–sept 2015	Juli–sept 2016	Juli–sept 2015	Okt 2015– sept 2016	Jan–dec 2015
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,7	92,4	93,7	92,4	93,7	92,6
Överskottsgrad, %	72	71	72	74	71	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 407	1 610	463	536	2 021	2 224
Fastighetsförvärv, mkr	58	122	–	–	852	916
Fastighetsförsäljningar, mkr	–1 949	–747	–	–631	–2 589	–1 387
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	–484	985	463	–95	284	1 753
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	111 556	99 115	111 556	99 115	111 556	103 894
Area på balansdagen, tkvm	2 446	2 481	2 446	2 481	2 446	2 509
Antal fastigheter på balansdagen	181	185	181	185	181	180
Miljöcertifiering på balansdagen, %	73	46	73	46	73	71
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	109	116	109	116	109	112
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,7	3,6	4,0	3,8	3,7
Soliditet på balansdagen, %	37	36	37	36	37	38
Belåningsgrad på balansdagen, %	48	49	48	49	48	47
NAV på balansdagen, mkr ¹⁾	58 498	49 388	58 498	49 388	58 498	53 416
NNNAV på balansdagen, mkr ²⁾	51 682	44 140	51 682	44 140	51 682	47 927
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	53 823	48 426	53 823	48 426	53 823	48 449
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 325	2 124	753	758	3 056	2 855
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	335	345	335	345	335	346
Härledning nyckeltal						
1) NAV, mkr						
Eget kapital	43 749	37 958	43 749	37 958	43 749	41 245
Återläggning derivat	3 858	3 261	3 858	3 261	3 858	2 903
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	12 969	10 287	12 969	10 287	12 969	11 356
Återläggning goodwill	–2 078	–2 118	–2 078	–2 118	–2 078	–2 088
	58 498	49 388	58 498	49 388	58 498	53 416
2) NNNAV, mkr						
Eget kapital	43 749	37 958	43 749	37 958	43 749	41 245
Återläggning goodwill	–2 078	–2 118	–2 078	–2 118	–2 078	–2 088
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	12 969	10 287	12 969	10 287	12 969	11 356
Uppskjuten skatt till verkligt värde*	–2 740	–2 159	–2 740	–2 159	–2 740	–2 533
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	–218	172	–218	172	–218	–53
	51 682	44 140	51 682	44 140	51 682	47 927

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

Definitioner

Area, kvm

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

Belåningsgrad, %

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

Central administration, mkr

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

Driftnetto, mkr

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

Energiprestanda, kWh/kvm

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

Fastighetsförvärv, mkr

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

Fastighetsförsäljningar, mkr

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

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

Genomsnittlig återstående löptid, år

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

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för uthyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Likvida medel, mkr

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

Miljöcertifiering, %

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

NAV (Net asset value), mkr

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

NNNAV (Triple net asset value), mkr

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

Nettoinvesteringar, mkr

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

Nettouthyrning, mkr

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

Definitioner fortsätter på sidan 19.

Fortsättning Definitioner.

Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr

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

Räntebärande skulder netto, mkr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

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

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet, per balansdagen.

Värdeförändring fastigheter, %

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

Årshyra, mkr

Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräknning samt tillägg.

Överskottsgrad, %

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

Kalendarium

Rapporter

Bokslutskommuniké 2016

2 februari 2017

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

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till 112 miljarder kronor. Inriktningen är kontorslokaler och butiker i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 181 fastigheter med en total area på omkring 2,4 miljoner kvadratmeter. Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Läs mer på www.vasakronan.se