

ÅRSREDOVISNING 2013

En bättre värld når nya höjder



En bättre värld

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionssystemets finansiering på lång sikt. Bolagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter på tillväxtorter i Sverige. Visionen är att skapa attraktiva och hållbara lokaler i stadsmiljöer där människor trivs och verksamheter utvecklas.

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 192 fastigheter med en total area på 2,6 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 87,1 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala. Vasakronan är med en investeringsvolym för pågående projekt på 6,3 mdkr också en av de större fastighetsutvecklarna i Sverige, och bidrar därigenom till utvecklingen av nya kontorsområden och stadsdelar.

47%

MINDRE ENERGI

Energianvändningen i fastigheterna är betydligt lägre än genomsnittet för branschen.

6,3 **MDKR**

INVESTERINGSVOLYM

Genom nya fastighetsprojekt har investeringsvolymen för pågående projekt ökat.

71%

ÖVERSKOTTSGRAD

Ett fortsatt starkt driftnetto ger en hög och stabil överskottsgrad.

87

MDKR

FASTIGHETSVÄRDE

En värdeökning på
2,4 procent under året.

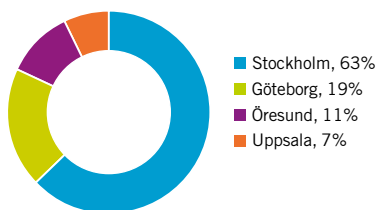
6,0

MDKR

HYRESINTÄKTER

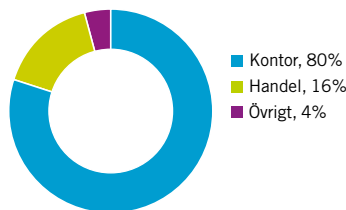
En ökning med 1 procent
i ett jämförbart bestånd.

Koncentrerat fastighetsbestånd i tillväxtregionerna



Kontrakterad hyra per region

Fokus på kontors- och butiksfastigheter



Kontrakterad hyra per fastighetskategori

VASAKRONAN I KORTHET

Mkr	2013	2012
Hyresintäkter	6 032	5 969
Driftnetto	4 279	4 272
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 689	2 613
Räntenetto	-1 503	-1 577
Värdeförändring fastigheter	1 952	1 254
Värdeförändring finansiella instrument	1 151	-553
Årets resultat	4 818	3 923
Uthyrningsgrad, %	93,4	93,0
Antal fastigheter	192	193
Area, tkvm	2 562	2 601
Miljöcertifiering, andel av total area, %	20	14
Energianvändning, kWh/kvm	139	148
Antal anställda	353	337

Q1

- Beslut fattas om två nyproduktioner i Frösunda och i Kista.
- Fastigheten Gullbergsvass 1:16, även kallad Läppstiftet, blir Göteborgs första LEED-klassade byggnad på guldnivå för befintlig byggnad.
- Resultat före värdeförändring och skatt ökar till följd av högre hyresintäkter och förbättrat räntenetto.

Q2

- Den moderna kontorsfastigheten Black Building i Sundbyberg förvärvas för 468 mkr.
- Miljöcertifiering av stora delar av beståndet via LEED Volume Program påbörjas.
- Positiv värdeförändring på finansiella instrument ger ett ökat resultat efter skatt.

Q3

- Nyuthyrningarna ökar, främst genom uthyrning i nybyggnadsprojekt.
- Vasakronan tilldelas energieffektiviseringspriset E-prize och betyget Green Star i den globala hållbarhetsundersökningen GRESB.
- Resultat efter skatt ökar till följd av positiva värdeförändringar på både fastigheter och finansiella instrument.

Q4

- Resterande del av Triangeln förvärvas för 1,2 mdkr och den största och modernaste gallerian i centrala Malmö skapas.
- Beslut fattas om två större ombyggnadsprojekt i centrala Stockholm vilket ökar investeringsvolymen för pågående projekt till 6,3 mdkr.
- Världens första gröna företagsobligationer emitteras.
- Fastigheterna fortsätter att stiga i värde vilket ger ett högre resultat före skatt.

Omslagsbild: I bästa läge mitt emot Centralstationen i Stockholm har ombyggnaden av Klara C, fastigheten Uggleborg 12, påbörjats. Projektet innebär en total renovering av hela fastigheten, där de övre våningsplanen får egna terrasser med utsikt mot Riddarfjärden.

NIM & SUPP
LPH LAUR

Malmö's största
citygalleria har blivit
ännu större och bättre.
Under året tillträdde
Vasakronan den
nybyggda delen
av Triangeln.

19



Nyöppnade Condeco
i Nordstan bjuder på ett
brett utbud av mat och dryck.
Här känner sig gästerna
som hemma.

43

Från 14 olika adresser till ett nytt hus
i Frösunda med aktivitetsbaserat
arbetssätt. Bisnoses resa
krävde mod och förändrings-
vilja – och smarta lokaler.

17



Dragarbrunnsgatans förnyelse är en
viktig del i Uppsalas stads-
utveckling, med breddning
av gatan, ny stenläggning och
mer utrymme för butiker, caféer,
restauranger och friskvård.

25

Innehåll

ÖVERSIKT

Vd har ordet	4
Marknadsöversikt	8
Mål och strategier	12
Finansiering	14
Fastighetsförvaltning	16
– <i>Bisnode</i>	17
– <i>Triangeln</i>	19
Fastighetsutveckling	22
– <i>Perukmakaren</i>	23
– <i>Dragarbrunnsgatan</i>	25
Transaktionsverksamhet	26
– <i>Black Building</i>	27
Fastighetsinnehavet	28

REGIONER

Region Stockholm	34
– <i>K25</i>	35
– <i>Kista</i>	39
Region Göteborg	42
– <i>Condeco</i>	43
Region Öresund	46
– <i>Mobile Heights Center</i>	47
Region Uppsala	50
– <i>Hästen</i>	51
– <i>Uppsala Science Park</i>	53

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Risker och riskhantering	54
Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och revisor	62
Ledande befattningshavare	63
Finansiella rapporter	
Innehållsförteckning	64
Vasakronan 2013	65
Koncernens resultaträkning med kommentarer	66
Koncernens balansräkning med kommentarer	70
Koncernens förändring av eget kapital	73
Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer	74
Moderbolagets räkningar	76
Noter	78
Förslag till vinstdisposition	99
Revisionsberättelse	100
Kvartalsöversikt	101
Femårsöversikt	102

HÅLLBARHET OCH ÖVRIGA UPPGIFTER

Om Vasakronans hållbarhetsredovisning	104
GRI-index	105
Definitioner	108
Adresser, kalendarium och webbplats	108

”ETT AV DE BÄSTA RESULTATEN NÅGONSIN”

En hyresmarknad präglad av stabilitet och ökad efterfrågan, och ett riktigt starkt resultat för Vasakronan. Så summerar vd Fredrik Wirdenius 2013. Under året har företaget befest sin ledande position – både som Sveriges mest hållbara fastighetsbolag och som den rådgivare som bäst förstår hur kontoret kan bidra till effektivitet och utveckling av företag och organisationer.

Om ett företags kontor speglar organisationens kultur och värderingar så lever Vasakronan som man lär. Vd Fredrik Wirdenius tar emot i ett av de inglasade mötesrummen mitt i det öppna och inbjudande kontoret. Han slår sig ned i en av de återbrukade fåtöljerna, en klassisk möbel omklädd i moderna djärva färger, och bjuder på gott kaffe i likaledes recyclade udda porslinskoppar.

Nu har det gått ett år sedan Vasakronans huvudkontor flyttade in i nya lokaler mitt i centrala Stockholm. Men inflyttningen på Mäster Samuelsgatan var betydligt mer än bara ett byte av adress. När de drygt 100 medarbetarna klev över tröskeln till sitt nya aktivitetsbaserade kontor, tog de också steget till ett förändrat arbetssätt och en ny syn på kontoret som arbetsplats.

– Det viktiga är inte ytliga förändringar, som att man söker upp en ny arbetsplats varje morgon när man kommer. Förr kom du till kontoret för att du där hade dina papper och din dator. I dag, när tekniken ger dig möjlighet att jobba var som helst, behöver du vara på kontoret för att tillsammans med dina arbetskamrater vara delaktig i utveckling och kreativt arbete, säger Fredrik Wirdenius och pekar ut mot en öppen och varierad kontorsmiljö som sjuder av aktivitet.

– Det aktivitetsbaserade kontoret innebär en modernare syn på allt ifrån företagskultur och ledarskap till arbetssätt och digitalisering, understryker han.

Fördjupad dialog med kunderna

För Vasakronan gav flytten till det nya kontoret en möjlighet att själva vara del av den verklighet och förändringsprocess som många av företagets kunder befinner sig i. Fredrik Wirdenius anser att Vasakronans medarbe-

tare har lärt av förändringsprocessen och därmed blivit bättre samtalspartners till hyresgästerna.

– Det här har definitivt bidragit till att vi fördjupat dialogen med våra kunder och att vi är tryggare i rådgivningen.

Samtidigt är han noga med att man absolut inte får sätta likhetstecken mellan Vasakronan och det aktivitetsbaserade kontoret.

– Vasakronan är fastighetsföretaget med ett grönt och hållbart förhållningssätt, som förstår hur lokaler fungerar och hur rätt lokaler påverkar och stödjer företagens affärsidé och organisation. Kontorslokalerna ska fungera i den fas som hyresgästens organisation befinner sig i och bidra till den utveckling som eftersträvas. För många verksamheter kan det aktivitetsbaserade kontoret vara bäst, för andra är det andra lösningar som bidrar till att organisationen kan utvecklas och nå sina mål.

Ökade kvalitetskrav gynnar Vasakronan

Den ökande medvetenheten om kontorslokalernas betydelse för verksamheten har medfört att kvalitetskraven från hyresgästerna har skruvats upp, konstaterar Fredrik Wirdenius. Det påverkar marknaden i stort, och gynnar Vasakronan som har moderna fastigheter i attraktiva lägen.

– Den övergripande trenden är att företag och andra verksamheter söker färre kvadratmetrar, men i attraktiva lägen och med hög yteffektivitet. Därför fortsätter det att råda brist på kontorslokaler av tillräckligt hög kvalitet.

– För Vasakronans del har detta under 2013 avspeglats i en stabil och bra hyresmarknad i Stockholm och Göteborg. Marknaden har varit god, framför allt i de riktigt centrala lägena, men även fastigheter i flera av



”DEN KRAFTIGT MINSKADE ENERGIFÖRBRUKNINGEN DE SENASTE ÅREN INNEBÄR BÅDE BETYDANDE KOSTNADSBESPARINGAR OCH STIGANDE FASTIGHETSVÄRDEN.”

Stockholms närförorter efterfrågas. Även i Malmö, där efterfrågan pressats av omfattande nybyggnation, börjar marknaden stabiliseras.

Resultat och värdeutveckling

Högre hyresintäkter, lägre räntekostnader och ökade fastighetsvärden gav ett resultat efter skatt på 4,8 mdkr under 2013. Ökningen av driftnettot i ett jämförbart bestånd uppgick till 1 procent, och Fredrik Wirdenius kan därmed konstatera att målsättningen för året uppnåddes.

– Den positiva hyresmarknaden har vi framgångsrikt utnyttjat i vårt uthyrningsarbete med en nyuthyrning på 189 000 kvadratmeter. Samtidigt har värdet på fastigheterna ökat med 2,4 procent, där våra pågående fastighetsprojekt varit en starkt bidragande orsak. Vi har också varit framgångsrika i vårt val av räntebindningsstruktur, vilket gett positiva effekter på resultatet. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen sjönk till låga 3,0 procent vid utgången av året.

– Det är mycket glädjande att vi lyckades nå vårt mål för driftnettot, och att resultatet för 2013 dessutom var ett av de bästa någonsin i Vasakronans historia. För 2014 gäller att vi ska hålla i vårt fina resultat och utnyttja den fortsatt starka hyresmarknaden.

Rekordstor projektvolym

Fredrik Wirdenius betonar att den största risken för ett fastighetsbolag är att äga lokaler som inte efterfrågas på marknaden. Därför måste man hela tiden utveckla och höja beståndets kvalitet. Det sker genom köp och försäljning av fastigheter. Under det andra kvartalet förvärvades Black Building för 468 mkr. Det är en modern kontorsfastighet på 12 000 kvadratmeter i centrala Sundbyberg, en delmarknad som har framtiden för sig. Vasakronan har också utnyttjat den starka efterfrågan och sålt ett antal fastigheter. I november såldes exempelvis den fastighet i Solna som inrymmer PostNords huvudkontor för 1 230 mkr. Vid sidan av förvärv sker en betydelsefull del av förnyelsen genom fastighetsutveckling – dels genom att renovera äldre byggnader till toppmodern standard, och dels genom att bygga nytt.

– Som marknadsläget är just nu är utvecklingen av egna projekt ett mycket attraktivt alternativ till att köpa

begagnat, säger Fredrik Wirdenius och tillägger att Vasakronans pågående projekt nu uppgår till 6,3 miljarder kronor – en rekordstor projektvolym.

Under 2013 har ett antal stora utvecklingsprojekt färdigställts, bland annat Bisnodes nya huvudkontor i Solna och Försäkringskassans nya huvudkontor vid Telefonplan i Stockholm. Samtidigt pågår uppförandet av två nya kontorsbyggnader i Kista, och ombyggnaden av hotell-, kontors- och butiksfastigheten Perukmakaren i centrala Göteborg. Butiksgallerian Triangeln i Malmö har byggts ut och moderniserats, och under året har beslut tagits om en totalrenovering av fastigheten Klara C, mitt emot Centralstationen i Stockholm.

– Utvecklingsprojekten innebär ett stort ekonomiskt åtagande för Vasakronan, men i själva verket är risktagandet begränsat. I merparten av projekten har huvuddelen av lokalytan hyrts ut på långa kontrakt redan innan nybyggnads- eller moderniseringsarbetena sätts igång, säger Fredrik Wirdenius.

Ambitiöst mål för miljöcertifiering

Om förståelsen för kundens behov av lokaler som stödjer affärsmodell, varumärke och verksamhetens utveckling löper som en röd tråd genom Vasakronans affärsfilosofi, så är företagets roll som pionjär och pådrivare inom hållbarhetsområdet ännu mer uppmärksammat. För Fredrik Wirdenius och hans kollegor har satsningarna på gröna hyresavtal och gröna kontorstjänster varit självklara för ett företag med ett ansvarsfullt förhållningssätt, men de har också haft kommersiella drivkrafter och bidragit till att befästa Vasakronans ledande ställning på den svenska marknaden.

– Från och med 2014 är gröna hyresavtal branschstandard för fastighetsbolagen i Sverige. Men när vi ursprungligen myntade begreppet och började införa incitament för att få ned energianvändningen, då var vi helt ensamma om det, säger han och fortsätter:

– Våra kunder med gröna avtal är redo för ett fördjupat samarbete kring hållbarhetsfrågorna. Nu kommer de till oss för att diskutera åtgärder som skapar ännu mer effekt och resultat.

Framgångarna och de hållbarhetsutmärkelser som Vasakronan har fått de senaste åren sporrar företaget till

att ligga i framkant när det gäller hållbarhetsarbetet. En viktig målsättning är att hälften av alla Vasakronans fastigheter ska vara miljöklassade inom ett år.

– Att bygga nytt så att fastigheterna uppfyller kraven för miljöcertifiering är inte så svårt. Om man verkligen vill ha effekt så är den stora utmaningen att uppgradera de befintliga fastigheterna så att de också kan certifieras. Och där har Vasakronan ett rejält försprång jämfört med konkurrenterna, menar Fredrik Wirdenius och understryker än en gång att hållbarhetssatsningarna både innebär stora miljövinster och bidrar till ökad lönsamhet och ökat värdeskapande.

– Exempelvis innebär den kraftigt minskade energiförbrukningen de senaste åren både betydande kostnadsbesparingar och stigande fastighetsvärden. Samtidigt ser vi att miljöklassning blir ett tvingande krav vid val av nya lokaler för allt fler myndigheter och stora företag. Att äga fastigheter som inte är certifierade och som därmed inte efterfrågas kan på några års sikt utgöra en stor affärsrisk.

Världens första gröna företagsobligationer

Som ytterligare ett exempel på Vasakronans ledande position inom hållbarhet har företaget under 2013 emitterat så kallade gröna företagsobligationer. Obligationerna är kopplade till hållbar projektutveckling och miljöcertifierade fastigheter, och kräver att Vasakronan upprätthåller en hög miljöstandard. Den nya obligationen har fått ett mycket positivt bemötande, bland annat från investerare som Vasakronan inte tidigare nått med sitt obligationserbjudande.

Framgångarna till trots är Fredrik Wirdenius noga med att påpeka att det finns områden där det fortfarande återstår mycket att göra. Ett exempel är det gröna kontorets efterföljare inom detaljhandelsområdet – gröna butiken.

– Ja, där har det gått lite trögare, medger han. Livsmedelskedjorna och ett antal andra stora butikskedjor är väldigt miljömedvetna, särskilt när det gäller energiförbrukning, och har till exempel installerat energibesparande LED-belysning. Men när det gäller mindre kedjor och enskilda butiker har intresset för gröna butiken ännu inte varit lika stort.

Ännu bättre på detaljhandel

Överhuvudtaget har Vasakronans fokus på butikshyresgästerna ökat under året och det arbetet kommer att intensifieras ytterligare 2014. För de 15 största handelskunderna har dedikerade kundansvariga utsetts och nya medarbetare med djupa kunskaper och erfarenheter från detaljhandeln har rekryterats.

– Att hyra ut butikslokaler på ett professionellt sätt

kräver en stor branschkunskap. Om vi inte bara ska vara störst, utan även bäst, på butiksuthyrning måste vi förstå villkoren och drivkrafterna för mode, böcker, sport, restauranger och alla andra butiksverksamheter som hyr lokaler av oss.

– Vi tror mycket på de centrala butikslägen av hög kvalitet som vi kan erbjuda, och vi arbetar aktivt med att utveckla sammansättningen av utbudet i våra centrumlägen. En tydlig trend är att allt fler restauranger och caféer etableras i anslutning till butikerna, samtidigt som restaurang- och cafébranschen genomgår en kraftig professionalisering.

Nytt index under 2014

För att stödja butikskunderna samlar Vasakronan regelbundet in omsättningssiffror, som analyseras och sätts i relation till läge, genomströmning av kunder, butikssammansättning med mera. Under 2014 kommer det underlaget, tillsammans med annan statistik, att sammanställas och publiceras som ett helt nytt detaljhandelsindex.

– Målet är att Vasakronan ska vara en föregångare inom butiksuthyrning och attrahera samma intresse för våra handelslösningar som för våra moderna kontor, säger Fredrik Wirdenius och blickar ut över huvudkontorets entré där en grupp besökare nyfiket ser sig omkring i den öppna kontorsmiljön. Eftertänksamt säger han:

– Ja, visst trodde vi när vi flyttade in att vårt nya aktivitetsbaserade kontor skulle vara intressant för våra kunder. Men vi anade inte vidden och kraften i det intresset, och att företag och organisationer skulle vallfärda hit för att studera de lösningar vi valt.

– I dag ringer vd:ar direkt till mig för att diskutera lokaler. Det har aldrig någonsin hänt tidigare. De vill tala om arbetsprocesser, effektivitet, produktivitet och ledarskap – och om hur rätt lokallösning kan bidra till att stärka och utveckla verksamheten. ”Jag har aldrig tänkt på att lokalerna är ett managementverktyg för att driva affären”, säger många av de vd:ar som varit här på besök.

– Visst är det fantastiskt att lokalbesluten har förändrats och numera inte längre bara handlar om rätt adress och snygga lokaler, säger Fredrik Wirdenius nöjt, reser sig ur den återbrukade och omklädda fåtöljen, plockar upp den tömda recyclade kaffekoppen och vandrar ut i det kontor som skapat så mycket intresse och uppmärksamhet under året som gått.

Ökad framtidstro

Ett stabilare ekonomiskt läge i omvärlden och en försiktig konjunkturåterhämtning i Sverige ger positiva effekter på fastighets- och hyresmarknaden.

Under året stabiliserades det ekonomiska läget i stora delar av världen. I euroområdet vände BNP uppåt under det andra och tredje kvartalet efter att ha fallit sex kvartal i följd. Tillväxten där drivs främst av den positiva utvecklingen i Tyskland, men även i flera av de skuldyngda länderna, som Irland, Portugal, Grekland och Spanien, har läget förbättrats. Den positiva utvecklingen bedöms komma att fortsätta, även om bilden inte är lika positiv i alla länder och det fortfarande är en bit kvar till ekonomisk balans i euroområdet.

I USA har konjunkturåterhämtningen kommit betydligt längre med bland annat stadigt fallande arbetslöshet sedan slutet av 2009. Åtstramningarna i finanspolitiken fortsatte under 2013, men förväntas bli mindre kraftfulla framöver. Den senaste budgetöverenskommelsen bidrar till stabilitet och bättre förutsägbarhet i den finanspolitiska utvecklingen.

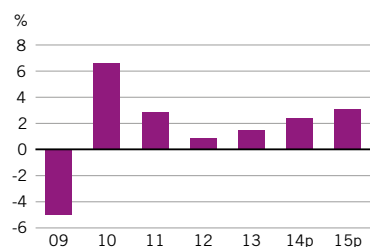
Konjekturen vänder i Sverige

I Sverige är Konjunkturinstitutets (KI) bedömning att en försiktig konjunkturåterhämtning kommer att inledas i början av

2014. Deras prognos för BNP-tillväxten uppgår till 2,4 procent för 2014, för att sedan öka till 3,1 procent 2015. Bakom den förväntade återhämtningen ligger bland annat en starkare köpkraft hos hushållen, till följd av låg inflation, låga räntor och genomförda skattesänkningar de senaste åren. Samtidigt märks en ökad framtidstro hos företagen i takt med stigande efterfrågan från omvärlden.

I takt med att konjunkturåterhämtningen tar fart väntas även sysselsättningen stiga ytterligare. Prognosen för 2014 är en ökning

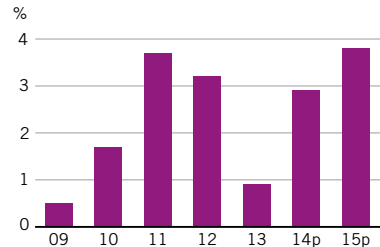
Stigande tillväxt



BNP-utveckling i Sverige, fasta priser

Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

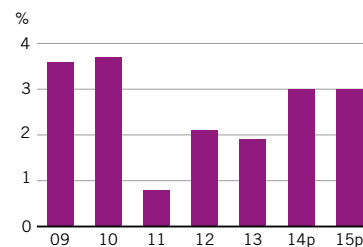
Ökad sysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner

Källa: SCB och Evidens

Positiv detaljhandel



Total detaljhandel i Sverige, omsättning löpande priser

Källa: HUI:s Konjunkturrapport





HANDEL I FÖRVANDLING

Emma Hernell, rådgivare och retailspecialist på analys- och strategiföretaget United Minds, har koll på vad som händer i detaljhandeln.

Vilken var den viktigaste och tydligaste trenden i detaljhandeln under 2013?

– Digitaliseringens konsekvenser satte tydliga spår. Konsumenterna ägnade sig i stor utsträckning åt "webrooming", det vill säga att söka information och jämföra priser på nätet. Det ökar konkurrensen, men skapar också möjligheter till merförsäljning eftersom kunden befinner sig i köpläge vid flera tillfällen.

Hur har det påverkat butiksmarknaden?

– En utveckling är att allt fler detaljhandelsaktörer ser nyttan med att finnas i flera kanaler. Kedjorna öppnar nätbutiker och rena e-handelsföretag startar fysiska butiker. Vi ser också att när utpräglade e-handelsaktörer som Bubbleroom testat fysiska butiker driver det försäljningen på nätet.

För ett fastighetsbolag som Vasakronan, vad krävs för att vara en vinnare även i framtiden?

– Vi står inför en stor förvandling. På varje handelsplats måste man ställa sig frågan: Vad kan vi tillföra kunderna? Varför ska de välja oss? Är det en plats för upplevelser eller för att tillhandahålla vardagstjänster? Vi kommer att få se en tydligare specialisering mellan handelsplatser. Stadskärnan kommer att behöva bli bättre på att skapa en levande miljö där människor vill mötas, umgås, arbeta utanför kontoret eller bara vara.

med 2,9 procent och det är främst i tjänstebansherna som efterfrågan på arbetskraft förväntas öka.

Hushållens möjligheter att köpa kapitalvaror förbättrades under den senare delen av året. Det medförde en positiv utveckling för både dagligvaru- och sällanköpshandeln, med en tillväxt för 2013 på nästan 2 procent enligt Handelns Utredningsinstitut (HUI). Under 2014 förväntas läget förbättras ytterligare för detaljhandeln med en tillväxtprognos på 3,0 procent.

Vid sitt möte i december sänkte Riksbanken reporäntan med 0,25 procentenheter till 0,75 procent. Sänkningen motiveras främst av den låga inflationen där KI har en prognos för 2013 på endast 0,8 procent, det vill säga långt från Riksbankens mål på 2 procent. Genom lägre reporänta stimuleras efterfrågan i ekonomin, vilket kommer att stärka konjunkturuppgången och långsiktigt pressa inflationen uppåt. Under 2014 bedöms dock inflationen vara fortsatt låg och Riksbanken beslutade vid sitt möte i februari att låta reporäntan vara oförändrad.

Den svenska fastighetsbranschen

Fastighetsbranschen i Sverige består av en stor mängd aktörer, både på fastighets- och hyresmarknaden. Aktörerna är allt från stora internationella investerare till mindre lokala fastighetsägare, vilket också innebär att konkurrensen varierar beroende på marknad och objekt. Bland svenska fastighetsbolag är Vasakronan det största sett till både hyresintäkter och värde på fastigheterna. Jämfört med de noterade fastighetsbolagen har Vasakronans bestånd en relativt hög grad av renodling till kontors- och butiksfastigheter. Geografiskt är beståndet inte lika koncentrerat som hos vissa av de andra bolagen, men ändå fokuserat till fyra tillväxtregioner i Sverige. Som helhet finns det stor spridning bland fastighetsbolagen när det gäller graden av renodling och geografisk koncentration.

Fastigheter står för 40 procent av energianvändningen i samhället, samtidigt som det blir allt tydligare att jordens resurser är begränsade och att klimatet påverkas. Även om det kommer nya regleringar och direktiv på både internationell och nationell nivå för

att hantera situationen, tar den svenska fastighetsbranschen många egna initiativ för att driva utvecklingen ännu snabbare mot ökad hållbarhet.

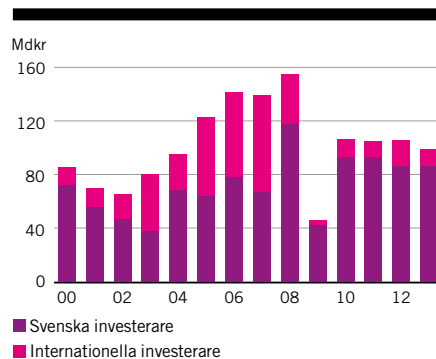
Stort intresse för fastigheter

I Sverige var intresset för fastigheter som placeringsalternativ stort under 2013 och det fanns många investerare med gott om kapital. Intresset förstärktes ytterligare under den senare delen av året när möjligheterna till finansiering förbättrades. Därigenom ökade intresset för mindre centralt belägna fastigheter, även om efterfrågan fortsatte att vara störst för centrala fastigheter med effektiva och flexibla lokaler. För dem som investerar i fastigheter har hållbarhetsaspekterna blivit allt viktigare, med ett tydligt ökat intresse för fastigheter som är miljöcertifierade.

Transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden var under 2013 i nivå med 2012. Enligt DTZ Research genomfördes under 2013 transaktioner med en total volym på 98 mdkr (106) varav en tredjedel i Stockholm. Det är den lägsta nivån för

Stockholm under den senaste tioårsperioden, men storstadsregionerna står ändå för den övervägande delen av värdet på de genomförda transaktionerna. Under året noterades en minskning i volymen av genomförda transaktioner med kontors-, butiks- och bostadsfastigheter. Istället har andelen ökat för andra typer av fastigheter, till exempel logistik- och samhällsfastig-

**Fortsatt
hög transaktionsvolym**

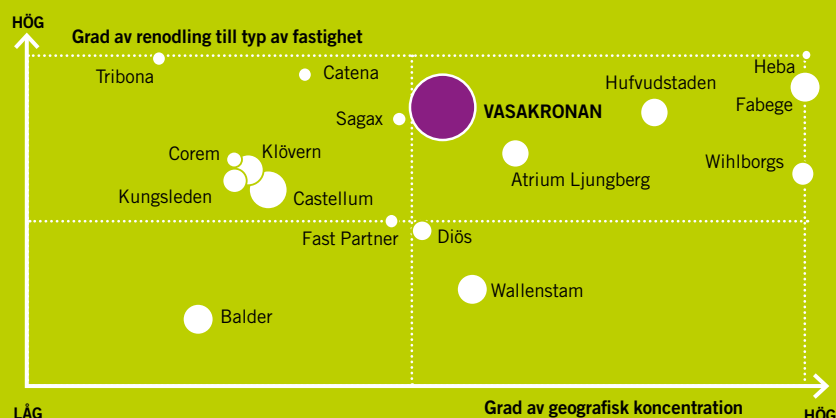


Transaktionsvolym Sverige, fastighetsvärde

Källa: DTZ

”VASAKRONAN ÄR SVERIGES STÖRSTA FASTIGHETSBOLAG SETT TILL BÅDE HYRESINTÄKTERNA OCH VÄRDET PÅ FASTIGHETERNA.”

Vasakronans positionering jämfört med noterade fastighetsbolag



Källa: Leimdörfer

heter. Svenska aktörer står som tidigare för merparten av transaktionerna och utländska aktörer har fortsatt att vara nettosäljare.

Det stora intresset på fastighetsmarknaden har påverkat direktavkastningskraven under året. I Stockholm CBD har den höga efterfrågan i kombination med ett begränsat utbud bidragit till lägre avkastningskrav. Konkurrensen om objekten i city har också medfört att intresset ökat för bra objekt i övriga delar av Stockholms innerstad samt i goda kommunikationslägen i Stockholms närförorter, vilket inneburit lägre direktavkastningskrav även på dessa delmarknader. I Göteborg, Öresund och Uppsala har direktavkastningskraven varit stabila under året.

Det stora intresset för fastigheter som placeringsalternativ framgår av den positiva utvecklingen för fastighetsaktier på börsen. Branschindexet OMX Real Estate ökade med cirka 23 procent, vilket var mer än börsen som helhet. Fastighetsaktierna handlades vid slutet av året med en premie, vilket också visar att det finns en tro på en fortsatt positiv utveckling på fastighetsmarknaden.

Förändrad kontorsmarknad

På kontorshyresmarknaden är det tydligt att hyresgästernas krav på lokallösning håller på att förändras. Ökad vikt läggs vid att kontorslokalerna ska vara effektiva och flexibla för att kunna anpassas till den arbets-

platslösning som hyresgästen väljer, vilket ofta innebär att hyresgästerna också behöver mindre yta för sin verksamhet. På den svenska kontorshyresmarknaden är bedömningen att kontorsarea per anställd har sjunkit under en längre tid från 20–25 kvadratmeter per anställd till runt 12–15 kvadratmeter i nyproduktion. Trots detta ligger yteffektiviteten på kontorshyresmarknaden i Stockholm under genomsnittet för övriga Europa där bland annat London, Paris och Moskva har en högre yteffektivitet. Det ställs nu även betydligt högre krav på att lokalerna ska vara hållbara för att stödja hyresgästernas eget hållbarhetsarbete. De förändrade kraven har inneburit en fortsatt hög efterfrågan på moderna kontorslokaler i bra kommunikationslägen med hög flexibilitet och yteffektivitet, samtidigt som efterfrågan på äldre och omoderna kontorslokaler minskat.

På Vasakronans marknader har hyresnivåerna för kontorslokaler stigit något eller varit oförändrade under året. Även vakansnivåerna har sjunkit eller varit stabila på Vasakronans marknader under året. Utvecklingen är ett resultat av fortsatt hög efterfrågan på kontorslokaler, grundad på en stabil befolkningstillväxt och en omfattande tjänstesektor.

Nya utmaningar på butiksmarknaden

Detaljhandelns utveckling är den faktor som mest påverkar butikshyresmarknaden. Trots den fortsatt svaga konjunkturen under 2013 har detaljhandeln ökat med nästan 2 procent, till följd av en ljusning för handeln som helhet under senare delen av året, enligt HUI. Framförallt var det sällanköpshandeln som återhämtade sig efter att tidigare under året påverkats av den svagare konjunkturen. Inom sällanköpshandeln finns dock stora skillnader mellan olika branscher, där de branscher som haft det svårt under de senaste åren har drabbats av ett ökat antal konkurser. Det har dock inte i någon större utsträckning påverkat hyresnivåerna för butikslokaler i storstadsregionerna.

Det blir allt tydligare att butikshyresmarknaden på längre sikt kommer att påverkas av förändrade konsumtionsmönster. Till exempel förändras lokalbehovet av den ökade internethandeln, både när det gäller storlek och utformning. Förändringen märks också genom en ökad efterfrågan på korttidsuthyrning för så kallade pop up-butiker. En annan trend är att lokaler som tidigare inrymt butiker i allt större utsträckning konverteras till restauranger och caféer. Detta är förändringar som kommer att ställa nya krav på fastighetsägarna de kommande åren.

Med tydliga mål i fokus

Som en del av AP-fondernas placeringar ska Vasakronan leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning. Men aldrig på bekostnad av miljön och de människor som lever och verkar i och omkring fastigheterna. Tydliga strategier visar vägen till de lång- och kortsiktiga målen.

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Ägarna ska säkerställa pensionssystemets finansiering på lång sikt. De placerar sitt kapital i olika tillgångsslag för att få en hög och stabil avkastning. Placering i fastigheter sker bland annat via Vasakronan. I de bolag där AP-fonderna investerar ställer de inte bara krav på avkastning, utan också på att verksamheten bedrivs med hänsyn till etik och miljö.

Styrning av verksamheten

Utöver uppdraget från ägarna är Vasakronans ambition att vara Sveriges ledande fastighetsbolag. Detta uppnås genom att:

- Ha en hög totalavkastning, som dessutom är högre än branschen i övrigt.
- Vara förstahandsvalet för dem som söker kontors- eller butikslokaler.
- Uppfattas som den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen.
- Ta ett socialt ansvar och sträva efter en långsiktigt hållbar utveckling.

För att lyckas med detta krävs en kartläggning och förståelse för olika intressenters förväntningar. Intressenterna utgörs främst av hyresgäster, medarbetare, långgivare, leverantörer och andra människor i och omkring fastigheterna. Verksamheten är organiserad för att på bästa sätt möta deras behov. Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationsstrukturen, med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Den affärsplanering som genomförs varje år skapar samordnade planer för hur alla delar av verksamheten ska bedrivas. Affärsplaner tas fram både för företaget som helhet och för de enheter som är underställda den verkställande direktören. Baserat på affärsplanerna fastställs sedan en budget för det kommande året, med ekonomiska mål och andra operativa styrparametrar inom ekonomi, miljö och socialt ansvar. Detta utgör grunden för den operativa styrningen och uppföljningen av Vasakronans verksamhet.

Strategier

Attraktiva fastigheter

Beståndet ska bestå av fastigheter och lokaler som över tid är attraktiva på hyresmarknaden. En koncentration av fastighetsinnehavet till marknader med stark ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden bedöms vara det bästa sättet att nå dit. Likaså att fokusera på effektiva och välbelägna kontors- och butiksfastigheter, med butiksfastigheter främst inom cityhandel. Fastigheterna ska också uppfylla högt ställda miljökrav.

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala – de orter som bedöms ha bäst förutsättningar för god hyrestillväxt. Här är fastigheterna belägna i attraktiva kontors- och butikslägen med goda kommunikationer, och erbjuder moderna, ändamålsenliga och effektiva lokaler. Genom en projektverksamhet utvecklas både nya och befintliga fastigheter. Förvaltnings- och projektverksamheten kompletteras av en aktiv



NYTT GREPP FÖR MILJÖCERTIFIERINGAR

Vasakronans målsättning är att fastigheter motsvarande hälften av den totala arean ska vara miljöcertifierade inom ett år. Anna Denell, hållbarhetschef på Vasakronan, berättar mer om arbetet med miljöcertifiering.

Varför är det viktigt att miljöcertifiera fastigheter?

– Det är ett bevis på att byggnaden främjar hälsa och välbefinnande hos dem som jobbar där, men även att påverkan på miljön är låg, till exempel när det gäller energianvändning och utsläpp. Många hyresgäster ställer krav på att lokalen ska vara miljöcertifierad, och då är det givetvis en fördel för oss som fastighetsägare att kunna erbjuda det.

Hur långt har vi kommit i Sverige?

– Ganska långt när det handlar om att minska energianvändningen och klimatpåverkan från

byggnader. Antalet certifierade byggnader i Sverige växer snabbt, men det finns många län-der som ligger långt före oss. Vi behöver få upp farten ytterligare och arbeta bredare, inte bara fokusera på minskad energianvändning.

Vasakronan har högt ställda mål när det gäller certifieringen av fastigheter. Hur ligger ni till i det arbetet?

– Tack vare det långsiktiga miljöarbete som vi har bedrivit i många år har vi fått en unik möjlighet att öka takten i certifieringsarbetet. Som ett av de första företagen i Europa kommer vi att certifiera ett stort antal befintliga fastigheter på en gång via LEED Volume Program. Arbetet påbörjades under 2013 och under 2014 kommer de 25 första fastigheterna att certifieras via programmet.

transaktionsverksamhet, baserad på rådande marknadsförutsättningar och med ambitionen att hela tiden förädla Vasakronans fastighetsbestånd.

Gott värdskap

På de utvalda verksamhetsorterna ska Vasakronan vara det givna förstahandsvalet för alla som söker lokaler. Erbjudandet innehåller ett brett utbud av attraktiva lokaler, högre servicegrad än andra fastighetsbolag och miljöanpassade lokaler. Genom 192 fastigheter och en uthyrningsgrad på 94 procent på 2,6 miljoner kvadratmeter är det dessutom möjligt för hyresgästerna att vid förändrade lokalbehov hitta en ny, attraktiv lokal utan att byta hyresvärd.

En nära och öppen dialog med hyresgästerna är en förutsättning för långa och goda relationer. Fastigheterna förvaltas med egen personal i alla affärskritiska delar och med kontinuitet i bemanningen. Därför möter hyresgästerna personal med stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas lokalbehov. För hyresgäster som vill ha en enklare vardag erbjuds servicetjänster, till exempel telefoni, reception, vaktmästeri och restaurang. Utöver de löpande kontakterna anordnas varje år fokusmöten där hyresgästernas önskemål, framtida planer och önskade förbättringsåtgärder diskuteras.

Vasakronan kan agera rådgivare när potentiella eller befintliga hyresgäster ska besluta om utformning och anpassning av sina lokaler. Rätt utformad kan lokalen bidra till ökad produktivitet, kreativitet och trivsel. Därför blir det allt vanligare att se sin lokal som ett verktyg för förändring och utveckling av verksamheten. Genom ett aktivt hållbarhetsarbete kan Vasakronan också hjälpa hyresgästerna att uppnå sina egna mål inom hållbarhetsområdet.

Kompetenta medarbetare

Att skapa delaktighet, motivation, engagemang och trivsel hos medarbetarna är inte bara en nyckel till framgångsrik fastighetsverksamhet, utan också ett ansvar som arbetsgivare. För att behålla

För 2014 är målet en fortsatt fokusering på hög uthyrningsgrad och miljöförbättringar. Utöver det görs en ökad satsning på det sociala ansvarstagandet, främst inom mångfald.

MÅL 2013

MÅL

Driftnetto

En ökning av driftnetto i jämförbart bestånd med 1 procent.

Uthyrningsgrad

En uthyrningsgrad på 94 procent vid utgången av 2013.

Vakanstid

En kortare genomsnittlig vakanstid vid utgången av året jämfört med ingången av året.

Energianvändning

En minskad energianvändning med 6 procent jämfört med 2012.

Miljöcertifierade fastigheter

Fastigheter motsvarande 50 procent av total area ska vara miljöcertifierade.

Kundnöjdhet

85 procent av Vasakronans kundteam ska nå ett betyg på minst 80 avseende "kundkontakt" i undersökningen Tyck om Vasakronan.

Nöjda medarbetare

Ett Nöjd Medarbetarindex (NMI) på minst 97.

UTFALL

Driftnettoutvecklingen i jämförbart bestånd uppgick till 1 procent under 2013.

Uthyrningsgraden var fortsatt stabil vid utgången av 2013 och uppgick till 93,4 procent.

Den genomsnittliga vakanstiden ökade något jämfört med årsskiftet.

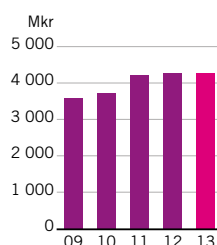
Energianvändningen minskade med 5 procent under 2013.

