

Världens år

Årsredovisning 2012



VASAKRONAN

Innehåll

1	2012 i korthet
2	Vd har ordet
6	Mål och strategier
8	Fastighetsinnehavet
12	Marknadsöversikt
15	Transaktionsverksamhet
16	Fastighetsutveckling
18	Fastighetsförvaltning
20	Region Stockholm
24	Region Göteborg
26	Region Öresund
28	Region Uppsala
30	Finansiering
32	Marknadsvärdering
34	Hållbart ansvar

Förvaltningsberättelse

38	Risker och riskhantering
40	Bolagsstyrningsrapport
46	Styrelse och revisor
47	Ledande befattningshavare

Finansiella rapporter

48	Innehållsförteckning
49	Vasakronan 2012
50	Koncernens resultaträkning med kommentarer
54	Koncernens balansräkning med kommentarer
57	Koncernens förändring av eget kapital med kommentarer
58	Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer
60	Moderbolagets räkningar
62	Övriga uppgifter
63	Noter
84	Förslag till vinstdisposition
85	Revisionsberättelse
86	Kvartalsöversikt
87	Femårsöversikt
89	Fastighetsförteckning
100	Definitioner, adresser, kalendarium och webbplats

Upplysningar och andra publikationer

Vasakronan är ett svenskt företag som lyder under svenska lagar. Alla värden uttrycks i svenska kronor där tusen kronor förkortas "tkr", miljoner kronor "mkr" och miljarder kronor "mdkr". Om inget annat anges avser redovisade belopp perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster. Belopp inom parentes avser 2011. För uppgifter från år 2008 används i förekommande fall proforma, se not 41 på sidan 70 i årsredovisningen för 2009.

Data om marknader baseras på Vasakronans egna bedömningar om inte en specifik källa anges.

Den formella årsredovisningen består av sidorna 38–84.

Vasakronan har upprättat en separat hållbarhetsredovisning för 2012 som finns tillgänglig på www.vasakronan.se.

Översikt

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag och ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Inriktningen är att äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala. Ambitionen är att skapa attraktiva och hållbara lokaler i stadsmiljöer där människor trivs och verksamheter utvecklas.

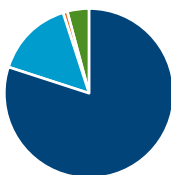
Sammanfattning	2012	2011
Marknadsvärde, mdkr	84	82
Kontrakterad hyra, mdkr	6	6
Uthyrningsgrad, %	93	93
Antal fastigheter	193	216
Area, tkvm	2 601	2 762
Antal anställda	337	336

Koncentrerat fastighetsbestånd i tillväxtregioner



■ Stockholm, 66% ■ Öresund, 9%
■ Göteborg, 18% ■ Uppsala, 7%

Fokus på kontors- och butiksfastigheter

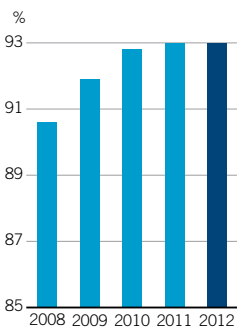


■ Kontor, 80% ■ Bostäder, 1%
■ Handel, 15% ■ Övrigt, 4%

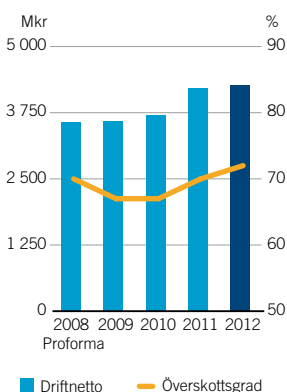
Kontrakterad hyra per region

Kontrakterad hyra per fastighetskategori

Stabil och hög uthyrningsgrad på 93 procent



Förbättrat driftnetto och en överskottsgrad på 72 procent



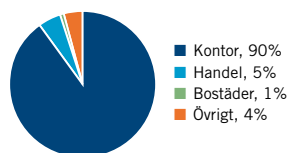
Vasakronans regioner

Region Stockholm

Merparten av Vasakronans fastigheter finns i Stockholm och värdet på beståndet uppgår till 54,6 mdkr, vilket motsvarar 65 procent av det totala innehavet. Beståndet är inriktat på kontors- och butiksfastigheter i Stockholms innerstad och ytterområden som Alvik, Kista, Solna och Telefonplan.



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



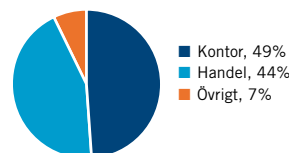
	2012	2011
Marknadsvärde, mkr	54 629	56 035
Hyresintäkter, mkr	3 884	4 132
Driftnetto, mkr	2 770	2 851
Överskottsgrad, %	71	69
Uthyrningsgrad, %	92	92
Area, tkvm	1 606	1 824

Region Göteborg

Göteborg är Vasakronans näst största delmarknad och fastighetsbeståndet värderas till 15,5 mdkr, motsvarande 19 procent av det totala innehavet. Fastighetsbeståndet i Göteborg har en stor andel butiksfastigheter, men även centralt belägna kontorsfastigheter.



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



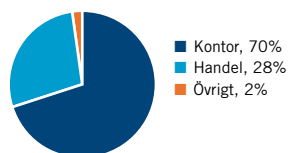
	2012	2011
Marknadsvärde, mkr	15 488	13 568
Hyresintäkter, mkr	1 108	968
Driftnetto, mkr	854	736
Överskottsgrad, %	77	76
Uthyrningsgrad, %	97	98
Area, tkvm	420	365

Region Öresund

I Öresundsregionen finns Vasakronan i Malmö och Lund. Beståndet i Malmö utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter. I Lund är beståndet koncentrerat till kontorsfastigheter i centrum samt attraktiva närområden. Fastighetsvärdet uppgår till 8,8 mdkr, vilket motsvarar 10 procent av det totala innehavet.



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



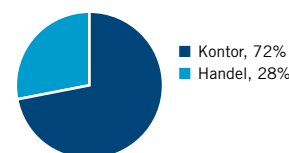
	2012	2011
Marknadsvärde, mkr	8 823	7 570
Hyresintäkter, mkr	562	555
Driftnetto, mkr	368	364
Överskottsgrad, %	65	66
Uthyrningsgrad, %	93	96
Area, tkvm	328	315

Region Uppsala

I Uppsala är beståndet inriktat på kontors- och butiksfastigheter i centrala Uppsala samt kontorsfastigheter i Uppsala Science Park. Fastighetsvärdet uppgår till 5,1 mdkr, vilket motsvarar 6 procent av det totala innehavet.



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



	2012	2011
Marknadsvärde, mkr	5 134	5 197
Hyresintäkter, mkr	415	393
Driftnetto, mkr	280	260
Överskottsgrad, %	67	66
Uthyrningsgrad, %	91	93
Area, tkvm	247	258

2012 i korthet

93%

Hög uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden ligger stabilt på en hög nivå och uppgick till 93,0 procent.

4 272 mkr

Starkt driftnetto

I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med nästan 4 procent till följd av såväl högre hyresintäkter som lägre fastighetskostnader.

72%

Ökad överskottsgrad

Överskottsgraden ökade med 2 procentenheter till 72 procent.

10%

Stor transaktionsvolym

Totalt under 2012 genomfördes fastighetstransaktioner till ett värde av knappt 8 mdkr, vilket innebär att 10 procent av fastighetsportföljen omsattes.

2 613 mkr

Förbättrat resultat

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade med nästan 6 procent, vilket främst förklaras av det starkare driftnettot.

Ekonomi i korthet, mkr

	2012	2011
Hyresintäkter	5 969	6 048
Driftnetto	4 272	4 211
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 613	2 468
Värdeförändring fastigheter	1 254	3 773
Räntenetto	-1 577	-1 649
Årets resultat	3 923	3 938
Uthyrningsgrad, %	93,0	93,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,5
Soliditet, %	37	34

Q1

- Försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand till Carlyle för 2,95 mdkr slutförs. Försäljningen utgjordes av totalt 16 fastigheter motsvarande en total area om 194 000 kvadratmeter. Fastigheterna frånträdde den 31 januari.
- Avtal tecknas om förvärv av totalt 12 fastigheter i centrala Göteborg från Diligentia för 2,15 mdkr. Beståndet omfattar cirka 92 000 kvadratmeter varav 80 procent utgörs av kontor och 20 procent av butiker. Fastigheterna tillträds i april.
- Driftnettot ökar med 3 procent jämfört med samma period föregående år.

Q3

- Tioårigt hyresavtal tecknas med Försäkringskassan för närmare 24 000 kvadratmeter vid Telefonplan i Stockholm med beräknad inflyttning under första kvartalet 2014.
- I Malmö tecknas avtal med Scandic om uthyrning av hotellfastigheten vid Triangeln, där Hilton tidigare bedrev verksamhet. Scandic tillträder lokalerna i januari 2013.
- Överskottsgraden för kvartalet ökar med en procentenhet till 75 procent jämfört med samma period föregående år.

Q2

- Fyra fastigheter i centrala Malmö säljs för totalt 183 mkr till Svenska Hus respektive Diligentia.
- Avtal tecknas med Platzer respektive Wallenstam om försäljning av åtta fastigheter i centrala Göteborg för totalt 973 mkr. Sex av fastigheterna hade tidigare under året förvärvats från Diligentia. Samtliga fastigheter frånträds under det tredje kvartalet.
- Avtal tecknas även med Skanska om förvärv av fastigheten Bassängkajen på Universitetsholmen i Malmö för 652 mkr, med tillträde i september.
- Driftnettot ökar med 4 procent jämfört med samma period föregående år.

Q4

- I slutet av december tecknas avtal om förvärv av NCC:s del av Triangeln för 1,2 mdkr. Butiksfastigheten kommer att integreras med den del som Vasakronan äger sedan tidigare. Tillträde till fastigheterna kommer att ske i december 2013.
- I december säljs fastigheterna Oden Ygg i centrala Uppsala för 118 mkr. Köpare är Aspholmen Fastigheter.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökar med 39 mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 647 mkr.

”DE FLESTA PILAR PEKAR UPPÅT”

Trots att den svenska ekonomin under 2012 präglades av osäkerhet pekar de flesta pilar uppåt när Vasakronan summerar året. Nu tar Vasakronan nya steg för att ta ett bredare ansvar för samhällsutvecklingen och ytterligare förädla det egna beståndet.

I början av december 2012 flyttade Vasakronans huvudkontor till nya lokaler på Mäster Samuelsgatan i centrala Stockholm. För mig och de 150 medarbetare som tog det nya kontoret i besittning var det inte bara en flytt från en adress till en annan. Det var ett steg in i framtiden – från en mer traditionell kontorsmiljö till ett aktivitetsbaserat kontor. En modern arbetsmiljö där företagets och medarbetarnas skiftande behov från dag till dag styr valet av skrivbordsplats, medarbetarkonstellation och utrymme. Ett kontor som skapar möjligheter i stället för begränsningar. Men också ett kontor som blir papperslöst på riktigt, där pärmar, tidskriftssamlare och pappershögar inte längre är hinder för flexibilitet och kreativitet utan har ersatts av moderna och funktionella IT-lösningar.

Lokaler som strategisk resurs

Allra viktigast är dock Vasakronans nya kontor som en symbol för den genomgripande förändring av synen på arbetsplatser och kontor som sker just nu. Från att tidigare bara ha handlat om yteffektivitet och hyra per kvadratmeter, betraktar moderna arbetsgivare kontorslokalerna som en strategisk resurs som stödjer företagets affär, bygger varumärket och är ett redskap för att driva förändringsprocesser. Denna förändring har till och med ruckat på fastighetsbranschens gamla tumregel som säger att det finns tre faktorer som är avgörande för en hyresgäst vid valet av kontor eller butikslokal; läge, läge och läge! Numera ställer allt fler hyresgäster lika stora krav på hur fastigheten är utformad och utrustad som på dess läge.

Som marknadsledare på kontorshyresmarknaden upplever vi ett stort intresse kring de här frågorna, både från nuvarande kunder och presumtiva hyresgäster. Att stimulera det växande intresset och därigenom bli en ännu bättre partner till

våra kunder, blir en av våra viktigaste uppgifter under 2013. Vi bidrar gärna med våra kunskaper och erfarenheter, och är övertygade om att ett besök på vårt nya kontor kan inspirera.

Stigande hyresnivåer

Fastighetsbranschen ligger sent i konjunkturcykeln och trots att den svenska ekonomin under 2012 präglades av osäkerhet och tilltagande försvagning, pekar de flesta pilar uppåt när Vasakronan summerar året. Bäst har utvecklingen varit i Stockholms innerstad, där låga vakanser i kombination med en efterfrågan som varit större än utbudet lett till höjda hyresnivåer. Även i Göteborg har marknaden präglats av stigande hyresnivåer.

I Stockholms ytterområden och Uppsala har hyresmarknaden varit stabil under året, medan marknaden i Malmö präglats av ett visst överutbud till följd av en förhållandevis stor nyproduktion av fastigheter. En rad stora hyreskontrakt tecknades under året, bland annat ett tioårigt avtal med Försäkringskassan som 2014 flyttar till 24 000 kvadratmeter nyrenoverade kontorslokaler vid Telefonplan.

Något mer tudelad har utvecklingen varit för butikslokaler. De konkurser som drabbat företag i elektronikbranschen har medfört att det för första gången på många år har funnits butikslokaler i centrala lägen lediga för uthyrning. Vasakronan är Sveriges största hyresvärd när det gäller butikslokaler i citylägen och under 2012 har vi inlett ett systematiskt arbete för att bli en ännu bättre samarbetspartner för butikskunderna. Tack vare vår starka position som butikshyresvärd, med attraktiva citylägen i Sveriges största städer, har vi tillgång till unik kunskap och statistik om konsumentbeteenden och kundkategorier. Genom att analysera den kunskapen och det materialet kan vi följa hur lägen och butiksstråk utvecklas över

tid och därmed bistå våra butikshyresgäster i att stärka sina positioner och öka lönsamheten.

Den generella utvecklingen på hyresmarknaden under det kommande året är svår att sia om. Den mest avgörande faktorn som styr efterfrågan på de marknader där Vasakronan verkar är sysselsättningen, och än så länge har de branscher som dominerar i våra lokaler inte påverkats så kraftigt av konjunkturedgången. Sedan våren 2012 har vi dock kunnat se en större försiktighet hos kunderna och en tendens att vänta med större lokalbeslut. Skulle det ekonomiska läget försämrats ytterligare måste vi självklart räkna med att även Vasakronans uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas negativt.

Fortsatta miljöcertifieringar

Under året har intresset för de olika hållbara tjänster som ryms inom konceptet Gröna kontoret fortsatt att öka och vi kan konstatera att allt fler företag och myndigheter låter hållbarhetsaspekterna väga tyngre i lokalvalen. Detsamma gäller miljöcertifiering av fastigheter, som numera ofta är en del av kravspecifikationen när hyresgäster söker nya lokaler. För 2012 var Vasakronans mål att 30 procent av beståndet skulle vara miljöcertifierat innan årsskiftet. Det målet kommer att uppnås, men först en bit in på 2013. Idag ligger vi på cirka 15 procent och har nu satt som mål att hälften av beståndet ska vara miljöcertifierat 2014.

Satsningen på Gröna kontoret utvidgas nu till att även omfatta Gröna butiken. Arbetet är ännu i ett tidigt skede, men ett antal butikskedjor har visat intresse för samarbete kring ett mer hållbart förhållningssätt. Inom konceptet Gröna butiken ryms en rad insatser för att minska butiksrörelsens miljöpåverkan, till exempel hållbara transport- och servicetjänster, förbättrad emballage- och avfallshantering,

miljömärkt el och återanvändning av butiksplanering vid omlokalisering eller utbyggnad av verksamheten.

Som Sveriges ledande fastighetsbolag för kommersiella lokaler har Vasakronan sedan flera år ambitionen att leda utvecklingen mot en hållbar fastighetsförvaltning. Gröna kontoret och Gröna butiken är satsningar som rönt stort intresse och har fått en rad efterföljare. Exempelvis har branschorganisationen Fastighetsägarna under 2012 introducerat gröna hyresavtal som branschstandard.

Nu tar Vasakronan nya steg för att ta ett bredare ansvar för samhällsutvecklingen. I Norra Djurgårdsstaden arbetar vi tillsammans med Stockholms stad för att från grunden bygga upp en ny hållbar stadsdel. Under året har vi också inlett ett samarbete med Löparakademien. Genom att använda löpningen som verktyg tränas ungdomar i att sätta, och nå, sina mål inom studier, hälsa och livet i stort. Läs mer om Vasakronans hållbarhetsarbete i vår hållbarhetsredovisning En värd i balans.

Fler attraktiva fastigheter

Under året har vi arbetat aktivt för att ytterligare höja fastighetsbeståndets kvalitet. Genom ett stort antal förvärv och försäljningar har vi vid årets utgång ökat andelen moderna och ändamålsenliga fastigheter som kan tillmötesgå högt ställda kundönskemål. Både i Göteborg och Malmö har vi genomfört en rad sådana transaktioner, där mindre innehav sålts och ersatts av nybyggda fastigheter. Totalt har Vasakronan förvärvat fastigheter för 4,8 mdkr och avyttrat för 3,1 mdkr.

I slutet av december tecknades även avtal om förvärv av NCC:s del av Triangeln i Malmö för 1,2 mdkr. Fastigheten består till största delen av butikslokaler, vilka nu kommer att integreras med butikslokalerna i den del av Triangeln som vi äger sedan tidigare. Därigenom skapas den största och modernaste gallerian i centrala Malmö.

Ett alternativ till förvärv är nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Det ger oss möjlighet att komma över moderna och effektiva fastigheter som annars är svåra att köpa i konkurrens. Vi investerade för totalt 2,2 mdkr under



2012 och risken är låg, med en uthyrningsgrad på 85 procent i våra större fastighetsprojekt. Vi har även tagit beslut om två större nyproduktioner. I Frösunda uppför vi två hus på 10 000 kvadratmeter vardera. En investering på totalt 550 mkr och en uthyrningsgrad på 82 procent. Dessutom nyproducerar vi en fullt uthyrd kontorsfastighet i Kista på 19 000 kvadratmeter till en investering på 480 mkr.

Även under 2013 räknar vi med att vara aktiva som investerare i syfte att ytterligare förädla vårt bestånd. Trots en befärad försvagning av hyresmarknaden är vår bedömning att efterfrågan på fastigheter av hög kvalitet kommer att vara fortsatt hög under 2013 och att konkurrensen om de attraktiva objekten fortsätter att vara hård. Tudelningen i efterfrågan mellan moderna fastigheter med hyresgäster i stabila, långsiktiga avtal och mindre attraktiva fastigheter i sämre lägen och med mer osäker hyresgästsammansättning, har förstärkts under året. Den utvecklingen kommer sannolikt att accentueras ytterligare vid en nedgång på hyresmarknaden.

Fortsatt resultatförbättring

Under 2012 har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter stigit med 1,5

procent, efter avdrag för gjorda investeringar, och det totala värdet av beståndet uppgick vid årsskiftet till 84,1 mdkr. Värdeuppgången förklaras främst av stigande marknadshyror. Driftnettot steg under året till 4 272 mkr (4 211) och i ett jämförbart bestånd var ökningen närmare 4 procent. Resultatet för 2012 uppgick till 3 923 mkr efter skatt (3 938). Genomsnittlig ränta i låneportföljen uppgick vid årets slut till 3,3 procent och Vasakronans finansiella ställning är stabil med en soliditet på 37 procent.

Målet inför 2012 var att öka driftnettot med 2,5 procent i ett jämförbart bestånd – ett mål som uppfylldes med marginal. Utvecklingen under 2013 är beroende av en rad olika omvärldsfaktorer och därmed svår att förutsäga. Med de fakta som är för handen är målsättningen för 2013 att öka driftnettot med ytterligare 1,0 procent i ett jämförbart bestånd.

Stockholm i februari 2013

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

Värdens kontor

Några våningar ovanför gatulivet stannar hissen i Klara Zenit – Vasakronans nya, aktivitetsbaserade kontor på Mäster Samuelsgatan 56 i Stockholm. De 2 500 kvadratmetrarna har formats till en levande stad. Det är ju det Vasakronan dagligen arbetar med: god stadsutveckling med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas.

Här vill vi åstadkomma en högre puls som smittar av sig på medarbetare, kunder och besökare. Ett arbetssätt som sätter individen i centrum och skapar samverkan. En plats som samlar all vår kunskap, utan pärmar och papper. En attraktiv arbetsplats, med ett ledarskap att inspireras av.

Medarbetarna väljer själva vilken miljö som passar bäst för stunden, med zoner och arbetsplatser både för att mötas och arbeta ostört. Och vi har tänkt hållbarhet i varje detalj. Klara Zenit är ett av de första kontoren i Sverige där inredningen är miljöcertifierad enligt Leadership in Energy and Environmental Design, LEED.



Oavsett plats eller plattform så når vi samma IT-miljö – allt är bara fönster mot en virtuell dator i molnet. För att minska resandet har vi lättskött teknik för videomöten.

Aktivitetsbaserat arbetssätt innebär att själv kunna välja den plats som passar bäst för det arbete som ska utföras. Här finns rum för både möten och arbetsro.



Boulevarder, piazza, cirkustält och kontorsarbetsplatser. Några våningar ovanför gatulivet, i hjärtat av Stockholm, stannar hissen i Klara Zenit. Välkommen in i Vasakronans goda stad.



Målen och vägen dit

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 kring fastigheterna. Tydliga strategier visar vägen till de kort- och långsiktiga målen.

Avkastningsmål

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, som har till uppgift att bidra till pensionssystemets finansiering på lång sikt. Ägarnas syfte med innehavet i Vasakronan är att långsiktigt få en hög och stabil avkastning från svenska fastigheter, samtidigt som verksamheten ska ta hänsyn till etik och miljö. Storleken på utdelningen till ägarna bestäms årligen och baseras på bedömningar av framtida intjäning, investeringsverksamhet och krav på finansiell stabilitet.

Det övergripande finansiella målet är en avkastning som i förhållande till risken är högre än den avkastning ägarna kan få från jämförbara placeringalternativ. Målet har definierats som en totalavkastning på minst 7,5 procent per år. Den 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 analyseras.

Utöver det långsiktiga avkastningsmålet fastställs även andra långsiktiga finansiella mål och nyckeltal som ska vara uppfyllda över tid. I den årliga affärsplaneringen fastställs också kortsiktiga ekonomiska mål för det kommande året. Dessa utgör grunden för den operativa styrningen och uppföljningen.

Strategier

Attraktiva fastigheter

Fastighetsbeståndet ska bestå av fastigheter 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 moderna, effektiva och välbelägna kontors- och butiksfastigheter, med butiksfastigheter främst inom cityhandel.

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala – de orter som bedöms ha bäst förutsättningar för en god hyrestillväxt. Här är fastigheterna belägna i attraktiva kontors- och butiks lägen och erbjuder moderna, ändamålsenliga och effektiva lokaler. När marknaden ger rätt förutsättningar utvecklas dessutom både nya och befintliga fastigheter som ett alternativ till förvärv av fastigheter.

Gott värdskap

Ett brett utbud av attraktiva lokaler, högre servicegrad än andra fastighetsbolag och lokaler som hjälper hyresgästerna att prestera på topp – det gör Vasakronan till ett förstahandsalternativ. Genom 193 fastigheter och en uthyrningsbar area på 2,6 miljoner kvadratmeter är det möjligt för hyresgästerna att vid ändrade lokalbehov hitta en ny, attraktiv lokal utan att byta hyresvärd.

En nära och öppen dialog med hyresgästerna ger en hög servicegrad. Fastigheterna förvaltas med egen anställd personal och kontinuitet i bemanningen. Därför möter

hyresgästerna personal med stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas behov. Utöver de löpande kontakterna anordnas varje år fokusmöten där hyresgästernas önskemål, framtida planer och önskade förbättringsåtgärder diskuteras.

För hyresgäster som vill ha en enklare vardag erbjuds kontorsnära tjänster, till exempel telefoni, reception, vaktmästeri och restaurang.

Kompetenta medarbetare

Att skapa delaktighet, motivation, engagemang och trivsel hos medarbetarna är inte bara en nyckel till en framgångsrik fastighetsverksamhet, utan också ett ansvar som arbetsgivare. För att behålla kompetenta medarbetare och även 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 utbildningar, men även interna utbildningar som är skraddarsydda utifrån individens behov. Utveckling av både medarbetare och chefer sker också genom individuella medarbetarsamtal och regelbundna medarbetarundersökningar.

Hållbarhet i allt vi gör

Hållbarhet är en förutsättning för tillväxt och långsiktighet. Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av verksamheten och fokuseras främst på de områden där det finns möjlighet att påverka och där effekterna blir störst. Eftersom fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel prioriteras miljöfrågor, men även socialt har Vasakronan ett stort ansvar för en hållbar utveckling av både människor och samhälle.

Vår vision

Den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas.

Mål 2013

Driftnettoökning på 1 procent i jämförbart bestånd.

En uthyrningsgrad på 94 procent.

Kortare vakanstid.

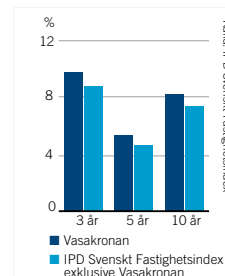
Mål

Utfall

LÅNGSIKTIGT EKONOMISKT MÅL

Det långsiktiga ekonomiska målet är en totalavkastning på minst 7,5 procent per år. Den ska dessutom vara minst 0,5 procentenheter högre än genomsnittet i branschen i övrigt enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Utvärdering av målet görs på såväl det årsvisa utfallet som det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder.

För den senaste tioårsperioden har den genomsnittliga totalavkastningen uppgått till 8,2 procent per år. Genomsnittet för övriga branschen uppgick för samma period till 7,3 procent enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Det övergripande ekonomiska målet har därmed uppnåtts.



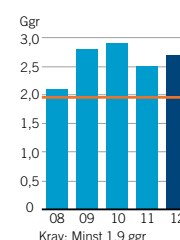
FINANSIELLA NYCKELTAL

Räntetäckningsgrad

För att säkerställa en balanserad finansiell risk har ett krav på lägsta nivå för räntetäckningsgraden satts upp.

Räntetäckningsgraden beräknas som resultat före räntenetto i relation till räntenettet och är ett mått på känsligheten för förändringar i räntan. Kravet är att den alltid ska uppgå till lägst 1,9 ggr.

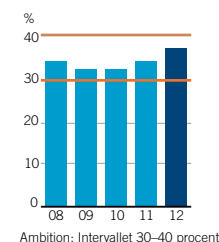
För helåret 2012 uppgick räntetäckningsgraden till 2,7 ggr och den har under hela året med marginal överstigit kravet på lägst 1,9 ggr. Även sett till den senaste femårsperioden har räntetäckningsgraden hela tiden överstigit 1,9 ggr.



Soliditet

Finansiering av verksamheten kan ske genom kapital från ägarna eller extern upplåning. Fördelningen bestäms utifrån en avvägning av kraven på avkastning respektive stabil finansiell ställning. Det finns inget uttalat mål för soliditeten men ambitionen är att den ska ligga i intervallet 30–40 procent.

Vid utgången av 2012 uppgick soliditeten till 37 procent, vilket var en ökning med 3 procentenheter jämfört med utgången av 2011. Soliditeten förbättrades till följd av det positiva resultatet. Under de senaste fem åren har soliditeten hela tiden legat i det angivna intervallet.

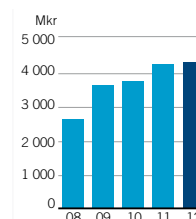


KORTSIKTIGA EKONOMISKA MÅL

Driftnetto

Driftnettoutvecklingen är det viktigaste resultatmålet för styrning av verksamheten. Det gäller främst i ett jämförbart bestånd, där effekten av beståndsförändringar elimineras. För 2012 sattes därför ett mål på en ökning av driftnettet i ett jämförbart bestånd på 2,5 procent.

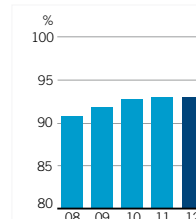
Under 2012 ökade hyresintäkterna samtidigt som fastighetskostnaderna minskade. Det medförde att ökningen av driftnettet i jämförbart bestånd uppgick till 3,8 procent och målet är därmed uppnått.



Uthyrningsgrad

Den enskilda faktor som har störst påverkan på driftnettet på kort sikt är uthyrningsgraden. För 2012 fanns en högt ställd ambition om en uthyrningsgrad på 94 procent vid utgången av året.

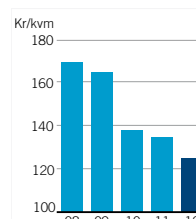
Hyresmarknaden påverkades negativt av den försämrade utvecklingen i svensk ekonomi. Trots det låg uthyrningsgraden fortsatt stabilt på 93 procent vid utgången av 2012.



Administrationskostnad

För att säkerställa att organisationen är rätt dimensionerad och effektiv sattes ett mål för de totala administrationskostnaderna på högst 130 kr/kvm.

Under 2012 fick de effektiviseringar som genomförts tidigare år effekt. Den totala administrationskostnaden sjönk till 125 kr/kvm och målet är därmed uppnått.



Attraktivt bestånd

Siktet är fortsatt inställt på storstadsregioner och kontors- och butiksfastigheter i attraktiva lägen. Under 2012 omsattes 10 procent av fastighetsbeståndet – som vid utgången av året värderades till 84,1 mdkr.

Koncentrerat fastighetsinnehav

Vasakronans strategiska inriktning är en koncentration av fastighetsinnehavet till marknader med förutsättningar för stark ekonomisk tillväxt och god likviditet för transaktioner. Vid utgången av året bestod fastighetsbeståndet av 193 fastigheter (216) i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala, orter som alla bedöms uppfylla förutsättningarna. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 2,6 miljoner kvadratmeter (2,8).

Fastighetsbeståndet ska bestå av fastigheter som över tiden är attraktiva på hyresmarknaden, både produkt- och lägesmässigt. Bedömningen är att kontors- och butiksfastigheter i bra lägen på de utvalda orterna har de bästa förutsättningarna. Vid utgången av 2012 utgjordes 80 procent (81) av den kontrakterade hyran av kontorslokaler och 15 procent (14) av butikslokaler. Resterande del utgörs av bostäder och övriga lokaler.

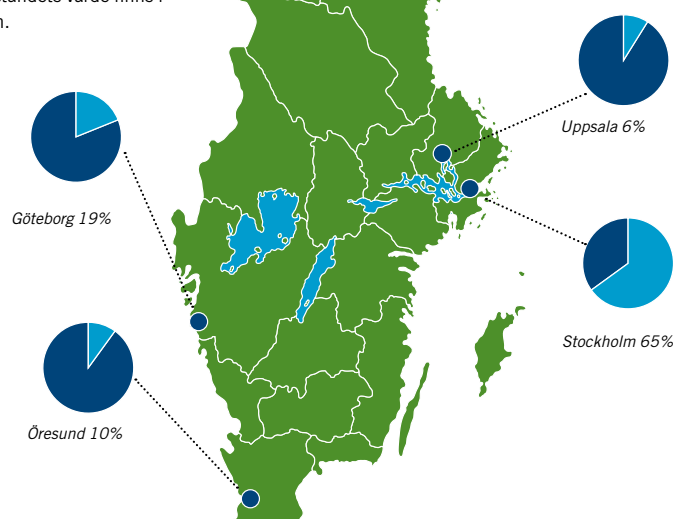
Kontor och handel

Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av 2012 84,1 mdkr (82,4), varav fastigheterna i Stockholm svarade för 65 procent (68). De tio största fastigheterna utgjorde 28 procent av värdet och av dessa ligger sju i Stockholm och tre i Göteborg. Den värdemässigt största fastigheten är Klara Zenit i centrala Stockholm, med bland annat Vasakronans nya huvudkontor. Andra stora fastigheter är Garnisonen på Östermalm och SEB-huset vid Sergels Torg i Stockholm samt del av Nordstan och Polishuset i Göteborg.

Kontorslokalerna i fastighetsbeståndet finns i citylägen samt attraktiva närförorter och svarade vid utgången av 2012 för 80 procent av den kontrakterade hyran. Uthyrningsbar area för kontor uppgick till cirka 2,1 miljoner kvadratmeter och uthyrningsgraden till 92,4 procent.

Med en total butiksytta på cirka 3 50 000 kvadratmeter är Vasakronan en av landets största handelsaktörer. Butikslokalerna finns

Vasakronans fastigheter finns på fem orter i Sverige fördelat på fyra regioner varav 65 procent av fastighetsbeståndets värde finns i Stockholm.



främst i citylägen på respektive ort och svarar för 15 procent av total kontrakterad hyra. Den omsättningsbaserade hyran uppgick för 2012 till 85 mkr (81) och utgör därmed en mindre del av hyresintäkterna. Uthyrningsgraden i butiksfastigheterna uppgick till 95,9 procent i slutet av 2012.

Låg risk i kontraktportföljen

Den kontrakterade hyran uppgick per 31 december 2012 till 6,0 mdkr (6,2). För att uppnå en riskavvägd avkastning eftersträvas en diversifierad och balanserad hyreskontraktportfölj med låg risk. Diversifieringen åstadkoms genom en spridning på många hyresgäster i flera branscher. Genom sprid-

ningen svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 3 procentenheter av den kontrakterade hyran, samtidigt som de tio största hyresgästerna står för bara 21 procent. Av de tio största hyresgästerna är fem inom offentlig verksamhet. Fördelat per bransch svarar hyresgäster inom offentlig verksamhet för 27 procent av den kontrakterade hyran, där den genomsnittliga löptiden uppgår till 6,5 år. För kontraktportföljen som helhet uppgår den genomsnittliga återstående löptiden till 4,3 år (4,5), vilket är förhållandevis långt jämfört med branschen i övrigt. Under 2013 kommer 16 procent av den kommersiella kontrakterade hyran att vara föremål för omförhandling.

Ett brett utbud

Marknadskoncentrationen och fastighetsbeståndets höga kvalitet ger stora möjligheter att erbjuda nya hyresgäster ett brett utbud av lokaler, och befintliga hyresgäster kan hitta nya lokaler inom beståndet. Under 2012 tecknades avtal om nyuthyrningar motsvarande en årshyra på 449 mkr (454), eller 263 000 kvadratmeter lokaler. Dessutom genomfördes omförhandlingar eller förlängningar av befintliga kontrakt på tidigare årshyror på 817 mkr (859). Baserat på de kontrakt som har varit föremål för omförhandling har 67 procent av hyresgästerna valt att sitta kvar. Omförhandlingarna och förlängningarna resulterade i en

ny utgående hyra som översteg den tidigare med 3,1 procent (2,8). Nettouthyrningen under året uppgick till –58 mkr (117). Den negativa nettouthyrningen förklaras av att Försäkringskassan har sagt upp sitt hyreskontrakt för avflytt från lokaler i centrala Stockholm. Samtidigt har de tecknat ett långt hyreskontrakt med Vasakronan avseende lokaler på Telefonplan.

Sammantaget låg uthyrningsgraden i beståndet på en fortsatt hög nivå i slutet av året och uppgick till 93,0 procent (93,0). Marknadshyran för de vakanta lokalerna uppskattas till 513 mkr (406).

