

# VASAKRONAN

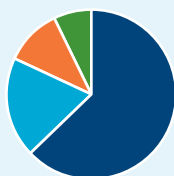
## Bokslutsrapport 2013

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

### Vasakronan i sammandrag

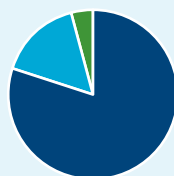
Belopp i mkr	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012
Hyresintäkter	6 032	5 969	1 511	1 508
Driftnetto	4 279	4 272	1 061	1 049
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 689	2 613	651	647
Resultat efter skatt	4 818	3 923	1 159	1 883
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 600	2 432	624	597
Marknadsvärde fastigheter	87 145	84 074	87 145	84 074
Uthyrningsgrad, %	93,4	93,0	93,4	93,0
Överskottsgrad, %	71	72	70	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,7	2,7
Belåningsgrad, %	49	51	49	51

### Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 63% ■ Öresund, 11%  
■ Göteborg, 19% ■ Uppsala, 7%

### Kontrakterad hyra per fastighetskategori



■ Kontor, 80% ■ Övrigt, 4%  
■ Handel, 16%

# Vasakronan fjärde kvartalet 2013

## GRÖNA OBLIGATIONER

Vasakronan har som första företag i världen emitterat gröna obligationer. Detta har kunnat ske genom ett långsiktigt och ambitiöst hållbarhetsarbete som pågått under flera år. Emissionen uppgår till 1,3 mdkr och har förmedlats genom SEB, som i samarbete med Världsbanken har utvecklat konceptet. Syftet med att emittera gröna obligationer är att ytterligare diversifiera Vasakronans upplåning, vilket på sikt leder till lägre upplåningskostnad. Genom obligationerna erbjuds kapitalmarknaden att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Till grund för urvalet av gröna projekt ligger ett ramverk som har genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen Cicero. Obligationen har i övrigt samma villkor som andra obligationer emitterade av Vasakronan.

I dagsläget investerar Vasakronan 6,3 mdkr i ny- och ombyggnadsprojekt, alla med höga miljöcertifieringskrav. Det är huvudsakligen investeringar i dessa projekt som de gröna obligationerna kommer att vara med och finansiera. Efter att ha sett affärsmässiga fördelar av vårt hållbarhetsarbete på hyres- och transaktionsmarknaden ser vi nu alltså även positiva effekter på vår finansiering.

## FASTIGHETS-UTVECKLING

Under årets sista kvartal fortsatte utvecklingen och kvalitetsförbättringen av fastighetsbeståndet. I centrala Stockholm fattades beslut om att påbörja ombyggnaden av Uggleborg 12 på Vasagatan, mitt emot Centralstationen. Projektet, som kallas för Klara C, innebär en total renovering av hela fastigheten till moderna kontor och butiker i bästa läge. Investeringen uppgår till 1,1 mdkr och projektet beräknas vara klart i slutet av 2016.

Beslut har också fattats om att påbörja ombyggnaden av fastigheten Nattugglan 14 på Södermalm i Stockholm. Det är en kontorsfastighet nära Medborgarplatsen, som nu kommer att moderniseras och ges butiker i gatuplan. Investeringen beräknas till 400 mkr och projektet kommer att vara klart till slutet av 2015.

## TRANSAKTIONER

Under kvartalet genomfördes även flera transaktioner. I december tillträdde den nyproducerade delen av Triangeln i Malmö, där avtal om förvärv tecknades med NCC redan under 2012. Förvärvet om 1,2 mdkr avser en butiksfastighet på 12 000 kvadratmeter och en kontorsfastighet på 4 700 kvadratmeter. Fastigheterna ligger centralt i Malmö med närhet till allmänna kommunikationer, inte minst citytunneln med en station i direkt anslutning. Båda fastigheterna kommer att certifieras enligt kraven för BREEAM:s nivå "Very good". Butiksfastigheten ligger bredvid den del av Triangelns köpcentrum som Vasakronan ägt sedan tidigare och delarna har slagits samman till den största och modernaste gallerian i centrala Malmö.

I november såldes fastigheten Polisen 2 i Solna, PostNords huvudkontor, till Delarka Holding för 1 230 mkr, och i december fastigheten Murmästaren 3 till Balder för 490 mkr.

