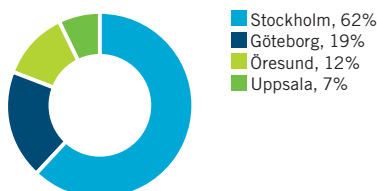


# Bokslutskommuniké 2014

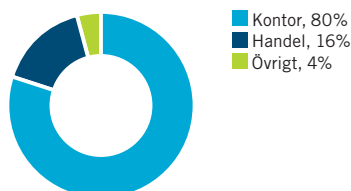
- Hyresintäkterna ökade med 1 procent i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 5 899 mkr (6 032).
- Uthyrningsgraden minskade till 92,0 procent (93,4). Vakanser i pågående projekt och tomställda utvecklingsfastigheter utgör 2,2 procentenheter (1,2) av den totala vakansen.
- Driftnettot var oförändrat i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 4 172 mkr (4 279).
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 822 mkr (2 689) till följd av ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 3 519 mkr (1 952), vilket motsvarar en värdeökning på 4,1 procent (2,4). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 91,9 mdkr.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –2 956 mkr (1 151) till följd av sjunkande långa marknadsräntor.
- Resultat efter skatt uppgick till 2 722 mkr (4 818).
- Investeringsvolymen för pågående fastighetsprojekt uppgick till 3,2 mdkr (6,3), varav 1,5 mdkr (3,1) var upparbetat. Minskningen förklaras av att ett antal projekt färdigställts under perioden.
- En vinstutdelning om 4 000 mkr (3 025), utöver koncernbidraget på 924 mkr (975), föreslås årsstämman.

Belopp i mkr	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Okt-dec 2014	Okt-dec 2013
Hyresintäkter	5 899	6 032	1 495	1 511
Driftnetto	4 172	4 279	1 035	1 061
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 822	2 689	712	651
Resultat efter skatt	2 722	4 818	623	1 159
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 789	2 600	727	624
Marknadsvärde fastigheter	91 889	87 145	91 889	87 145
Uthyrningsgrad, %	92,0	93,4	92,0	93,4
Överskottsgrad, %	71	71	69	70
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8	3,4	2,7
Belåningsgrad, %	49	49	49	49
Miljöcertifiering, andel av total area, %	53	20	53	20
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	124	128	124	128

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



# Vasakronan fjärde kvartalet 2014

## Framgångar inom hållbarhetsområdet

US Green Building Council godkände under kvartalet Vasakronans volymprogram enligt det internationella miljöcertifieringssystemet LEED. Vasakronan är därmed först i Europa att certifiera befintliga byggnader enligt LEED Volume. Det innebär att ytterligare 48 fastigheter har fått certifieringen LEED, varav 90 procent på guldnivå. Certifieringarna är ett resultat av ett långsiktigt och strukturerat miljöarbete och är ett kvitto på att fastigheterna har en låg miljöbelastning. Totalt är nu 53 procent av fastighetsbeståndet miljöcertifierat, vilket innebär att målet om minst 50 procent vid utgången av året är uppfyllt. Nu fortsätter arbetet mot det långsiktiga målet att hela beståndet ska vara miljöcertifierat.

Under kvartalet invigdes Vasakronans första publika laddningsstation för elfordon i Kista Entré. Totalt planeras i beståndet för 66 nya laddplatser i syfte att människor enkelt ska kunna ladda sin bil, till exempel vid arbetsplatsen. Satsningen är en del i Vasakronans arbete för fossiloberoende transporter och resor.

## Nytt kontorserbjudande

Efterfrågan på kontorshyresmarknaden var fortsatt stark under kvartalet. För att möta den höga efterfrågan breddade Vasakronan under kvartalet sitt kontorserbjudande genom lanseringen av Smart & klart. Det nya konceptet är ett nyckelfärdigt kontor som möjliggör snabb inflyttning och är ett komplement till Vasakronans befintliga utbud av kontorslokaler och kontorshotell. Konceptet är till för att möta hyresgästernas efterfrågan på enkelhet och flexibilitet kring lokalbehovet. Vasakronan planerar att skapa minst tio Smart & klart-kontor varav det första om 226 kvadratmeter ligger på våning 14 i första Hötorgshuset i Stockholm.

## En stark hyresmarknad

Under kvartalet genomfördes ett flertal nyuthyrningar i beståndet. Bland annat tecknades det första avtalet om nyuthyrning i projektfastigheten Klara C på Vasagatan i Stockholm. Det är konsultbolaget Centigo som under våren 2016 flyttar in i aktivitetsbaserade kontorslokaler om 2 300 kvadratmeter.

I projektfastigheten Nattugglan på Södermalm i Stockholm tecknades avtal om nyuthyrning med tre nya hyresgäster om en total area på drygt 7 000 kvadratmeter. Uthyrningsgraden i fastigheten ökade därigenom från 43 procent till 96 procent under kvartalet. Det framgångsrika uthyrningsarbetet visar på en stark efterfrågan på moderna, effektiva och välbelägna kontorslokaler.

I butiksbeståndet blev det klart att Starbucks öppnar en flaggskeppsbutik i fastigheten Spektern i hörnet Hamngatan/Regeringsgatan i Stockholm under våren 2015. Butiken är Starbucks största i Sverige och etableringen kommer att innebära ytterligare ett lyft för de omkringliggande gatustråken.