De tio största fastigheterna svarar för 28 procent av värdet

Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Geografi	Area, tkvm
Blåmannen 20	Klara Zenit	City, Stockholm	66
Garnisonen 3	Garnisonen	Östermalm, Stockholm	136
Hästkön 12	SEB-huset	City, Stockholm	53
Spektern 13	Swedbankhuset	City, Stockholm	28
Nordstaden 8:27	Del av Nordstan	City, Göteborg	43
Telefonfabriken 1	Telefonplan Hus 1	Telefonplan, Stockholm	107
Heden 42:1–3 och 705:14	Polishuset	Göteborg	52
Nordstaden 10:23	Nordstan 1	City, Göteborg	28
Jakob Större 18	The View	City, Stockholm	27
Beridarebanan 11	Del av Hötorgsskraporna	City, Stockholm	24

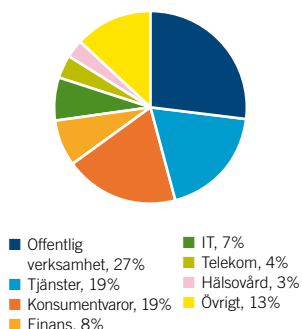
Fastigheter med högst marknadsvärde

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
SEB	3
Försäkringskassan	3
Rikspolisstyrelsen	3
H&M	2
Posten Sverige	2
Kriminalvården	2
Sony Mobile Communications	2
Ericsson Sverige	2
Åhléns	1
Domstolsverket	1
Summa	21

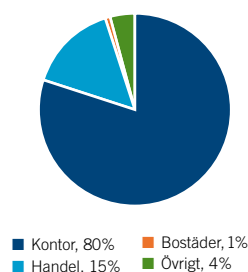
Tio största hyresgästerna, andel av kontrakterad hyra

Stor andel offentlig verksamhet



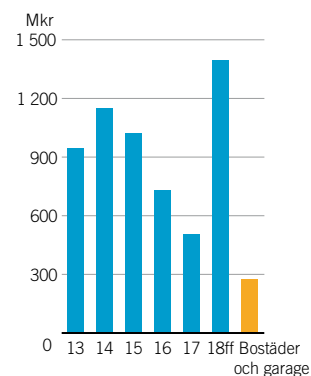
Kontrakterad hyra per bransch

Fokus på kontor och butiker



Kontrakterad hyra per fastighetskategori

Jämn fördelning av hyresförfall



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, %
<i>Stockholms innerstad</i>								
Bostäder	1	9	284	19	100	16	3	3,4
Handel	2	41	1 995	137	97	97	13	0,4
Kontor	51	834	37 189	2 550	94	1 834	599	2,2
Övrigt	1	25	442	42	94	26	0	-0,5
<i>Stockholms innerstad totalt</i>	<i>55</i>	<i>909</i>	<i>39 910</i>	<i>2 748</i>	<i>94</i>	<i>1 973</i>	<i>615</i>	<i>2,1</i>
<i>Stockholms ytterområde</i>								
Bostäder	0	5	132	10	98	7	0	1,5
Handel	3	22	660	53	100	52	2	2,4
Kontor	22	569	12 067	1 027	87	661	372	1,1
Övrigt	12	101	1 859	112	92	77	13	-0,6
<i>Stockholms ytterområde totalt</i>	<i>37</i>	<i>697</i>	<i>14 718</i>	<i>1 202</i>	<i>88</i>	<i>797</i>	<i>387</i>	<i>1,0</i>
Stockholm totalt	92	1 606	54 629	3 950	92	2 770	1 002	1,8
<i>Göteborg</i>								
Handel	10	145	7 318	487	97	385	151	4,1
Kontor	25	252	7 077	537	97	403	86	3,1
Övrigt	2	23	1 093	73	100	66	0	5,6
Göteborg totalt	37	420	15 488	1 097	97	854	237	3,8
<i>Lund</i>								
Handel	1	2	52	4	100	3	0	-0,6
Kontor	9	84	1 702	152	97	112	5	-3,4
Övrigt	0	0	3	0	0	0	0	-5,2
<i>Lund totalt</i>	<i>10</i>	<i>86</i>	<i>1 757</i>	<i>156</i>	<i>97</i>	<i>115</i>	<i>5</i>	<i>-3,3</i>
<i>Malmö</i>								
Handel	9	83	2 238	154	92	78	252	-4,7
Kontor	17	155	4 679	245	94	168	472	0,5
Övrigt	2	4	149	8	68	7	1	-1,7
<i>Malmö totalt</i>	<i>28</i>	<i>242</i>	<i>7 066</i>	<i>407</i>	<i>92</i>	<i>253</i>	<i>725</i>	<i>-1,5</i>
Öresund totalt	38	328	8 823	563	93	368	730	-1,9
<i>Uppsala</i>								
Handel	8	56	1 604	116	94	76	55	-0,8
Kontor	14	191	3 484	291	90	202	196	-4,3
Övrigt	4	0	46	0	100	2	0	14,3
Uppsala totalt	26	247	5 134	407	91	280	251	-3,0
TOTALT	193	2 601	84 074	6 017	93	4 272	2 220	1,5



När
Försäkringskassan
sökte en lägre hyra hittade
vi tillsammans en bra lösning
vid Telefonplan. Efter flytten
kommer deras nuvarande
kontor i Stockholms city
att utvecklas.



Vår omvärld

Ekonomisk inbromsning och nya drivkrafter – det globala konjunkturläget gav effekter på den svenska ekonomin. Fastighetsmarknadens transaktionsvolym var ändå fortsatt stabila och i nivå med 2011.

Den svenska ekonomin

Det globala konjunkturläget försvagades under året, även om det i slutet av året fanns tecken på en återhämtning i USA och i tillväxtekonomierna. Osäkerheten är fortsatt stor på de europeiska marknaderna med en pågående skuldcris, men trots det utvecklades svensk ekonomi positivt under de tre första kvartalen. I slutet av året dämpades dock den positiva utvecklingen i Sverige med en försvagad konjunktur och lägre BNP-tillväxt. Konjunkturinstitutet (KI) sänkte även prognosen för BNP-tillväxten till 0,8 procent under 2013 respektive 2,2 procent 2014. Även den för kontorsmarknaden viktiga tjänstenäringssektorn bedöms få en lägre tillväxt.

Kontorssysselsättningen på Vasakronans orter bedöms få en svagt positiv utveckling under 2013. För hela landet bedöms däremot sysselsättningsökningarna utebli under de två kommande åren. Arbetslösheten kommer istället att stiga ytterligare framöver och nå cirka 8,5 procent i mitten av 2014 enligt KI, för att därefter sakta återhämta sig.

Hushållens syn på ekonomin har förändrats till följd av höstens varsel och oro för arbetsmarknaden. Det har i sin tur gett en

försvagad detaljhandel även om skillnaderna mellan branscherna är stora. Sällanköps-handeln utvecklades starkt åtminstone under inledningen av året. Den för cityhandeln viktiga klädhandeln backade under 2012. Om hushållens förtroende ökar talar låg ränta och högt sparande för att en vändning i detaljhandeln kan komma snabbt.

Låg inflation och svag efterfrågan innebär att ekonomin behöver stimuleras av en ännu mer expansiv penningpolitik. Riksbanken sänkte därför vid decembermötet styrräntan med 0,25 procentenheter till 1,0 procent. Räntebanan justerades ned redan vid oktobermötet och Riksbankens prognos är att räntan inte kommer att höjas under det närmaste året. Inflationstrycket är lågt och i december 2012 uppgick inflationstakten till -0,1 procent. Årsgenomsnittet för KPI uppgick under 2012 till 0,9 procent och KI:s senaste prognos visar på ett genomsnitt på 0,4 procent för 2013.

Fastighetsaktierna har utvecklats positivt under året liksom börsen som helhet. OMX Real Estate ökade med cirka 18 procent. Fastighetsaktierna handlades vid slutet av året med en premie vilket visar att det finns en positiv tro på utvecklingen på fastighetsmarknaden.

Transaktionsvolym

Aktiviteten på investerarmarknaden var fortsatt hög trots den ekonomiska inbromsningen. Transaktionsvolymen för 2012 såg under hösten ut att inte nå nivåerna för 2011, men efter en stark avslutning på året hamnade omsättningen på 106 mdkr, enligt DTZ. Av den totala transaktionsvolymen under året stod storstadsregionerna för 60 procent, och ungefär en tredjedel av den totala volymen avsåg kontorsfastigheter.

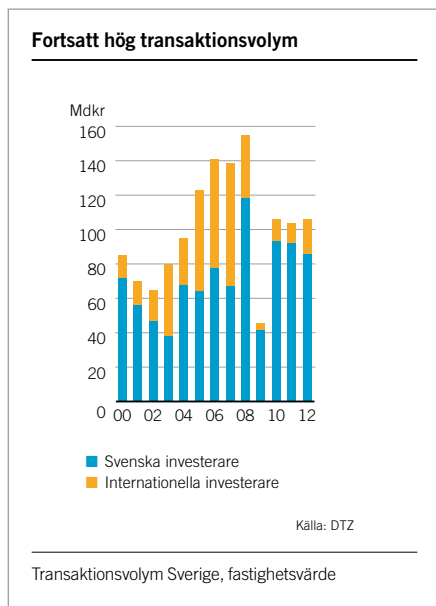
Förväntningar om stigande hyror avtog under året. Intresset för fastighetsinvesteringar var dock fortsatt stort på grund av bristen på alternativplaceringar, främst för institutionella aktörer som under året stått för drygt en tredjedel av köpen. Även om tillgången på extern finansiering förbättrades

något under främst slutet av året var det som helhet en begränsande faktor för många investerare. Andelen internationella aktörer ökade och motsvarade nästan 20 procent, vilket kan jämföras med runt 10 procent i genomsnitt under perioden 2009–2011. Trots stora köp under året, till exempel Citycon/CPPIB:s förvärv av Kista Galleria, Carlyles köp av Nacka Strand och Grosvenors köp av Burlövs Centrum, har de internationella aktörerna liksom föregående år varit nettosäljare.

Marknadens direktavkastningskrav har varit förhållandevis stabila under 2012. I Stockholm bedöms de för kontorsfastigheter i CBD samt övriga innerstaden vara oförändrade jämfört med föregående årsskifte och uppgår till knappt 4,7 procent respektive 5,2 procent. I ytterområdena bedöms direktavkastningen uppgå till närmare 6,5 procent, vilket är en mindre ökning sedan årsskiftet 2011/2012. Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD har sjunkit något och bedöms uppgå till 5 procent. I Malmö bedöms direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i CBD fortsatt uppgå till runt 5,5 procent, samtidigt som de för A-läge i Lund har ökat något till strax under 6 procent. I Uppsala är direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter oförändrade och bedöms uppgå till omkring 6 procent.

Större transaktioner

Ett flertal stora transaktioner genomfördes under året, och i flera av dem var Vasakronan part. Vasakronans försäljning av Nacka Strand till Carlyle för 2,95 mdkr i början av året var en stor transaktion på Stockholmsmarknaden. I Göteborg var årets största affär Vasakronans förvärv av tolv fastigheter från Diligentia för 2,1 mdkr. En av årets mest uppmärksammas transaktioner var annars Folksam:s förvärv av Kungsbrohuset intill centralstationen i Stockholm för 2,1 mdkr. I samma område förvärvade AFA grannfastigheten Klara-



bergshuset med en bedömd köpeskilling på 1,4–1,5 mdkr. Samtidigt ökade Hufvudstaden sin andel i Nordstans köpcentrum i Göteborg genom att förvärva en fastighet av AMF för 1,3 mdkr. I Malmö förvärvade Wilhborgs under hösten Baltzar City i centrala Malmö. Vasakronan stod annars för Öresundregionens största transaktion genom att i slutet av året köpa NCC:s del av Triangelns köpcentrum med tillträde under 2013. I Uppsala bytte nybyggda Uppsala Entré ägare när den köptes av SPP Liv från Skanska.

Stabil hyresmarknad

Kontorshyresmarknaden var fortsatt stabil och utvecklades även positivt på vissa delmarknader. Ett exempel är Stockholms innerstad där marknadshyrorna steg under det första halvåret för att därefter avta i ökningstakt under hösten. Även om ökningarna var lägre än tidigare år ligger de för de bästa lokalerna runt 2–3 procent. I Stockholms ytterområden märktes en viss press nedåt på kontorshyrorna och hyresnivåerna har totalt sjunkit något sedan årsskiftet 2011/2012.

Butikshyresmarknaden påverkas av utvecklingen för detaljhandeln. Trots den svagare konjunkturen har butiksomsättningen i genomsnitt ökat med 2,1 procent under 2012, enligt HUI Research. Det kan jämföras med 0,8 procent under 2011. Dagligvaruhandeln är fortfarande stark, medan sällanköpsvaruhandeln har påverkats mer av den svagare konjunkturen. Även inom sällanköpsvaruhandeln noteras stora skillnader mellan olika branscher, där till exempel sporthandeln ökade kraftigt under 2012. Svårigheterna för vissa branscher har medfört att antalet konkurser ökat, även om det ännu inte haft någon större påverkan på hyresnivåerna för butikslokaler.

På flera av delmarknaderna är nyproduktionen fortsatt låg, till exempel i Göteborg och Stockholms innerstad. Det begränsade utbudet i kombination med en fortsatt god efterfrågan gör att marknadshyrorna på

dessa marknader ligger kvar på höga nivåer, trots en något svagare konjunktur. På marknader med stor nyproduktion, som till exempel Malmö, skapar däremot utbudet en viss press på marknadshyrorna.

Stockholm

Vakansnivån för moderna kontorslokaler i Stockholm CBD har under året legat stabil kring 4–5 procent, mycket tack vare ett än så länge begränsat tillskott av nya lokaler. Även i Stockholms innerstad har vakansnivån varit stabil och uppgår till knappt 10 procent. I Stockholms ytterområden steg

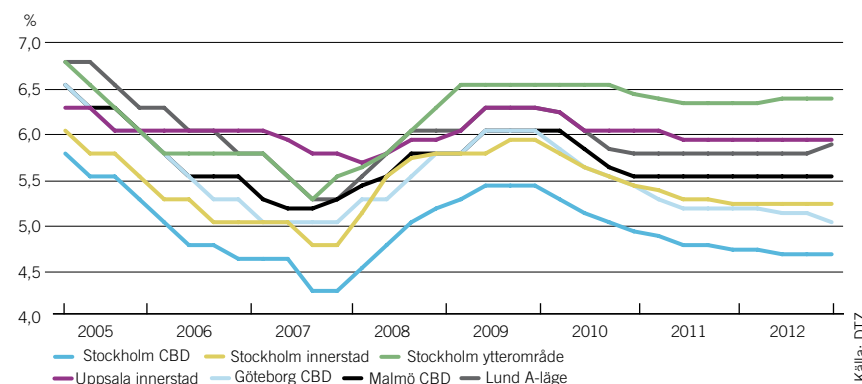
vakanserna något under slutet av året och vakansnivån bedöms nu uppgå till 14 procent, även om nivån varierar stort mellan olika områden.

Göteborg

I Göteborg har det begränsade nytillskottet av moderna kontorslokaler i CBD, samt den stigande efterfrågan på kontorslokaler, inneburit fortsatt ökade hyresnivåer under 2012. Även vakansnivån påverkas av dessa faktorer och i CBD har den sjunkit sedan föregående årsskifte till omkring 5,5 procent.

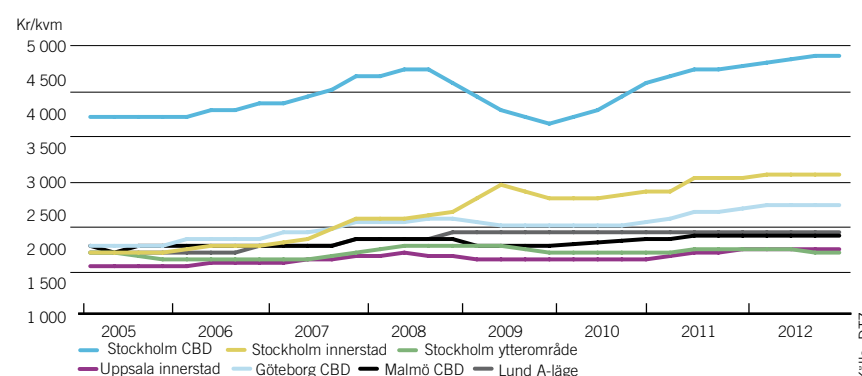
Marknadens direktavkastningskrav kontor

Avser genomsnittligt direktavkastningskrav



Marknadshyror kontor

Avser genomsnittlig hyra



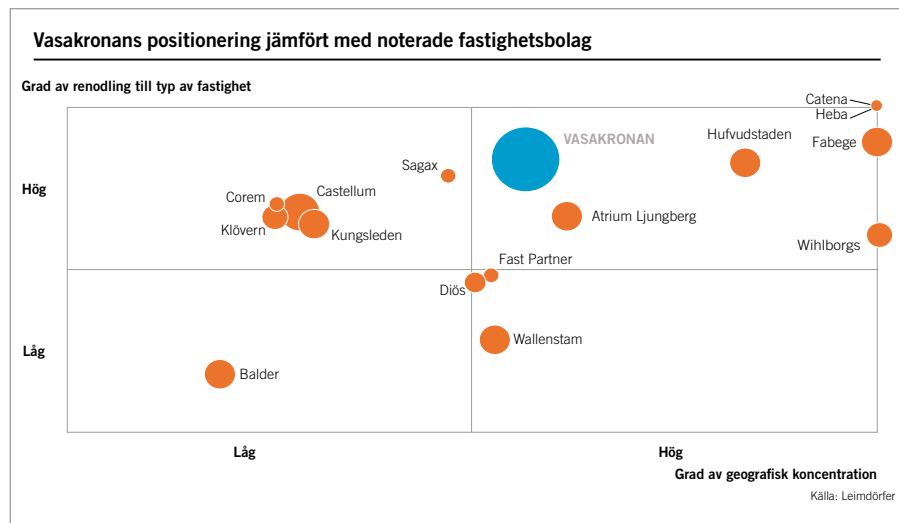
Öresund

Omfattande nyproduktion har lett till att kontorshyresmarknaden i Öresund präglas av ett stort utbud, vilket har en dämpande effekt på hyresutvecklingen för främst omoderna kontorsfastigheter i området. Kontorshyrorna i Malmö har under 2012

ändå varit i stort sett oförändrade. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD bedöms ha ökat något sedan årsskiftet 2011/2012 och uppgår till drygt 9 procent. Även vakansnivåerna för fastigheter med A-läge i Lund bedöms ha ökat något och uppgår till drygt 5 procent.

Uppsala

Uppsalamarknaden har under de senaste åren stärkts till följd av ett begränsat tillskott av moderna kontorslokaler. Marknadshyrorna har därigenom stigit och har under 2012 legat på en stabilt hög nivå. Vakansgraden är också oförändrad och uppgår till cirka 5 procent i de centrala delarna.



Störst i Sverige

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag sett till både värdet på fastigheterna och hyresintäkterna. Jämfört med de noterade fastighetsbolagen har Vasakronan en relativt hög grad av renodling av beståndet 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. Ser man till branschen som helhet så finns det en stor spridning både när det gäller graden av renodling och graden av koncentration, där bolagen valt olika strategier för att nå hög avkastning.

Vasakronan och ett urval av jämförbara noterade fastighetsbolag 2012

Bolag	Huvudsaklig inriktning	Geografisk huvudmarknad	Marknadsvärde, mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Hyresintäkter, mkr	Uthyrningsgrad, %
Vasakronan	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg, Uppsala, Öresund	84 074	193	2 601	5 969	93
Castellum	Kontor, handel, lager/industri	Göteborg, Öresund, Stockholm, Mälardalen, Östra Götaland	36 328	635	3 621	3 073	89
Fabège	Kontor, handel	Stockholm	31 636	95	1 130	1 869	92
Wallenstam	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg	27 680	300	1 161	1 576	98
Atrium Ljungberg	Kontor, handel	Stockholm, Malmö, Uppsala	24 576	57	903	1 825	95
Hufvudstaden	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg	23 058	i.u.	367	1 472	96
Klövern	Kontor, handel, industri/lager	Mellansverige	22 624	387	2 529	1 948	88
Wihlborgs	Kontor, handel, industri	Öresund	19 876	253	1 425	1 505	92
Kungsleden	Kontor, handel, industri/lager, moduler	Stockholm, Göteborg, Öresund	15 777	278	2 442	1 840	89

Källa: Bolagens bokslutsrapporter/årsredovisningar 2012

Kvalitetsväxling

Genom att köpa och sälja fastigheter kan beståndets kvalitet successivt förbättras och avkastningen i fastighetsbeståndet långsiktigt höjas. 2012 blev ett transaktionsintensivt år där 10 procent av fastighetsbeståndet omsattes.

Större paketaffärer

Vasakronans transaktioner ska syfta till att höja beståndets kvalitet. Fastigheter som långsiktigt höjer avkastningen ska förvärfvas och de som bedöms inte nå upp till avkastningskraven ska säljas. Avgörande vid köp och försäljning är den långsiktiga efterfrågan på lokalerna.

Tack vare Vasakronans finansiella styrka finns möjlighet att genomföra större förvärfv även i tider av osäkerhet på marknaden. Samtidigt finns en tydlig investeringsstrategi och kompetens för att snabbt kunna agera. Ett bevis på dessa styrkor är de transaktioner som under 2012 genomfördes i Göteborg. Förvärfvet från Diligentia följdes av lönsamma försäljningar av de delar av fastighetsbeståndet som inte långsiktigt bedömdes kunna uppfylla de interna kraven på avkastning. Förvärfvet från Diligentia avsåg totalt 12 fastigheter i centrala Göteborg till ett fastighetsvärde på 2,15 mdkr. Fastigheterna tillträdde i april. Beståndet omfattade cirka 92 000 kvadratmeter varav 80 procent

utgjordes av kontor och 20 procent av butiker. I juni tecknades därefter avtal med Platzer om försäljning av tre av dessa fastigheter för ett fastighetsvärde på 565 mkr. Kort därefter tecknades också avtal med Wallenstam om försäljning av fem fastigheter i centrala Göteborg, varav tre av fastigheterna också ingick i förvärfvet från Diligentia. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 408 mkr.

I början av 2012 slutfördes försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand till Carlyle till ett fastighetsvärde på 2,95 mdkr. Genom försäljningen minskade andelen fastigheter i Stockholms ytterområden.

Kvalitetsväxling i Malmö

Under 2012 har det skett en större förändring av fastighetsbeståndet i Malmö, där äldre centralt belägna fastigheter har sålts och moderna fastigheter i och vid Västra Hamnen förvärfvats. Under det tredje kvartalet förvärfvades fastigheten Bassängkajen på Universitetsholmen, ett expansivt område vid Västra Hamnen i Malmö. Den nybyggda

fastigheten förvärfvades av Skanska till ett fastighetsvärde på 652 mkr och är fullt uthyrd. Fastigheten omfattar 16 700 kvadratmeter kontor.

I slutet av oktober tillträdde den nybyggda fastigheten Koggen 2 i Västra Hamnen i Malmö. Fastigheten förvärfvades av NCC och avtal tecknades redan under 2011 med ett fastighetsvärde på 260 mkr. NCC har därefter uppfört en kontorsbyggnad som omfattar 8 000 kvadratmeter.

I juni såldes tre fastigheter i centrala Malmö till Svenska Hus till ett fastighetsvärde på totalt 95 mkr. Samtidigt såldes också fastigheten Ellenbogen 38 till Diligentia till ett fastighetsvärde på 88 mkr. Under det tredje kvartalet såldes sedan fastigheten Claus Mortensen 34, även den i centrala Malmö. Fastighetsvärdet uppgick till 53 mkr och köpare var Jyma Fastigheter.

I slutet av december 2012 tecknades avtal om förvärfv av NCC:s del av Triangeln i Malmö för 1,2 mdkr. Förvärfvet avser en butiksfastighet på 12 000 kvadratmeter och en kontorsfastighet på 4 700 kvadratmeter, båda under uppförande. Butiksfastigheten kommer att integreras med den del som Vasakronan äger sedan tidigare, vilket skapar den största och modernaste gallerian i centrala Malmö. I handelsdelen är uthyrningsgraden 76 procent och i kontorsdelen 71 procent. Tillträde till fastigheterna sker i december 2013.

Övriga regioner

Även i övriga regioner förändrades beståndet genom försäljning av enstaka fastigheter. I Sollentuna utanför Stockholm såldes handelsfastigheten Städet 1 under det tredje kvartalet till Ancore för 441 mkr. I början av december såldes också två fastigheter på Kungsgatan i centrala Uppsala till Aspholmen för ett fastighetsvärde på 118 mkr. I maj såldes Villa Aske i Upplands-Bro utanför Stockholm för 41 mkr till Cajema som sedan 2008 driver en kurs- och konferensanläggning i fastigheten.

Fastighetsförsäljningar 2012

Fastighet	Ort	Köpare	Fastighetsvärde, mkr	Frånträde
Sicklaön 13:24 m fl	Nacka Strand, Stockholm	Carlyle	2 953	31 jan
Aske 1:2	Upplands-Bro, Stockholm	Cajema	41	31 maj
Ellenbogen 38	Malmö	Diligentia	88	15 jun
Ellenbogen 36 m fl	Malmö	Svenska Hus	95	19 jun
Gårda 16:17 m fl	Göteborg	Platzer	565	03 jul
Claus Mortensen 34	Malmö	Jyma	53	31 aug
Inom Vallgraven 21:11 m fl	Göteborg	Wallenstam	408	03 sep
Städet 1	Sollentuna, Stockholm	Ancore	441	04 sep
Del av Svea Artilleri	Stockholm	Akademiska Hus	3	28 nov
Dragarbrunn 21:1 och 21:5 Uppsala		Aspholmen	118	11 dec
Summa fastighetsvärde			4 765	

Fastighetsförvärfv 2012

Fastighet	Ort	Säljare	Fastighetsvärde, mkr	Tillträde
Inom Vallgraven 22:16 m fl	Göteborg	Diligentia	2 147	02 apr
Nereus 1 (Bassängkajen)	Malmö	Skanska	652	28 sep
Stapelbädden 3 (Koggen 2)	Malmö	NCC	260	26 okt
Summa fastighetsvärde			3 059	

Utveckling med låg risk

Genom fastighetsutveckling tillförs beståndet attraktiva fastigheter som möter framtidens behov. De senaste fem åren har i genomsnitt 2,2 mdkr investerats i fastighetsprojekt varje år. Vid utgången av 2012 var den totala investeringsvolymen för pågående fastighetsprojekt 4,1 mdkr.

Utveckling av fastighetsportföljen

För att vara ett förstahandsalternativ för hyresgäster som söker lokaler måste Vasakronan alltid kunna erbjuda efterfrågade produkter och lokallösningar. Behovet av moderna kontor i attraktiva lägen ökar ständigt, på bekostnad av kontor i äldre byggnader eller i sämre lägen, vilket gör det allt viktigare att kunna erbjuda sådana kontor. Genom nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter tillförs beståndet attraktiva fastigheter som möter marknadens behov.

Vid nyproduktion eftersträvas alltid låg riskprofil och som regel startas investeringarna först när merparten av lokalerna är uthyrda. Vid all projektutveckling läggs stor vikt vid hållbarhetsaspekter, till exempel vad gäller energiförbrukning och materialval.

Pågående projekt

De större pågående projekten hade vid utgången av året en total investeringsvolym på 3,2 mdkr, varav 1,9 mdkr var upparbetat. Risken i projekten är låg, tack vare en hög genomsnittlig uthyrningsgrad på 85 procent. I flera av projekten finns dessutom hyresavtal med långa löptider tecknade med hyresgäster inom offentlig verksamhet. Bland de större pågående projekten finns Gasklockan 3 i Malmö, som avser om- och tillbyggnad av nuvarande polishus och häkte till ett nytt

Rättscentrum. Projektet är fullt uthyrt, har en bedömd investering på 1,2 mdkr och beräknas vara färdigställt i juli 2014. I Malmö byggs också Vasakronans del av Triangelns köpcentrum om med en investering på 440 mkr. Ombyggnaden kommer att vara klar under 2013 och bildar då tillsammans med förvärvet av resterande del av Triangeln den största gallerian i centrala Malmö.

Under det tredje kvartalet påbörjades ombyggnaden av totalt cirka 31 000 kvadratmeter i fastigheten Telefonfabriken 1 på Telefonplan utanför Stockholm, efter uthyrning av merparten till Försäkringskassan. Investeringen uppgår totalt till 320 mkr och inflyttning beräknas ske i början av 2014. I Stockholm påbörjades under året också uppförandet av totalt cirka 9 000 kvadratmeter i fastigheten Rosenberg 3 i Frösunda utanför Stockholm.

I Göteborg pågår en ombyggnad av fastigheten Perukmakaren i centrala Göteborg. Projektet omfattar en upprustning av fastigheten och utveckling av nya butiksytor och hotell.

Fastighetsutveckling sker alltid i syfte att långsiktigt äga de utvecklade fastigheterna och öka avkastningen i portföljen. Pågående större projekt bedöms komma att öka driftnettot med 184 mkr per år när de är färdigställda, givet att de då är fullt uthyrda.

Avslutade projekt

Under året avslutades ett antal större fastighetsprojekt som har ökat kvaliteten i beståndet. Ombyggnaden av Lyckan 9 på Kungsholmen i Stockholm färdigställdes under det första kvartalet. Fastigheten är uthyrd till Teracom och investeringen uppgick till 147 mkr. Ett projekt i Göteborg avseende ny- och ombyggnad till kriminalvården avslutades under det tredje kvartalet. Projektet är fullt uthyrt och investeringen uppgick till 736 mkr.

I Uppsala slutfördes en ombyggnad av gallerian Svava nära centralstationen. Investeringen uppgick till 185 mkr med en uthyrningsgrad på 92 procent.

Framtida utvecklingsmöjligheter

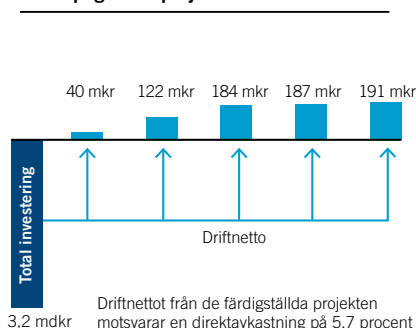
Förutom utvecklingspotential i befintliga fastigheter finns i fastighetsbeståndet även byggrätter och framtida byggrättsmöjligheter. Idag finns detaljplaner framtagna för cirka 271 000 kvadratmeter kontor inom fastighetsbeståndet, vilket motsvarar cirka 8 mdkr i möjliga investeringar. Attraktiva områden där nybyggnad av kontor därmed kan ske är bland annat Kista och i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm.

För framtida försörjning av utvecklingsprojekt pågår ett kontinuerligt arbete med att identifiera nya möjligheter inom beståndet, vilket just nu innehåller cirka 1,3 miljoner kvadratmeter ej planlagda byggrätter.

Större fastighetsprojekt per 2012-12-31

Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Uthyrningsgrad, %
Gasklockan 3 (Rättscentrum), Malmö	1 180	794	100
Kaninen 26 och 27 (Triangeln), Malmö	440	248	75
Spektern 13, Regeringsgatan Stockholm	360	342	74
Telefonfabriken 1, Telefonplan Stockholm	320	33	74
Rosenborg 3, Frösunda Solna	300	108	50
Svea Artilleri 14, Valhallavägen Stockholm	270	170	93
Inom Vallgraven 9:13 (Perukmakaren), Göteborg	195	84	81
Bladet 3 (If-huset), Bergshamra Solna	150	104	96
Totalt större fastighetsprojekt	3 215	1 883	85
Övriga projekt över 10 mkr	896	554	
Totalt	4 111	2 437	

Ökning av driftnettot från investeringar i större pågående projekt



I slutet av 2011
återinvigdes Svava-
gallerian, som förvandlats
till ett litet mattempel
mitt i Uppsala. Nu finns
här smaker och dofter
för alla.



En bättre värd

Lokal närhet, bred kompetens och specialistfunktioner – så görs skillnad för hyresgästerna. Egen förvaltning är en av nycklarna till ett gott värdskap och en servicegrad som är högre än den hos andra fastighetsbolag.

Specialiserad organisation

Framgångsrikt fastighetsföretagande som möter kundernas krav och behov kräver närhet till hyresgästerna, men också en rad olika kompetenser och specialistkunskaper. Verksamheten har därför organiserats i fyra regioner – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Öresund – med en särskild enhet för fastighetsutveckling och uthyrning i Stockholm. Parallellt finns en specialistorganisation för teknik, service och utveckling på samtliga orter samt centrala stödfunktioner placerade vid huvudkontoret i Stockholm. Inom respektive enhet utförs arbetet med hög grad av specialisering, samtidigt som samverkan och utbyte sker mellan de olika enheterna för att få ut maximalt av organisationen.

Strategisk rådgivning

Vasakronan har en ambition att hjälpa kunderna i alla skeden. Till möjliga nya kunder eller befintliga hyresgäster som behöver se över sitt lokalbehov ska vi inte bara erbjuda de bästa lokalerna, vi ska också kunna vara en strategisk rådgivare och stötta vid val och utformning av lokalerna. Lokalerna ska stödja verksamheten på bästa sätt så att hyresgästerna kan bli framgångsrika. Väl på plats ska hyresgästerna tas om hand på bästa möjliga sätt.

Egen förvaltning

Den decentraliserade förvaltningen bygger på närhet till hyresgästerna. Personlig kontakt gör skillnad för hyresgästerna och skapar långsiktiga hyresrelationer. Fastigheterna förvaltas med egen anställd personal i alla affärskritiska delar och med kontinuitet i bemaningen. Det underlättar det långsiktiga arbetet med underhåll, investeringar och aktiv tillsyn av fastigheterna för att upptäcka och avhjälpa eventuella brister i tid. Hyresgästerna möter personal med stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas behov, vilket ger en hög servicenivå. Hyresgästerna kan också vända sig till en bolagsgemensam kundtjänst för snabb återkoppling vid felanmälan. Den övriga verksamheten är organiserad i specialenheter för att varje del av organisationen ska kunna bli bäst inom sitt område och vara ett stöd i förvaltningen.

Service och tilläggstjänster

Hyresgäster efterfrågar ofta ett nyckelfärdigt kontor, där fastighetsägaren tar ansvar för alla frågor. Vasakronans organisation kan hjälpa till med bland annat lokalplanering och inredning, och genom utvalda samarbetspartners erbjuda hyresgästerna hjälp med allt från inflyttning till diverse kontorstjänster under hyrestiden. Alla tjänster är i möjligaste mån miljöcertifierade, oavsett om det gäller

själva hyresavtalet, flytt, el eller bilpool.