I slutet av 2013 var fastigheter motsvarande 20 procent av total area miljöcertifierade.

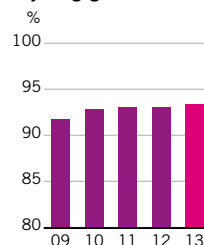
63 procent av kundteamen nådde ett betyg på minst 80.

Utfallet i medarbetarundersökningen NMI uppgick till 97 för 2013.

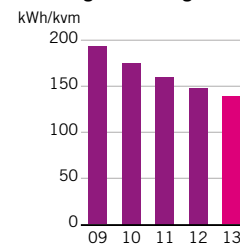
Driftnetto



Uthyrningsgrad



Energianvändning



kompetenta medarbetare och attrahera nya talanger erbjuder Vasakronan branschens bästa utvecklingsmöjligheter och en god arbetsmiljö, där mångfald, kompetensutveckling, friskvård och aktiviteter för samverkan är naturliga delar av vardagen. Våra tre värderingar

– helhetssyn, humanistisk grundsyn och hög etik – ska genomsyra hela organisationen.

Medarbetarna erbjuds extern fortbildning, liksom interna utbildningar som är skräddarsydda utifrån individens behov. Utveckling av medarbetare och chefer sker också genom individuella medarbetarsamtal och regelbundna medarbetarundersökningar.

God kapitaltillgång

Den starka ägarbilden, tillsammans med fastighetsbeståndets kvalitet och en diversifierad upplåning, ger finansiell stabilitet. Vasakronan har därför, oavsett marknadsläge, alltid haft god tillgång till både kapital- och bankmarknaden.

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kostnadseffektiv finansiering är därför en nödvändighet. Finansiering av verksamheten sker genom antingen kapital från ägarna eller extern upplåning. Fördelningen däremellan bestäms utifrån en avvägning av kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet. Belåningsgraden är ett viktigt mått på den finansiella stabiliteten och kan över tid variera, men målet är att den ska ligga i intervallet 45–60 procent. Även för andra finansiella nyckeltal, som soliditet och räntetäckningsgrad, sätts mål som löpande följs upp.

Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten samt säkerställer en god intern kontroll. Finanspolicyen utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras.

Diversifierad upplåning

På Vasakronan sköts finansverksamheten av en central finansfunktion som ser till att bolaget alltid har tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Den externa upplåningen görs både i banksystemet och på kapitalmarknaden genom certifikat eller obligationer. Den starka ägarbilden och höga kvaliteten i fastighetsbeståndet ger finansiell styrka. Intjäningen är stabil genom hög uthyrningsgrad, lång löptid i hyreskontraktportföljen, stor andel hyresgäster inom offentlig verksamhet och låg exponering mot enskilda hyresgäster. En bred upplåningsstruktur och bekräftade kreditlöften bidrar ytterligare till en stark och stabil finansiell position. För att anpassa räntebindningen och uppnå önskad ränterisk används derivat.

Det finns en koppling till ägarbilden genom att avtalen för obligations- och bankupplåning innehåller en så kallad Change of Control-klausul. Den ger långivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om inte Vasakronan till minst 51 procent ägs av en eller flera av de nuvarande ägarna. Även

avtalen för certifikatupplåning innehåller villkor kopplade till ägandet. I banklåneavtalen finns villkoret att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger.

Finansiella risker

Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker. Finanspolicyen reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk.

Risken för att kostnaden för refinansiering och nyupplåning ska öka väsentligt begränsas genom tillgång till flera finansieringskällor, vars specifika förutsättningar kan utnyttjas i olika marknadslägen. Finansieringsrisken begränsas också genom att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder inte får understiga 2 år. Dessutom får högst 40 procent av räntebärande skulder förfalla inom 12 månader, och summan av likvida medel och bekräftade kreditlöften ska minst motsvara 100 procent av låneförfall inom 12 månader.

Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler kan påverka upplåningskostnaden. Räntebindningsstrukturen ska väljas för

att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar och genomsnittlig räntebindning får inte understiga 1 år eller överstiga 6 år. Dessutom får andelen räntebindningsförfall inom 12 månader högst uppgå till 70 procent. Ett sätt att mäta ränterisken är genom räntetäckningsgraden, som enligt finanspolicyen alltid ska överstiga 1,9 gånger.

I likviditetsförvaltning och vid användning av finansiella derivat finns en risk att motparten inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett sätt att begränsa kreditrisken är spridning på flera olika motparter. För att ytterligare minska risken anger finanspolicyen att placering av likvida medel och ingående av derivatavtal endast får ske med motparter som har lägst kreditrating A– på Standard & Poor's ratingskala. Löptiden för placeringar i likvida medel får inte heller överstiga 6 månader. För derivataffärer krävs så kallade ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart, och därigenom minskas risken ytterligare.

Växande kapitalmarknad

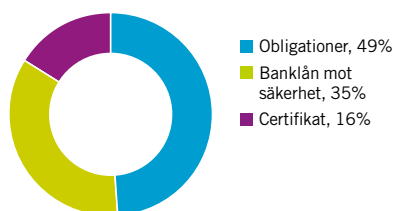
Den utdragna konjunkturåterhämtningen och den fortsatt låga inflationen medförde

Finansiella risker och finanspolicy

	Policy	Utfall 2013-12-31
<i>Finansieringsrisk</i>		
Kapitalbindning	min 2 år	3,0 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	30%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	131%
<i>Ränterisk</i>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,8 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,2 år
Räntebindningsförfall inom 12 mån	max 70 %	44%
<i>Valutarisk</i>		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt
<i>Kreditrisk</i>		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt

Utfallet var inom de restriktioner som uppställts i finanspolicyen.

Diversifierad finansiering



Finansieringskällor, andel av total upplåning

sjunkande marknadsräntor och kreditmarginaler under 2013. Vasakronan har hela tiden genom sin breda upplåningsstruktur haft god tillgång till finansiering. Kapitalmarknaden är för närvarande mycket likvid och efterfrågan överstiger utbudet. Ett flertal andra fastighetsbolag har satt upp obligationsprogram för sin upplåning. Emissioner av företagsobligationer på den svenska kapitalmarknaden gjordes under 2013 för 73 mdkr, varav fastighetsbolag svarade för närmare 50 procent.

Gröna företagsobligationer

Vid utgången av 2013 var de räntebärande skulderna netto i stort sett oförändrade jämfört med föregående år och uppgick till 42,7 mdkr (43,2). Av de totala skulderna ökade kapitalmarknadsfinansieringens andel något till 65 procent (63) och resterande del utgjordes av bankfinansiering. I slutet av året hade upplåning genom certifikat minskat till 7,1 mdkr (7,7). Minskningen av certifikat beror på ökad konkurrens från bankinlåning och kortfristiga obligationer. Samtidigt emitterades under 2013 obligationer för totalt 6,5 mdkr (9,3). Obligationer om 3,3 mdkr (6,4) har kunnat förlängas, vilket motsvarar 51 procent (69) av emitterat belopp. För att ytterligare diversifiera finansieringen, och för att möta kapitalmarknadens efterfrågan på gröna investeringar, emitterade Vasakronan i slutet av året världens första gröna företagsobligationer om 1,3 mdkr. Obligationsupplåningen ökade under året till 21,8 mdkr (20,0).

Under 2013 har banklån på 4,3 mdkr (5,4) tagits upp, samtliga med pantbrev som säkerhet och löptider på upp emot 20 år. Banklån mot säkerhet är den mest flexibla

”DEN STARKA ÄGARBILDEN OCH HÖGA KVALITETEN I FASTIGHETS-BESTÅNDET GER FINANSIELL STYRKA.”

långfristiga finansieringen och ökade till 16,0 mdkr (14,8) vid utgången av 2013, vilket motsvarar 17 procent av värdet på de totala tillgångarna. Enligt policyn får lån mot säkerhet utgöra högst 20 procent av totala tillgångar.

Lägre räntor

Historiskt låga räntor, främst på långa löptider, har gjort det fördelaktigt att ha en förhållandevis lång räntebindning. Det medför att räntekänsligheten är låg. Genomsnittlig räntebindning uppgick vid utgången av 2013 till 4,2 år (4,5) och räntebindningsförfall längre än 5 år uppgick till 46 procent (48) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntan sjönk succesivt och uppgick till 3,0 procent (3,3) vid utgången av året. Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 3,2 procent (3,6), vilket i kombination med en räntebärande skuld i nivå med förra året, medförde ett förbättrat räntenetto på -1 503 mkr (-1 577).

Vid utgången av 2013 uppgick derivatportföljen till 35,5 mdkr, varav 30,1 mdkr avsåg ränteswappar med syftet att förlänga räntebindningen. Resterande del av derivatportföljen utgörs av förlängningsbara ränteswappar med syftet att minska räntekostnaden för den del av låneportföljen som har en kort räntebindning.

Vid årsskiftet 2013/2014 indikerade forwardkurvan en ökning av tremånadersräntan med 0,3 procentenheter till 1,3 procent vid utgången av 2014. Tioårsräntan förväntas samtidigt öka till 3,2 procent vid utgången av 2014. Med nuvarande upplåningsvolym och räntebindning skulle det innebära en minskning av räntekostnaderna med 18 mkr under 2014.



EN GRÖN HISTORIA

I november 2013 emitterade Vasakronan, som första företag i världen, gröna företagsobligationer. Christer Nerlich, chef för ekonomi och finans på Vasakronan, svarar på frågor om den historiska emissionen.

Vad är en grön företagsobligation?

– Det är som en vanlig företagsobligation med samma ekonomiska villkor för placeraren. Skillnaden ligger i att de gröna obligationerna används till att finansiera utvalda projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan.

Varför gröna obligationer?

– Vi ser en tydlig trend att hållbarhetsaspekterna blir allt viktigare för investerare. Genom att erbjuda marknaden möjlighet att placera i gröna obligationer når vi nya investerargrupper. Med en investeringsvolym på 6,3 mdkr för våra pågående projekt har vi behov av ny kostnadseffektiv finansiering.

Hur säkerställer ni att kapitalet används till gröna investeringar?

– Till grund för urvalet av fastighetsutvecklingsprojekten ligger ett ramverk som har genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen Cicero. Det är våra interna processer som har kvalitetssäkrats och detta säkerställer att kapitalet används på rätt sätt.

Vasakronan först i världen. Det måste ha väckt uppmärksamhet?

– Absolut, och vi ser att intresset är stort från marknads aktörer. Det är fantastiskt kul att se hur vårt hållbarhetsarbete nu även ger positiva effekter på vår finansiering.

Gott värdschap

Egen förvaltning är en av nycklarna till ett gott värdschap och en effektiv fastighetsförvaltning. Samtidigt krävs kompetenta och engagerade medarbetare med stort kundfokus.

Vasakronans verksamhet är inriktad på uthyrning av lokaler för kontor och butik. Genom det breda utbudet av attraktiva lokaler i bra lägen finns goda möjligheter att tillgodose behovet hos både potentiella och befintliga hyresgäster. Vasakronan vill också vara en strategisk rådgivare vid val och utformning av lokaler, som stödjer och utvecklar kundens verksamhet. Därför finns inom Vasakronan rådgivare inom arbetsplatsstrategi, med kunskap om vilken betydelse den fysiska miljön har för ledarskap, medarbetarskap och arbetssätt. Erfarenheter visar att det inte finns en lokallösning som passar alla och därför har Vasakronan

utvecklat en metod för att kartlägga och identifiera lokalbehovet. Det egna huvudkontoret i Klara Zenit i Stockholm är ett exempel på resultatet av en sådan process. Lösningen blev ett flexibelt kontor utan bestämda arbetsplatser, där aktiviteten styr var man väljer att sitta för dagen eller stunden. Kontoret i Klara Zenit har tjänat som inspiration åt många kunder och potentiella kunder, som varit på besök i lokalerna.

Service i vardagen

När en hyresgäst väl har valt lokal och utformning så gäller det för Vasakronan att vara en bättre värd även i vardagen.

Kontors- och butikshyresgästerna har delvis olika behov, men Vasakronans målsättning är alltid nöjda kunder. Ofta efterfrågas en mer eller mindre nyckelfärdig lokal. Med hjälp av utvalda samarbetspartners kan Vasakronan erbjuda hyresgästerna hjälp med allt från inflyttning till olika service-tjänster under hyrestiden. Särskilt god när-service erbjuds i fastigheter där Vasakronan äger hela eller största delen av området kring fastigheten och därför har möjlighet att forma en helhet som passar hyresgästernas behov. Där finns service i form av exempelvis receptioner, restauranger, konferensanläggningar och gym.



Vid årsskiftet flyttade Bisnodes huvudkontor in i ett helt nytt hus i Frösunda. Här har 650 medarbetare som tidigare satt på 14 olika adresser samlats.



ALLA UNDER SAMMA TAK

I kvarteret Rosenborg i Frösunda, med ett av Sveriges bästa skyltlägen vid E4:an, har Vasakronan tidigare byggt två moderna kontorsfastigheter. En tredje blev klar under 2013 och vid årsskiftet flyttade Bisnode, Europas ledande leverantör av beslutsstöd, in på 9 400 kvadratmeter.

Bisnode stod inför utmaningen att forma en gemensam företagskultur för många olika verksamheter. I det arbetet blev lokalernas utformning

en viktig pusselbit. Vasakronan hjälpte Bisnode att kartlägga hur företagets behov såg ut, vilka målen var och vilken lokallösning som bäst kunde hjälpa Bisnode att nå sina mål.

Valet blev ett aktivitetsbaserat kontor där de flesta medarbetare inte har fasta arbetsplatser. De sex våningsplanen rymmer många olika typer av mötesplatser, i kombination med tysta zoner och rum där man kan arbeta ostört.

”DEN PERSONLIGA KONTAKTEN GÖR SKILLNAD FÖR HYRESGÄSTERNA OCH SKAPAR LÅNGSIKTIGA RELATIONER. HYRESGÄSTERNA MÖTER PERSONAL MED STOR KUNSKAP OM BÅDE FASTIGHETERNA OCH HYRESGÄSTERNAS BEHOV.”

På så sätt får hyresgästerna en lösning med hög kvalitet, samtidigt som de kan samutnyttja de olika resurserna.

Grön efterfrågan

Eftersom lokalerna ofta står för en stor andel av hyresgästernas egen miljöpåverkan efterfrågas allt oftare miljöanpassade lokaler. Genom att dels hyra lokal i en miljöcertifierad fastighet och dels tillsammans med Vasakronan se över och minimera den egna lokalens miljöpåverkan, kan kunderna ta stora steg mot ökad hållbarhet i sin verksamhet. Till exempel lanserade Vasakronan för flera år sedan det gröna hyresavtalet, som sedan blev utgångspunkten för en standard hos branschorganisationen Fastighetsägarna. Det gröna hyresavtalet innebär ett gemensamt åtagande för Vasakronan och hyresgästen att tillsammans arbeta för minskad miljöpåverkan, och har varit en stor framgång med över 1 000 tecknade avtal. Det finns också andra gröna samarbeten med hyresgästerna för att minska lokalernas miljöpåverkan inom områden som service, transporter, avfall och flytt.

Certifiering av fastigheter

Miljöcertifiering av en fastighet är en kvalitetsstämpel och ett intyg från tredje part att arbetet med miljö- och energifrågor ger tydliga resultat på ett strukturerat sätt. Vid nyproduktion och förvärv ställs krav på miljöcertifiering redan från början, men för att verkligen få effekt på miljöarbetet måste certifiering även ske av de befintliga fastig-

heterna. Vasakronan har ett strukturerat arbetssätt för förvaltning av byggnaderna och tydliga processer för miljöarbetet. Det har skapat möjligheten att certifiera ett stort antal fastigheter på en gång inom ramen för LEED Volume Program. Därigenom minskar arbetsinsatsen och kostnaden för att certifiera fastigheter. Vasakronan blir det första företaget i Sverige, och ett av de första i Europa, med denna typ av volymcertifiering. Arbetet påbörjades under 2013 och målet är att de 25 första fastigheterna ska certifieras i volymprogrammet under 2014.

Närhet till hyresgästerna

För att skapa närhet till hyresgästerna är förvaltningsorganisationen decentraliserad, med fyra regioner och en centralt samordnad enhet för teknik, service och utveckling. Den övriga verksamheten är organiserad i specialiteter för att varje del av organisationen ska kunna bli bäst inom sitt område och vara ett stöd i förvaltningen. Fastigheterna förvaltas med egen personal i alla affärskritiska delar och med kontinuitet i bemanningen. Detta underlättar också det långsiktiga arbetet med underhåll, investeringar och aktiv tillsyn av fastigheterna för att upptäcka och avhjälpa eventuella brister i tid.

Den personliga kontakten gör skillnad för hyresgästerna och skapar långsiktiga relationer. Hyresgästerna möter personal med stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas behov, vilket ger en hög service-nivå. Hyresgästerna kan också vända sig till

en central kundtjänst för snabb återkoppling vid felanmälan. Utöver den löpande kontakten med hyresgästerna hålls varje år ett fokusmöte med respektive hyresgäst. Syftet med mötet är att diskutera hyresgästens önskemål, framtida planer och möjliga förbättringsåtgärder i relationen med Vasakronan.

Kundundersökningar genomförs regelbundet för att följa upp hur väl kundarbetet fungerar och för att identifiera förbättringsområden. Det sker främst genom Vasakronans egen kundundersökning Tyck om Vasakronan, som genomförs i början på varje år. I den undersökning som genomfördes i början av 2014 var utfallet 77 för kontor och 73 för butiker. Skalan i undersökningen är 1 till 100, där ett utfall på minst 80 motsvarar betyget ”mycket bra”. Resultatet visar att Vasakronan har nöjda kunder, men att det också finns förbättringsområden.

Klimatneutral verksamhet

Fastighetsförvaltning kräver såväl daglig tillsyn som långsiktig planering av underhåll och investeringar. Fastigheter påverkar också miljön under hela sin livscykel. En effektiv drift av fastigheterna kan därmed både leda till ökad avkastning och minskad miljöpåverkan.

Det kanske viktigaste arbetet inom fastighetsdriften är en kontinuerlig minskning av energianvändningen, vilket också är en förutsättning för att fastigheterna ska kunna miljöcertifieras. Med hjälp av tekniska lösningar och en effektiv och kunnig organisation sker ett ständigt förbättringsarbete för



I Triangeln kan man shoppa, inspireras, mötas och ta en paus från jobbet. Den nya gallerian är ett nav för alla människor som bor, arbetar och rör sig i Malmö.



STANS STÖRSTA GALLERIA

Vasakronan äger sedan tidigare köpcentrumet Triangeln i Malmö, och 2012 skrevs avtal med NCC om att också köpa den nya del som höll på att byggas. I december 2013 blev Vasakronan ensam ägare till hela gallerian, som återinvigdes sommaren 2013. Bland de nya hyresgästerna finns bland annat butikerna The Industry, Kids & Friends, The Uniform och Brobergs.

Triangeln är idag Malmös största citygalleria med cirka 37 000 kvadratmeter butiker, restau-

ranger, caféer och service. Butikskoncepten är fokuserade på mode med en mix av välkända och nya varumärken.

Triangeln är ett nav för många människor som bor, arbetar och rör sig i Malmö. Citytunneln har bidragit till ett allt mer myllrande folkliv. Den ena uppgången vid station Triangeln leder upp mot köpcentrumet i norr. Uppskattningsvis rör sig varje dag cirka 100 000 människor i och omkring Triangeln.



VÄRDSBÄST PÅ ENERGIBESPARING

Torbjörn Pettersson, teknisk förvaltare i Göteborg, lyckades sänka energikostnaderna med 70 procent i en fastighet i Östra Nordstan. För det blev han utsedd till Vasakronans Vårdsmästare 2013 inom kategorin Årets energibesparing.

Hur gick det till?

– Vi satte in nya värmepumpar och ny ventilationslösning med en teknik där värme återanvänds från kylsystemet. Vi har också installerat ett frikylarbatteri på taket som utnyttjar kall uteluft.

Vad är det för fastighet?

– Den ligger i Östra Nordstan och rymmer nästan 50 000 kvadratmeter, där ungefär hälften är butiker med bland annat Åhléns, Hemköp och H&M. Det betyder att vi har ett stort kylbehov året om.

Märker hyresgästerna någon skillnad?

– På Åhléns sa många att de frös eftersom lokalerna var överventilerade. Nu har vi behovsstyrning av ventilationen och ventilerar inte mer än nödvändigt tack vare sensorer, så kallade koldioxidgivare. De känner av när luften börjar bli dålig och då ökar vi ventilationsflödet.

Hur stor är vinsten?

– Vasakronan sparar 2,1 miljoner varje år och får nöjdare hyresgäster, men den största vinsten gör nog miljön och klimatet.

att använda energin så effektivt som möjligt. Det finns också ett nära samarbete med hyresgästerna, inte minst via de gröna hyresavtalen, för att hitta ytterligare sätt att minska energianvändningen. Den långsiktiga målsättningen är att Vasakronans totala energianvändning per kvadratmeter ska vara 50 procent lägre än branschgenomsnittet, där bedömningen är att utfallet just nu ligger runt 47 procent under genomsnittet. Den minskade energianvändningen har medfört en kostnadsbesparing på cirka 100 mkr per år, vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 2 mdkr.

Minskade koldioxidutsläpp

Minskningen av energianvändningen har också starkt bidragit till att minska koldioxidutsläppen. Samtidigt har andelen inköp av miljömärkt el samt koldioxidneutral fjärrvärme och kyla ökat. Totalt sett har koldioxidutsläppen därigenom minskat med 97 procent sedan 2006. De utsläpp som fortfarande sker i verksamheten kommer främst från egna resor i tjänsten. För dessa kompenseras Vasakronan genom att köpa andelar i FN-kontrollerade Clean Development Mechanism-projekt, vilket innebär att Vasakronans verksamhet är klimatneutral.

Genom Vasakronans storlek finns goda möjligheter att uppnå stordriftsfördelar i inköpsarbetet. Arbetet leds av en central inköpsenhet som säkerställer att inköpen uppfyller kvalitets- och hållbarhetskrav samt sker till lägsta möjliga kostnad. Ett systematiskt inköpsarbete ger också möjlighet att ställa krav på leverantörer och entreprenörer för att bland annat minimera risken för korruption och brott mot mänskliga rättigheter, men även minska deras miljöpåverkan.

Engagemang och kompetens

Att skapa delaktighet, engagemang och trivsel hos medarbetarna är inte bara en nyckel till framgångsrik fastighetsverksamhet, utan också ett ansvar som arbetsgivare. För att

behålla kompetenta medarbetare och attrahera nya talanger erbjuder Vasakronan branschens bästa utvecklingsmöjligheter och en god arbetsmiljö, där kompetensutveckling och aktiviteter för samverkan är naturliga delar av vardagen. Medarbetarna erbjuds externa fortbildningar, men även interna utbildningar som är skraddarsydd utifrån individens behov. Utveckling av både medarbetare och chefer sker också genom individuella medarbetarsamtal och regelbundna medarbetarundersökningar.

Att förvalta kontors- och butiksfastigheter kräver avancerad teknisk kompetens, och högskolekompetens blir därför allt viktigare inom dessa yrkesgrupper. Utbildningsnivån hos medarbetarna följs kontinuerligt upp och en majoritet har eftergymnasial utbildning. Även medarbetarnas hälsa följs upp löpande och stor kraft läggs på hälsofrämjande aktiviteter, liksom förebyggande av arbets-skador och rehabilitering av långtidssjukskrivna. Sjukfrånvaron under 2013 uppgick totalt till 2,8 procent (2,8) där det långsiktiga målet är att sjukfrånvaron inte ska överstiga 3 procent. Verksamheten ska vara fri från diskriminering, främlingsfientlighet och trakasserier. Alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett lik-

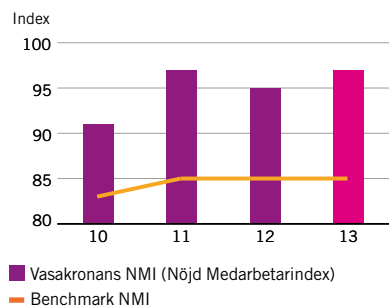
värdigt sätt, och kvinnor och män ska ges lika möjligheter till utveckling och befordran samt lika lön för lika arbete. Organisationen idag speglar inte fullt ut dagens mångfald i samhället, vilket kan påverka konkurrenskraften negativt. Ett arbete har därför påbörjats i syfte att öka mångfalden.

Nöjda medarbetare

Ambitionen är att Vasakronan ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag. I tidningen Fastighetsnytt undersökningar Rekryteringsbarometern och Branschbarometern för 2013 toppade Vasakronan i båda dessa. Det var första gången på fem år som samma företag hamnade högst i båda undersökningarna.



Fortsatt nöjda medarbetare



Medarbetarundersökningarna visar också fortsatt goda resultat med ett Nöjd Medarbetarindex på 97 (95) av 100 möjliga. Utfallet i de externa och interna undersökningarna visar att arbetet med att engagera och motivera arbetarna bedrivs på ett bra sätt, och att det även i hög grad påverkar hur andra ser på Vasakronan som företag.

Den goda staden

Vasakronans vision är ”Den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas”. Därför finns en tydlig ambition att ta ett större ansvar i samhället, framförallt på de orter där verksamheten bedrivs. Ett ansvar som ofta handlar om miljö och klimat, men även det sociala ansvaret. En

förutsättning för Vasakronans engagemang är att det ska göra skillnad, men också att det ska kännas relevant för medarbetarna. Ett sådant engagemang är samarbetet med Löparakademin, en ideell förening som stöttar ungdomar i socialt utsatta områden. Samarbetet innebär bland annat att Vasakronan ställer lokaler till förfogande och stöttar med kompetens inom olika områden via ett Advisory Board, utöver ett finansiellt bidrag som lämnas till verksamheten.

Vasakronan är också engagerat i många sammanhang för att bidra till en utveckling av fastighetsbranschen. Inom miljöområdet kan till exempel nämnas Sweden Green Building Council och Hagainiativet, där Vasakronan var en av initiativtagarna.



STARKT VARUMÄRKE

Vasakronan kom på första plats i Rekryteringsbarometern 2013, där studenter listar de mest attraktiva arbetsgivarna i fastighetsbranschen. Cecilia Söderström, HR-chef på Vasakronan berättar mer.

Varför hamnade Vasakronan i topp?

– För att vi har jobbat strukturerat och långsiktigt med att nå ut till och berätta för studenter vad Vasakronan står för och kan erbjuda. Vi är alltid närvarande på de yrkesskolor och högskolor som är mest intressanta för oss, och har också många praktikanter och sommarjobbare.

Även i Branschbarometern hamnade Vasakronan på första plats. Hur kommer det sig?

– Att vi toppar båda listorna tar jag som ett bevis för att vi faktiskt har lyckats kommunicera vår

affärsfilosofi och förmedla den bild vi vill ge av Vasakronan.

Också medarbetarundersökningen visade goda resultat med ett Nöjd Medarbetarindex på 97 av 100 möjliga. Vad beror det främst på?

– Att vi låter våra medarbetare bidra till Vasakronans framgång. Vi tar tillvara deras engagemang, och när det sedan leder till konkreta resultat kan vi med trovärdighet bygga ett starkt arbetsgivarvarumärke.

2013 antog ni en ny policy för likabehandling. Hur bidrar den till en god arbetsplats?

– Likabehandling handlar självklart om att ingen ska diskrimineras. Men för oss är det också ett förhållningssätt, hur vi är mot varandra. Policyn är en del i att skapa ett arbetsklimat där alla känner sig inkluderade och blir bemötta med respekt.

Kvalitetsförbättring

Genom fastighetsutveckling tillförs beståndet attraktiva fastigheter som möter såväl dagens som framtidens krav och behov. De senaste fem åren har i genomsnitt 2,3 mdkr investerats i fastighetsprojekt varje år.

För att vara förstahandsalternativet för hyresgäster som söker lokaler måste Vasakronan alltid kunna erbjuda efterfrågade produkter och lokallösningar. Behovet av moderna lokaler i attraktiva lägen ökar ständigt, och genom nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter tillförs beståndet attraktiva fastigheter med lokaler som möter behoven. I vissa fall utvecklas en hel fastighet i samråd med hyresgästen, medan det i andra fall tas fram en produkt som är både efterfrågad på dagens marknad och lätt att anpassa för kommande hyresgäster. En lokal som utan större åtgärder kan anpassas till hyresgästens förändrade behov, eller till en helt ny hyresgäst, spar både tid, pengar och miljö.

Det finns många faktorer som har betydelse för hyresgästerna vid val av lokal. En tydlig trend är att de i allt större omfattning efterfrågar miljöanpassade lokaler, vilket måste beaktas redan i utvecklingen av fastigheten. För att byggnaden ska kunna miljöcertifieras ställs krav på såväl genomförandet vid ny- eller ombyggnad som på fastighetens miljö- och energiprestanda i löpande drift och förvaltning. Målsättningen vid fastighetsutveckling är att

minska den totala resursanvändningen, och för de byggmaterial som används läggs stor vikt vid att de ska vara fria från farliga ämnen och ha låg miljöbelastning. Allt avfall ska källsorteras och om möjligt återvinnas.

Det är inte bara själva fastigheten som är viktig utan också miljön runt omkring fastigheten. Både Vasakronan och hyresgästerna vill ha lokaler i nära anslutning till allmänna kommunikationer för att underlätta ett effektivt och miljömässigt resande, både till och från arbetsplatsen och i arbetet. Fastigheterna ska också finnas i områden med ett bra utbud av service. Som en av de stora fastighetsaktörerna bidrar Vasakronan i många fall till utvecklingen av hela stadsdelar eller områden på de orter där verksamheten bedrivs. Det sker då i samarbete med en rad aktörer, såsom kommuner, kollektivtrafiken, arkitekter, samhällsplanerare och andra fastighetsägare.

Riskhantering

Fastighetsutveckling innebär ett stort ekonomiskt åtagande. Riskerna begränsas genom att investeringar enbart görs i marknader där Vasakronan har god marknadskännedom och där det finns en stark efterfrågan på

lokaler. Om marknadsförutsättningarna bedöms som särskilt goda är det möjligt att starta projekt utan att lokalerna är uthyrda, vilket är fallet just nu när det gäller vissa lägen i Stockholms innerstad. I övrigt startas investeringarna först när merparten av lokalerna är uthyrda. För att hantera projektrisen läggs stor vikt vid att hela tiden utveckla kompetensen i projektorganisationen, och att kvalitetssäkra processer för projektgenomförandet. Vasakronans egen personal tar ansvar för att styra och övervaka projektet, medan externa entreprenörer anlitas för byggprocessen. I upphandlingen av entreprenörer säkerställs att de lever upp till de högt ställda kraven när det gäller såväl själva genomförandet som den slutliga produkten, liksom att de följer den uppförandekod för leverantörer som tagits fram.

Pågående projekt

De pågående projekten hade vid utgången av året en total investeringsvolym på 6,3 mdkr (4,1), varav 3,1 mdkr (2,4) var upparbetat. Ökningen av investeringsvolymen är en följd av de beslut om nya projekt som fattats under året. Risker i projekten är totalt sett låga, flertalet av dem har hög uthyr-



VÄLBEHÖVLIGT LYFT I CITY

Kvarteret Perukmakaren har under de senaste två åren genomgått en omfattande modernisering. Kristina Pettersson Post är Vasakronans regionchef i Göteborg och vet mer om förvandlingen.

Varför genomfördes projektet?

– Fastigheten var i stort behov av upprustning, och vi såg samtidigt möjligheten att utveckla handeln och gatustråken längs Fredsgatan, Drottninggatan och Kyrkogatan.

Vilka förändringar har gjorts?

– Inne i fastigheten har vi omvandlat förråds- ytor till butiker, kontor till hotell och bytt ut omoderna tekniska installationer. Antalet butikslokaler har ökat, och i det hörn som tidigare var ingång till parkeringsgaraget får nu Gina Tricot en stor och välkomnande butiks- entré mot Fredsgatan. Även parkeringsgara- get har fått en välbehövlig upprustning, med fokus på trygghet och hållbarhet i form av bättre belysning, öppnare P-däck och ladd- ningsstolpar för elbilar.

Ni verkar även ha tänkt på stadsmiljön?

– Absolut! Fasaderna har moderniserats och fått nya uttryck, och de befintliga arkaderna längs Drottninggatan och Kyrkogatan har gla- sats in. Tillsammans med Göteborgs stad och andra fastighetsägare har vi också gett de omkringliggande gatorna ett välbehövligt lyft.

En av Göteborgs kanske minst uppskattade cityfasader har fått ett rejält ansiktslyft. Och på insidan har kvarteret Perukmakaren förändrats ännu mer.



ningsgrad och för några finns dessutom hyresavtal med långa löptider. Genom de pågående större projekten bedöms driftnettot komma att öka med 306 mkr per år när de är färdigställda, givet att de då är fullt uthyrda. Projektfastigheter ska också så långt det är möjligt miljöcertifieras, vilket kommer att öka andelen miljöcertifierade fastigheter.

Under 2013 investerades totalt 2,4 mdkr i utveckling av fastigheter. De senaste fem åren har i genomsnitt 2,3 mdkr investerats varje år och bedömningen är att 2,6 mdkr kommer att investeras under 2014. Totalt har projekt med en investeringsvolym på 2,9 mdkr påbörjats under 2013, främst i Stockholm. Bland de större nya projekt som tillkommit finns en utökning av kvarteret Rosenborg i Frösunda, där Bisnode är hyresgäst i ett av de hus som byggts. I Kista har uppförandet av två nya fullt uthyrda kontorsfastigheter påbörjats, och mitt emot Centralstationen i Stockholm har en genomgripande ombyggnad och modernisering av fastigheten Uggleborg 12, kallad Klara C, inletts.

Under året avslutades projekt med en total investeringsvolym på 0,8 mdkr. Bland de avslutade projekten finns kvarteret Spektern i korsningen Regeringsgatan/Hamngatan i centrala Stockholm, där nya butiksytor skapats, samtidigt som kontorsytorna i övriga delar av fastigheten moderniserats. Även projektet Svea Artilleri på Valhallavägen i Stockholm avslutades, där två nya kontorsbyggnader avslutade en flerårig utveckling av det gamla regementsområdet.

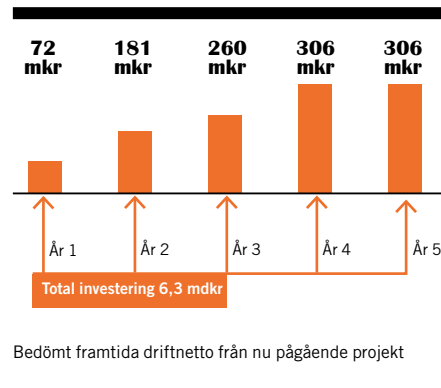
Framtida utvecklingsmöjligheter

Förutom utvecklingspotentialen i befintliga fastigheter finns i fastighetsbeståndet även byggrätter och framtida byggrättsmöjligheter. Idag finns detaljplaner framtagna för cirka 242 000 kvadratmeter kontor inom fastighetsbeståndet, vilket motsvarar cirka 9 mdkr i möjliga investeringar. Attraktiva områden där nybyggnad av kontor kan ske finns framför allt i Kista.

Det pågår också ett kontinuerligt arbete med att identifiera nya möjligheter inom

beståndet, som i dagsläget innehåller cirka 1,4 miljoner kvadratmeter möjliga, men ännu ej planlagda, byggrätter. Bland dessa finns bostadsbyggrätter motsvarande knappt 7 000 bostäder som kan utvecklas och säljas för att möta den ökande efterfrågan på bostäder i de expansiva storstadsregionerna.

Ökning av driftnettot från investeringar i större pågående projekt



Ökade investeringar i fastighetsprojekt

Fastighet	Ort	Åtgärd	Total investering, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokal- area, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, %	Miljöcerti- fiering, mål
Rättscentrum/ Gasklockan 3	Malmö	Om- och tillbyggnad polishus/häkte	1 180	88	58 000	2014	100	LEED
Klara C/ Uggleborg 12	Stockholm, City	Ombyggnad kontor och butiker	1 120	3	30 300	2016	0	LEED
Rosenborg 3	Solna, Frösunda	Nybyggnad kontor	550	74	16 800	2014	85	LEED
Triangeln/ Kaninen 26-27	Malmö	Om- och tillbyggnad butiker	510	85	22 900	2014	7	-
Modemet 1, Hus 8	Stockholm, Kista	Nybyggnad kontor	500	2	19 250	2015	100	LEED
Modemet 1, Hus 9	Stockholm, Kista	Nybyggnad kontor	480	24	19 100	2015	100	LEED
Nattugglan 14	Stockholm, City	Ombyggnad kontor och butiker	400	4	13 300	2015	0	LEED
Telefonfabriken 1	Stockholm, Telefonplan	Ombyggnad kontor	320	63	31 000	2016	78	Miljö- byggnad
Perukmakaren/ Inom Vallgraven 9:13	Göteborg	Konvertering hotell/ ombyggnad butik	220	96	8 000	2014	97	LEED
Kompassen/ Inom Vallgraven 8:18	Göteborg	Ombyggnad butiker	150	1	10 600	2015	88	-
Hästen/ Kungsängen 4:4	Uppsala	Ombyggnad kontor och butiker	120	97	6 800	2014	84	LEED
Totalt större fastighetsprojekt			5 550	46			74	
Övriga projekt			797					
Totalt per 31 december			6 347					



"Det här är den första av våra butiker som har ett café och jag tror att folk tycker det är roligt med annorlunda saker. Det rör sig många människor i det här området så mina förväntningar är stora."

Mariette Vinge,
The English Shop



DRAG I DRAGARBRUNN

Dragarbrunnsgatan i Uppsala genomgår en rejäl förändring och är på väg att förvandlas till ett trivsamt promenadstråk med butiker och uteserveringar. Stora förändringar har genomförts, bland annat har gatan breddats för att ge utrymme för gående, en ny stenläggning har lagts och fasader har moderniserats.

I den 3 000 kvadratmeter stora Svava-gallerian står maten i fokus. Här finns bland annat Hemköp och restaurangerna Forno

Romano och Moe Joe's juicebar. Gallerian återinvigdes 2011 och ägs av Vasakronan.

Dragarbrunnsgatan är en viktig del i Uppsalas stadsförnyelse. Stadens och Vasakronans vision är att bredda utbudet av shopping och skapa en levande och attraktiv stadskärna.

Några av hyresgästerna som flyttade in på Dragarbrunnsgatan under 2013 var Digital Inn och The English Shop – en dröm för alla anglofiler som kan botanisera bland hyllor fulla av klassiska brittiska varumärken.

Transaktioner lyfter beståndet

Genom att köpa och sälja rätt fastigheter kan beståndets kvalitet successivt förbättras och avkastningen långsiktigt höjas.

Som ett komplement till fastighetsutveckling kan fastighetsbeståndets kvalitet också höjas genom köp och försäljningar. Fastigheter som är attraktiva på hyresmarknaden och ger en bedömd långsiktigt hög avkastning förvärfvas. Omvänt säljs de fastigheter som inte bedöms nå upp till avkastningskraven, givet att rätt pris erhålls. De senaste fem åren har Vasakronan köpt fastigheter för 11 mdkr och sålt för 17 mdkr, vilket innebär att det i genomsnitt har omsatts fastigheter för närmare 6 mdkr per år.

Köp och försäljning av fastigheter görs för att öka avkastningen, men innebär samtidigt ett risktagande. Inför ett förvärfv görs därför alltid noggranna genomgångar av fastigheten för att säkerställa att den uppfyller de högt ställda kraven när det gäller till exempel driftskostnader, energianvändning och materialval. Genomgångarna utförs till stor del av egen personal, vilket underlättar vid ett eventuellt övertagande, men även extern specialistkompetens anlitas vid behov.

Kvalitet i förvärfv

Det största förvärfvet under 2013 var köpet av NCC:s del av Triangeln i Malmö, där avtal om förvärfv tecknades redan under 2012 med tillträde i december 2013. Förvärfvet om 1,2 mdkr avser en butiksfastighet på 12 000 kvadratmeter och en kontorsfastighet på 4 700 kvadratmeter. Fastigheterna ligger centralt i Malmö med närhet till allmänna kommunikationer, till exempel citytunneln, vars tågstation ligger i direkt anslutning till fastigheten. Butiksfastigheten ligger bredvid den del av Triangelns köpcentrum som Vasakronan ägt sedan tidigare, och de båda delarna har nu slagits samman till den största och modernaste gallerian i centrala Malmö. Båda de förvärfvade fastigheterna kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM.

Under det andra kvartalet förvärfvades fastigheten Magasinet 1, även kallad Black Building. Säljare var IVG och köpeskillingen uppgick till 468 mdkr. Black Building är en modern kontorsfastighet på 12 000 kvadratmeter i centrala Sundbyberg, en av Stockholms mest attraktiva kontorsmarknader. De goda kommunikationerna gör centrala Sundbyberg till ett strategiskt läge som har framtiden för sig och Vasakronan äger sedan tidigare två fastigheter i området. Fastigheten är Green Building-certifierad.