## RESULTATET FÖR DET FJÄRDE KVARTALET

Driftnettot för det fjärde kvartalet uppgick till 1 061 mkr (1 049). Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 651 mkr (647). Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 623 mkr (171). Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument gav en positiv resultat effekt på 39 mkr (-193) till följd av fortsatt stigande långa marknadsräntor. Resultat efter skatt uppgick därigenom till 1 159 mkr (1 883), där resultatet för det fjärde kvartalet 2012 påverkades positivt av en engångseffekt på 1 358 mkr vid omvärderingen av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

I november gav Vasakronan som första företag i världen ut gröna obligationer.

# Marknadsöversikt

## VÅR OMVÄRLD

Läget i den globala ekonomin har stabiliserats. I euroområdet steg BNP både under andra och tredje kvartalet efter sex kvartal med fallande BNP, vilket är ett tecken på att läget totalt sett förbättrats. Samtidigt är det en bit kvar till ekonomisk balans. I USA fortsätter konjunkturåterhämtningen och överenskommelsen om budgeten har bidragit till ökad finansiell stabilitet.

I Sverige beräknas konjunkturåterhämtningen inledas i början av 2014, enligt prognos från Konjunkturinstitutet (KI). Deras prognos för BNP-tillväxten under 2013 uppgår till 1,0 procent för att sedan öka till 2,5 procent under 2014. Sysselsättningen ökar med 1,0 procent under 2013 och bedöms fortsätta öka under 2014.

Riksbanken sänkte vid sitt möte i december reporäntan med 0,25 procentenheter till 0,75 procent. Sänkningen motiveras främst av den låga inflationen där KI har en prognos för 2013 på endast 0,8 procent.

## FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden är fortsatt stark och har påverkats positivt av de förbättrade möjligheterna till finansiering. Under fjärde kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde om 30 mdkr. För helåret 2013 summerar det till en total transaktionsvolym om 98 mdkr (106) enligt uppgift från DTZ Research. Av transaktionsvolymen omsattes en tredjedel i Stockholm och drygt en fjärdedel utgjordes av kontorsfastigheter. Svenska aktörer står fortsatt för merparten av transaktionerna.

## STOCKHOLM

Hyresmarknaden i Stockholm har varit positiv under 2013. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i Stockholm CBD har sjunkit något till 4,3 procent. I innerstaden utanför CBD har vakansnivån varit stabil och uppgår till knappt 10 procent. I ytterområdena har vakanserna stabiliserats och vakansnivån bedöms uppgå till 14,5 procent, även om nivån varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD har sjunkit sedan utgången av 2012 och uppgår till 4,5 procent. Även i övriga innerstaden bedöms direktavkastningskravet ha sjunkit något till 5,1 procent. I ytterområdena varierar direktavkastningen beroende på område och objekt, och har i vissa attraktiva områden sjunkit under året.

## GÖTEBORG

I Göteborg har de låga vakanserna i CBD i kombination med en stadigt ökande efterfrågan på kontorslokaler inneburit stigande hyresnivåer. Även vakansnivån har påverkats och i CBD har den sjunkit stadigt sedan årsskiftet 2010/2011 för att nu uppgå till 5 procent enligt DTZ.

Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD är stabila och bedöms uppgå till 5 procent.

## ÖRESUND

Kontorshyresmarknaden i Öresund har präglats av ett stort utbud till följd av en omfattande nyproduktion de senaste åren. För butikslokaler har konkurrensen ökat i och med etableringen av nya köpcentrum. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD bedöms dock ligga kvar på samma nivå som vid årsskiftet 2012/2013 och uppgår till drygt 9 procent. Även vakansnivån för fastigheter med A-läge i Lund bedöms vara stabil och uppgår till drygt 5 procent.