Utöver nyuthyrningarna har även omförhandlingar motsvarande 82 000 kvadratmeter och en årshyra om 213 mkr (261) genomförts i beståndet. Omförhandlingarna har resulterat i en ny

utgående hyra som överstiger den tidigare med 5 procent (4). Bland omförhandlingarna kan nämnas SIDA som kommer att sitta kvar i lokaler om drygt 20 000 kvadratmeter i fastigheten Tre Vapen 2 på Östermalm i Stockholm.

## Färdigställda fastighetsprojekt

Under kvartalet färdigställdes projektet Gasklockan 3 i Malmö. Projektet avser om- och tillbyggnad av polishus och häkte till Rättscentrum. Fastigheten omfattar totalt 58 000 kvadratmeter och är fullt uthyrd till Polismyndigheten, Domstolsverket, Ekobrottsmyndigheten, Åklagarmyndigheten och Kriminalvården. Investeringen uppgick till 1,3 mdkr och har pågått sedan 2008.

Under kvartalet färdigställdes även nybyggnaden av 17 000 kvadratmeter kontor i Rosenborg 3 i Frösunda samt ombyggnaden av 32 000 kvadratmeter kontor på Telefonplan, båda strax utanför Stockholm. Investeringarna uppgick till cirka 550 mkr respektive 300 mkr med en uthyrningsgrad vid färdigställandet på 92 procent respektive 97 procent. Till följd av de färdigställda projekten under kvartalet har den totala investeringsvolymen minskat till 3,2 mdkr (6,3) vid utgången av perioden.

## Försäljning av bostadsbyggrätter

I december tecknades avtal om försäljning av fastigheten Primus 1 med framtida byggrätter om totalt cirka 42 000 kvadratmeter. Fastigheten är belägen på Lilla Essingen i Stockholm, och i samband med Stockholm Stad pågår ett detaljplanearbete som syftar till att möjliggöra bostadsexploatering. Fastighetsvärdet uppgick till 920 mkr och köpare är Oscar Properties. Frånträde sker när detaljplanen vunnit laga kraft.

I december tecknades även två avtal om försäljning av bostadsbyggrätter i Västra Brotorp, beläget mellan Järvastaden i Solna och Ursvik i Sundbyberg. Försäljningarna omfattar cirka 28 000 kvadratmeter bostadsbyggrätter och köpare är Ikano Bostad och Besqab. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick totalt till 206 mkr med frånträde när fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Vasakronan är en stor markägare och innehar bostadsbyggrätter motsvarande knappt 7 000 bostäder som kan utvecklas och säljas för att möta den höga efterfrågan på bostäder.

## Resultatet för det fjärde kvartalet

Driftnettot för det fjärde kvartalet uppgick till 1 035 mkr (1 061) och resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 712 mkr (651). Ökningen förklaras av ett förbättrat räntenetto, till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler.

Värdeförändringen på fastigheter ökade till 1 038 mkr (623). Värdeökningen avser främst fastigheterna i Stockholm och beror på lägre direktavkastningskrav, men även på ökade marknadshyror. Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -1 004 mkr (39) förklarar av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat efter skatt uppgick därigenom till 623 mkr (1 159).

Vasakronan  
först i Europa att  
certifiera befintliga  
byggnader enligt  
LEED Volume.

# Marknadsöversikt

## Vår omvärld

Den svaga BNP-utvecklingen i euroområdet har en fortsatt dämpande effekt på svensk export, och återhämtningen tar längre tid än förväntat. I sin senaste prognos sänkte Konjunkturinstitutet (KI) BNP-tillväxten för 2015 med 0,8 procentenheter till 2,3 procent. Återhämtningen i Sverige drivs av en starkare inhemsk konsumtion. Enligt KI:s prognos ökade hushållens konsumtion med 2,4 procent under 2014, och i takt med en förväntad ökad sysselsättning bedöms hushållens konsumtion öka ytterligare under kommande år. Enligt Handels Utredningsinstitutet (HUI) kommer den ökade konsumtionen bidra positivt till detaljhandeln som bedöms öka med 3,0 procent under 2015.

Sysselsättningen steg med cirka 1,5 procent under året och prognosen är att den kommer att fortsätta öka med omkring 1 procent per år under de närmaste åren. När det gäller kontors- och butiksysselsättningen i storstadsregionerna är bedömningen att den kommer att öka med upp emot 2,7 procent under 2015.

Reporäntan sänktes vid Riksbankens senaste möte till noll procent mot bakgrund av den låga inflationen, och en höjning av räntan bedöms bli aktuell först i mitten av 2016.

## Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden är fortsatt stark och under det fjärde kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 64 mdkr (30) enligt uppgift från DTZ Research. Under året uppgick transaktionsvolymen till 155 mdkr, att jämföra med 98 mdkr föregående år. Av transaktionsvolymen under perioden omsattes drygt en tredjedel i Stockholm och cirka en fjärdedel av den totala transaktionsvolymen utgjordes av kontorsfastigheter. Svenska aktörer stod precis som tidigare för merparten av transaktionerna.

## Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm har varit fortsatt positiv under det sista kvartalet och bedömningen är att marknadshyrorna i CBD har fortsatt att öka något. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i CBD ligger sedan årsskiftet 2013/2014 oförändrad kvar på cirka 4 procent. För butikslokaler uppgår vakansnivån till knappt 3 procent, vilket är i nivå med samma period föregående år. I Stockholms innerstad utanför CBD har marknadshyran ökat något. Vakansnivåerna var fortsatt stabila och uppgick till knappt 10 procent. I Stockholms närförorter har marknadshyrorna varit oförändrade under kvartalet. Vakansnivåerna bedöms vara oför-

ändrade jämfört med årsskiftet och uppgår till cirka 14 procent, även om nivåerna varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter i CBD har sjunkit jämfört med vid ingången av året och uppgår till omkring 4,3–4,4 procent. Även i övriga innerstaden har direktavkastningskraven sjunkit och bedöms nu uppgå till knappt 4,8 procent. Även i närförorterna bedöms direktavkastningen ha sjunkit och uppgår till cirka 5,8 procent. För fastigheter med goda lägen, som i Solna och Sundbyberg, bedöms direktavkastningskraven uppgå till cirka 5,0 procent.