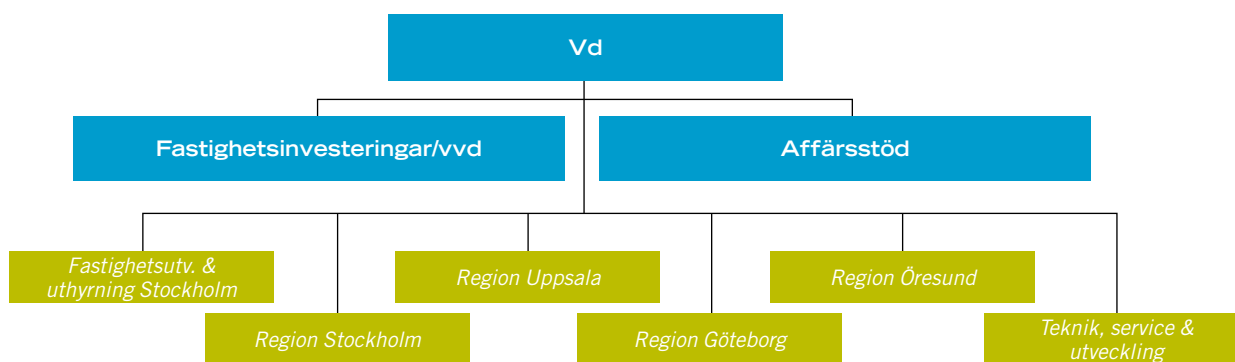
Särskilt god närsservice erbjuds i fastigheter där Vasakronan äger hela eller största delen av området kring fastigheten och därför har möjlighet att forma en helhet som passar hyresgästernas behov. Utöver attraktiva lokaler och kommunikationer erbjuds också närsservice i form av exempelvis receptioner, restauranger, konferensanläggningar, gym och bank. På så sätt erbjuds hyresgästerna en lösning med hög kvalitet, samtidigt som de kan samutnyttja resurser för bästa ekonomiska resultat.

Dokumenterat nöjda kunder

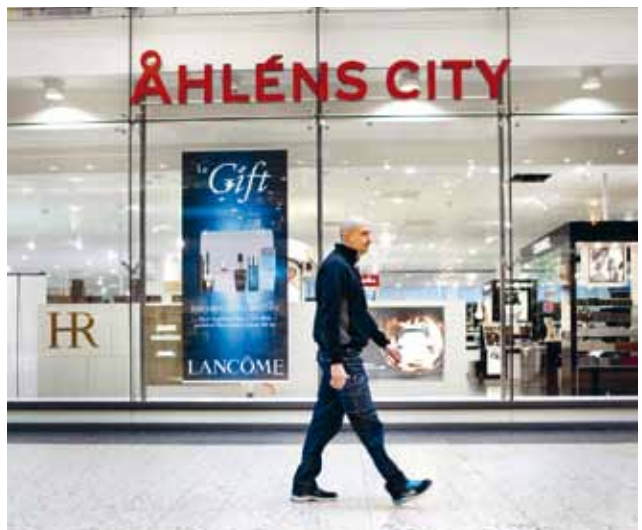
Utöver den löpande kontakten med hyresgästerna hålls varje år ett fokussamtal med respektive hyresgäst. Syftet med samtalet är att diskutera hyresgästens önskemål, framtida planer och möjliga förbättringsåtgärder.

Kundundersökningar genomförs regelbundet för att följa upp hur väl kundarbetet fungerar och för att identifiera förbättringsområden. Den viktigaste är Vasakronans egen kundundersökning Tyck om Vasakronan, där 2013 års utfall uppgick till 76 för kontor och 70 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 också att det finns förbättringsområden.

Vasakronans organisation



Vad är ett gott vörds-
skap? Livio Paladin,
drifttekniker i Göteborg,
vet. Han ansvarar för
Vasakronans fastigheter
i Nordstan och känner
sina kunder väl.



Stockholms innerstad

Merparten av Vasakronans fastigheter finns i Stockholm och 47 procent av det totala värdet utgörs av fastigheterna i Stockholms innerstad. Beståndet omfattar moderna och effektiva kontorslokaler samt butikslokaler i attraktiva lägen.

Stockholms innerstad		
	2012	2011
Marknadsvärde, mkr	39 910	38 454
Hyresintäkter, mkr	2 677	2 595
Driftnetto, mkr	1 973	1 851
Uthyrningsgrad, %	94	95
Antal fastigheter	55	56
Area, tkvm	909	909

Vasakronans marknadsandel Stockholm CBD, kommersiella lokaler	
Fastighetsägare	Andel i %
Vasakronan	14
L E Lundbergsföretagen (Hufvudstaden m fl)	11
AMF Pension	8
Skandia (Diligentia m fl)	5
SEB	4

Andel av taxerad area. Källa: Datscha

Största hyresgäster	
	Andel i %
SEB	5
Försäkringskassan	4
H&M	3
Tieto Sweden AB	2
SIDA	2

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Fastighetsmarknaden

Efterfrågan på fastigheter i Stockholm fortsatte att vara stor under 2012 och omsättningen var något högre än föregående år. Direktavkastningskraven i CBD fortsatte att sjunka något under första halvåret, men stabiliserades sedan till följd av en ökad finansiell oro. I Stockholm CBD bedöms nivån för kontorsfastigheter vid årsskiftet 2012/2013 ligga på knappt 4,7 procent och runt 5,2 procent i övriga innerstaden.

Stockholm stod för drygt 41 mdkr av årets totala transaktionsvolym. Exempel på större fastighetsaffärer i Stockholms innerstad under 2012 var Folksam's förvärv av Blekholmen 4, Kungsbrohuset, intill centralstationen i Stockholm. Köpeskillingen uppgick till 2,1 mdkr vilket motsvarar cirka 80 000 kronor per kvadratmeter. En annan affär i samma område var AFA:s förvärv av det närmare 22 000 kvadratmeter stora Klarabergshuset från Fortin Properties. Köpeskillingen har inte kommunicerats men bedöms uppgå till 1,4–1,5 mdkr. En tredje fastighet i samma område bytte ägare i december när Niam av Skanska förvärvade Blekholmen 1, Klara Strand, för 1,1 mdkr.

Hyresmarknaden

I Stockholms innerstad var hyresmarknaden för kontor fortsatt stark under 2012. För de

bästa lokalerna steg marknadshyran med cirka 3 procent under året. Vid utgången av året bedömdes marknadshyran för moderna kontor i Stockholm CBD ligga på 4 800 kronor per kvadratmeter och i övriga innerstaden på drygt 3 000 kronor per kvadratmeter. För några av de mest högklassiga och moderna lokalerna i Stockholm CBD tecknades kontrakt på nivåer runt 5 500 kronor per kvadratmeter. Bedömningen är att efterfrågan på lokaler av mindre god kvalitet eller med sämre läge är fortsatt svag, medan efterfrågan på lokaler av god kvalitet i bra lägen är fortsatt hög.

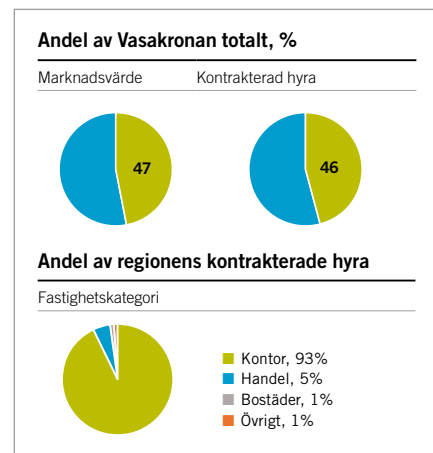
Tillskottet av nya kontorslokaler i Stockholm är begränsat, vilket leder till stabila vakansnivåer. I Stockholm CBD ligger vakanserna runt 4,5 procent, vilket är marginellt högre än föregående år. I övriga innerstaden uppgår vakanserna till knappt 10 procent vilket är i nivå med utgången av 2011.

I Stockholms innerstad är även utbudet av butikslokaler begränsat, vilket medför i princip obefintliga vakanser. Vakanserna har dock periodvis ökat på grund av det ökade antalet butikskonkurser. Variationerna i hyresnivåerna är stora beroende på lokalens storlek, utformning och framför allt läge och ligger i intervallet 4 000–16 000 kronor per kvadratmeter, med enstaka toppnoteringar däröver för attraktiva lokaler i bästa butiksläge.

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad		
Kontor	Stockholms innerstad	
	Stockholm CBD	(exkl CBD)
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	4 500	2 700
Marknadshyra, kr/kvm	3 200–5 100	2 000–3 400
Uthyrningsgrad, %	95	90

Butiker		
	Stockholms innerstad	
	Stockholm CBD	(exkl CBD)
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 lokalen som tidigare var OnOffs butik i ett av Hötorgshusen finns idag gymmet Fitness24Seven och ett aktivitetsbaserat kontor för Wise Group.

Fastighetsbeståndet

Vasakronans fastighetsbestånd i Stockholms innerstad består av 55 fastigheter med en uthyrningsbar area på cirka 900 000 kvadratmeter. Beståndet innehåller attraktiva och kända fastigheter som Klara Zenit, Garnisonen, fyra av Hötorgsskraporna och Skrapan på Söder.

Lokalerna är främst moderna och effektiva kontorslokaler, men även butikslokaler med attraktiva lägen i citykärnan, till exempel på Birger Jarlsgatan, Hamngatan och i Skrapan. Värdet på beståndet uppgår till 39,9 mdkr varav 93 procent utgörs av kontorsfastigheter. Av kontorsfastigheterna finns 61 procent i Stockholms centrala affärslägen och 39 procent i övriga innerstaden. Fastigheterna i Stockholms innerstad svarar för 46 procent av den totala kontrakterade hyran.

Uthyrningsgraden uppgår totalt till 94 procent. Under året har ett flertal nyuthyrningar gjorts. Exempel är den till IT-bolaget Sigma i det pågående projektet Svea Artilleri och uthyrningen till Vapiano som öppnar en ny restaurang i gallerian Skrapan på Götgatan i Stockholm.

Merparten av de pågående investeringarna består av utveckling av befintliga fastigheter. Värdet av pågående större fastighetsprojekt i Stockholms innerstad uppgår till 630 mkr varav 512 mkr var upparbetat vid årsskiftet. Ett exempel är utvecklingen av fastigheten Spektern 13 vid korsningen Hamngatan/Regeringsgatan, där investeringen beräknas uppgå till 360 mkr. Projektet planeras att vara helt färdigställt till sommaren 2013. Vid Valhallavägen pågår också uppförandet av två nya byggnader om totalt 7 000 kvadratmeter kontor intill Svea Artilleri. Merparten av lokalerna har hyrts ut till IT-bolaget Sigma och försäkringsmäklaren Aon.

I och med flytten till Telefonplan lämnar Försäkringskassan sina lokaler i fastigheten Uggleborg 12 på Vasagatan i centrala Stockholm. Därigenom uppstår möjlighet att utveckla fastigheten till effektiva kontors- och butikslokaler i absolut bästa läge mitt emot centralstationen.



Stockholms ytterområden

I Stockholms ytterområden är fastighetsbeståndet koncentrerat till arbetsplatser som Kista, Telefonplan, Alvik och Solna. Fastigheterna är främst moderna kontorsfastigheter.

Stockholms ytterområden		
	2012	2011
Marknadsvärde, mkr	14 718	17 581
Hyresintäkter, mkr	1 207	1 537
Driftnetto, mkr	797	1 000
Uthyrningsgrad, %	88	86
Antal fastigheter	37	55
Area, tkvm	697	915

Största hyresgäster	Andel i %
Posten Sverige	10
Ericsson	8
If	4
Konstfack	4
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, %	91

Källa: DTZ

Andel av Vasakronan totalt, %	
Marknadsvärde	Kontrakterad hyra

Andel av regionens kontrakterade hyra	
Fastighetskategori	

Fastighetsmarknaden

I Stockholms ytterområden har utvecklingen inte varit densamma som i innerstaden.

Direktavkastningskraven ökade något under året och uppgick vid årsskiftet till närmare 6,5 procent, beroende på läge och kvalitet.

Några av de enskilt största affärerna under 2012 genomfördes i Stockholms ytterområden. Den högsta köpeskillingen någonsin i Sverige för en enskild fastighet noterades när finska Citycon och Canada Pension Plan Investment Board tillsammans förvärvade Kista Galleria för 4,6 mdkr. Säljare var DNB Livsforsikring ASA. Kista Galleria innehåller 90 000 kvadratmeter uthyrbar area, varav 60 000 kvadratmeter avser shopping. En annan stor affär var Vasakronans försäljning av Nacka Strand till Carlyle för 2,95 mdkr.

Hyresmarknaden

Hyres- och vakansnivåerna varierar mellan olika ytterstadsområden. Generellt sett är efterfrågan svagare och därmed hyresnivåerna lägre i de södra ytterstadsområdena än i de norra. Bedömningen är att skillnaden kommer att förstärkas ytterligare genom kommande flyttar av till exempel Skatteverket till Solna Strand och Swedbank till Sundbyberg. Marknadshyror i ytterområdena visade under andra halvåret en svagt sjunkande tendens. Hyresnivåerna bedöms därför i genomsnitt ligga omkring 1 900 kronor per kvadratmeter och vakansgraden bedöms uppgå till cirka 14 procent. För attraktiva butikslägen och köpcentrum i ytterområdena är hyresmarknaden likartad med innerstaden vilket innebär låga vakanser, och i bra centrumanläggningar är vakanserna i stort sett obefintliga.

Vasakronan har stora delar av sitt bestånd i Stockholms ytterområden i Kista och Solna/Sundbyberg. I Kista bedöms marknadshyror för kontorslokaler återfinnas i intervallet 1 600–2 200 kronor per kvadratmeter och för butikslokaler i intervallet 1 500–8 000 kronor per kvadratmeter. I Solna och Sundbyberg ligger hyresnivåer för kontorslokaler

mellan 1 200 och 2 000 kronor per kvadratmeter, där skillnaderna främst beror på vilket delområde som avses.

Direktavkastningskraven i Kista bedöms ligga i intervallet 6,0–7,0 procent. I Solna är intervallet något större och ligger mellan 5,25 och 7,75 procent medan avkastningskraven i Sundbyberg ligger mellan 5,25 och 7,0 procent.

Fastighetsbeståndet

Vasakronans fastigheter i Stockholms ytterområden är främst belägna i närförorterna, bland annat i Kista, Solna/Sundbyberg, Alvik och vid Telefonplan. Beståndet består av 37 fastigheter motsvarande en uthyrningsbar area på cirka 700 000 kvadratmeter. Kända fastigheter i dessa områden är exempelvis Kista Science Tower och Kista Entré. Värdet på beståndet uppgår till 14,7 mdkr varav 86 procent utgörs av kontorsfastigheter. Fastigheterna i Stockholms ytterområden svarar för 20 procent av den totala kontrakterade hyran i Vasakronan.

Uthyrningsgraden i beståndet uppgår till 88 procent, vilket är en ökning med 2 procentenheter sedan 2011. Det har gjorts flera stora nyuthyrningar, där uthyrningen till Försäkringskassan är den enskilt största. Försäkringskassan har tecknat ett tioårigt hyresavtal på närmare 24 000 kvadratmeter vid Telefonplan med beräknad inflyttning under första kvartalet 2014. Under året tecknades även hyresavtal om totalt 3 600 kvadratmeter i Kista. Bland annat flyttade Cloetta i december 2012 sitt huvudkontor till Kista Science Tower.

Beståndet utvecklas genom både ombyggnad av befintliga fastigheter och uppförande av nya fastigheter. Värdet av pågående större fastighetsprojekt i Stockholms ytterområden uppgår till 770 mkr varav 245 mkr var upparbetat vid årsskiftet. Under det andra kvartalet påbörjades uppförandet av totalt cirka 9 000 kvadratmeter i fastigheten Rosenberg 3 i Frösunda utanför Stockholm. Investeringen uppgår till 300 mkr och inflyttning beräknas ske i början av 2014. I samband med att nytt

hyresavtal tecknades med Försäkringskassan påbörjades en ombyggnad av totalt cirka 31 000 kvadratmeter i fastigheten Telefonfabriken 1 på Telefonplan. Investeringen uppgår totalt till 320 mkr och projektet beräknas vara avslutat i början av 2014. Uthyrningsgraden för projektet uppgår till 74 procent.

Under det första kvartalet slutfördes försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand till Carlyle för ett fastighetsvärde om 2,95 mdkr.

Fastigheterna motsvarade en total area på 194 000 kvadratmeter varav cirka 17 000 kvadratmeter bostäder. Efter sommaren såldes också handelsfastigheten Städet 1 i Häggvik i Sollentuna till Ancore Fastigheter för 441 mkr. Fastigheten omfattar 16 000 kvadratmeter handel och var fullt uthyrd till ICA Maxi och Elgiganten.

I november 2012 certifierades Kista Entré enligt LEED, Leadership in Energy and Environmental Design. Målet för 2013 är att hälften av beståndet ska vara miljöcertifierat.



Göteborg

I Göteborg motsvarar fastighetsbeståndet 19 procent av det totala värdet och omfattar en stor andel butiksfastigheter i centrala lägen. Beståndet innehåller även kontorsfastigheter i attraktiva lägen.

Göteborg

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr	15 488	13 568
Hyresintäkter, mkr	1 108	968
Driftnetto, mkr	854	736
Uthyrningsgrad, %	97	98
Antal fastigheter	37	35
Area, tkvm	420	365

Vasakronans marknadsandel Göteborg CBD, kommersiella lokaler

Fastighetsägare	Andel i %
Vasakronan	21
Wallenstam	11
SEB	6
L E Lundbergsföretagen (Hufvudstaden m fl)	6
Göteborgs kommun	5

Andel av taxerad area.

Källa: Datscha

Största hyresgäster

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	8
Kriminalvården	8
Åhléns	5
Domstolsverket	4
SEB	3

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

Kontor	Göteborg CBD
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 350
Marknadshyra, kr/kvm	1 800–2 700
Uthyrningsgrad, %	95

Butiker

Hyra, övre kvartil, kr/kvm	7 000
Marknadshyra, kr/kvm	3 000–12 500
Uthyrningsgrad, %	98

Källa: DTZ

Fastighetsmarknaden

Intresset för kommersiella fastigheter i Göteborg var fortsatt stort under 2012 och transaktionsvolymen ökade jämfört med föregående år. Den ökade omsättningen på fastighetsmarknaden medförde sjunkande direktavkastningskrav och vid årsskiftet 2012/2013 bedömdes direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD uppgå till 5 procent.

Ett flertal fastighetsaffärer genomfördes under året, där den största var Vasakronans förvärv av 12 kommersiella fastigheter från Diligentia för 2,15 mdkr. Delar av beståndet såldes senare under året vidare till Platzer respektive Wallenstam i två separata transaktioner. Hufvudstaden ökade sin andel i Nordstans köpcentrum genom att i december förvärva Nordstaden 8:26 av AMF för närmare 1,3 mdkr. I december avyttrade även NCC sitt kontorsprojekt Ulleviskrapan i centrala Göteborg till Alecta för 580 mkr.

Hyresmarknaden

Det begränsade nytillskottet av kontorslokaler och en låg vakansnivå bidrog till att hyresmarknaden i centrala Göteborg fortsatte utvecklas positivt även under 2012. Kontorshyrorna visade en stigande trend, om än i långsammare takt än föregående år, och i Göteborg CBD bedömdes marknadshyran

för moderna kontor ligga på 2 600 kronor per kvadratmeter vid utgången av året.

Det begränsade utbudet av större lokaler med god standard i Göteborg CBD har medfört sjunkande vakansnivåer även under 2012 och här uppgår vakansnivån till cirka 5,5 procent.

De mest attraktiva butikslägena i Göteborg utgörs av 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 galleriorna längs Fredsgatan har hyror som överstiger 12 000 kronor per kvadratmeter.

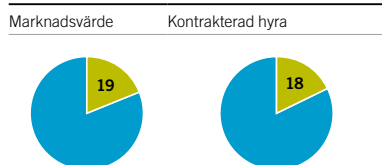
Fastighetsbeståndet

Vasakronan är en av de största ägarna av kommersiella fastigheter i Göteborg med ett fastighetsbestånd värderat till 15,5 mdkr fördelat på en uthyrningsbar yta om 420 000 kvadratmeter. Vardemässigt utgörs beståndet till 49 procent av kontorsfastigheter och 44 procent av butiksfastigheter.

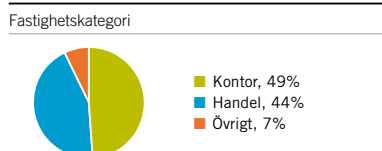
I Göteborg är Vasakronan störst på handel i citylägen genom galleriorna Arkaden, Kompassen samt ett stort delägarande i Nordstan. Utöver detta finns många butikslägen utmed shoppinggatorna Fredsgatan, Kungsgatan och Östra Hamngatan. Total handelsyta i Göteborg uppgår till knappt 145 000 kvadratmeter. Kontorsbeståndet är koncentrerat till attraktiva delmarknader som Gullbergsvass, Gårda, Inom Vallgraven, Nordstan och Norra Älvstranden. Totalt svarar fastigheterna i region Göteborg för 18 procent av den kontrakterade hyran. Uthyrningsgraden i beståndet uppgick vid årsskiftet till höga 97 procent.

I februari tecknades avtal om förvärv av totalt 12 fastigheter i centrala Göteborg från Diligentia till ett fastighetsvärde om 2,15 mdkr och fastigheterna tillträdades i april. Beståndet omfattar cirka 92 000 kvadratmeter varav 80 procent är kontor och 20 procent butiker. I och med detta förvärv är Vasakronan största aktören på både kontor och cityhandel i Göteborg. I juni tecknades sedan avtal med Platzer om

Andel av Vasakronan totalt, %



Andel av regionens kontrakterade hyra





Gallerian
Arkaden i centrala
Göteborg fick en rejäl
ansiktslyftning under 2012.
En hyresgäst är Caisa Franzén,
grundare av mode- och
inredningsbutiken
Tara.



försäljning av tre av dessa fastigheter till ett fastighetsvärde om 565 mkr. Kort därefter tecknades även avtal med Wallenstam om försäljning av fem fastigheter i centrala Göteborg, varav tre också ingick i förvärvet från Diligentia. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 408 mkr. Frånträde i dessa båda transaktioner skedde under tredje kvartalet. Värdet av pågående större fastighetsprojekt i

Göteborg uppgår till 195 mkr, varav 84 mkr var upparbetat vid årsskiftet 2012/2013. Bland de pågående projekten finns en genomgripande ombyggnad av fastigheten Perukmakaren i centrala Göteborg. Under året slutfördes ny- och ombyggnaden av Heden 42:1 och 42:4 för Kriminalvården.

Malmö och Lund

Malmö och Lund är Vasakronans verksamhetsorter i Öresundsregionen. Beståndet omfattar kontors- och butiksfastigheter i attraktiva lägen, till ett värde av 8,8 mdkr.

Öresund		
	2012	2011
Marknadsvärde, mkr	8 823	7 570
Hyresintäkter, mkr	562	555
Driftnetto, mkr	368	364
Uthyrningsgrad, %	93	96
Antal fastigheter	38	43
Area, tkvm	328	315

Vasakronans marknadsandel Malmö CBD samt Västra Hamnen, kommersiella lokaler		
Fastighetsägare	Andel i %	
Vasakronan	15	
Wihlborgs	12	
PEAB	7	
Axel Granlund (Volito m fl)	4	
Castellum	4	

Andel av taxerad area. Källa: Datscha

Största hyresgäster		
	Andel i %	
Sony Mobile Communications	20	
Rikspolisstyrelsen	7	
Hilton Hotel	4	
Kriminalvården	3	
Sweco	2	

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Öresund fördubblades i princip 2012 jämfört med 2011, med största delen av transaktionerna i Malmö. Direktavkastningskraven i Malmö har varit oförändrade under året och uppgick till 5,5 procent medan Lund ökade något till strax under 6 procent.

Bland större transaktioner kan nämnas Vasakronans förvärv av den nybyggda kontorsfastigheten Bassängkajen på Universitetsholmen. Säljare var Skanska och köpeskillingen 652 mkr. Vidare förvärvade Wihlborgs Sankt Jörgen 21, Baltzar City, från fonden Nordic Cities för 473 mkr. I slutet av året tecknade Vasakronan avtal om att köpa NCC:s del av Triangelns köpcentrum för 1,2 mdkr, med tillträde i december 2013.

Hyresmarknaden

I Malmö finns den största andelen kontor i de centrala delarna, samtidigt som staden växer norrut och nordväst med en omfattande nyproduktion. Hyresutvecklingen har under 2012 varit stabil, men bedömningen är att det stora utbudet av nya lokaler kan komma att påverka hyresnivåerna. I Malmö CBD ligger hyrorna runt 2 150 kronor per kvadratmeter, men i nyproducerade lokaler i till exempel Västra Hamnen och på Universitetsholmen är nivån snarare i inter-

vallet 2 150 till 2 450 kronor per kvadratmeter. Vakansgraden för kontorslokaler inom CBD uppgår till drygt 9 procent.

I Malmö koncentreras en allt större del av cityhandeln till axeln mellan Triangeln, Södra Förstadsgatan och Stortorget. Även vad gäller handel är tillskottet av nya lokaler stort, främst utanför stadskärnan med nya köpcentrum som Emporia och Mobilia. För primära butiksytor i city och i köpcentrum ligger hyrorna normalt kring 5 000–5 500 kronor per kvadratmeter.

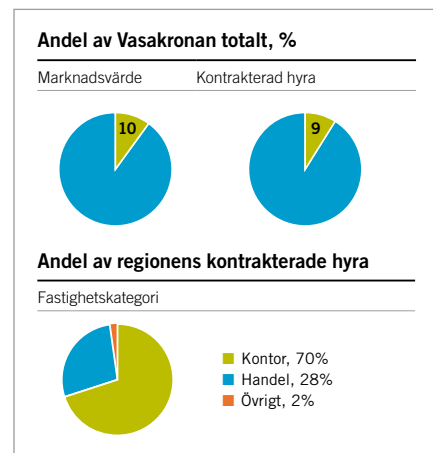
I sviterna av den försämrade konjunkturen har flera stora arbetsgivare i Lund gjort neddragningar, vilket i sin tur lett till vakanter i ytterområdena. I centrala Lund är däremot vakansgraden mycket låg och bedöms i A-läge vara drygt 5 procent. I Lund ligger marknadshyran för kontor i nyproducerade lokaler i intervallet 1 900–2 200 kronor per kvadratmeter. För lokaler i centrum, där moderna och större kontorslokaler är en bristvara, ligger hyrorna normalt inom intervallet 1 500–1 750 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndet

I Öresundsregionen finns Vasakronans fastighetsbestånd i Malmö och Lund och utgörs av 38 fastigheter med en uthyrningsbar area på 328 000 kvadratmeter. Värdet på beståndet uppgår till knappt 9 mdkr, varav 80 pro-

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad			
Kontor	Malmö CBD	Lund A-läge	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 000	2 000	
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–2 200	1 500–2 300	
Uthyrningsgrad, %	91	95	
Butiker			
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



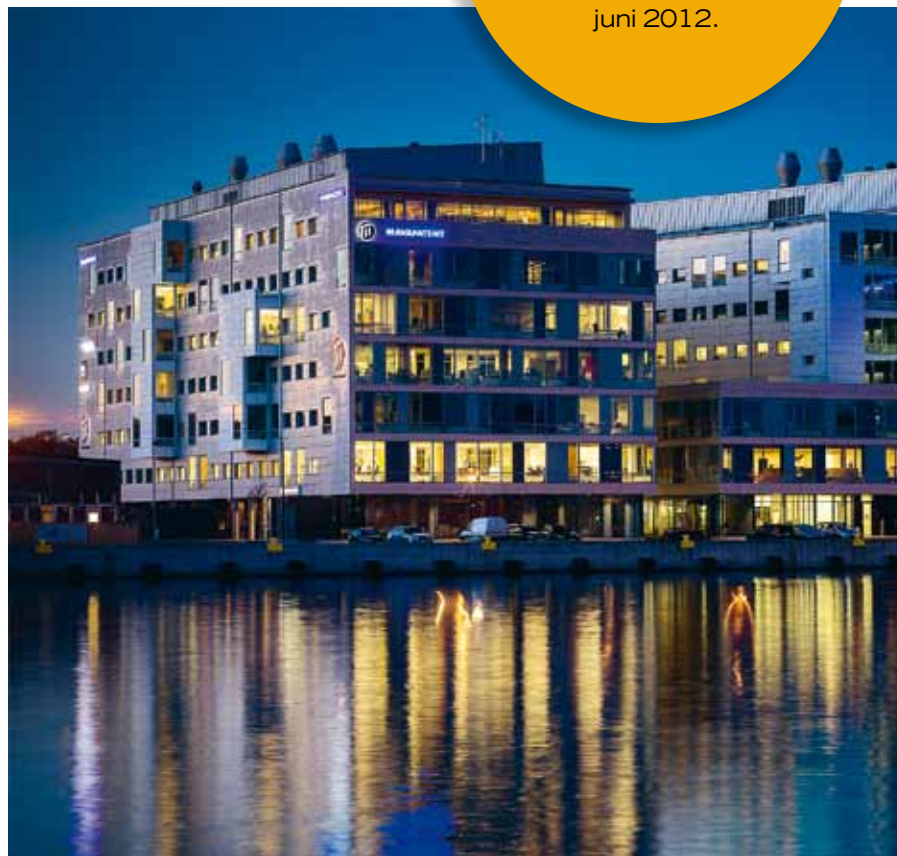
Den nybyggda fastigheten Bassängkajen på Universitetsholmen i Malmö passar väl in i Vasakronans strategi. Fastigheten köptes i juni 2012.

cent i Malmö och 20 procent i Lund. Efter årets transaktioner utgörs Malmöbeståndet 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 9 procent av den totala kontrakterade hyran.

Uthyrningsgraden i regionen har sjunkit något jämfört med föregående år och uppgår nu till 93 procent. Under året tecknades bland annat avtal med Scandic om uthyrning av hotellfastigheten vid Triangeln, där Hilton tidigare bedrev verksamhet. Scandic tillträdde lokalerna i januari 2013.

Under 2012 genomfördes transaktioner för drygt 1,1 mdkr. I juni tecknades avtal med Skanska om förvärv av fastigheten Nereus 1 (Bassängkajen) på Universitetsholmen, ett expansivt område i Malmö. Fastigheten, som uppfördes under 2011/2012, förvärvades för 652 mkr med tillträde i september och omfattar 16 700 kvadratmeter. Under året tillträdde också fastigheten Stapelbädden 3 (Koggen 2) i Västra Hamnen, vilken förvärvades från NCC redan 2011 för 260 mkr. Samtidigt såldes fem äldre fastigheter i centrala Malmö för totalt 236 mkr.

I slutet av december tecknades avtal om förvärv av NCC:s del av Triangeln i Malmö för 1,2 mdkr. Förvärvet avser en butiksfastighet om 12 000 kvadratmeter och en kontorsfastighet om 4 700 kvadratmeter. Butiksfastigheten kommer att integreras med den del som Vasakronan äger sedan tidigare, vilket skapar den största och modernaste gallerian i centrala Malmö. I handelsdelen är uthyrningsgraden 76 procent och i kontorsdelen 71 procent med Sydsvenskan som hyresgäst. Tillträde till fastigheterna sker i december 2013.



Värdet av pågående större fastighetsprojekt i regionen uppgår till 1 620 mkr, varav 1 042 mkr var upparbetat per årsskiftet 2012/2013. Det största projektet är Gas-klockan 3 som byggs om till Malmös nya rättscentrum med en bedömd investering på 1,2 mdkr. I Triangelns köpcentrum pågår också en ombyggnad som innebär både en

utökning av ytan och en uppgradering av redan befintlig yta. Projektet beräknas vara färdigt i slutet av 2013 då även NCC:s del av Triangeln tillträds.

Uppsala

I Uppsala uppgår fastighetsvärdet till 5,1 mdkr. Beståndet innehåller främst kontors- och butiksfastigheter i centrala Uppsala, men omfattar även kontorsfastigheter i Uppsala Science Park.

Uppsala		
	2012	2011
Marknadsvärde, mkr	5 134	5 197
Hyresintäkter, mkr	415	393
Driftnetto, mkr	280	260
Uthyrningsgrad, %	91	93
Antal fastigheter	26	27
Area, tkvm	247	258

Vasakronans marknadsandel centrala Uppsala, kommersiella lokaler		
Fastighetsägare	Andel i %	
Vasakronan	21	
Uppsala Akademiförvaltning	10	
Skandia (Diligentia m fl)	8	
Uppsala kommun	6	
Hemfosa	4	

Andel av taxerad area. Källa: Datscha

Största hyresgäster		Andel i %
Läkemedelsverket	7	
Domstolsverket	5	
Livsmedelsverket	5	
Uppsala Universitet	3	
Uppsala Stadsteater	3	

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad		
Kontor	Uppsala innerstad	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	1 750	
Marknadshyra, kr/kvm	1 300–2 100	
Uthyrningsgrad, %	95	

Butiker		
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	4 000	
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–5 000	
Uthyrningsgrad, %	98	

Källa: DTZ

Fastighetsmarknaden

Uppsala som marknad är relativt stabil och antalet fastighetstransaktioner per år är få. De genomförda transaktionerna indikerar också stabila direktavkastningskrav under året. För bra, centrala, kommersiella objekt uppgick de till strax under 6,0 procent vid utgången av 2012, med enstaka noteringar ner mot 5,25 procent.

Den största transaktionen som genomfördes i Uppsala var SPP Fastigheters förvärv av Uppsala Entré från Skanska för knappt 540 mkr. Fastigheten är fullt uthyrd med bland annat Uppsala Kommun som hyresgäst. Under året har tyska IVG Funds sålt handelsfastigheten Boländerna 5:21 i Uppsala till DNB Scandinavian Property Fund för 235 mkr. Året avslutades med att Vasakronan sålde fastigheterna Dragarbrunn 21:1 och 21:5 till Aspholmen för 118 mkr.

Hyresmarknaden

I Uppsala har hyresmarknaden under lång tid präglats av stabilitet och hyresförändringarna har varit relativt måttliga, oavsett hög- eller lågkonjunktur. Från och med 2010 har dock en successiv ökning av hyrorna noterats. I centrala Uppsala ligger kontorshyrorna för moderna kontorslokaler nu i intervallet 2 000–2 100 kronor per kvadratmeter, medan nyproducerade lokaler ligger

kring 2 200–2 300 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 försumbar och hyresnivån för de primära butikslokalerna uppgår till 4 500–5 500 kronor per kvadratmeter för normalstora lokaler. I B-läge, det vill säga bra butiks läge i centrum men utanför gågatan, uppgår nivån till 2 500–3 500 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndet

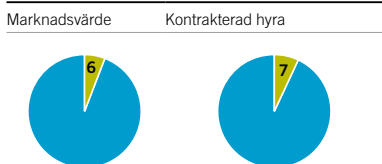
Vasakronans fastighetsbestånd är koncentrerat till kommersiella fastigheter belägna i city och Uppsala Science Park. Fastigheterna i city är kontorsfastigheter med butiksinslag och är i huvudsak placerade kring Stora Torget, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan. Uppsala Science Park är beläget vid det campus som skapats runt Uppsala universitet, där forskning och utbildning bedrivs vid cirka 200 institutioner. 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.

Uthyrningsgraden i beståndet uppgick vid årsskiftet 2012/2013 till 91 procent, vilket är en mindre minskning jämfört med föregående år.