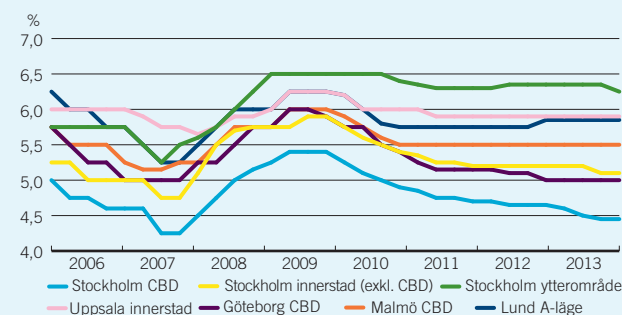
Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD bedöms uppgå till runt 5,5 procent och till 5,9 procent för A-läge i Lund, vilket är i nivå med utgången av 2012.

## UPPSALA

I Uppsala finns det en fortsatt god efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrala lägen och marknadshyrorna ligger på en stabil nivå. Vakansgraden har sedan flera år tillbaka legat på omkring 5 procent i de centrala delarna och direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter bedöms fortsätta ligga strax under 6 procent.

### Marknadens direktavkastningskrav kontor

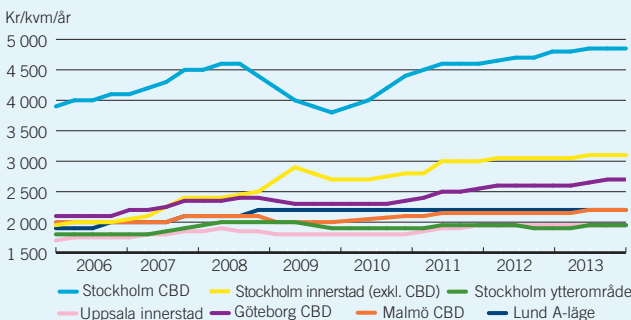
Avser genomsnittligt direktavkastningskrav vid periodens utgång



Källa: DTZ

### Marknadshyror kontor

Avser snitthyra vid periodens utgång



Källa: DTZ

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012
Hyresintäkter	6 032	5 969	1 511	1 508
Driftkostnader	-743	-734	-184	-194
Reparationer och underhåll	-113	-132	-30	-46
Fastighetsadministration	-274	-246	-89	-74
Fastighetsskatt	-492	-460	-114	-118
Tomträttsavgäld	-131	-125	-33	-27
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 753</b>	<b>-1 697</b>	<b>-450</b>	<b>-459</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>4 279</b>	<b>4 272</b>	<b>1 061</b>	<b>1 049</b>
Central administration	-87	-81	-27	-24
Resultat från andelar i joint venture	0	-1	0	1
Övriga rörelsekostnader	-	0	-	0
Räntenetto	-1 503	-1 577	-383	-379
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>2 689</b>	<b>2 613</b>	<b>651</b>	<b>647</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 952	1 254	623	171
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1 151	-553	39	-193
Avyttrad/nedskrivnen goodwill	-51	-62	-40	-4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 741</b>	<b>3 252</b>	<b>1 273</b>	<b>621</b>
Skatt	-923	671	-114	1 262
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 818</b>	<b>3 923</b>	<b>1 159</b>	<b>1 883</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Omklassificerbara poster</i>				
Kassaflödessäkringar	10	7	2	-
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-2	-3	-	-
<i>Ej omklassificerbara poster</i>				
Pensioner, omvärdering	2	-11	2	-11
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-17	0	-17	0
Inkomstskatt pensioner	3	3	3	2
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>	<b>-10</b>	<b>-9</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>4 814</b>	<b>3 919</b>	<b>1 149</b>	<b>1 874</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	71	72	70	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,7	2,7