## Göteborg

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

Direktavkastningskraven för de bästa kontors- och butiksfastigheterna i Göteborg CBD har sjunkit ytterligare under senare delen av året och bedöms uppgå till 4,8 procent.

## Öresund

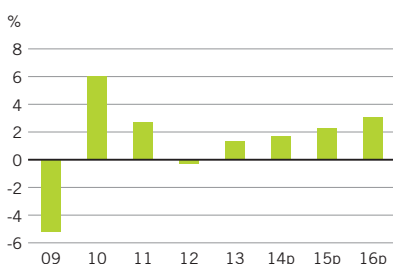
Den pågående nyproduktionen tillsammans med fortsatta möjligheter till ytterligare exploatering av fastigheter har haft en återhållande effekt på hyresnivåerna i Öresund. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD bedöms vara oförändrad jämfört med årsskiftet och uppgår till cirka 9 procent och för butikslokaler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

Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD bedöms uppgå till runt 5,3 procent och till 5,7 procent för A-läge i Lund, vilket innebär sänkning jämfört med utgången av 2013.

## Uppsala

Hyresmarknaden i Uppsala har under de senaste åren stärkts vad gäller moderna kontorslokaler i centrala lägen, vilket inneburit svagt stigande marknadshyror. Vakansnivån är oförändrad sedan flera år tillbaka och uppgår till cirka 5 procent för kontorslokaler och 3 procent för butikslokaler. Direktavkastningskraven för centrala kontors- och butiksfastigheter bedöms ha sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,4–5,8 procent.

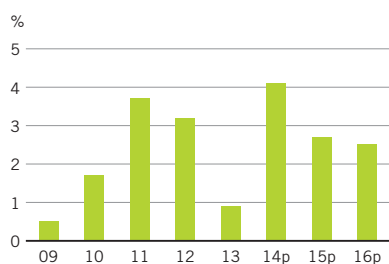
### Svagt stigande tillväxt



BNP-utveckling i Sverige, fasta priser.

Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

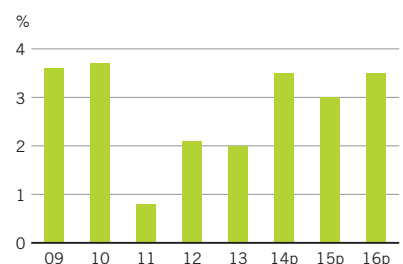
### Ökad kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner.

Källa: SCB och Evidens

### Positiv detaljhandel



Total detaljhandel i Sverige, löpande priser.

Källa: HUI:s Konjunkturrapport

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–dec 2014	Jan–dec 2013	Okt–dec 2014	Okt–dec 2013
Hysesintäkter	5 899	6 032	1 495	1 511
Driftkostnader	-688	-743	-177	-184
Reparationer och underhåll	-112	-113	-32	-30
Fastighetsadministration	-294	-274	-94	-89
Fastighets skatt	-492	-492	-119	-114
Tomträttsavgäld	-141	-131	-38	-33
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 727</b>	<b>-1 753</b>	<b>-460</b>	<b>-450</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>4 172</b>	<b>4 279</b>	<b>1 035</b>	<b>1 061</b>
Central administration	-93	-87	-31	-27
Resultat från andelar i joint venture	-1	0	-1	0
Räntenetto	-1 256	-1 503	-291	-383
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>2 822</b>	<b>2 689</b>	<b>712</b>	<b>651</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 519	1 952	1 038	623
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-2 956	1 151	-1 004	39
Avyttrad/nedskriven goodwill	-21	-51	-8	-40
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 364</b>	<b>5 741</b>	<b>738</b>	<b>1 273</b>
Skatt	-642	-923	-115	-114
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 722</b>	<b>4 818</b>	<b>623</b>	<b>1 159</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Omklassificerbara poster</i>				
Kassaflödessäkringar	8	10	1	2
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-2	-2	0	-
<i>Ej omklassificerbara poster</i>				
Pensioner, omvärdering	-61	2	-61	2
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	9	-17	9	-17
Inkomstskatt pensioner	11	3	11	3
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-35</b>	<b>-4</b>	<b>-40</b>	<b>-10</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>2 687</b>	<b>4 814</b>	<b>583</b>	<b>1 149</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	71	71	69	70
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8	3,4	2,7

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

# Kommentarer resultaträkning

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick under året till 5 899 mkr (6 032). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med närmare 1 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 128 000 kvadratmeter med en årshyra på 397 mkr (534), varav 20 procent (16) är intäktspåverkande under 2014. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 1 072 mkr (802) genomförts under året och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 6,0 procent (2,3). Nettouthyrningen för året uppgick till -46 mkr (117).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av året till 6 051 mkr (5 974) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,6 år (4,3).