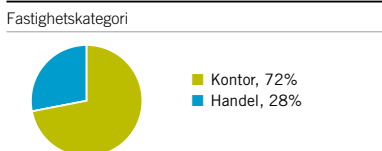
För närvarande pågår inga större projekt i Uppsala sedan ombyggnationen av Svavagallerian avslutades.

Under det fjärde kvartalet såldes fastigheterna Dragarbrunn 21:1 och 21:5, Oden Ygg, i centrala Uppsala till Aspholmen Fastigheter för 118 mkr. Fastigheterna omfattar totalt 7 000 kvadratmeter med Swedbank och Landstinget som större hyresgäster. Under året såldes också Villa Aske i Upplands-Bro utanför Stockholm till Cajema som sedan 2008 driver en kurs- och konferensanläggning i fastigheten.

Andel av Vasakronan totalt, %



Andel av regionens kontrakterade hyra





I Uppsala
Science Park finns
många intressanta
verksamheter, ofta med grund
i universitetets forskning.
Ett av dessa företag är ÅAC
Microtec, leverantör till bland
annat NASA.



Foto: NASA

Starka finanser

Den starka ägarbilden tillsammans med fastighetsbeståndets kvalitet och en diversifierad upplåning med stora reserver ger finansiell styrka. Vasakronan har därför alltid haft god tillgång till både kapitalmarknad och bankmarknad oavsett marknadsläge.

Finansiell struktur

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och det är viktigt att alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering, oavsett förutsättningarna på marknaden. Den starka ägarbilden med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, tillsammans med beståndets kvalitet med fastigheter i centrala lägen, ger finansiell styrka. Innehavet har hög uthyrningsgrad, lång löptid i hyresportföljen, stor andel hyresgäster inom offentlig verksamhet och låg exponering mot enskilda hyresgäster. En diversifierad upplåning med stora likviditetsreserver bidrar dessutom ytterligare till en stark och stabil finansiell position.

Finansiering av verksamheten sker antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen bestäms utifrån en avvägning av kraven på avkastning respektive stabilitet i den finansiella ställningen. Över tid kan soliditeten variera men ambitionen är att den ska ligga i intervallet 30–40 procent, beroende på konjunkturläget.

Finansiella risker		
Finansieringsrisk	Finanspolicy	Utfall 2012-12-31
Kapitalbindning	min 2 år	2,7 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	30%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 mån	min 100 %	127%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	min 1,9 ggr	2,7 ggr
Räntebindning	1–5 år	4,5 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	49%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt
Utfallet var inom de restriktioner som uppställt i finanspolicyen		

Finansverksamhet

Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten samt säkerställer en god intern kontroll i finansverksamheten. Den utvärderas löpande och justeras om förutsättningarna för finansieringen väsentligen förändras.

Finansverksamheten sköts av en central finansfunktion, som säkerställer finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad. Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker. Riskhanteringen regleras i finanspolicyen som tydligt anger hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske.

Riskhantering

Finansieringsrisk

Risken för att kostnaden för refinansiering och nyupplåning väsentligt ska öka begränsas genom flera finansieringskällor vars specifika förutsättningar kan utnyttjas i olika marknadslägen. Vid utgången av 2012 uppgick kapitalmarknadsfinansieringen till 63 procent, där obligationer stod för 46 procent och certifikat för 17 procent. Bankfinansieringen uppgick till 37 procent, varav merparten är lån mot säkerhet.

Finansieringsrisken begränsas också genom att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder inte får understiga 2 år. Vid utgången av 2012 uppgick kapitalbindningen till 2,7 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. Vid utgången av året uppgick dessa till 30 procent respektive 127 procent.

Ränterisk

Ränterisk är risken för de förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler som påverkar upplåningskostnaden. Vasakronans finanspolicy anger att räntebindningsstruktur ska väljas för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar

och att genomsnittlig räntebindning inte får understiga 1 år eller överstiga 5 år. Dessutom får andelen räntebindningsförfall inom 12 månader högst uppgå till 70 procent.

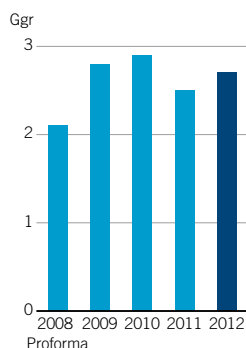
Mot bakgrund av historiskt låga räntenivåer är räntebindningen för närvarande förhållandevis lång och uppgår till 4,5 år vid utgången av 2012. Det medför att räntekänsligheten är låg. Vid årsskiftet 2012/2013 beräknas en höjning av räntenivån med 1 procentenhet öka räntekostnaden med 138 mkr under 2013. Det motsvarar 6 procent av resultat före värdeförändringar och skatt och en minskning av räntetäckningsgraden med 0,2 gånger. En höjning av räntenivån medför även en orealiserad värdeökning på utestående långa ränteswappar som kan realiseras för att motverka kassaflödet från ökade räntekostnader.

Ett sätt att mäta ränterisken är genom räntetäckningsgraden – som enligt finanspolicyen alltid måste överstiga 1,9 ggr. Att välja räntebindning för att hantera ränterisken får alltså inte riskera målet om en räntetäckningsgrad på lägst 1,9 gånger. För 2012 uppgick räntetäckningsgraden till 2,7 ggr.

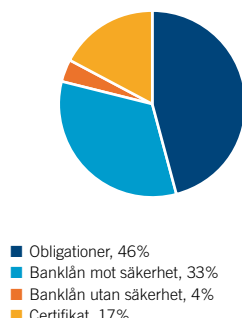
Kreditrisk

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

Vid utgången av 2012 uppgick likvida medel till 1 616 mkr. Medlen var placerade utan bindningstid i flera banker och den största enskilda placeringen uppgick till 760 mkr. Samtidigt uppgick total orealiserad fordran under derivatavtal till 166 mkr.

Förbättrad räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgrad januari–december.

Ökad andel kapitalmarknadsfinansiering

Finansieringskällor, andel av total upplåning.

Största orealiserade fordran mot enskild motpart uppgick till 57 mkr och skuld till samma part uppgick till 484 mkr.

Finansiella derivat

Enligt finanspolicyn kan finansiella derivat användas. Genom derivat kan räntebindningsstrukturen anpassas för att uppnå en önskad ränterisk. Vid utgången av 2012 uppgick derivatportföljen till 41,5 mkr, varav 32 mkr avsåg ränteswappar där syftet var att förlänga räntebindningen. I portföljen ingick också förlängningsbara ränteswappar om 8,3 mkr där syftet var att minska räntekostnaden för den del av låneportföljen som har räntebindning inom 1 år.

Lånevillkor

Avtalen för obligations- och bankupplåning innehåller bland annat en så kallad Change of Control-klausul. Den ger långgivaren 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 certifikatsupplåning innehåller villkor kopplade till ägandet. I banklåneavtalen finns som villkor att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger.

Finansiering under 2012

2012 inleddes med finansiell oro och ökade kreditmarginaler på den svenska kapitalmarknaden. Oron dämpades under året och räntorna sjönk åter, men tillgången på extern

finansiering var för många aktörer en begränsande faktor. Som alternativ till dyr bankupplåning valde i stället flera fastighetsbolag att låna på den svenska företagsobligationsmarknaden. Till skillnad från dessa fastighetsbolag är Vasakronan redan sedan tidigare en etablerad aktör på kapitalmarknaden. Genom en god tillgång till finansiering har såväl stora investeringar som förvärv kunnat genomföras. Den genomsnittliga räntan har också succesivt sjunkit och den uppgick till 3,3 procent (3,8) vid utgången av året.

Vid utgången av 2012 var de räntebärande skulderna netto i stort sett oförändrade jämfört med föregående år och uppgick till 43,2 mkr (43,8). Av de totala skulderna ökade kapitalmarknadsfinansieringens andel till 63 procent (58) och resterande del utgjordes av bankfinansiering. Eftersom den kortfristiga finansieringen har lägre kreditmarginaler var målet inför 2012 att öka certifikatsupplåningen. Genom att förlänga långfristiga lån när det återstår cirka 1 år till förfall har möjligheter skapats för att utöka den kortfristiga certifikatsupplåningen.

I slutet av året hade upplåning genom certifikat ökat till 7,7 mkr (6,2). Samtidigt emitterades under 2012 obligationer för totalt 9,3 mkr (6,2), vilket gör Vasakronan till den största emittenten på den svenska marknaden. Den stora volymen förklaras av att obligationer om 6,4 mkr (3,6) kunnat förlängas, vilket motsvarar 69 procent (58) av emitterat belopp.

Under 2012 har bilaterala banklån på 5,4 mkr (2,8) tagits upp, samtliga med pantbrev som säkerhet och löptider på 5–10 år. Banklån mot säkerhet är den mest kostnadseffektiva långfristiga finansieringen och ökade till 14,8 mkr (13,6) vid utgången av 2012, vilket motsvarar 16 procent av värdet på de totala tillgångarna. Enligt policyn får lån mot säkerhet utgöra högst 20 procent av totala tillgångar.

Historiskt låga räntor främst på långa löptider har gjort det intressant att förlänga räntebindningen. Genomsnittlig räntebindning ökade därför till 4,5 år (3,4) och räntebindningsförfall längre än 5 år ökade till 48 procent (36) av räntebärande skulder. Förutom låga räntor kännetecknades marknaden under 2012 även av hög volatilitet vilket gav möjlighet till förlängningsbara swappar för att minska räntekostnaden för den del av låneportföljen som har räntebindning inom 1 år. Total affärsvolym för derivat uppgick under 2012 till 22,2 mkr (16,5).

Utsikter för 2013

Finansmarknadens prognos för ränteutvecklingen kan utläsas av forwardkurvan. Vid årsskiftet 2012/2013 indikerade den en nedgång av tremånadersräntan med 0,2 procentenheter till 1,1 procent vid utgången av 2013. Femårsräntan förväntas samtidigt öka från 1,5 till 1,7 procent. Med nuvarande upplåningsvolym och räntebindning skulle det innebära en minskning av räntekostnaderna med 54 mkr under 2013.

För 2013 bedöms upplåningen totalt sett öka med 1,9 mkr, beaktat det planerade förvärvet av fastigheten Triangeln i Malmö i december 2013 för 1,2 mkr. Samtidigt ska lån på 13,2 mkr med förfall under året refinansieras. Målsättningen är en fortsatt ökning av certifikatsupplåning och banklån mot säkerhet. Om affärsmässiga förutsättningar föreligger finns även intresse för att öka upplåningen på den norska obligationsmarknaden.

Ökade värden

Stigande marknadshyror och något lägre direktavkastningskrav gav en positiv påverkan på fastigheternas marknadsvärde under 2012. Vid årsskiftet var det totala marknadsvärdet 84 074 mkr – en värdeökning på 1,5 procent.

Stabil värdeutveckling

2012 präglades av stabilitet både på fastighets- och hyresmarknaden, vilket återspeglas i marknadsvärderingen av fastigheterna. Under året investerades 2 220 mkr (1 900) i fastigheterna, samtidigt som fastigheter förvärvades för 2 970 mkr (1 36) och såldes med ett bokfört värde på 4 755 mkr (1 012). Värdeförändringen uppgick till 1 269 mkr (3 713) eller 1,5 procent (4,9), vilket gav ett marknadsvärde vid utgången av året på 84 074 mkr (82 370). Värdeökningen förklaras främst av höjda marknadshyror, men även något lägre direktavkastningskrav har haft en positiv påverkan. I genomsnitt har direktavkastningskraven i värderingarna sänkts med 0,1 procentenheter under 2012 till 5,7 procent (5,8).

Stockholm

Av fastigheternas totala marknadsvärde svarar fastigheterna i Stockholm för 65 procent. Där uppgick värdeförändringen under perioden till 1,8 procent (4,8), och värdeökningen avser främst kontorsfastigheter i Stockholm CBD.

Göteborg

Störst har däremot värdeökningen varit i beståndet i Göteborg. Ökningen förklaras av stigande marknadshyror, men också av lönsamma transaktioner och projekt.

Fastigheterna i Göteborg motsvarar 19 procent av totalt marknadsvärde och värdeökningen uppgick under perioden totalt till 3,8 procent (6,7).

Uppsala och Öresund

I Uppsala och Öresund har marknadsvärdena däremot sjunkit något under 2012 med motsvarande -3,0 procent (4,0) respektive -1,9 procent (3,1). Även om marknaden i Öresund utvecklats något sämre än i övriga regioner handlar värdenedgången till största delen om enskilda fastigheter. Däremot har de genomförda transaktionerna under året bidragit positivt till värdeförändringen. Även i Uppsala handlar värdenedgången främst om enskilda fastigheter.

Så går värderingen till

Fastigheter ska enligt gällande redovisningsregler redovisas till verkligt värde i balansräkningen, vilket anses motsvaras av fastigheternas bedömda marknadsvärde vid bokslutstidpunkten. Vasakronans fastighetsvärderingar genomförs därför kvartalsvis i enlighet med en fastställd värderingspolicy. Fastigheterna har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex. Vid hel- och halvårsskifte värderas samtliga fastigheter externt och vid övriga kvartalsskiftet värderas de internt.

Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden. Under 2012 genomfördes de externa värderingarna av DTZ alternativt Forum Fastighetsekonomi.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav, förvaltade fastigheter	1,2
Marknadshyresförändring, förvaltade fastigheter	2,0
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,1
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	-1,8
Totalt	1,5

1) Avser främst förändrade kontraktsförhållanden och antaganden om investeringar, kostnader och vakanser.

Värdeförändring per ort

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

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	1,3	1,1
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,7	0,1
Transaktioner	-	0,3
Totalt		1,5

Ökat värde genom nettoinvesteringar och värdeförändringar

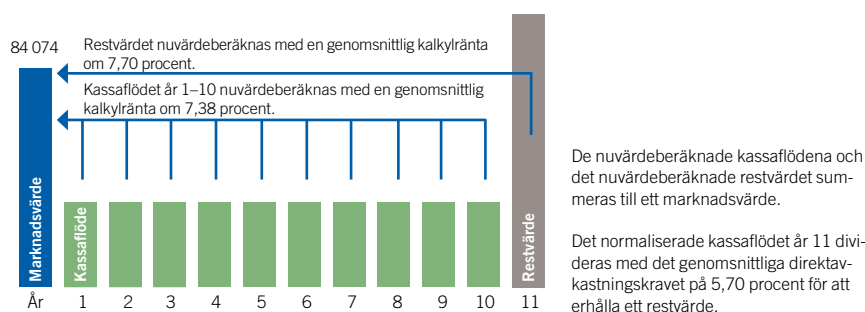
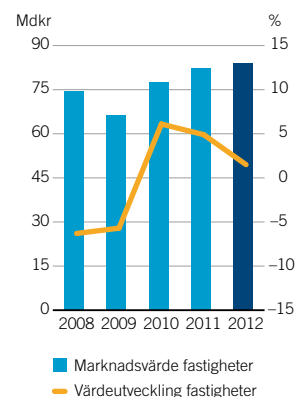
Mkr	2012	2011
Ingående värde 1 januari	82 370	77 633
Investeringar	2 220	1 900
Förvärv	2 970	136
Försäljningar	-4 755	-1 012
Orealiserad värdeförändring	1 269	3 713
Utgående värde 31 december	84 074	82 370

Avkastningsbaserad metod

Värderingen av fastigheterna bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år samt beräkning av framtida restvärde utifrån direktavkastningskrav. I värderingen diskonteras framtida kassaflöden under perioden samt restvärdet på fastigheten vid utgången av kalkylperioden utifrån ett antagande om kalkylräntan. I

kassaflödena beaktas förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad, fastighetskostnader och bedömt investeringsbehov. Antaganden om direktavkastningskrav, kalkylränta och marknadshyra har därför stor betydelse för fastighetens värde. I marknadsvärderingen ingår även det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter samt i vissa fall värdet av byggrätter som inte är detaljplanlagda.

Genom att variera ett antal parametrar fås ett mått på känsligheten i värderingen. En genomsnittlig ökning i direktavkastningskrav och kalkylränta med en procentenhet skulle till exempel ge en värdeminskning i beståndet med cirka 12 mdkr, motsvarande en värdenedgång på cirka 15 procent. För närmare beskrivning av värderingsmetodiken, se sidan 71.

Värderingsmodell 2012–12–31 (schematisk)**Fortsatt positiv värdeutveckling****Direktavkastningskrav vid värdering, 2012-12-31, %**

	Lägsta	Högsta
Stockholm – innerstad	4,35	6,60
Stockholm – ytterområden	5,65	8,25
Uppsala	5,90	7,65
Göteborg	5,10	7,15
Malmö	5,25	6,15
Lund	5,70	7,00

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt 2012-12-31

Inflationsantagande	2%
Kalkylränta för kassaflöde	7,38%
Kalkylränta för restvärde	7,70%
Direktavkastningskrav restvärde	5,70%
Långsiktig vakansgrad	5,02%
Drift- och underhållskostnader år 1	402 kr/kvm
Investeringar år 1	799 kr/kvm
Marknadshyra (vid noll vakans)	2 338 kr/kvm

Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-14,8	-12 424
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	+21,1	+17 707
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2,5	+/-2 085
Drift- och underhållskostnad	+/-25 kr/kvm	+/-1,2	+/-1 043
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	+/-1,2	+/-972

Hållbarhet i allt vi gör

Med rollen som Sveriges största fastighetsbolag följer ansvaret för en hållbar utveckling. Vår vision är att bidra till den goda staden – med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas. Hållbarhetsarbetet är en integrerad, naturlig del av verksamheten.

Organiserade för hållbarhet

Hållbarhetsfrågorna blir allt viktigare och kundernas växande krav skyndar på utvecklingen inom fastighetsbranschen. Som Sveriges största fastighetsägare har Vasakronan ett ansvar för att arbeta för hållbar utveckling och minskad klimatpåverkan. Därför har vi också visionen om ”den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas”.

Hållbarhetsarbetet är av strategisk betydelse för att nå det övergripande avkastningsmålet. Utgångspunkten är att det har en positiv inverkan på den långsiktiga lönsamheten samtidigt som det bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Hållbarhetsarbetet har därför gjorts till en integrerad del av verksamheten och leds och samordnas av en hållbarhetschef. Arbetet fokuserar främst på de områden där det finns möjlighet att påverka och där effekterna blir som störst, och delas in i tre ansvarsområden: ekonomi, miljö och socialt.

Ekonomiskt ansvar

Vasakronans uppdrag är att ge ägarna en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från placeringar i fastigheter. En stabil finansiell ställning är också viktig för att kunna

tillgodose förväntningarna från övriga intressenter och möjligheten att agera långsiktigt.

I verksamheten skapas värden främst genom hyresintäkter tillsammans med en positiv värdeförändring av fastigheterna över tid. De värden som skapas fördelas till intressenterna, där ägarna för varje år bestämmer nivån på utdelningen och det som ska behållas i verksamheten. Detta sker med hänsyn till bedömd framtida intjäning och investeringsverksamhet, i syfte att säkerställa en stabil finansiell ställning över tid.

Det finansiella avkastningsmålet är en totalavkastning på minst 7,5 procent per år för enskilt år, men även i genomsnitt över rullande tioårsperioder. Dessutom ska den årliga totalavkastningen vara minst 0,5 procentenheter högre än genomsnittet för branschen i övrigt enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Detaljerad information om Vasakronans finansiella ställning med kommentarer på utfallet för 2012 finns i de finansiella rapporterna i årsredovisningen på sidorna 48–84 samt i målavsnittet på sidorna 6–7.

Miljöansvar

Fastigheter påverkar miljön under hela sin

livscykel; från projektering, byggande och förvaltning till ombyggnad och rivning. Inom miljö har fyra delområden identifierats, där det finns möjlighet att påverka och där åtgärderna har störst effekt:

- Energianvändning
- Materialanvändning
- Avfall
- Transporter och resor

Utifrån de riktlinjer som fastställs av Vasakronans ledning leds det praktiska miljöarbetet av enheten för teknisk stöd. Planering, genomförande och uppföljning sker utifrån miljöledningssystemet ISO 14001 och processerna har utformats för att hantera miljöaspekterna i varje skede av fastigheternas livscykel. Systemet är integrerat med företagets övergripande kvalitetssystem och samordnat med affärsplaneringsprocessen. För att säkerställa att miljöledningssystemet följs sker varje år både interna och externa revisioner. Den senaste externrevisionen genomfördes i december 2012.

Övergripande miljömål

Det långsiktiga målet på miljöområdet är att vara branschledande. För 2012 konkretise-

Övergripande hållbarhetsmål

Långsiktigt mål	Mål 2012	Utfall
<i>Ekonomiskt ansvar</i>		
En långsiktigt hög och stabil avkastning från svenska fastigheter.	En genomsnittlig totalavkastning på 7,5 procent per år, mätt över rullande tioårsperioder.	Totalavkastningen för den senaste tioårsperioden uppgick i genomsnitt till 8,2 procent per år, varför målet uppnåddes.
<i>Miljöansvar</i>		
Branschledare på miljöområdet.	Byggnader motsvarande 30 procent av total area ska vara miljöcertifierade.	Byggnader motsvarande 15 procent var miljöcertifierade, varför målet inte uppnåddes.
	Totalt 250 nya gröna hyresavtal ska vara tecknade vid utgången av 2012.	Under 2012 tecknades 316 nya gröna hyresavtal, varför målet uppnåddes.
	En förbättring av fastighetsbeståndets energiprestanda med 6 procent jämfört med 2011.	Förbättringen uppgick till 7 procent, varför målet uppnåddes.
<i>Socialt ansvar</i>		
Den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag.	Bibehålla ett Nöjd MedarbetarIndex (NMI) på minst 97 av 100 möjliga i medarbetarundersökningen.	NMI uppgick i den senaste medarbetarundersökningen till 97, varför målet uppnåddes.

I den separata hållbarhetsredovisningen finns mer information om hur vi arbetar med hållbarhetsfrågorna och vad vi har uppnått, se www.vasakronan.se.

rades det med målsättningen att byggnader motsvarande 30 procent av total area ska vara miljöcertifierade.

Miljöcertifiering av både befintliga och nybyggda fastigheter är viktigt ur flera perspektiv. En miljöcertifiering kan ses som ett kvitto på att vi arbetar med miljöfrågor på ett korrekt sätt och att arbetet genererar resultat. Miljöcertifierade byggnader är också av största vikt i transaktionshänseende och för att kunna tillmötesgå hyresgästernas växande miljökrav.

Miljöcertifieringen av fastigheterna pågår för fullt men har tagit längre tid än planerat. Det har gjort att motsvarande cirka 15 procent av total area var certifierad vid utgången av 2012. En stor del av fastigheterna uppfyller dock kraven och är under pågående certifiering. För 2013 är det övergripande miljömålet att motsvarande 50 procent av total area ska vara certifierad.

För 2012 sattes också ett mål för gröna hyresavtal. 250 nya avtal skulle tecknas och utfallet blev 316, vilket visar på hyresgästernas ökade intresse för miljöfrågor.

Energianvändning

Energianvändning är den största enskilda miljöpåverkande faktorn och att minska energiåtgången bidrar till lägre klimatpåverkan och sänker dessutom kostnaderna. Energin som används i Vasakronans fastigheter och dess verksamheter går till uppvärmning, kyla och el. Med hjälp av nya tekniska lösningar och en effektiv och kunnig organisation sker ett kontinuerligt arbete kring energieffektivisering. I nära samarbete med hyresgästerna hittas också sätt att minska energianvändningen, bland annat inom ramen för det gröna hyresavtalet.

För 2012 sattes målet att energiprestandan i fastighetsbeståndet skulle förbättras med 6 procent, där utfallet blev 7 procent. Det långsiktiga målet är att energianvändningen per kvadratmeter för värme, kyla och el, inklusive hyresgästernas elanvändning, ska vara

50 procent lägre än branschgenomsnittet. Ännu finns inte möjlighet att få in

alla data på hyresgästernas elanvändning, varför totalen inte kan fastställas, utan endast uppskattas. Baserat på SCB:s energistatistik för värmeanvändning i svenska byggnader ligger dock Vasakronans fastighetsbestånd cirka 45 procent lägre än branschgenomsnittet, vilket ger en indikation på att vi är på god väg att nå målet.

Genom att kontinuerligt minska energianvändningen samt öka andelen inköp av miljömärkt el och koldioxidneutral fjärrvärme och kyla har utsläppen av koldioxid minskat med över 90 procent sedan 2006. Genom att klimatkompensera för kvarvarande utsläpp är fastighetsdriften klimatneutral.

Material

De material som används vid nyproduktion, ombyggnad, hyresgäst Anpassningar och underhåll har betydelse för hur stor miljö-

påverkan en fastighet har. Därför är det viktigt att materialen är miljöanpassade och används så resurseffektivt som möjligt. Under året har mängden material i olika typer av projekt analyserats. Det ger ett bättre verktyg för att se över hur mängden nytt material kan balanseras mot att i stället använda återvunna resurser.

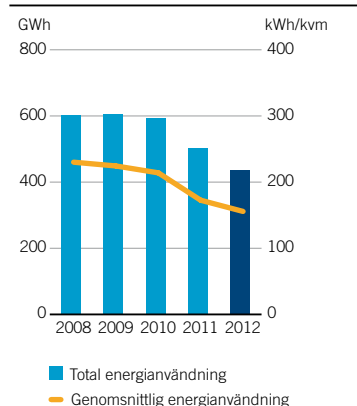
Det övergripande målet är att alltid använda byggmaterial som är fria från farliga ämnen och har låg miljöbelastning. Alla material och byggvaror som används ska väljas miljömedvetet – ett krav som också finns inskrivet i merparten av hyresavtalen och säkerställer hyresgästernas medverkan. Val av material och byggvaror ska göras inom ramen för bygg- och fastighetsbranschens databas ByggVaruBedömningen (BVB).

Avfall

För såväl miljön som ekonomin är det viktigt att minska mängden avfall och ta tillvara det som går. Ett kontinuerligt arbete bedrivs för att i drift och förvaltning minska mängden avfall och osorterat avfall samt effektivisera

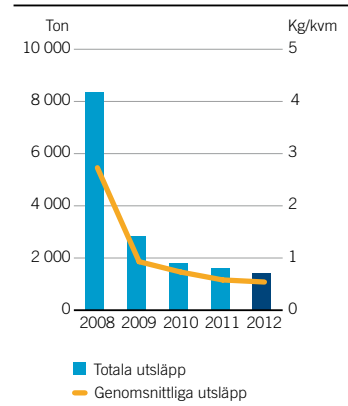
Positiva effekter från genomförda miljöåtgärder

Minskad total energianvändning



Energianvändning för värme, el och kyla i fastigheterna

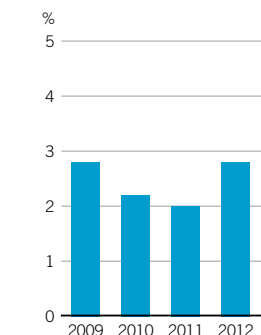
Kraftigt minskade utsläpp av koldioxid



Utsläpp av koldioxid från verksamheten

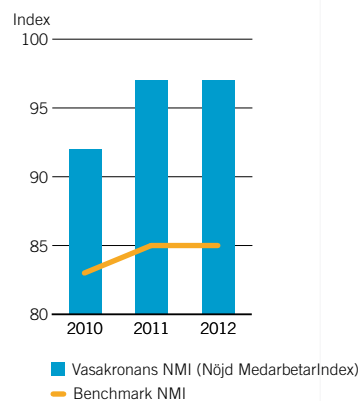
Fokuserat arbete skapar nöjda och friska medarbetare

Sjukfrånvaron på stabilt låg nivå



Genomsnittlig sjukfrånvaro

Fortsatt nöjda medarbetare



Utfall medarbetarundersökning

hanteringen av restprodukter. En aktiv återvinning främjar också en god resurshushållning, det som är avfall för Vasakronan kan bli en återvunnen resurs för någon annan. Genom ett tätt samarbete med externa aktörer skapas möjlighet att hitta de bästa sätten till återanvändning och återvinning.

Det långsiktiga målet är att minska och förebygga både den totala mängden avfall och den sorterade mängden avfall. Hanteringen kan också göras mer effektiv och ambitionen är att en så stor andel av avfallet som möjligt ska återanvändas eller återvinnas.

Transporter och resor

Den främsta möjligheten att minska koldioxidutsläpp från transporter och resor ligger i valet av transportslag. För resor i den dagliga driften används i huvudsak miljöklassade bilar, där servicebilarna nu även omfattar ett mindre antal elbilar. För att hjälpa hyresgästerna att förändra sina transport- och resebeteenden finns på vissa orter samarbeten med kollektivtrafikens aktörer för att tillsammans kunna erbjuda bättre förutsättningar för kollektivåkande. I leverantörsavtalen ställs tydliga krav på att miljöklassade fordon ska användas vid transporter till och från fastigheterna.

Socialt ansvar

Medarbetarna

Att förvalta kontors- och handelsfastigheter kräver i många fall avancerad teknisk kom-

petens och högskolekompetens kommer att bli allt viktigare. Utbildningsnivån hos medarbetarna följs kontinuerligt och en majoritet av dem har eftergymnasial utbildning.

Även medarbetarnas hälsa följs löpande upp och stor kraft läggs på att förebygga arbetsskador samt rehabilitera långtidssjuka. Sjukfrånvaron under 2012 uppgick totalt till 2,8 (2,0) procent. Det långsiktiga målet är att sjukfrånvaron inte ska överstiga 3 procent. Precis som 2011 rapporterades under 2012 inga arbetsskador.

Policyn för mångfalds- och jämställdhetsarbetet säger att verksamheten ska vara fri från diskriminering, främlingsfientlighet och trakasserier. Alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt, och kvinnor och män ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Eventuella fall av diskriminering ska fångas upp via någon av tre kanaler: närmaste chef, HR-avdelningen eller fackliga parter. Vasakronans chefsjurist fungerar även som compliance officer till vilken medarbetarna kan vända sig vid misstanke om otillbörlighet eller brott. Inga fall av diskriminering rapporterades under 2012.

Ett viktigt arbete under 2012 var att ta fram en uppförandekod som sammanfattar Vasakronans förhållningssätt som affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör. Alla medarbetare har ett ansvar att följa koden, som är baserad på Vasakronans grundläggande värderingar hög etik, helhetssyn och

humanistisk grundsyn samt FN:s Global Compacts tio principer.

Människorna i och kring fastigheterna

En viktig del av hållbarhetsarbetet är att tillhandahålla en god inomhus- och närmiljö för de runt 180 000 människor som dagligen besöker eller vistas i eller kring fastigheterna. Ambitionen är att underlätta för hyresgästerna att fatta hållbart kloka beslut och integrera hållbarhetsfrågorna i sitt dagliga arbete.

En hållbar utveckling av närområdet kring fastigheterna, både i befintliga områden och kommande byggprojekt är också viktig. Vasakronan bidrar till exempel till en förbättrad kollektivtrafik och samarbetar med kommuner, arkitekter och samhällsplanerare för att skapa så långsiktigt hållbara helhetsmiljöer som möjligt.

Målsättningen är att tillhandahålla flexibla lokaler som kan utformas och förvaltas med så liten miljöpåverkan som möjligt, på ett sätt som uppfyller hyresgästernas skiftande behov. Detsamma gäller vid ny- och ombyggnad, där utgångspunkten är att skapa hållbara miljöer som uppfyller dagens och framtidens miljökrav.

Samhället

Samhällsansvaret tar sin utgångspunkt i FN-initiativet Global Compact, vars tio principer samordnar arbetet med hållbarhetsfrågor kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. För att leva upp till dessa principer ska arbetet återspeglas i såväl interna policyer som i handling.

Vasakronans ambition är att ta ett ökat samhällsansvar, framförallt på verksamhetsorterna och där det finns möjlighet att påverka och göra skillnad. Det arbete som inleddes under 2011 fortsatte under 2012 och resulterade i ett internt ramverk som definierar inriktningen på och förutsättningen för engagemanget – där en ledstjärna är att engagemanget ska vara relevant för medarbetarna. Projekten ska vara lokalt förankrade och av sådan art att de ger medarbetarna möjlighet att aktivt delta, det ska inte bara handla om passivt ekonomiskt stöd. Därtill ska arbetet handla om långsiktiga satsningar från alla involverade parter. Ett resultat är samarbetet med Löparakademien, en ideell förening som stöttar ungdomar.

KISTA ENTRÉ



Vasakronan
samarbetar med
Löparakademin. Genom
att använda löpningen som
verktyg tränas ungdomar i
att sätta, och nå, sina mål
inom studier, hälsa och
livet i stort.

Kontrollerad risk

Från fastigheternas marknadsvärde till hyresläget och skatter – många olika faktorer kan påverka Vasakronans resultat och finansiella ställning. Genom ett aktivt och strukturerat arbete begränsas de negativa effekterna av risktagandet.

Så går riskarbetet till

Verksamheten är naturligt exponerad för risker som måste hanteras. Riskhanteringen utgår från en policy som har fastställts av styrelsen och som innefattar enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker.

Inför affärsplaneringen som sker varje år identifieras väsentliga risker för att sedan bedömas avseende sannolikheten för att de inträffar och vilken påverkan de i så fall har. Bedömningen sker både med hänsyn till ekonomisk skada respektive skada på företagets anseende. De väsentliga riskerna hanteras sedan i respektive ansvarig enhets affärsplan med löpande uppföljning av utfallet. I enlighet med policyn kategoriseras riskerna utifrån riskernas karaktär:

- Affärsmässiga risker är risker i verksamheten som är kopplade till externa faktorer. Det innebär att de inte kan kontrolleras och att sannolikheten är hög, men den negativa påverkan kan begränsas.
- Administrativa risker är kopplade till interna processer, och kan därmed kontrolleras. Både sannolikhet och påverkan ska begränsas så långt det är affärsmässigt motiverat.
- Finansiella risker är de specifika risker som uppkommer till följd av finansverksamheten. Dessa risker har en relativt stor påverkan men sannolikheten kan begränsas. Finanspolicyn reglerar hur dessa risker ska hanteras.
- Risker på anseendet påverkar varumärket men inte resultatet på kort sikt. De är till stor del beroende av personalens agerande och både sannolikhet och påverkan ska begränsas så långt det är möjligt.

Väsentliga riskområden

Fastigheternas marknadsvärde

Värdet på fastigheterna är det riskområde som enskilt kan ha störst påverkan på företagets resultat, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Fastigheternas

marknadsvärde påverkas av affärsmässiga risker i form av såväl förändrade avkastningskrav som förändrade marknadshyresantaganden och andra värdepåverkande faktorer.

Utifrån det långsiktiga perspektivet i verksamheten har Vasakronan valt en strategi för fastighetsinnehavet som långsiktigt bedöms ha bäst förutsättningar för hög avkastning med kontrollerat risktagande. Beståndet 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.

