

VASAKRONAN

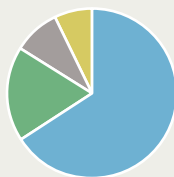
Bokslutsrapport 2012

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

Vasakronan i sammandrag

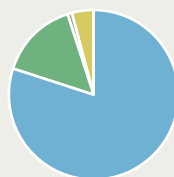
Belopp i mkr	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011
Hyresintäkter	5 969	6 048	1 508	1 532
Driftnetto	4 272	4 211	1 049	1 051
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 613	2 468	647	608
Resultat efter skatt	3 923	3 938	1 883	1 199
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 432	2 386	597	598
Marknadsvärde fastigheter	84 074	82 370	84 074	82 370
Uthyrningsgrad, %	93,0	93,0	93,0	93,0
Överskottsgrad, %	72	70	70	69
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,5	2,7	2,5
Soliditet, %	37	34	37	34

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



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

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



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

Vasakronan fjärde kvartalet 2012

Transaktioner

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

I december såldes fastigheten Oden Ygg i centrala Uppsala. Köpare var Aspholmen Fastigheter och fastighetsvärdet uppgick till 118 mkr.

Totalt under 2012 har fastigheter omsatts genom köp och försäljning för 8 mdkr, vilket motsvarar cirka 10 procent av den totala portföljen.

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Under det fjärde kvartalet tecknades nya hyresavtal för en total area på 26 900 kvadratmeter och med ett årshyresvärde på 80 mkr. Samtidigt har omförhandlingar och förlängningar på motsvarande en årshyra om 185 mkr genomförts.

Totalt under 2012 har nyuthyrningar gjorts med ett årshyresvärde på 449 mkr (454) samt omförhandlingar och förlängningar med ett årshyresvärde på 817 mkr (859).

Hållbarhetsarbete

Miljöfrågorna växer hela tiden i betydelse för kunderna och därmed även för Vasakronan. Sedan tidigare finns ambitionen att LEED-certifiera all nyproduktion, men ett arbete har också påbörjats med att certifiera delar av det befintliga beståndet. Först ut blev Kista Entré som i december LEED-certifierades på guldnivå som en av de första i Sverige. Certifieringen är resultatet av ett långsiktigt och systematiskt arbete i den egna förvaltningsorganisationen.

Hållbarhetsarbete innefattar även att ta ett socialt ansvar. För att utöka samhällsengagemanget har ett fördjupat samarbete inletts med Löparakademien, en ideell organisation som arbetar med individ- och områdesutveckling i Sveriges miljöprogramsområden. Samarbetet syftar till att ge ungdomar bättre möjligheter att lyckas i livet och Vasakronans bidrag till Löparakademien består av såväl finansiellt stöd som strategisk rådgivning och verksamhetslokaler.

Organisation

Som en effekt av det arbete som gjorts under 2012 för att definiera och strukturera ramverket för ett mer omfattande hållbarhetsarbete har Anna Denell utsetts till hållbarhetschef. Anna, som tidigare varit miljöansvarig, får därigenom en utökad roll som innefattar rådgivande och strategiskt arbete inom miljö och socialt ansvar.

Med mer än 800 butiker i beståndet och 350 000 kvadratmeter handelsyta är handel en betydande del av den totala affären. För att stärka positionen som handelsaktör har Jesper Örtengren utsetts till chef affärsutveckling handel. Jesper, som idag är fastighetschef i Göteborg, får ansvaret att samordna företagets handelsfunktioner när det gäller produkter, lägen och arbetssätt. Målsättningen är att förbättra synergierna i företaget och stärka Vasakronans möjlighet att möta kundernas förväntningar, oavsett marknad.

Resultat fjärde kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade genom ett förbättrat räntenetto och uppgick till 647 mkr (608). Driftnettet var i nivå med tidigare år och uppgick till 1 049 mkr (1 051). Överskottsgraden ökade till 70 procent (69) för kvartalet.

Värdeförändringen på fastigheter uppgick under perioden till 171 mkr (1 275) och realiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -193 mkr (-238). Genom den positiva effekten på 1 358 mkr från omvärderingen av uppskjuten skatt, till följd av sänkningen av bolagsskatten till 22%, ökade resultat efter skatt till 1 883 mkr (1 199).

Marknadsöversikt

Den svenska ekonomin

Det globala konjunkturläget har fortsatt att försvagas, även om det finns tecken på återhämtning i USA och i tillväxt-ekonomierna. I euroområdet kvarstår skuldskrisen även om de åtgärder som vidtagits minskat osäkerheten. Den svenska tillväxten, som utvecklades positivt under de tre första kvartalen, har nu dämpats till en utveckling som är mer lik den i övriga OECD-länder. Konjunkturinstitutets (KI) prognos i december för den svenska BNP-tillväxten för helåret 2012 har sänkts med 0,4 procentenheter till 0,9 procent. För helåret 2013 sänks prognosen från 1,8 till 0,8 procent.