Lösamma försäljningar

Ett antal försäljningar genomfördes under året där det fanns möjlighet att utnyttja den starka efterfrågan på marknaden. I november såldes fastigheten Polisen 2 i Solna, PostNords huvudkontor, till Delarka

Holding för 1 230 mdkr, och i december fastigheten Murmästaren 3 på Kungsholmen i Stockholm till Balder för 490 mdkr. Tidigare under året såldes Lidingö Centrum till Rockspring för 771 mdkr och blandfastigheten Älgen 24 på Östermalm i Stockholm till HEFAB Fastighets AB för 435 mdkr. Därutöver har tre mindre fastigheter sålts för totalt 194 mdkr.

Totalt omsattes fastigheter för 4,8 mdkr, motsvarande 6 procent av årets ingående fastighetsvärde. De genomförda transaktionerna har påverkat årets resultat positivt genom en värdeförändring på 495 mdkr. Genom att moderna och effektiva fastigheter har tillförts beståndet har transaktionerna också medfört att andelen miljöcertifierade fastigheter kommer att öka och den genomsnittliga energianvändningen minskar.

Fastighetsförsäljningar 2013

Fastighet	Ort	Köpare	Fastighetsvärde, mkr
Hingsten 1	Täby	Kvarnstenens Fastighets AB	90
Lorensberg 55:3	Göteborg	Sigillet Fastighets AB	66
Heden 705:14 (del av)	Göteborg	NCC	38
Älgen 24	Stockholm, Östermalm	HEFAB	435
Oden 20-22, Lidingö centrum	Lidingö	Rockspring	771
Polisen 2	Solna	Delarka Holding	1 230
Murmästaren 3	Stockholm, Kungsholmen	Balder	490
Summa fastighetsvärde			3 120

Fastighetsförvärfv 2013

Fastighet	Ort	Säljare	Fastighetsvärde, mkr
Magasinet 1, Black Building	Sundbyberg	IVG Institutional Funds	468
Kaninen 30 och 32, Triangeln	Malmö	NCC	1 222
Justering tidigare transaktioner	–	–	9
Summa fastighetsvärde			1 699

I slutet av april köpte Vasakronan den så kallade "Black Building" i centrala Sundbyberg – en när-förort strax utanför Stockholm med god service och bra kommunikationsläge.



Fastighetsbestånd på tillväxtorter



Stockholm
63%



Göteborg
19%



Öresund
12%



Uppsala
6%

Vasakronans fastigheter finns på fem orter i Sverige fördelat på fyra regioner, varav 63 procent av fastighetsbeståndets värde finns i Stockholm.

Attraktivt bestånd

Fortsatt fokus på storstadsregionerna har gett ett högre värde på fastighetsbeståndet.

Enligt investeringsstrategin ska fastighetsbeståndet bestå av fastigheter som över tid är attraktiva på hyresmarknaden. Beståndet är därför koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala som är marknader med stark ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Dessa orter bedöms ha bäst förutsättningar för god hyrestillväxt sett till faktorer som befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad, framför allt inom tjänstesektorn. Fastigheternas läge på respektive ort är

29%
De tio största
fastigheterna svarar
för 29 procent
av värdet

också avgörande. Det blir allt tydligare att det är centrala lägen med god närservice och allmänna kommunikationer som efterfrågas på hyresmarknaden. Vasakronans fastighetsbestånd är fokuserat på moderna, effektiva och välbelägna kontors- och butiksfastigheter, med butiksfastigheter främst inom cityhandel. Bedömningen är att dessa fastigheter långsiktigt ger hög avkastning till väl avvägd risk, även om avkastningen i det korta perspektivet kan

variera. Långsiktigt kommer det alltid att finnas efterfrågan på moderna lokaler i bra lägen, och lokalernas effektivitet och flexibilitet kommer att kunna utnyttjas allt mer i takt med att hyresgästernas krav förändras.

Stora fastigheter

Vid utgången av året bestod fastighetsbeståndet av 192 fastigheter (193) med en total uthyrningsbar area om 2,6 miljoner kvadratmeter (2,6). Av den totala arean var 20 procent miljöcertifierad. Det totala marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 87,1 mdkr (84,1), där de tio största fastigheterna utgjorde 29 procent. Av dessa ligger sex i Stockholm, tre i Göteborg och en i Malmö. Den värdemässigt största fastigheten är Klara Zenit i centrala Stockholm med ett bedömt marknadsvärde på över 5 mdkr. Andra stora fastigheter är Garnisonen på Östermalm och SEB-huset vid Sergels Torg i Stockholm samt del av Nordstan och Polishuset i Göteborg. Fastigheterna i Stockholm svarade för 63 procent (65) av det totala värdet, motsvarande cirka 55 mdkr. För beståndet som helhet är det genomsnittliga värdet drygt 450 mkr per fastighet.

För en detaljerad beskrivning av beståndet, se tabell på sidan 32 samt fastighetsförteckningar under respektive regionavsnitt.

Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Geografi	Area, tkvm
Blåmannen 20	Klara Zenit	Stockholm, City	66
Garnisonen 3	Garnisonen	Stockholm, Östermalm	136
Telefonfabriken 1	Telefonplan Hus 1	Stockholm, Telefonplan	107
Hästkön 12	SEB-huset	Stockholm, City	53
Spektern 13	Swedbankhuset	Stockholm, City	28
Nordstaden 8:27	Del av Nordstan	Göteborg, City	43
Heden 42:1-3 och 705:14	Polishuset	Göteborg	52
Gasklockan 3	Gasklockan	Malmö	52
Nordstaden 10:23	Nordstan 1	Göteborg, City	28
Jakob Större 18	The View	Stockholm, City	27

Fastigheter med högst marknadsvärde.

Ökade fastighetsvärden

För att utvärdera hur väl enskilda fastigheter och verksamheten utvecklas följs totalavkastningen löpande upp. Uppdraget från ägarna är en totalavkastning på minst 7,5 procent per år. Totalavkastningen ska också vara minst 0,5 procentenheter högre än utfallet för branschen i övrigt, mätt som genomsnittet enligt IPD Svenskt Fastighetsindex (exklusive Vasakronan). Utvärdering görs på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder, tillsammans med att utfallet för varje enskilt år följs upp och ana-

lyseras. För 2013 uppgick totalavkastningen till 7,7 procent där genomsnittet för IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan uppgick till 6,9 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick Vasakronans totalavkastning till 9,1 procent per år med ett genomsnitt för IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan på 7,9 procent.

För att löpande kunna utvärdera fastigheternas bidrag till totalavkastningen måste deras marknadsvärde fastställas. Det sker genom att de värderas kvartalsvis i enlighet med en fastställd värderingspolicy.

Värderingsprinciperna är desamma sedan 1997 och följer riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingarna bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod på minst 10 år samt beräkning av framtida restvärde utifrån direktavkastningskrav. Vid hel- och halvårsskifte värderas samtliga fastigheter externt och vid övriga kvartalsskiftet värderas de internt. En närmare beskrivning av värderingsmetodiken finns på sidan 86.

För Vasakronans fastigheter var värdeutvecklingen totalt sett positiv under 2013 och beståndets värde ökade till 87,1 mdkr (84,1). Rensat för genomförda investeringar innebär det en värdeförändring på 1 952 mkr (1 254), motsvarande 2,4 procent (1,5). Värdeökningen beror på lägre direktavkastningskrav men också ökade hyror, vilka till stor del förklaras av hyreshöjande investeringar. Värdeökningen var störst på fastighetsbeståndet i Stockholm och Göteborg och uppgick till 2,6 procent (1,8) respektive 3,1 procent (3,8).

Under året bidrog genomförda transaktioner positivt till värdeförändringen. Vid flera av försäljningarna har den stora efterfrågan på vissa typer av fastigheter kunnat utnyttjas. Även projektfastigheterna bidrog positivt, främst de större nybyggnadsprojekten i Stockholm.

Förändring av värdepåverkande faktorer

	2013
Avkastningskrav	1,9
Marknadshyror i fastigheterna ¹⁾	2,6
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-2,1
Totalt	2,4

1) Bedömningen är att 1,6 procentenheter förklaras av hyreshöjande investeringar.

Värdeförändring per region

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

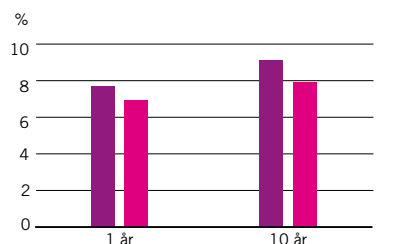
Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaldade fastigheter	1,5	1,2
Projekt- och utvecklingsfastigheter	5,1	0,6
Transaktioner	–	0,6
Totalt		2,4

Fortsatt ökade fastighetsvärden

Mkr	2013	2012
Ingående värde 1 januari	84 074	82 370
Investeringar	2 417	2 220
Förvärv, köpeskilling	1 690	2 970
Försäljningar, köpeskilling	-2 988	-4 740
Värdeförändring	1 952	1 254
Utgående värde 31 december	87 145	84 074

En hög totalavkastning



■ Vasakronan
 ■ IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan
 Totalavkastning IPD Svenskt Fastighetsindex

Diversifierad kontraktspportfölj

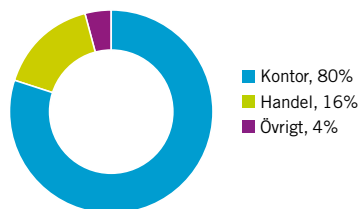
Uppskattningsvis rör sig cirka 180 000 personer i Vasakronans kontorsfastigheter varje dag och i genomsnitt sker nästan tre inflyttningar dagligen i beståndet. Antalet hyreskontrakt, exklusive bostäder och garage, uppgick per 31 december 2013 till cirka 4 200 och den kontrakterade hyran uppgick till 6,0 mdkr (6,0). Av den totala kontrakterade hyran utgjordes 80 procent (80) av kontorslokaler och 16 procent (15) av butikslokaler. Resterande del utgjordes av bostäder och övriga lokaler.

För att begränsa risken i kontraktspportföljen eftersträvas en spridning på många hyresgäster i olika branscher samt en utspridd förfallostruktur. Genom spridningen på många hyresgäster svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 3 procentenheten av den kontrakterade totala hyran, samtidigt som de tio största hyresgästerna bara står för 18 procent.

Av dessa tio är fyra inom offentlig verksamhet. Fördelat per bransch svarar hyresgäster inom offentlig verksamhet för 25 procent av den kontrakterade hyran, där den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till 7,3 år. För kontraktspportföljen

**Stor spridning
på många
hyresgäster**

Fokus på kontor och butiker



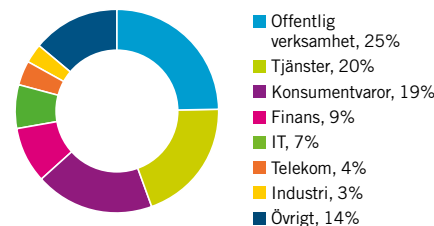
Kontrakterad hyra per fastighetskategori

som helhet uppgår den genomsnittliga återstående löptiden till 4,3 år (4,3), vilket är förhållandevis långt jämfört med branschen i övrigt. Under 2014 kommer 18 procent av den kommersiella kontrakterade hyran att vara föremål för omförhandling.

Uthyrningar

Marknadskoncentrationen och fastighetsbeståndets höga kvalitet ger stora möjligheter att erbjuda nya och befintliga hyresgäster ett brett utbud av lokaler. Under 2013 tecknades avtal om nyuthyrningar motsvarande en årshyra på 534 mkr (449), eller 189 000 kvadratmeter. Dessutom genomfördes omförhandlingar eller förlängningar av befintliga kontrakt motsvarande 802 mkr (817). Baserat på de kontrakt som varit föremål för omförhandling har 62 procent av

Störst andel hyresgäster inom offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

hyresgästerna valt att sitta kvar i sina lokaler. Omförhandlingarna och förlängningarna resulterade i en ny utgående hyra som i genomsnitt översteg den tidigare med 2,3 procent (3,1). Nettouthyrningen förbättrades under året och uppgick till 117 mkr (-58), varav 124 mkr avsåg uthyrning i projektfastigheter.

Sammantaget låg uthyrningsgraden i beståndet på en fortsatt hög nivå och uppgick till 93,4 procent (93,0) i slutet av året. Intäktsbortfallet för de vakanta lokalerna sjönk och uppskattas till 386 mkr (403).

	Andel i %
SEB	3
H&M	2
Rikspolisstyrelsen	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Sony Mobile Communications	2
Ericsson Sverige	2
Åhléns	1
Domstolsverket	1
If Skadeförsäkring	1
Summa	18

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Jämn fördelning av hyresförfall

Mkr	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2014	1 254	1 112	18
2015	915	1 068	18
2016	863	1 021	17
2017	411	653	11
2018-ff	768	1 863	31
Garage	1 150	162	3
Summa	5 361	5 879	98
Bostäder	1 168	95	2
Totalt	6 529	5 974	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Fastighetsbeståndet utifrån delmarknad och fastighetskategori

	Antal fastigheter	Area, tkvm	Marknads- värde, mkr	Kontrakterad hyra, mkr	Uthyrnings- grad, %	Driftnetto, mkr	Investe- ringar, mkr	Värde- förändring, %
Stockholms innerstad								
Kontor	48	825	37 814	2 547	95%	1 809	431	1,8
Handel	2	41	2 077	140	99%	93	25	2,9
Bostäder	–	–	–	–	–	8 ¹⁾	–	–
Övrigt	1	25	364	41	94%	29	1	*
<i>Stockholm innerstad totalt</i>	<i>51</i>	<i>891</i>	<i>40 255</i>	<i>2 728</i>	<i>95%</i>	<i>1 939</i>	<i>457</i>	<i>2,0</i>
Stockholm närförort								
Kontor	26	532	12 344	897	85%	696	697	3,8
Handel	–	–	–	–	–	15 ¹⁾	–1	–
Bostäder	–	5	132	10	98%	6 ²⁾	–	*
Övrigt	13	101	2 128	108	95%	76	144	6,9
<i>Stockholm närförort totalt</i>	<i>39</i>	<i>638</i>	<i>14 604</i>	<i>1 015</i>	<i>86%</i>	<i>793</i>	<i>840</i>	<i>4,3</i>
Stockholm totalt	90	1 529	54 859	3 743	93%	2 732	1 297	2,6
Göteborg								
Kontor	24	252	7 455	531	97%	412	82	4,7
Handel	10	145	7 706	486	95%	380	209	2,5
Övrigt	1	21	998	96	100%	66	2	*
Göteborg totalt	35	418	16 159	1 113	97%	858	293	3,1
Malmö								
Kontor	17	180	5 054	309	95%	220	317	1,1
Handel	12	99	3 707	215	88%	71	250	–0,3
Övrigt	2	4	179	8	91%	5	9	13,5
<i>Malmö totalt</i>	<i>31</i>	<i>283</i>	<i>8 940</i>	<i>532</i>	<i>92%</i>	<i>296</i>	<i>576</i>	<i>0,9</i>
Lund								
Kontor	8	83	1 730	151	95%	109	7	1,2
Handel	1	2	54	4	100%	3	–	*
Övrigt	1	–	3	–	–	–	0	*
<i>Lund totalt</i>	<i>10</i>	<i>85</i>	<i>1 787</i>	<i>155</i>	<i>95%</i>	<i>112</i>	<i>7</i>	<i>1,3</i>
Öresund totalt	41	368	10 727	687	93%	408	583	1,0
Uppsala								
Kontor	14	191	3 709	313	95%	200	205	0,6
Handel	8	56	1 643	118	94%	81	39	0,0
Övrigt	4	–	48	0	95%	0	0	4,0
Uppsala totalt	26	247	5 400	431	94%	281	244	0,4
TOTALT	192	2 562	87 145	5 974	93%	4 279	2 417	2,4

* Uppgiften anges ej på grund av en eller få fastigheter.

1) Avser såld fastighet under 2013.

2) Driftnetto från bostäder i del av fastighet som kategoriserats som övrigt.



”VI HAR UPPEBARLIGEN BRA FINGERTOPPS-KÄNSLA I VÅRA INVESTERINGAR.”

BÄTTRE ÄN BRANSCHEN

De senaste tio åren har Vasakronan haft en genomsnittlig totalavkastning på 9,1 procent. Vi frågade Lars Johnsson, vice vd och chef för fastighetsinvesteringar på Vasakronan, hur man blir en vinnare på marknaden.

Vasakronan har en genomsnittlig årlig totalavkastning som enligt IPD/Svenskt Fastighetsindex är 1,2 procentenheter bättre än branschen i övrigt. Hur lyckas man med det?

– Först och främst har vi en tydlig investeringsstrategi, som vi konsekvent utgår ifrån och som visat sig vara rätt över tid. Därutöver har vi uppenbarligen en bra fingertopps-känsla i våra investeringar.

Varför är det så viktigt att följa upp totalavkastningen?

– Genom att mäta både direktavkastningen och värdeförändringen tar vi hänsyn till alla värdeskapande aktiviteter, och vi får därigenom bra underlag för att utvärdera marknader och enskilda fastigheter. Det ger oss också möjlighet att jämföra oss med branschen i övrigt, där vi har som mål att alltid vara bättre.

Vad ska Vasakronan göra för att fortsätta vara en vinnare?

– Precis som tidigare gäller det att vi är på rätt marknader. Men vi ser också att fastigheterna



som sådana blir allt viktigare – att vi måste ha rätt fastigheter inom våra delmarknader.

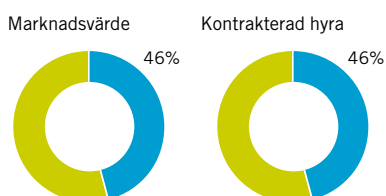
Bortsett från att ni ska prestera bättre än branschen i övrigt, vad är en bra totalavkastning för Vasakronan?

– Uppdraget från våra ägare är att ge en totalavkastning på 7,5 procent per år och det följer vi upp över rullande tioårsperioder. Att vi kunnat överträffa det målet med så god marginal känns förstås väldigt bra!

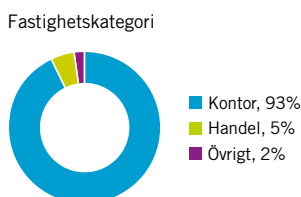
Fortsatt hög efterfrågan

Merparten av Vasakronans fastigheter finns i Stockholm och av dessa återfinns 47 procent i Stockholms innerstad. Beståndet omfattar moderna och effektiva kontorslokaler samt butikslokaler i attraktiva lägen.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionens kontrakterade hyra



Stockholms innerstad

	2013	2012
Marknadsvärde, mkr	40 255	39 910
Hyresintäkter, mkr	2 697	2 677
Driftnetto, mkr	1 939	1 973
Uthyrningsgrad, %	95	94
Antal fastigheter	51	55
Area, tkvm	891	909

Vasakronans marknadsandel Stockholm CBD

Andel i %

Fastighetsägare	Andel i %
Vasakronan	14
Hufvudstaden	12
AMF Pension	9
Diligentia	5
SEB	4

Andel av taxerad LOA.
Källa: Värderingsdata

Största hyresgäster	Andel i %
SEB	5
H&M	4
Försäkringskassan	2
Clas Ohlson	2
Tieto Sweden	2

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Fastighetsmarknaden

Efterfrågan på fastigheter i Stockholms innerstad fortsatte att vara hög under 2013, även om omsättningen på transaktionsmarknaden var något lägre än föregående år enligt DTZ. Minskningen var tydligast i CBD (Central Business District), där endast ett fåtal affärer genomfördes under året. Andelen kontorsfastigheter som omsattes inom CBD var den lägsta under den senaste tioårsperioden, men även omsättningen av butiks- och bostadsfastigheter var lägre än föregående år. Under året svarade transaktionsvolymen i Stockholm för cirka en tredjedel av den totala omsättningen i Sverige, och de inhemska aktörerna var mest aktiva.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i Stockholm CBD fortsatte att sjunka något under året. Ett begränsat utbud i kombination med ett fortsatt stort intresse, främst från institutioner, har inneburit en fortsatt press neråt på avkastningskraven. I CBD bedöms nivån för kontorsfastigheter vid årsskiftet 2013/2014 ligga på i genomsnitt 4,45 procent, vilket är den lägsta nivån sedan 2007.

Bristen på utbud i CBD, tillsammans med förbättrade möjligheter till finansiering, har fått till följd att intresset för objekt i övriga delar av Stockholms innerstad har ökat. Direktavkastningskraven i Stockholms innerstad sjönk därigenom något under året och uppgick till 5,10 procent.

Hyresmarknaden

På kontorshyresmarknaden i Stockholms innerstad är rörligheten stor och efterfrågan på moderna och yteffektiva lokaler ökar, samtidigt som mindre flexibla lokaler i äldre fastigheter förlorar i attraktionskraft. Vid utgången av året bedömdes marknadshyran för moderna kontor i Stockholm CBD ligga på cirka 4 900 kronor per kvadratmeter och för några av de mest högklassiga och moderna lokalerna i Stockholm CBD tecknades kontrakt på nivåer runt 5 300 kronor per kvadratmeter. I övriga innerstaden låg hyresnivåerna på cirka 3 000 kronor per kvadratmeter.

Tillskottet av nya kontorslokaler i Stockholms innerstad är begränsat, vilket leder till stabila eller sjunkande vakansnivåer. I Stockholm CBD har vakansnivån sjunkit något och ligger runt 4,3 procent. I övriga innerstaden uppgår vakanserna till cirka 10 procent, vilket är i nivå med utgången av 2012.

Butikshyresmarknaden i Stockholm har de senaste åren tillförts nya lokaler i såväl gallerior som enskilda fastigheter. Efterfrågan på nytillkomna butikslokaler har börjat öka under året, samtidigt som fastighetsägarna också i större omfattning konverterar butikslokaler till restauranger allteftersom efterfrågan förändras. Variationen i hyresnivåer är stor beroende på lokalens läge och utformning, och ligger i intervallet 4 000–16 000 kronor per kvadratmeter.

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

	Stockholm CBD	Stockholms innerstad (exkl CBD)
Kontor		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	4 400	2 700
Marknadshyra, kr/kvm	3 300–5 200	2 000–3 400
Uthyrningsgrad, %	96	90
Butiker		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	11 000	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	4 000–16 000	2 000–8 000
Uthyrningsgrad, %	98	94

Källa: DTZ



I K25 finns
nio restauranger, ett café
och ett bageri i en mathall där
besökare kan handla frukost,
lunch och middag alla
dagar i veckan. Här finns
någonting för alla.



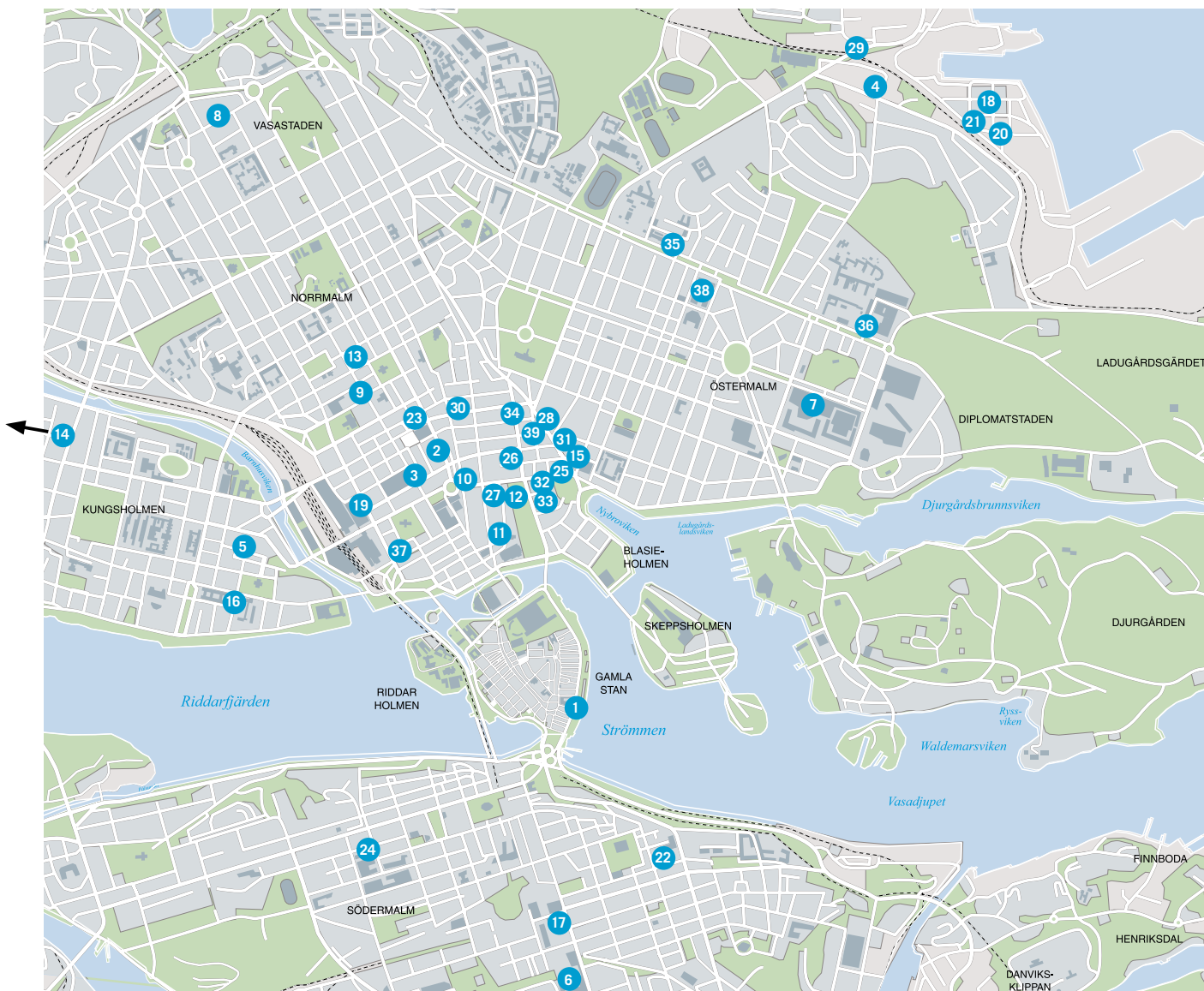
MATPALATS FÖR ALLA SMAKER

I mitten av april 2013 fick stockholmarna en ny spännande kulinarisk mötesplats i Vasakronans fastighet Stuten. Det 700 kvadratmeter stora matpalatset K25 har fått sitt namn efter läget på Kungsgatan 25. Konceptet är bra mat från morgon till kväll.

Initiativtagare är Richard Constantinou, ägare till Panini Internazionale. Han har fått med sig flera namnkunniga kollegor i branschen, bland andra

Melker Andersson med Vigårda. Andra hyresgäster är bageriet Fabrique, den mexikanska restaurangen Zócalo, Halv grek plus turk, Yoi, Hattori Sushi Devil, Beijing 8, Republica och Combo.

K25 har en modern, rå betonginredning som mjukats upp av trädetaljer och möbler i trä. I bakre delen av lokalen reser sig en läktare för den som diskret vill spana ut över folkhavet.



Fastighetsbeståndet

Vasakronans fastighetsbestånd i Stockholms innerstad består av 51 fastigheter med en uthyrningsbar area på cirka 900 000 kvadratmeter. Beståndet innehåller attraktiva och välkända fastigheter som exempelvis Klara Zenit, Garnisonen, fyra av Hötorgsskraporna och Skrapan på Södermalm. Lokalerna är främst moderna och effektiva kontorslokaler, men även butikslokaler med attraktiva citylägen, till exempel på Birger Jarlsgatan, Hamngatan och i Skrapan. Av kontorsfastigheterna finns 58 procent i Stockholms centrala affärslägen och en stor del har butiksinslag.

Uthyrningsgraden i beståndet ökade något under året och uppgick till 95 procent vid årsskiftet 2013/2014. Under året tecknades

bland annat avtal med XXL Sport och Vildmark om uthyrning av butikslokaler i kvarteret Spektern på Hamngatan. Lokalerna kommer att rymma deras flaggskeppsbutik om 3 800 kvadratmeter. Även klädbutiken Rabalder och restaurangkedjan Zocalo tog under året beslut om att flytta till nya lokaler i Vasakronans shoppingkvarter runt korsningen Regeringsgatan/Hamngatan.

Den fortsatta befolkningstillväxten i Stockholm medför en stabil efterfrågan på moderna och välbelägna kontor till framför allt tjänstesektorn. Under 2013 fattades beslut om att påbörja ombyggnaden av fastigheten Uggleborg 12 på Vasagatan, mitt emot Centralstationen. Projektet, som kallas

för Klara C, innebär en total renovering av hela fastigheten till moderna kontor och butiker i bästa läge. Investeringen uppgår till 1 120 mkr och beräknas vara klar i slutet av 2016. Beslut fattades också om att påbörja ombyggnaden av fastigheten Nattugglan 14 på Södermalm. Det är en kontorsfastighet nära Medborgarplatsen som kommer att moderniseras och ges butiker i gatuplan. Investeringen beräknas uppgå till 400 mkr. Totalt uppgick värdet av pågående större fastighetsprojekt i Stockholms innerstad till 1 520 mkr vid utgången av året.

Under året såldes blandfastigheten Älgen 24 på Östermalm till HEFAB Fastighets AB för 435 mkr och Murmästaren 3 på Kungsholmen till Balder för 490 mkr.

STOCKHOLMS INNERSTAD

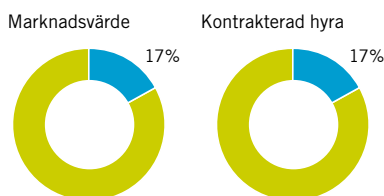
Nr	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, tkr	Hyresvärde, tkr
			Totalt exkl garage	Kontor	Butiker		
1	Argus 8	Skeppsbron 38 / Packhusgränd 7 / Tullgränd 4 / Österlånggatan 47	5 165	5 159		207 000	18 857
2	Beridarebanan 11	Sergelgatan 8–14 / Sveavägen 5–9 Hitechbuilding / Mäster Samuelsgatan 42	24 352	18 016	4 018	1 213 000	126 695
2	Beridarebanan 4	Sergelgatan 16–18 / Sveavägen 13 / Läkarhuset	12 943	7 939	3 561	636 000	69 960
2	Beridarebanan 77	Sveavägen 17 / Sergelgatan 20–22 / Hötorget 2–4	14 972	8 669	5 507	694 000	77 300
3	Blåmannen 20	Drottninggatan 53 / Mäster Samuelsgatan 50–60 / Bryggargatan 1–9 / Klara Norra Kyrkogata 14	65 526	33 109	15 866	2 701 000	298 097
4	Bremen 1	Tegeluddsvägen 3–7	21 334	19 239	–	394 000	55 126
5	Diamanten 11	Kungsholmsgatan 23 / Pipersgatan 22	2 143	1 404	–	50 400	*
6	Gamen 12	Götgatan 74–80 / Vartoftagatan 21–51	31 192	7 647	6 759	993 000	95 337
6	Gamen 8	Åsögatan 106A–108 / Götgatan 72A	5 835	5 342	493	176 000	20 548
7	Garnisonen 3	Karlavägen 96–112 / Oxenstiernsgatan 15 / Linnégatan 87–89 / Banérgatan 16–30	136 162	109 574	2 567	2 936 000	333 236
8	Getingen 11	Sveavägen 163–167 / Ynglingagatan 18	23 853	14 910	3 246	397 000	53 751
9	Grönlandet Norra 2	Drottninggatan 96–98 / Wallingatan 2 / Holländargatan 17 / Kammakargatan 15	15 572	14 057	–	476 000	54 882
10	Hästskon 12	Sveavägen 2–10 / Hamngatan 24–32 / Mäster Samuelsgatan 39A–B / Malmskillnadsgatan 13–17, 36–40 / Sergelarkaden 2 / Sergelgången	53 218	43 030	8 627	1 768 874	*
10	Hästskon 9	Hamngatan 22 / Regeringsgatan 45	9 667	5 178	4 489	452 000	47 991
11	Jakob Större 18	Jakobsgatan 2–8 / Regeringsgatan 8–24 / Västra Trädgårdsgatan 7	26 590	20 604	1 242	1 120 000	120 083
12	Kungliga Trädgården 7	Hamngatan 25–27 / Västra Trädgårdsgatan 10–12	5 423	3 463	1 945	275 000	28 091
13	Kurland 11	Holländargatan 21A / Kammakargatan 32	2 274	2 229	–	52 200	6 887
14	Lyckan 10	Lindhagensgatan 124–132 / Hornsbergsvägen 17	23 718	21 893	69	430 000	55 222
14	Lyckan 9	Lindhagensgatan 122 / Nordenflychtsvägen 55	8 370	8 314	–	–	*
15	Matrosen 4	Birger Jarlsgatan 2–4 / Nybrogatan 3 / Ingmar Bergmans gata 1–3	9 264	6 477	629	468 564	42 863
16	Munklägret 21	Hantverkargatan 15 / Parmätargatan 12	6 330	6 330	–	166 000	*
17	Nattugglan 14	Västgötagatan 5–7 / Folkungagatan 44 / Åsögatan 101	22 600	22 035	–	506 000	60 578
18	Neapel 3	Andra Bassängvägen 16–18 / Hangövägen 17–37 / Södra Bassängkajen 20–34 / Södra Kajen 35–39	47 081	28 889	359	761 000	92 525
19	Pennfåktaren 11	Vasagatan 7	12 010	10 426	–	596 000	61 659
20	Riga 2	Hamburgsvägen 12–14 / Fjärde Bassängvägen 11–19 / Malmvägen 7–13 / Tredje Bassängvägen 2–14	24 686	21 431	3 255	444 000	*
21	Rotterdam 1	Hangövägen 18–20 / Andra Bassängvägen 8A–10 / Hamburgsvägen 7–10 / Tredje Bassängvägen 11–15	24 612	7 698	–	–	*
22	Sandbacken Mindre 39	Tjörhovsgatan 21A	4 033	3 991	–	69 600	9 738
23	Sejlaren 7	Sveavägen 25–29 / Olofsgatan 6–8 / Olof Palmes gata 7 / Apelbergsgatan 44	10 232	8 515	647	435 000	47 919
24	Skjutgossen 8	Krukmakargatan 15–21	12 275	12 274	–	255 000	*
25	Skravelberget Mindre 12–13	Hamngatan 2 / Birger Jarlsgatan 1–5 / Smålandsgatan 5	9 052	6 431	1 355	516 000	*
26	Skären 3	Mäster Samuelsgatan 11 / Norrlandsgatan 12	1 758	1 350	284	87 000	8 869
27	Spektern 13	Hamngatan 29–33 / Regeringsgatan 26–32 / Sergelgången / Västra Trädgårdsgatan 17	28 192	21 721	4 725	1 425 000	145 389
28	Sperlingens Backe 45	Stureplan 2	3 905	2 914	306	206 129	19 168
28	Sperlingens Backe 47	Birger Jarlsgatan 16 / Grev Turegatan 1	8 222	6 447	525	440 983	*
29	Starkströmmen 2 & 4	Midskogsgränd 1–5	9 192	5 859	–	50 800	6 843
30	Stuten 12	Kungsgatan 25–27 / Regeringsgatan 67–71 / Oxtorgsgatan 2–4	14 888	–	12 208	761 000	71 488
31	Styckjunkaren 11	Birger Jarlsgatan 6D & 10	1 615	1 345	153	88 000	7 814
31	Styckjunkaren 7	Birger Jarlsgatan 14 / Grev Turegatan 2 / Riddargatan 2	2 244	1 679	473	120 000	*
32	Styrpinnen 12	Hamngatan 13	2 223	1 902	320	129 000	12 014
33	Styrpinnen 15	Kungsträdgårdsgatan 16 / Näckströmsgatan 1	3 647	3 444	–	146 000	*
34	Sumpen 14	Lästmakargatan 6 / Norrlandsgatan 22	2 046	1 529	517	93 000	8 051
34	Sumpen 15	Stureplan 17–19 / Birger Jarlsgatan 19 / Kungsgatan 1	3 981	3 075	748	233 000	*
34	Sumpen 16	Stureplan 13 / Lästmakargatan 2–4	3 010	2 328	151	157 437	15 829
35	Svea Artilleri 14	Valhallavägen 117 Hus 81–Hus 87	22 088	19 883	–	410 000	69 843
36	Tre Vapen 2	Valhallavägen 185–215 / Lindarängsvägen 1–7 / Borgvägen 6–22	38 473	38 405	–	750 000	*
37	Uggleborg 12	Vasagatan 14–18 / Klara Västra Kyrkogatan 9–15 / Klara Vattugränd 1 / Klarafaret 4	35 963	34 234	1 582	1 248 000	*
38	Uppfinnaren 1	Valhallavägen 136 / Artillerigatan 64–66 / Skeppargatan 65	16 023	16 023	–	316 422	*
38	Uppfinnaren 2	Östermalmsgatan 87 / Artillerigatan 62A–B / Skeppargatan 61–63	16 819	15 509	–	495 000	48 305
39	Vildmannen 6	Biblioteksgatan 11 / Lästmakargatan 1	6 320	4 060	1 442	328 000	32 814
SUMMA STOCKHOLMS INNERSTAD			891 093	665 980	88 068	26 673 409	2 931 144

* Uppgiften anges ej på grund av en eller få hyresgäster.

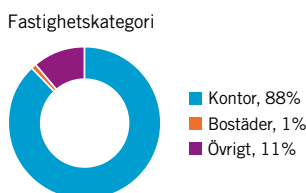
Rätt lokaler i rätt lägen

I Stockholms närförorter är fastighetsbeståndet koncentrerat till områden med goda kommunikationer, som exempelvis Kista, Solna, Sundbyberg och Telefonplan. Fastigheterna utgörs främst av moderna kontorsfastigheter.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionens kontrakterade hyra



Stockholms närförorter

	2013	2012
Marknadsvärde, mkr	14 604	14 718
Hyresintäkter, mkr	1 168	1 207
Driftnetto, mkr	793	797
Uthyrningsgrad, %	86	88
Antal fastigheter	39	37
Area, tkvm	638	697

Största hyresgäster	Andel i %
Ericsson	9
If	5
Konstfack	4
Försäkringskassan	3
Trafikverket	3

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

Kontor	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 200
Marknadshyra, kr/kvm	1 400–2 400
Uthyrningsgrad, %	86
Butiker	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	2 000–5 000
Uthyrningsgrad, %	92

Källa: DTZ

Fastighetsmarknaden

Bristen på utbud i Stockholms innerstad fick till följd att intresset för bra objekt med goda kommunikationer i Stockholms närförorter, däribland Solna och Sundbyberg, ökade under året. Det ökade intresset bidrog till att direktavkastningskraven sjönk något. För de bästa objekten på dessa delmarknader uppgick de till runt 5,25 procent vid årsskiftet 2013/2014, vilket är den lägsta nivån sedan 2008. För de bästa objekten på övriga delmarknader uppgick avkastningskraven till mellan 5,75 och 6,50 procent.

Hyresmarknaden

Det begränsade utbudet i Stockholms innerstad har inneburit att fler hyresgäster ser sig om efter flexibla lokallösningar i Stockholms närförorter. Det är främst efterfrågan på lokaler i lägen med goda kommunikationer som har ökat. Samtidigt ställs krav från hyresgästerna på anpassningsbara lokaler och en bra arbetsmiljö, vilket bidrar till att hyres- och vakansnivåerna varierar kraftigt mellan olika närförorter och mellan enskilda objekt.

Swedbank och Försäkringskassan är två företag som under 2014 kommer att flytta ut sina huvudkontor från centrala Stockholm till Sundbyberg respektive Telefonplan. Det har fått till följd att dessa närförorter har ökat i attraktivitet på marknaden och att även hyresnivåerna ökat. I Solna och Sundbyberg bedöms marknadshyror ligga mellan 1 400 och 2 600 kronor per kvadratmeter, och skillnaderna beror på vilket delområde och objekt som avses. Vid Telefonplan bedöms marknadshyror ligga på drygt 2 000 kronor per kvadratmeter och i Kista i intervallet 1 600–2 200 kronor per kvadratmeter, men högre nivåer förekommer.

Vakansgraden i Stockholms närförorter bedöms totalt sett uppgå till cirka 14 procent, vilket är i nivå med årsskiftet 2012/2013.

Fastighetsbeståndet

Vasakronan har sitt närförortsbestånd i områden med goda kommunikationer, som

Kista, Solna, Sundbyberg och Telefonplan. Beståndet består av 39 fastigheter, motsvarande en uthyrningsbar area på cirka 640 000 kvadratmeter. Kända fastigheter är exempelvis Kista Science Tower och Kista Entré. Värdet på beståndet uppgår till cirka 15 mdkr och svarar för 17 procent av den totala kontrakterade hyran i Vasakronan. Majoriteten av beståndet, motsvarande 88 procent av den kontrakterade hyran, utgörs av kontorsfastigheter.