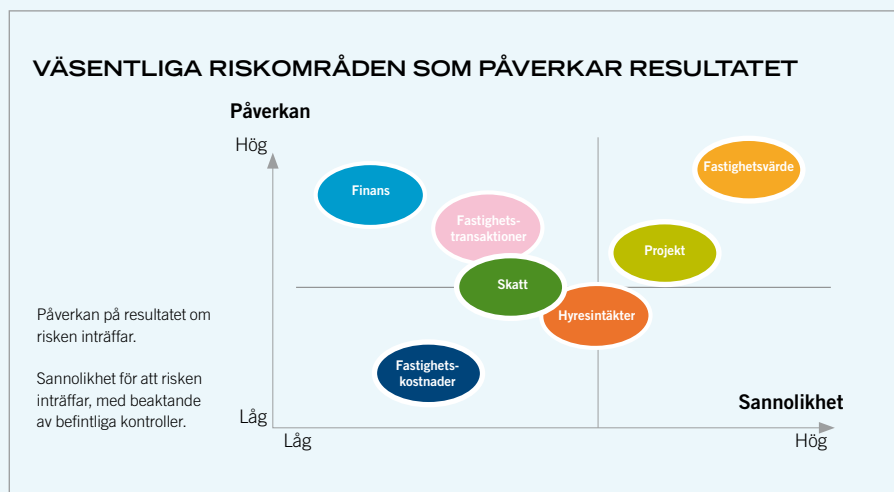
Under 2012 har marknadsvärdet på fastigheter stigit genom att marknadens antagande om direktavkastningskrav och marknadshyra har förändrats. Den totala värdeökningen på Vasakronans fastighetsbestånd uppgick under 2012 till 1 254 mkr motsvarande 1,5 procent.

Hyresintäkter

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 2012 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 utbud av attraktiva lokaler, hållbara lösningar och en hög servicenivå 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. Viss oro finns dock för utvecklingen hos de butikshyresgäster som påverkas av konjunkturnedgången.

Under 2012 noterades stabila vakanser på de marknader där Vasakronan verkar. Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd ligger fortfarande på höga 93 procent, och genomförda omförhandlingar och förlängningar av hyreskontrakt genomfördes till en ny hyra som i genomsnitt översteg den tidigare med 3,1 procent.



Fastighetskostnader

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 brister i inköpsprocessen leda till att kostnaderna blir högre än de borde vara. Denna risk kan hanteras genom ett strukturerat inköpsarbete där stordriftsfördelar tas till vara. Under 2012 minskade fastighetskostnaderna med 8 procent och under de senaste tre åren är minskningen 18 procent.

Projekt

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 själva projektgenomförandet. Vasakronan hanterar riskerna genom att investeringar enbart görs i marknader som företaget besitter mycket god kunskap om samt kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen. Regelmässigt 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.

Vid utgången av 2012 hade de större investeringarna i Vasakronans bestånd en genomsnittlig uthyrningsgrad på 85 procent. För flertalet av dessa finns dessutom långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentlig verksamhet.

Transaktioner

Köp och försäljning av fastigheter är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner är främst administrativa och begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsprojekten. Projekten genomförs både med egen personal och externa konsulter. Under 2012 genomfördes transaktioner för 8 mdkr och de svarade för 20 procent av årets värdeförändring.

Finansiering

Räntekostnader och värdeförändring på derivat är poster som kan få stor påverkan på resultatet. Målet är en låg och balanserad risk i den finansiella riskexponeringen och riskhanteringen regleras av en finanspolicy som fastställts av styrelsen. På sidorna 30–31 beskrivs den finansiella riskhanteringen närmare.

Skatt

Stora delar av verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighets-skatt och moms. Dessa påverkas av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Risken har över tid begränsats genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor och Vasakronan är idag inte föremål för några skatteprocesser.

Känslighetsanalys inför 2013

Det globala konjunkturläget har börjat påverka även Sverige. Tillväxten har minskat och under 2013 är Konjunkturinstitutets prognos en BNP-tillväxt på endast 0,8 procent. Även sysselsättningen påverkas med en bedömd ökad arbetslöshet under 2013. Det medför en fortsatt låg inflation och en ränta på oförändrad nivå. Utifrån dessa förutsättningar har målet för 2013 satts till ett driftnetto som överstiger utfallet för 2012 med 1 procent i ett jämförbart bestånd. Därtill finns det långsiktiga finansiella avkastningsmålet i form av en totalavkastning på minst 7,5 procent per år för enskilt år men även i genomsnitt över rullande tioårsperioder.

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 viker. Inflationen har visserligen en direkt effekt på fastighetskostnaderna, men då detta delvis kompenseras genom indexuppräkning av hyran blir nettoeffekten begränsad. Störst risk men också möjlighet ligger i uthyrningsgraden där en förändring med en procentenhet påverkar driftnettot med 73 mkr.

Vasakronans totalavkastning 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 138 mkr. Samtidigt skulle en förändring av räntan medföra att värdet på de finansiella derivaten förändras åt motsatt håll, vilket begränsar nettoeffekten. Fastigheternas marknadsvärden påverkas naturligtvis också av makroekonomiska faktorer som i sin tur påverkar förutsättningarna på fastighets- och hyresmarknad. Effekterna av förändrade värderingsantaganden redovisas i känslighetsanalysen på sidan 33.

Känslighetsanalys

Påverkan på kassaflödet	Förändring	Effekt på resultat före skatt, mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procent	+/-73
Hyresintäkter	+/-1 procent	+/-60
Prisförändring omförhandling av kontrakt som förfaller	+/- 1 procent	+/-9
Fastighetskostnader	+/-1 procent	+/-17
Upplåningskostnader vid förändrat ränteläge och nuvarande räntebindning	+/-1 procentenhet	+/-138
<i>Ej påverkan på kassaflödet</i>		
Värde av räntederivat vid förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 procentenhet	+/-1 357
Marknadsvärde fastigheter ²⁾	+/-1 procent	+/-841

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 33.

Styrning för kontroll

Förvärv, försäljning och projekt var väsentliga frågor för styrelsen under 2012. Exempelvis fattades beslut om förvärv av fastigheter i Göteborg samt start av projekt i Stockholmsområdet.

Grunderna för bolagsstyrning

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. Med hänsyn till det allmänna intresset för verksamheten och obligationer noterade på Stockholmsbörsen tillämpas svensk kod för bolagsstyrning – dock med undantag beroende på den begränsade ägarkretsen, till exempel när det gäller val av styrelse.

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

Nedan beskrivs de olika organen, deras ansvar och arbete under 2012. 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. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt i Dagens Nyheter. Vid årsstämman väljs styrelse och revisor och beslutas om ersättningar till dessa samt principer för ersättning till verkställande direktör och ledningsgrupp. Extra bolagsstämma hålls om någon av ägarna begär det eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

Den senaste årsstämman hölls den 9 maj 2012 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Samtliga aktier var representerade och revisorerna var närvarande. Räkenskaperna för 2011 fastställdes och styrelseledamöterna och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande, vice ordförande och revisor

samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisor. Dessutom fastställdes principer för ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledningen.

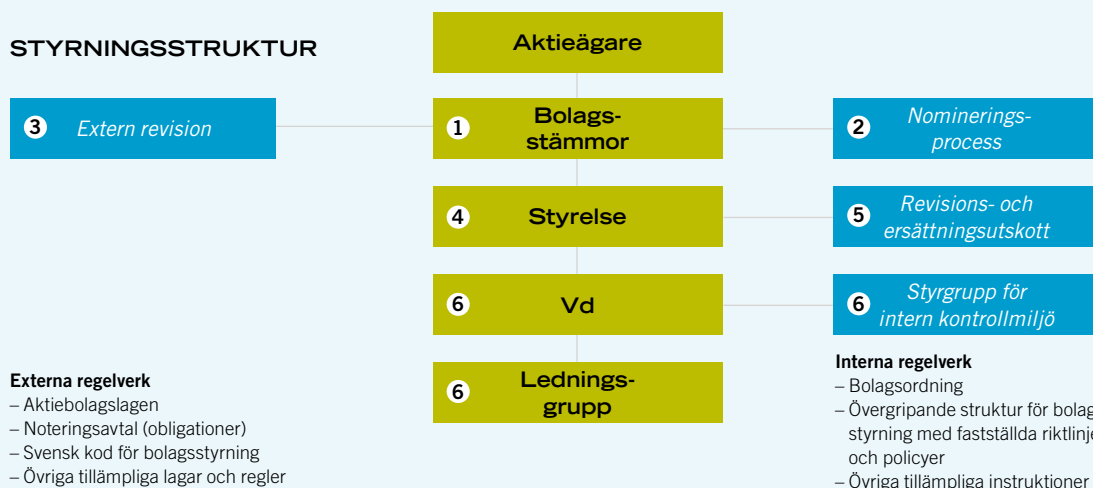
2. Nomineringsprocess

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 verkställande direktören har ägarna en uttalad ambition att styrelsen även ska innehålla ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och ägarna. Styrelsens ordförande tar fram förslag till oberoende ledamöter i samråd med respektive ägare. De oberoende ledamöterna ska komplettera styrelsen med kompetens från i huvudsak fastighetsområdet.

Valberedningen utses inte av årsstämman, vilket är en avvikelse från koden. Motivet är den begränsade ägarkretsen som gör att ett

STYRNINGSSTRUKTUR



särskilt organ utsett av aktieägarna inte anses behövas. Styrelsens ordförande hantear i stället nominering av styrelseledamot i samråd med respektive ägare.

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 revisionsutskottet.

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 och god revisionssed i Sverige.

Vid årsstämman 2012 valdes Ernst & Young som revisor för det kommande året, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Mer information om revisorn finns på sidan 46.

Under året har revisorn anlitats för revision och skatterådgivning. De utförda tjänsterna har redovisats till revisionsutskottet i en särskild redogörelse. I not 7 på sidan 69 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 verkställande direktören.

Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer

också verksamheten i dialog med verkställande direktören 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 den verkställande direktörens arbete.

Styrelsens sammansättning

Vid årsstämman 2012 omvaldes nio styrelseledamöter. Lars Lundquist omvaldes som styrelsens ordförande och Mats Wäppling som vice ordförande. Av de nio styrelseledamöterna är tre representanter från ägarna och fem är ledamöter, oberoende av företaget och ägarna. Verkställande direktören är också ledamot i styrelsen. Utöver de nio styrelseledamöter som har utsetts av årsstämman har ett av fackförbunden utsett en arbetstagarrepresentant.

På sidan 46 framgår bland annat att styrelsens ordförande Lars Lundquist respektive ledamöterna Jan-Olov Backman, Rolf Lydahl, Per Uhlén samt 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 hålls normalt samma dag som det konstituerande styrelsemötet och årsstämman.
- Juni: Ordinarie möte
Innan sommaren håller styrelsen ett ordinarie möte för att kunna avhandla väsentliga frågor.
- 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 på februari hålls det sista ordinarie mötet då bokslutsrapporten fastställs.

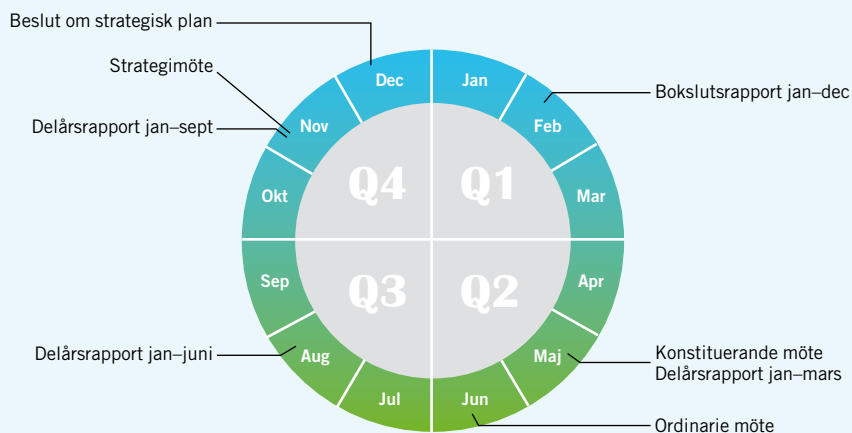
Vid de ordinarie mötena lämnar även vd allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i den löpande verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Vanligtvis 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 12 möten under 2012, bland annat kring följande ärenden:

- Köp och försäljningar
Köp och försäljning av fastigheter är ofta av den omfattningen att det krävs beslut av styrelsen. Under 2012 har styrelsen fattat beslut om bland annat förvärv av fastigheter i Göteborg från Diligentia, med tillhörande vidareförsäljning av delar av beståndet, samt förvärv i Malmö av fastigheter från NCC respektive Skanska.
- Projekt
Även större fastighetsprojekt kan kräva beslut av styrelsen. Under 2012 har beslut bland annat fattats om projekt i Frösunda i Solna samt vid Telefonplan i Stockholm.
- Finanspolicy
Styrelsen fastställer finanspolicyn, som under 2012 var föremål för revidering.

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

Årscykel styrelsens arbete



Utvärdering av styrelsen

Arbetsordningen anger att styrelsen ska göra en årlig uppföljning av sitt eget arbete. Under 2012 skedde uppföljningen genom att styrelsens ordförande vid mötet i november ledde en diskussion om arbetet under året. Som en förberedelse för diskussionen fick respektive ledamot svara på ett antal frågor om styrelsens arbete.

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 2013 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.

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 styrel-

sens 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 ska löpande träffa revisorn för att få information om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Det sker genom att ta del av revisorns 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 2012 bestod revisionsutskottet av Rolf Lydahl, som också var ordförande, samt Eva Halvarsson och Lars Lundquist. Rolf Lydahl och Lars Lundquist är oberoende av företaget och ägarna. Samtliga medlemmar har den redovisningskompetens som krävs enligt Aktiebolagslagen.

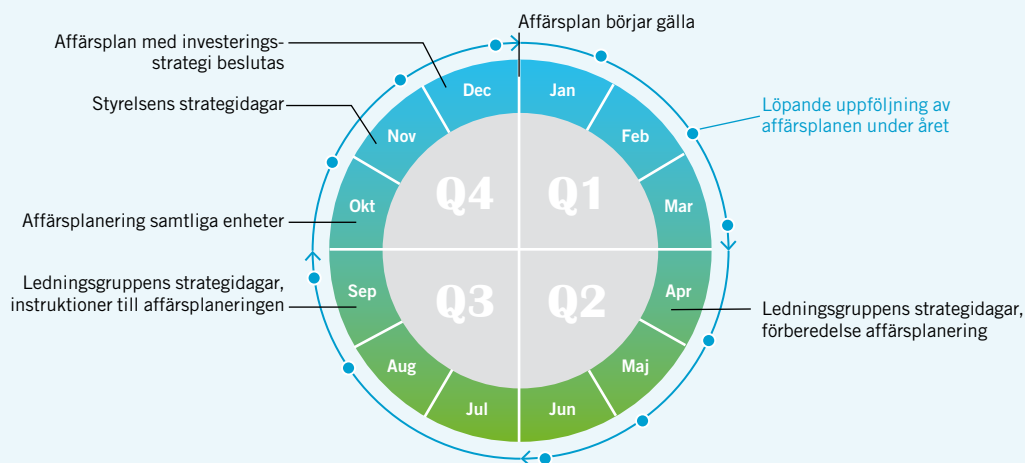
Under året höll utskottet fyra möten. Vid tre av dessa var företagets revisor med för avrapportering av revisionen. Därutöver har utskottet främst behandlat företagets finansiella rapporter och företagsledningens arbete med risk och intern kontroll. Vid mötet i april gjordes också en utvärdering av utskottets arbete. Verkställande direktören 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 företagsledningen.

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 2012 bestod ersättningsutskottet av Lars Lundquist, som också var ordförande, och Johan Magnusson. Lars Lundquist är oberoende av företaget och ägarna. Under året höll utskottet tre möten där det främst behandlades frågor om ersättningar till ledande befattningshavare. Därutöver har utskottet behandlat principer för resultatdelning till övriga anställda. Vid mötet i februari gjordes också en utvärdering av utskottets arbete. Verkställande direktören och HR-chefen, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid samtliga möten och bolagets revisor lämnade vid mötet i februari sin rapport från granskningen av ersättningar till ledande befattningshavare.

Årscykel affärsplanering**6. Verkställande direktör och ledningsgrupp**

Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. Där anges att verkställande direktören 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.

Verkställande direktören har bildat en ledningsgrupp med direkt underställda chefer, se presentation på sidan 47. De sammanträder regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2012 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 verkställande direktören och övriga i ledningsgruppen. Löner och andra ersättningar till ledningsgruppen, inklusive

verkställande direktören, 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 befogenheter. 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 företagsledningens strategidagar under våren och avslutas med att styrelsen beslutar om planen på sitt decembermöte. Däremellan sker planeringen i en process där styrsignaler och andra förutsättningar ges från bolagets övergripande plan till de underliggande planerna, samtidigt som rapportering om verksamhetens förutsättningar kommer underifrån, upp till bolagets plan. Baserat på affärsplanen fastställs sedan en budget med kortsiktiga ekonomiska mål samt andra operativa styrparametrar för det kommande året. Uppföljning av affärsplanen görs därefter löpande under det efterföljande året.

Inför affärsplaneringen genomförs varje år en riskinventering och riskbedömning. De väsentliga risker som identifieras hante-

ras i enheternas affärsplaner. Arbetet med riskhantering beskrivs närmare på sidorna 38–39.

Ett ramverk av riktlinjer, policyer och instruktioner som fastställts av styrelsen och verkställande direktören 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 verkställande direktören, 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.

Ersättningar och närvaro

Styrelse	Ersättningar		Närvaro		
	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	Övriga förmåner, tkr	Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Lars Lundquist, ordförande	575	9	12/12	4/4	3/3
Mats Wäppling, vice ordförande	300	–	12/12	–	–
Jan-Olov Backman	220	–	11/12	–	–
Eva Halvarsson	–	–	11/12	3/4	–
Kerstin Hessius	–	–	12/12	–	–
Rolf Lydahl	270	–	12/12	4/4	–
Johan Magnusson	–	–	12/12	–	3/3
Per Uhlén	220	–	11/12	–	–
Peter Möller, arbetstagarrepresentant	–	–	11/12	–	–
Fredrik Wirdenius, vd	–	–	12/12	–	–
Summa	1 585	9			

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 företagets 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 styrdokumentet ansvarar verkställande direktören 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. Inom Vasakronan finns även en styrgrupp för intern kontroll, vars uppgift bland annat är att utveckla den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen.

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 rapporteringen 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, och att lagar och externa krav efterlevs.

Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen inom kritiska riskområden definierade som:

- Fastighetsvärdering
- Projektutveckling
- 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 kontakt. 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 företagsledningen, men också till berörda medarbetare.

I Solna, strax norr om Stockholm, växer stadsdelen Frösunda. I juni 2012 togs det första spadtaget för den sista etappen av Vasakronans projekt Rosenberg.



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 ägarerna, bolaget och bolagsledningen.



Mats Wäppling

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 ägarerna, bolaget och bolagsledningen.



Jan-Olof Backman

Styrelseledamot sedan 2011.
Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör, Msc.
Huvudsysselsättning: SVP Coord Service Management

Övriga uppdrag: Ledamot i styrelsen för Microsystemation samt ordförande i styrelsen för Höga Kusten Flyg.

Tidigare erfarenhet: Senior Engagement Manager på McKinsey & Company samt vd Byggnads AB O. Tjärnberg.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarerna, 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: Vice ordförande för Göteborgs Universitet och ledamot i Norrporten, 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: Styrelseledamot i Hemsö, Björn Borg, SPP Livförsäkring, SVEDAB, AIAB, 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: Styrelseuppdrag

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Indecap, Jernhusen och Atlas-muren. Styrelseledamot i Nobina.

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

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



Johan Magnusson

Styrelseledamot och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2008.

Född: 1959
Utbildning: Ekonom

Huvudsysselsättning: Vd Första AP-fonden

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Willhem

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



Peter Möller

Styrelseledamot sedan 2010, Arbetstagarrepresentant.

Född: 1964
Utbildning: Civilingenjör

Huvudsysselsättning: Projektledare Stockholm

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarerna.



Per Uhlén

Styrelseledamot sedan 2011.
Född: 1948

Utbildning: Civilingenjör och civilekonom.

Huvudsysselsättning: Styrelseuppdrag

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

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 Dilligentia.

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



Fredrik Wirdeus

Styrelseledamot sedan 2008.
Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör
Huvudsysselsättning: Vd Vasakronan

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

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarerna.

Revisor



Ingemar Rindstig

Huvudansvarig revisor
Född: 1949

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Atrium Ljungberg, Corem, Specialfastigheter, Vasallen och Svenska Bostäder.

Ledande befattningshavare



Fredrik Wirdenius

Vd
Född: 1961
Anställd sedan: 2008
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Skanska



Lars Johnsson

Vice vd/chef Fastighetsinvesteringar
Född: 1961
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen: 1998
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Korbe förvaltning och LE Lundbergföretagen.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Wilhem.



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, Vattenbyggnadsbyrå, Skandia och Arne Johnson Förvaltning.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Byggherrarna.



Sheila Toresson Florell

Chef Juridik
Född: 1965
Anställd sedan: 2005
Inträde i ledningsgruppen: 2006
Utbildning: Jur.kand. och fastighetsmäklarexamen.
Tidigare erfarenhet: IF Skadeförsäkring och Mäklarsamfundet.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Byggherrarnas utskott för regelverk och samverkan.



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: Ordförande 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: Styrelseledamot i 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: Styrelseledamot 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 Ecuro Förvaltning.

Innehållsförteckning finansiella rapporter

Sidan

49	Vasakronan 2012
50	Koncernens resultaträkning med kommentarer
54	Koncernens balansräkning med kommentarer
57	Koncernens förändring av eget kapital med kommentarer
58	Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer
60	Moderbolagets räkningar
62	Övriga uppgifter
63	Not 1 Allmän information
63	Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper
67	Not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper
68	Not 4 Segmentredovisning koncernen
69	Not 5 Hyresintäkter
69	Not 6 Kostnader fördelade per kostnadsslag
69	Not 7 Administration
69	Not 8 Medelantal anställda
70	Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader
71	Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernbolag
71	Not 11 Ränteintäkter
71	Not 12 Räntekostnader
71	Not 13 Värdeförändring förvaltningsfastigheter
72	Not 14 Resultat från andelar i dotterbolag
72	Not 15 Orealiserad värdeförändring finansiella instrument
72	Not 16 Skatt
74	Not 17 Immateriella anläggningstillgångar
74	Not 18 Förvaltningsfastigheter
74	Not 19 Inventarier
75	Not 20 Aktier och andelar i dotterbolag
77	Not 21 Aktier och andelar i intressebolag
77	Not 22 Aktier och andelar i joint ventures
77	Not 23 Fordringar hos intressebolag
77	Not 24 Kundfordringar
78	Not 25 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
78	Not 26 Likvida medel
78	Not 27 Räntebärande skulder
80	Not 28 Avsatt till pensioner
81	Not 29 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
81	Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
82	Not 31 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder
83	Not 32 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
83	Not 33 Närstående
83	Not 34 Utdelning per aktie
83	Not 35 Händelser efter balansdagen
84	Förslag till vinstdisposition
85	Revisionsberättelse
86	Kvartalsöversikt
87	Femårsöversikt
89	Fastighetsförteckning
100	Definitioner, adresser, kalendarium och webbplats

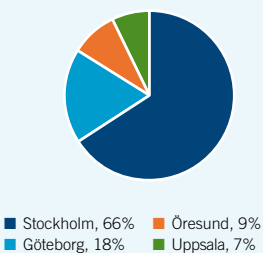
Vasakronan 2012

- Hyresintäkterna ökade med 2 procent i ett jämförbart bestånd, och uppgick totalt till 5 969 mkr (6 048).
- Uthyrningsgraden uppgick till 93,0 procent (93,0).
- Driftnettot ökade till 4 272 mkr (4 211), och i ett jämförbart bestånd var ökningen närmare 4 procent.
- Överskottsgraden ökade till 72 procent (70) som ett resultat av både ökade hyresintäkter och sänkta fastighetskostnader.
- Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades med 6 procent och uppgick till 2 613 mkr (2 468).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 1 254 mkr (3 773), vilket motsvarar en värdeökning på 1,5 procent (4,9). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 84,1 mdkr (82,4).
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –553 mkr (–931).
- Resultat efter skatt uppgick till 3 923 mkr (3 938) och i resultatet ingår en positiv effekt av omvärdering uppskjuten skatt med 1 358 mkr.

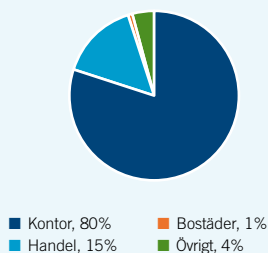
Vasakronan i sammandrag

Mkr	2012	2011
Hyresintäkter	5 969	6 048
Driftnetto	4 272	4 211
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 613	2 468
Resultat efter skatt	3 923	3 938
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 432	2 386
Marknadsvärde fastigheter	84 074	82 370
Uthyrningsgrad, %	93	93
Överskottsgrad, %	72	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,5
Soliditet, %	37	34

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2012	2011	Not
Hyresintäkter	5 969	6 048	4, 5
Driftkostnader	-734	-799	
Reparationer och underhåll	-132	-147	
Fastighetsadministration	-246	-299	7
Fastighetsskatt	-460	-480	
Tomträttsavgäld	-125	-112	
Summa fastighetskostnader	-1 697	-1 837	6
Driftnetto	4 272	4 211	
Central administration	-81	-89	7
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-1	-3	
Övriga rörelsekostnader	0	-2	
Ränteintäkter	112	41	11
Räntekostnader	-1 689	-1 690	12
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 613	2 468	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 254	3 773	13
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-553	-931	15
Avyttrad/nedskriven goodwill	-62	-27	17
Resultat före skatt	3 252	5 283	
Aktuell skatt	-282	-47	16
Uppskjuten skatt	953	-1 298	16
Årets resultat	3 923	3 938	
Övrigt totalresultat			
Kassaflödessäkringar	7	193	
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-3	-51	
Pensioner (aktuariella vinster/förluster)	-11	-58	28
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	12	28
Inkomstskatt pensioner	3	12	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	-4	108	
Summa totalresultat för året¹⁾	3 919	4 046	
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	72	70	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,5	

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 uppgick under året till 5 969 mkr (6 048). I ett jämförbart bestånd var ökningen närmare 2 procent vilket främst förklaras av hyreshöjningar.

De nyuthyrningar som har gjorts motsvarar en årshyra på 449 mkr (454), varav 17 procent (22) påverkade intäkterna under 2012. Samtidigt gjordes omförhandlingar eller förlängningar av hyreskontrakt motsvarande en årshyra på 817 mkr (859) och med en ny utgående hyra som översteg den tidigare med 3,1 procent (2,8). Nettouthyrningen uppgick till -58 mkr (117) och påverkades av att Försäkringskassan sa upp sitt hyreskontrakt för avflytt från lokaler i centrala Stockholm. Samtidigt tecknade Försäkringskassan ett nytt hyreskontrakt med Vasakronan avseende lokaler vid Telefonplan.

Den kontrakterade hyran uppgick vid utgången av året till 6 017 mkr (6 176) och med en genomsnittlig återstående löptid på 4,3 år (4,5).

Uthyrningsgraden uppgick till 93,0 procent (93,0) per 31 december 2012.

FASTIGHETSKOSTNADER

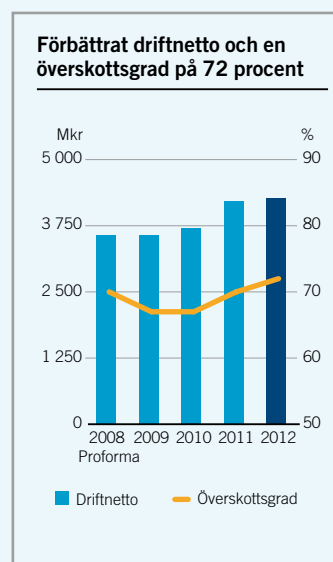
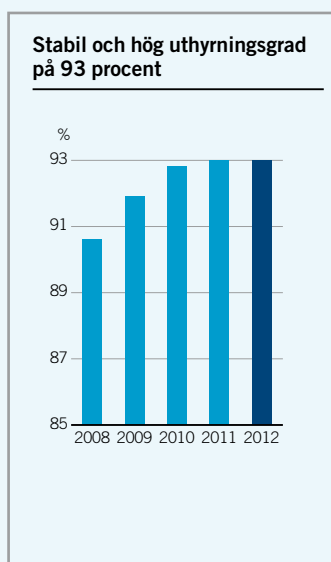
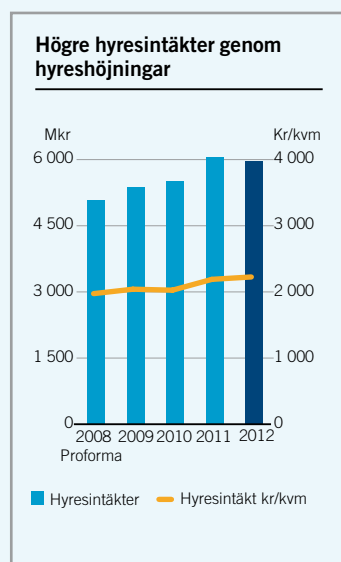
Fastighetskostnaderna minskade med 8 procent under året. I ett jämförbart bestånd var minskningen 3 procent och förklaras främst av lägre kostnader för el och snö-röjning.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade totalt till 4 272 mkr (4 211). I ett jämförbart bestånd var ökningen nästan 4 procent till följd av både högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader. Överskottsgraden förbättrades också och uppgick till 72 procent (70).

ADMINISTRATION

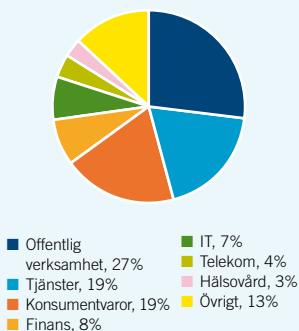
Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 246 mkr (299), vilket är en minskning med 18 procent. Även kostnaden för central administration minskade och uppgick till 81 mkr (89). Minskningarna förklaras främst av effekten från de effektiviseringar som genomförts tidigare år.



Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
SEB	3
Försäkringskassan	3
Rikspolisstyrelsen	3
H&M	2
Posten Sverige	2
Kriminalvården	2
Sony Mobile Communications	2
Ericsson Sverige	2
Ährléns	1
Domstolsverket	1
Summa	21

Största hyresgästerna, andel av kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet

Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2013	1 407	946	16
2014	897	1 150	19
2015	806	1 023	17
2016	416	729	12
2017	191	502	8
2018-ff	540	1 394	23
Garage	1 294	167	3
Summa	5 551	5 911	98
Bostäder	1 285	106	2
Totalt	6 836	6 017	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra

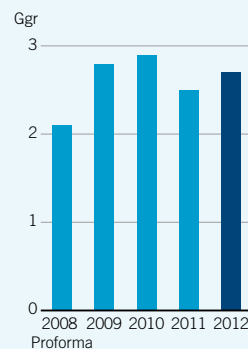
RÄNTENETTO

Räntenettet förbättrades till -1 577 mkr (-1 649) genom högre ränteintäkter. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen minskade till 3,3 procent (3,8) vid utgången av året till följd av såväl sjunkande marknadsräntor som kreditmarginaler. Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för motsvarande låneportfölj uppgick till 2,2 procent. Genomsnittlig räntebindning ökade till 4,5 år (3,4) till följd av en successiv förlängning. Därigenom ökade också räntebindningsförfall längre än 5 år till 48 procent (36) av totala räntebärande skulder. Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade samtidigt till 49 procent (54) av de räntebärande skulderna.

Ett högre resultat och ett förbättrat räntenetto ökade räntetäckningsgraden till 2,7 gånger (2,5). Finanspolitiken anger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

**RESULTAT FÖRE VÄRDE-
FÖRÄNDRINGAR OCH SKATT**

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 613 mkr (2 468), vilket är en ökning med nästan 6 procent. Förbättringen förklaras främst av det starkare driftnettot men även av det bättre räntenettet.

Förbättrad räntetäckningsgrad som uppgick till 2,7 ggr

Räntetäckningsgrad januari-december

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Hela fastighetsbeståndet har per 31 december 2012 värderats externt av DTZ och Forum Fastighetsekonomi. Sammantaget har marknadsvärdet på fastigheterna ökat med 1 254 mkr under året, motsvarande en värdeökning på 1,5 procent. Fastigheterna i Stockholm och Göteborg har ökat i värde som en följd av antaganden om högre marknadshyror. Den totala värdenedgången i Uppsala och Öresund beror på att enskilda fastigheter minskat i värde. Totalt sett sjönk direktavkastningskraven i beståndet något under året och uppgick i genomsnitt till 5,71 procent, att jämföra med 5,78 procent för motsvarande fastigheter vid årsskiftet.

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till –553 mkr (–931) till följd av sjunkande långfristiga marknadsräntor. Den realiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte heller att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

SKATT

Till följd av riksdagens beslut om en sänkning av bolags-skatte till 22 procent från och med 1 januari 2013 har uppskjuten skatteskuld omvärderats med en positiv engångseffekt på 1 358 mkr. Koncernen redovisar därför netto en skatteintäkt på 671 mkr (–1 345). Intäkten består av 953 mkr (–1 298) i uppskjuten skatt på temporära skillnader och –282 mkr (–47) i aktuell skatt. Den aktuella skatten avser redovisningsmässigt beräknad skatt som inte bedöms komma att betalas genom att koncernbidrag lämnas till ägaren Vasakronan Holding.

Värdeförändring per region

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

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	1,3	1,1
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,7	0,1
Transaktioner	–	0,3
Totalt		1,5

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,1
Marknadshyresförändring	2,8
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	–2,4
Totalt	1,5

1) Avser främst förändrade antaganden om investeringar, kontraktsförhållanden, kostnader och vakanser.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2012	2011	Not
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2 330	2 393	17
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	84 074	82 370	4, 18
Inventarier	43	52	19
	84 117	82 422	
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intressebolag	347	339	21
Aktier och andelar i joint ventures	0	0	22
Fordringar hos intressebolag	80	–	23
Andra långfristiga fordringar	78	166	
	505	505	
Summa anläggningstillgångar	86 952	85 320	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	40	64	24
Aktuella skattefordringar	80	15	
Derivatinstrument	10	20	31
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	621	747	25
Likvida medel	1 616	2 480	26
Summa omsättningstillgångar	2 367	3 326	
Summa tillgångar	89 319	88 646	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹⁾			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Andra reserver	–31	–35	
Balanserade vinstmedel	24 464	21 524	
Summa eget kapital	32 660	29 716	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	31 599	31 786	27
Uppskjuten skatteskuld	6 942	7 993	16
Derivatinstrument	1 612	1 127	31
Övriga långfristiga skulder	40	38	
Avsatt till pensioner	22	41	28
Summa långfristiga skulder	40 215	40 985	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	13 234	14 508	27
Leverantörsskulder	145	120	
Skulder till moderföretag	893	1 061	
Derivatinstrument	19	17	31
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 153	2 239	29
Summa kortfristiga skulder	16 444	17 945	
Summa eget kapital och skulder	89 319	88 646	
Nyckeltal			
Räntebärande skulder netto, mkr	43 217	43 814	
Soliditet, %	37	34	
Belåningsgrad, %	51	53	

1) Kapital och reserver som kan hänföras till moderbolagets aktieägare, se "Koncernens förändring eget kapital".