Den svaga tillväxten medför också att arbetsmarknaden försvagas under 2013. I KI:s senaste prognos ökar arbetslösheten till 8,3 procent i slutet av 2013 mot tidigare 7,9 procent, och först i mitten av 2014 räknar KI med en återhämtning.

Vid sitt möte i december sänkte Riksbanken reporäntan till 1,0 procent. Enligt KI:s senaste prognos, som är i linje med marknadens förväntningar, kommer Riksbanken att sänka reporäntan ytterligare till 0,75 procent i början av 2013.

Fastighetsmarknaden

Efter ett starkt fjärde kvartal nådde transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden ett totalt värde om cirka 106 mdkr under 2012, enligt uppgift från DTZ Research. Omsättningen är något högre än föregående år och den högsta sedan 2008. Av omsättningen utgörs cirka 40 procent av transaktioner i Stockholm, och intresset är fortsatt störst för kontorsfastigheter i storstadsregionerna. Svenska aktörer stod för merparten av omsättningen under perioden, även om andelen utländska investerare har ökat.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm CBD och Stockholms innerstad har utvecklats positivt under 2012 med stigande marknadshyror som följd. I Stockholms ytterområden har hyresnivåerna däremot sjunkit något sedan föregående årsskifte. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i Stockholm CBD har under året legat stabilt kring 4–5 procent, mycket tack vare ett än så länge begränsat tillskott av nya lokaler. Även i Stockholms innerstad har vakansnivån varit stabil och uppgår till knappt 10 procent. I Stockholms ytterområden har vakanserna stigit något under det sista kvartalet och vakansnivån bedöms nu uppgå till 14 procent, även om nivån varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD samt övriga innerstaden bedöms vara oförändrade jämfört med föregående årsskifte och uppgår till knappt 4,7 procent respektive 5,2 procent. I ytterområdena bedöms direktavkastningen uppgå till närmare 6,5 procent, vilket är en mindre ökning sedan årsskiftet 2011/2012.

Göteborg

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

Även direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD har sjunkit något och bedöms uppgå till 5 procent.

Öresund

Kontorshyresmarknaden i Öresund präglas av ett stort utbud genom en omfattande nyproduktion, vilket har en dämpande effekt på hyresutvecklingen för främst omoderna kontorsfastigheter i området. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD bedöms ha ökat något sedan föregående årsskifte och uppgår till drygt 9 procent. Även vakansnivåerna för fastigheter med A-läge i Lund bedöms ha ökat något och uppgår till drygt 5 procent.

Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD bedöms fortsatt uppgå till runt 5,5 procent, samtidigt som de för A-läge i Lund har ökat något till 5,9 procent.

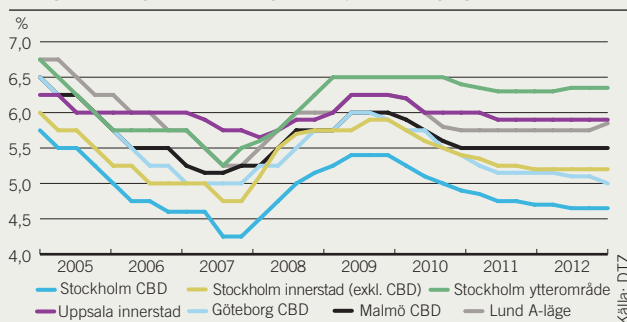
Uppsala

Hyresmarknaden i Uppsala har under de senaste åren stärkts vad gäller de bästa moderna kontorslokalerna i centrala lägen. Marknadshyror har därigenom stigit och ligger sedan början av året på en stabil hög nivå. Vakansgraden är oförändrad sedan föregående årsskifte och uppgår till cirka 5 procent i de centrala delarna.

Direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter bedöms också vara oförändrade och uppgår till omkring 6 procent.