Vasakronan vill kunna erbjuda hyresgästerna olika produkter och anpassade lösningar, vilket återspeglas väl i beståndet i närförorterna. Vid Telefonplan utanför Stockholm samlas många kreativa verksamheter inom bland annat formgivning och industri- och produktdesign, men även många andra företag som uppskattar känslan och den nya kreativiteten i de gamla klassiska industrikvarteren. Solna Strand är ett innovativt kontorsområde med goda kommunikationer och bra närservice, där hyresgäster inom många olika branscher trivs idag. Även i Kista finns ett brett serviceutbud och goda kollektivtrafikförbindelser.

Uthyrningsgraden i beståndet sjönk något totalt sett, vilket förklaras av de genomförda försäljningarna som till stor del bestod av i princip fullt uthyrd fastigheter. Samtidigt genomfördes flera större nyuthyrningar under året, bland annat en nyuthyrning till Coor Service Management i Kista Entré om 3 000 kvadratmeter.

Den goda efterfrågan på kontorslokaler i Frösunda och Kista gjorde att beslut fattades i inledningen av 2013 om att starta nyproduktioner i dessa områden. I kvarteret Rosenberg i Frösunda har Vasakronan sedan tidigare uppfört två moderna kontorsfastigheter. En tredje fastighet uppfördes under året och där har ett nytt hyresavtal tecknats med Bisnode på 9 400 kvadratmeter med inflyttning under första kvartalet 2014. Samtidigt har uppförandet av en fjärde och sista fastighet i kvarteret påbörjats, där JM och Cramo flyttar in under



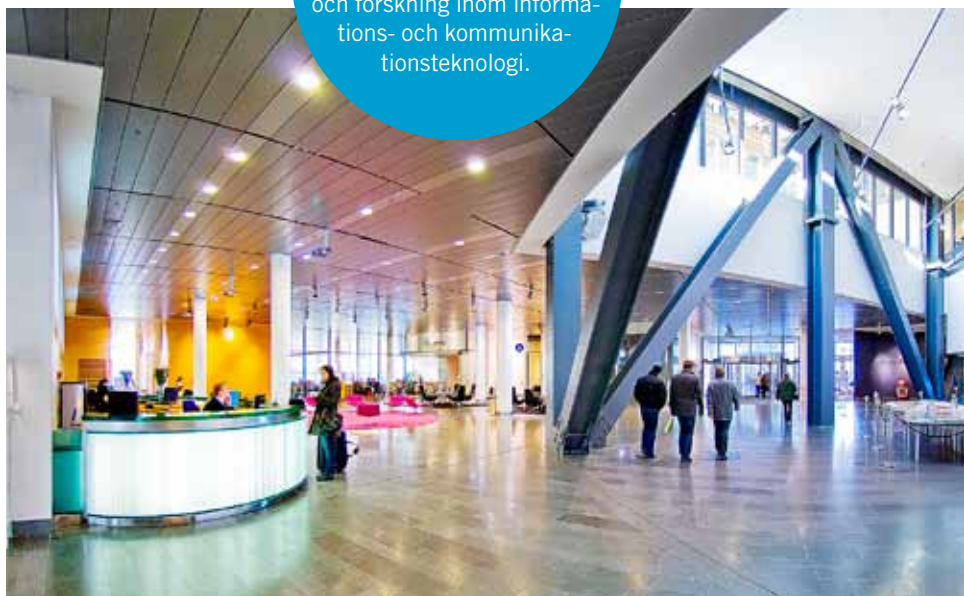
Vasakronan äger flera välkända profilfastigheter i Kista – Sveriges främsta kluster för företag och forskning inom informations- och kommunikationsteknologi.

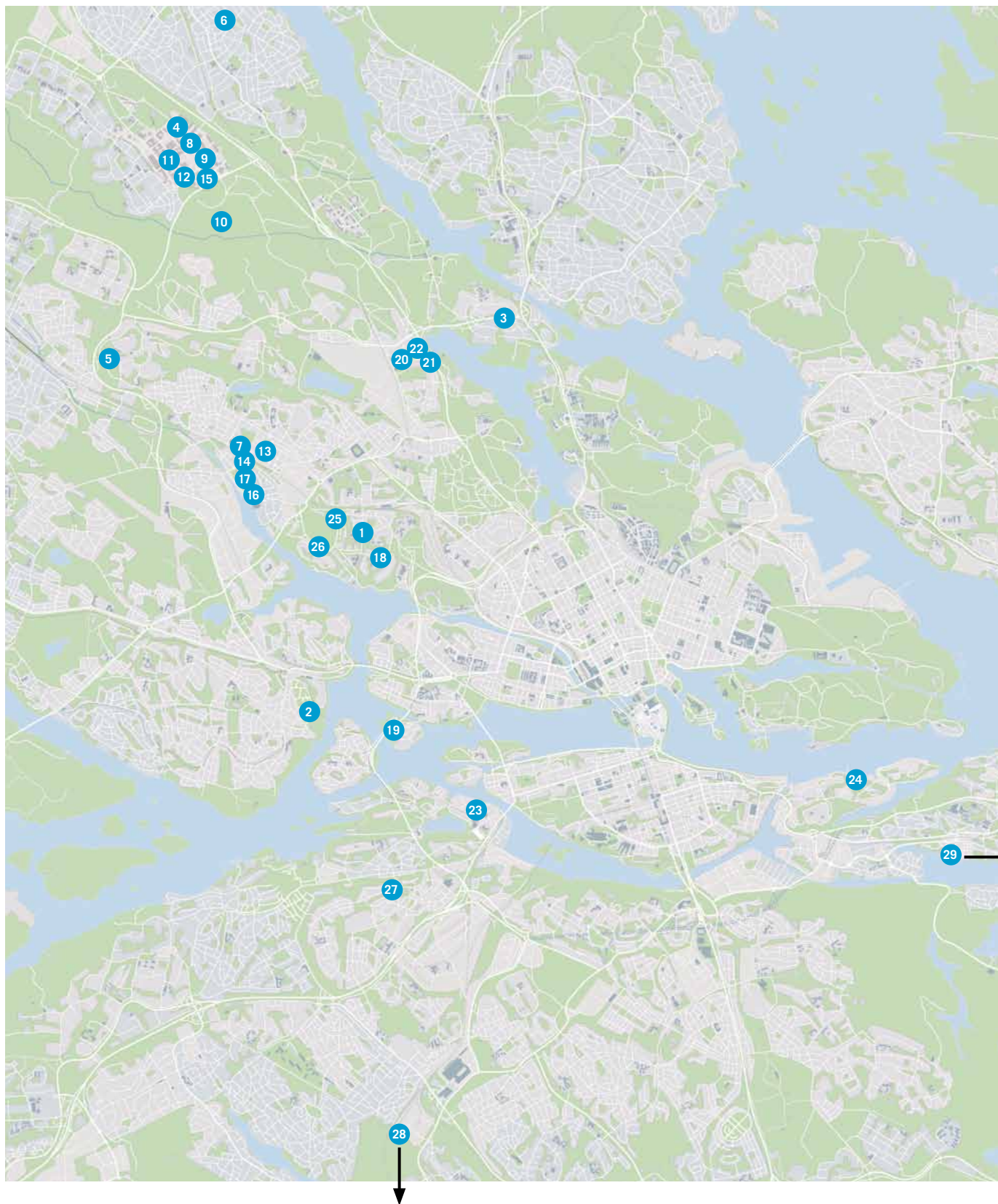
DYNAMISKT TEKNIKOMRÅDE

Kista är Sveriges främsta mötesplats för den så kallade ICT-sektorn (Information and Communication Technologies). Samspelet mellan företag, forskning, akademi och offentlig sektor ger goda förutsättningar för affärer, utveckling och tillväxt.

Inte bara tekniken utvecklas snabbt i Kista – även området förändras och förbättras i hög takt. Det finns en vision som delas av de fem närliggande kommunerna samt högskolan, universitetet, fastighetsägare och företag i området. Tillsammans har de målsättningen att skapa en internationellt ledande tillväxtregion inom ICT-sektorn. En plats där näringsliv, utbildning, forskning, kultur, natur, service och bostäder skapar en välfungerande helhet, som lockar till sig människor och företag från hela världen.

Vasakronan äger flera av områdets verkliga profilfastigheter, till exempel Kista Science Tower och Kista Entré, och utvecklar fastigheter i Kista Terrass.





fjärde kvartalet 2014. Samtliga fyra fastigheter i kvarteret kommer att certifieras enligt LEED. Genom uthyrningarna är den totala uthyrningsgraden för hela kvarteret Rosenborg drygt 90 procent.

I Kista togs under året beslut om att uppföra två nya kontorsfastigheter på totalt cirka 40 000 kvadratmeter, i projektet Kista Terrass. De nya fastigheterna är fullt uthyrda till Ericsson på kontraktstider överstigande tio år, och investeringarna uppgår till totalt 980 mkr. Även dessa fastigheter kommer att certifieras enligt LEED. I Kista Terrass finns också ytterligare byggrätter som möjliggör en

fortsatt utveckling. Totalt uppgår värdet av pågående större fastighetsprojekt i Stockholms närförorter till 1 850 mkr, varav 730 mkr var upparbetat vid årsskiftet.

Fastighetsbeståndet utökades under året genom förvärvet av den moderna kontorsfastigheten Black Building i centrala Sundbyberg från IVG Institutional Funds för 468 mkr. Fastigheten omfattar 12 000 kvadratmeter och är fullt uthyrd. Samtidigt avyttrades fastigheterna Polisen 2 i Solna till Delarka Holding för 1 230 mkr och Lidingö centrum till Rockspring för 771 miljoner.

STOCKHOLMS NÄRFÖRORTER

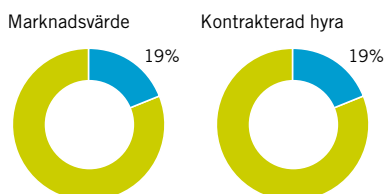
Nr	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, tkr	Hyresvärde, tkr
			Totalt exkl garage	Kontor	Övrigt		
1	Albydal 3	Sundbybergsvägen 1–3 / Solna Access	28 246	24 607	–	217 802	52 636
2	Alvik 1:18	Gustavslundsvägen 129–145	47 986	44 437	80	762 565	107 627
3	Bladet 3	Barks väg 5–17	31 653	29 903	–	343 000	*
4	Bredbandet 1	Isafjordsgatan 2–4 / Dalviksgatan / Grönlandsgatan / Kistavägen	–	–	–	7 000	3 962
5	Bromsten 9:1	Sulkyvägen 1–31 / Sulkyvägen 2–32	18 872	–	–	135 526	9 999
6	Estländaren 10	Nyodlingsvägen 7A–B / Sollentunavägen 82–84	3 300	3 240	–	18 776	*
7	Godset 4	Sturegatan 1–9 / Fabriksgränd 1 / Järnvägsgatan 2–10 / Lysgränd	21 722	16 453	3 366	258 000	46 325
8	Hekla 1	Isafjordsgatan 14–16 / Blåfjällsgatan / Grönlandsgången / Kistagången	36 119	30 558	1 072	463 694	*
9	Hårddisken 1	Isafjordsgatan 10 / Hans Werthéns Gata / Grönlandsgatan / Dalviksgatan	–	–	–	128 250	1 984
10	Järvafältet	Järva Dammtorp / Sjövägen / Mellersta Järvafältet / Enköpingsvägen	5 501	152	–	25 793	47
11	Katla 1	Kista Science Tower / Färögatan 33 (Huvudentré) / Hanstavägen 11, 21, 27, 29	48 804	40 724	422	967 000	139 018
12	Knarrarnäs 2	Knarrarnäsgatan 1–11 / Hanstavägen 2 / Isafjordsgatan 1 / Kista Entré	42 652	36 756	–	673 000	95 384
13	Kronan 1	Sturegatan 2–4B / Ekensbergsvägen / Prästgårdsgatan 1–3 / Tallgatan	23 075	15 431	3 034	231 797	46 517
14	Magasinet 1	Sturegatan 1 / Fabriksgränd 2	12 340	10 691	300	211 000	*
15	Modemet 1	Isafjordsgatan 10–12 / Hans Werthéns Gata 1	19 774	19 774	–	435 750	*
16	Nöten 3	Solna strandväg 96–122	35 800	34 472	–	496 000	75 845
17	Nöten 5	Solna strandväg 62–86	29 202	27 910	32	308 000	45 113
18	Polisen 2 (del av)	Terminalvägen 32–40	6 751	5 691	–	60 542	*
19	Primus 1	Primusgatan 16–20	27 607	26 232	–	449 200	54 499
20	Rosenborg 1	Gustav III:s Boulevard 54–58	10 306	9 588	–	258 000	31 314
21	Rosenborg 2	Gustav III:s Boulevard 62–66	10 921	10 921	–	260 000	*
22	Rosenborg 3	Rosenborgsgatan 2–12	–	–	–	137 000	0
23	Rosteriet 6 & 8	Liljeholmsvägen 28–30 / Trekantsvägen 13 / Lövhölmvägen	17 421	17 382	–	288 800	37 022
24	Sicklaön 37:49	Kvarnholmsvägen 56	34 993	1 425	–	–	31 002
25	Skytten 2	Skytteholmsvägen 14–18 / Hannebergsgatan 33	4 289	4 105	–	41 200	6 805
26	Styckjunkaren 2	Armégatan 40	7 914	7 106	–	85 200	14 242
27	Telefonfabriken 1	Telefonvägen 22A–30, LM Ericssonsväg 12–32 m fl	106 506	92 304	1 694	585 536	134 179
28	Tingshuset 1	Huddinge Stationsväg 5–7	5 872	5 763	–	55 609	9 430
29	Älta 37:19	–	–	–	–	3 000	0
SUMMA STOCKHOLMS NÄRFÖRORTER			637 626	515 625	10 000	7 907 040	1 187 012

* Uppgiften anges ej på grund av en eller få hyresgäster.

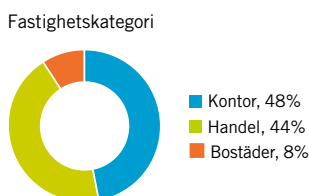
Hög aktivitet på marknaden

I Göteborg äger Vasakronan många centralt belägna butiksfastigheter. Beståndet innehåller även flera kontorsfastigheter i attraktiva lägen. Det totala värdet av Göteborgsbeståndet utgör 19 procent av Vasakronans totala fastighetsvärde.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionens kontrakterade hyra



Fastighetsmarknaden

Intresset för kommersiella fastigheter i Göteborg var fortsatt stort under 2013 och transaktionsvolymen ökade jämfört med föregående år. Det är främst nyproducerade kontorsfastigheter och utvecklingsfastigheter i de centrala delarna av Göteborg som omsatts, och de lokala aktörerna är de mest aktiva i affärerna. Tidigare förväntningar om ökade hyror har börjat realiseras, vilket fått till följd att direktavkastningskraven stabiliserats något under året. Vid årsskiftet 2013/2014 bedömdes direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD uppgå till 5 procent vilket är i nivå med föregående år.

ler med god standard i Göteborgs CBD har även medfört sjunkande vakansnivåer under 2013, och här uppgår vakansnivån till cirka 5,0 procent. Uppfattningen är att hyresgästernas rörlighet är begränsad i innerstaden och att flyttar framför allt sker i Göteborgs närförorter.

De mest attraktiva butikslägena i Göteborg är de centrala stråken i Östra Nordstan samt området kring Fredsgatan. I de bästa butikslägena är vakansgraden mycket låg och hyresnivåerna uppgår till 4 000–8 000 kronor per kvadratmeter. Enstaka avtal i Östra Nordstan och även i gallerierna längs Fredsgatan har hyror som överstiger 12 000 kronor per kvadratmeter.

Hyresmarknaden

De största arbetsplatserna i Göteborgs-området återfinns i stadskärnan, där det även finns ett brett utbud av butiker och gallerior. Samtidigt finns planer på fortsatt tillväxt för staden, och på att skapa 60 000 nya arbetsplatser i de centrala delarna fram till år 2030. Det begränsade nytillskottet av kontorslokaler i innerstaden tillsammans med en växande efterfrågan, bidrar till en fortsatt positiv utveckling av hyresmarknaden. I Göteborgs CBD bedömdes marknads-hyran för moderna kontor ligga på 2 600 kronor per kvadratmeter vid utgången av året. Det begränsade utbudet av större loka-

Fastighetsbeståndet

Vasakronan är en av de största ägarna av kommersiella fastigheter i Göteborg, med ett fastighetsbestånd värderat till 16 mdkr, fördelat på en uthyrningsbar area om 418 000 kvadratmeter. Av den kontrakterade hyran kommer 48 procent från kontorsfastigheter och 44 procent från butiksfastigheter. Kontorsbeståndet är koncentrerat till attraktiva delmarknader som Gullbergsvass, Gårda, Inom Vallgraven, Nordstan och Norra Älvstranden.

Under året fick beståndet i Göteborg sin första LEED-klassade byggnad på guldnivå för befintlig byggnad. Det är Gullbergsvass 1:16, även kallad Läppstiftet, som fått certifieringen som en bekräftelse på att den håller hög miljöstandard och förvaltas på ett sätt som ger låg miljöpåverkan.

I Göteborg är Vasakronan störst på handel i citylägen genom gallerierna Arkaden, Kompassen samt ett stort deläggande i Nordstan. Utöver detta finns flera fastigheter i butikslägen utmed shoppinggatorna Fredsgatan, Kungsgatan och Östra Hamngatan. Uthyrningsgraden i beståndet uppgick vid årsskiftet till höga 97 procent. Under året valde bland annat cafékedjan Condeco att öppna två nya caféer i Vasakronans bestånd, ett i gallerian Nordstan

Göteborg

	2013	2012
Marknadsvärde, mkr	16 159	15 488
Hyresintäkter, mkr	1 124	1 108
Driftnetto, mkr	858	854
Uthyrningsgrad, %	97	97
Antal fastigheter	35	37
Area, tkvm	418	420

Vasakronans marknadsandel Göteborg CBD

Andel i %

Fastighetsägare	
Vasakronan	22
Wallenstam	14
SEB	7
Hufvudstaden	6
NIAM	5

Andel av taxerad LOA.

Källa: Värderingsdata

Största hyresgäster	Andel i %
Kriminalvården	9
Rikspolisstyrelsen	9
Ähléns	6
Domstolsverket	4
SEB	3

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

Göteborg CBD

Kontor	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	2 400
Marknadshyra, kr/kvm	1900–2 850
Uthyrningsgrad, %	95
Butiker	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	7 000
Marknadshyra, kr/kvm	3 000–12 000
Uthyrningsgrad, %	98

Källa: DTZ



Condeco är latin och betyder "att mötas". Det nya caféet är ett mysigt och välkommet tillskott i gallerian Nordstan i Göteborg



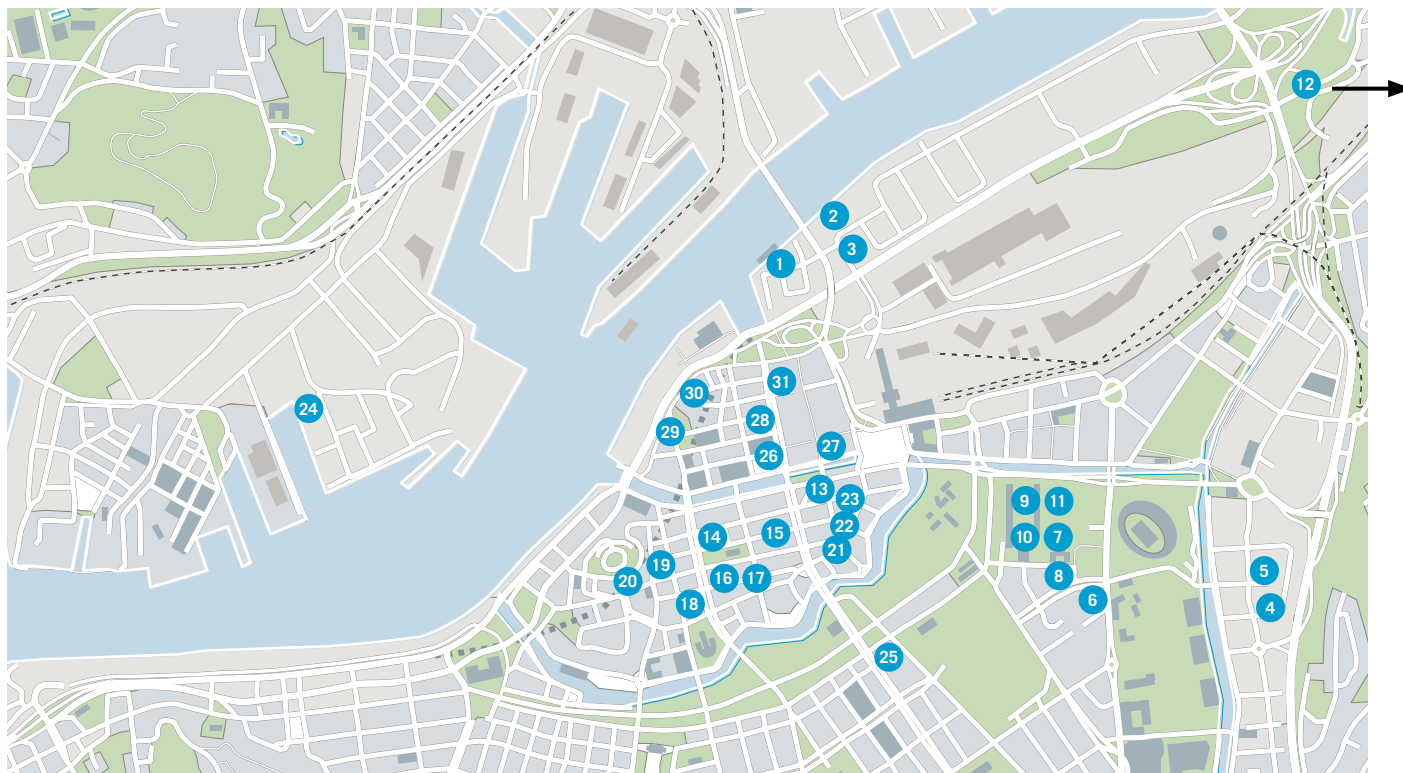
EN PLATS ATT MÖTAS

Cafékedjan Condeco har under året öppnat två nya caféer hos Vasakronan i Göteborg. Det ena i Nordstans galleria och det andra på Västra Hamngatan. Caféet i Nordstan, som är kedjans sjunde i Göteborg, rymmer hela 160 sittplatser. Utöver Nordstan och Västra Hamngatan hyr Condeco också lokaler av Vasakronan på Fredsgatan och i gallerian Kompassen.

Grundaren Eva Olsson är Göteborgs okrönte cafédrotsning. Hon hade länge haft ögonen på Nordstan, och när Vasakronan frågade om

Condeco ville öppna där slog hon till direkt. Caféet har ett riktigt drömläge i Nordstans första del, strax efter glasentrén från Brunnsparken.

En del av Eva Olssons affärsfilosofi är att inte vända sig till en specifik målgrupp. Det innebär att det är gästen som ska välja Condeco, inte tvärtom. Då blir lokalen extra viktig. För att få den rätta känslan i Nordstans café har ett loft byggts till för att knyta ihop över- och undervåningen. Fönstren mot gatan har tagits bort, vilket ger en luftigare känsla och mer kontakt med folkviolet utanför.



och ett på Västra Hamngatan i centrala Göteborg. I slutet av året tecknades även avtal med Vapiano som öppnar sin första restaurang i Göteborg under 2014. Restaurangen kommer att få ett centralt läge, och ombyggnaden av lokalen, som idag är ett kontor, kommer att inledas i början av 2014.

I centrala Göteborg pågår också en ombyggnad av kvarteret Perukmakaren. Moderniseringen av kvarteret är en del i den omfattande utvecklingen av handelsstråket

längs Fredsgatan, Drottninggatan och Kyrkogatan. Där har Vasakronan omvandlat förrådsytor till butiker, kontor till hotell och antalet butikslokaler har utökats. I en av de nya butikslokalerna kommer Gina Tricot att öppna en butik om 1 000 kvadratmeter i slutet av april 2014.

Under året minskade beståndet genom försäljningarna av fastigheterna Lorensberg 55:3 och del av Heden 705:14 i centrala Göteborg.

GÖTEBORG

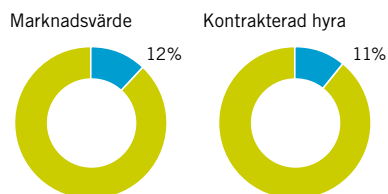
Nr	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Uthyrningsbar area, kvm			Taxerings- värde, tkr	Hyresvärde, tkr
			Totalt exkl garage	Kontor	Butiker		
1	Gullbergsvass 1:16	Lilla Bommen 1–2 / Hamntorget 1	31 980	25 964	691	505 765	84 794
2	Gullbergsvass 16:1	Gullbergs Strandgata 2–8	22 831	21 774	–	385 000	49 596
3	Gullbergsvass 3:3	Vikingsgatan 1–5 / Gullbergs Strandgata 3, 7	15 546	14 781	110	251 000	29 648
4	Gårda 18:23	Vädursgatan 6	12 194	11 953	–	161 000	25 359
5	Gårda 18:24	Gårdatorget 1–2	8 738	8 061	–	114 000	16 955
6	Heden 22:19	Bohusgatan 13–15 / Skånegatan	24 176	19 361	–	293 000	38 634
7	Heden 42:1	Skånegatan 5 / Ernst Fontells Plats	52 382	38 650	–	998 000	133 162
8	Heden 42:2	–	–	–	–	–	0
9	Heden 42:4	Ullevigatan 11	20 550	20 550	–	–	*
10	Heden 42:5	–	–	–	–	–	0
11	Heden 46:1	Ullevigatan 15	16 534	16 534	–	348 000	*
12	Högen 3:1	Härkeshultsvägen 2, Råhult Partille	836	–	–	–	*
13	Inom Vallgraven 11:6	Arkaden / Fredsgatan 1–3 / Drottninggatan 38–48 / Södra Hamngatan 37–43 / Östra Hamngatan 36	21 003	10 021	9 358	786 851	85 320
14	Inom Vallgraven 17:3	Drottninggatan 13 / Västra Hamngatan 10 / Kyrkogatan 20–22	4 125	3 718	368	77 000	10 452
15	Inom Vallgraven 19:18	Kyrkogatan 44 / Östra Hamngatan 31	2 760	1 751	764	56 800	8 623
15	Inom Vallgraven 19:7	Drottninggatan 37 / Östra Hamngatan 29	2 183	1 513	670	42 600	5 976
15	Inom Vallgraven 19:9	Östra Hamngatan 33 / Kyrkogatan 46	1 769	783	986	–	*
15	Inom Vallgraven 20:14	Kungspassagen, Kungsgatan 48, Kyrkogatan 23	3 979	3 020	816	98 118	9 777
15	Inom Vallgraven 20:6	Kungsgatan 50 / Kyrkogatan 25	3 690	1 329	1 938	110 000	*
15	Inom Vallgraven 20:7	Östra Hamngatan 35 / Kyrkogatan 27	1 818	1 241	571	53 800	*
16	Inom Vallgraven 22:15	Kungsgatan 27–29 / Västra Hamngatan 12–16 / Vallgatan 12–14	9 371	4 534	3 751	205 000	22 750
17	Inom Vallgraven 22:16	Kungsgatan 33–39 / Vallgatan 16–24	10 806	3 580	7 173	252 000	32 491
18	Inom Vallgraven 33:10	Magasinsgatan 22 & 24	3 146	1 747	690	44 287	6 641
19	Inom Vallgraven 59:14	Ekelundsgatan 8–10 / Kungsgatan 26–32 / Magasinsgatan 7A, 7B, 7C & 9 / Kyrkogatan 1–7	10 295	6 805	1 473	25 800	21 670
20	Inom Vallgraven 61:11	Kungsgatan 12–18 / Käppslängareleden 1 / Otterhällegatan 12	10 028	7 266	1 405	35 200	20 438
21	Inom Vallgraven 7:5	Centrumhuset / Östra Hamngatan 52 / Östra Larmgatan 15–21 / Kungsgatan 61–67	8 885	4 063	3 421	280 000	31 501
22	Inom Vallgraven 8:18	Kompassen / Kungsgatan 58–60 / Kyrkogatan 35 & 39 / Östra Larmgatan 9–13 / Fredsgatan 9–11, 12–14	10 590	498	6 453	334 000	38 704
23	Inom Vallgraven 9:13	Fredsgatan 6–10 / Drottninggatan 49–65 / Kyrkogatan 56–60 / Östra Larmgatan 3–7	8 159	1 705	3 278	286 799	37 968
24	Lindholmen 28:1	Therese Svenssons gata 11	3 898	3 898	–	67 400	*
25	Lorensberg 45:16	Storgatan 53 / Södra vägen 3–5	6 917	5 413	1 357	112 000	16 149
26	Nordstaden 10:20	Köpmansg 9 / N:a Hamng 18 / Ö:a Hamng 30–34	6 520	3 577	2 432	160 487	18 067
27	Nordstaden 10:23	Köpmansgatan 11 –25 / Götgatan 13–15 & 14–16 / Norra Hamngatan 20–34	27 524	11 809	14 068	1 027 674	108 352
28	Nordstaden 17:6	Kronhusgatan 9–13, Torggatan 16	4 611	2 259	330	24 400	13 375
29	Nordstaden 21:1	Kronhusgatan 2 / Packhusplatsen 2 / Smedjegatan 1 A	5 125	4 501	602	63 200	9 313
30	Nordstaden 31:1	S:t Eriksgatan 3 / Nedre Kvarnbergsgatan 3	2 317	2 040	–	–	*
31	Nordstaden 8:27	Östra Hamngatan 18–24 / Nordstadstorget 1–7 / Spannmålsgatan 11–15 / Postgatan 22–24	43 138	21 669	20 158	1 334 721	133 859
SUMMA GÖTEBORG			418 424	286 368	82 863	8 533 902	1 181 979

* Uppgiften anges ej på grund av en eller få hyresgäster.

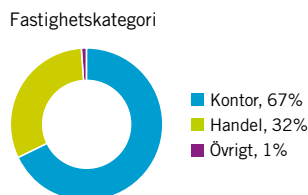
Stabil befolkningstillväxt

I Öresundsregionen har Vasakronan verksamhet i Malmö och Lund. Beståndet omfattar kontors- och butiksfastigheter i attraktiva lägen till ett värde av 10,7 mdkr.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionens kontrakterade hyra



Malmö och Lund

	2013	2012
Marknadsvärde, mkr	10 727	8 823
Hysesintäkter, mkr	628	562
Driftnetto, mkr	408	368
Uthyrningsgrad, %	93	93
Antal fastigheter	41	38
Area, tkvm	368	328

Vasakronans marknadsandel Malmö CBD och Västra Hamnen

Fastighetsägare	Andel i %
Vasakronan	15
Wihlborgs	13
PEAB	6
Midroc Real Estate	5
Balder	5

Andel av taxerad LOA.

Källa: Värderingsdata

Största hyresgäster

	Andel i %
Sony Mobile Communications	17
Rikspolisstyrelsen	6
Scandic Hotels	3
Kriminalvården	3
Sweco	2

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Öresund har varit i nivå med föregående år och stod för cirka 10 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Det är främst kontorsfastigheter som omsätts, och det är de lokala aktörerna som är mest aktiva i affärerna. Direktavkastningskraven har varit oförändrade under året och uppgick i Malmö till 5,5 procent och i Lund till 5,9 procent.

Hyresmarknaden

Malmö har en stabil befolkningstillväxt och bedömningen är att befolkningen kommer att fortsätta öka. Parallellt med en ökande befolkning har kontorsmarknaden i Öresund präglats av en omfattande nyproduktion de senaste åren. Det ökade utbudet tillsammans med fortsatta möjligheter till ytterligare exploatering av nya fastigheter har fått till följd att hyresnivån varit stabil de senaste åren, och med bara en svag ökning under 2013. I Malmö CBD ligger hyrorna runt 2 100 kronor per kvadratmeter, och i nyproducerade lokaler i till exempel Västra Hamnen och på Universitetsholmen är nivån snarare i intervallet 2 100–2 500 kronor per kvadratmeter. Även vakansgraden för kontorslokaler inom CBD har varit stabil de senaste åren och uppgår till drygt 9 procent.

Även på butikshyresmarknaden har utbudet av lokaler ökat, då flera till- och ombyggda köpcentrum invigts under året, däribland Vasakronans Triangeln. I Malmö koncentreras en allt större del av cityhandeln till axeln mellan Triangeln, Södra Förstadsgatan och Stortorget. För primära butiksytor i city och i köpcentrum ligger hyrorna normalt i spannet 4 500–7 000 kronor per kvadratmeter. I de bästa butikslägena är vakansgraden fortsatt mycket låg och uppgår till cirka 3 procent.

I Lund har marknadshyran för kontor i nyproducerade lokaler de senaste åren påverkats negativt av ett antal större företagsnedläggningar, däribland Astra Zeneca. Situationen har nu stabiliserats och många nya arbetstillfällen har skapats genom olika satsningar. Under 2013 har hyresnivåerna varit oförändrade och de ligger fortsatt i intervallet 1 900–2 300 kronor per kvadratmeter. För lokaler i centrum, där moderna och större kontorslokaler är en bristvara, ligger hyrorna normalt inom intervallet 1 500–1 800 kronor per kvadratmeter. Vakansnivåerna för fastigheter med A-läge i Lund ligger kvar på samma nivå som vid årsskiftet och uppgår till drygt 5 procent.

Fastighetsbeståndet

I Öresundsregionen finns Vasakronans fastighetsbestånd i Malmö och Lund, och

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

	Malmö CBD	Lund A-läge
<i>Kontor</i>		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	2 000	2 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–2 300	1 500–2 300
Uthyrningsgrad, %	91	95
<i>Butiker</i>		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	4 500	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	2 500–7 000	1 500–6 500
Uthyrningsgrad, %	97	98

Källa: DTZ



Nyöppnade Mobile Heights Center, med fokus på mobil teknologi, blev resultatet när Sony Mobile lämnade delar av den ena av sina två byggnader i Lund.



LUND SATSAR MOBILT

Fastigheten Nya Vattentornet 2 uppfördes på slutet av 1990-talet, under IT-erans mest intensiva skede. Den ritades av Gert Wingårdh och byggdes åt Ericsson, som blev Sony Ericsson och sedan Sony Mobile. När Sony under 2013 koncentrerade sin verksamhet till Vasakronans grannfastighet Nya Vattentornet 4 uppstod en 21 000 kvadratmeter stor utmaning.

Under sensommaren 2013 inleddes diskussioner med branschorganisationen Mobile Heights, vars syfte är att bevara och förstärka den kompetens inom mobil teknologi som finns i regionen. Diskussionerna ledde vidare till idén att skapa ett Mobile Heights Center, eller MHC, av Sony Mobiles tidigare kontorsbyggnad.

I Mobile Heights Center ska ett kontorshotell för företag och forskning inom mobil teknologi samsas med etablerade teknikföretag som Sigma och högskoleinstitutet Mapci, som arbetar med utveckling av nästa generations datamolnsteknik.

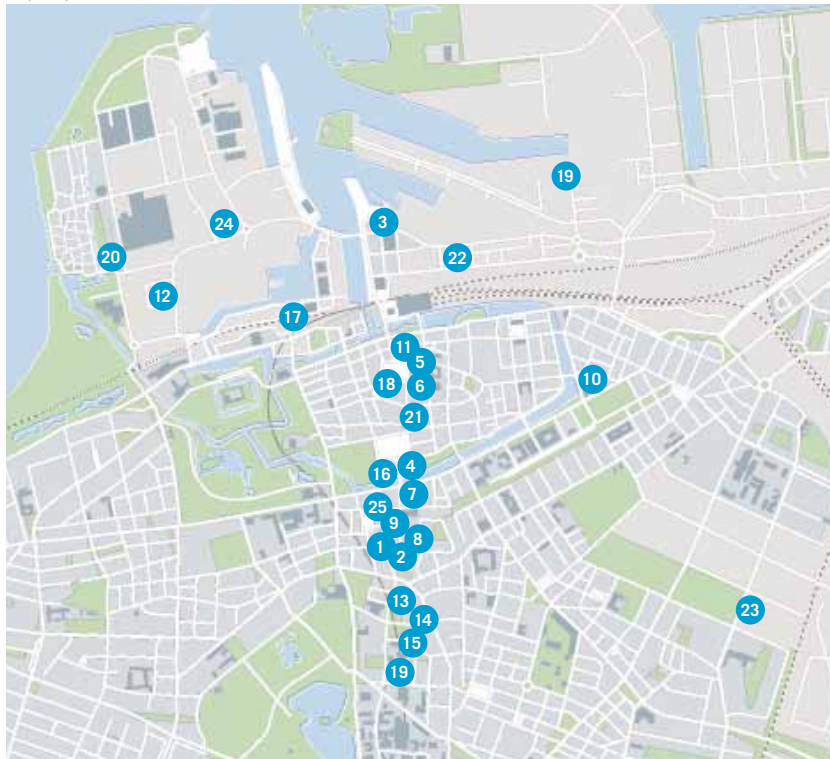
Målsättningen är att MHC ska innehålla en spännande mix av företag, forskare och studenter, samt erbjuda seminarier och andra evenemang – alla med mobil teknik som gemensam nämnare. Mobile Heights Center ska inte bli ett vanligt kontorshus, utan en levande mötesplats. Invigningen kommer att hållas under våren eller sommaren 2014.

utgörs av 41 fastigheter med en uthyrningsbar area på 368 000 kvadratmeter. Värdet på beståndet uppgår till knappt 11 mdkr, varav 83 procent i Malmö och 17 procent i Lund, och utgörs i Malmö främst av centralt belägna blandfastigheter med kontors- och butikslokaler samt nybyggda kontorsfastigheter i Västra Hamnen och på Universitetsholmen. Butiksfastigheterna är belägna från Triangeln i söder utmed Södra Förstadsgatan fram till Stortorget. I Lund utgörs beståndet främst av kontorsfastigheter i området runt Ideon och Brunnshög, strax utanför city, men även av ett antal kontorsfastigheter i centrala Lund. Fastigheterna i region Öresund svarar för 11 procent av den totala kontrakterade hyran inom Vasakronan.

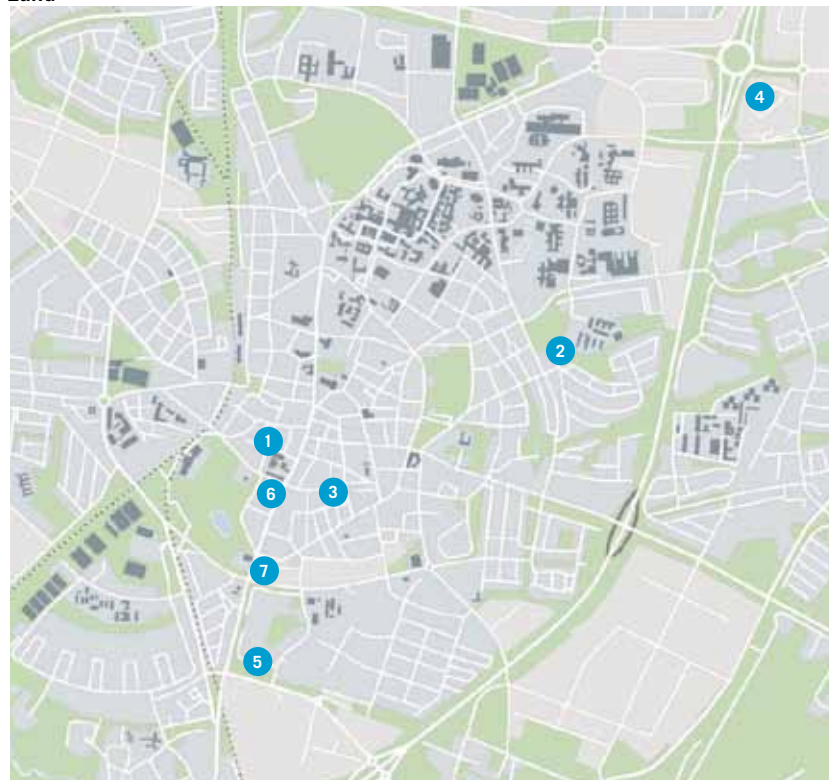
Uthyrningsgraden i regionen har varit fortsatt stabil och uppgår till 93 procent. Under året tecknades bland annat avtal med spelutvecklarföretaget King om uthyrning av 1 700 kvadratmeter i fastigheten Hans Michelsen 9 i centrala Malmö.

I slutet av december tillträdde den nyproducerade delen av Triangeln i Malmö, där avtal om förvärv tecknades med NCC redan under 2012. Förvärvet om 1,2 mdkr avser en butiksfastighet på 12 000 kvadratmeter och en kontorsfastighet på 4 700 kvadratmeter. Fastigheterna ligger centralt i Malmö med närhet till allmänna kommunikationer, inte minst city-tunneln med en station i direkt anslutning. Båda fastigheterna kommer att certifieras enligt BREEAM. Tillsammans med den del av Triangelns köpcentrum som Vasakronan ägt sedan tidigare har detta blivit den största och modernaste shoppinggallerian i centrala Malmö. Parallellt med tillträdet av den nya delen av Triangeln har Vasakronans utveckling av befintligt bestånd i gallerian fortsatt. Investeringen uppgår till 510 mkr och projektet beräknas vara färdigställt i juni 2014. Samtidigt pågår utvecklingen av fastigheten Gasklockan 3, som byggs om till Malmös nya rättscentrum, med en bedömd investering på 1,2 mdkr. Även det projektet planeras att vara färdigställt sommaren 2014.