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. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2012 till 2 230 mkr (2 293), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vasakronans fastighetsbestånd har per 31 december 2012 värderats externt med ett marknadsvärde på 84 074 mkr (82 370). Värdeförändringen under året uppgick till 1 254 mkr (3 773), vilket motsvarar en värdeökning på 1,5 procent.

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 71.

FASTIGHETSPROJEKT

De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 3 215 mkr (3 380), varav 1 883 mkr (1 842) var upparbetat vid utgången av året. Projektet har totalt sett en låg risk genom en hög uthyrningsgrad, och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentliga sektorn. Den totala uthyrningsgraden uppgick till 85 procent.

Marknadsvärdet ökade till 84 mdkr

Mkr	2012	2011
Ingående verkligt värde 1 jan	82 370	77 633
Investeringar	2 220	1 900
Förvärv	2 970	136
Försäljningar	-4 755	-1 012
Orealiserad värdeförändring	1 269	3 713
Utgående verkligt värde 31 dec	84 074	82 370

Låg risk vid fastighetsutveckling genom en hög genomsnittlig uthyrningsgrad i större projekt på 85 procent

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 180	794	67	58 000	juli 2014	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	440	248	56	22 900	dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	360	342	95	30 000	juni 2013	74
Stockholm, Telefonplan	Telefonfabriken 1, Telefonplan	320	33	10	31 000	jan 2016	74
Stockholm, Solna	Rosenborg 3, Frösunda	300	108	36	9 000	jan 2014	50
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	270	170	63	6 600	juni 2013	93
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	195	84	43	8 000	dec 2014	81
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	104	69	32 000	sept 2013	96
Totalt större fastighetsprojekt		3 215	1 883	59			85
Övriga projekt över 10 mkr		896	554				
Totalt		4 111	2 437				

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 2012 till 6 942 mkr (7 993) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen under året beror på omvärderingen av uppskjuten skatt från 26,3 till 22 procent till följd av sänkningen av bolagsskatten.

Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats uppgick per 31 december 2012 till 1 950 mkr med en uppskjuten skattefordran om 429 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel minskade till 43 217 mkr (43 814) till följd av det positiva kassaflödet från verksamheten. Den genomsnittliga kapitalbindningen för de räntebärande skulderna ökade till 2,7 år (2,3) genom en ökad andel långfristiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgick till 30 procent (31) av räntebärande skulder.

Vid utgången av året hade andelen kapitalmarknadsfinansiering ökat till 63 procent (58) och andelen bankfinansiering minskat till 37 procent (42). Ökningen av kapitalmarknadsfinansiering beror främst på att certifikatsupplåning ersatt kortfristiga banklån utan säkerhet. Under året har Vasakronan emitterat obligationer för 9,3 mdkr, varav 6,4 mdkr är förlängningar av utestående obligationer. Dessutom har banklån på 5,4 mdkr tagits upp med pantbrev som säkerhet.

Likvida medel uppgick till 1 616 mkr (2 480) och bindande kreditlöften, som ej var utnyttjade, uppgick till 15 150 mkr (15 200). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar tillsammans 127 procent (122) av låneförfall de kommande 12 månaderna.

Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag ökade till 14 794 mkr, motsvarande 16 procent av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Andelen kapitalmarknadsfinansiering ökade till 63 procent

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	7 741	17
MTN-program	25 000	20 048	45
NOK-obligationer	350	350	1
Banklån utan säkerhet	1 900	1 900	4
Banklån mot säkerhet	14 794	14 794	33
Bindande kreditlöften	15 150	–	–
Totalt		44 833	100

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

Längre räntebindning och lägre genomsnittlig ränta i låneportföljen

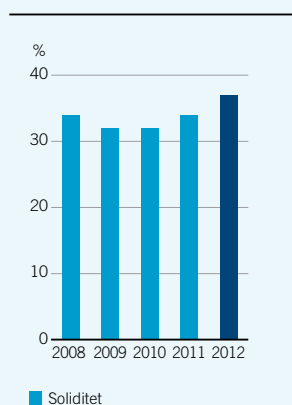
År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	21 850	49	3,3	13 234	30	15 150	100
1–2 år	–995	–2	3,1	9 723	22	–	–
2–3 år	1 203	3	4,3	6 981	15	–	–
3–4 år	–870	–2	3,3	4 016	9	–	–
4–5 år	2 082	4	3,8	5 816	13	–	–
5 år och över	21 563	48	3,2	5 063	11	–	–
Totalt	44 833	100	3,3	44 833	100	15 150	100

I den genomsnittliga räntan 0–1 år ingår kreditmarginal även för längre löptider. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0–1 år till 2,1%. För år 1–2 och 3–4 är räntexponeringen negativ. Det förklaras av att ingångna swapavtal överstiger lån med motsvarande räntebindningstid.

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2011-01-01	4 000	4 227	-177	18 633	26 683
Kassaflödessäkringar efter skatt	–	–	142	–	142
Pensioner inklusive skatt	–	–	–	–34	–34
Årets resultat	–	–	–	3 938	3 938
<i>Summa totalresultat</i>	–	–	142	3 904	4 046
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare	–	–	–	–1 060	–1 060
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	–	–	–	279	279
Skatt på återförda koncernbidrag tidigare år	–	–	–	–232	–232
Utgående eget kapital 2011-12-31	4 000	4 227	-35	21 524	29 716
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

Soliditeten fortsatte att stiga och uppgick till 37 procent



EGET KAPITAL

Det egna kapitalet ökade under året genom det positiva totalresultatet på 3 919 mkr (4 046) till 32 660 mkr. Under året har utdelning på -212 mkr lämnats till ägaren och koncernbidrag på -763 mkr efter skatt redovisats.

Vid utgången av året uppgick soliditeten till 37 procent (34) och belåningsgraden till 51 procent (53).

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2012	2011	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 613	2 468	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-13	-27	32
Räntenetto	1 577	1 649	
Betald ränta	-1 774	-1 728	
Erhållen ränta	46	41	
Betald skatt	-17	-17	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 432	2 386	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-64	85	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-27	203	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 341	2 674	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 220	-1 900	18
Förvärv av fastigheter	-2 970	-136	18
Försäljning av fastigheter	4 370	1 074	
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-6	-6	
Aktier och andelar netto	-10	-10	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	373	-	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-463	-978	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 878	1 696	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-1 273	-1 465	34
Upptagna räntebärande skulder	9 380	12 631	
Amortering räntebärande skulder	-10 849	-12 827	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 742	-1 661	
Periodens kassaflöde	-864	35	
Likvida medel vid periodens början	2 480	2 445	
Periodens kassaflöde	-864	35	
Likvida medel vid periodens slut	1 616	2 480	26

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

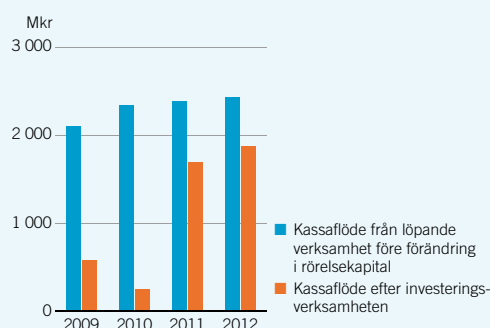
LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 2 432 mkr (2 386).

Ökningen förklaras främst av ett högre driftnetto.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på –91 mkr (288) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 341 mkr (2 674).

Försäljningar förbättrade kassaflödet efter investeringsverksamheten



INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –463 mkr (–978).

Nettot från transaktionsverksamheten medförde ett positivt kassaflöde på 1 400 mkr (938). Under året genomfördes försäljningar för 4 640 mkr efter avdrag för transaktionskostnader och latent skatt. I kassaflödet ingår då bland annat försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand där en del av köpeskillingen utgjordes av en säljarrevers på 270 mkr som därefter också avyttrades. Kassaflödet från försäljning av fastigheter uppgick därmed till 4 370 mkr. Förvärv av fastigheter under året uppgick till –2 970 mkr (–136).

Under året ökade kassaflödet med 373 mkr till följd av avyttringen av ovan nämnda säljarrevers, med tillägg för upplupen ränta, samt försäljningen av ytterligare en finansiell fordran på 100 mkr.

Investeringar i befintliga fastigheter ökade till –2 220 mkr (–1 900). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick netto till 1 878 mkr (1 696).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –2 742 mkr (–1 661). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag samt utdelning på totalt –1 273 mkr (–1 465). De räntebärande skulderna har också minskat med –1 469 mkr (–196) till följd av amorteringar.

Fastighetsförsäljningar	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Sicklaön 13:24 m.fl.	Nacka Strand, Stockholm	Carlyle	2 953	2012-01-31
Aske 1:2	Upplands-Bro, Stockholm	Cajema	41	2012-05-31
Ellenbogen 38	Malmö	Diligentia	88	2012-06-15
Ellenbogen 36 m.fl.	Malmö	Svenska Hus	95	2012-06-19
Gårda 16:17 m.fl.	Göteborg	Platzer	565	2012-07-03
Claus Mortensen 34	Malmö	Jyma	53	2012-08-31
Inom Vallgraven 21:11 m.fl.	Göteborg	Wallenstam	408	2012-09-03
Städet 1	Sollentuna, Stockholm	Ancore	441	2012-09-04
Del av Svea Artilleri	Stockholm	Akademiska Hus	3	2012-11-28
Dragarbrunn 21:1 och 21:5, Oden Ygg	Uppsala	Aspholmen	118	2012-12-11
Summa fastighetsvärde			4 765	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–125	
Total köpeskillning			4 640	

Fastighetsförvärv	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Inom Vallgraven 22:16 m.fl.	Göteborg	Diligentia	2 147	2012-04-02
Nereus 1 (Bassängkajen)	Malmö	Skanska	652	2012-09-28
Stapelbädden 3 (Koggen 2)	Malmö	NCC	260	2012-10-26
Summa fastighetsvärde			3 059	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–89	
Total köpeskillning			2 970	

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2012	2011	Not
Nettoomsättning	380	426	
Rörelsens kostnader	-468	-529	7-10
Realisationsresultat försäljningar	680	309	
Resultat före finansiella poster	592	206	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	1 864	3 085	14
Räntetäkter	230	182	11
Räntekostnader	-1 731	-1 718	12
Resultat före värdeförändringar och skatt	955	1 755	
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-553	-947	15
Resultat före skatt	402	808	
Skatt	6	0	16
Årets resultat	408	808	

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Övrigt totalresultat		
Kassaflödessäkringar	7	193
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-2	-51
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	5	142
Summa totalresultat för året	413	950

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2012	2011	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	21	26	19
Aktier och andelar i dotterbolag	30 214	29 957	20
Fordringar hos dotterbolag	5 260	4 213	
Aktier och andelar i joint ventures	0	0	22
Fordringar hos intressebolag	80	-	23
Uppskjuten skattefordran	601	475	16
Långfristiga fordringar	73	113	
Summa anläggnings-tillgångar	36 249	34 784	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	0	24
Fordringar hos dotterbolag	29 409	29 269	
Fordringar hos joint ventures	0	0	
Aktuella skattefordringar	15	15	
Derivatinstrument	10	20	31
Övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	258	329	25
Likvida medel	1 605	2 479	26
Summa omsättnings-tillgångar	31 297	32 112	
SUMMA TILLGÅNGAR	67 546	66 896	

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2011-01-01	4 000	13 565	17 565
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	142	142
Årets resultat	-	808	808
Summa totalresultat	-	950	950
Koncernbidrag, lämnat	-	-1 061	-1 061
Skatteeffekt från koncernbidrag	-	279	279
Skatt på återförda koncernbidrag tidigare år	-	-232	-232
Utgående eget kapital 2011-12-31	4 000	13 501	17 501
Ingående eget kapital 2012-01-01	4 000	13 501	17 501
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	5	5
Årets resultat	-	408	408
Summa totalresultat	-	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

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2012	2011	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	12 531	12 693	
Årets resultat	408	808	
	12 939	13 501	
Summa eget kapital	16 939	17 501	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	30 799	29 601	27
Derivatinstrument	1 612	1 127	31
Skulder till dotterbolag	821	1 009	
Avsatt till pensioner	3	3	28
Övriga långfristiga skulder	51	40	
Summa långfristiga skulder	33 286	31 780	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	12 619	13 393	27
Derivatinstrument	19	17	31
Leverantörsskulder	8	7	
Skulder till moderbolag	893	1 061	
Skulder till dotterbolag	3 177	2 448	
Övriga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605	689	29
Summa kortfristiga skulder	17 321	17 615	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 546	66 896	

MODERBOLAGET

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 380 mkr (426) och resultat före skatt uppgick till 402 mkr (808). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 1 605 mkr (2 479).

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2012	2011	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	955	1 755	
Finansiella intäkter och kostnader netto	-363	-1 549	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-657	-997	32
Erhållna räntor	230	182	
Betalda räntor	-1 744	-1 610	
Betald skatt	-15	-13	
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-1 594	-2 232	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	692	975	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	644	1 059	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-258	-198	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-7	-7	
Avyttring inventarier	1	2	
Förvärv andelar i dotterbolag	-1 103	-53	
Avyttring andelar i dotterbolag	1 425	311	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-80	-	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	236	253	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-22	55	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-1 273	-1 465	34
Upptagna lån	9 381	39 430	
Amorterade lån	-8 960	-39 326	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-852	-1 361	
Årets kassaflöde	-874	-1 306	
Likvida medel vid årets början	2 479	3 785	
Årets förändring av likvida medel	-874	-1 306	
Likvida medel vid årets slut	1 605	2 479	26

Övriga uppgifter

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid utgången av året till 337 (336).

HÅLLBART SAMHÄLLSANSVAR

På sidorna 34–36 samt i den separata hållbarhetsredovisningen för 2012 finns en närmare beskrivning av hur Vasakronan arbetar med hållbarhetsfrågor. Vasakronan bedriver inte någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt Miljöbalken.

FRAMTIDSUTSIKTER

Prognosen för 2013 är ett driftnetto som överstiger utfallet för 2012 med 1 procent i ett jämförbart bestånd.

UTDELNING

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning på 1 177 mkr (1 273), motsvarande 29,40 kr (31,90) per aktie, i form av redovisat koncernbidrag på 1 035 mkr och ordinarie utdelning på 142 mkr. Se även Förslag till vinstdisposition på sidan 84.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

Noter

Not 1 ALLMÄN INFORMATION

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

Koncernens verksamhet är att placera och förvalta det tillhandahållna 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 20 mars 2013 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 14 maj 2013.

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 2012. 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.

Från och med räkenskapsåret 2012 har delsummeringen Rörelseresultat i resultaträkningen tagits bort. Den reviderade presentationen av resultaträkningen bedöms ge bättre information till intressenterna.

Det har endast skett ett fåtal mindre förändringar och förtydliganden av befintliga standarder och som har trätt i kraft under 2012. Bland annat har IASB ökat upplysningskraven i IFRS 7 Finansiella instrument vid överföring av finansiella tillgångar. En ändring i IAS 12 behandlar redovisningen av uppskjuten skatt för förvaltningsstillgångar som redovisas till verkligt värde. Uppskjuten skatt skall beräknas utifrån om tillgången eller skulden förväntas användas eller om den förväntas bli realiserad. Ingen av de ändringar som trätt i kraft under 2012 har påverkat koncernens redovisning.

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 en 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 vilka Vasakronan har bestämmande inflytande över. 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 och intressebolag

Med joint ventures avses företag där Vasakronan genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Med intressebolag avses företag där Vasakronan innehar mellan 20 och 50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande.

Innehav i joint ventures och intressebolag 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 venture-/intressebolagets årsresultat.

Om förlusten i joint ventures eller intressebolag överstiger koncernens andel, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för joint venture-/intressebolagets 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 Stockholm, Göteborg, Öresund och Uppsala, vilket därmed utgör 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 förskott 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 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.

2.5.3 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.

2.5.4 Finansiella intäkter och kostnader

Räntintäkter 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 köpeskilling 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 förvärvat 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 innehåller 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 baseras 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 realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

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, 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 värdeminskning. 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 driftkostnad.

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.

Från och med andra kvartalet 2011 har Vasakronan slutat tillämpa säkringsredovisning för derivatinstrument. Resultatet från derivat som tidigare säkringsredovisats kvarstår som säkringsreserv och kommer att 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, minskat med eventuella bedömda krediteringar, för kundfordringar och leverantörsskulder förutsätts motsvara deras verkliga värden.

Uppllysning om verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder återfinns i not 31.

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 där efter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställda. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

En förmånsbestämd pensionsplan garanterar det belopp som den anställda erhåller i pensionsförmån vid pensionering. Åtagandet 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 pensionsförpliktens. 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.

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.

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 12 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

Följande standarder samt ändringar och tolkningar av befintliga standarder, har publicerats och är obligatoriska för koncernens redovisning vid nedanstående tidpunkter för ikraftträdande. Dessa har inte tillämpats i förtid, om inte annat anges nedan. Inga andra av de IFRS eller tolkningar från IFRS Interpretations Committee som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

IFRS 9 Finansiella instrument

Denna standard hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella skulder och tillgångar och ersätter bland annat de delar i IAS 39 som är relaterade till klassificering och värdering av finansiella instrument. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 och inför det kommer effekterna på den finansiella rapporteringen att utvärderas.

IFRS 11 Samarbetsavtal

Enligt denna standard skall koncernen göra en bedömning om ett joint arrangement är en joint operation (ägarna har rätt till tillgångar och åtaganden för skulder i investeringen) eller joint venture (ägarna har rätt till investeringens nettotillgångar). Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2014. Koncernen redovisar joint venture enligt kapitalandelsmetoden, varför standarden inte bedöms ha någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag

Denna standard omfattar utökade upplysningskrav för dotterbolag, joint arrangements, intresseföretag samt så kallade "structured entities" som inte är konsoliderade. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och kan komma att ha viss effekt på de upplysningar som lämnas i de finansiella rapporterna.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde

Standarden syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa och mindre komplexa. Den innehåller vägledning kring hur verkligt värde ska fastställas och ersätter i dessa delar beskrivningar av värderingsteknik i andra standarder, till exempel i IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2013. Standarden kommer inte att innebära någon påverkan på redovisningen, dock utökas upplysningskravet något.

IAS 19 Ersättning till anställda

IAS 19 Ersättningar till anställda ändrades i juni 2011. Ändringen innebär att koncerner inte får använda "korridormetoden" genom vilka aktuariella vinster och förluster kan periodiseras framåt i tiden, utan dessa skall istället redovisas i övrigt totalresultat när de uppstår. Kravet på tilläggsupplysningar kommer även att ökas. Den ändrade standarden skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013. Då koncernen redan redovisar aktuariella vinster och förluster i övrigt totalresultat kommer ändring av standarden inte att innebära någon påverkan på redovisningen dock utökas upplysningskravet något.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ändring rörande 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 (omklassificeringsjusteringar) eller ej. Samtliga poster ingående i Vasakronans övrigt totalresultat kommer att klassificeras till den första gruppen, förutom de belopp som är hänförliga till de förmånsbestämda pensionerna. Ändringen tillämpas från 2013.

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 prövas kvartalsvis mot dotterbolagets egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets 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

Utdelningsintäkt 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 Koncernbidrag

Moderbolaget redovisar erhållna koncernbidrag från dotterbolagen i resultaträkningen som resultat från andelar i dotterbolag. Koncernbidrag som lämnas till moderbolaget redovisas över eget kapital.

2.17.4 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.

2.17.5 Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering har förtydligat hur koncernbidrag skall redovisas i moderbolaget. Ändringen träder i kraft senast 1 januari 2013. Förtydligandet innebär att det numera finns en huvudregel och en alternativregel. Vasakronan kommer från och med 2013 redovisa koncernbidraget enligt huvudregeln, utifrån ekonomisk innebörd. Det innebär att lämnade koncernbidrag från moderbolag till dotterbolag kommer att redovisas som en ökning av andelar i dotterbolag. Erhållna koncernbidrag från dotterbolag likställs med utdelning och kommer fortsatt att redovisas som en finansiell intäkt i moderbolaget.

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 intäkts- 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 förrentningskrav 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 71 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Direktavkastningskrav vid värdering, 2012-12-31, %

Stockholms innerstad	4,35–6,60
Stockholms ytterområden	5,65–8,25
Uppsala	5,90–7,65
Göteborg	5,10–7,15
Malmö	5,25–6,15
Lund	5,70–7,00

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 2012 och 2011 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 2012 är bedömningen att uppskjuten skatt på marknaden i genomsnitt värderas till 7 procent, vilket överensstämmer med tidigare års värdering.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt, 2012-12-31

Inflationsantagande	2%
Kalkylränta för kassaflöde	7,38%
Kalkylränta för restvärde	7,70%
Direktavkastningskrav restvärde	5,70%
Långsiktig vakansgrad	5,02%
Drift- och underhållskostnader år 1	402 kr/kvm
Investeringar år 1	799 kr/kvm
Marknadshyra (vid noll vakans)	2 338 kr/kvm

Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-14,8	-12 424
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	+21,1	+17 707
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2,5	+/-2 085
Drift- och underhållskostnad	+/-25 kr/kvm	+/-1,2	+/-1 043
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	+/-1,2	+/-972

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. Därefter sker ingen uppdelning då merparten av dessa kostnader och intäkter 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	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Hyresintäkter	3 884	4 132	1 108	968	562	555	415	393	–	–	5 969	6 048
Driftkostnader	–476	–558	–106	–96	–90	–84	–62	–61	–	–	–734	–799
Reparationer och underhåll	–77	–96	–18	–17	–18	–19	–19	–15	–	–	–132	–147
Fastighetsadministration	–125	–175	–49	–46	–39	–44	–33	–34	–	–	–246	–299
Fastighets-skatt	–320	–347	–79	–72	–40	–38	–21	–23	–	–	–460	–480
Tomträttsavgäld	–116	–105	–2	–1	–7	–6	0	0	–	–	–125	–112
Fastighetskostnader	–1 114	–1 281	–254	–232	–194	–191	–135	–133	–	–	–1 697	–1 837
Driftnetto	2 770	2 851	854	736	368	364	280	260	–	–	4 272	4 211

	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
Balansräkning	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Förvaltningsfastigheter	54 629	56 035	15 488	13 568	8 823	7 570	5 134	5 197	–	–	84 074	82 370
varav investeringar under året	1 002	1 012	237	219	730	367	251	302	–	–	2 220	1 900
varav förvärv/försäljningar under året	–3 398	–1 012	1 112	–	662	136	–161	–	–	–	–1 785	–876
Goodwill	1 218	1 432	469	351	455	396	88	114	–	–	2 230	2 293
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	3 015	3 983	3 015	3 983
Summa tillgångar	55 847	57 467	15 957	13 919	9 278	7 966	5 222	5 311	3 015	3 983	89 319	88 646

Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–	32 660	29 716	32 660	29 716
--------------	---	---	---	---	---	---	---	---	--------	--------	--------	--------

Förändringen av goodwill på de olika regionerna mellan åren förklaras av att goodwill från och med 2012 hänförs till enskilda fastigheter.

Under åren 2012 och 2011 finns inga fastigheter som varit vakanta i sin helhet. Hyresintäkter inkluderar även hyresintäkter för sålda fastigheter.

Not 5 HYRESINTÄKTER**Förändring av hyresintäkter mellan 2011 och 2012**

Hyresintäkter enligt resultaträkning, 2011	6 048
Förändring i jämförbart bestånd	91
Tillkommer från projektfastigheter	40
Tillkommer från förvärvade fastigheter	92
Avgår från sålda fastigheter	-302
Hyresintäkter enligt resultaträkning, 2012	5 969

Av de totala hyresintäkterna på 5 969 mkr utgörs 85 mkr (81) av omsättningshyra från butiker.

Kontraktsportföljens förfallostruktur

	Antal kontrakt	Årshyra mkr
Förfall inom 1 år ¹⁾	3 210	1 090
2014	1 007	1 198
2015	887	1 028
2016	466	744
2017	208	503
Senare än 5 år	1 058	1 454
Summa	6 836	6 017

1) Varav bostäder 1 501 kontrakt med 128 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 4,3 år (4,5). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns cirka 4 300 kommersiella kontrakt (4 500) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, där hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 27 procent (26) 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 en 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	
	2012	2011
Reparationer och underhåll	-132	-147
Fastighetsskatt	-460	-480
Tomträttsavgäld	-125	-112
Övriga direkta fastighetskostnader	-733	-798
Personalkostnader	-288	-313
Avskrivningar	-12	-13
Övriga externa kostnader	-28	-63
Summa	-1 778	-1 926

Fördelat i resultaträkningen:

Fastighetskostnader	-1 697	-1 837
Central administration	-81	-89
Summa	-1 778	-1 926

Tomträttsavtal i dotterbolag

	Koncernen	
	2012	2011
Förfall inom 1 år	21	–
Senare än 1 år men inom 5 år	159	155
Senare än 5 år	200	315
Summa	380	470

Tomträttsavtal är de enda operationella leasingavtal som finns i koncernen.

Not 7 ADMINISTRATION

	Koncernen	
	2012	2011
Personalkostnader	-196	-248
Köpta tjänster	-43	-41
IT	-35	-35
Marknadsföring	-12	-21
Avskrivningar inventarier	-10	-10
Övrigt	-31	-33
Summa	-327	-388

Fördelat i resultaträkningen:

Fastighetsadministration	-246	-299
Central administration	-81	-89
Summa	-327	-388

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	
	2012	2011
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	1,5	0,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	0,2
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,0	0,1
PwC		
Revisionsuppdrag	0,0	1,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,6	0,1
Skatterådgivning	0,4	0,5
Övriga tjänster	1,2	0,9
Summa	4,1	3,9

På årsstämman i maj 2012 valdes Ernst & Young till revisorer. Fram till årsstämman var både PwC och Ernst & Young revisorer i moderbolaget och PwC i övriga koncernbolag.

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

	2012		2011	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	332	34%	338	36%
Koncernbolag	–	–	3	37%
Koncernen	332		341	

Not 9 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ledande befattningshavare	23	22	23	22
Övriga anställda	158	175	158	174
Summa löner och ersättningar	181	197	181	196
Pensionskostnader	52	56	52	55
Sociala kostnader	72	80	72	79
Summa	305	333	305	330

Tkr	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande; Lars Lundquist	575	9	–	584
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	4 888	45	1 628	6 561
Vice verkställande direktör; Lars Johnsson	2 028	61	603	2 692
Andra ledande befattningshavare (10 personer)	14 503	466	5 749	20 718
Summa	23 004	581	7 980	31 565

1) Ersättning till anställda avser utbetald ersättning under 2012 medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på bolagsstämman.
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 2012, se sidan 47.

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 försäkringar 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 2012 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 2013. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2011 utbetalades under året och kunde också då maximalt uppgå till två månadslöner. Utfallet motsvarade i genomsnitt 0,4 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 UFR 3, 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 66. 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

	2012		2011	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	10	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 34–36.

Not 10 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNBOLAG

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 14 procent (15) inköp från koncernbolag. De koncerninterna kostnaderna består främst av hyreskostnader.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 99 procent (95) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget vidarefakturerar till de fastighetsägande koncernbolagen.

Not 11 RÄNTEINTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter	59	41	53	32
Övriga finansiella intäkter	53	–	–	–
Räntebidrag	0	0	–	–
Ränteintäkter från dotterbolag	–	–	177	150
Summa	112	41	230	182

Not 13 VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2012	2011
Projekt- och utvecklingsfastigheter	46	483
Avkastningskrav, förvaldade fastigheter	1 013	1 290
Marknadshyresförändring, förvaldade fastigheter	1 684	2 665
Antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer, förvaldade fastigheter	–1 473	–723
Orealiserad värdeförändring	1 270	3 715
Realiserad värdeförändring	–16	58
Summa värdeförändring	1 254	3 773

Försäljningar har under året skett i bolagsform och har i moderbolaget gett upphov till försäljningsresultat på 680 mkr (309).

Värderingsmetodik

Vasakronan redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Vasakronan genomför därför kvartalsvis fastighetsvärderingar i syfte att ta fram det bedömda marknadsvärdet. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

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 2012 genomfördes den externa värderingen av DTZ alternativt Forum Fastighetsekonomi.

Varje fastighet värderas var för sig utan hänsyn till portfölj-effekter. Marknadsvärdet uttrycks som ett värde per fastighet med ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Summan av medianvärdena på de enskilda fastigheterna motsvarar marknadsvärdet på fastighetsbeståndet. En fastighetsvärdering är resultatet av en värderares bedömning vid en bestämd tidpunkt och bedömningen är alltid behäftad med viss osäkerhet, vilket återspeglas av osäkerhetsintervallet. Detta intervall är dock mindre för hela beståndet än för de enskilda fastigheterna. Vasakronan utför löpande egna analyser för att bedöma rimligheten i de antaganden som värderingsföretagen använt vid sina beräkningar.

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 be-

Not 12 RÄNTEKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Räntekostnader	–1 700	–1 749	–1 623	–1 627
Övriga finansiella kostnader	–71	–58	–66	–49
Räntekostnader till dotterbolag	–	–	–42	–42
Aktiverad ränta	82	117	–	–
Summa	–1 689	–1 690	–1 731	–1 718

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

Övriga finansiella kostnader består främst av kostnader för kreditlöften samt uppläggnings- och provisionsavgifter på nya lån.

	Koncernen	
	2012	2011
Realiserad värdeförändring		
Försäljningspris	4 763	1 086
Transaktionskostnader	–24	–16
Redovisat värde	–4 755	–1 012
Summa	–16	58

Transaktionskostnader inkluderar kostnader för stämpelskatt och konsultarvoden. Med redovisat värde avses värdet på sålda fastigheter enligt senast redovisade delårsrapport med tillägg för investeringar under det senaste kvartalet.

Sålda fastigheter under 2012 framgår av sidan 59. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter under 2012 uppgår till 479 mkr.

dömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod, 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. 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 2013 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	
	2012	2011
Erhållna koncernbidrag	1 542	1 861
Resultat från andelar i dotterbolag	335	531
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	-13	693
Summa	1 864	3 085

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	
	2012	2011	2012	2011
Räntederivat som inte säkringsredovisas	-501	-860	-501	-876
Upplösning av säkrade lån	-43	-43	-43	-43
Upplösning av säkringsreserv	-7	4	-7	4
Värdereglering lån i utländsk valuta	-4	-4	-4	-4
Värdereglering valutaderivat	4	4	4	4
Ineffektivitet i säkringar av verkligt värde	-	-14	-	-14
Ineffektivitet i kassaflödessäkringar	-	0	-	0
Elderivat	-2	-18	-2	-18
Summa	-553	-931	-553	-947

Från och med andra kvartalet 2011 tillämpas inte längre säkringsredovisning för derivatinstrument. Kvarvarande säkringsreserv i eget kapital uppgick vid årsskiftet till 32 mkr (39). 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	
	2012	2011	2012	2011
Redovisat resultat före skatt	3 252	5 283	402	809
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 26,3 %	-855	-1 389	-106	-212
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	-	-	-	3

Skatteeffekt av:

Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	114	29	179	27
Avyttrad goodwill	-16	-7	-	-
Nedskrivning av andelar	-	-	-3	182
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	1	1	1	1
Effekt på uppskjuten skatt till följd av sänkt skattesats	1 358	-	-116	-
Övriga justeringar	69	21	51	-1
Redovisad skattekostnad	671	-1 345	6	0
Effektiv skattesats koncernen	-20,6%	25,5%		

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-282	-47	-272	-48
Uppskjuten skatt	953	-1 298	278	48
Summa skatt på årets resultat	671	-1 345	6	0

Aktuell skatt på koncernbidrag som redovisats direkt mot eget kapital uppgår både i koncernen och i moderbolaget till 272 mkr (48).

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Obeskattade reserver	22	43	–	–
Derivat	78	244	78	249
Förvaltningsfastigheter	818	–1 400	40	–26
Skattemässiga underskott	–12	–181	89	–175
Övriga temporära skillnader	47	–4	71	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	953	–1 298	278	48

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Derivat	–351	–277	–351	–276
Obeskattade reserver	56	78	–	–
Förvaltningsfastigheter	7 646	8 512	176	66
Skattemässiga underskott	–429	–441	–426	–337
Övriga temporära skillnader	20	121	–	72
Summa uppskjuten skatt	6 942	7 993	–601	–475

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 1 950 mkr (1 677). Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

Aktuell skatt har för 2012 beräknats utifrån en nominell skattesats på 26,3 procent, medan den uppskjutna skatten beräknats utifrån den lägre bolagsskatten på 22 procent som gäller från och med den 1 januari 2013.

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 2012 till –1 767 mkr (–1 050), 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 350 mkr för varje procentenhet som marknadsvärderingen avviker från den nominella.

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående balans	7 993	6 657	–475	–478
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–953	1 298	–278	–48
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	0	38	3	51
Uppskjuten skatt, övrigt	–98	–	149	–
Utgående balans	6 942	7 993	–601	–475

Not 17 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGS- TILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2012	2011
Goodwill		
Ingående balans	2 293	2 320
Avyttrad/nedskriven goodwill	-62	-27
Utgående balans	2 230	2 293
	Koncernen	
	2012	2011
Övriga immateriella anläggningstillgångar		
Ingående balans	100	100
Utgående balans	100	100
Utgående balans immateriella anläggningstillgångar	2 330	2 393

Koncernens goodwill har uppkommit vid rörelseförvärv som redovisats i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. I samband med försäljningen av fastigheter och bolag under 2012 har goodwill minskat med 58 mkr (27). Resterande 4 mkr (-) avser nedskrivning av goodwill till verkligt värde.

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

Not 18 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2012	2011
Verkligt värde		
Ingående balans	82 370	77 633
Förvärv	2 970	136
Investeringar	2 220	1 900
Avyttringar	-4 755	-1 012
Orealiserad värdeförändring	1 269	3 713
Utgående balans	84 074	82 370
Skattemässiga värden	47 557	48 957

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2012 har omfattat samtliga fastigheter. På sidan 71 finns en närmare beskrivning av värderingsmetodiken.

I koncernen finns kontrakterade åtaganden över 50 mkr som ännu inte redovisats i balansräkningen. Dessa åtaganden avser dels investeringar för att uppföra nya byggnader eller genomgripande ombyggnad av befintliga, dels avtalade förvärv av fastigheter.

	Koncernen	
	2012	2011
Åtaganden		
Investeringar förvaltningsfastigheter	1 336	1 639
Förvärv förvaltningsfastigheter	1 195	-

Not 19 INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	103	97	60	59
Förvärv	7	13	7	7
Försäljningar och utrangeringar	-9	-7	-3	-6
Utgående balans	101	103	64	60
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-51	-42	-34	-27
Årets avskrivningar	-12	-13	-11	-11
Försäljningar och utrangeringar	5	4	2	4
Utgående balans	-58	-51	-43	-34
Utgående balans inventarier	43	52	21	26

Inventarier utgörs främst av bilar och kontorsinventarier.