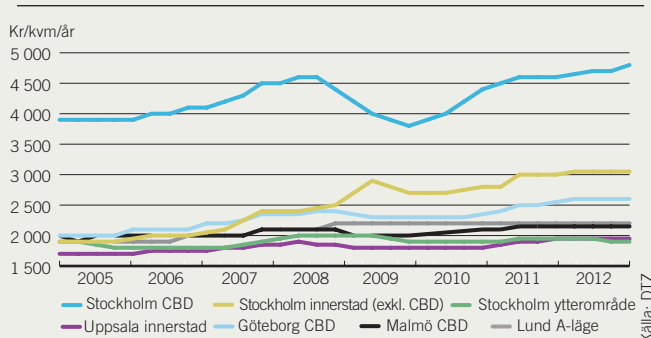
Marknadens direktavkastningskrav kontor

Avser genomsnittligt direktavkastningskrav vid periodens utgång



Marknadshyror kontor

Avser snitthyra vid periodens utgång



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011
Hyresintäkter	5 969	6 048	1 508	1 532
Driftkostnader	-734	-799	-194	-206
Reparationer och underhåll	-132	-147	-46	-44
Fastighetsadministration	-246	-299	-74	-85
Fastighetskatt	-460	-480	-118	-117
Tomträttsavgäld	-125	-112	-27	-29
Summa fastighetskostnader	-1 697	-1 837	-459	-481
Driftnetto	4 272	4 211	1 049	1 051
Central administration	-81	-89	-24	-25
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-1	-3	1	-1
Övriga rörelsekostnader	0	-2	0	0
Räntenetto	-1 577	-1 649	-379	-417
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 613	2 468	647	608
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 254	3 773	171	1 275
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-553	-931	-193	-238
Avyttrad/nedskriven goodwill	-62	-27	-4	-
Resultat före skatt	3 252	5 283	621	1 645
Skatt	671	-1 345	1 262	-446
Periodens resultat	3 923	3 938	1 883	1 199
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar	7	193	-	2
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-3	-51	-	-1
Pensioner (aktuariella vinster/förluster)	-11	-58	-11	-58
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	12	0	20
Inkomstskatt pensioner	3	12	2	9
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-4	108	-9	-28
Summa totalresultat för perioden¹⁾	3 919	4 046	1 874	1 171
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	72	70	70	69
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,5	2,7	2,5

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

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 969 mkr (6 048). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med närmare 2 procent, främst förklarad av hyreshöjningar.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 449 mkr (454), varav 17 procent (22) är intäktspåverkande under 2012. Omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra om 817 mkr (859) har genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 3,1 procent (2,8). Nettouthyrningen för året uppgick till -58 mkr (117). Den negativa nettouthyrningen förklaras av att Försäkringskassan har sagt upp sitt hyreskontrakt för avflytt från lokaler i centrala Stockholm. Samtidigt har de tecknat ett långt hyreskontrakt med Vasakronan avseende lokaler på Telefonplan.

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

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

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 8 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd var minskningen 3 procent och förklaras främst av lägre kostnader för el och snöröjning.

Driftnetto

Driftnettet ökade till 4 272 mkr (4 211). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med nästan 4 procent till följd av såväl högre hyresintäkter som lägre fastighetskostnader.

Överskottsgraden förbättrades till 72 procent (70).

Administration

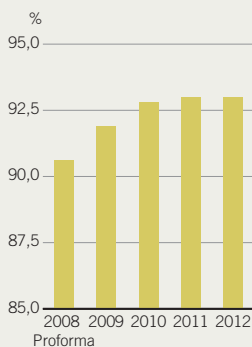
Kostnaden för fastighetsadministration minskade till 246 mkr (299), en minskning med 18 procent. Minskningen förklaras främst av effekten från genomförda effektiviseringar tidigare år. Även kostnaden för central administration minskade och uppgick till 81 mkr (89).

Hyresintäkter, januari–december



Hyresintäkterna ökade under året främst förklarad av hyreshöjningar.

Uthyrningsgrad 31 december



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

Driftnetto, januari–december



Driftnettet ökade under året till följd av såväl högre hyresintäkter som lägre fastighetskostnader, och överskottsgraden förbättrades till 72 procent (70).

Kommentarer resultaträkning

Räntenetto

Räntenettet förbättrades till -1 577 mkr (-1 649). Den 31 december 2012 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 3,3 procent (3,8) beroende på sjunkande marknadsräntor och kreditmarginaler. Refinansieringsräntan, inklusive kreditmarginaler, för en motsvarande låneportfölj uppgick till 2,2 procent. Genomsnittlig räntebindning ökade till 4,5 år (3,4) till följd av en successiv förlängning. Räntebindningsförfall längre än 5 år ökade därigenom till 48 procent (36) av räntebärande skulder. Andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader minskade till 49 procent (54) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden ökade till 2,7 gånger (2,5) till följd av både ett högre resultat före räntenetto och 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 2 613 mkr (2 468), en ökning med nästan 6 procent. Förbättringen förklaras främst av det starkare driftnettot men även av ett bättre räntenetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2012 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av DTZ alternativt Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter ökat med 1 254 mkr under året, vilket motsvarar en värdeökning på 1,5 procent. Värdeökningen avser fastigheter i Stockholm och Göteborg och utgörs främst av höjningar i marknadshyresantagandena. Värdenedgången totalt för fastigheterna i Uppsala och Öresund är hänförlig till enskilda fastigheter. Direktavkastningskraven i beståndet sjönk något under perioden och uppgick i genomsnitt till 5,71 procent, att jämföra med 5,78 procent för motsvarande fastigheter vid årsskiftet.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,1
Marknadshyresförändring	2,8
Andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	-2,4
Totalt Vasakronan	1,5