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

# Kommentarer resultaträkning

## HYRESINTÄKTER

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

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

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

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

## FASTIGHETSKOSTNADER

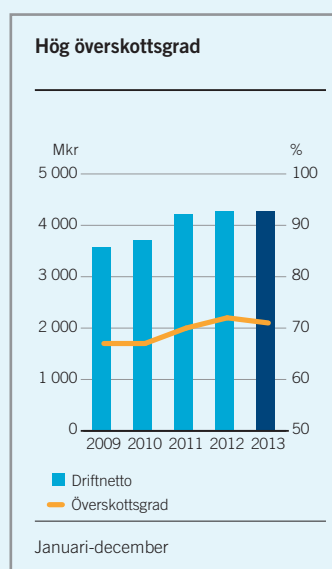
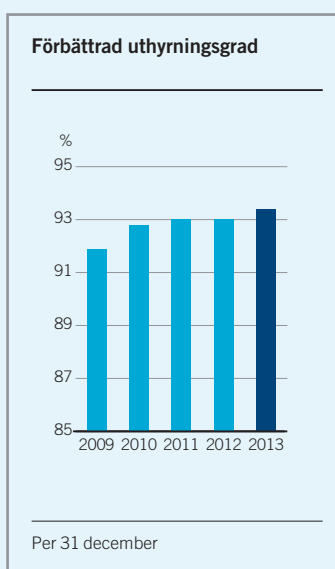
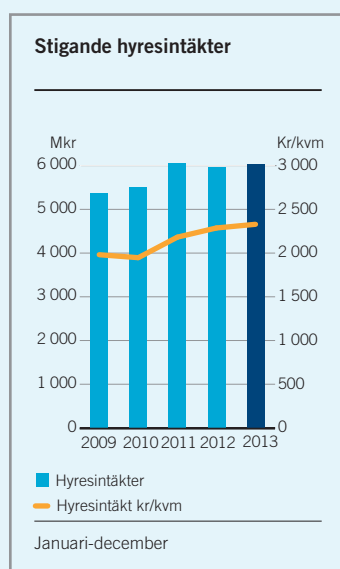
Fastighetskostnaderna ökade med 3 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd var ökningen 2 procent och förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskatt till följd av höjda taxeringsvärden. En snörik inledning av året har också påverkat fastighetskostnaderna negativt.

## DRIFTNETTO

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

## ADMINISTRATION

Kostnaden för fastighetsadministration steg till 274 mkr (246) och kostnaden för central administration steg till 87 mkr (81) till följd av ökade personalkostnader.



# Kommentarer resultaträkning

## RÄNTENETTO

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

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

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

## RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT

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

## VÄRDEFÖRÄNDRING

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 december 2013 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av DTZ alternativt Forum Fastighetsekonomi.

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

### Förändring av värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,9
Marknadshyror i fastigheterna <sup>1)</sup>	2,6
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-2,1
<b>Totalt Vasakronan</b>	<b>2,4</b>

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

### Värdeförändring per region

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

### Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

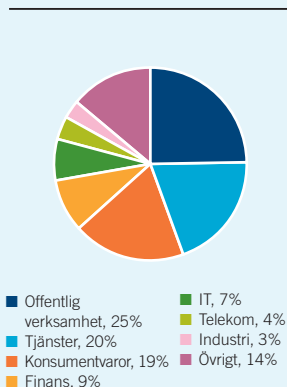
	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	1,5	1,2
Projekt- och utvecklingsfastigheter	5,1	0,6
Transaktioner	-	0,6
<b>Totalt Vasakronan</b>		<b>2,4</b>

### Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
SEB	3
H&M	2
Rikspolisstyrelsen	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Sony Mobile	
Communications	2
Ericsson Sverige	2
Ährléns	1
Domstolsverket	1
If Skadeförsäkring AB	1
<b>Summa</b>	<b>18</b>