Uthyrningsgraden minskade till 92,0 procent (93,4) per 31 december 2014. Minskningen beror på enstaka större avflytningar från lokaler som nu genomgår genomgripande ombyggnad och modernisering. Vakansen förklaras till 1,5 procentenheter (0,5) av vakanser i pågående projekt och till 0,7 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med drygt 1 procent under året. I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med närmare 2 procent, främst förklarad av högre kostnader för tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

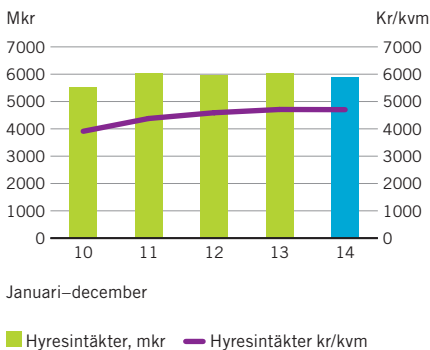
## Driftnetto

Driftnettet uppgick under året till 4 172 mkr (4 279). I ett jämförbart bestånd var driftnettet oförändrat. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (71).

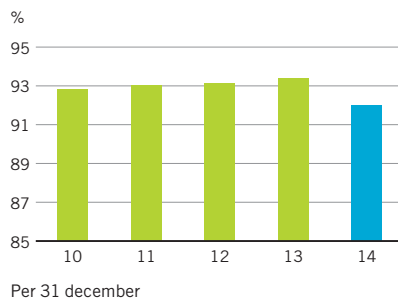
## Administration

Kostnaden för fastighetsadministration ökade till -294 mkr (-274) och kostnaden för central administration ökade till -93 mkr (-87) beroende på ökade personalkostnader.

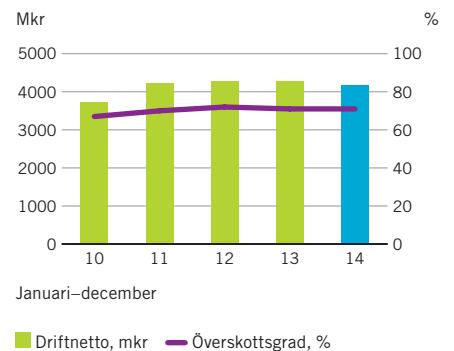
### Stabila hyresintäkter



### Lägre uthyrningsgrad



### Hög överskottsgrad



## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Räntenetto

Räntenettet förbättrades till -1 256 mkr (-1 503) förklarad av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Vid utgången av året hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 2,5 procent (3,0). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj minskade till 1,1 procent (2,3).

Genomsnittlig räntebindning ökade till 5,1 år (4,2). Räntebindningen har förlängts med ränteswappar på löptider upp till 11 år. Räntebindningsförfall längre än 5 år ökade till 56 procent (46) av räntebärande skulder och andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 34 procent (44).

Räntetäckningsgraden ökade till 3,2 gånger (2,8) till följd av ett förbättrat räntenetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

### Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 822 mkr (2 689), en ökning med närmare 5 procent. Ökningen förklaras av det förbättrade räntenettet.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2014 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av antingen DTZ eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 3 519 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 4,1 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror till följd av värdehöjande investeringar och stigande marknadshyror i Stockholm, men även av generell lägre direktavkastningskrav. Projekt- och utvecklingsfastigheter ökade med 10,4 procent och bidrog till värdeökningen med 1,2 procentenheter. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 5,39 procent, att jämföra med 5,52 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2013.

### FÖRÄNDRING AV VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	2,4
Marknadshyror i fastigheterna	2,8
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-1,1
<b>Totalt Vasakronan</b>	<b>4,1</b>

### VÄRDEFÖRÄNDRING PER REGION

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	5,3	3,4
Göteborg	3,5	0,6
Öresund	0,1	0,0
Uppsala	0,8	0,1
<b>Totalt Vasakronan</b>		<b>4,1</b>

### VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRDELAT PER FASTIGHETSTYP

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	3,0	2,6
Projekt- och utvecklingsfastigheter	10,4	1,2
Transaktioner	-	0,3
<b>Totalt Vasakronan</b>		<b>4,1</b>

### Stor spridning på många hyresgäster

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

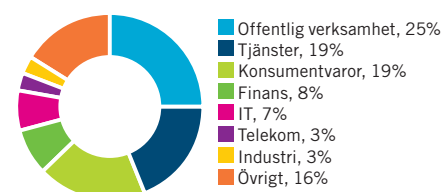
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

### Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2015	1 264	1 003	16
2016	950	1 073	18
2017	815	964	16
2018	440	884	15
2019–ff	724	1 832	30
<b>Summa</b>	<b>4 193</b>	<b>5 756</b>	<b>95</b>
Bostäder	1 163	96	2
Garage	-	199	3
<b>Totalt</b>	<b>5 356</b>	<b>6 051</b>	<b>100</b>

Förfallstruktur kontrakterad hyra

### Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Värdoförändring finansiella instrument

Orealiserad värdoförändring på derivat uppgick till –2 956 mkr (1 151) till följd av sänkta långa marknadsräntor. Den orealiserade värdoförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

Derivatportföljen uppgår till 37 mdkr (35) och består huvudsakligen av ränteswappar om 32 mdkr och förlängningsbara ränteswappar om 4 mdkr.

### Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –642 mkr (–923) och består främst av uppskjuten skatt. Av skattekostnaden utgjordes –468 mkr (–780) av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Resterande del avser främst minskning av kvarvarande underskottsavdrag.

Effektiv skatt uppgick till 19 procent. Avvikelsen från nominell skatt på 22 procent förklaras främst av skattefria fastighetsförsäljningar i bolagsform.

### GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNINGSTID ÖKADE TILL 5,1 ÅR (4,2) OCH KAPITALBINDNINGEN UPPGICK TILL 3,3 ÅR (3,0)

Förfallotidpunkt	Räntebindning			Kapitalbindning		Tecknings- åtagande	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	15 898	34	2,0 <sup>1)</sup>	12 195	26	–	–
1–2 år	–334 <sup>2)</sup>	–1	–	9 299	20	–	–
2–3 år	2 173	5	3,7	8 255	18	18 000	100
3–4 år	1 494	3	4,1	5 712	12	–	–
4–5 år	1 300	3	2,9	5 520	12	–	–
5 år och över	26 308	56	2,6	5 858	12	–	–
<b>Totalt</b>	<b>46 839</b>	<b>100</b>	<b>2,5</b>	<b>46 839</b>	<b>100</b>	<b>18 000</b>	<b>100</b>

1) I den genomsnittliga räntan 0–1 år ingår kreditmarginaler även för längre löptider. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0–1 år till 0,6 %.

2) För år 1–2 är räntexponeringen negativ. Det förklaras av att ingånga swapavtal överstiger lån med motsvarande räntebindningstid.

### FINANSIELLA RISKER

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2014-12-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,3
Låneförfall 12 mån	max 40 %	26
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	162
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,2
Räntebindning	1–6 år	5,1
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	34
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

### Förbättrad räntetäckningsgrad



## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2014-12-31	2013-12-31	2014-09-30	2013-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar	2 259	2 280	2 267	2 319
Förvaltningsfastigheter	91 889	87 145	90 357	86 195
Materiella anläggningstillgångar	51	50	50	53
Finansiella anläggningstillgångar	529	497	490	492
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>94 728</b>	<b>89 972</b>	<b>93 164</b>	<b>89 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Övriga kortfristiga fordringar	699	700	803	647
Likvida medel	1 757	2 570	2 786	2 582
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 456</b>	<b>3 270</b>	<b>3 589</b>	<b>3 229</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>97 184</b>	<b>93 242</b>	<b>96 753</b>	<b>92 288</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>	<b>35 094</b>	<b>36 357</b>	<b>35 436</b>	<b>36 183</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	34 640	31 534	35 233	32 267
Uppskjuten skatteskuld	8 532	7 859	8 389	7 611
Ej räntebärande skulder	3 610	504	2 437	513
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>46 782</b>	<b>39 897</b>	<b>46 059</b>	<b>40 391</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	12 199	13 740	12 710	13 203
Ej räntebärande skulder	3 109	3 248	2 548	2 511
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 308</b>	<b>16 988</b>	<b>15 258</b>	<b>15 714</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>97 184</b>	<b>93 242</b>	<b>96 753</b>	<b>92 288</b>

## Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2013-01-01</b>	4 000	4 227	-31	24 464	32 660
Totalresultat			8	4 806	4 814
Lämnat koncernbidrag				-975	-975
Utdelning				-142	-142
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-23</b>	<b>28 153</b>	<b>36 357</b>
<b>Ingående eget kapital 2014-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-23</b>	<b>28 153</b>	<b>36 357</b>
Totalresultat			6	2 681	2 687
Lämnat koncernbidrag				-924	-924
Utdelning				-3 025	-3 025
<b>Utgående eget kapital 2014-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-17</b>	<b>26 884</b>	<b>35 094</b>



## Kommentarer balansräkning

### Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2014 till 2 159 mkr (2 180), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

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

### Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2014 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 91 889 mkr, jämfört med 87 145 mkr vid årsskiftet 2013/2014. Värdeförändringen under året uppgick till 3 519 mkr (1 952) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex 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, direktavkast-

ningskrav och vakansförväntan. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 86 i Vasakronans årsredovisning för 2013.

### Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 3 180 mkr (6 347), varav 1 536 mkr (3 105) var upparbetat per 31 december. Minskningen av investeringsvolymen förklaras av ett flertal färdigställda projekt under perioden.

Projektet har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad, och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgästerna. Vakanserna i Stockholms innerstad är nu så låga att projekt även startas utan att lokalerna är uthyrda vid projektstart. I de större projekten uppgick den totala uthyrningsgraden till 64 procent.

Under det fjärde kvartalet färdigställdes bland annat om- och tillbyggnaden av fastigheten Gasklockan 3 i Malmö. Investeringen uppgick till cirka 1 300 mkr och fastigheten är fullt uthyrd. Samtidigt färdigställdes även nybyggnaden av 17 000 kvadratmeter kontor i fastigheten Rosenberg 3 i Frösunda samt ombyggnaden av 32 000 kvadratmeter kontor i Telefonplan. Investeringarna uppgick till cirka 550 mkr samt 300 mkr och uthyrningsgraden i projekten uppgick till 92 procent respektive 97 vid färdigställandet.

### FORTSATT ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN

Mkr	2014	2013
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>87 145</b>	<b>84 074</b>
Investeringar	2 813	2 417
Förvärv, köpeskilling	4	1 690
Försäljningar, köpeskilling	-1 592	-2 988
Värdeförändring	3 519	1 952
<b>Utgående värde 31 december</b>	<b>91 889</b>	<b>87 145</b>

### STORA INVESTERINGAR I FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, % <sup>1)</sup>
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 120	275	25	34 000	dec 2016	7
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 8	500	194	39	19 250	dec 2015	100
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 9	460	392	85	19 100	feb 2015	100
Stockholm, City	Nattugglan 14	420	241	57	13 300	dec 2015	96
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	150	19	13	10 600	okt 2015	74
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>2 650</b>	<b>1 121</b>	<b>42</b>			<b>64</b>
Övriga projekt		530	415				
<b>Totalt</b>		<b>3 180</b>	<b>1 536</b>				

1) Beräknad utifrån area

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2014 till 8 532 mkr (7 859) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats uppgick per 31 december 2014 till 141 mkr med en uppskjuten skattefordran om 31 mkr.

### Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 45 082 mkr (42 704), bland annat till följd av utbetald utdelning. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,3 år (3,0) beroende på en högre andel långfristiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 26 procent (30) av räntebärande skulder. Vid utgången av året var andelen kapitalmarknadsfinansiering 67 procent (65) och andelen bankfinansiering 33 procent (35).

Emitterade gröna obligationer ökade till 3,8 mdkr och antalet investerare uppgår nu till 42, varav 27 är nya investerare för Vasakronan. Gröna obligationer innebär att Vasakronan ytterligare diversifierar sin upplåning. Investeringar som enligt Vasakronans ramverk för gröna obligationer är kvalificerade att finansieras med

gröna obligationer uppgick till 4,4 mdkr och översteg därmed emitterat belopp.

Under året har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 9,8 mdkr (6,5). Därutöver har banklån på 6,4 mdkr (4,3) tagits upp. Banklån mot säkerhet i pantbrev eller aktier i dotterbolag motsvarar 16 procent (17) av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Under fjärde kvartalet har Vasakronan ingått avtal om teckningsåtagande med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Enligt avtalet förbinder de sig att på Vasakronans begäran köpa företagscertifikat upp till 18 mdkr. Avtalet gäller till 31 augusti 2017 och med en uppsägningstid om 24 månader. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet tills vidare med 24 månaders uppsägningstid. Samtliga ettåriga kreditlöften från banker har nu avvecklats.

Ej räntebärande skulder ökade till 6 719 mkr (3 752) främst till följd av orealiserad värdeförändring på derivat.

Likvida medel uppgick till 1 757 mkr (2 570). Teckningsåtagandet på 18 mdkr, vilket inte var utnyttjat, och likvida medel motsvarar 162 procent av låneförfall kommande 12 månader.

### Eget kapital

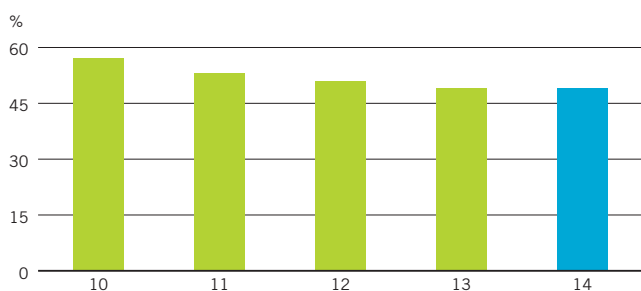
Det egna kapitalet minskade under året genom utdelning till ägarna på -3 025 mkr och redovisat koncernbidrag på -924 mkr och uppgick till 35 094 mkr. Soliditeten minskade till 36 procent (39) och belåningsgraden var oförändrad 49 procent (49).

### DIVERSIFIERAD UPPLÅNING MED GODA RESERVER

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	7 331	16
MTN Obligationer	30 000	18 977	41
MTN Gröna obligationer	-	3 800	8
MTN Realränteobligationer	-	1 116	2
Banklån mot säkerhet	15 615	15 615	33
Teckningsåtagande	18 000	-	-
<b>Totalt</b>		<b>46 839</b>	<b>100</b>

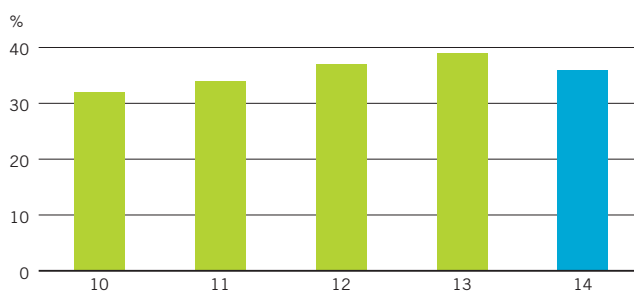
Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

### Belåningsgrad



Per 31 december

### Soliditet



Per 31 december

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Okt-dec 2014	Okt-dec 2013
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 822	2 689	712	651
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	-2	1	5
Räntenetto	1 256	1 503	291	383
Betald ränta netto	-1 309	-1 577	-312	-412
Betald skatt	20	-13	35	-3
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>2 789</b>	<b>2 600</b>	<b>727</b>	<b>624</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	113	202	-118	-109
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 902</b>	<b>2 802</b>	<b>609</b>	<b>515</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-2 813	-2 417	-752	-728
Förvärv av fastigheter	-4	-1 690	-1	-1 222
Försäljning av fastigheter	1 574	2 988	241	1 622
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-13	-21	-5	-1
Aktier och andelar netto	-17	-6	-17	-6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 273</b>	<b>-1 146</b>	<b>-534</b>	<b>-335</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>1 629</b>	<b>1 656</b>	<b>75</b>	<b>180</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-1 177	-	-
Upptagna räntebärande skulder	16 013	11 050	1 918	2 973
Amortering räntebärande skulder	-14 455	-10 575	-3 022	-3 165
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 442</b>	<b>-702</b>	<b>-1 104</b>	<b>-192</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-813</b>	<b>954</b>	<b>-1 029</b>	<b>-12</b>
Likvida medel vid periodens början	2 570	1 616	2 786	2 582
Periodens kassaflöde	-813	954	-1 029	-12
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 757</b>	<b>2 570</b>	<b>1 757</b>	<b>2 570</b>

## Kommentarer kassaflödesanalys

### Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 2 789 mkr (2 600). Ökningen förklaras främst av ett förbättrat räntenetto.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på 113 mkr (202) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 902 mkr (2 802).