Not 20 AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERBOLAG

	Moderbolaget	
	2012	2011
Ingående balans	29 953	29 365
Förvärv	1 103	50
Aktieägartillskott	0	3
Reglering av resultatandelar	-99	-155
Försäljning	-742	-3
Likvidation av dotterbolag	-	0
Nedskrivning	-24	-9
Återförda nedskrivningar	11	702
Utgående balans	30 202	29 953
Varav tillgång	30 214	29 957
Varav skuld	-12	-4

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	-
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	328
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken	556577-4535	Stockholm	100	1 000	322
KB Positionen 2	969666-7485	Stockholm	100	1 000	286
Positionen Parkering KB	969695-4115	Stockholm	100	200	–
RTB Reval KB	969635-4886	Stockholm	100	200	–
Nisseshus Nr 1 HB	916587-3424	Stockholm	100	–	261
KB Positionen	969656-0177	Stockholm	100	200	250
Fastighets Aktiebolaget Bodega	556031-4246	Stockholm	100	3 000	213
HB Grönland Fastighetsförvaltning	916606-4585	Stockholm	100	–	–
Fastighets AB Gesimsen	556482-7318	Stockholm	100	1 000	–
KB Radio Östra	916625-7007	Nacka	100	1 000	–
Vasakronan Bassängkajen AB	556696-1362	Stockholm	100	1 000	211
Vasakronan Inom Vallgraven 22:16 AB	556865-4163	Stockholm	100	500	180
Förvaltningsbolaget Älvikshus HB	916501-8004	Stockholm	100	–	163
Vasakronan Heden 22:19 AB	556859-5291	Stockholm	100	500	113
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB	969646-7522	Stockholm	100	200	107
Fastighetsaktiebolaget Lidingö Nya Centrum	556339-0839	Lidingö	100	1 000	98
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	–
AB Studentskrapan	556611-6868	Stockholm	100	1 000	95
Vasakronan Nordstaden 10:20 AB	556865-4205	Stockholm	100	500	89
Vasakronan Stapelbädden 3 AB	556740-2614	Stockholm	100	500	70
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB	556355-6835	Stockholm	100	501 000	60
Vasakronan Inom Vallgraven 20:14 AB	556865-4361	Stockholm	100	500	59
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB	989200-4418	Stockholm	100	100	57
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
Vasakronan Starkströmmarna AB	556771-7920	Stockholm	100	1 000	22
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB	969646-4032	Stockholm	100	200	–
Gotic AB	556708-2101	Stockholm	100	100 000	13
Vasakronan Nedo AB	556772-2805	Stockholm	100	1 000	3
KB Lidingö Nya Centrum	916624-5663	Stockholm	100	200	–
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
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 45 KB	969646-3885	Stockholm	100	200	–
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
Ullevi Park 4 Fastighets AB	556870-5791	Stockholm	100	500	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 74 AB	556896-4349	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 77 AB	556856-8165	Stockholm	100	500	0
Vasakronan Gårda 18:23 Kommanditbolag	916635-8946	Stockholm	100	1 000	–12
Summa					30 202

1) Avser koncernens samlade kapitalandel.
2) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

Not 21 AKTIER OCH ANDELAR I INTRESSEBOLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående balans	339	329	–	–
Resultatandel	–2	–1	–	–
Kapitaltillskott	10	11	–	–
Utgående balans	347	339	–	–

Intressebolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	289
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	58
Sora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	0
Summa					347

Järvastaden AB är ett samägt bolag med Skanska och Ursvik Exploaterings AB/Sora Ursviks KB är samägda med NCC. Samtliga intressebolag bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet.

Not 22 AKTIER OCH ANDELAR I JOINT VENTURE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående balans	0	0	0	0
Resultatandel	0	0	–	–
Utgående balans	0	0	0	0

Joint venture	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	0
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0
Ullevi Park Holding 4 i Göteborg AB	556727-4179	Göteborg	50	50	0
Summa					0

Värtan Fastigheter KB/Värtan Fastigheter AB är joint ventures för fastighetsutveckling i Värtahamnen tillsammans med Fabège. I Göteborg är Ullevi Park Holding 4 i Göteborg AB ett joint venture för fastighetsutveckling i Ullevi-området tillsammans med NCC.

Not 23 FORDRINGAR HOS INTRESSEBOLAG

	Koncern/ Moderbolag	
	2012	2011
Lån Järvastaden AB	80	–
Summa	80	–

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

Not 24 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Fordringar på hyresgäster	65	85	0	0
Avsättning för osäkra fordringar	–25	–21	0	0
Summa	40	64	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 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Upplupna intäktsräntor	162	254	162	254
Periodiserade hyresrabatter	138	178	–	–
Depositionskonton	74	67	74	67
Jämningsmoms	61	71	–	–
Förutbetalda driftkostnader	31	31	0	1
Moms i projekt	7	34	–	–
Upplupna hyresintäkter	5	9	–	–
Övriga poster	143	103	22	7
Summa	621	747	258	329

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

Not 27 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 51 procent per årsskiftet och en soliditet på 37 procent. Räntekostnader är också företags 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 riskexponering. Efterlevnaden säkerställs genom krav på kvartalsvis rapportering till styrelsen.

Finansieringsrisk

Målet är att ha diversifierade finansieringskällor, vilket på sikt leder till lägre finansieringskostnad. En diversifierad upplåning minskar finansieringsrisken eftersom olika marknadslägen och bankers specifika förhållanden kan utnyttjas i olika marknadslägen. Vasakronan har alltid haft god tillgång till både kapitalmarknad och bankmarknad oavsett marknadsläge.

Not 26 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 1 616 mkr (2 480) 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 1 605 mkr (2 479).

Ränterisk

Målsättningen är att ha en räntebindning som ger lägst räntekostnad över tid utan att kravet på lägsta nivå för räntetäckningsgraden på 1,9 gånger riskeras. Normalt innebär det en kort räntebindning. Mot bakgrund av historiskt låga räntenivåer och en flack räntekurva är räntebindningen för närvarande lång.

Kreditrisk

Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår i likviditetsförvaltning och vid användning av finansiella derivat. Målet är att begränsa risken genom spridning mellan olika motparter. Placering av likvida medel och ingående av derivatavtal får endast ske med motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg kreditrisk, lägst A– på Standard & Poor's ratingskala. Löptiden får inte överstiga 6 månader. Derivataffärer förutsätter ISDA-avtal, vilka ger rätt till kvittning av fordran mot skuld.

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 långgivaren 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.

Förfalloår	Koncernen				Moderbolaget			
	Förfallostruktur – kapitalbindning		Förfallostruktur – räntebindning		Förfallostruktur – kapitalbindning		Förfallostruktur – räntebindning	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
1	13 234	14 508	21 850	25 127	12 619	13 393	21 235	22 627
2	9 723	11 234	–995	1 487	9 726	9 849	–995	1 487
3	6 981	8 366	1 203	500	6 981	8 366	1 203	500
4	4 016	4 731	–870	1 802	4 016	4 731	–870	1 802
5	5 816	2 629	2 082	530	5 813	2 629	2 082	530
6	404	2 763	1 404	2 885	404	2 763	1 404	2 885
7	500	404	1 700	2 404	500	404	1 700	2 404
8	659	0	2 959	1 700	659	0	2 959	1 700
9	200	659	5 400	2 959	200	659	5 400	2 959
10	3 300	200	4 100	4 900	2 500	200	3 300	4 900
11	0	800	6 000	2 000	–	0	6 000	1 200
Summa	44 833	46 294	44 833	46 294	43 418	42 994	43 418	42 994
	2012	2011			2012	2011		
Räntebärande skulder med rörlig ränta	30 674	29 986			30 059	27 486		
Räntebärande skulder med fast ränta	14 159	16 308			13 359	15 508		
Totalt	44 833	46 294			43 418	42 994		

Med rörlig ränta avses räntebindningstid om högst 3 månader.

FINANSIELLA RISKER

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2012-12-31
Kapitalbindning	min 2 år	2,7 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	30%
Kreditlöften och likvida medel / låneförfall 12 månader	minst 100 %	127%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,7 ggr
Räntebindning	1–5 år	4,5 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 70 %	49%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

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

Not 28 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 tryggt genom försäkring i SPP, samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggt 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 tryggt hos KPA. Vasakronan har

även en förmånsbestämd ITP som är tryggt genom försäkring i Alecta. Denna redovisas dock, i enlighet med redovisningsrådets uttalande 2004, som en avgiftsbestämd pension. Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 129 (113).

Enligt IAS 19 ska all förmånsbestämd pensionsrätt anses tjänas in 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	
	2012	2011	2012	2011
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	29	28	32	35
Pensionskostnader, förmånsbestämda	0	0	21	20
Särskild löneskatt på pensionskostnader	7	7	13	14
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	36	35	66	69
Varav redovisat som fastighetsadministration	23	28		
Varav redovisat som central administration	13	7		

Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exkl skatt

Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inkl löneskatt	11	58
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inkl löneskatt	0	-12
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exkl skatt	11	46

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncern

	2012	2011
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	329	293
Intjänad pension genom tjänstgöring ¹⁾	4	5
Ränta på pensionsförpliktelser ¹⁾	12	14
Pensionsutbetalningar	-21	-20
Slutreglering av pensionsplan ¹⁾	-2	-2
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser ²⁾	8	39
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans	330	329
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-301	-291
Förväntad avkastning från förvaltningstillgångar ¹⁾	-15	-17
Premieinbetalningar	-23	-20
Pensionsutbetalningar	21	19
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på förvaltningstillgångar ³⁾	1	8
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	-317	-301
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak		3
Övriga pensionsåtaganden		2
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner		8
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	22	41

1) Redovisade i resultaträkningen

2) och 3) Redovisade i övrigt totalresultat

Förvaltningstillgångarna består huvudsakligen av aktier, räntebärande värdepapper och andelar i fonder. Den förväntade avkastningen på förvaltningstillgångarna har fastställts genom att beakta fördelningen mellan räntebärande värdepapper, aktier och övriga tillgångsslag hos det administrerande försäkringsbolaget under motsvarande förpliktens hela löptid. Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till 1 mkr (8) och redovisas som en aktuariell förlust på förvaltningstillgångar, se punkt 3) ovan. Förlusten utgörs av skillnaden mellan faktisk avkastning på 17 mkr (17) och förväntad på 16 mkr (9).

Den aktuariella förlusten på pensionsförpliktelser på 8 mkr (39) under punkt 2) ovan beror främst på att diskonteringsräntan har sänkts jämfört med den som antogs i början på året.

Aktuariella vinster och förluster uppgår därmed netto efter skatt till 8 mkr (46) vid utgången av året. Dessa aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19. Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 24 mkr under 2013.

Aktuariella och finansiella antagandena (%):

	Koncernen	
	2012	2011
Diskonteringsränta	3,5	3,9
Inflation	2,0	2,0
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångarna	5,0	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

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 29 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER, UPP-
LUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förutbetalda hyresintäkter	889	982	–	–
Upplupna räntekostnader	514	615	510	602
Moms	118	157	7	9
Depositioner	92	83	–	0
Upplupna driftkostnader	63	83	–	–
Fastighetsskatt	42	44	–	–
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	37	40	36	40
Övriga poster	398	235	52	38
Summa	2 153	2 239	605	689

**Not 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUAL-
FÖRPLIKTELSE**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Aktiepant	1 615	2 230	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	14 141	11 477	Inga	Inga
Summa	15 756	13 707	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	32	47	293	409

Fastighetsinteckningar och aktiepanter 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 32 mkr (47). Med moderbolagets eventalförpliktelser på 293 mkr (409) avses ansvar för skulder i koncernens handels- och kommanditbolag där moderbolaget är bolagsman.

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

Not 31 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 7. Verkligt värde baseras på diskontering till marknadsränta av framtida kassaflöden för respektive löptid.

Derivatinstrument i koncernens och moderbolagets balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	2012	2011
Ränteswappar	10	20
Summa	10	20

Redovisade som finansiella skulder	2012	2011
Ränteswappar	-1 529	-1 004
Förlängningsbara ränteswappar	-83	-123
Elderivat	-19	-17
Summa	-1 631	-1 144
Netto derivatinstrument	-1 621	-1 124

Klassificering av finansiella instrument koncernen

Finansiella tillgångar	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Låne- och kundfordringar		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Likvida medel	-	-	-	-	1 616	2 480	1 616	2 480	1 616	2 480
Lån säkrade till verkligt värde	-	-	34	77	-	-	34	77	34	0
Derivatinstrument	10	20	-	-	-	-	10	20	10	20
Kundfordringar	-	-	-	-	40	64	40	64	40	64
Summa	10	20	34	77	1 656	2 544	1 700	2 641	1 700	2 564

Finansiella skulder	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Obligationslån	-	-	-	-	20 398	20 658	20 398	20 658	20 995	21 068
Banklån	-	-	-	-	16 694	19 436	16 694	19 436	16 821	19 441
Certifikatslån	-	-	-	-	7 741	6 200	7 741	6 200	7 747	6 206
Derivatinstrument	1 631	1 144	-	-	-	-	1 631	1 144	1 631	1 144
Leverantörsskulder	-	-	-	-	145	120	145	120	145	120
Summa	1 631	1 144	-	-	44 978	46 414	46 609	47 558	47 339	47 979

Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. 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 730 mkr och minska det egna kapitalet med 570 mkr.

Lån som tidigare varit föremål för säkringsredovisning periodiseras under kvarvarande löptid och upptas till 34 mkr (77). 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	2012				2011			
	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	-3 608	-7 005	-10 068	-1 291	-4 857	-6 531	-9 158	-2 477
Banklån	-2 979	-3 301	-8 171	-5 283	-4 999	-5 739	-8 059	-2 742
Certifikatslån	-7 770	-	-	-	-6 250	-	-	-
Räntederivat	-300	-275	-841	-1 106	-79	-105	-237	-252
Valutaderivat – inflöde	10	5	-	-	14	14	7	-
Valutaderivat – utflöde	-8	-4	-	-	-13	-13	-6	-
Elderivat	-19	-	-	-	-17	-	-	-
Leverantörsskulder	-145	-	-	-	-120	-	-	-
Summa	-14 819	-10 580	-19 080	-7 680	-16 321	-12 374	-17 453	-5 471

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 valuta-derivat.

Not 32 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Av-/nedskrivningar	12	10	23	-682
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-27	-36	0	-6
Försäljning/avveckling av koncernbolag	-	-	-680	-309
Försäljning av inventarier	2	-	-	-
Resultatandel i joint venture	-	-1	-	-
Summa	-13	-27	-657	-997

Not 33 NÄRSTÅENDE

Närstående	Transaktioner
Moderbolag	Utdelning genom reglering av redovisat koncernbidrag och ordinarie utdelning till moderbolaget har skett med totalt 1 273 mkr.
Moderbolagets ägare	Första, Tredje och Fjärde AP-fonden förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor. Den revers på 270 mkr som erhöles som delbetalning vid försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand under första kvartalet 2012 såldes till Första AP-fonden på marknadsmässiga villkor.
Styrelse	För uppgift om ersättningar, se not 9. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärs-transaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns på sidan 46.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 9. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av ledningsgruppen finns på sidan 47.
Dotterbolag	Framgår av not 20.
Koncernbolag	Framgår av not 10 och 20.
Intressebolag	Framgår av not 21 och 23.
Joint venture	Framgår av not 22.

Not 34 UTDELNING PER AKTIE

Utdelning som betalades ut under 2012 avseende föregående år utgjordes av det redovisade koncernbidraget på 1 061 mkr (26,60 kronor per aktie) och ordinarie utdelning på 212 mkr (5,30 kronor per aktie). På årsstämman den 14 maj 2013 kommer styrelsen att föreslå en utdelning på 1 177 mkr (1 273), motsvarande 29,40 kronor per aktie (31,90) i form av redovisat koncernbidrag på 1 035 mkr och ordinarie utdelning på 142 mkr.

Not 35 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har 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 14 maj 2013.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	12 530 517 417 kr
Årets resultat	408 383 195 kr
Summa	12 938 900 612 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas	142 134 028 kr
I ny räkning överförs	12 796 766 584 kr
Summa	12 938 900 612 kr

Till stämman föreslås en utdelning om totalt 1 177 365 028 kr, varav 1 035 231 000 kr avser koncernbidrag som redovisats som skuld till Vasakronan Holding AB och 142 134 028 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 20 mars 2013

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Mats Wäppling
Vice styrelseordförande

Jan-Olof Backman
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Kerstin Hessius
Ledamot

Rolf Lydahl
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Peter Möller
Arbetsstagarrepresentant

Per Uhlén
Ledamot

Fredrik Wirdenius
*Ledamot och
verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2013
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 2012 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–44. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38–84.

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 2012 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 2012 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 40–44. 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 2012. 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 40–44 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 21 mars 2013

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012
RESULTATRÄKNINGAR				
Nettoomsättning	1 508	1 481	1 531	1 449
Driftkostnader och fastighetsadministration	-268	-203	-247	-262
Underhållskostnader	-46	-26	-30	-30
Fastighetsskatt	-118	-111	-114	-117
Tomträttsavgäld	-27	-36	-31	-31
Driftnetto	1 049	1 105	1 109	1 009
Försäljningsintäkter byggrätter	-	-	-	-
Resultat tjänsteverksamhet	-	-	-	-
Central administration	-24	-18	-19	-20
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	1	0	-1	-1
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0
Räntenetto	-379	-414	-354	-430
Resultat före värdeförändringar och skatt	647	673	735	558
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	171	66	578	439
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-193	-416	-357	413
Avyttrad/nedskriven goodwill	-4	-34	-11	-13
Resultat före skatt	621	289	945	1397
Skatt	1 262	-2	-229	-360
Periodens resultat	1 883	287	716	1 037
	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011
BALANSRÄKNINGAR				
Förvaltningsfastigheter	84 074	83 029	83 301	80 325
Eget kapital	32 660	31 549	31 259	30 753
Räntebärande skulder	31 599	31 758	31 587	29 568
Balansomslutning	89 319	89 285	89 051	86 674
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 601	2 600	2 640	2 563
Antal fastigheter på balansdagen	193	194	199	192
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	84 074	83 029	83 301	80 325
Nettoinvesteringar, mkr	875	-287	2 408	-2 176
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	93	93,4	93,1	93,7
Överskottsgrad, %	70	75	72	70
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,3	3,4	3,6	3,7
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	4,5	4,7	4,7	4,4
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	2,7	2,6	3,1	2,3
Soliditet på balansdagen, %	37	35	35	35
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	337	335	335	325

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2012	2011	2010	2009	2008
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	5 969	6 048	5 508	5 367	3 937
Driftkostnader och fastighetsadministration	-980	-1 098	-1 083	-1 076	-876
Underhållskostnader	-132	-147	-166	-170	-178
Fastighetsskatt	-460	-480	-433	-409	-240
Tomträttsavgäld	-125	-112	-112	-133	-45
Driftnetto	4 272	4 211	3 714	3 579	2 598
Försäljningsintäkter byggrätter	-	-	-	-	3
Resultat tjänsteverksamhet	-	-	-	-4	3
Central administration	-81	-89	-106	-171	-160
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-1	-3	2	12	25
Övriga rörelsekostnader	0	-2	-1	-10	-
Räntenetto	-1 577	-1 649	-1 274	-1 320	-1 426
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 613	2 468	2 335	2 086	1 043
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 254	3 773	4 029	-4 528	-2 579
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-553	-931	103	63	-
Avyttrad/nedskriven goodwill	-62	-27	-12	-69	-
Resultat före skatt	3 252	5 283	6 455	-2 448	-1 536
Skatt	671	-1 345	-1 647	672	1 133
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	502	422	-30
Årets resultat	3 923	3 938	5 310	-1 354	-433
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	84 074	82 370	77 633	71 784	74 252
Eget kapital	32 660	29 716	26 683	24 763	27 288
Räntebärande skulder	44 833	46 294	46 490	40 439	41 743
Balansomslutning	89 319	88 646	84 166	76 660	80 643

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2012	2011	2010	2009	2008
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 601	2 762	2 817	2 699	3 201
Antal fastigheter på balansdagen	193	216	222	222	303
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 285	1 501	1 704	1 648	9 660
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	84 074	82 370	77 633	66 383	74 551
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	32 324	29 823	27 559	24 595	23 290
Nettoinvesteringar, mkr	820	962	2 265	1 428	21 758
Förvärv, mkr	2 970	136	5 590	642	28 627
Avyttringar, mkr	-4 370	-1 074	-5 391	-2 283	-8 974
Investeringar i projekt, mkr	2 220	1 900	2 066	3 069	1 815
Hyresvärde på balansdagen, mkr	6 561	6 719	6 452	5 950	6 227
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	93,0	93,0	92,8	91,9	91,5
Överskottsgrad på balansdagen, %	72,0	70,0	67,0	67,0	66
Direktavkastning totalt bestånd, %	5,2	5,4	5,4	5,2	5,1
Värdeförändring totalt bestånd, %	1,6	5,0	5,9	-5,4	-6,3
Totalavkastning totalt bestånd, %	6,9	10,6	11,5	-0,2	-1,4
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,3	3,8	3,3	3,0	4,7
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	4,5	3,4	1,7	1,7	1,9
Räntetäckningsgrad på balansdagen, ggr	2,7	2,5	2,9	2,8	2,2
Soliditet på balansdagen, %	37	34	32	32	34
Skuldsättningsgrad på balansdagen, ggr	1,4	1,6	1,7	1,6	1,5
Räntabilitet på eget kapital, %	13,5	15,0	21,7	-3,5	-0,6
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	2 432	2 386	2 339	2 101	1 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	2 341	2 674	2 542	2 002	1 642
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-463	-978	-2 282	-1 420	-21 473
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-2 742	-1 661	1 895	-2 530	22 034
Årets kassaflöde, mkr	-864	35	2 155	-1 948	2 203
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	332	341	405	556	403
Antal anställda på balansdagen	337	336	364	461	662
varav anställda i fastighetsförvaltningen	337	336	364	461	496

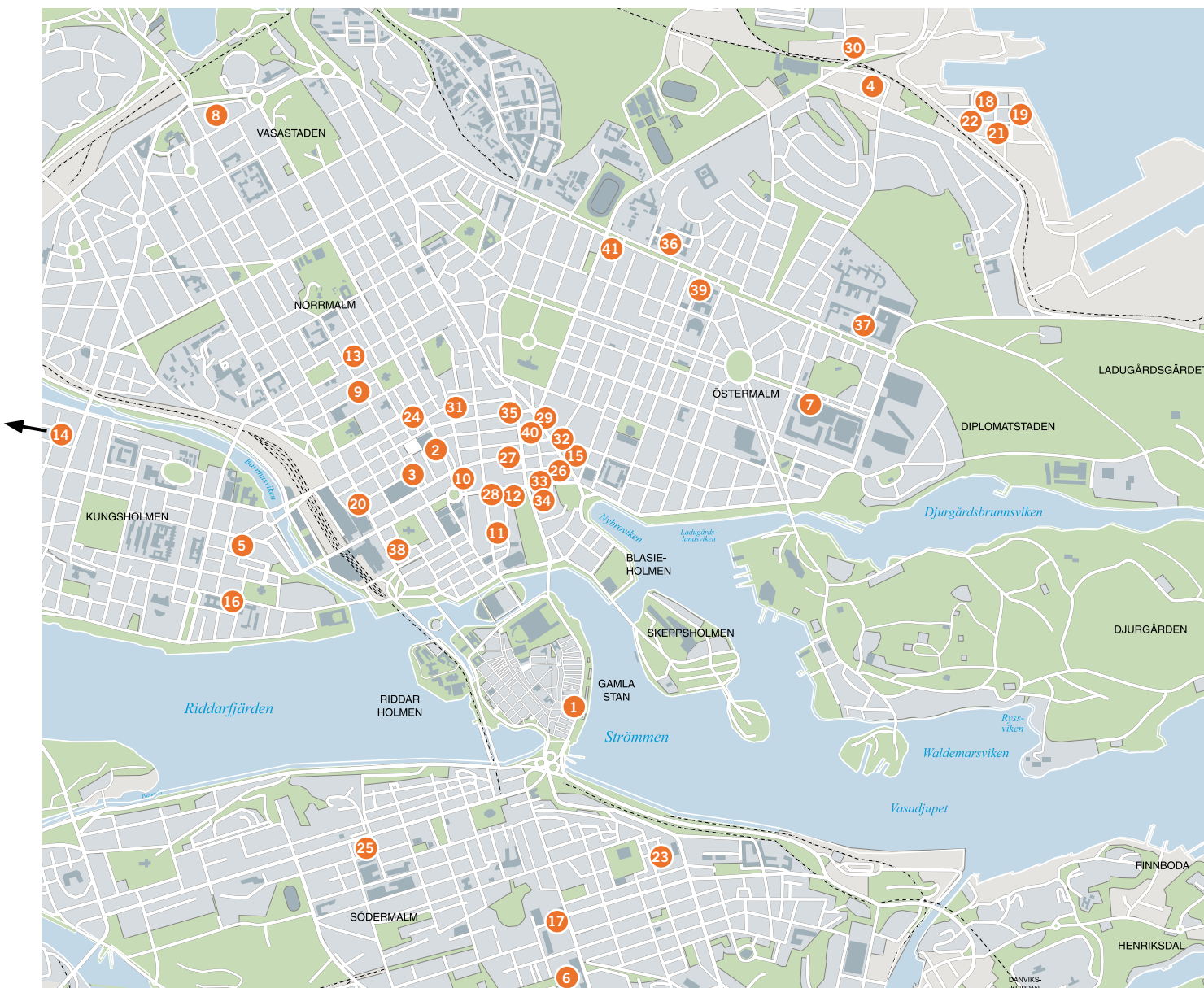
Fastighetsförteckning

För mer
information om
Vasakronans fastigheter,
se den utökade fastig-
hetsförteckningen på
www.vasakronan.se



Stuten 12. Regeringsgatan Stockholm

Stockholms innerstad



20. Pennfåktaren 11, Vasagatan

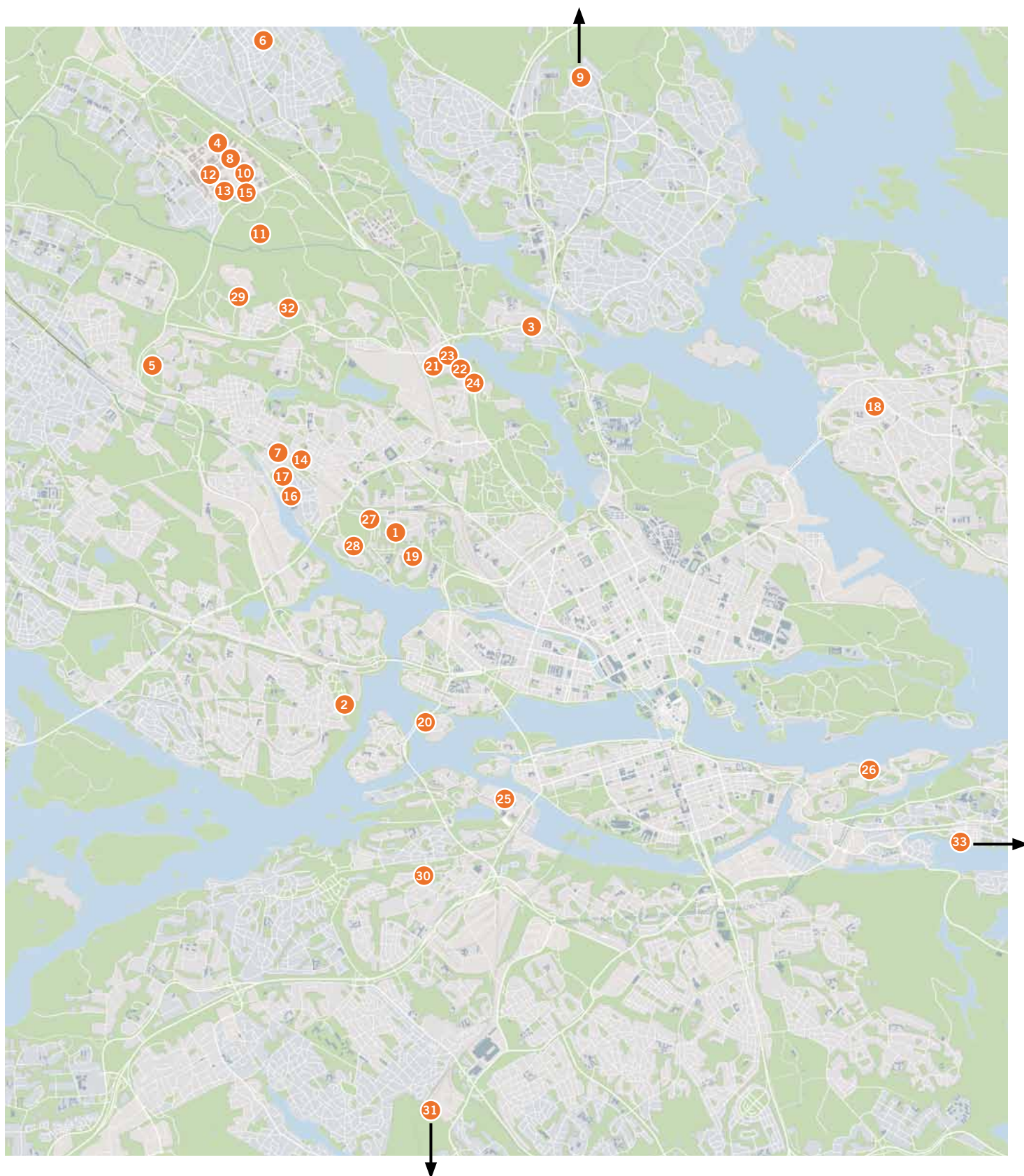


28. Spektern 13, Regeringsgatan

STOCKHOLMS INNERSTAD

Nr	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor kvm	Butiker kvm	Bostäder kvm	Övrigt kvm	Taxeringsvärde tkr
1	Argus 8	Skeppsbron 38 / Packhusgränd 7 / Tullgränd 4 / Österlånggatan 47	5 165	5 159	–	–	6	204 000
2	Beridarebanan 11	Sergelgatan 8–14 / Sveavägen 5–9 Hitechbuilding / Mäster Samuelsgatan 42	24 352	18 016	4 018	–	2 318	1 017 000
2	Beridarebanan 4	Sergelgatan 16-18 / Sveavägen 13 / Läkarhuset	12 943	7 939	3 561	–	1 443	554 000
2	Beridarebanan 77	Sveavägen 17 / Sergelgatan 20–22 / Hötorget 2-4	14 972	8 669	5 507	–	796	621 000
3	Blåmannen 20	Drottninggatan 53 / Mäster Samuelsgatan 50-60 / Bryggargatan 1–9 / Klara Norra Kyrkogata 14	65 526	33 109	15 866	6 426	10 125	2 705 000
4	Bremen 1	Tegeluddsvägen 3–7	21 334	19 239	–	–	2 095	365 000
5	Diamanten 11	Kungsholmsgatan 23 / Pipersgatan 22	2 143	1 404	–	143	596	44 600
6	Gamen 12	Götgatan 74–80 / Vartoftagatan 21–51	31 192	7 647	6 759	13 895	2 891	872 000
6	Gamen 8	Åsögatan 106A–108 / Götgatan 72A	5 835	5 342	493	–	–	167 000
7	Garnisonen	Karlavägen 96–112 / Oxenstiernsgatan 15 / Linnégatan 87–89 / Banérgatan 16–30	136 162	109 574	2 567	–	24 021	2 487 000
8	Getingen 11	Sveavägen 163–167 / Ynglingagatan 18	23 853	14 910	3 246	–	5 697	401 000
9	Grönlandet Norra 1–5	Drottninggatan 96–98 / Wallingatan 2 / Holländargatan 17 / Kammakargatan 15	15 572	14 057	–	–	1 515	428 000
10	Hästkön 12	Sveavägen 2–10 / Hamngatan 24–32 / Mäster Samuelsgatan 39A-B / Malmkillnadsgatan 13–17, 36–40 / Sergelarkaden 2 / Sergelgången	53 218	43 030	8 627	–	1 561	1 478 000
10	Hästkön 9	Hamngatan 22 / Regeringsgatan 45	9 667	5 178	4 489	–	–	379 000
11	Jakob Större 18	Jakobsgatan 2–8 / Regeringsgatan 8–24 / Västra Trädgårdsgatan 7	26 590	20 604	1 242	–	4 744	891 000
12	Kungliga Trädgården 7	Hamngatan 25–27 / Västra Trädgårdsgatan 10–12	5 423	3 463	1 945	–	15	262 800
13	Kurland 11	Holländargatan 21A / Kammakargatan 32	2 274	2 229	–	–	45	55 800
14	Lyckan 10	Lindhagensgatan 124–132 / Hornsbergsvägen 17	23 718	21 893	69	–	1 756	467 000
14	Lyckan 9	Lindhagensgatan 122 / Nordenflychtsvägen 55	7 261	7 260	–	–	1	–
15	Matrosen 4	Birger Jarlsgatan 2–4 / Nybrogatan 3 / Ingmar Bergmans gata 1–3	9 264	6 477	629	–	2 158	407 000
16	Munklägret 21	Hantverkargatan 15 / Parmmätargatan 12	6 330	6 330	–	–	–	173 000
16	Murmästaren 3	Hantverkargatan 29 / Garvargatan 8–12	16 086	15 966	–	–	120	303 000
17	Nattugglan 14	Västgötagatan 5–7 / Folkungagatan 44 / Åsögatan 101	22 600	22 035	–	–	565	448 000
18	Neapel 3	Andra Bassängvägen 16–18 / Hangövägen 17–37 / Södra Bassängkajen 20–34 / Södra Kajen 35–39	47 081	28 889	359	–	517 833	744 000
19	Parkering Rotterdam 1	Fjärde Bassängvägen / Hamburgsvägen	–	–	–	–	–	–
20	Pennfåktaren 11	Vasagatan 7	12 010	10 426	–	–	1 584	725 000
21	Riga 2	Hamburgsvägen 12–14 / Fjärde Bassängvägen 11–19 / Malmvägen 7–13 / Tredje Bassängvägen 2–14	24 686	21 431	3 255	–	–	425 000
22	Rotterdam 1	Hangövägen 18–20 / Andra Bassängvägen 8A–10 / Hamburgsvägen 7–10 / Tredje Bassängvägen 11–15	24 612	7 698	–	–	16 914	–
23	Sandbacken Mindre 39	Tjärhovsgatan 21 A	4 033	3 991	–	–	42	71 400
24	Sejlaren 7	Sveavägen 25–29 / Olofsgatan 6 / Olof Palmes gata 7 / Apelbergsgatan 44	10 232	8 515	647	–	1 070	410 000
25	Skjutgossen 8	Krukmakargatan 15–21	12 275	12 274	–	–	1	187 000
26	Skravelberget Mindre 12–13	Hamngatan 2 / Birger Jarlsgatan 1-5 / Smålandsgatan 5	9 052	6 431	1 355	–	1 266	439 000
27	Skären 3	Mäster Samuelsgatan 11 / Norrlandsgatan 12	1 758	1 350	284	–	124	71 000
28	Spektern 13	Hamng. 29–33 / Regeringsg. 26–32 / Sergelgången / Västra Trädgårdsg. 17	28 192	21 721	4 725	–	1 746	1 179 000
29	Sperlingens Backe 45	Stureplan 2	3 905	2 914	306	–	685	164 000
29	Sperlingens Backe 47	Birger Jarlsgatan 16 / Grev Turegatan 1	8 222	6 447	525	–	1 250	361 000
30	Starkströmmen 2 & 4	Midskogsgränd 1–5	9 192	5 859	–	–	3 333	20 900
31	Stuten 12	Kungsgatan 25–27 / Regeringsgatan 67–71 / Oxtorgsgatan 2–4	14 888	–	12 208	–	2 680	774 000
32	Styckjunkaren 11	Birger Jarlsgatan 6D & 10	1 615	1 345	153	–	117	71 000
32	Styckjunkaren 7	Birger Jarlsgatan 14 / Grev Turegatan 2 / Riddargatan 2	2 244	1 679	473	–	92	98 000
33	Styrpinnen 12	Hamngatan 13	2 223	1 902	320	–	1	111 000
34	Styrpinnen 15	Kungsträdgårdsgatan 16 / Näckströmsgatan 1	3 647	3 444	–	–	203	98 000
35	Sumpen 14	Lästmakargatan 6 / Norrlandsgatan 22	2 046	1 529	517	–	–	75 000
35	Sumpen 15	Stureplan 17–19 / Birger Jarlsgatan 19 / Kungsgatan 1	3 981	3 075	748	–	158	205 000
35	Sumpen 16	Stureplan 13 / Lästmakargatan 2-4	3 010	2 328	151	–	531	138 000
36	Svea Artilleri 14	Valhallavägen 117 Hus 81–Hus 85	15 253	13 048	–	–	2 205	260 000
37	Tre Vapen 2	Valhallavägen 185–215 / Lindarängsvägen 1–7 / Borgvägen 6–22	38 473	38 405	–	–	68	721 000
38	Uggleborg 12	Vasagatan 14–18 / Klara Västra Kyrkog. 9–15 / Klara Vattugränd 1 / Klarafaret 4	35 963	34 234	1 582	–	147	1 097 000
39	Uppfinnaren 1	Valhallavägen 136 / Artillerigatan 64–66 / Skeppargatan 65	16 023	16 023	–	–	–	305 800
39	Uppfinnaren 2	Östermalmsgatan 87 / Artillerigatan 62 A–B / Skeppargatan 61–63	16 819	15 509	–	–	1 310	479 000
40	Vildmannen 6	Biblioteksgatan 11 / Lästmakargatan 1	6 320	4 060	1 442	–	818	310 000
41	Älgen 24	Brahegatan 45 & 47–49	9 351	6 217	–	2 951	183	184 000
Summa Stockholm innerstad			908 586	680 274	88 068	23 415	116 829	24 454 300