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

### Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

### Jämn fördelning av hyresförfall

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

Förfallstruktur kontrakterad hyra

# Kommentarer resultaträkning

## VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

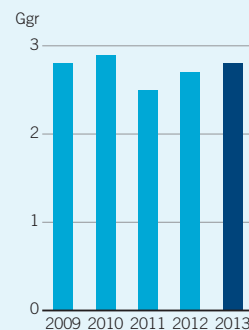
## SKATT

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

### Finansiella risker

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

### Förbättrad räntetäckningsgrad



Januari-december

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

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

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

# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2013-12-31	2012-12-31	2013-09-30	2012-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar	2 280	2 330	2 319	2 335
Förvaltningsfastigheter	87 145	84 074	86 195	83 029
Materiella anläggningstillgångar	50	43	53	46
Finansiella anläggningstillgångar	497	505	492	507
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>89 972</b>	<b>86 952</b>	<b>89 059</b>	<b>85 917</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Övriga kortfristiga fordringar	700	751	647	772
Likvida medel	2 570	1 616	2 582	2 596
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 270</b>	<b>2 367</b>	<b>3 229</b>	<b>3 368</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>93 242</b>	<b>89 319</b>	<b>92 288</b>	<b>89 285</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	31 534	31 599	32 267	31 758
Uppskjuten skatteskuld	7 859	6 942	7 611	8 377
Ej räntebärande skulder	504	1 674	513	1 501
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>39 897</b>	<b>40 215</b>	<b>40 391</b>	<b>41 636</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	13 740	13 234	13 203	13 710
Ej räntebärande skulder	3 248	3 210	2 511	2 390
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 988</b>	<b>16 444</b>	<b>15 714</b>	<b>16 100</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>93 242</b>	<b>89 319</b>	<b>92 288</b>	<b>89 285</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 2012-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-35</b>	<b>21 524</b>	<b>29 716</b>
Totalresultat			4	3 915	3 919
Lämnat koncernbidrag				-763	-763
Utdelning				-212	-212
<b>Utgående eget kapital 2012-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-31</b>	<b>24 464</b>	<b>32 660</b>
<b>Ingående eget kapital 2013-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-31</b>	<b>24 464</b>	<b>32 660</b>
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>



# 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 förvärvet var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2013 till 2 180 mkr (2 230), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

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

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 december 2013 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 87 145 mkr, jämfört med 84 074 mkr vid årsskiftet 2012/2013. Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 952 mkr (1 254) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se Vasakronans årsredovisning för 2012 på sidan 71.

## FASTIGHETSPROJEKT

Pågående fastighetsprojekt har ökat och har nu en total investeringsvolym på 6 347 mkr (4 111), varav 3 105 mkr (2 437) var upparbetat per 31 december. Projekten har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad, 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. Den totala uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 74 procent.

Under det fjärde kvartalet fattades beslut om att påbörja ombyggnaden av Uggleborg 12 mitt emot Centralstationen i Stockholm. Projektet, som kallas för Klara C, innebär en total renovering av hela fastigheten till moderna kontor och butiker i bästa läge. Investeringen uppgår till 1,1 mdkr och beräknas vara klar i slutet av 2016. Beslut fattades också om att påbörja ombyggnaden och moderniseringen av fastigheten Nattugglan 14 på Södermalm i Stockholm. Investeringen beräknas till 400 mkr och kommer att vara klar till slutet av 2015.

### Fortsatt ökade fastighetsvärden

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

### Ökade investeringar i större projekt

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

# Kommentarer balansräkning

## UPPSKJUTEN SKATT

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

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

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick till 42 704 mkr (43 217). Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,0 år (2,7) beroende på en högre andel av långfristiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader var oförändrat 30 procent av räntebärande skulder. Vid utgången av 2013 var andelen kapitalmarknadsfinansiering 65 procent (63) och andelen bankfinansiering 35 procent (37).

I november emitterade Vasakronan som första företag i världen gröna obligationer. Emissionslikviden används för att finansiera investeringar i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Gröna obligationer innebär att Vasakronan ytterligare diversifierar upplåningen. Under 2013 har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 6,5 mdkr (9,3) och tagit upp banklån på 4,3 mdkr (5,4). Banklån mot

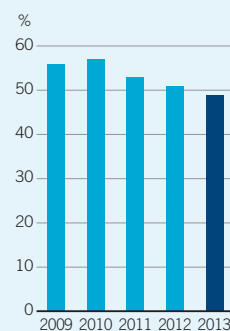
säkerhet i pantbrev eller aktier i dotterbolag motsvarar 17 procent (16) av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