Malmö



Lund



MALMÖ

Nr	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Uthyrningsbar area, kvm			Taxerings- värde, tkr	Hyresvärde, tkr
			Totalt exkl garage	Kontor	Butiker		
1	Björnen 1	Södra Förstadsgatan 17 / Kärleksgatan 2 / Davidshallsgatan 14	4 130	1 827	1 914	79 341	10 268
2	Björnen 38	Södra Förstadsgatan 25–27 / Davidshallsgatan 26	5 269	–	2 181	130 400	12 928
3	Bylgia 1	Hans Michelsengatan 2 / Skeppsbron 17	8 855	8 704	–	94 800	*
4	Carl Gustav 5	Södra Tullgatan 4 / Kanalgatan 3–5 / Södra Vallgatan 3	15 340	5 891	3 920	258 000	30 260
5	Claus Mortensen 26	Södergatan 14	3 237	2 088	–	45 045	6 452
6	Claus Mortensen 35	Södergatan 20 / Baltzarsgatan 43	1 993	–	275	34 400	5 059
7	Delfinen 12	Södra Förstadsgatan 2 / Drottninggatan 38	5 380	3 117	689	71 400	8 853
8	Elefanten 23	Södra Förstadsgatan 22–24 / Södra Långgatan 25 / Lugna gatan 38	5 888	1 285	2 364	111 400	11 485
9	Elgen 14	Södra Förstadsgatan 9–11 / Davidshallsgatan 10 / Storgatan 22	5 723	829	3 109	31 967	13 195
10	Gasklockan 3	Porslinsgatan 6 / Malmgatan 1 / Drottninggatan 7	51 824	51 824	–	649 000	*
11	Hans Michelsen 9	Adelgatan 1–3 / Bruksgatan 1–3 / Norra Vallgatan 51–52	2 003	1 993	–	37 778	*
12	Jungmannen 1	Skeppsgatan 9	5 114	5 114	–	80 400	*
13	Kaninen 26	Södra Förstadsgatan 33–47 / Rådmansgatan 10 / Triangeln 2–4	36 678	8 134	9 190	677 000	69 827
14	Kaninen 27	Södra Förstadsgatan 49–51 / Friisgatan 2 / S:t Johannesgatan 1A / Triangeln	15 408	982	8 953	253 000	37 249
15	Kaninen 30 & Innerstaden 6:149	Rådmansgatan 12A–C / Rådmansgatan 18A–C / S:t Johannesgatan 1E, 2C och 3N–W	11 406		9 130	321 000	65 904
15	Kaninen 32	Rådmansgatan 16	4 701	4 697	–	55 000	11 409
16	Magnus Stenbock 2	Gustav Adolfs Torg 12 / Torggatan 2	5 397	5 018	209	86 713	10 857
16	Magnus Stenbock 4	Södra Tullgatan 3 / Torggatan 4 / Södra Vallgatan 5	10 477	7 332	3 046	188 000	23 907
17	Nereus 1	Neptuniplan 7–9 / Matrosg 1 / Styrmanseg 2 / Bassängkajen 10–12	16 678	16 172	–	390 000	44 815
18	Oscar 1	Stortorget 31 / Södergatan 1–3	2 997	1 980	726	59 000	6 177
18	Oscar 17	Stortorget 27–29 / Stortorget 19–23 / Lilla Torg 2–4 / Skomakaregatan 7–11	14 222	10 326	2 424	218 000	26 734
19	Priori 2	Rådmansgatan 13 / S:t Johannesgatan 2–6	8 000	5 122	–	105 200	16 610
20	Relingen 1	Propellergratan 1 / Västra Varvsgatan 10	5 117	5 117	–	72 978	*
21	S:t Jörgen 7	Södergatan 28 / Kalendegatan 27	5 590	1 706	3 761	65 000	10 687
22	Sirius 1	Jörgen Kocksgatan 9 / Navigationsgatan 3	7 481	7 124	–	73 400	12 726
23	Smedjan 13 & 15	Celsiusgatan 33–35 / Östra Farmvägen 5	11 440	6 658	–	55 668	*
24	Stapelbädden 3	Stora Varvsg 13A, Södra Stapelgränd 4	8 100	8 100	–	106 000	11 957
25	Tigern 1	Södra Förstadsgatan 1 / Regementsgatan 2	2 508	1 040	209	43 399	5 115
25	Tigern 7	Södra Förstadsgatan 7 / Storgatan 37	2 335	187	1 022	55 200	6 439
SUMMA MALMÖ			283 291	172 367	53 122	4 448 489	624 894

LUND

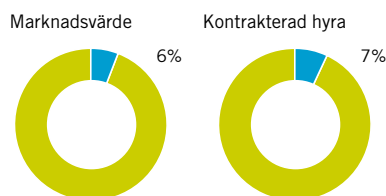
Nr	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Uthyrningsbar area, kvm			Taxerings- värde, tkr	Hyresvärde, tkr
			Totalt exkl garage	Kontor	Butiker		
1	Apotekaren 12	Lilla Fiskaregatan 2 / Kyrkogatan 1–3	4 028	2 109	745	62 400	7 129
2	Benzelius 1	Dag Hammarskjölds väg 2 / Warholms väg 3	6 672	5 915	–	67 367	9 231
3	Galten 25	Mårtenstorget 12–14 / Råbygatan 2	1 889	816	537	36 200	4 293
4	Nya Vattentornet 2	Mobilvägen 8–10 / Sölvegatan 51	27 763	27 763	–	375 200	49 343
4	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4–6	27 540	27 540	–	545 200	*
5	Päronet 14	Ruben Rausings gata 9	1 583	1 583	–	15 435	2 496
5	Päronet 17	Ruben Rausings gata 11 / Mellanvångsvägen 51 / Råbyholms allé	4 200	4 200	–	68 000	9 936
5	Päronet 18	Råbyholms allé	–	–	–	–	0
6	Repslagaren 31	Stora Södergatan 45–47	6 031	5 775	–	80 200	10 222
7	Sandryggen 1	Järnåkravägen 3	5 957	5 826	–	55 400	9 095
SUMMA LUND			85 663	81 527	1 282	1 305 402	163 481
SUMMA ÖRESUND			368 954	253 894	54 404	5 753 891	788 375

* Uppgiften anges ej på grund av en eller få hyresgäster.

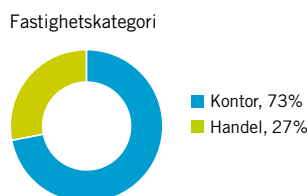
Med forskningen i centrum

I Uppsala uppgår fastighetsvärdet till 5,4 mdkr. Beståndet innehåller främst kontors- och butiksfastigheter i centrala Uppsala, men omfattar även det forskningsinriktade kontorsområdet Uppsala Science Park.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionens kontrakterade hyra



Uppsala

	2013	2012
Marknadsvärde, mkr	5 400	5 134
Hysesintäkter, mkr	415	415
Driftnetto, mkr	281	280
Uthyrningsgrad, %	94	91
Antal fastigheter	26	26
Area, tkvm	247	247

Vasakronans marknadsandel centrala Uppsala

Fastighetsägare	Andel i %
Vasakronan	20
Uppsala Akademiförvaltning	11
Diligentia	8
Uppsala kommun	6
Hemfosa	4

Andel av taxerad LOA.

Källa: Värderingsdata

Största hyresgäster

	Andel i %
Läkemedelsverket	8
Livsmedelsverket	5
Domstolsverket	4
Uppsala Universitet	3
Uppsala Stadsteater	3

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Uppsala präglas av universiteten, Akademiska sjukhuset och forskningsinriktade företag. Inslaget av samhällsfastigheter är därför stort och fastighetsägarna är ofta långsiktiga i sitt ägande. Samtidigt är nyproduktionen av kommersiella fastigheter i centrala lägen mycket låg och det är främst vid nya Resecentrum vid centralstationen som det skapas nya och moderna kontorslokaler. Den stabila efterfrågan och det begränsade utbudet medför att Uppsala som marknad är stabil och att antalet fastighetstransaktioner per år är få. De genomförda transaktionerna indikerar också stabila direktavkastningskrav. För bra kommersiella objekt i centrala lägen uppgick de till strax under 6,0 procent vid utgången av 2013.

Hyresmarknaden

Uppsala har en hög befolkningstillväxt och en stabil arbetsmarknad, främst inriktad mot forskning, utveckling och utbildning, där Universiteten och Akademiska sjukhuset är stora arbetsgivare. Detta bidrar till en mindre konjunkturkänslig arbetsmarknad, och ger en långsiktig och stabil efterfrågan på lokaler. Förändringar i hyresnivåerna har de senaste åren varit svagt stigande, främst avseende moderna och centralt belägna kontor. I centrala Uppsala uppgår kontors-

hyrorna för moderna kontorslokaler till 2 000–2 100 kronor per kvadratmeter, medan nyproducerade lokaler ligger i intervallet 2 200–2 500 kronor per kvadratmeter. Vakansgraden för kontorslokaler i centrala Uppsala uppgår till omkring 5 procent, medan den i ytterområdena är omkring 10 procent.

De mest attraktiva butiks lägena utgörs av gågatan i centrum och anslutande gallerior. I bästa läge är vakansgraden för butikslokaler försumbar, och hyresnivån för de bästa butikslokalerna uppgår till 4 500–5 500 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndet

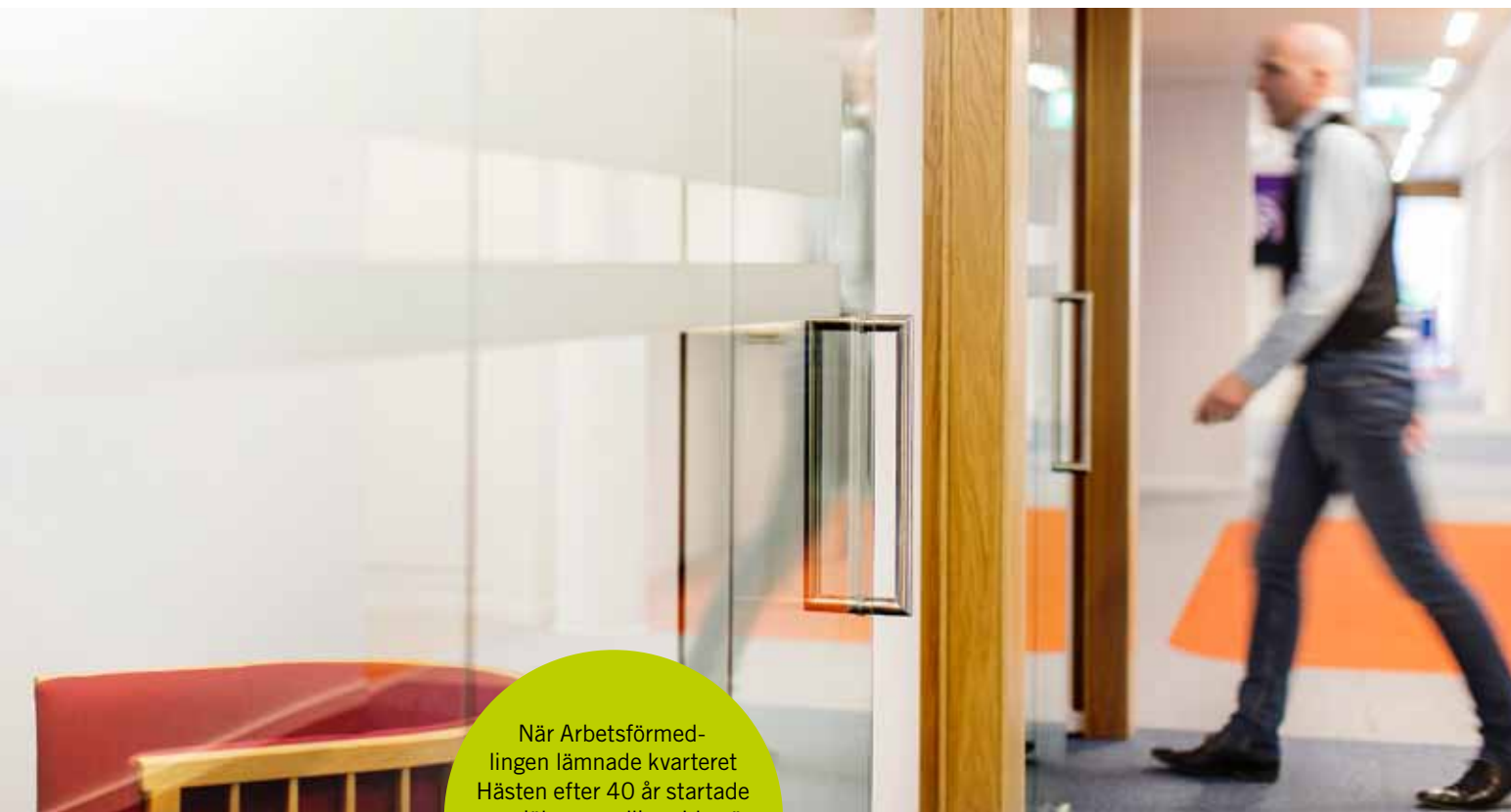
Vasakronans fastighetsbestånd i Uppsala är värderat till 5,4 mdkr och är koncentrerat till kommersiella fastigheter i centrala Uppsala och Uppsala Science Park. Fastigheterna i de centrala delarna är kontorsfastigheter med butiksinslag och är i huvudsak placerade kring Stora Torget, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan. Vid Uppsala Science Park, som är ett gammalt regementsområde, samverkar näringsliv, offentlig verksamhet och akademi i en inspirerande miljö. På området verkar cirka 140 företag och organisationer och dominerande branscher är bioteknik, materialvetenskap, medicin och IT. Fastigheterna i Uppsala motsvarar 7 procent av den kontrakterade hyran inom Vasakronan.

Uthyrningsgraden i beståndet förbättrades under 2013 och uppgick vid årsskiftet 2013/2014 till 94 procent jämfört med 91 procent vid utgången av 2012. Den förbättrade uthyrningsgraden är en följd av framgångsrika nyuthyrningar och omförhandlingar, däribland uthyrning av kontor i fastigheten Hästen, som moderniserats under året. Investeringen i Hästen uppgår till 120 mkr och omfattar lokaler på knappt 7 000 kvadratmeter.

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

Uppsala innerstad	
Kontor	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	1 750
Marknadshyra, kr/kvm	1300–2 100
Uthyrningsgrad, %	95
Butiker	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–5 000
Uthyrningsgrad, %	98

Källa: DTZ



När Arbetsförmedlingen lämnade kvarteret Hästen efter 40 år startade en rejäl omvandling. Idag är den upprustade fastigheten nästan fullt uthyrd till nya hyresgäster.



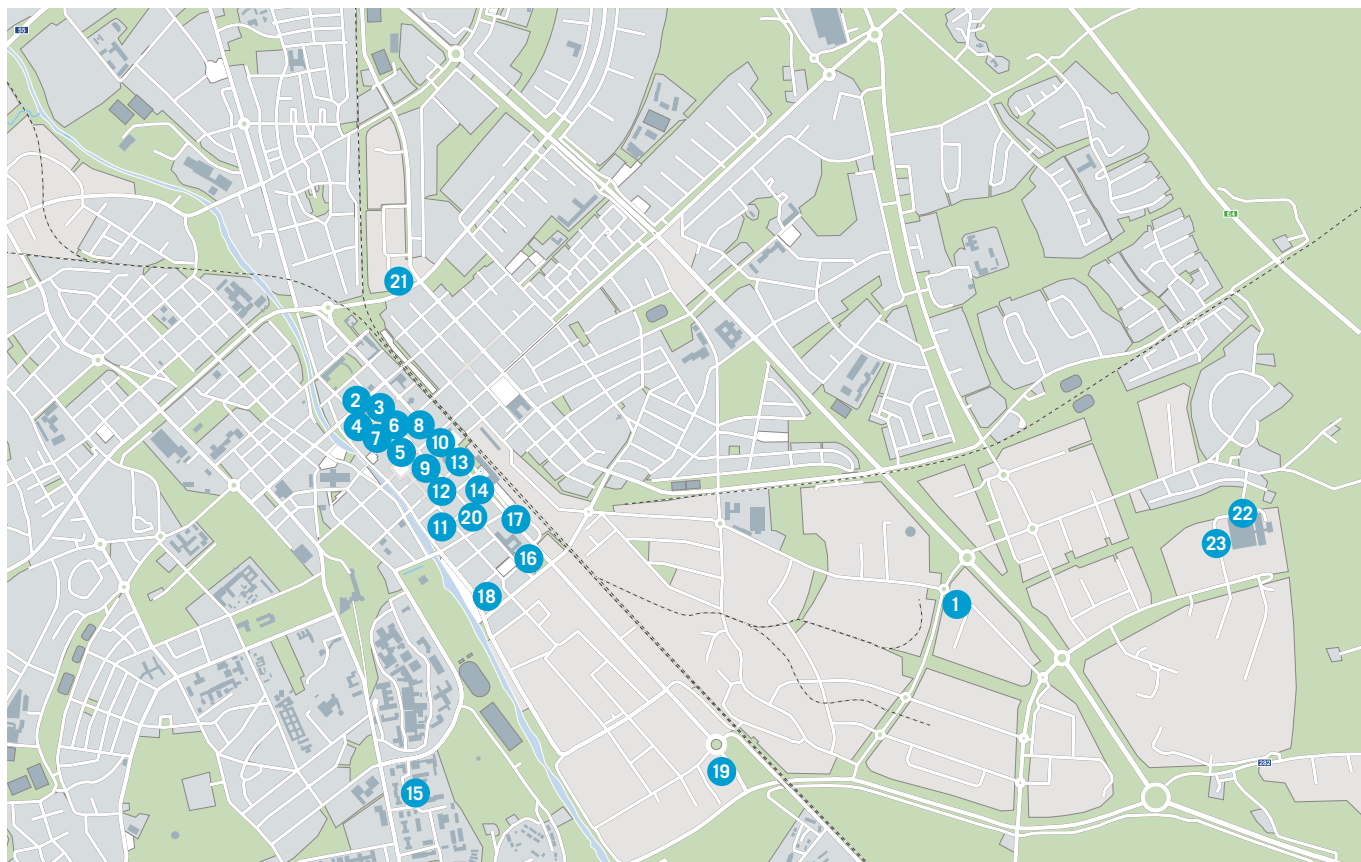
70-TALSHUS FÅR NYTT LIV

Arbetsmarknadens hus, beläget mitt emellan gågatan och Dragarbrunnsgatan i centrala Uppsala, byggdes i början av 1970-talet. Här bedrev Arbetsförmedlingen sin verksamhet fram till hösten 2012, då man flyttade och en modernisering av fastigheten påbörjades.

Ett omfattande ombyggnadsprojekt resulterade i nya tekniska installationer, öppnare planlösningar, en ny innergård och ett lyft av butiksarkaden i gatu-

plan. För att möta efterfrågan på miljömässigt hållbara lokaler ska fastigheten certifieras enligt LEED.

Idag är nästan alla lokaler uthyrd. Den största kontorshyresgästen är ÅF och på butikssidan märks bland annat Resia. Kvarteret har också i hög grad bidragit till Dragarbrunnsgatans omvandling till Uppsalas "friskvårdsgata". Här finns idag träningsmöjligheter hos Fitness 24/7 och Itrism samt butiken Gå & Löpklubben.



UPPSALA

Nr	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Uthyrningsbar area, kvm			Taxerings- värde, tkr	Hyresvärde, tkr
			Totalt exkl garage	Kontor	Butiker		
1	Boländerna 14:2	Bolandsgatan 15C & E & G	11 732	6 242	1 931	102 562	18 102
2	Dragarbrunn 14:5	Svartbäcksgatan 8 / S:t Persgatan 6	5 140	2 619	2 399	108 000	14 951
3	Dragarbrunn 18:1	Gamla Torget 5	1 435	940	407	23 200	3 286
4	Dragarbrunn 18:2, 18:7	Gamla Torget 1–3 / Östra Ågatan 25–27	6 131	3 872	1 507	–	*
5	Dragarbrunn 18:9	Stora Torget 4 / Svartbäcksgatan 4	6 026	1 231	4 180	106 653	14 645
6	Dragarbrunn 19:10	Dragarbrunnsgatan 35 / Påvel Snickares Gränd 1	4 198	1 541	357	57 796	8 786
7	Dragarbrunn 19:11	Svartbäcksgatan 1B–5 / S:t Persgatan 7 / Påvel Snickares Gränd 3	9 173	2 125	5 015	177 400	22 208
8	Dragarbrunn 20:3	Dragarbrunnsgatan 38–40 / Vaksalagatan 8	3 433	3 056	–	42 522	*
9	Dragarbrunn 23:4	Dragarbrunnsgatan 39 / Vaksalagatan 5	2 716	1 707	427	40 200	6 273
10	Dragarbrunn 24:5	Vaksalagatan 7–13 / Dragarbrunnsgatan 42–44 / Kungsgatan 49	15 352	9 373	3 117	223 200	38 115
11	Dragarbrunn 26:3	Bredgränd 4 / Kungsängsgatan 5B / Kungsängsgatan 7	4 261	1 946	1 895	69 523	10 195
12	Dragarbrunn 26:4	Kungsängsgatan 3–5A / Smedsgränd 3	4 998	1 733	3 187	72 744	9 918
13	Dragarbrunn 28:5	Kungsgatan 53–55 / Bredgränd 14–18 / Dragarbrunnsgatan 46–48	21 041	7 344	1 768	–	35 382
14	Dragarbrunn 31:1	Dragarbrunnsgatan 50–52 / Bangårdsgatan 10–28 / Bredgränd 15–19 / Kungsgatan 57A–D	19 879	4 648	3 240	303 000	42 161
15	Kronåsen 1:1	Dag Hammarskjölds väg 10–14, 26–54, 58–60	57 058	50 808	–	560 352	101 247
16	Kungsängen 1:25	Kungsgatan 79 / Dragarbrunnsgatan 78 / Samaritergränd 5 / Strandbodgatan 10	10 974	9 683	390	177 902	23 532
17	Kungsängen 14:2	Suttungs gränd 3	1 747	1 550	–	18 200	*
17	Kungsängen 14:5	Suttungs gränd 3A	–	–	–	3 000	259
18	Kungsängen 16:6	Hamnesplanaden 1–5 / Kungsängsgatan 43 / Strandbodgatan 2–4 / Ebba Boströms gata 7	30 650	29 204	–	283 000	44 967
19	Kungsängen 37:13	Kungsgatan 107–115 Kungshörnet	15 169	7 435	6 675	133 000	22 865
20	Kungsängen 4:4	Bangårdsgatan 5–9	6 824	5 266	1 144	66 800	15 003
21	Kvarngärdet 1:19	Portalgatan 2A, A1, B och F	8 540	7 652	–	68 800	13 034
22	Årsta 11:233	Haeggströmshuset 1	–	–	–	5 200	0
23	Årsta 64:1	Haeggströmshuset 1	–	–	–	12 000	0
SUMMA UPPSALA			246 477	159 975	37 639	2 655 054	467 948

* Uppgiften anges ej på grund av en eller få hyresgäster.



Uppsala Science Park är en av Sveriges främsta innovationsmiljöer. På det gamla regementsområdet finns idag cirka 140 hyresgäster – de flesta verksamma inom Life Science, materialvetenskap eller IT.

Kontrollerat risktagande

Genom ett aktivt och strukturerat riskarbete begränsas de negativa effekterna av risktagandet, samtidigt som möjligheter skapas.

Riskarbetet

Vasakronans verksamhet är naturligt exponerad för risker som måste hanteras. Ansvar för att det upprättas ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering ligger på styrelsen. De har fastställt en policy som innefattar enhetliga metoder för identifiering, värdering, åtgärdande och rapportering av risker. I policyn anges också den risknivå som accepteras för att nå en hög och balanserad avkastning på lång sikt.

Inför affärsplaneringen varje år identifieras väsentliga risker i alla delar av verksamheten. Det sker bland annat genom workshops med revisionsutskott och delar av ledningsgruppen, och med utgångspunkt i affärsprocesser och tidigare erfarenheter. Riskerna bedöms sedan av ledningsgruppen avseende sannolikheten för att de inträffar och vilken påverkan de i så fall har ekonomiskt, men även på företagets anseende. De väsentliga riskerna hanteras sedan i respektive enhets affärsplan med löpande uppföljning av utfallet. Åtgärderna varierar beroende på riskens karaktär.

- Affärsmässiga risker är kopplade till externa faktorer som inte kan kontrolleras, men den negativa påverkan kan begränsas.
- Administrativa risker är kopplade till interna processer och personalens agerande, och ska begränsas så långt det är affärsmässigt motiverat.
- Finansiella risker är de specifika risker som uppkommer till följd av finansverksamheten, och där finanspolicyn reglerar hur dessa risker ska hanteras.

Riskområden

Fastigheternas marknadsvärde

Värdet på fastigheterna är det riskområde som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Fastigheternas marknadsvärde påverkas främst av affärsmässiga risker i form av såväl förändrade avkastningskrav som förändrade marknadshyresantaganden och andra värdepåverkande faktorer. Värdet påverkas också av det uppskattade framtida kassaflödet från hyresintäkter, fastighetskostnader och investeringar.

Vasakronan har valt den strategi för fastighetsinnehavet som långsiktigt bedöms ha

bäst förutsättningar för hög avkastning med kontrollerat risktagande. Fastighetsbeståndet ska koncentreras till marknader med stark ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden, med fokus på kontors- och butiksfastigheter. I det korta perspektivet kan dock dessa fastigheter vara de som avkastningsmässigt är mest volatila. Fastigheterna ska också motsvara marknadens krav på långsiktig hållbarhet, vilket blir ett allt viktigare investeringskriterium.

Under 2013 har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter stigit genom att marknadens antagande om direktavkastningskrav och marknadshyra har förändrats. Värdena har också ökat genom framgångsrika uthyrningar och genomförda investeringar, liksom av förbättringar av fastigheternas miljöpåverkan och energianvändning. Den totala värdeförändringen på Vasakronans fastighetsbestånd uppgick under 2013 till 1 952 mkr, vilket motsvarar 2,4 procent.

Uthyrning och kundarbete

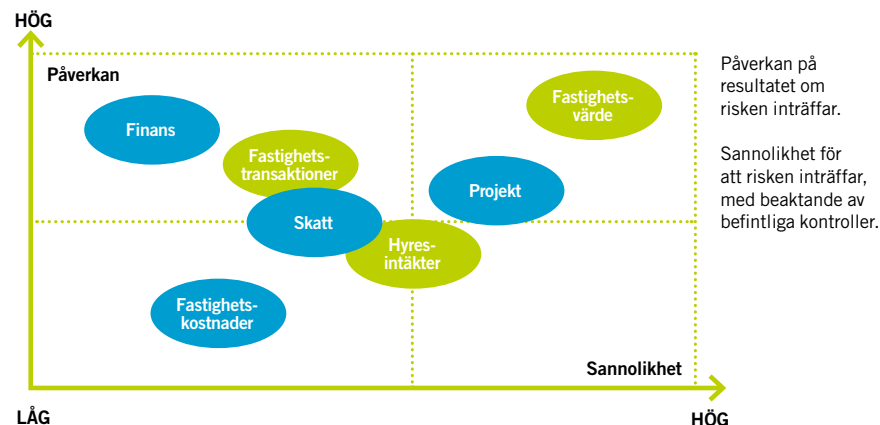
Hyresintäkterna påverkas främst av affärsmässiga risker. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrad och hyresnivåer.

En utspridd förfallostruktur för hyreskontrakten, där endast 15–20 procent av

kontraktsportföljen är föremål för omförhandling varje år, leder till att effekten från makroekonomiska faktorer på hyresintäkterna begränsas i det korta perspektivet. Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick per 31 december 2013 till 4,3 år, vilket är förhållandevis långt för branschen som helhet. Kontraktsportföljen har också en spridning på många hyresgäster och branscher vilket ytterligare minskar risken. Genom att erbjuda hyresgästerna ett brett utbud av attraktiva och miljöanpassade lokaler i bra lägen är bedömningen att efterfrågan och lojaliteten hos hyresgästerna ökar. Det resulterar i sin tur i en begränsning av påverkan från makroekonomiska faktorer även i ett längre perspektiv. På sikt finns främst två utmaningar att hantera. Dels förändringar på butikssidan, med förändrade shoppingmönster och större krav på flexibilitet i affärsupplägget, dels en minskad efterfrågan på lokaler till följd av att hyresgästerna effektiviserar sitt lokalutnyttjande.

Under 2013 noterades stabila vakansgrader på Vasakronans marknader. Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd ligger fortsatt högt på 93,4 procent, och genomförda omförhandlingar och förlängningar av hyreskontrakt genomfördes till en ny hyra som i genomsnitt översteg den tidigare med 2,3 procent. Andelen miljöcertifierade fastigheter steg till 20 procent.

Väsentliga riskområden som påverkar resultatet



Drift och underhåll

Fastighetskostnaderna påverkas av såväl affärsmässiga som administrativa risker. Inflationen är en av de affärsmässiga riskerna. Men ett visst skydd mot inflationens effekter på resultatet erhålls i och med att hyreskontrakt ger möjlighet till uppjustering av hyran vid förändringar i konsumentprisindex. Bland de administrativa riskerna kan nämnas brister i inköpsprocessen, som kan leda till att inköpskostnaderna blir högre än de borde vara. Denna risk hanteras genom ett strukturerat inköpsarbete där stordriftsfördelar tas till vara. Genom ett aktivt arbete med att minska energianvändningen finns också en möjlighet att långsiktigt sänka fastighetskostnaderna. Under 2013 minskade den genomsnittliga energianvändningen med 5 procent.

Fastighetsprojekt

Att nyuppföra fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektgenomförandet. Riskerna begränsas genom att Vasakronan enbart gör investeringar i marknader där man har god marknadskännedom, och där det finns stark efterfrågan på lokaler. Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl genomförande som produkt håller hög kvalitet, och även beaktar hållbarhetsaspekterna. Normalt minimeras riskerna vid större investeringar även avtalsmässigt i förhållande till både entreprenörer och hyresgäster. Vid uppförande av nya byggnader ställs oftast krav på att större delen av fastigheten ska vara uthyrd innan investeringen påbörjas. Merparten av de pågående projekten har hög uthyrningsgrad och för flertalet av dem finns dessutom långa hyresavtal tecknade med hyresgäster.

Fastighetstransaktioner

Köp och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamet. Transaktionerna genomförs till stor del med egen personal, men vid behov anlitas även externa konsulter. Under 2013 genomfördes transaktioner för 5 mdkr, till ett resultat som svarade för 0,6 procentenheter av årets positiva värdeförändring.

Känslighetsanalys

Förändring Effekt på resultat före skatt, mkr

<i>Påverkan på kassaflödet</i>		
Uthyrningsgrad, ekonomisk	+/- 1%	+/- 78
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 60
Prisförändring omförhandling av kontrakt som förfaller	+/- 1%	+/- 11
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 18
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/- 1%-enhet	+/- 99
<i>Ej påverkan på kassaflödet</i>		
Värde av räntederivat vid förändring av genomsnittlig räntenivå ¹⁾	+/- 1%-enhet	+/- 1 322
Marknadsvärde fastigheter ²⁾	+/- 1%	+/- 871

1) Orealiserad värdeuppgång på räntederivat kan realiseras för att möta effekten på kassaflödet från ökade upplåningskostnader.

2) Marknadsvärdet på fastigheter påverkas i sin tur av andra faktorer, se känslighetsanalys sidan 82.

Finansiering

Räntekostnader och värdeförändring på derivat är poster som kan få stor påverkan på resultatet. Målet är en låg och balanserad risk i finansieringen, och riskhanteringen regleras av en finanspolicy som fastställts av styrelsen. På sidorna 14–15 beskrivs den finansiella riskhanteringen närmare.

Skatt

Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Risken begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor, och Vasakronan är idag inte föremål för några skatteprocesser.

Anseende

Anseenderisker påverkar varumärket och därigenom det ekonomiska resultatet på sikt. De kan finnas i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till personalens agerande. Begränsning av riskerna sker genom ett omfattande arbete med företagskultur och värderingar. Sedan tidigare finns en uppförandekod framtagen, som utgör ett företagsövergripande ramverk och ger riktlinjer för hur medarbetarna ska agera etiskt och affärsmässigt.

Känslighetsanalys på kort sikt

Konjunkturåterhämtningen i Sverige har dragit ut på tiden, men bedöms ta fart under inledningen av 2014. Tillväxten antas öka och under 2014 är Konjunkturinstitutets prognos en BNP-tillväxt på 2,4 procent.

Sysselsättningen fortsätter i sådant fall att förbättras och arbetslösheten bedöms komma att minska något. Inflationen förväntas fortsatt vara låg, vilket bedöms ge låga räntor även under 2014.

Driftnettot är på ett års sikt inte så känsligt för förändringar i de faktorer som påverkar de väsentliga riskområdena. Hyresintäkterna påverkas på kort sikt inte heller nämnvärt av makroekonomiska faktorer, även om konjunkturen är svag. Inflationen har visserligen en direkt effekt på fastighetskostnaderna, men då detta delvis kompenseras genom indexuppräknings av hyran blir nettoeffekten begränsad. Inflationstakten är för närvarande låg och målet för 2014 är därför att driftnettot i ett jämförbart bestånd ska vara i nivå med utfallet för 2013. Störst risk, men också störst möjlighet, ligger i uthyrningsgraden, där en förändring med en procentenhet påverkar resultat före skatt med 78 mkr.

Andra resultatposter påverkas i högre grad av makroekonomiska faktorer. Utvecklingen på räntemarknaden påverkar räntenettot, där en förändring av räntan i portföljen med en procentenhet skulle påverka resultatet med 99 mkr. Samtidigt skulle en förändring av räntan medföra att värdet på de finansiella derivaten förändras åt motsatt håll, vilket begränsar nettoeffekten. Fastigheternas marknadsvärden påverkas också av makroekonomiska faktorer, som givetvis även påverkar förutsättningarna på fastighets- och hyresmarknaderna. Effekterna av förändrade värderingsantaganden redovisas i känslighetsanalysen på sidan 82.

Styrning för kontroll

Vasakronans bolagsstyrningsarbete utgår från tydligt formulerade mål och strategier samt sunda värderingar.

Grunderna för bolagsstyrning

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. Med hänsyn till det allmänna intresset för verksamheten och eftersom företagets obligationer är noterade på Stockholmsbörsen tillämpas svensk kod för bolagsstyrning.

Det övergripande uppdraget från ägarna är att leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning från svenska fastighetstillgångar, där verksamheten även tar hänsyn till hållbarhet. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse, ledning och andra intressenter. Det behövs också tydliga strukturer och processer för att styra verksamheten.

Nedan beskrivs de olika organen, deras ansvar och arbete under 2013. Rapporten ingår som en del i den formella årsredovisningen.

1 Bolagsstämmor

Aktieägarnas inflytande sker genom deltagande vid bolagsstämmor, som är det högsta beslutande organet. Enligt bolagsordningen hålls den ordinarie bolagsstämman, årsstämman, senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman väljs styrelse och revisor, och beslutas om ersättningar till dessa samt principer för ersättning till vd och bolagsledningen. Extra bolagsstämma hålls om någon av ägarna begär det, eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

Den senaste årsstämman hölls den 14 maj 2013 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Samtliga aktier var representerade och revisorerna var närvarande.

Räkenskaperna för 2012 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande, vice ordförande och revisor samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisor. Vidare valdes ledamöter och utsågs ordförande till revisions- respektive ersättningsutskottet. Dessutom fastställdes principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.

2 Nomineringsprocess

Val av styrelseledamöter

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av minst tre och högst nio ledamöter, exklusive arbetstagarrepresentanter. Ägarna kan, men behöver inte, vara representerade i styrelsen. Utöver ägarrepresentanter och vd har ägarna en uttalad ambition att styrelsen även ska innehålla ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och ägarna. De oberoende ledamöterna ska komplettera styrelsen med kompetens från i huvudsak fastighetsområdet. Valberedningen, som från och med 2014 utses av årsstämman, består av representanter från de fyra ägarna.

Val av revisorer

Enligt bolagsordningen ska stämman utse minst en och högst två auktoriserade revisorer, med lika många suppleanter. Ett revisionsbolag kan utses till revisor och då ska ingen suppleant utses. Revisor väljs för ett år i taget. Styrelsen har beslutat att val av revisor åtminstone vart fjärde år ska föregås av upphandling, vilken bereds av revisionsut-

skottet. Den senaste upphandlingen gjordes inför årsstämman 2012 då Ernst & Young valdes till revisorer.

3 Extern revision

Den valda revisorn granskar årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och dotterbolagens årsredovisningar samt avger revisionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandarder och god revisionssed i Sverige.

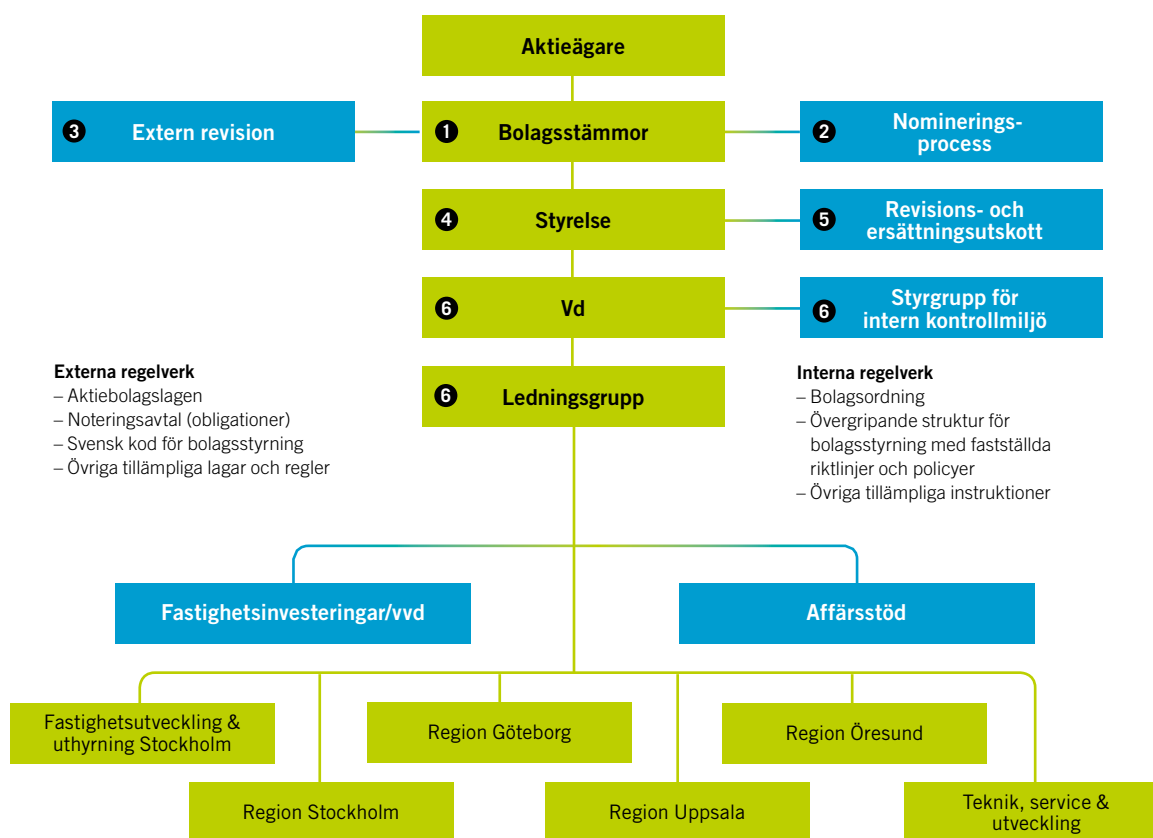
Vid årsstämman 2013 omvaldes Ernst & Young som revisor för det kommande året, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Mer information om revisorn finns på sidan 62.

Under året har revisorn anlåtats för revision och skatterådgivning. De utförda tjänsterna har redovisats till revisionsutskottet i en särskild redogörelse. I not 7 på sidan 84 finns information om revisorns arvode.

4 Styrelse

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar även för att inrätta effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Arbetet regleras genom en arbetsordning som fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Den innehåller bland annat instruktioner om styrelsens ansvarsområden och avgränsningen mot utskotten och vd.

Styrningsstruktur



Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer också verksamheten i dialog med vd och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och vds arbete.

Styrelsens sammansättning

Vid årsstämman 2013 omvaldes nio styrelseledamöter. Lars Lundquist omvaldes som sty-

relsens ordförande och Mats Wäppling som vice ordförande. Av de nio styrelseledamöterna är tre representanter från ägarna och fem är ledamöter som är oberoende av företaget och ägarna. Vd är också ledamot i styrelsen. Utöver de nio styrelseledamöter som utsågs av årsstämman var en arbetstagarrepresentant sedan tidigare utsedd till ledamot av ett av fackförbunden. Under året lämnade sedan arbetstagarrepresentanten på egen begäran styrelsen i samband med att anställningen upphörde.