Stockholms ytterområde



STOCKHOLMS YTTEROMRÅDE

Nr	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor kvm	Butiker kvm	Bostäder kvm	Övrigt kvm	Taxeringsvärde tkr
1	Albydal 3	Sundbybergsvägen 1–3 / Solna Access	28 246	24 607	–	–	3 639	331 000
2	Alvik 1:18	Gustavslundsvägen 129–145	47 986	44 437	80	–	3 469	876 305
3	Bladet 3	Barks väg 5–17	31 653	29 903	–	–	1 750	378 000
4	Bredbandet 1 (Fd Hekla 2)	Isafjordsgatan 2–4 / Dalviksgatan / Grönlandsgatan / Kistavägen	–	–	–	–	–	10 800
5	Bromsten 9:1	Sulkyvägen 1–31 / Sulkyvägen 2–32	18 872	–	–	–	18 872	55 765
6	Estländaren 10	Nyodlingsvägen 7 A–B / Sollentunavägen 82–84	3 300	3 240	–	–	60	24 075
7	Godset 4	Sturegatan 3–9 / Fabriksgränd 1 / Järnvägsgränd 2–10 / Lysgränd	21 722	16 453	3 366	–	1 903	304 000
8	Hekla 1	Isafjordsgatan 14–16 / Blåfjällsgatan / Grönlandsgången / Kistagången	36 119	30 558	1 072	–	4 489	540 255
9	Hingsten 1	Kemistvägen 1B	6 174	6 173	–	–	1	50 400
10	Hårddisken 1 (Fd Hekla 4)	Isafjordsgatan 10 / Hans Werthéns Gata / Grönlandsgatan / Dalviksgatan	–	–	–	–	–	58 025
11	Järvafältet	Järva Dammtorp / Sjövägen / Mellersta Järvafältet	5 501	152	–	75	5 274	100
12	Katla 1	Kista Science Tower / Färögatan 33 (Huvudentré) / Hanstavägen 11, 21, 27, 29	48 804	40 724	422	–	7 658	885 000
13	Knarrarnäs 2	Knarrarnäsgatan 1–11 / Hanstavägen 2 / Isafjordsgatan 1 / Kista Entré	42 652	36 756	–	–	5 896	603 000
14	Kronan 1	Sturegatan 2–4 B / Ekensbergsvägen / Prästgårdsgatan 1–3 / Tallgatan	23 075	15 431	3 034	–	4 610	296 000
15	Modemet 1 (Fd Hekla 3)	Isafjordsgatan 10–12 / Hans Werthéns Gata 1	19 774	19 774	–	–	–	379 000
16	Nöten 3	Solna strandväg 96–122	35 800	34 472	–	–	1 328	616 000
17	Nöten 5	Solna strandväg 62–86	29 202	27 910	32	–	1 260	360 000
18	Oden 20-22	Friggavägen 22–24, Odenvägen 2–10 med flera	26 852	4 413	11 577	6 242	4 620	379 304
19	Polisen 2	Terminalvägen 24, 32–40	45 643	44 583	–	–	1 060	792 600
20	Primus 1	Primusgatan 16–20	27 607	26 232	–	–	1 375	408 600
21	Rosenborg 1	Gustav III:s Boulevard 54–58	10 306	9 588	–	–	718	284 000
22	Rosenborg 2	Gustav III:s Boulevard 62–66	10 921	10 921	–	–	–	294 000
23	Rosenborg 3	–	–	–	–	–	–	95 000
24	Rosenborg 3 (fd Rosenborg 4)	–	–	–	–	–	–	–
25	Rosteriet 6 och 8	Liljeholmsvägen 28–30 / Trekantsvägen 13 / Lövholmsvägen	17 421	17 382	–	–	39	190 803
26	Sicklaön 37:49	Kvarnholmsvägen 56	34 993	1 425	–	–	33 568	–
27	Skytten 2	Skytteholmsvägen 14–18 / Hannebergsgatan 33	4 289	4 105	–	–	184	44 200
28	Styckjunkaren 2	Armégatan 40	7 914	7 106	–	–	808	94 600
29	Sundbyberg 2:44	–	–	–	–	–	–	12 313
30	Telefonfabriken 1	Telefonvägen 22A–30, LM Ericssons väg 12–32 m.fl.	106 506	92 304	1 694	4 884	7 624	831 139
31	Tingshuset 1	Huddinge Stationsväg 5–7	5 872	5 763	–	–	109	51 900
32	Vagnfjäders 1	Enköpingsvägen 80	–	–	–	–	–	4 870
33	Älta 37:19	–	–	–	–	–	–	2 320
Summa Stockholm ytterområde			697 204	554 412	21 277	11 201	110 314	9 253 374

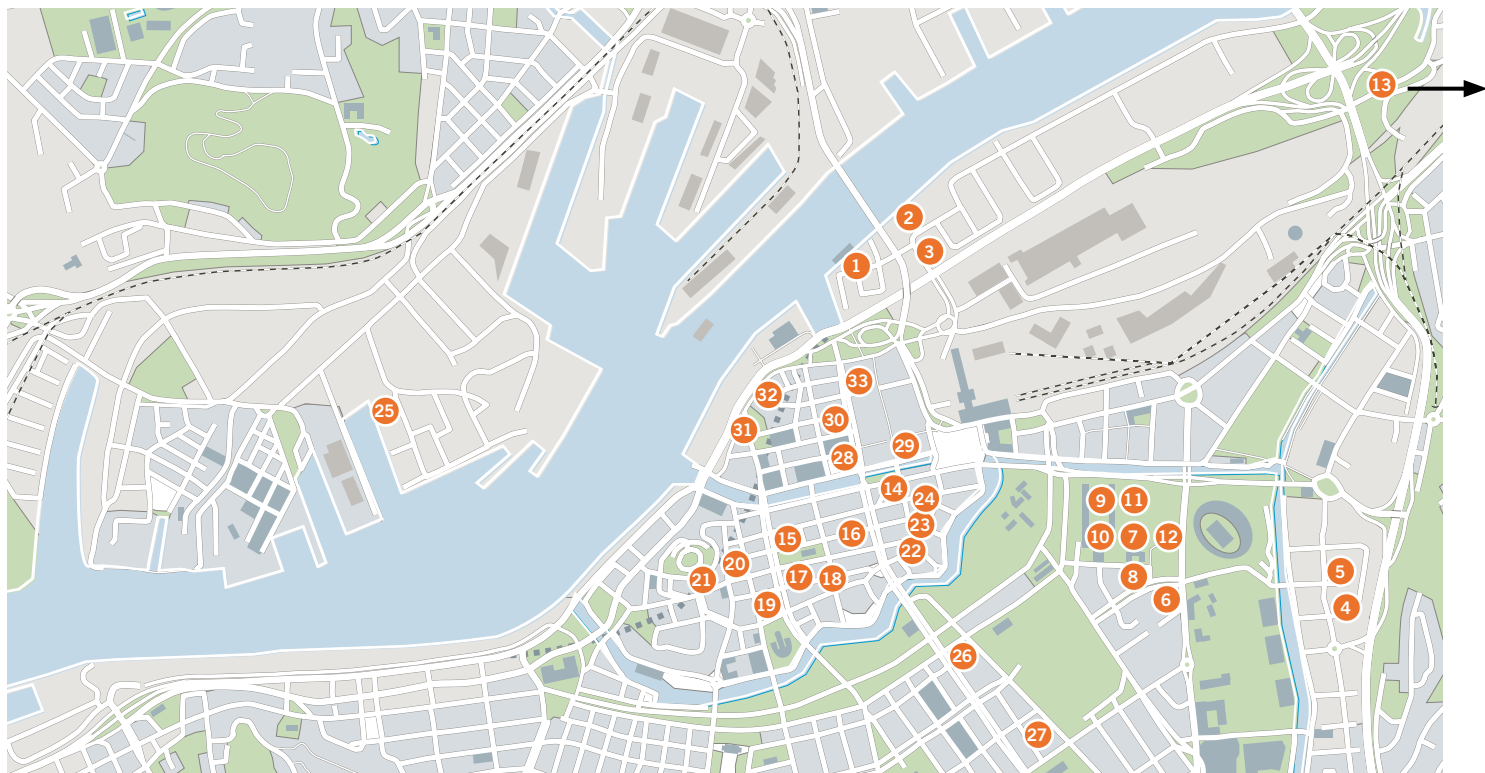


2. Alvik 1:18, Gustavslundsvägen



12. Katla 1, Kista Science Tower

Region Göteborg



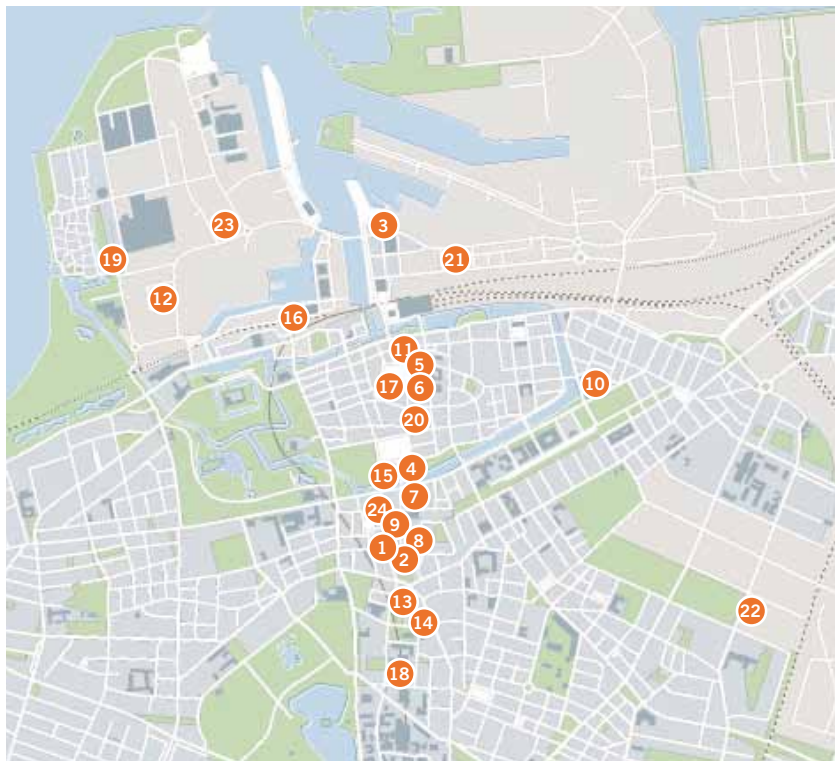
1. Gullbergsvass 1:16, Lilla Bommen

REGION GÖTEBORG

Nr	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor kvm	Butiker kvm	Bostäder kvm	Övrigt kvm	Taxeringsvärde tkr
1	Gullbergsvass 1:16	Lilla Bommen 1–2 / Hamntorget 1	31 980	25 964	691	–	5 325	574 398
2	Gullbergsvass 16:1	Gullbergs Strandgata 2–4, 6–8	22 831	21 774	–	–	1 057	396 000
3	Gullbergsvass 3:3	Vikingsgatan 1–5 / Gullbergs Strandgata 3–7	15 546	14 781	110	–	655	256 000
4	Gårda 18:23	Vådursgatan 6	12 194	11 953	–	–	241	175 000
5	Gårda 18:24	Gårdatorget 1–2	8 738	8 061	–	–	677	109 000
6	Heden 22:19	Bohusgatan 13–15 / Skånegatan	24 176	19 361	–	–	4 815	318 000
7	Heden 42:1	Skånegatan 5 / Ernst Fontells Plats	52 382	38 650	–	–	13 732	837 000
8	Heden 42:2	–	–	–	–	–	–	–
9	Heden 42:4	Ullevigatan 11	20 550	20 550	–	–	–	–
10	Heden 42:5	–	–	–	–	–	–	–
11	Heden 46:1	Ullevigatan 15	16 534	16 534	–	–	–	310 000
12	Heden 705:14	Skånegatan 5	–	–	–	–	–	–
13	Högen 3:1	Härkeshultsvägen 2, Råhult Partille	836	–	–	–	836	–
14	Inom Vallgraven 11:6	Arkaden / Fredsgatan 1–3 / Drottninggatan 38–44 & 46–48 / Södra Hamngatan 37–41 & 43 / Östra Hamngatan 36	21 003	10 021	9 358	–	1 624	741 233
15	Inom Vallgraven 17:3	Drottninggatan 13 / Västra Hamngatan 10 / Kyrkogatan 20–22	4 125	3 718	368	–	39	81 000
16	Inom Vallgraven 19:18	Kyrkogatan 44 / Östra Hamngatan 31	2 760	1 751	764	–	245	56 600
16	Inom Vallgraven 19:7	Drottninggatan 37 / Östra Hamngatan 29	2 183	1 513	670	–	–	44 000
16	Inom Vallgraven 19:9	Östra Hamngatan 33 / Kyrkogatan 46	1 769	783	986	–	–	–
16	Inom Vallgraven 20:6	Kungsgatan 50 / Kyrkogatan 25	3 690	1 329	1 938	–	423	106 000
16	Inom Vallgraven 20:7	Östra Hamngatan 35 / Kyrkogatan 27	1 818	1 241	571	–	6	49 800
16	Inom Vallgraven 20:14	Kungspassagen, Kungsgatan 48 / Kyrkogatan 23	3 979	3 020	816	–	143	99 536
17	Inom Vallgraven 22:15	Kungsgatan 27–29 / Västra Hamngatan 12–16 / Vallgatan 14	9 371	4 534	3 751	–	1 086	200 000
18	Inom Vallgraven 22:16	Kungsgatan 35–39 / Vallgatan 22	10 806	3 580	7 173	–	53	257 000
19	Inom Vallgraven 33:10	Magasinsgatan 22 & 24	3 146	1 747	690	404	305	43 455
20	Inom Vallgraven 59:14/59:9	Ekelundsgatan 8–10 / Kungsgatan 26–32 / Magasinsgatan 7A & 7C / Kyrkogatan 1	10 295	6 805	1 473	1 339	678	30 000
21	Inom Vallgraven 61:11	Kungsgatan 12–16 & 18 / Käppslängareleden 1 / Otterhällegatan 12 & 16	10 028	7 266	1 405	–	1 357	107 200
22	Inom Vallgraven 7:5	Östra Hamngatan 52 / Östra Larmgatan 15–21 / Kungsgatan 61–67 / Centrumhuset	8 885	4 063	3 421	–	1 401	265 000
23	Inom Vallgraven 8:18	Kungsgatan 58–60 / Kompassen / Kyrkogatan 35&39 / Östra Larmgatan 9–13	10 590	498	6 453	–	3 639	365 000
24	Inom Vallgraven 9:13	Fredsgatan 6–10 / Drottninggatan 49–65 / Kyrkogatan 60 / Östra Larmgatan 3–7	8 159	1 705	3 278	–	3 176	291 296
25	Lindholmen 28:1	Therese Svenssons gata 11	3 898	3 898	–	–	–	70 000
26	Lorensberg 45:16	Storgatan 53 / Södra vägen 3–5	6 917	5 413	1 357	23	124	93 395
27	Lorensberg 55:3	Södra Vägen 25	1 960	1 950	–	–	10	–
28	Nordstaden 10:20	Köpmansgatan 9 / N:a Hamngatan 18 / Ö:a Hamngatan 30–34	6 520	3 577	2 432	–	511	174 000
29	Nordstaden 10:23	Köpmansgatan 11, 11B, 13–25 / Götgatan 13–15, 14–16 / Norra Hamngatan 20–34	27 524	11 809	14 068	–	1 647	970 616
30	Nordstaden 17:6	Kronhusgatan 9–13	4 611	2 259	330	–	2 022	28 200
31	Nordstaden 21:1	Kronhusgatan 2 / Packhusplatsen 2 / Smedjegatan 1A	5 125	4 501	602	–	22	55 400
32	Nordstaden 31:1	S:t Eriksgatan 3 / Nedre Kvarnbergsgatan 3	2 317	2 040	–	–	277	–
33	Nordstaden 8:27	Östra Hamngatan 18, 24 / Nordstadstorget 3 / Spannmålgatan	43 138	21 669	20 158	–	1 311	1 283 512
Summa Region Göteborg			420 384	288 318	82 863	1 766	47 437	8 387 641

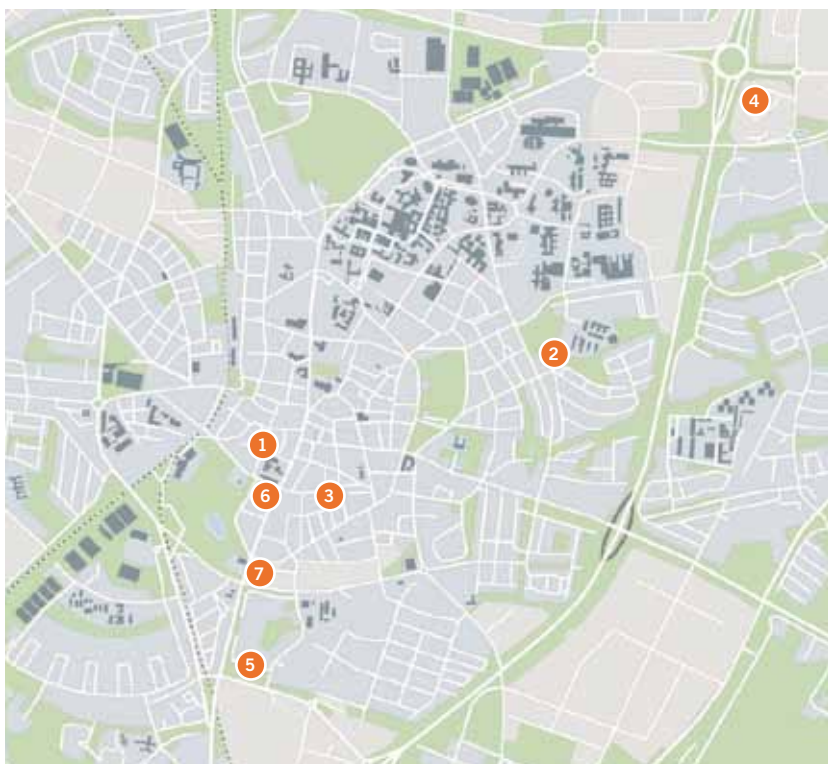
Region Öresund

MALMÖ



12. Jungmannen 1, Västra Hamnen

LUND



5. Pärnet 17, Ruben Rausing's gata

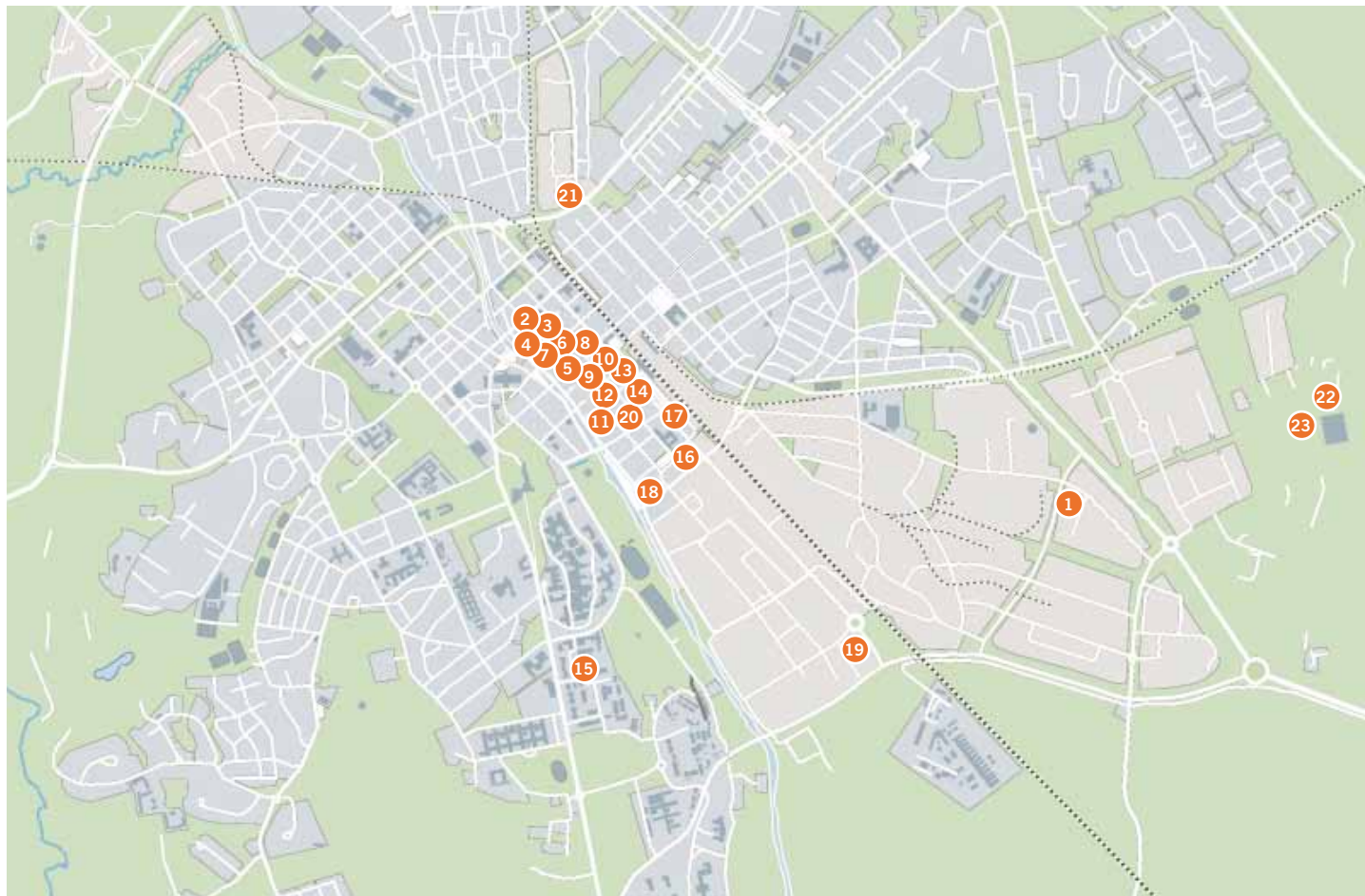
MALMÖ

Nr	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor kvm	Butiker kvm	Bostäder kvm	Övrigt kvm	Taxeringsvärde tkr
1	Björnen 1	Södra Förstadsgatan 17 / Kärleksgatan 2 / Davidshallsgatan 14	4 130	1 827	1 914	–	389	73 200
2	Björnen 38	Södra Förstadsgatan 25–27 / Davidshallsgatan 26	5 269	–	2 181	3 088	–	127 000
3	Bylgia 1	Hans Michelsengatan 2 / Skeppsbron 17	8 855	8 704	–	–	151	92 600
4	Carl Gustav 5	Södra Tullgatan 4 / Kanalgatan 3–5 / Södra Vallgatan 3	15 340	5 891	3 920	4 625	904	220 800
5	Claus Mortensen 26	Södergatan 14	3 237	2 088	–	–	1 149	40 800
6	Claus Mortensen 35	Södergatan 20 / Baltzarsgatan 43	1 993	–	275	–	1 718	28 000
7	Delfinen 12	Södra Förstadsgatan 2 / Drottninggatan 38	5 380	3 117	689	1 311	263	59 752
8	Elefanten 23	Södra Förstadsgatan 22–24 / Södra Långgatan 25 / Lugna gatan 38	5 888	1 285	2 364	2 236	3	106 200
9	Elgen 14	Södra Förstadsgatan 9–11 / Davidshallsgatan 10 / Storgatan 22	5 723	829	3 109	1 510	275	31 444
10	Gasklockan 3	Porslinsgatan 6 / Malmgatan 1	26 441	26 441	–	–	–	288 000
11	Hans Michelsen 9	Adelgatan 1–3 / Bruksgatan 1–3 / Norra Vallgatan 51–52	2 003	1 993	–	–	10	50 000
12	Jungmannen 1	Skeppsgatan 9	5 114	5 114	–	–	–	84 600
13	Kaninen 26	Södra Förstadsgatan 33–47 / Rådmansgatan 10 / Triangeln 2–4	36 678	8 134	9 190	–	19 354	594 000
14	Kaninen 27	Södra Förstadsgatan 49–51 / Friisgatan 2 / S:t Johannesgatan 1 A / Triangeln	15 408	982	8 953	4 990	483	248 600
15	Magnus Stenbock 2	Gustav Adolfs Torg 12 / Torggatan 2	5 397	5 018	209	–	170	82 000
16	Magnus Stenbock 4	Södra Tullgatan 3 / Torggatan 4 / Södra Vallgatan 5	10 477	7 332	3 046	–	99	161 000
16	Nereus 1	Neptuniplan 7–9, Matrosg 1, Styrmansg 2 / Bassängkajen 12	16 678	16 172	–	–	506	262 000
17	Oscar 1	Stortorget 31 / Södergatan 1–3	3 252	1 980	726	–	546	53 000
17	Oscar 17	Stortorget 27–29	5 889	4 741	853	–	295	90 300
17	Oscar 30	Stortorget 19–23 / Lilla Torg 2-4 / Skomakaregatan 7–11	7 968	5 420	1 571	–	977	119 700
18	Priorn 2	Rådmansgatan 13 / S:t Johannesgatan 2–6	8 000	5 122	–	2 538	340	95 600
19	Relingen 1	Propellergatan 1 / Västra Varvsgatan 10	5 709	5 709	–	–	–	79 000
20	S:t Jörgen 7	Södergatan 28 / Kalendegatan 27	5 590	1 706	3 761	–	123	–
21	Sirius 1 & 2	Jörgen Kocksgatan 9 / Navigationsgatan 3	7 481	7 124	–	–	357	73 200
22	Smedjan 13 och 15	Celsiusgatan 33–35 / Östra Farmvägen 5	11 440	6 658	–	–	4 782	35 155
23	Stapelbadden 3	Stora Varvsg 13A, Södra Stapelgränd 4	8 100	8 100	–	–	–	22 200
24	Tigern 1	Södra Förstadsgatan 1 / Regementsgatan 2	2 508	1 040	209	690	569	39 088
24	Tigern 7	Södra Förstadsgatan 7 / Storgatan 37	2 335	187	1 022	1 126	–	52 730
Summa Malmö			242 283	142 714	43 992	22 114	33 463	3 209 969

LUND

Nr	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor kvm	Butiker kvm	Bostäder kvm	Övrigt kvm	Taxeringsvärde tkr
1	Apotekaren 12	Lilla Fiskaregatan 2 / Kyrkogatan 1-3	4 028	2 109	745	1 128	46	56 676
2	Benzelius 1	Dag Hammarskjölds väg 2 / Warholms väg 3	6 672	5 915	–	–	757	64 817
3	Galten 25	Mårtenstorget 12–14 / Råbygatan 2	1 889	816	537	–	536	32 000
4	Nya Vattentornet 2	Mobilvägen 8–10 / Sölvegatan 51	27 763	27 763	–	–	–	350 800
4	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4-6	27 540	27 540	–	–	–	455 000
5	Päronet 14	Ruben Rausing's gata 9	1 583	1 583	–	–	–	–
5	Päronet 17	Ruben Rausing's gata 11 / Mellanvångsvägen 51 / Råbyholms allé	4 200	4 200	–	–	–	54 600
5	Päronet 18	Råbyholms Allé	–	–	–	–	–	–
6	Repslagaren 31	Stora Södergatan 45–47	6 031	5 775	–	–	256	79 200
7	Sandryggen 1	Järnåkravägen 3	5 957	5 826	–	–	131	57 000
Summa Lund			85 663	81 527	1 282	1 128	1 726	1 150 093
Summa Region Öresund			327 946	224 241	45 274	23 242	35 189	4 360 062

Region Uppsala



15. Kronåsen 1:1, Uppsala Science Park

REGION UPPSALA

Nr	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor kvm	Butiker kvm	Bostäder kvm	Övrigt kvm	Taxeringsvärde tkr
1	Boländerna 14:2	Bolandsgatan 15 C & E & G	11 732	6 242	1 931	–	3 559	72 590
2	Dragarbrunn 14:5	Svartbäcksgatan 8 / S:t Persgatan 6	5 140	2 619	2 399	–	122	94 500
3	Dragarbrunn 18:1	Gamla Torget 5	1 435	940	407	–	88	21 391
4	Dragarbrunn 18:2, 18:7	Gamla Torget 1–3 / Östra Ågatan 25–27	6 131	3 872	1 507	406	346	–
5	Dragarbrunn 18:9	Stora Torget 4 / Svartbäcksgatan 4	6 026	1 231	4 180	367	248	108 659
6	Dragarbrunn 19:10	Dragarbrunnsgatan 35 / Påvel Snickares Gränd 1	4 198	1 541	357	873	1 427	47 376
7	Dragarbrunn 19:11	Svartbäcksgatan 1B–5 / S:t Persgatan 7 / Påvel Snickares gränd 3	9 173	2 125	5 015	1 582	451	153 200
8	Dragarbrunn 20:3	Dragarbrunnsgatan 38–40 / Vaksalagatan 8	3 433	3 056	–	84	293	39 259
9	Dragarbrunn 23:4	Dragarbrunnsgatan 39 / Vaksalagatan 5	2 716	1 707	427	–	582	37 000
10	Dragarbrunn 24:5	Vaksalagatan 7–13 / Dragarbrunnsgatan 42–44 / Kungsgatan 49	15 352	9 373	3 117	–	2 862	190 400
11	Dragarbrunn 26:3	Bredgränd 4 / Kungsängsgatan 5 B / Kungsängsgatan 7	4 261	1 946	1 895	–	420	59 200
12	Dragarbrunn 26:4	Kungsängsgatan 3v5A / Smedsgränd 3	4 998	1 733	3 187	55	23	69 487
13	Dragarbrunn 28:5	Kungsgatan 53–55 / Bredgränd 14–18 / Dragarbrunnsgatan 46–48	21 041	7 344	1 768	–	11 929	–
14	Dragarbrunn 31:1	Dragarbrunnsgatan 50–52 / Bangårdsgatan 10–28 / Bredgränd 15–19 / Kungsgatan 57 A–D	19 879	4 648	3 240	6 288	5 703	294 000
15	Kronåsen 1:1	Dag Hammarskjölds väg 10–14, 26–54, 58–60	57 058	50 808	–	–	6 250	543 033
16	Kungsängen 1:25	Kungsgatan 79 / Dragarbrunnsgatan 78 / Samaritergränd 5	10 974	9 683	390	–	901	144 583
17	Kungsängen 14:2	Suttungs gränd 3	1 747	1 550	–	–	197	15 405
17	Kungsängen 14:5	Suttungs gränd 3A	–	–	–	–	–	2 205
18	Kungsängen 16:6	Hamnesplanaden 1–5 / Kungsängsgatan 43 / Strandbodgatan 2–4 / Ebba Boströms gata 7	30 650	29 204	–	–	1 446	266 000
19	Kungsängen 37:13	Kungsgatan 107–115 Kungshörnet	15 169	7 435	6 675	–	1 059	113 600
20	Kungsängen 4:4	Bangårdsgatan 5–9	6 824	5 266	1 144	–	414	70 200
21	Kvarngärdet 1:19	Portalgatan 2A, A1, B och F	8 540	7 652	–	–	888	52 447
22	Årsta 11:233	Haeggströmsgatan 1	–	–	–	–	–	1 600
23	Årsta 64:1	Haeggströmsgatan 1	–	–	–	–	–	4 200
Summa Region Uppsala			246 477	159 975	37 639	9 655	39 208	2 400 335

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, % Driftnettot dividerat med sysselsatt kapital. Beräknas med tillämpning av beräkningsmetoder enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Beräkning tidsviktad per månad.

Driftnetto, mkr Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration samt fastighetsskatt och tomt-rättsavgäld.

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 outhyrda lokaler.

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.

Orealiserad värdeförändring, mkr Förändring i fastigheternas marknadsvärde under året justerat för fastighetsförvärv, fastighetsförsäljningar och gjorda investeringar.

Realiserad värdeförändring, mkr Försäljningspris minus redovisat marknadsvärde i närmast föregående bokslut minus genomförda investeringar sedan senaste redovisningstidpunkt samt direkta transaktionskostnader.

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 räntenettot.

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 januari–mars 2013
15 maj 2013
Halvårsrapport januari–juni 2013
20 augusti 2013
Delårsrapport januari–september 2013
7 november 2013
Bokslutsrapport 2013
6 februari 2014
Årsredovisning 2013
Mars 2014

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 14 maj 2013

WEBBPLATS

www.vasakronan.se

I december 2012
invigdes Klara Zenit,
Vasakronans aktivitets-
baserade huvudkontor
i Stockholm. Här väljer vi
arbetsplats utifrån behovet
för stunden.