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

## EGET KAPITAL

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

Sjunkande belåningsgrad



Per 31 december

## Diversifierad upplåning med goda reserver

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

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 689	2 613	651	647
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-2	-13	5	-5
Räntenetto	1 503	1 577	383	379
Betald ränta netto	-1 577	-1 728	-412	-420
Betald skatt	-13	-17	-3	-4
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>2 600</b>	<b>2 432</b>	<b>624</b>	<b>597</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	202	-91	-109	-56
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 802</b>	<b>2 341</b>	<b>515</b>	<b>541</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-2 417	-2 220	-728	-738
Förvärv av fastigheter	-1 690	-2 970	-1 222	-254
Försäljning av fastigheter	2 988	4 370	1 622	117
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-21	-6	-1	-
Aktier och andelar netto	-6	-10	-6	-5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	373	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 146</b>	<b>-463</b>	<b>-335</b>	<b>-880</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>1 656</b>	<b>1 878</b>	<b>180</b>	<b>-339</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning och koncernbidrag	-1 177	-1 273	-	-
Upptagna räntebärande skulder	11 050	9 380	2 973	1 341
Amortering räntebärande skulder	-10 575	-10 849	-3 165	-1 982
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-702</b>	<b>-2 742</b>	<b>-192</b>	<b>-641</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>954</b>	<b>-864</b>	<b>-12</b>	<b>-980</b>
Likvida medel vid periodens början	1 616	2 480	2 582	2 596
Periodens kassaflöde	954	-864	-12	-980
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 570</b>	<b>1 616</b>	<b>2 570</b>	<b>1 616</b>

# Kommentarer kassaflödesanalys

## LÖPANDE VERKSAMHETEN

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

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

## INVESTERINGSVERKSAMHETEN

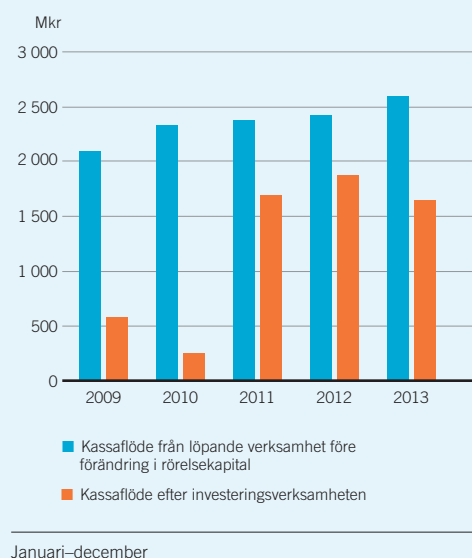
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 146 mkr (-463) och utgörs till största delen av investeringar i befintliga fastigheter på -2 417 mkr (-2 220). Under året har också fastigheter förvärvats för -1 690 mkr (-2 970) och sålts för 2 988 mkr (4 370). Kassaflöde efter investeringsverksamheten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

## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

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

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



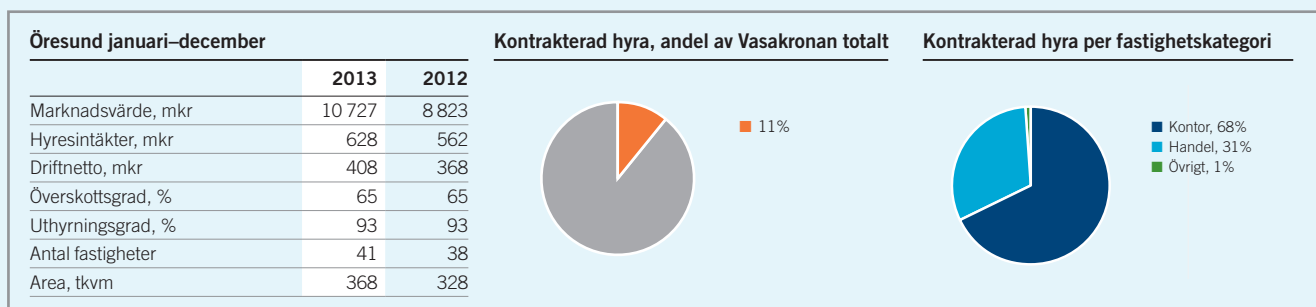
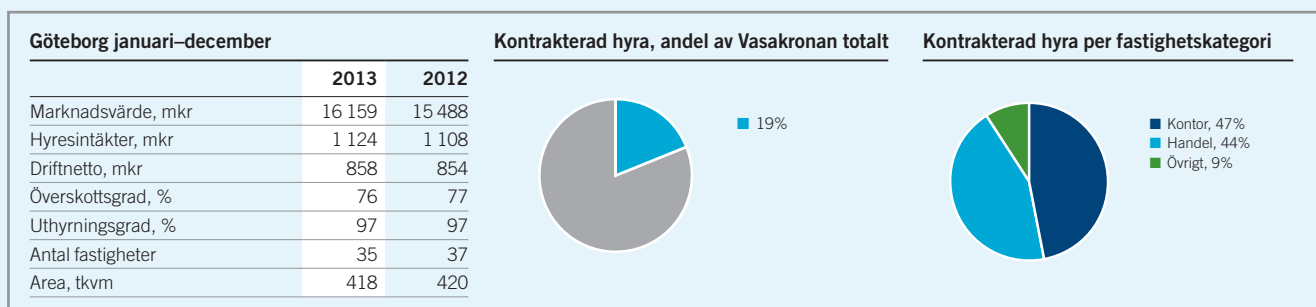
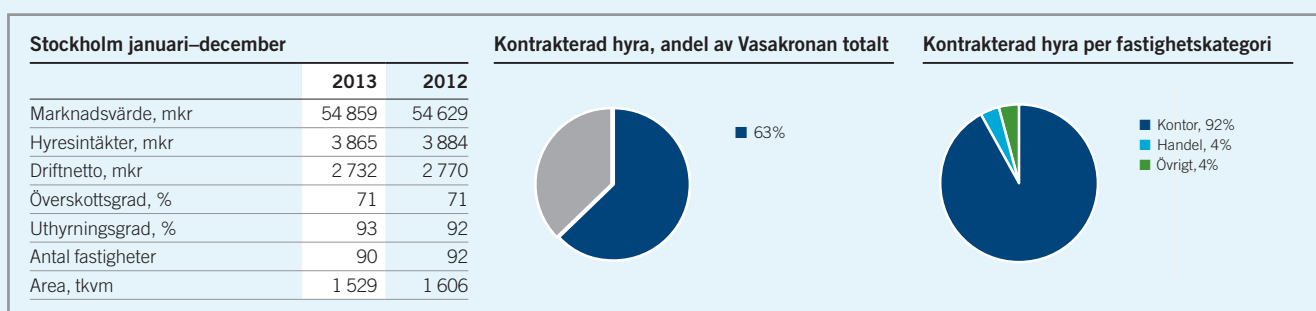
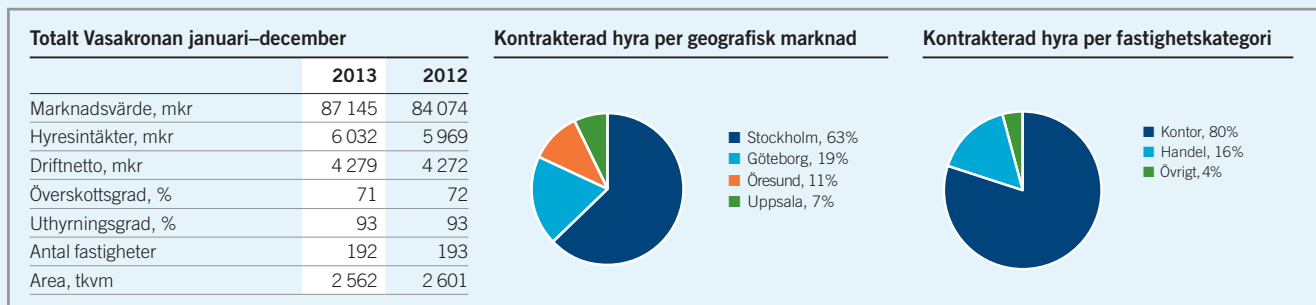
### Fastighetsförsäljningar

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

### Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Magasinet 1, Black Building	Sundbyberg	IVG Institutional Funds	468	2013-04-30
Kaninen 30 och 32, Triangeln	Malmö	NCC	1 222	2013-12-17
Justering tidigare transaktioner	-	-	9	-
<b>Summa fastighetsvärde</b>			<b>1 699</b>	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			-9	
<b>Total köpeskillning</b>			<b>1 690</b>	