På sidan 62 framgår bland annat att styrelsens ordförande Lars Lundquist respektive ledamöterna Jan-Olov Backman, Rolf Lydahl, Per Uhlén och Mats Wäppling är ledamöter som är oberoende från ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Möten under året

Styrelsens arbete följer en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen.

- **Maj: Konstituerande styrelsemöte**

Styrelsens årliga arbete inleds i och med det konstituerande mötet som hålls i direkt anslutning till årsstämman, normalt i början av maj. Styrelsen fastställer då bland annat arbetsordningen.

- **Maj: Delårsrapport jan–mars**

Möte för att fastställa den första delårsrapporten för året, och hålls normalt samma dag som det konstituerande styrelsemötet och årsstämman.

- **Juni: Ordinarie möte**

Innan sommaren håller styrelsen ett ordinarie möte utan särskilt huvudtema.

- **Augusti: Delårsrapport jan–juni**

I augusti hålls möte för att fastställa den andra delårsrapporten för året.

- **November: Delårsrapport jan–sept**

I november hålls möte för att fastställa den tredje delårsrapporten för året.

- **November: Strategimöte**

I slutet av året hålls ett särskilt strategimöte där den långsiktiga inriktningen och utvecklingen diskuteras.

- **December: Ordinarie möte**

Vid mötet fattas bland annat beslut om den strategiska planen.

- **Februari: Bokslutsrapport**

I början av februari hålls det sista ordinarie mötet, då bokslutsrapporten fastställs.

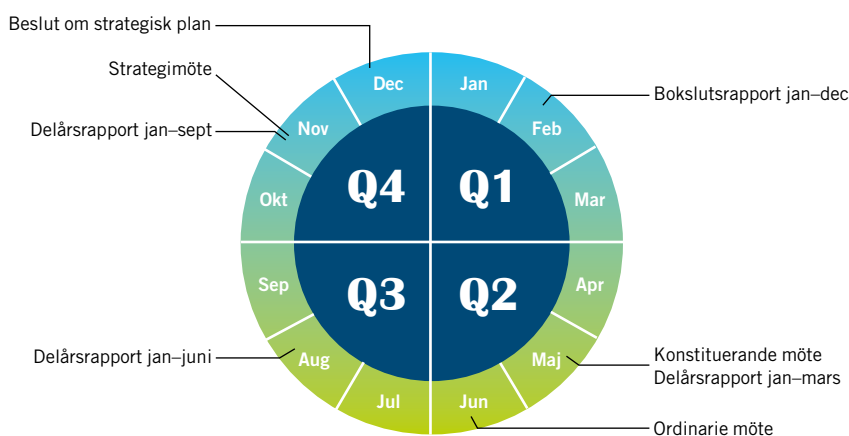
Vid de ordinarie mötena lämnar även vd allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i den löpande verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Vanligtvis rapporterar också respektive ordförande i utskotten om utskottens arbete. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande.

Totalt har styrelsen haft 11 möten under 2013, bland annat kring följande ärenden:

- **Projekt**

Större fastighetsprojekt kräver beslut av styrelsen för att påbörjas. Under 2013 har ett

Årscykel styrelsens arbete



flertal beslut fattas om projektstart, bland annat om projekt i Frösunda i Solna och i Kista, men även Klara C och Nattugglan i centrala Stockholm.

- **Köp och försäljningar**

Köp och försäljning av fastigheter är ofta av den omfattningen att det krävs beslut av styrelsen. Under 2013 har styrelsen fattat beslut om förvärv av fastigheten Magasinet 1 i Sundbyberg samt försäljning av Lidingö centrum och fastigheterna Älgen 24, Murmästaren 3 och Polisen 2 i Stockholm.

- **Finanspolicy**

Finanspolicyn utvärderas och fastställs årligen av styrelsen.

Mötena hålls normalt på huvudkontoret i Stockholm, men även på verksamhetsorterna utanför Stockholm och på andra platser i Stockholm.

Utvärdering av styrelsen

Arbetsordningen anger att styrelsen ska göra en årlig uppföljning av sitt eget arbete. Under 2013 skedde uppföljningen genom att styrelsens ordförande vid mötet i november ledde en diskus-

sion om arbetet under året. Som en förberedelse för diskussionen fick respektive ledamot svara på ett antal frågor om styrelsens arbete. Valberedningen har under början av 2014 även gjort en utvärdering av styrelsens arbete genom enskilda intervjuer med samtliga ledamöter.

Ersättningar till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Enligt den policy som årsstämman fastställt utgår inte styrelsearvode till ledamot som är anställd av någon av ägarna eller anställd av företaget.

För perioden fram till och med stämman 2014 beslutade årsstämman att ordföranden ska erhålla 550 tkr i arvode, vice ordförande 300 tkr och övrig oberoende ledamot 220 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande med 50 tkr och till oberoende ledamot med 20 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 25 tkr. Samtliga beslutade arvoden är oförändrade jämfört med de som fastställdes vid årsstämman 2012. Ersättning kan utbetalas som arvode mot faktura under förutsättning att det är kostnadsneutralt för

Ersättningar och närvaro

	ERSÄTTNINGAR		NÄRVARO		
	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	Övriga förmåner, tkr	Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Lars Lundquist, ordförande	575	–	11/11	4/4	4/4
Mats Wäppling, vice ordförande	300	–	10/11	–	–
Jan-Olov Backman	220	–	11/11	–	–
Eva Halvarsson	–	–	10/11	4/4	–
Kerstin Hessius	–	–	10/11	–	–
Rolf Lydahl	270	–	11/11	4/4	–
Johan Magnusson	–	–	8/11	–	4/4
Per Uhlén	220	–	11/11	–	–
Peter Möller, arbetstagarrepresentant	–	–	2/7	–	–
Fredrik Wirdeus, vd	–	–	11/11	–	–
Summa	1 585				

bolaget. Under 2013 har samtliga arvoden fakturerats.

5 Utskotten*Revisionsutskottet*

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som består av tre av styrelsens ledamöter. Revisionsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet ska bereda styrelsens arbete med kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen, vilket bland annat inkluderar att behandla väsentliga redovisningsfrågor. Utskottet har också ett särskilt ansvar för att övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, risk och bolagsstyrningsfrågor.

Revisionsutskottet träffar löpande revisioner för att få information om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Det sker genom att ta del av revisornas skriftliga rapportering och att revisorn närvarar vid vissa av utskottets möten. Utskottet ansvarar också för utvärdering av revisionsarbetet samt beredning av val av revisor.

Under 2013 bestod revisionsutskottet av Rolf Lydahl, som också var ordförande, samt Eva Halvarsson och Lars Lundquist. Rolf Lydahl och Lars Lundquist är obero-

ende av företaget och ägarna. Samtliga medlemmar har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen.

Under året höll utskottet fyra möten. Vid tre av dessa var företagets revisor med för avrapportering av revisionen. Därutöver har utskottet främst behandlat företagets finansiella rapporter och företagsledningens arbete med risk och intern kontroll. Vid mötet i april gjordes också en utvärdering av utskottets arbete. Vd och chefen för ekonomi och finans, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid samtliga möten. Minst en gång per år träffar utskottet revisorn utan medverkan från bolagsledningen.

Ersättningsutskottet

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott som består av två av styrelsens ledamöter. Ersättningsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen. Utskottet bereder styrelsens arbete med ersättning till ledande befattningshavare samt resultatdelningsprogram till övriga anställda.

Under 2013 bestod ersättningsutskottet av Lars Lundquist, som också var ordförande, och Johan Magnusson. Lars Lundquist är oberoende av företaget och ägarna. Under året höll utskottet fyra möten

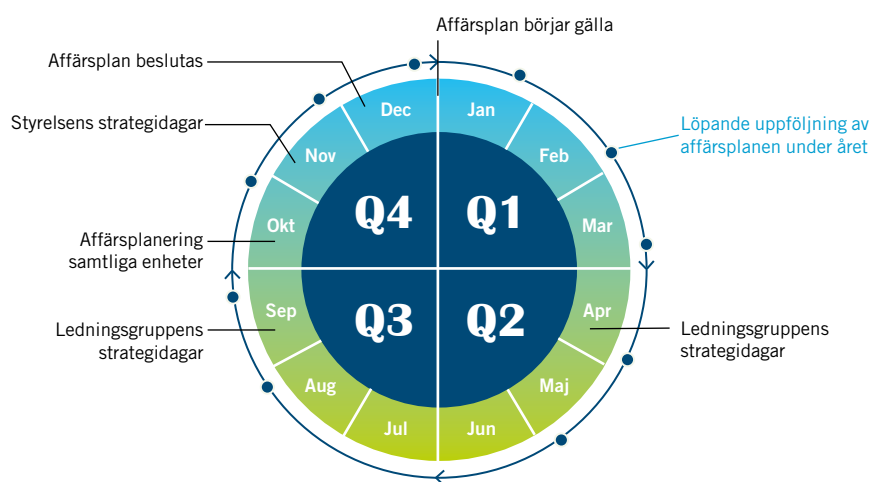
där det främst avhandlades frågor om ersättningar till ledande befattningshavare samt upphandling och val av pensionsrådgivare. Därutöver har utskottet avhandlat principer för resultatdelning till övriga anställda. Vid mötet i februari gjordes också en utvärdering av utskottets arbete. Vd och HR-chefen, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid samtliga möten, och bolagets revisor lämnade vid mötet i april sin rapport från granskningen av ersättningar till ledande befattningshavare.

6 Verkställande direktör och ledningsgrupp

Styrelsen utser vd och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och vd. Där anges att vd ansvarar för att leda företagets verksamhet samt svara för den ekonomiska rapporteringen.

Verksamheten är organiserad i fyra regioner. En särskild enhet finns också för fastighetsutveckling och uthyrning i Stockholm, samt en för teknik, service och utveckling med ansvar för hela företaget. Till stöd för organisationen finns centrala enheter för fastighetsinvesteringar samt affärsstöd, vilket inkluderar ekonomi och finans, kommunikation och IT, juridik och HR. En särskild

Årscykel affärsplanering



hållbarhetschef finns också utsedd för att styra och övervaka företagets arbete med hållbarhetsfrågor.

Vd har bildat en ledningsgrupp med direkt underställda chefer, se presentation på sidan 63. De sammanträder regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2013 hölls nio möten. Vid fyra av dem avhandlades delårsboksluten och den operativa uppföljningen, och två av mötena var längre strategimöten.

Årsstämman beslutar om principer för ersättning till vd och övriga i ledningsgruppen. Löner och andra ersättningar till ledningsgruppen, inklusive vd, utgörs enbart av fast lön utan rörliga ersättningar.

Styrning och kontroll

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationsstrukturen, med tydlig delegering av ansvar och befo-

genheter. Den affärsplanering som genomförs varje år skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar. Affärsplaner tas fram både för företaget som helhet och för de enheter som är underställda verkställande direktören.

Affärsplaneringen startar med bolagsledningens strategidagar under våren och avslutas med att styrelsen beslutar om planen på sitt decemblemöte. Däremellan tas affärsplaner fram för såväl underliggande enheter som bolaget som helhet. I planerna formuleras både kort- och långsiktiga ekonomiska mål samt andra operativa mål och styrparametrar för verksamheten. Uppföljning av affärsplanen görs därefter löpande under det efterföljande året.

Inför affärsplaneringen genomförs varje år en riskinventering och riskbedömning. De väsentliga risker som identifieras hanteras i enheternas affärsplaner. Arbetet med riskhan-

tering beskrivs närmare på sidorna 54–55.

Ett ramverk av riktlinjer, policyer och instruktioner som fastställts av styrelsen och vd styr organisationen och dess medarbetare. Ramverket ska följas av samtliga medarbetare och uppföljning sker regelbundet. Ansvar för uppföljningen bärs av en särskild styrgrupp som har utsetts av vd, och som också ansvarar för att löpande utveckla arbetet med styrning, intern kontroll och risk. Styrgruppens arbete sker i nära samarbete med revisionsutskottet, som har ansvar för att riskarbetet och den interna kontrollen löpande testas och utvärderas. Eftersom befintliga strukturer för utvärdering och uppföljning hittills bedömts som tillräckliga för att ge underlag för styrelsens utvärdering, har ingen särskild enhet för internrevision inrättats. Beslutet tas dock årligen upp för ny prövning.

INTERN KONTROLL AV DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Vasakronans styrelse ansvarar, enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen i företaget. Nedan beskrivs hur Vasakronans interna kontroll av den finansiella rapporteringen är organiserad. Rapporten innefattar inte några uttalanden om hur väl den interna kontrollen har fungerat under det gångna räkenskapsåret och har inte granskats av bolagets revisorer.

Kontrollmiljö

Vasakronans styrelse har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning. Utifrån styrdokumenterna ansvarar vd för att utforma interna processer samt fastställa policyer och instruktioner.

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Vd har till stöd för sitt ansvar internt inom Vasakronan inrättat en styrgrupp för intern kontroll, vars uppgift bland annat är att utveckla risk- och kontrollarbetet.

Riskbedömning

Riskbedömning görs årligen som en del av Vasakronans affärs- och verksamhetsplanering utifrån risken för väsentliga fel i processer. Därtill görs en särskild riskbedömning utifrån resultat- och balansräkning, där varje post utvärderas utifrån inneboende risk, materialitet och befintliga kontroller. Riskerna i den finansiella rap-

porteringen diskuteras också löpande med företagets revisorer.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Vasakronan finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och väl inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomi- och finansfunktion. Den finansiella rapporteringsprocessen är ständigt föremål för prövning, och ekonomi- och finansfunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen inom kritiska riskområden som:

- Fastighetsvärdering
- Fastighetsprojekt
- Skatt
- IT-stöd
- Bokslutsprocess

Information och kommunikation

Medarbetarnas förståelse för Vasakronans risksituationer är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom att diskussion och dialog med medarbetarna är ett naturligt inslag såväl i den årligen återkommande affärs- och verksamhetsplaneringen som i det löpande arbetet.

Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomi- och finansfunktion där medarbetarna dagligen har nära kon-

takt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Alla rutinbeskrivningar och verktyg som behövs finns tillgängliga på Vasakronans intranät, tillsammans med koncerngemensamma policyer och instruktioner.

Uppföljning av intern kontroll

Vasakronans styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen, och revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, revisionsutskott, ledning och ekonomi- och finansfunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av företagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen, revisionsutskottet och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare.

Styrelse och revisor



Lars Lundquist

Styrelseordförande, ledamot i revisionsutskottet och ordförande i ersättningsutskottet sedan 2009.
Född: 1948

Utbildning: Civilekonom, MBA
Huvudsysselsättning: Styrelseuppdrag

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i JM, Intrum Justitia och i Försäkrings AB ERIKA. Styrelseledamot i Hjärt-Lungfonden.

Tidigare erfarenhet: Ledande positioner inom banker, fastigheter, fondkommissionärer och försäkringsbolag bland annat vvd i SEB och finansdirektör i Trygg Hansa.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.



Mats Wäpling

Vice styrelseordförande sedan 2011 och styrelseledamot sedan 2010.

Född: 1956

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet

Övriga uppdrag: Pandox och Besqab.

Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar inom Sweco, Skanska och NCC.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.



Jan-Olof Backman

Styrelseledamot sedan 2011.

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör, Msc.

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet

Övriga uppdrag: Microsystemation, Höga Kusten Flyg och NextJet.

Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar inom Coor Service Management, McKinsey & Company och Byggnads AB O. Tjärnberg.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.



Eva Halvarsson

Styrelseledamot sedan 2006 och ledamot i revisionsutskottet sedan 2008.

Född: 1962

Utbildning: Civilekonom

Huvudsysselsättning: Vd Andra AP-fonden

Övriga uppdrag: Göteborgs Universitet, Norrporten och Finanskompetenscentrum samt medlem i Kollegiet för svensk bolagsstyrning.

Tidigare erfarenhet: Skatterevisor, chef statliga ägarförvaltningen.



Kerstin Hessius

Styrelseledamot sedan 2004.

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom

Huvudsysselsättning: Vd Tredje AP-fonden

Övriga uppdrag: Hemsö, Björn Borg, SPP Liv Fondförsäkring, SVEDAB, AlAB, Öresundskonsortiet och Emory Center for Alternative Investments.

Tidigare erfarenhet: Vd Stockholmsbörsen, vice riksbankschef, ledande befattningar Östgöta Enskilda Bank och Alfred Berg. Ordförande i Finansmarknadsrådet.



Rolf Lydahl

Styrelseledamot sedan 2007, ordförande i revisionsutskottet sedan 2011.

Född: 1945

Utbildning: Civilekonom

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Indecap och Atlasmuren.

Tidigare erfarenhet: Vd finansbolaget Probo, vvd Nordstjärnan, ledande befattningar i Retrieva, representant för Credit Suisse.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.



Johan Magnusson

Styrelseledamot och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2008.

Född: 1959

Utbildning: Ekonom

Huvudsysselsättning: Vd Första AP-fonden

Övriga uppdrag: Wilhelm

Tidigare erfarenhet: Chefsbefattningar SEB Wealth Management, SEB Private Banking och ABB Investment Management.



Per Uhlén

Styrelseledamot sedan 2011.

Född: 1948

Utbildning: Civilingenjör och civilekonom.

Huvudsysselsättning: Styrelseuppdrag

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Bonnier Fastigheter och Uppsala Universitets Utveckling AB samt vd i AB Skrandan.

Tidigare erfarenhet: Ledande positioner i bygg- och fastighetsbranschen, bland annat som vd och koncernchef för Anders Diös, vvd för Skanska Sverige samt vd och koncernchef för Diligentia.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.



Fredrik Wirdeus

Styrelseledamot sedan 2008.

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsysselsättning:

Vd Vasakronan

Övriga uppdrag: RICS Sverige och Sweden Green Building Council.

Tidigare erfarenhet: Olika chefsbefattningar inom Skanskakoncernen, bland annat chef för nordiska fastighetsverksamheten respektive europeiska fastighetsverksamheten utanför Norden.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna.



Revisor

Ingemar Rindstig

Huvudansvarig revisor

Född: 1949

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i ALM Equity, Atrium Ljungberg, Corem, Familjebostäder, Specialfastigheter och Vasallen.

Ledande befattningshavare



Fredrik Wirdenius

Vd
Född: 1961
Anställd sedan: 2008
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Skanska
Övriga uppdrag: RICS Sverige och Sweden Green Building Council.



Lars Johnsson

Vice vd/chef Fastighetsinvesteringar
Född: 1961
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen: 1998
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Korbe förvaltning och LE Lundberg-företagen.
Övriga uppdrag: Willhem



Jonas Bjuggren

Regionchef Uppsala
Född: 1974
Anställd sedan: 2003
Inträde i ledningsgruppen: 2011
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Skanska FM och Sweco Projektledning.



Ronald Bäckrud

Regionchef Stockholm
Född: 1958
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: J&W, Vattenbyggnadsbyrån, Skandia och Arne Johnson Förvaltning.
Övriga uppdrag: Byggherrarna



Sheila Toresson Florell

Chef Juridik
Född: 1965
Anställd sedan: 2005
Inträde i ledningsgruppen: 2006
Utbildning: Jur.kand. och fastighetsmäklarexamen.
Tidigare erfarenhet: If Skadeför-säkring och Mäklarsamfundet.



Anders Kjellin

Regionchef Öresund
Född: 1964
Anställd sedan: 1996
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör och MBA.
Tidigare erfarenhet: Skanska



Christer Nerlich

Chef Ekonomi och finans
Född: 1961
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen: 1998
Utbildning: Civilekonom
Tidigare erfarenhet: Newsec och FastighetsRenting.



Kristina Pettersson Post

Regionchef Göteborg
Född: 1964
Anställd sedan: 1993
Inträde i ledningsgruppen: 2011
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Byggnadsstyrelsen
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Nordstans Samfällighet.



Cecilia Söderström

Chef HR
Född: 1962
Anställd sedan: 2008
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Socionom
Tidigare erfarenhet: Svenska Spel och Ericsson.
Övriga uppdrag: Almega Fastighetsarbetsgivarna



Per Thiberg

Chef Fastighetsutveckling och uthyrning i Stockholm
Född: 1959
Anställd sedan: 2002
Inträde i ledningsgruppen: 2010
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: JM och Newsec.



Nicklas Walldan

Chef Teknik, service och utveckling
Född: 1971
Anställd sedan: 2001
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Tyréns
Övriga uppdrag: Svensk Byggtjänst och Samhällsbyggnadslänken vid KTH.



Peter Östman

Chef Kommunikation och IT
Född: 1961
Anställd sedan: 1998
Inträde i ledningsgruppen: 1998
Utbildning: Civilekonom
Tidigare erfarenhet: Storstaden och Eucro Förvaltning.

Innehållsförteckning finansiella rapporter och noter

Sida

65 Vasakronan 2013

66 Koncernens resultaträkning med kommentarer

70 Koncernens balansräkning med kommentarer

73 Koncernens förändring av eget kapital

74 Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer

76 Moderbolagets räkningar

Inledande noter

78 Not 1 Allmän information

78 Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper

82 Not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

83 Not 4 Segmentredovisning koncern

Resultaträkning

84 Not 5 Hyresintäkter

84 Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

84 Not 7 Administration

84 Not 8 Medelantal anställda

85 Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

85 Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

86 Not 11 Ränteintäkter

86 Not 12 Räntekostnader

86 Not 13 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

87 Not 14 Resultat från andelar i dotterbolag

87 Not 15 Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

87 Not 16 Skatt

Balansräkning

89 Not 17 Immateriella anläggningstillgångar

89 Not 18 Förvaltningsfastigheter

89 Not 19 Inventarier

90 Not 20 Aktier och andelar i dotterbolag

92 Not 21 Aktier och andelar i joint ventures

92 Not 22 Fordringar hos joint ventures

92 Not 23 Kundfordringar

93 Not 24 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

93 Not 25 Likvida medel

93 Not 26 Räntebärande skulder

95 Not 27 Avsatt till pensioner

96 Not 28 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

96 Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

97 Not 30 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder

Kassaflödesanalys

98 Not 31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Övriga noter

98 Not 32 Närstående

98 Not 33 Utdelning per aktie

98 Not 34 Händelser efter balansdagen

99 Förslag till vinstdisposition

100 Revisionsberättelse

101 Kvartalsöversikt

102 Femårsöversikt

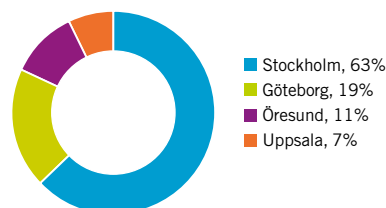
104 Om hållbarhetsredovisningen, GRI-index

108 Definitioner, adresser, kalendarium och webbplats

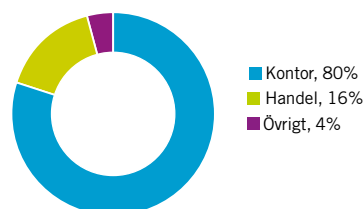
VASAKRONAN 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 6 032 mkr (5 969), en ökning med 1 procent i ett jämförbart bestånd.
- Uthyrningsgraden ökade till 93,4 procent (93,0).
- Driftnetto uppgick till 4 279 mkr (4 272), en ökning med 1 procent i ett jämförbart bestånd.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 689 mkr (2 613) till följd av ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 1 952 mkr (1 254), vilket motsvarar en värdeökning på 2,4 procent (1,5). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 87,1 mdkr.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 1 151 mkr (-553) till följd av höjda långfristiga marknadsräntor.
- Resultat efter skatt ökade till 4 818 mkr (3 923).
- Investeringsvolymen för pågående fastighetsprojekt uppgick till 6,3 mdkr, varav 3,1 mdkr var upparbetat.
- Världens första gröna företagsobligationer emitterades i november.
- En vinstutdelning på 3 025 mkr, utöver koncernbidraget på 975 mkr, föreslås årsstämman.

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan i sammandrag

Belopp i mkr	2013	2012
Hyresintäkter	6 032	5 969
Driftnetto	4 279	4 272
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 689	2 613
Resultat efter skatt	4 818	3 923
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 600	2 432
Marknadsvärde fastigheter	87 145	84 074
Uthyrningsgrad, %	93,4	93,0
Överskottsgrad, %	71	72
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7
Belåningsgrad, %	49	51

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2013	2012	Not
Hysesintäkter	6 032	5 969	4, 5
Driftkostnader	-743	-734	
Reparationer och underhåll	-113	-132	
Fastighetsadministration	-274	-246	7
Fastighetsskatt	-492	-460	
Tomträttsavgäld	-131	-125	
Summa fastighetskostnader	-1 753	-1 697	6
Driftnetto	4 279	4 272	4
Central administration	-87	-81	6, 7
Resultat från andelar i joint ventures	0	-1	
Övriga rörelsekostnader	-	0	
Räntetäkter	29	112	11
Räntekostnader	-1 532	-1 689	12
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 689	2 613	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 952	1 254	13
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1 151	-553	15
Avyttrad/nedskriven goodwill	-51	-62	17
Resultat före skatt	5 741	3 252	
Aktuell skatt	-2	-282	16
Uppskjuten skatt	-921	953	16
Årets resultat	4 818	3 923	
Övrigt totalresultat			
<i>Omklassificerbara poster</i>			
Kassaflödessäkringar	10	7	
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-2	-3	
<i>Ej omklassificerbara poster</i>			
Pensioner, omvärdering	2	-11	
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-17	0	27
Inkomstskatt pensioner	3	3	27
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	-4	-4	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET¹⁾	4 814	3 919	
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	71	72	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	

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

Kommentarer koncernens resultaträkning

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade under året till 6 032 mkr (5 969). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1 procent till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar, men även ökade fastighetsskattetillägg har påverkat positivt.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra på 534 mkr (449), varav 124 mkr avser nybyggnadsprojekt. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 802 mkr (817) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 2,3 procent (3,1). Nettouthyrningen för året uppgick till 117 mkr (-58).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 5 974 mkr (6 017) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,3 år (4,5).

Uthyrningsgraden uppgick till 93,4 procent (93,0) per 31 december 2013.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade med 3 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd var ökningen 2 procent och förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskatt till följd av höjda taxeringsvärden. En snörik inledning av året har också påverkat fastighetskostnaderna negativt.

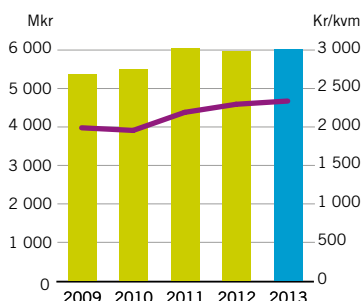
DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick till 4 279 mkr (4 272). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 1 procent till följd av högre hyresintäkter. Överskottsgraden minskade något till 71 procent (72).

ADMINISTRATION

Kostnaden för fastighetsadministration steg till 274 mkr (246) och kostnaden för central administration steg till 87 mkr (81) till följd av ökade personalkostnader. Antal anställda uppgick vid utgången av året till 353 (337).

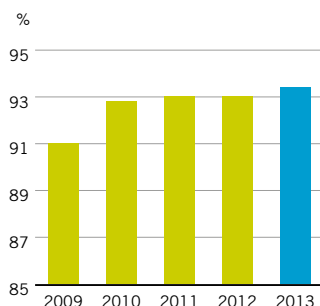
Stigande hyresintäkter



■ Hyresintäkter
■ Hyresintäkter kr/kvm

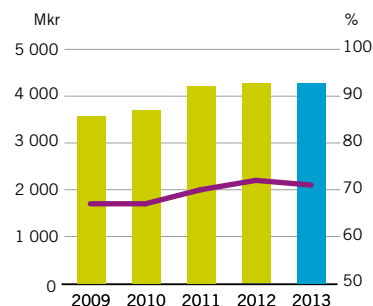
Januari–december

Förbättrad uthyrningsgrad



Per 31 december

Hög överskottsgrad



■ Driftnetto
■ Överskottsgrad

Januari–december

RÄNTENETTO

Räntenettet förbättrades till -1 503 mkr (-1 577) till följd av lägre korta marknadsräntor och kreditmarginaler. Den 31 december 2013 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 3,0 procent (3,3). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en låneportfölj med motsvarande räntebindningstid uppgick till 2,3 procent (2,2).

Genomsnittlig räntebindningstid minskade något till 4,2 år (4,5). Räntebindningsförfall längre än 5 år uppgick till 46 procent (48) av räntebärande skulder och andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 44 procent (49). Räntekänsligheten är fortsatt låg. Skulle marknadsräntorna stiga uppkommer även en orealiserad värdeökning på långfristiga ränteswappar, där fast ränta betalas, som kan realiseras för att motverka ökade räntekostnader för kort räntebindning.

Räntetäckningsgraden ökade till 2,8 gånger (2,7) till följd av ett förbättrat räntenetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2014	1 254	1 112	18
2015	915	1 068	18
2016	863	1 021	17
2017	411	653	11
2018-ff	768	1 863	31
Garage	1 150	162	3
Summa	5 361	5 879	98
Bostäder	1 168	95	2
Totalt	6 529	5 974	100

Förfallstruktur kontrakterad hyra.

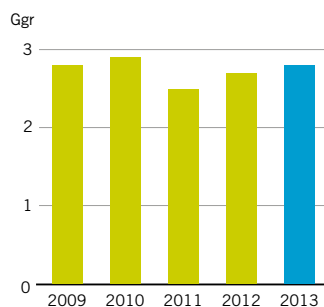
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT

Resultat före värdoförändringar och skatt uppgick till 2 689 mkr (2 613), en ökning på närmare 3 procent. Ökningen förklaras av det förbättrade räntenettet.

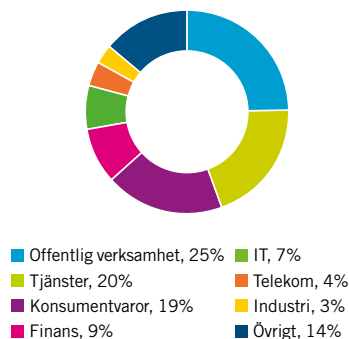
Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
SEB	3
H&M	2
Rikspolisstyrelsen	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Sony Mobile Communications	2
Ericsson Sverige	2
Åhléns	1
Domstolsverket	1
If Skadeförsäkring	1
Summa	18

Största hyresgästerna, andel av kontrakterad hyra.

Förbättrad räntetäckningsgrad

Januari-december

Störst andel hyresgäster inom offentlig verksamhet

Fördelningen per bransch, andel av kontrakterad hyra

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 december 2013 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av DTZ alternativt Forum Fastighets-ekonomi.

Sammantaget uppgår värdeförändringen på Vasakronans fastigheter till 1 952 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 2,4 procent. Värdeökningen beror på lägre direktavkastningskrav men också ökade marknads- hyror, vilka till stor del förklaras av hyreshöjande investeringar. Direktavkastningskraven uppgick i genomsnitt till 5,51 procent, att jämföra med 5,63 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2012.

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till 1 151 mkr (-553) till följd av stigande långa marknads- räntor. Värdeförändringen förstärks av att hela 46 procent av räntebindningsförfallen i låneportföljen har en räntebindning på i genomsnitt 8 år. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte heller att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

Derivatportföljen uppgår till 35 mdkr (42) och består huvudsakligen av ränteswappar om 30 mdkr och förlängningsbara ränteswappar om 4 mdkr.

SKATT

I koncernen redovisas en total skattekostnad om -923 mkr (671). Av skattekostnaden utgörs -921 mkr (953) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter. Aktuell skatt uppgår till -2 mkr (-282).

Värdeförändring per region

	Värde- förändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	2,6	1,7
Göteborg	3,1	0,6
Öresund	1,0	0,1
Uppsala	0,4	0,0
Totalt		2,4

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värde- förändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	1,5	1,2
Projekt- och utvecklingsfastigheter	5,1	0,6
Transaktioner	–	0,6
Totalt		2,4

Förändring av värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,9
Marknadshyror i fastigheterna ¹⁾	2,6
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-2,1
Totalt	2,4

1) Bedömningen är att 1,6 procentenheter förklaras av hyreshöjande investeringar.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2013	2012	Not
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2 280	2 330	17
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	87 145	84 074	4, 18
Inventarier	50	43	19
	87 195	84 117	
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i joint ventures	353	347	21
Fordringar hos joint ventures	90	80	22
Andra långfristiga fordringar	54	78	
	497	505	
Summa anläggningstillgångar	89 972	86 952	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	70	40	23
Aktuella skattefordringar	6	80	
Derivatinstrument	–	10	30
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	624	621	24
Likvida medel	2 570	1 616	25
Summa omsättningstillgångar	3 270	2 367	
SUMMA TILLGÅNGAR	93 242	89 319	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Andra reserver	–23	–31	
Balanserade vinstmedel	28 153	24 464	
Summa eget kapital	36 357	32 660	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	31 534	31 599	26
Uppskjuten skatteskuld	7 859	6 942	16
Derivatinstrument	440	1 612	30
Övriga långfristiga skulder	43	40	
Avsatt till pensioner	21	22	27
Summa långfristiga skulder	39 897	40 215	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	13 740	13 234	26
Leverantörsskulder	193	145	
Skulder till moderföretag	975	893	
Derivatinstrument	26	19	30
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 054	2 153	28
Summa kortfristiga skulder	16 988	16 444	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	93 242	89 319	
Nyckeltal			
Räntebärande skulder netto, mkr	42 704	43 217	
Soliditet, %	39	37	
Belåningsgrad, %	49	51	

Kommentarer koncernens 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. Värde av goodwill uppgick per 31 december 2013 till 2 180 mkr (2 230), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 december 2013 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 87 145 mkr, jämfört med 84 074 mkr vid årsskiftet

Fortsatt ökade fastighetsvärden

Mkr	2013	2012
Ingående värde 1 januari	84 074	82 370
Investeringar	2 417	2 220
Förvärv, köpeskillning	1 690	2 970
Försäljningar, köpeskillning	-2 988	-4 740
Värdeförändring	1 952	1 254
Utgående värde 31 december	87 145	84 074

2012/2013. Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 952 mkr (1 254) och resterande förändring beror på nettoinvesteringar.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för IPD 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, direktavkastningskrav och vakansförväntan. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 86.

FASTIGHETSPROJEKT

Pågående fastighetsprojekt har ökat och har nu en total investeringsvolym på 6 347 mkr (4 111), varav 3 105 mkr (2 437) var upparbetat per 31 december. Projekten har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad för merparten, och för flera av projekten finns dessutom hyresavtal på långa löptider. De låga vakanserna i Stockholms innerstad gör att det nu är möjligt att starta projekt utan att lokalerna är uthyrda vid projektstart. Den totala uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 74 procent.

Under det fjärde kvartalet fattades beslut om att påbörja ombyggnaden av Uggleborg 12 mitt emot Centralstationen i Stockholm. Projektet, som kallas för Klara C, innebär en total renovering av hela fastigheten

Ökade investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 180	1 041	88	58 000	juli 2014	100
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 120	33	3	30 300	dec 2016	0
Stockholm, Solna	Rosenborg 3, Frösunda	550	405	74	16 800	nov 2014	85
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	510	431	85	22 900	juni 2014	77
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 8	500	8	2	19 250	dec 2015	100
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 9	480	117	24	19 100	feb 2015	100
Stockholm, City	Nattugglan 14	400	14	4	13 300	dec 2015	0
Stockholm, Telefonplan	Telefonfabriken 1	320	200	63	31 000	jan 2016	78
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	220	211	96	8 000	mars 2014	97
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	150	2	1	10 600	okt 2015	88
Uppsala	Kungsängen 4:4, Hästen	120	116	97	6 800	mars 2014	84
Totalt större fastighetsprojekt		5 550	2 578	46			74
Övriga projekt		797	527				
Totalt per 31 december		6 347	3 105				

till moderna kontor och butiker i bästa läge. Investeringen uppgår till 1,1 mdkr och beräknas vara klar i slutet av 2016. Beslut fattades också om att påbörja ombyggnaden och moderniseringen av fastigheten Nattugglan 14 på Södermalm i Stockholm. Investeringen beräknas till 400 mkr och kommer att vara klar till slutet av 2015.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2013 till 7 859 mkr (6 942) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats uppgick per 31 december 2013 till 1 167 mkr med en uppskjuten skattefordran om 257 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick till 42 704 mkr (43 217). Den genomsnittliga kapital-

bindningen ökade till 3,0 år (2,7) beroende på en högre andel av långfristiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader var oförändrat 30 procent av räntebärande skulder. Vid utgången av 2013 var andelen kapitalmarknadsfinansiering 65 procent (63) och andelen bankfinansiering 35 procent (37).

I november emitterade Vasakronan som första företag i världen gröna obligationer. Emissionslikviden används för att finansiera investeringar i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Gröna obligationer innebär att Vasakronan ytterligare diversifierar upplåningen. Under 2013 har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 6,5 mdkr (9,3) och tagit upp banklån på 4,3 mdkr (5,4). Banklån mot säkerhet i pantbrev eller aktier i dotterbolag motsvarar 17 procent (16) av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Likvida medel uppgick till 2 570 mkr (1 616) och bindande kreditlöften, vilka inte var utnyttjade, uppgick till 15 400 mkr (15 150). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 131 procent (127) av låneförfall kommande 12 månader.

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	7 140	16
MTN Obligationer	25 000	19 397	43
MTN Gröna obligationer	–	1 300	3
MTN Realränteobligationer	–	1 116	2
NOK Obligationer	317	317	1
Banklån mot säkerhet	16 004	16 004	35
Bindande kreditlöften	15 400	–	–
Totalt		45 274	100

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen.

Genomsnittlig räntebindningstid minskade till 4,2 år (4,5) och kapitalbindningen uppgick till 3,0 år (2,7)

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	19 711	44	2,7 ¹⁾	13 740	30	15 400	100
1–2 år	1 158	3	4,5	8 872	20	–	–
2–3 år	–769	–2	1,2 ²⁾	6 649	15	–	–
3–4 år	2 363	5	3,6	6 461	14	–	–
4–5 år	1 804	4	3,5	3 293	7	–	–
5 år och över	21 007	46	3,0	6 258	14	–	–
Totalt	45 274	100	3,0	45 274	100	15 400	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 1,5%.

2) För år 2–3 är räntexponeringen negativ. Det förklaras av att ingångna swapavtal överstiger lån med motsvarande räntebindningstid.

Finansiering förfallostruktur 2013-12-31.

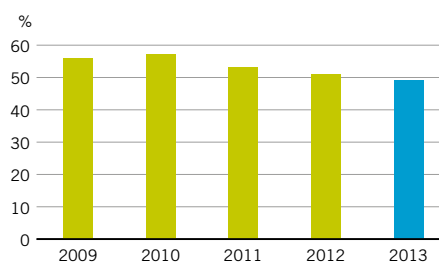
Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2012-01-01	4 000	4 227	-35	21 524	29 716
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	-	4	-	4
Pensioner inklusive skatt	-	-	-	-8	-8
Årets resultat	-	-	-	3 923	3 923
<i>Summa totalresultat</i>	-	-	4	3 915	3 919
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-1 035	-1 035
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-	-	-	272	272
Utdelning, lämnad till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-212	-212
Utgående eget kapital 2012-12-31	4 000	4 227	-31	24 464	32 660
Ingående eget kapital 2013-01-01	4 000	4 227	-31	24 464	32 660
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	-	8	-	8
Pensioner inklusive skatt	-	-	-	-12	-12
Årets resultat	-	-	-	4 818	4 818
<i>Summa totalresultat</i>	-	-	8	4 806	4 814
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-975	-975
Utdelning, lämnad till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-142	-142
Utgående eget kapital 2013-12-31	4 000	4 227	-23	28 153	36 357

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet ökade under året genom det positiva totalresultatet på 4 814 mkr (3 919) till 36 357 mkr. Under året har utdelning lämnats till ägaren om -142 mkr och koncernbidrag redovisats om -975 mkr. Soliditeten ökade till 39 procent (37) och belåningsgraden minskade till 49 procent (51).

Sjunkande belåningsgrad



Per 31 december

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2013	2012	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 689	2 613	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-2	-13	31
Räntenetto	1 503	1 577	
Betald ränta	-1 602	-1 774	
Erhållen ränta	25	46	
Betald skatt	-13	-17	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 600	2 432	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	37	-64	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	165	-27	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 802	2 341	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 417	-2 220	18
Förvärv av fastigheter	-1 690	-2 970	18
Försäljning av fastigheter	2 988	4 370	
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-21	-6	
Aktier och andelar netto	-6	-10	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-	373	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 146	-463	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 656	1 878	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-1 177	-1 273	33
Upptagna räntebärande skulder	11 050	9 380	
Amortering räntebärande skulder	-10 575	-10 849	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-702	-2 742	
Periodens kassaflöde	954	-864	
Likvida medel vid periodens början	1 616	2 480	
Periodens kassaflöde	954	-864	
Likvida medel vid periodens slut	2 570	1 616	25

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 2 600 mkr (2 432). Ökningen förklaras främst av ett förbättrat räntenetto.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på 202 mkr (-91) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 802 mkr (2 341).