### Investeringsverksamheten

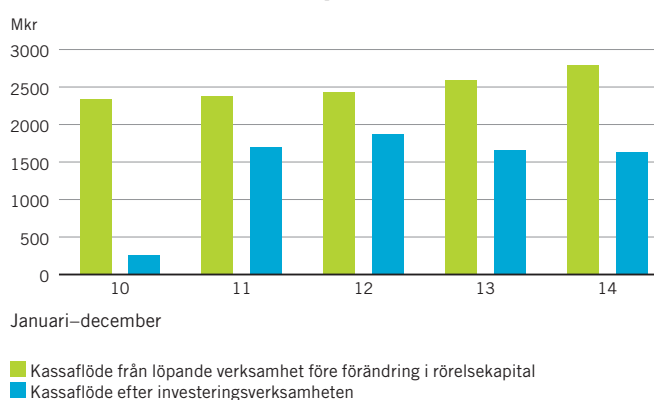
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 273 mkr (-1 146) och utgörs av investeringar i befintliga fastigheter om -2 813 mkr (-2 417) och försäljning av fastigheter för 1 574 mkr (2 988). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 1 629 mkr (1 656).

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 442 mkr (-702). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag om -975 mkr (-1 035) och utdelning om -3 025 mkr (-142). Därtill har räntebärande skulder ökat med 1 558 mkr (475).

Kassaflödet uppgick till - 813 mkr (954) och likvida medel minskade till 1 757 mkr (2 570) vid utgången av året.

### Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



### FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Bladet 3	Solna	CapMan Nordic Real Estate Fund	630	2014-05-06
Skalden 1	Solna	ALM Equity	310	2014-05-15
Rotterdam 1	Stockholm	Djurgårdsstadens Fastigheter	395	2014-07-01
Styckjunkaren 2	Solna	Atlasmuren Fastigheter	125	2014-10-08
Tingshuset 1 och Estländaren 10	Huddinge/Sollentuna	ATM Gruppen	113	2014-10-01
Del av Sundbyberg 2:44	Solna	Stora Ursviks KB	22	2014-10-01
Del av Sundbyberg 2:44	Solna	Stockholms kommun	1	2014-10-01
<b>Summa fastighetsvärde</b>			<b>1 596</b>	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			-4	
<b>Total köpeskilling</b>			<b>1 592</b>	

### FASTIGHETSFÖRÄRV

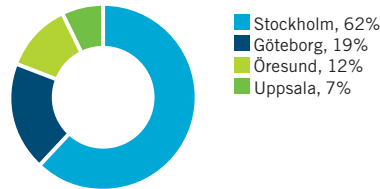
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Justering tidigare transaktioner			4	
<b>Total köpeskilling</b>			<b>4</b>	

# Vasakronan totalt och per region

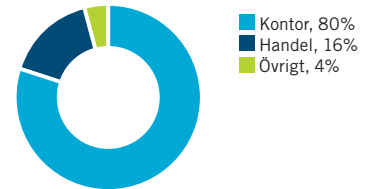
## Totalt Vasakronan januari–december

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	91 889	87 145
Hysesintäkter, mkr	5 899	6 032
Driftnetto, mkr	4 172	4 279
Överskottsgrad, %	71	71
Uthyrningsgrad, %	92	93
Antal fastigheter	185	192
Area, tkvm	2 509	2 562

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



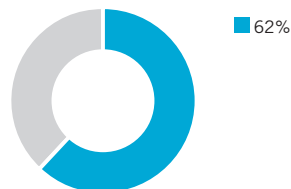
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



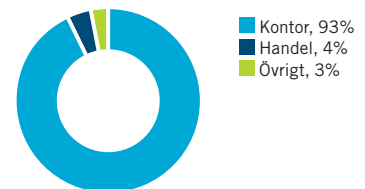
## Stockholm januari–december

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	58 057	54 859
Hysesintäkter, mkr	3 615	3 865
Driftnetto, mkr	2 517	2 732
Överskottsgrad, %	70	71
Uthyrningsgrad, %	91	93
Antal fastigheter	84	90
Area, tkvm	1 473	1 529

## Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



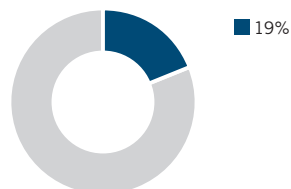
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



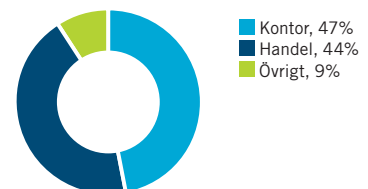
## Göteborg januari–december

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	17 006	16 159
Hysesintäkter, mkr	1 145	1 124
Driftnetto, mkr	886	858
Överskottsgrad, %	77	76
Uthyrningsgrad, %	96	97
Antal fastigheter	35	35
Area, tkvm	418	418

## Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



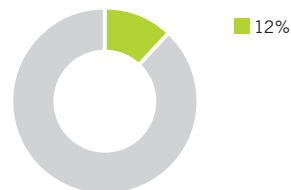
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



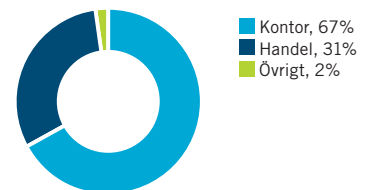
## Öresund januari–december

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	11 269	10 727
Hysesintäkter, mkr	701	628
Driftnetto, mkr	466	408
Överskottsgrad, %	66	65
Uthyrningsgrad, %	89	93
Antal fastigheter	41	41
Area, tkvm	371	368

## Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



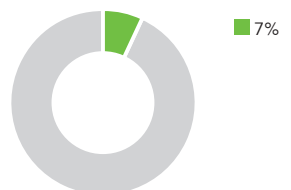
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



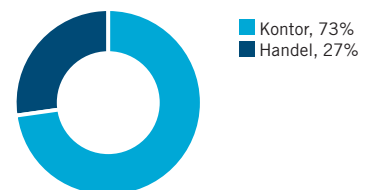
## Uppsala januari–december

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	5 557	5 400
Hysesintäkter, mkr	438	415
Driftnetto, mkr	303	281
Överskottsgrad, %	69	68
Uthyrningsgrad, %	94	94
Antal fastigheter	25	26
Area, tkvm	247	247

## Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–dec 2014	Jan–dec 2013
Nettoomsättning	412	388
Rörelsens kostnader	-521	-491
Realisationsresultat försäljningar	248	450
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>139</b>	<b>347</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	2 390	2 279
Räntenetto	-1 234	-1 341
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-2 956	1 151
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 661</b>	<b>2 436</b>
Skatt	418	-418
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 243</b>	<b>2 018</b>
<b>Rapport över totalresultatet</b>		
<b>Periodens resultat</b>		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessakringar	8	9
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessakringar	-2	-2
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-1 237</b>	<b>2 025</b>

## Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 412 mkr (388) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till -2 956 mkr (1 151) till följd av sänkta långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt uppgick till -1 661 mkr (2 436). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 1 755 mkr (2 569).

Belopp i mkr	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	27	25
Aktier och andelar i dotterbolag	30 745	30 599
Fordringar hos dotterbolag	7 266	5 898
Uppskjuten skattefordran	1 015	395
Långfristiga fordringar	143	139
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>39 196</b>	<b>37 056</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	27 601	29 221
Kortfristiga fordringar	238	229
Likvida medel	1 755	2 569
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>29 594</b>	<b>32 019</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>68 790</b>	<b>69 075</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	13 078	18 062
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	46 839	45 274
Ej räntebärande skulder	3 903	1 025
Skulder till moderbolag	925	975
Skulder till dotterbolag	4 045	3 739
<b>Summa skulder</b>	<b>55 712</b>	<b>51 013</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>68 790</b>	<b>69 075</b>

# Övriga uppgifter

## Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av året till 353 (353).

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2013 på sidorna 54–55. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning. Det allmänna läget på fastighets- och finansmarknaderna kommenteras under respektive avsnitt i denna rapport.

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

## Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2013 sidorna 78–82, förutom vad som anges nedan.

IFRS 11 Samarbetsavtal är en ny standard som ska tillämpas från och med 1 januari 2014. Vasakronan har valt att tillämpa

denna standard redan från och med 1 januari 2013. Standarden innebär att alla Vasakronans joint arrangements klassificeras som joint ventures och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Förändringen innebär att intressebolag numera klassificeras som joint ventures, men har i övrigt inte påverkat redovisningen.

Från och med 1 januari 2014 tillämpas IFRIC 21 Levies. Tolkningen tydliggör när en skuld för avgifter ska redovisas och innebär att fastighetsskatter skuldförs för de fastigheter som ingår i beståndet vid ingången av kalenderåret. Vasakronan periodiserar som tidigare kostnaden löpande över året.

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 32 i Vasakronans årsredovisning för 2013. Under året har utbetalning av koncernbidrag och utdelning skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 4 000 mkr.

Under fjärde kvartalet har Vasakronan ingått avtal om teckningsåtagande med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Se vidare på sidan 10. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Stockholm den 5 februari 2015

Fredrik Wirdenius  
Verkställande direktör

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich

Chef ekonomi och finans

Telefon: 08-566 205 40

E-post: [christer.nerlich@vasakronan.se](mailto:christer.nerlich@vasakronan.se)

# Nyckeltal

	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Okt-dec 2014	Okt-dec 2013
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,0	93,4	92,0	93,4
Överskottsgrad, %	71	71	69	70
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 813	2 417	752	728
Fastighetsförvärv, mkr	4	1 690	1	1 222
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1 574	-2 988	-241	-1 622
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 243	1 119	512	328
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	91 889	87 145	91 889	87 145
Area på balansdagen, tkvm	2 509	2 562	2 509	2 562
Antal fastigheter på balansdagen	185	192	185	192
Miljöcertifiering på balansdagen, andel av total area, %	53	20	53	20
Energiprestanda på balansdagen, Kwh/kvm	124	128	124	128
<b>Finansiella uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8	3,4	2,7
Soliditet på balansdagen, %	36	39	36	39
Belåningsgrad på balansdagen, %	49	49	49	49
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	3,0	2,5	3,0
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	45 082	42 704	45 082	42 704
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 789	2 600	727	624
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	353	353	353	353



# Definitioner

## Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

## Belåningsgrad %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

## Central administration

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

## Driftnetto, mkr

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

## Energiprestanda, kWh/kvm

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

## Genomsnittlig återstående löptid, år

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

## Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

## Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

## Miljöcertifiering, andel av total area, %

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

## Nettoinvesteringar, mkr

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

## Nettouthyrning, mkr

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

## Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före räntenetto dividerat med räntenettet.

## Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

## Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet.

## Värdeförändring fastigheter, %

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

## Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

# Kalendarium

## Rapporter

Årsredovisning 2014 mars 2015

Årsstämma 29 april 2015

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