# Vasakronan totalt och per region



# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–dec 2013	Jan–dec 2012
Nettoomsättning	388	378
Rörelsens kostnader	-491	-466
Realisationsresultat försäljningar	450	680
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>347</b>	<b>592</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	2 279	1 864
Räntenetto	-1 341	-1 501
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1 151	-553
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 436</b>	<b>402</b>
Skatt	-418	6
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 018</b>	<b>408</b>
<b>Rapport över totalresultatet</b>		
<b>Övrigt totalresultat</b>		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	9	7
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-2	-2
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>7</b>	<b>5</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>2 025</b>	<b>413</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 388 mkr (378) och resultat före skatt uppgick till 2 436 mkr (402). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 569 mkr (1 605).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	25	21
Aktier och andelar i dotterbolag	30 599	30 214
Uppskjuten skattefordran	395	601
Långfristiga fordringar	139	153
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>31 158</b>	<b>30 989</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos moderbolag	-	-
Fordringar hos dotterbolag	35 119	34 669
Kortfristiga fordringar	229	283
Likvida medel	2 569	1 605
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>37 917</b>	<b>36 557</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>69 075</b>	<b>67 546</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	18 062	16 939
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	45 274	43 418
Ej räntebärande skulder	1 025	2 298
Skulder till moderbolag	975	893
Skulder till dotterbolag	3 739	3 998
<b>Summa skulder</b>	<b>51 013</b>	<b>50 607</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>69 075</b>	<b>67 546</b>

# Övriga uppgifter

## PERSONAL

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 353 (337).

## 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 2012 på sidorna 38–39. 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 redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2012 sidorna 63–67, förutom vad som anges nedan.

Den reviderade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas från och med 1 januari 2013, innebär att det övriga totalresultatet i koncernen delas in i poster som kan respektive inte kan omklassificeras till resultaträkningen. Samtliga poster ingående i Vasakronans övriga totalresultat hänförs till omklassificerbara poster, förutom de belopp som avser de förmånsbestämda pensionerna.

Från och med 1 januari 2013 har ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar trätt i kraft. Ändringarna innebär utökade upplysningskrav avseende finansiella instrument.

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.

Vasakronan tillämpar IFRS 13 Värdering till verkligt värde från och med 1 januari 2013. Förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med nivå 3 i verkligt värde hierarkin. Denna förändring har inte fått någon effekt på värderingsmetodik eller resultat. För närmare upplysning om Vasakronans värderingsmetodik se sidan 71 i Vasakronans årsredovisning för 2012. Förändringen kommer däremot att innebära utökade upplysningskrav i årsredovisningen för 2013.

Rådet för finansiell rapportering har förtydligat hur koncernbidrag ska redovisas från och med 2013. Förtydligandet innebär att det finns en huvudregel och en alternativregel. Vasakronan har valt att redovisa enligt huvudregeln vilket innebär att lämnat koncernbidrag redovisas direkt mot eget kapital.

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 33 i Vasakronans årsredovisning för 2012. Under perioden har utbetalning av koncernbidrag och utdelning skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 1 177 mkr. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

## HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om utdelning på 3 025 mkr, utöver det redovisade koncernbidraget på 975 mkr.

Stockholm den 6 februari 2014

**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 2013	Jan-dec 2012	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,4	93,0	93,4	93,0
Överskottsgrad, %	71	72	70	70
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 417	2 220	728	738
Fastighetsförvärv, mkr	1 690	2 970	1 222	254
Fastighetsförsäljningar, mkr	-2 988	-4 370	-1 622	-117
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 119	820	328	875
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	87 145	84 074	87 145	84 074
Area på balansdagen, tkvm	2 562	2 601	2 562	2 601
Antal fastigheter på balansdagen	192	193	192	193
<b>Finansiella uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,7	2,7
Soliditet på balansdagen, %	39	37	39	37
Belåningsgrad på balansdagen, %	49	51	49	51
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,0	3,3	3,0	3,3
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	42 704	43 217	42 704	43 217
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 600	2 432	624	597
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	353	337	353	337



# 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.

**Hyresvärde, mkr**

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

**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.

**Räntetäckningsgrad, ggr**

Resultat före räntenetto dividerat med räntenettot.

**Soliditet, %**

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

**Uthyrningsgrad, ekonomisk, %**

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet.

**Värdetförändring fastigheter, %**

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

**Överskottsgrad, %**

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

# Kalendarium

**Rapporter**

Årsredovisning 2013

Mars 2014

Årsstämma

8 maj 2014

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

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till 87 miljarder kronor. Inriktningen är kontorslokaler och butiker i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 192 fastigheter med en total area på omkring 2,6 miljoner kvadratmeter. Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Läs mer på [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)