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

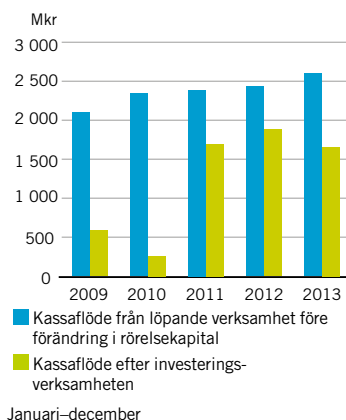
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 146 mkr (-463) och utgörs till största delen av investeringar i befintliga fastigheter på -2 417 mkr (-2 220). Under året har också fastigheter förvärvats för -1 690 mkr (-2 970) och sålts för 2 988 mkr (4 370). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 1 656 mkr (1 878).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -702 mkr (-2 742). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag och utdelning om totalt -1 177 mkr (-1 273). Därtill har räntebärande skulder ökat med 475 mkr (-1 469).

Kassaflödet uppgick till 954 mkr (-864) och likvida medel uppgick till 2 570 mkr (1 616) vid utgången av 2013.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Fastighetsförsäljningar	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Hingsten 1	Täby	Kvarnstenens Fastighets AB	90	2013-04-03
Lorenberg 55:3	Göteborg	Sigillet Fastighets AB	66	2013-05-23
Heden 705:14 (del av)	Göteborg	NCC	38	2013-06-27
Ålgen 24	Östermalm, Stockholm	HEFAB	435	2013-07-01
Oden 20–22, Lidingö centrum	Lidingö	Rockspring	771	2013-07-08
Polisen 2	Solna	Delarka Holding	1 230	2013-11-14
Murmästaren 3	Kungsholmen, Stockholm	Balder	490	2013-12-18
Summa fastighetsvärde			3 120	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			-132	
Total köpeskilling			2 988	

Fastighetsförvärv	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Magasinet 1, Black Building	Sundbyberg	IVG Institutional Funds	468	2013-04-30
Kaninen 30 och 32, Triangeln	Malmö	NCC	1 222	2013-12-17
Justering tidigare transaktioner	–	–	9	–
Summa fastighetsvärde			1 699	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			-9	
Total köpeskilling			1 690	

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2013	2012	Not
Nettoomsättning	388	378	
Rörelsens kostnader	-491	-466	7-10
Realisationsresultat försäljningar	450	680	13
Resultat före finansiella poster	347	592	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	2 279	1 864	14
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	
Räntetäkter	174	230	11
Räntekostnader	-1 515	-1 731	12
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 285	955	
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1 151	-553	15
Resultat före skatt	2 436	402	
Skatt	-418	6	16
Årets resultat	2 018	408	
RAPPORT ÖVER TOTAL-RESULTATET			
Årets resultat	2 018	408	
<i>Omklassificerbara poster</i>			
Kassaflödessäkringar	9	7	
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-2	-2	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	7	5	
Summa totalresultat för året	2 025	413	

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2013	2012	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	25	21	19
Aktier och andelar i dotterbolag	30 599	30 214	20
Fordringar hos dotterbolag	5 898	5 260	
Aktier och andelar i joint ventures	0	0	21
Fordringar hos joint ventures	90	80	22
Uppskjuten skattefordran	395	601	16
Andra långfristiga fordringar	49	73	
Summa anläggningstillgångar	37 056	36 249	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	0	23
Fordringar hos dotterbolag	29 221	29 409	
Fordringar hos joint ventures	0	0	
Aktuella skattefordringar	11	15	
Derivatinstrument	-	10	30
Övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218	258	24
Likvida medel	2 569	1 605	25
Summa omsättningstillgångar	32 019	31 297	
SUMMA TILLGÅNGAR	69 075	67 546	

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie-kapital ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2012-01-01	4 000	13 501	17 501
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	5	5
Årets resultat	-	408	408
<i>Summa totalresultat</i>	-	413	413
Koncernbidrag, lämnat	-	-1 035	-1 035
Skatteeffekt från koncernbidrag	-	272	272
Utdelning till aktieägare	-	-212	-212
Utgående eget kapital 2012-12-31	4 000	12 939	16 939
Ingående eget kapital 2013-01-01	4 000	12 939	16 939
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	7	7
Årets resultat	-	2 018	2 018
<i>Summa totalresultat</i>	-	2 025	2 025
Koncernbidrag, lämnat	-	-975	-975
Skatteeffekt från koncernbidrag	-	215	215
Utdelning till aktieägare	-	-142	-142
Utgående eget kapital 2013-12-31	4 000	14 062	18 062

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2013	2012	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	4 000	4 000	
	4 000	4 000	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel	12 044	12 531	
Årets resultat	2 018	408	
	14 062	12 939	
Summa eget kapital	18 062	16 939	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	31 534	30 799	26
Derivatinstrument	440	1 612	30
Avsatt till pensioner	3	3	
Övriga långfristiga skulder	47	51	
Summa långfristiga skulder	32 024	32 465	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	13 740	12 619	26
Derivatinstrument	26	19	30
Leverantörsskulder	5	8	
Skulder till moderbolag	975	893	
Skulder till dotterföretag	3 739	3 998	
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	504	605	28
Summa kortfristiga skulder	18 989	18 142	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	69 075	67 546	

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 388 mkr (378) och resultat före skatt uppgick till 2 436 mkr (402). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 569 mkr (1 605).

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2013	2012	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 285	955	
Finansiella intäkter och kostnader netto	-938	-363	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-408	-657	31
Betald ränta	-1 571	-1 744	
Erhållen ränta	174	230	
Betald skatt	-13	-15	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	-1 471	-1 594	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	1 758	692	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-240	644	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47	-258	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-19	-7	
Avyttring inventarier	5	1	
Förvärv andelar i dotterbolag	-223	-1 103	
Avyttring andelar i dotterbolag	452	1 425	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-10	-80	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	205	236	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	252	-22	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-1 177	-1 273	33
Upptagna lån	11 050	9 381	
Amorterade lån	-9 161	-8 960	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	712	-852	
Årets kassaflöde	964	-874	
Likvida medel vid årets början	1 605	2 479	
Årets förändring av likvida medel	964	-874	
Likvida medel vid årets slut	2 569	1 605	25

Noter

NOT 1 Allmän information

Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603 är moderbolag i Vasakronankoncernen och har sitt säte i Stockholm med adress Mäster Samuelsgatan 56, Box 30074, 104 25 Stockholm, Sverige. Vasakronan AB ägs av Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196.

Koncernens verksamhet är att placera och förvalta det tillhållna kapitalet från ägarna genom att köpa och sälja fastigheter i Sverige samt att förvalta och utveckla dessa fastigheter så att ägarna till en avvägd risknivå får en så långsiktigt hög avkastning som möjligt. Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 26 mars 2014 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 8 maj 2014.

NOT 2 Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av IFRS Interpretations Committee per den 31 december 2013. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när koncernredovisning upprättats anges nedan. Om inte annat anges har dessa principer tillämpats konsekvent för alla presenterade år.

Nedan anges de standarder som koncernen tillämpar för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 och som har haft inverkan på koncernens finansiella rapporter.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har införts ändringar avseende övrigt totalresultat. Den mest väsentliga förändringen i den ändrade IAS 1 är kravet att de poster som redovisas i övrigt totalresultat ska presenteras fördelat på två grupper. Fördelningen baseras på om posterna kan komma att omklassificeras till resultaträkningen eller ej.

IAS 19 Ersättning till anställda har ändrats. Ändringen innebär att kostnader för tjänstgöring under tidigare år redovisas omgående. Räntekostnader och förväntad avkastning på förvaltningstillgångar har ersatts av en nettoränta som beräknas med hjälp av diskonteringsräntan, baserat på nettoöverskottet eller nettounderskottet i den för månadsbestämda planen. Effekterna av övergången beskrivs i not 27.

IFRS 7 Finansiella instrument har ändrats. Ändringarna innebär utökade upplysningskrav avseende finansiella instrument.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde är en ny standard som syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa. Standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa till verkligt värdevärderingar och tillhörande upplysningar. Standarden ger vägledning till verkligt värdevärderingar för alla slag av tillgångar och skulder, finansiella som icke-finansiella. Kraven utökar inte tillämpningsområdet för när verkligt värde ska tillämpas men har lett till ökade upplysningar.

2.1 Förutsättningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen. Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i miljoner kronor och avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde.

De områden som innefattar hög grad av komplexa bedömningar eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs närmare i not 3.

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

2.3 Koncernredovisning

2.3.1 Koncern- och dotterbolag

Koncernbolag är alla de företag över vilka Vasakronan har bestämmande inflytande. Dotterbolag är företag som ägs direkt av Vasakronan AB (publ). Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget innehar rätten att utforma finansiella och operativa strategier.

Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill.

Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. I not 3.2 finns en närmare beskrivning av Vasakronans avgränsning mellan rörelse- och tillgångsförvärv.

2.3.2 Joint ventures

Genom samarbetsavtal med en eller flera parter har Vasakronan ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i andra företag, så kallade joint arrangements. Samtliga joint arrangements är klassificerade som joint ventures då varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar och skulder tillhörande arrangemanget. Arrangemanget syftar inte heller till att ge delägarna produkter eller tjänster eller är beroende av delägarna för att kunna reglera sina skulder.

Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med, dels Vasakronans andel av årets resultat, dels eventuell erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av joint venturebolagets årsresultat.

Om förlusten i joint ventures överstiger koncernens andel, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för joint venturebolagets räkning.

Koncerninterna vinster och förluster till följd av transaktioner med dessa företag elimineras i förhållande till koncernens innehav.

2.4 Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Vasakronan har denna funktion identifierats som verkställande direktören i moderbolaget.

Verksamheten har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Öresund. Dessa regioner utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker.

2.5 Intäkter och kostnader

2.5.1 Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 2.6 nedan, varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i för-

skott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktstiden.

Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår från Vasakronans sida, vilket normalt sker vid avflyttning. I hyresintäkterna ingår belopp som fakturerats hyresgästen avseende media och fastighetsskatt samt andra kostnader, i den mån Vasakronan inte agerat ombud för hyresgästens räkning.

2.5.2 Administrationskostnader

Koncernens administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering samt central marknadsföring.

2.5.3 Intäkter från fastighetsförsäljningar

Försäljning av fastigheter redovisas på tillträdesdagen, om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

2.5.4 Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

2.6 Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.5.1.

Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal, där Vasakronan är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

2.7 Immateriella tillgångar

2.7.1 Goodwill

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Goodwill utgörs av ett belopp motsvarande skillnaden mellan erlagd köpskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. I koncernen är denna främst hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den skatt som kalkylmässigt tillämpats vid förvärvet, där förvärvet utgör ett rörelseförvärv.

Goodwill har fördelats ut på respektive förvärvad fastighet. En prövning görs årligen för att säkerställa att det redovisade värdet som fördelats på de förvärvade fastigheterna inte överstiger verkligt värde.

Vid försäljning av en fastighet alternativt då nedskrivningsbehov uppkommer löses goodwill hänförlig till den fastigheten upp och redovisas som "Avyttrad/nedskriven goodwill", se vidare not 17.

2.7.2 Övriga immateriella tillgångar

Utöver goodwill utgörs koncernens immateriella tillgångar av varumärket som förvärvats genom rörelseförvärv och som värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Värdet på varumärket testas årligen, eller vid indikation på värdenedgång, för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade nedskrivningar.

2.8 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 13.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS 23 Lånekostnader, se not 12.

2.9 Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och beaktas därför ej. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

2.10 Nedskrivningar

Goodwill har per definition en obestämbar nyttjandeperiod och varumärken har i koncernen också bedömts ha obestämbar nyttjandeperiod. Sådana tillgångar är inte föremål för avskrivningar, istället testas värdet årligen eller vid eventuell indikation på nedskrivningsbehov. Goodwill testas på lägsta nivå för ledningens uppföljning vilket är respektive fastighet till vilken goodwill allokateras vid förvärvstidpunkten.

Tillgångar som är föremål för avskrivningar utsätts för ett nedskrivningstest om det föreligger en indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas.

En nedskrivning redovisas till det belopp varmed det redovisade värdet överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Då förvaltningsfastigheter löpande i koncernen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, omfattas dessa tillgångar inte av ovanstående princip avseende nedskrivningar. I moderbolaget kan andelar i dotterbolag påverkas om nedskrivningsbehov föreligger i underliggande dotterbolags tillgångar inklusive förvaltningsfastigheter.

2.11 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och derivatinstrument samt bland skulderna leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

2.11.1 Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

2.11.2 Kundfordringar

Kundfordringar redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för värde-minskning. En nedskrivning av kundfordringar görs när det finns bevis för att koncernen inte kommer att få betalt. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en kostnad.

2.11.3 Skulder

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbelopp, till exempel i form av över- eller underkurs, redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas till nominellt belopp.

2.11.4 Derivatinstrument

Vasakronan använder derivat för att uppnå önskad genomsnittlig räntebindningstid samt för att begränsa företagets ränterisker, valutarisker och prisrisk på el. Derivat får endast användas för riskhantering inom finanspolycyns ramar. Ingångna derivatkontrakt består för närvarande av ränteswappar, realränteswappar, swaptioner, valutaswappar samt elterminer.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde.

Vasakronan har slutat tillämpa säkringsredovisning för derivatinstrument (från och med andra kvartalet 2011). Resultatet från derivat som tidigare säkringsredovisats kvarstår som säkringsreserv och periodiseras under det ursprungliga avtalets löptid.

Förändringar av verkligt värde för samtliga derivatinstrument redovisas fortsättningsvis som en värdeförändring i resultaträkningen.

2.11.5 Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs. Verkligt värde för derivatinstrument beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden. Verkligt värde på finansiella skulder beräknas genom att diskontera det framtida kontrakterade kassaflödet till den aktuella marknadsräntan.

Nominellt värde för kundfordringar och leverantörsskulder, det vill säga minskat med eventuella bedömda krediteringar, förutsätts motsvara deras verkliga värden.

Upplysning om verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder återfinns i not 30.

2.12 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar.

2.12.1 Pensionsförpliktelser

Koncernen har både förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar Vasakronan fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

En förmånsbestämd pensionsplan garanterar det belopp som den anställde erhåller i pensionsförmån vid pensionering. Åtagande som redovisas för de förmånsbestämda förpliktelserna, har värderats av en oberoende aktuarie till nuvärde av de framtida utbetalningarna med användning av räntesatsen för förstklassiga bostadsobligationer med löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsens. Beräkningen av förpliktelsen baseras även på ett flertal andra faktorer såsom ålder, lön och tjänstgöringstid.

Aktuariella vinster och förluster till följd av erfarenhetsbaserade justeringar och förändringar i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat under den perioden då de uppstår.

2.13 Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

2.13.1 Aktuell skatt

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas

avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Som aktuell skatt redovisas även redovisningsmässigt beräknad skatt på koncernbidrag.

2.13.2 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

2.14 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld.

2.15 Tillgångar tillgängliga för försäljning och avvecklad verksamhet

En tillgång eller verksamhet skall klassificeras som tillgänglig för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick. Om verksamheten som ska avyttras är tillräckligt väsentlig presenteras den som en avvecklad verksamhet. Detta innebär att resultatet och kassaflödet från den avvecklade verksamheten presenteras separat från den kvarvarande verksamheten i resultaträkningen samt kassaflödesanalysen.

2.16 Upplysningar om kommande standarder

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2014 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan.

IFRS 9 Finansiella instrument Standarden ges ut i omgångar och är en del i en fullständig omarbetning av den nuvarande standarden IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden kommer att kompletteras med regler om bl.a. nedskrivningar. Beslut om ikraftträdande har inte fattats och EU har ännu inte godkänt de utgivna delarna.

IFRIC 21 Levies Tolkningen tydliggör när en skuld för "levies" ska redovisas. "Levies" är avgifter/skatter som statliga eller motsvarande organ påför företag i enlighet med lagar/ förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. Vasakronan kommer att skuldföra fastighetsskatter till de fastigheter vi äger vid ingående av ett kalenderår.

2.17 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Moderbolaget tillämpar koncernens principer med de undantag och tillägg som anges nedan.

2.17.1 Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet provas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

2.17.2 Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

2.17.3 Tillgångar tillgängliga för försäljning och avvecklad verksamhet

Presentationsformatet avseende tillgångar tillgängliga för försäljning och avvecklad verksamhet tillämpas inte för moderbolaget, då det inte får tillämpas i juridisk person enligt årsredovisningslagen.

2.17.4 Nya redovisningsprinciper som tillämpas av moderbolaget 2013

Moderbolaget har tillämpat samma principer som föregående år förutom de ändringar som införts med anledning av nya IFRS och IFRIC-tolkningar som beskrivs i avsnittet för nya redovisningsprinciper som tillämpats av koncernen 2013.

Rådet för finansiell rapportering har förtydligat hur koncernbidrag ska redovisas från och med 2013. Förtydligandet innebär att det finns en huvudregel och en alternativregel. Vasakronan AB har valt att redovisa enligt huvudregeln vilket innebär att lämnade koncernbidrag till moderbolaget redovisas i eget kapital och erhållna koncernbidrag som finansiell intäkt. Jämförelsetalen har justerats med anledning av detta.

NOT 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Avsnittet om marknadsvärdering på sidan 86 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2013 och 2012 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

3.3 Verkligt värde på goodwill

Värdet på goodwill prövas årligen genom att säkerställa att det redovisade värdet som fördelats på fastigheterna inte överstiger verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Verkligt värde för goodwill påverkas av bedömningar som företagsledningen gör, där bedömningen av marknadsvärdet på uppskjuten skatt är den som har störst påverkan. Denna bedömning görs främst genom att beakta observerbara marknadsdata för genomförda transaktioner. Vid fastställandet av verkligt värde på goodwill vid utgången av 2013 är bedömningen att uppskjuten skatt på marknaden i genomsnitt värderas till 5,5 procent (7,0).

Direktavkastningskrav vid värdering 2013-12-31, %

	Lägsta–Högsta	Genomsnitt
Stockholms innerstad	4,20–6,70	5,03
Stockholms närförorter	5,20–8,00	6,43
Göteborg	5,00–6,75	5,60
Malmö	5,20–6,10	5,54
Lund	5,60–7,00	6,36
Uppsala	5,80–7,50	6,36

Värderingsantaganden 2013-12-31, vägt genomsnitt

Inflationsantagande	2%
Kalkylränta för kassaflöde	7,30%
Kalkylränta för restvärde	7,51%
Direktavkastningskrav restvärde	5,51%
Långsiktig vakansgrad	4,99%
Drift- och underhållskostnader år 1	406 kr/kvm
Investeringar år 1	780 kr/kvm
Marknadshyra (vid noll vakans)	2 446 kr/kvm

Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer

		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	–14,3	–12 421
Direktavkastningskrav och kalkylränta	–1 procentenhet	+20,6	+17 929
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2,3	+/-1 974
Drift- och underhållskostnad	+/-25 kr/kvm	+/-1,1	+/-987
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	+/-1,1	+/-964

Ovanstående känslighetsanalys visar enbart effekterna vid förändring av varje enskild faktor. Många av faktorerna påverkas av samma underliggande förändringar och de kan också påverka varandra.

NOT 4 Segmentredovisning koncern

Vasakronans indelning i segment utgörs av de geografiska områdena Stockholm, Göteborg, Öresund och Uppsala. Denna uppdelning motsvarar den interna rapporteringsstrukturen.

Fördelning av resultatet per segment sker till och med driftnettot, som är det resultatmått som huvudsakligen används i den interna uppföljningen. Därefter sker ingen uppdelning då merparten av dessa intäkter och kostnader är koncerngemensamma.

Av posterna i balansräkningen fördelas förvaltningsfastigheter och goodwill på respektive segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms till största del vara koncerngemensamma och fördelas därför inte.

	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
Resultaträkning	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	3 865	3 884	1 124	1 108	628	562	415	415	–	–	6 032	5 969
Driftkostnader	–471	–476	–108	–106	–101	–90	–63	–62	–	–	–743	–734
Reparationer och underhåll	–71	–77	–18	–18	–13	–18	–11	–19	–	–	–113	–132
Fastighetsadministration	–143	–125	–53	–49	–43	–39	–35	–33	–	–	–274	–246
Fastighetsskatt	–331	–320	–85	–79	–51	–40	–25	–21	–	–	–492	–460
Tomträttsavgäld	–117	–116	–2	–2	–12	–7	0	0	–	–	–131	–125
Fastighetskostnader	–1 133	–1 114	–266	–254	–220	–194	–134	–135	–	–	–1 753	–1 697
Driftnetto	2 732	2 770	858	854	408	368	281	280	–	–	4 279	4 272

	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
Balansräkning	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Förvaltningsfastigheter	54 859	54 629	16 159	15 488	10 727	8 823	5 400	5 134	–	–	87 145	84 074
varav investeringar under året	1 297	1 002	293	237	583	730	244	251	–	–	2 417	2 220
varav förvärv/försäljningar under året	–2 427	–3 428	–101	1 118	1 230	657	–	–117	–	–	–1 298	–1 770
Goodwill	1 183	1 218	464	469	447	455	86	88	–	–	2 180	2 230
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	3 917	3 015	3 917	3 015
Summa tillgångar	56 042	55 847	16 623	15 957	11 174	9 278	5 486	5 222	3 917	3 015	93 242	89 319
Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–	36 357	32 660	36 357	32 660

Under åren 2013 och 2012 finns inga fastigheter som varit vakanta i sin helhet. Hyresintäkter inkluderar även hyresintäkter för sålda fastigheter.

NOT 5 Hyresintäkter

Förändring av koncernens hyresintäkter mellan 2012 och 2013

Hyresintäkter enligt resultaträkning, 2012	5 969
Förändring i jämförbart bestånd	62
Tillkommer från projektfastigheter	–2
Tillkommer från förvärvade fastigheter	107
Avgår från sålda fastigheter	–104
Hyresintäkter enligt resultaträkning, 2013	6 032

Av de totala hyresintäkterna på 6 032 mkr utgörs 78 mkr (85) av om-sättningshyra.

Kontraktsportföljens förfallostruktur

	Antal kontrakt	Årshyra mkr
Förfall inom 1 år ¹⁾	2 996	1 276
2015	1 009	1 078
2016	955	1 042
2017	449	656
2018	210	529
Senare än 5 år	910	1 393
Summa	6 529	5 974

1) Varav bostäder 1 168 kontrakt med 95 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 4,3 år (4,3). Av den kontrakterade hyran utgörs 96 procent (95) av kommersiella kontrakt och 4 procent (5) av bostäder och garage. Det finns cirka 4 200 kommersiella kontrakt (4 300) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, där hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 25 procent (27) av den kontrakterade hyran. Ingen enskild hyresgäst svarar heller för mer än 3 procent av hyresintäkterna. För att minska exponeringen för kreditförluster görs både vid nyuthyrning och löpande under kontraktstiden uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet, och i vissa fall ställs även krav på säkerheter. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

NOT 6 Kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen	
	2013	2012
Reparationer och underhåll	–113	–132
Fastighetsskatt	–492	–460
Tomträttsavgäld	–131	–125
Övriga direkta fastighetskostnader	–741	–733
Personalkostnader	–330	–288
Avskrivningar	–13	–12
Övriga externa kostnader	–20	–28
Summa	–1 840	–1 778

Fördelat i resultaträkningen:

Fastighetskostnader	–1 753	–1 697
Central administration	–87	–81
Summa	–1 840	–1 778

	Koncernen	
	2013	2012
Tomträttsavtal		
Förfall inom 1 år	18	21
Senare än 1 år men inom 5 år	197	159
Senare än 5 år	363	200
Summa	578	380

Tomträttsavtal i dotterbolag är de enda operationella leasingavtal som finns i koncernen där Vasakronan är leasetagare.

NOT 7 Administration

	Koncernen	
	2013	2012
Personalkostnader	–235	–196
Köpta tjänster	–37	–43
IT	–35	–35
Marknadsföring	–16	–12
Avskrivningar inventarier	–10	–10
Övrigt	–28	–31
Summa	–361	–327

Fördelat i resultaträkningen:

Fastighetsadministration	–274	–246
Central administration	–87	–81
Summa	–361	–327

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning vidarefaktureras till de fastighetsägande bolagen som fastighetsadministration. Övriga kostnader i moderbolaget avser central administration som inte är direkt hänförlig till fastighetsförvaltningen, såsom koncernledning, fastighetsinvesteringar, finans och central marknadsföring.

Ersättning till revisorer

	Koncernen	
	2013	2012
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	1,5	1,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	0,3
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,3	0,0
Summa	2,2	1,9

Kostnaderna för revision av Vasakronan Holding AB och övriga bolag i koncernen betalas av Vasakronan AB, varför moderbolagets kostnader för revision är samma som koncernens.

NOT 8 Medelantal anställda

	2013		2012	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	345	35%	332	34%
Koncernen	345		332	

NOT 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ledande befattningshavare	24	23	24	23
Övriga anställda	174	158	174	158
Summa löner och ersättningar	198	181	198	181
Pensionskostnader	54	52	54	52
Sociala kostnader	77	72	77	72
Summa totalt	329	305	329	305

Ledande befattningshavare, tkr	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande; Lars Lundqvist	575	–	–	575
Vice ordförande; Mats Wäppling	300	–	–	300
Styrelseledamot; Rolf Lydahl	270	–	–	270
Styrelseledamot; Jan-Olov Backman	220	–	–	220
Styrelseledamot; Per Uhlén	220	–	–	220
Verkställande direktör; Fredrik Wirdeus	5 099	46	1 601	6 746
Vice verkställande direktör; Lars Johnsson	2 267	60	584	2 911
Andra ledande befattningshavare (10 personer)	15 041	454	5 469	20 964
Summa	23 992	560	7 654	32 206

1) Ersättning till anställda avser utbetald ersättning under 2013 medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman.

2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön. Med övriga ledande befattningshavare avses de elva personer som tillsammans med verkställande direktör har ingått i ledningsgruppen under 2013, se sidan 63.

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman, vilket bland annat innebär att styrelseledamot som är anställd av AP-fonderna eller Vasakronan inte erhåller något arvode. Styrelsens ledamöter har inte fått någon ersättning utöver styrelsearvode och arvode som ledamot i utskott. Styrelseledamöterna har möjlighet att fakturera sitt arvode genom bolag och har då rätt att utöver angivet arvode ta ut ersättning med belopp motsvarande sociala avgifter och moms, förutsatt att skattemässiga förutsättningar föreligger och det är kostnadsneutralt för Vasakronan.

Rörlig lön

Rörlig lön kan utgå till samtliga medarbetare förutom till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. För 2013 baseras den rörliga lönen på mål för resultatet och kundnöjdheten och kan ge ett maximalt utfall på två månadslöner. Bedömt utfall motsvarande en månadslön har reserverats i bokslutet och fastställs på individnivå under andra kvartalet 2014. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2012 utbetalades under året och kunde också då maximalt uppgå till två månadslöner. Utfallet motsvarade i genomsnitt 1,2 månadslöner.

Pensioner

Pensionen för anställda tjänstemän omfattas av trygghet enligt BTP-planen (Bankernas Tjänstepension). Pensionsplanen har finansierats genom inbetalningar till SPP. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Vasakronan tillämpar IAS 19, Ersättningar till anställda, avseende redovisningen av dessa förmånsbestämda pensioner, se redovisningsprinciper på sidan 80. Övriga anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionslösningar i AMF.

Verkställande direktörens anställningsavtal löper till dess han är 62 år. Pensionsvillkoren är förmånsbestämda och följer villkoren enligt BTP-planen, beräknade utifrån 65-års pensionsålder. Därutöver görs, under den avtalade anställningsperioden, en årlig kompletterande och avgiftsbestämd pensionsavsättning.

Övriga ledande befattningshavare har en pensionslösning i form av Bankernas Tjänstepension, BTP-planen, eller så kallad "10-taggarlösning". Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 6 månader men 12 månader om uppsägning sker från bolagets sida. Vid uppsägning från bolagets sida får verkställande direktören ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. Om verkställande direktören får ersättning från annan tjänst sätts avgångsvederlaget ner med motsvarande belopp. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Mellan bolaget och övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid på 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag på 12 månadslöner, förutom om befattningshavaren är över 50 år vid uppsägningstillfället då avgångsvederlaget uppgår till 18 månadslöner. Om ersättning erhålls från annan tjänst sätts vederlaget ner med motsvarande belopp. Vid uppsägning från ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

Könsfördelning styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2013		2012	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	9	2	10	2
Ledande befattningshavare	12	3	12	3

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och de 11 (11) personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp.

För mer information om Vasakronans jämställdhetsarbete, se sidorna 20–21.

NOT 10 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 13 procent (14) inköp från koncernbolag. De koncerninterna kostnaderna består främst av hyreskostnader.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 98 procent (99) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget vidarefakturerar till de fastighetsägande koncernbolagen.

NOT 11 Ränteutgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ränteutgifter	29	59	28	53
Övriga finansiella intäkter	0	53	0	–
Räntebidrag	–	0	–	–
Ränteutgifter från dotterbolag	–	–	146	177
Summa	29	112	174	230

NOT 12 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader	–1 566	–1 700	–1 425	–1 623
Övriga finansiella kostnader	–69	–71	–61	–66
Räntekostnader till dotterbolag	–	–	–29	–42
Aktiverad ränta	103	82	–	–
Summa	–1 532	–1 689	–1 515	–1 731

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras ränta på investeringen under produktionstiden. Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden.

Övriga finansiella kostnader består främst av kostnader för kreditlöften och stämpelkostnad pantbrev.

NOT 13 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2013	2012
Projekt- och utvecklingsfastigheter	530	46
Transaktioner	495	203
Förvaltade fastigheter		
Förändrade avkastningskrav	1 315	1 013
Marknadshyresförändring	1 701	1 684
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	–2 089	–1 692
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 952	1 254

Marknadshyresförändringar förklaras främst av hyreshöjande investeringar.

Sålda fastigheter under 2013 framgår av sidan 75. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter under 2013 uppgår till 233 mkr. Försäljningar har under året skett i bolagsform och har i moderbolaget medfört ett försäljningsresultat på 450 mkr (680).

Värderingsmetodik

Vasakronan redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde, se not 18. Vasakronan genomför därför kvartalsvis fastighetsvärderingar i syfte att ta fram det bedömda marknadsvärdet. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Vasakronan tillämpar IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" för förvaltningsfastigheter vilket innebär en värderingshierarki i 3 nivåer. Nivå 1 – Innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 – Annan indata än i nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 – Icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Förvaltningsfastigheter hos Vasakronan redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 ovan.

Fastigheterna har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy. I enlighet med värderingspolicyn värderas samtliga fastigheter externt vid hel- och halvårsskifte och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden. Under 2013 genomfördes den externa värderingen av DTZ alternativt Forum Fastighetsekonomi.

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknads-

mässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktstid, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringarna initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter, se not 3. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande lokalhyreskontrakt, information om vakanta lokaler, faktiska drifts- och underhållskostnader samt planerade investeringar. Även historiska utfallssiffror samt prognoser för 2014 har utgjort underlag.

I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter samt i vissa fall värdet av ej detaljplanlagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanlagda potentiella byggrätter är beroende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

Om avtal har tecknats avseende försäljning av fastighet används det avtalade fastighetsvärdet som marknadsvärde vid kommande kvartalsbokslut.

NOT 14 Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2013	2012
Erhållna koncernbidrag	1 814	1 542
Resultat från andelar i dotterbolag	497	335
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	–32	–13
Summa	2 279	1 864

Med resultat från andelar i dotterbolag avses resultat i handels- och kommanditbolag där Vasakronan AB är ägare.

NOT 15 Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntederivat som inte säkringsredovisas	1 190	–501	1 190	–501
Upplösning av säkrade lån	–28	–43	–28	–43
Upplösning av säkringsreserv	–10	–7	–10	–7
Värdereglering lån i utländsk valuta	24	–4	24	–4
Värdereglering valutaderivat	–24	4	–24	4
Elderivat	–1	–2	–1	–2
Summa	1 151	–553	1 151	–553

Från och med 2011 tillämpas inte längre säkringsredovisning för derivatinstrument. Kvarvarande säkringsreserv i eget kapital uppgick vid årsskiftet till 22 mkr (32). Säkringsreserven löses upp över de underliggande derivatens löptid till och med 2021.

NOT 16 Skatt

Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Redovisat resultat före skatt	5 741	3 252	2 436	402
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 22,0 procent (26,3)	–1 263	–855	–536	–106
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	0	–	–	–
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	342	114	99	179
Avyttrad goodwill	–11	–16	–	–
Nedskrivning av andelar	–	–	–7	–3
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	7	1	–1	1
Effekt på uppskjuten skatt till följd av sänkt skattesats	–	1 358	–	–116
Övriga justeringar	2	69	27	51
Redovisad skattekostnad	–923	671	–418	6
Effektiv skattesats koncernen, procent	16,1	–20,6		
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	–2	–282	–215	–272
Uppskjuten skatt	–921	953	–203	278
Summa skatt på årets resultat	–923	671	–418	6

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Obeskattade reserver	36	22	–	–
Derivat	–253	78	–253	78
Förvaltningsfastigheter	–527	818	26	40
Skattemässiga underskott	–173	–12	24	89
Övriga temporära skillnader	–4	47	–	71
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–921	953	–203	278

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Derivat	–96	–351	–96	–351
Obeskattade reserver	20	56	–	–
Förvaltningsfastigheter	8 173	7 646	150	176
Skattemässiga underskott	–256	–429	–449	–426
Övriga temporära skillnader	18	20	–	–
Summa uppskjuten skatt	7 859	6 942	–395	–601

Uppskjuten skatteskuld på derivat, fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskott, vilka vid utgången av året uppgick till 1 164 mkr (1 950). Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

Aktuell och uppskjuten skatt har för 2013 beräknats utifrån en nominell skattesats på 22 procent.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. De temporära skillnaderna på fastigheter från tillgångsförvärv uppgick per 31 december 2013 till –1 983 mkr (–1 767), vilket medför en total uppskjuten skatt på 20,9 procent.

I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den nominella skattesatsen. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Den uppskjutna skatteskulden skulle förändras med cirka 370 mkr för varje procentenhet som marknadsvärderingen avviker från den nominella.

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående balans	6 942	7 993	–601	–475
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	921	–953	203	–278
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	–2	0	2	3
Uppskjuten skatt, övrigt	–2	–98	1	149
Utgående balans	7 859	6 942	–395	–601

NOT 17 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
Goodwill	2013	2012
Ingående balans	2 230	2 293
Avyttrad/nedskriven goodwill	-51	-62
Utgående balans	2 180	2 230

	Koncernen	
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2013	2012
Ingående balans	100	100
Utgående balans	100	100

Utgående balans immateriella anläggningstillgångar	2 280	2 330
---	--------------	--------------

Koncernens goodwill har uppkommit vid rörelseförvärv som redovisats i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. I samband med försäljningen av fastigheter och bolag under 2013 har goodwill minskat med 43 mkr (58). Resterande 8 mkr (4) avser nedskrivning av goodwill till verkligt värde, se not 3.3.

Koncernens övriga immateriella anläggningstillgångar utgörs av varumärket Vasakronan som förvärvats genom rörelseförvärv och värderats till verkligt värde på förvärvsdagen.

NOT 18 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Verkligt värde	2013	2012
Ingående balans	84 074	82 370
Investeringar	2 417	2 220
Förvärv, köpeskilling	1 690	2 970
Försäljningar, köpeskilling	-2 988	-4 740
Värdeförändring	1 952	1 254
Utgående balans	87 145	84 074
Skattemässiga värden	47 973	47 557

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2013 har omfattat samtliga fastigheter. På sidan 86 finns en närmare beskrivning av värderingsmetodiken.

I koncernen finns kontrakterade åtaganden över 70 mkr som ännu inte redovisats i balansräkningen. Dessa åtaganden avser dels investeringar i större fastighetsprojekt för att uppföra nya byggnader eller genomgripande ombyggnad av befintliga, dels avtalade förvärv av fastigheter.

	Koncernen	
Åtaganden	2013	2012
Investeringar förvaltningsfastigheter	2 972	1 332
Förvärv förvaltningsfastigheter	-	1 195

NOT 19 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående anskaffningsvärde	101	103	64	60
Förvärv	26	7	19	7
Försäljningar och utrangeringar	-32	-9	-28	-3
Utgående balans	95	101	55	64
<i>Avskrivningar</i>				
Ingående avskrivningar	-58	-51	-43	-34
Årets avskrivningar	-13	-12	-10	-11
Försäljningar och utrangeringar	26	5	23	2
Utgående balans	-45	-58	-30	-43
Utgående balans inventarier	50	43	25	21

Inventarier utgörs främst av bilar och kontorsinventarier.

NOT 20 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2013	2012
Ingående balans	30 202	29 953
Förvärv	223	1 103
Aktieägartillskott	74	0
Reglering av resultatandelar	128	-99
Försäljning	0	-742
Nedskrivning	-51	-24
Återförda nedskrivningar	19	11
Utgående balans	30 595	30 202
Varav tillgång	30 599	30 214
Varav skuld	-4	-12

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Org.nr	Säte	Kapital- andel, % ¹⁾	Aktier/ andelar ²⁾	Redovisat värde i moderbolaget
Civitas Holding AB	556459-9164	Stockholm	100	2 750 000	24 685
Vasakronan Fastigheter AB	556474-0123	Stockholm	100	4 000 000	-
Vasakronan Holdingfastigheter AB	556611-6850	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Malmöfastigheter AB	556376-7267	Malmö	100	3 601 125	-
Handelsbolaget Gotic	969622-2844	Trelleborg	100	100	-
Fastighets AB Luxor	556059-7139	Malmö	100	2 000	-
Vasakronan IC AB	556497-7279	Nyköping	100	100 050	-
Vasakronan Turator AB	556041-1638	Stockholm	100	21 600	-
Vasakronan Vattenled AB	556577-9088	Malmö	100	1 000	-
Vasakronan Lundafastigheter AB	556137-8562	Malmö	100	1 000	-
Mabrabo AB	556339-0227	Malmö	100	10 000	-
Vasakronan Kista Science Tower AB	556649-8043	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Kista Science Tower Komplementär AB	556647-7583	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Kista Science Tower KB	969660-7820	Stockholm	100	100	-
Vasakronan Uppsalafastigheter AB	556651-1092	Stockholm	100	1 000	-
Kungspinnen I AB	556701-4278	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Lindholmskajen AB	556126-4176	Göteborg	100	51 500	-
Frösunda Hus I AB	556704-9183	Stockholm	100	1 000	-
Frösunda Hus II AB	556704-9175	Stockholm	100	1 000	-
Frösunda Hus III AB	556704-6213	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Priorinnan AB	556675-2423	Malmö	100	1 000	-
Vasakronan Ängen AB	556637-3550	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Hakberget AB	556745-5695	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Bergshamrafastigheter AB	556755-1337	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Ankarspik 56 AB	556646-1223	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Ankarspik 57 AB	556646-1215	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Fastighetsutveckling AB	556532-9108	Stockholm	100	1 000	-
Järvatorget AB	556548-5546	Stockholm	100	1 000	-
Kymlinge Utvecklings AB	556611-6900	Stockholm	100	1 000	-
Brotorp Utvecklings AB	556611-6918	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB	556718-7884	Göteborg	100	1 000	-
Vasakronan Ullevifastigheter AB	556718-6704	Göteborg	100	1 000	-
Ullevi Park Holding 1 i Göteborg AB	556718-6688	Stockholm	100	1 000	-
Ullevi Park 1 i Göteborg AB	556718-6621	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Markholding AB	556675-1771	Stockholm	100	1 000	-
Ankarspik 79 AB	556943-7584	Stockholm	100	500	-
Fastighets AB Gesimsen Grön	556011-7698	Stockholm	100	23 526 807	1 778
Fastighets AB Svava	556268-6658	Uppsala	100	500 000	-
Vasakronan Uppsala City AB	556057-0896	Uppsala	100	75 000	-
Aktiebolaget Nepos	556238-9105	Uppsala	100	10 000	-
Uppsala Science City AB	556250-5346	Uppsala	100	300 000	-
Uppsala Science Park KB	916512-8126	Uppsala	100	200	-

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Org.nr	Säte	Kapital- andel, % ¹⁾	Aktier/ andelar ²⁾	Redovisat värde i moderbolaget
AP Fastigheter AB	556417-5858	Stockholm	100	100 000	593
Vasakronan Ankarspik 47 AB	556772-0676	Stockholm	100	1 000	–
Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB	916502-7971	Stockholm	100	105	359
Nisseshus Nr 1 HB	916587-3424	Stockholm	100	–	340
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken	556577-4535	Stockholm	100	1 000	322
KB Positionen 2	969666-7485	Stockholm	100	1 000	278
Positionen Parkering KB	969695-4115	Stockholm	100	200	–
RTB Reval KB	969635-4886	Stockholm	100	200	–
KB Positionen	969656-0177	Stockholm	100	200	250
Vasakronan Bassängkajen AB	556696-1362	Stockholm	100	1 000	214
Fastighets Aktiebolaget Bodega	556031-4246	Stockholm	100	3 000	213
Fastighets AB Gesimsen	556482-7318	Stockholm	100	1 000	–
KB Radio Östra	916625-7007	Nacka	100	1 000	–
Vasakronan Inom Vallgraven 22:16 AB	556865-4163	Stockholm	100	500	180
Förvaltningsbolaget Alvikshus HB	916501-8004	Stockholm	100	–	166
Vasakronan Magasinet 1 AB	556692-9146	Stockholm	100	1 000	151
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB	969646-7522	Stockholm	100	200	131
Vasakronan Heden 22:19 AB	556859-5291	Stockholm	100	500	113
Vasakronan Nordstaden 10:20 AB	556865-4205	Stockholm	100	500	99
Vasakronan Kaninen 32 AB	556740-3612	Stockholm	100	1 000	97
AB Studentskrapan	556611-6868	Stockholm	100	1 000	95
Vasakronan Stapelbädden 3 AB	556740-2614	Stockholm	100	500	78
Fastighetsaktiebolaget Lidingö Nya Centrum	556339-0839	Lidingö	100	1 000	75
KB Inom Vallgraven 22:15 Göteborg	916445-7039	Stockholm	100	200	–
Agilia Förvaltnings AB	556651-1852	Stockholm	100	1 000	–
Arkaden Göteborg KB	969646-3448	Stockholm	100	200	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 53 KB	969646-3836	Stockholm	100	200	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB	556355-6835	Stockholm	100	501 000	60
Vasakronan Inom Vallgraven 20:14 AB	556865-4361	Stockholm	100	500	59
Vasakronan Nordstaden 21:1 AB	556875-2918	Stockholm	100	500	52
Vasakronan Jungmannen 1 AB	556646-7089	Stockholm	100	1 000	50
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB	969646-4016	Stockholm	100	200	50
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB	989200-4418	Stockholm	100	100	48
Vasakronan Starkströmmarna AB	556771-7920	Stockholm	100	1 000	22
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB	969646-4032	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Kaninen 30 AB	556740-3604	Stockholm	100	1 000	15
Gotic AB	556708-2101	Stockholm	100	100 000	13
Vasakronan Nedo AB	556772-2805	Stockholm	100	1 000	7
Vasakronan Blåmannen AB	556825-9302	Stockholm	100	500	3
Nacka Strand Förvaltnings Aktiebolag	556034-9150	Stockholm	100	20 000	3
Position Stockholm AB	556577-3818	Stockholm	100	1 000	0
Vasakronan Älgen AB	556772-0031	Stockholm	100	1 000	0
Ankarspik 17 AB	556761-8961	Stockholm	100	1 000	0
FSG Nitsew 3 AB	556744-8815	Stockholm	100	100 000	0
Ankarspik 41 AB	556761-8763	Stockholm	100	1 000	0
Ankarspik 66 AB	556870-5775	Stockholm	100	500	0
Fastighets AB Ponnyn 2	556870-5783	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 68 AB	556870-5759	Stockholm	100	500	0
Vasakronan Stockholmsstuten AB	556820-7798	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 77 AB	556856-8165	Stockholm	100	500	0
Vasakronan Gårda 18:23 Kommanditbolag	916635-8946	Stockholm	100	1 000	–4
Summa					30 595

1) Avser koncernens samlade kapitalandel.

2) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

NOT 21 Aktier och andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående balans	347	339	0	0
Resultatandel	0	–2	0	0
Avyttring	0	–	–	–
Kapitaltillskott	6	10	–	–
Utgående balans	353	347	0	0

Joint ventures	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	290
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	63
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	0
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	0
Summa					353

Järvastaden AB är ett samägt bolag med Skanska och Ursvik Exploaterings AB/Stora Ursvik KB är samägda med NCC. Dessa bolag bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet. Värtan Fastigheter AB/Värtan Fastigheter KB är joint ventures för fastighetsutveckling i Värtahamnen tillsammans med Fabege.

NOT 22 Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Lån Järvastaden AB	90	80	90	80
Summa	90	80	90	80

Fordran avser lån som lämnats till Järvastaden AB för delfinansiering av verksamheten. Fordran förväntas realiseras inom 5 år från balansdagen och bokfört värde överensstämmer med verkligt värde.

NOT 23 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fordringar på hyresgäster	105	65	0	0
Avsättning för osäkra fordringar	–35	–25	0	0
Summa	70	40	0	0

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet.

Koncernen har redovisat förluster på 12 mkr (12) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

NOT 24 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna intäktsräntor	120	162	120	162
Periodiserade hyresrabatter	132	138	–	–
Depositionskonton	83	74	82	74
Jämningsmoms	46	61	–	–
Förutbetalda driftkostnader	31	31	1	0
Moms i projekt	7	7	–	–
Upplupna hyresintäkter	5	5	–	–
Förutbetalda finansieringskostnader	79	–	–	–
Övriga poster	121	143	15	22
Summa	624	621	218	258

Bokfört värde överensstämmer med verkligt värde då betalning ligger nära i tiden.

NOT 26 Räntebärande skulder

Mål för finansverksamheten

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Vasakronans kapital tillgodoses genom en balanserad mix av lån och eget kapital, med en belåningsgrad på 49 procent per årsskiftet och en soliditet på 39 procent. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Vasakronan att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner som anges i finanspolicyen.

Finanspolicy

Vasakronans finanspolicy anger mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten. I finanspolicyen regleras riskmandat samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. Finanspolicyen utvärderas löpande och fastställs årligen av styrelsen.

För att säkerställa en effektiv hantering och kontroll av företagets finansiella risker samt för att kunna utnyttja stordriftsfördelar, bedrivs all finansverksamhet i en central finansfunktion med 5 personer. Policyen för befogenheter innebär att genomförande och registrering av en affär inte får utföras av samma person som kontrollerar och likvidmässigt hanterar affären. Befogenheter att göra affärsavslut regleras genom fullmakt mot respektive motpart.

Finansiella risker och rapportering

I finansverksamheten är företaget exponerat mot finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk och valutarisk. Dessa risker definieras i finanspolicyen och effekterna begränsas genom uppställda restriktioner för respektive riske exponering. Efterlevnaden säkerställs genom krav på kvartalsvis rapportering till styrelsen.

Finansieringsrisk

Risken för att kostnaden för refinansiering och nyupplåning ska öka väsentligt begränsas genom tillgång till flera finansieringskällor, vars specifika förutsättningar kan utnyttjas i olika marknadslägen. Finansieringsrisken begränsas också genom att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder inte får understiga 2 år. Vasakronan har alltid haft god tillgång till både kapitalmarknad och bankmarknad oavsett marknadsläge.

NOT 25 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 2 570 mkr (1 616) och utgörs av banktillgodohavanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk.

Likvida medel i moderbolaget uppgick till 2 569 mkr (1 605).

Ränterisk

Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler kan påverka upplåningskostnaden. Räntebindningsstrukturen ska väljas för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar och genom snittlig räntebindning får inte understiga 1 år eller överstiga 6 år. Ett sätt att mäta ränterisken är genom räntetäckningsgraden, som enligt finanspolicyen alltid ska överstiga 1,9 gånger.

Kreditrisk

I likviditetsförvaltning och vid användning av finansiella derivat finns en risk att motparten inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett sätt att begränsa kreditrisken är spridning på flera olika motparter. För att ytterligare minska risken anger finanspolicyen att placering av likvida medel och ingående av derivatavtal endast får ske med motparter som har lägst kreditrating A– på Standard & Poor's ratingskala. Löptiden för placeringar av likvida medel får inte heller överstiga 6 månader. För derivataffärer krävs så kallade ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart, och därigenom minskas risken ytterligare.

Valutarisk

Vid upplåning i utländsk valuta ska all valutarisk elimineras.

Lånevillkor

Vasakronans avtal för obligations- och bankupplåning innehåller en Change of Control-klausul som ger långivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om Vasakronan inte till minst 51 procent ägs av en eller flera av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. I avtalet för certifikatsupplåning åtar sig Vasakronan att inte emittera ytterligare certifikat vid ägarförändring. I banklåneavtalen finns dessutom villkor att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger. Avtal om kreditlöften innehåller även villkor om att lån mot säkerhet inte får överstiga 25 procent av koncernens tillgångar.

FINANSIELLA RISKER

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2013-12-31
Kapitalbindning	min 2 år	3,0 år
Låneförfall 12 månader	max 40%	30%
Kreditlöften och likvida medel / låneförfall 12 månader	minst 100%	131%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,8 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,2 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 70%	44%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Utfallet per 31 december 2013 och 2012 var inom de restriktioner som uppställs i finanspolicyn.

FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Koncernen				Moderbolaget			
	Förfallostruktur – kapitalbindning		Förfallostruktur – räntebindning		Förfallostruktur – kapitalbindning		Förfallostruktur – räntebindning	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
1	13 740	13 234	19 711	21 850	13 740	12 619	19 711	21 235
2	8 872	9 723	1 158	–995	8 872	9 726	1 158	–995
3	6 649	6 981	–769	1 203	6 649	6 981	–769	1 203
4	6 461	4 016	2 363	–870	6 461	4 016	2 363	–870
5	3 293	5 816	1 804	2 082	3 293	5 813	1 804	2 082
6	500	404	1 400	1 404	500	404	1 400	1 404
7	1 059	500	3 409	1 700	1 059	500	3 409	1 700
8	200	659	5 400	2 959	200	659	5 400	2 959
9	2 500	200	3 300	5 400	2 500	200	3 300	5 400
10	–	3 300	7 000	4 100	–	2 500	7 000	3 300
11–20	2 000	0	500	6 000	2 000	–	500	6 000
Summa	45 274	44 833	45 274	44 833	45 274	43 418	45 274	43 418
	2013	2012			2013	2012		
Räntebärande skulder med rörlig ränta ¹⁾	17 509	19 352			17 509	18 737		
Räntebärande skulder med fast ränta ¹⁾	27 765	25 481			27 765	24 681		
Totalt	45 274	44 833			45 274	43 418		

1) Inklusive derivat.

Med rörlig ränta avses räntebindningstid om högst 3 månader.

För information om utnyttjad låneram, räntebindning och kreditlöften se kommentarer till balansräkningen, sidan 72.

NOT 27 Avsatt till pensioner

Pensionslösningar innehas i avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. De avgiftsbestämda planerna utgörs av BTPK och ITPK och avser huvudsakligen ålderspension, sjukpension och familjepension.

De förmånsbestämda pensionsplanerna utgörs av BTP, vilken är tryggs genom försäkring i SPP, samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggs i Skandia. Även de förmånsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Utöver dessa förmånsbestämda pensionsplaner innehas även förmånsbestämda pensionsåtaganden som Vasakronan övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen 1 oktober 1993. Dessa åtaganden administreras av Statens tjänstepensionsverk och har till största

delen tryggats hos KPA. Vasakronan har även en förmånsbestämd ITP som är tryggs genom försäkring i Alecia. Denna redovisas dock, i enlighet med redovisningsrådets uttalande 2004, som en avgiftsbestämd pension. Alecia hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 148 (129).

Enligt IAS 19 ska all förmånsbestämd pensionsrätt anses tjäna linjärt över anställningstiden. Det innebär att värdet på pensionskostnaderna i koncernens resultaträkning utgörs av ett beräknat värde som kan avvika från de faktiskt inbetalda pensionspremierna som redovisas i moderbolaget. I koncernens balansräkning redovisas nettot av pensionsförpliktelsernas nuvärde och det verkliga värdet på förvaltningstillgångarna.

Pensionskostnader i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	42	29	28	32
Pensionskostnader, förmånsbestämda	0	0	27	21
Särskild löneskatt på pensionskostnader	10	7	13	13
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	52	36	68	66
Varav redovisat som fastighetsadministration	41	23		
Varav redovisat som central administration	11	13		

Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exkl skatt

Aktuariella vinster(–)/förluster(+), inkl löneskatt	–2	11
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inkl löneskatt	17	0
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exkl skatt	15	11

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncern	2013		2012	
Förändring i pensionsförpliktelse				
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	330		329	
Intjänad pension genom tjänstgöring ¹⁾	4		4	
Ränta på pensionsförpliktelsen ¹⁾	11		12	
Pensionsutbetalningar	–21		–21	
Förändrade villkor för förtida avgång enligt kollektivavtalet	–9		–	
Slutreglering av pensionsplan ¹⁾	–		–2	
Aktuariella vinster(–)/förluster(+) på pensionsförpliktelser ²⁾	0		8	
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans³⁾	315	315	330	330
Förändring i förvaltningstillgångar				
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	–317		–301	
Förväntad avkastning från förvaltningstillgångar ^{1, 4)}	–		–15	
Ränteintäkt ¹⁾	–11		–	
Premieinbetalningar	–8		–23	
Pensionsutbetalningar	21		21	
Avkastning på förvaltningstillgångar exkl. ränteintäkt ²⁾	–2		1	
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	–317	–317	–317	–317
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak		16		2
Övriga pensionsåtaganden		3		3
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner		4		4
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner		21		22

1) Redovisade i resultaträkningen.

2) Redovisade i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2013-12-31 är 10,97 år.

4) Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar har 2013 ersatts av en nettoränta, se nedan.

Förvaltningstillgångarna består huvudsakligen av aktier, räntebärande värdepapper och andelar i fonder. Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar har 2013 ersatts av en nettoränta som beräknas med hjälp av diskonteringsräntan, baserat på nettoöverskottet eller nettounderskottet i den förmånsbestämda planen.

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till –2 mkr (1) och redovisas som avkastning på förvaltningsstillgångar exkl. ränteintäkt.

Aktuariella vinster och förluster uppgår netto efter skatt till 12 mkr (8) och redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 15 mkr under 2014.

Aktuariella och finansiella antagandena (%):

	Koncernen	
	2013	2012
Diskonteringsränta	4,0	3,5
Inflation	2,0	2,0
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångarna ¹⁾	–	5,0
Förväntad årlig löneökningstakt	3,5	3,5
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,0	2,0
Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,0	3,0

1) Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar har 2013 ersatts av en nettoränta, se föregående sida.

Diskonteringsräntan är det antagande som har störst inverkan på pensionsförpliktelsens storlek. En förändring av diskonteringsräntan med 1 procentenhet skulle till exempel förändra nuvärdet av pensionsförpliktelsen med 38 mkr.

NOT 28 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förutbetalda hyresintäkter	1 003	889	–	–
Upplupna räntekostnader	417	514	417	510
Moms	93	118	8	7
Depositioner	98	92	–	–
Upplupna driftkostnader	59	63	–	–
Fastighetsskatt	49	42	–	–
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	39	37	39	36
Övriga poster	296	398	40	52
Summa	2 054	2 153	504	605

NOT 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Aktiepant	1 000	1 615	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	15 200	14 141	Inga	Inga
Summa	16 200	15 756	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	25	32	359	293

Fastighetsinteckningar och aktiepant är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Vasakronan ansvarar solidariskt för skulderna i Stora Ursvik KB vilket vid utgången av året innebar en eventalförpliktelse på 25 mkr (32). Med moderbolagets eventalförpliktelser på 359 mkr (293) avses ansvar för skulder i koncernens handels- och kommanditbolag där moderbolaget är bolagsman.

Vasakronan har för joint ventures Järvastaden AB respektive Stora Ursvik KB ställt garanti för fullgörande av exploateringsavtal gentemot aktuella kommuner.

NOT 30 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder

Derivatinstrument

Derivatinstrument används i huvudsak för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Därutöver används valutaderivat för att eliminera all valutaexponering på lån i utländsk valuta, men också för att eliminera all inflationsrisk vid upplåning genom realränteobligationer. Derivatinstrument används även för att säkra priserna för en del av den framtida elförbrukningen.

Samtliga derivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Då värdet på derivaten går att härleda från prisnotering från motpart tillhör de nivå 2 i verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13. Verkligt värde baseras på diskontering till marknadsränta av framtida kassaflöden för respektive löptid.

Derivatinstrument i koncernens och moderbolagets balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	2013	2012
Ränteswappar	–	10
Summa	–	10

Redovisade som finansiella skulder	2013	2012
Ränteswappar	–385	–1 529
Förlängningsbara ränteswappar	–60	–83
Elderivat	–21	–19
Summa	–466	–1 631
<i>Netto derivatinstrument</i>	<i>–466</i>	<i>–1 621</i>

Klassificering av finansiella instrument koncernen

	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Låne- och kund- fordringar		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
Finansiella tillgångar	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Likvida medel	–	–	–	–	2 570	1 616	2 570	1 616	2 570	1 616
Lån säkrade till verkligt värde	–	–	6	34	–	–	6	34	6	34
Derivatinstrument	–	10	–	–	–	–	–	10	–	10
Kundfordringar	–	–	–	–	70	40	70	40	70	40
Summa	–	10	6	34	2 640	1 656	2 646	1 700	2 646	1 700

	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
Finansiella skulder	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Obligationslån	–	–	–	–	22 130	20 398	22 130	20 398	22 537	20 995
Banklån	–	–	–	–	16 004	16 694	16 004	16 694	16 104	16 821
Certifikatslån	–	–	–	–	7 140	7 741	7 140	7 741	7 144	7 747
Derivatinstrument	466	1 631	–	–	–	–	466	1 631	466	1 631
Leverantörsskulder	–	–	–	–	193	145	193	145	193	145
Summa	466	1 631	–	–	45 467	44 978	45 933	46 609	46 444	47 339

Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. Nettoredovisning av derivatinstrument har skett. För räntebärande skulder, som utgörs av obligations-, bank- och certifikatslån, avviker verkligt värde från det redovisade upplupna anskaffningsvärdet. Verkligt värde fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. En redovisning till verkligt värde skulle därför öka koncernens räntebärande skulder med 511 mkr

och minska det egna kapitalet med 399 mkr. Lån som tidigare varit föremål för säkringsredovisning periodiseras under kvarvarande löptid och upptas till 6 mkr (34). Över-/undervärden för lån i utländsk valuta redovisas mot under-/överbärande för tillhörande valutaderivat och över-/undervärden i realränteobligationer redovisas mot under-/överbärande för tillhörande realränteswappar.

För övriga finansiella instrument bedöms inte redovisat värde avvika från verkligt värde.

Likviditetsrisk – löptidsanalys

Koncernen	2013				2012			
	0–1 år	1–2 år	2–5 år	Mer än 5 år	0–1 år	1–2 år	2–5 år	Mer än 5 år
Obligationslån	–5 898	–7 539	–9 314	–838	–3 608	–7 005	–10 068	–1 291
Banklån	–1 648	–2 057	–8 076	–5 839	–2 979	–3 301	–8 171	–5 283
Certifikatslån	–7 160	–	–	–	–7 770	–	–	–
Räntederivat	–280	–268	–786	–765	–300	–275	–841	–1 106
Valutaderivat – inflöde	4	–	–	–	10	5	–	–
Valutaderivat – utflöde	–28	–	–	–	–8	–4	–	–
Elderivat	–21	–	–	–	–19	–	–	–
Leverantörsskulder	–193	–	–	–	–145	–	–	–
Summa	–15 224	–9 864	–18 176	–7 442	–14 819	–10 580	–19 080	–7 680

Beloppen avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta, för respektive lån och derivat har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder. Balansdagens växelkurs har använts för valutaderivat.

NOT 31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Av-/nedskrivningar	13	12	42	23
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	–16	–27	0	0
Försäljning/avveckling av koncernbolag	–	–	–450	–680
Försäljning av inventarier	1	2	0	–
Resultatandel i joint ventures	0	0	0	0
Summa	–2	–13	–408	–657

NOT 32 Närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolag	Utdelning genom reglering av redovisat koncernbidrag och ordinarie utdelning till moderbolaget har skett med totalt 1 177 mkr.
Moderbolagets ägare	Första, Tredje och Fjärde AP-fonden förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor.
Styrelse	För uppgift om ersättningar se not 9. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns på sid 62.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 9. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation finns på sid 63.
Dotterbolag	Framgår av not 20.
Koncernbolag	Framgår av not 10 och 20.
Joint ventures	Framgår av not 21.

NOT 33 Utdelning per aktie

Utdelning som betalades ut under 2013 avseende föregående år utgjordes av det redovisade koncernbidraget på 1 035 mkr (25,90 kronor per aktie) och ordinarie utdelning på 142 mkr (3,50 kronor per aktie). På årsstämman den 8 maj 2014 kommer styrelsen att föreslå en utdelning på 4 000 mkr (1 177), motsvarande 100 kronor per aktie (29,40) i form av redovisat koncernbidrag på 975 mkr och ordinarie utdelning på 3 025 mkr.

NOT 34 Händelser efter balansdagen

Utöver den föreslagna utdelningen enligt not 33 har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

Förslag till vinstdisposition

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 8 maj 2014.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	12 044 075 220 kr
Årets resultat	2 017 916 449 kr
Summa	14 061 991 669 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas	3 025 389 167 kr
I ny räkning överförs	11 036 602 502 kr
Summa	14 061 991 669 kr

Till stämman föreslås en utdelning om totalt 4 000 000 000 kr, varav 974 610 833 kr avser koncernbidrag som redovisats som skuld till Vasakronan Holding AB och 3 025 389 167 kr avser ordinarie utdelning. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 26 mars 2014

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Mats Wäppling
Vice styrelseordförande

Jan-Olof Backman
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Kerstin Hessius
Ledamot

Rolf Lydahl
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Per Uhlén
Ledamot

Fredrik Wirdenius
*Ledamot och
verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 mars 2014
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Vasakronan AB (publ), org.nr 556061-4603

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vasakronan AB (publ) för år 2013 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 56–63. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 54–99.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 56–63. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vasakronan AB (publ) för år 2013. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 56–63 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 27 mars 2014
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2013	Q3 2013	Q2 2013	Q1 2013
RESULTATRÄKNINGAR				
Nettoomsättning	1 511	1 526	1 489	1 506
Driftkostnader och fastighetsadministration	-273	-207	-254	-283
Underhållskostnader	-30	-24	-32	-27
Fastighetsskatt	-114	-142	-119	-117
Tomträttsavgäld	-33	-34	-31	-33
Driftnetto	1 061	1 119	1 053	1 046
Central administration	-27	-17	-23	-20
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	-	-	0	0
Räntenetto	-383	-388	-362	-370
Resultat före värdeförändringar och skatt	651	714	668	656
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	623	470	855	4
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	39	70	628	414
Avyttrad/nedskriven goodwill	-40	-	-11	-
Resultat före skatt	1 273	1 254	2 140	1 074
Skatt	-114	-129	-444	-236
Periodens resultat	1 159	1 125	1 696	838
BALANSRÄKNINGAR				
Förvaltningsfastigheter	87 145	86 195	86 283	84 545
Eget kapital	36 357	36 183	35 056	33 499
Räntebärande skulder	45 274	45 470	46 957	45 391
Balansomslutning	93 242	92 288	92 588	89 574
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 562	2 600	2 637	2 625
Antal fastigheter på balansdagen	192	190	192	193
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	87 145	86 195	86 283	84 545
Nettoinvesteringar, mkr	328	-559	883	467
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	93,4	92,9	92,7	92,7
Överskottsgrad, %	71	71	70	69
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,0	3,1	3,1	3,2
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	4,2	4,3	4,3	4,5
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	2,8	2,8	2,8	2,8
Soliditet på balansdagen, %	39	39	38	37
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	353	348	346	342

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2013	2012	2011	2010	2009
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	6 032	5 969	6 048	5 508	5 367
Driftkostnader och fastighetsadministration	-1 017	-980	-1 098	-1 083	-1 076
Underhållskostnader	-113	-132	-147	-166	-170
Fastighetsskatt	-492	-460	-480	-433	-409
Tomträttsavgäld	-131	-125	-112	-112	-133
Driftnetto	4 279	4 272	4 211	3 714	3 579
Resultat tjänsteverksamhet	-	-	-	-	-4
Central administration	-87	-81	-89	-106	-171
Resultat från andelar i joint ventures	0	-1	-3	2	12
Övriga rörelsekostnader	-	0	-2	-1	-10
Räntenetto	-1 503	-1 577	-1 649	-1 274	-1 320
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 689	2 613	2 468	2 335	2 086
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 952	1 254	3 773	4 029	-4 528
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1 151	-553	-931	103	63
Avyttrad/nedskriven goodwill	-51	-62	-27	-12	-69
Resultat före skatt	5 741	3 252	5 283	6 455	-2 448
Skatt	-923	671	-1 345	-1 647	672
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	502	422
Årets resultat	4 818	3 923	3 938	5 310	-1 354
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	87 145	84 074	82 370	77 633	71 784
Eget kapital	36 357	32 660	29 716	26 683	24 763
Räntebärande skulder	45 274	44 833	46 294	46 490	40 439
Balansomslutning	93 242	89 319	88 646	84 166	76 660

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2013	2012	2011	2010	2009
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 562	2 601	2 762	2 817	2 699
Antal fastigheter på balansdagen	192	193	216	222	222
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 168	1 285	1 501	1 704	1 648
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	87 145	84 074	82 370	77 633	66 383
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	34 014	32 324	29 823	27 559	24 595
Nettoinvesteringar, mkr	1 119	820	962	2 265	1 428
Förvärv, mkr	1 690	2 970	136	5 590	642
Avyttringar, mkr	-2 988	-4 370	-1 074	-5 391	-2 283
Investeringar i projekt, mkr	2 417	2 220	1 900	2 066	3 069
Hyresvärde på balansdagen, mkr	6 557	6 561	6 719	6 452	5 950
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	93,4	93,0	93,0	92,8	91,9
Överskottsgrad på balansdagen, %	71,0	72,0	70,0	67,0	67,0
Direktavkastning totalt bestånd, %	5,1	5,2	5,4	5,4	5,2
Värdeförändring totalt bestånd, %	2,5	1,6	5,0	5,9	-5,4
Totalavkastning totalt bestånd, %	7,7	6,9	10,6	11,5	-0,2
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,0	3,3	3,8	3,3	3,0
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	4,2	4,5	3,4	1,7	1,7
Räntetäckningsgrad på balansdagen, ggr	2,8	2,7	2,5	2,9	2,8
Soliditet på balansdagen, %	39	37	34	32	32
Skuldsättningsgrad på balansdagen, ggr	1,2	1,4	1,6	1,7	1,6
Räntabilitet på eget kapital, %	14,0	13,5	15,0	21,7	-3,5
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	2 600	2 432	2 386	2 339	2 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	2 802	2 341	2 674	2 542	2 002
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-1 146	-463	-978	-2 282	-1 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-702	-2 742	-1 661	1 895	-2 530
Årets kassaflöde, mkr	954	-864	35	2 155	-1 948
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	345	332	341	405	556
Antal anställda på balansdagen	353	337	336	364	461
varav anställda i fastighetsförvaltningen	353	337	336	364	461

Om Vasakronans hållbarhetsredovisning

Tillämpning av GRI

Vasakronans hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI). Dessa riktlinjer kan följas på tre olika nivåer, från lägsta C-nivå till högsta A-nivå. Vasakronans redovisning för 2013 har gjorts med ambition att i allt väsentligt uppfylla kraven på B-nivå samt de krav som Global Compact ställer avseende COP (Communication on Progress).

Vasakronans hållbarhetsarbete är en naturlig del av verksamheten, och beskrivningen av hållbarhetsarbetet är därför integrerad i Vasakronans årsredovisning. Som ett komplement till presentationen i årsre-

dovisningen finns på Vasakronans webbplats även en GRI-rapport som specifikt redovisar hur vi styr, målsätter och följer upp vårt hållbarhetsarbete. I GRI-index nedan finns hänvisning till var i årsredovisningen informationen finns, alternativt att hänvisning sker till GRI-rapporten.

Redovisning av hållbarhetsarbetet sker en gång per år och 2013 är det femte året. Jämfört med hållbarhetsredovisningen för 2012 har inga väsentliga förändringar gjorts vad avser avgränsning, omfattning eller mätmetoder. Det har inte heller skett någon förändring av information som lämnades i förra årets redovisning, utöver vad

som i så fall anges i GRI-index nedan.

Redovisningen omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

Vasakronan har valt att inte låta redovisningen bestyrkas externt. Motivet till det är främst den revision som ändå utförs av miljöarbetet inom ramen för certifieringen enligt ISO 14001.

GLOBAL COMPACT

Global Compact är ett FN-initiativ för att samordna företags arbete med hållbarhetsfrågor kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Global Compact omfattar 10 principer som i korthet går ut på:

1. Stöd och respekt för skydd för mänskliga rättigheter inom den sfär vi kan påverka.
2. Försäkran att vi inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.
3. Föreningsfrihet, rätt till kollektiva förhandlingar.
4. Avskaffande av tvångsarbete.
5. Avskaffande av barnarbete.
6. Avskaffande av diskriminering.
7. Stöd av försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker.
8. Främjande av större miljömässigt ansvarstagande.
9. Uppmuntran till utveckling och spridning av miljövänlig teknik.
10. Motverkan av alla former av korruption.

REGELVERK SOM STYR VASAKRONANS HÅLLBARHETSARBETE

EXTERNA

Lagar, bland annat

- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Aktiebolagslagen

Miljöcertifieringar

- BREEAM
- Green Building
- ISO 14001
- LEED
- Miljöbyggnad

Övriga tillämpliga lagar och regler

INTERNA

Uppförandekod

Policyer, bland annat

- Miljö
- Inköp
- Likabehandling
- Gåvor och representation
- Arbetsmiljö

Miljöledningssystem

Processbeskrivningar

Ramverk för gröna obligationer

Övriga tillämpliga instruktioner

UPPLYSNINGAR	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
STRATEGI OCH ANALYS			
01.01	Uttalande från beslutsfattare om vikten av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi.	Sidan 4–7	
01.02	Beskrivning av huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter.	Sidan 54–55, GRI-rapport	
ORGANISATIONSPROFIL			
02.01	Organisationens namn.	Omslag	
02.02	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	Omslagets insida	
02.03	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures.	Sidan 57, not 20–21 sidan 90–92	
02.04	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	Not 1 sidan 78	
02.05	Antal länder som organisationen har verksamhet i.		Vasakronan bedriver endast verksamhet i Sverige.
02.06	Ägarstruktur och företagsform.	Omslagets insida, not 1 sidan 78	
02.07	Marknader som organisationen är verksam på.	Omslagets insida	
02.08	Den redovisande organisationens storlek.	Sidan 14–15, 32, not 8 sidan 84	
02.09	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden.	Sidan 22–26	
02.10	Utmärkelser och priser som mottagits under redovisningsperioden.	Omslagets insida	
REDOVISNINGSPROFIL			
03.01	Redovisningsperiod.	Omslag, not 2 sidan 78	
03.02	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen.		Redovisningen för 2012 publicerades i mars 2013.
03.03	Redovisningscykel.		Publiceras årligen i anslutning till att årsredovisningen avges.
03.04	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll.		Anna Denell, hållbarhetschef.
03.05	Processer för definition av innehållet i redovisningen.	GRI-rapport	
03.06	Redovisningens avgränsning.	GRI-rapport	
03.07	Beskriv eventuella särskilda begränsningar för redovisningens omfattning och avgränsning.	GRI-rapport	
03.08	Princip för redovisningen av joint ventures, dotterbolag, hyrda anläggningar, utlokaliserade verksamheter m.m.	Not 2 sidan 78–81	
03.09	Beskrivning av mätmetoder och beräkningsunderlag.	Sidan 104–107	
03.10	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar.		Inga förändringar har skett.
03.11	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod.		Inga förändringar har skett.
03.12	Innehållsförteckning som visar var i redovisningen upplysningarna finns.	Sidan 104–107	
03.13	Policy och nuvarande tillämpning med avseende på att låta redovisningen externt bestyrkas.	Sidan 104	
STYRNING			
04.01	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning.	Sidan 56–60	
04.02	Beskriv huruvida styrelseordföranden också är verkställande direktör.	Sidan 62–63	
04.03	För organisationer som endast har en styrelsenivå, ange antalet medlemmar inom denna som är oberoende och/eller inte ingår i företagsledningen.	Sidan 62	
04.04	Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer eller vägledning till styrelsen eller företagsledningen.	Sidan 56–60	
04.05	Koppling mellan ersättning till styrelseledamöter, ledande befattningshavare och chefer (inklusive avgångsavgift) och organisationens resultat (inklusive sociala och miljömässiga resultat).	Sidan 59–60, not 9 sidan 85	
04.06	Rutiner och processer inom styrelsen för att säkerställa att inga intressekonflikter uppstår.	Sidan 56–60	

UPPLYSNINGAR	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
04.07	Rutiner och processer för att bestämma vilka kvalifikationer och vilken expertis som styrelsemedlemmar bör besitta för att styra organisationens strategi i ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor.	Sidan 56–60	
04.08	Internt framtagna affärsidéer eller grundläggande värderingar, uppförandekod och principer för ekonomiskt, miljömässigt och socialt uppträdande, samt hur väl dessa införts i organisationen.	Sidan 13, GRI-rapport	
04.09	Rutiner och processer i organisationens styrelse för att kontrollera hur organisationen uppmärksammar och hanterar ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor.	Sidan 54–60, GRI-rapport	
04.10	Processer för att utvärdera styrelsens egna prestationer, i synnerhet vad gäller ekonomiska, miljömässiga och sociala sådana.	Sidan 58	
04.11	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen.		Vasakronan är anslutet till FN:s Global Compact.
04.12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer.	GRI-rapport	
04.13	Medlemskap i organisationer.	Sidan 21	
04.14	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med.	Sidan 12, GRI-rapport	
04.15	Princip för identifiering och urval av intressenter.	GRI-rapport	
04.16	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter, inklusive hur ofta och vilken typ av kontakter, per typ och per intressentgrupp.	GRI-rapport	
04.17	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter, och hur organisationen har hanterat dessa områden och frågor, inklusive hur de påverkat organisationens redovisning.	GRI-rapport	
EKONOMISKA RESULTATINDIKATORER			
EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.	GRI-rapport	
EC3	Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden.	Not 9 sidan 85	
MILJÖMÄSSIGA RESULTATINDIKATORER			
EN3	Direkt energianvändning per primär energikälla.	GRI-rapport	Beräkningsgrund för energianvändningen av värme, kyla och fastighetsel utgörs av avläsning av verklig förbrukning per fastighet som sedan aggregats till bolagsnivå i ett mediauppföljningssystem.
EN4	Indirekt energianvändning per primär energikälla.	GRI-rapport	Se kommentar EN3.
CRE1	Genomsnittlig energianvändning.	Omslagets insida, GRI-rapport	
EN5	Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar.	Sidan 13, GRI-rapport	
EN6	Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi, samt minskningar av energibehovet som ett resultat av dessa.	Sidan 16–21, GRI-rapport	
EN8	Total vattenförbrukning per källa.	GRI-rapport	Beräkningsgrund för total vattenanvändning per källa utgörs av avläsning av verklig förbrukning per fastighet som sedan aggregats till bolagsnivå i ett mediauppföljningssystem.
CRE2	Genomsnittlig vattenförbrukning.	GRI-rapport	
EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt.	GRI-rapport	Följande originalkällor har använts vid beräkning av koldioxidutsläpp: fjärrvärmebolagens redovisade uppgifter, Naturvårdsverket, Energimyndigheten, Naturskyddsföreningen.
CRE3	Genomsnittliga utsläpp av växthusgaser.	GRI-rapport	Eftersom bolaget kompenserar för kvarvarande utsläpp är de genomsnittliga utsläppen per kvadratmeter noll.
EN18	Initiativ till att minska utsläpp samt uppnådd minskning.	Sidan 20, GRI-rapport	

UPPLYSNINGAR	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
EN19	Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt.	GRI-rapport	Beräkningsgrund för användning av ozonnedbrytande ämnen har utgjorts av de uppgifter som Vasakronan har lämnat till myndigheter.
EN22	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod.	GRI-rapport	Beräkningsgrund för avfall sett till mängd, typ och vikt utgörs av uppgifter från en av bolagets avfallsentreprenörer.
EN29	Miljöpåverkan genom transport av produkter, andra varor och material som används i organisationens verksamhet, inklusive medarbetarnas resor.	GRI-rapport	
RESULTATINDIKATORER FÖR PRODUKTANSVAR			
CRE8	Antal och typ av miljöcertifiering av byggnader.	Omslagets insida, GRI-rapport	Redovisas i form av andel av total area.
PR5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.	Sidan 13,18	
RESULTATINDIKATORER FÖR ARBETSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR			
LA1	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och region.	GRI-rapport	Omfattar av Vasakronan anställd personal. Antalet anställda inkluderar tillsvidareanställda och provanställda.
LA2	Antal anställda som slutat och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region.	GRI-rapport	Åldersgrupp redovisas ej. Personalomsättningen beräknas som antal personer som slutat under året i relation till medeltalet tillsvidareanställda och provanställda.
LA7	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region.	GRI-rapport	Sjukfrånvaron beräknas som antal timmar sjukfrånvaro i relation till planerad arbetstid.
LA10	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år, fördelat på personal-kategorier.		Genomsnittligt antal utbildningstimmar beräknas inte längre.
LA12	Andel anställda (i procent) som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling.	Sidan 20	
LA13	Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av andra anställda efter kön.	Not 8 och 9 sidan 84–85	Minoritetsgruppstillhörighet redovisas ej.
RESULTATINDIKATORER FÖR ORGANISATIONENS ROLL I SAMHÄLLET			
S05	Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying.	Sidan 21	
S07	Totalt antal juridiska åtgärder som vidtagits mot organisationen för konkurrens-hämmande aktiviteter, överträdelser av konkurrenslagstiftning och monopol-beteende, samt utfallet härav.		Inga åtgärder har vidtagits mot Vasa-kronan.
S08	Belopp för betydande böter och totalt antal icke-monetära sanktioner mot organi-sationen för brott mot gällande lagar och bestämmelser.		Vasakronan har inte erlagt några väsentliga böter eller drabbats av andra sanktioner.
RESULTATINDIKATORER FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER			
HR4	Antal fall av diskriminering och vidtagna åtgärder.		Vasakronan har inte haft några fall av diskriminering.
HR5	Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal.		Vasakronan upprätthåller, respekterar och stödjer fullt ut de anställdas grund-läggande rättigheter att organisera sig och förhandla kollektivt, enligt svensk lagstiftning.
HR6	Barnarbete.		Risken för barnarbete är liten då Vasa-kronans verksamhet bedrivs i Sverige och följer svensk lagstiftning. I uppförandekoden för leverantörer anges att inget barnarbete får förekomma. Respektive avtalsansvarig följer upp att leverantörer arbetar enligt koden.
HR7	Tvångsarbete.		Risken för tvångsarbete är liten då Vasakronans verksamhet bedrivs i Sverige och följer svensk lagstiftning. I uppförandekoden för leverantörer anges att inget tvångsarbete får förekomma. Respektive avtalsansvarig följer upp att leverantörer arbetar enligt koden.

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Central administration, mkr

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

Direktavkastning, %

Driftnetto dividerat med sysselsatt kapital. Beräknas med tillämpning av beräkningsmetoder enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Beräkning tidsviktad per månad.

Driftnetto, mkr

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

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokal.

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad hyra, mkr

Summa hyra från kontrakt som löper per balansdagen.

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.

Räntabilitet på eget kapital, %

Resultat efter skatt justerat för skatteeffekt på koncernbidrag dividerat med snittet av ingående och utgående eget kapital.

Räntenetto, mkr

Ränteintäkter minus räntekostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före räntenetto dividerat med räntenetto.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Totalavkastning, %

Summan av direktavkastning och värdeförändring inklusive projekt och transaktioner. Beräknas med tillämpning av beräkningsmetoder enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Beräkning tidsviktad per månad.

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.

Adresser, kalendarium och webbplats

VASAKRONAN AB

Box 30074
104 25 Stockholm
Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 56
Tfn: 08-566 20 500

REGION STOCKHOLM

Box 30074
104 25 Stockholm
Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 56
Tfn: 08-566 20 500

REGION GÖTEBORG

Box 112 64
404 26 Göteborg
Besöksadress: Köpmansgatan 23
Tfn: 031-743 42 00

REGION UPPSALA

Box 1050
751 40 Uppsala
Besöksadress: Dragarbrunnsgatan 50
Tfn: 018-489 20 00

REGION ÖRESUND

Box 334
201 23 Malmö
Besöksadress: Rådmansgatan 10
Tfn: 040-691 71 00

RAPPORTER

Delårsrapport jan–mars 2014:
9 maj 2014
Halvårsrapport jan–juni 2014:
22 augusti 2014
Delårsrapport jan–sept 2014:
7 november 2014
Bokslutsrapport 2014:
5 februari 2015
Årsredovisning 2014:
Mars 2015

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 8 maj 2014

WEBBPLATS

www.vasakronan.se



Tack vare ett nära
samarbete med kunderna,
lönsamma investeringar i
modern teknik och många
finjusteringar i vardagen ligger
Vasakronans energianvändning
47 procent under genom-
snittet i branschen.

VASAKRONAN

Postadress: Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 56
Tfn: 08-566 20 500, Fax 08-566 20 501
www.vasakronan.se
Org.nr: 556061-4603