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

Värdeförändring per ort

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

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

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

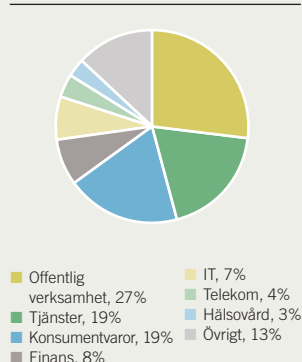
Tio största hyresgästerna

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

1) Kontrakterad hyra

Vasakronan har en diversifierad kontraktsportfölj där den största hyresgästen svarar för 3 procent av den kontrakterade hyran.

Kontrakterad hyra per bransch



Offentlig verksamhet utgör 27 procent av den kontrakterade hyran.

Förfallostruktur – kontrakterad hyra

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

Cirka 15 procent av kontraktsportföljen omförhandlas varje år. Genomsnittlig återstående löptid uppgår till 4,3 år.

Kommentarer resultaträkning

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till -553 mkr (-931) till följd av sjunkande långfristiga marknadsräntor.

Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödes-effekt och kommer inte heller att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

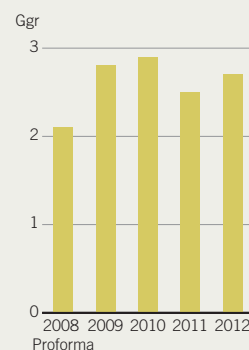
Skatt

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

Finansiella risker

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

Räntetäckningsgrad, jan-dec



Räntetäckningsgraden har ökat till följd av både högre resultat före räntenetto och lägre räntenetto och överstiger målet på 1,9 ggr.

Finansiering förfallostruktur 2012-12-31

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	21 850	49	3,3 ¹⁾	13 231	30	15 150	100
1-2 år	-995	-2	3,1	9 723	22	-	-
2-3 år	1 203	3	4,3	6 981	15	-	-
3-4 år	-870	-2	3,3	4 016	9	-	-
4-5 år	2 082	4	3,8	5 818	13	-	-
5 år och över	21 563	48	3,2	5 064	11	-	-
Totalt	44 833	100	3,3	44 833	100	15 150	100

1) I den genomsnittliga räntan 0-1 år ingår kreditmarginal även för längre löptider. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0-1 år till 2,1%.

För år 1-2 och 3-4 är räntexponeringen negativ. Det förklaras av att ingångna swapavtal överstiger lån med motsvarande räntebindningstid. Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 4,5 år (3,4).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2012-12-31	2011-12-31	2012-09-30	2011-09-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	2 330	2 393	2 335	2 393
Förvaltningsfastigheter	84 074	82 370	83 029	80 453
Materiella anläggningstillgångar	43	52	46	50
Finansiella anläggningstillgångar	505	505	507	514
Summa anläggningstillgångar	86 952	85 320	85 917	83 410
Omsättningstillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar	751	846	772	780
Likvida medel	1 616	2 480	2 596	1 449
Summa omsättningstillgångar	2 367	3 326	3 368	2 229
Summa tillgångar	89 319	88 646	89 285	85 639
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	32 660	29 716	31 549	29 558
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	31 599	31 786	31 758	30 879
Uppskjuten skatteskuld	6 942	7 993	8 377	7 405
Ej räntebärande skulder	1 674	1 206	1 501	944
Summa långfristiga skulder	40 215	40 985	41 636	39 228
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	13 234	14 508	13 710	14 476
Ej räntebärande skulder	3 210	3 437	2 390	2 377
Summa kortfristiga skulder	16 444	17 945	16 100	16 853
Summa eget kapital och skulder	89 319	88 646	89 285	85 639

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2011-01-01	4 000	4 227	-177	18 633	26 683
Totalresultat			142	3 904	4 046
Lämnat koncernbidrag efter skatt				-781	-781
Skatt på återförda koncernbidrag tidigare år				-232	-232
Utgående eget kapital 2011-12-31	4 000	4 227	-35	21 524	29 716
Ingående eget kapital 2012-01-01	4 000	4 227	-35	21 524	29 716
Totalresultat			4	3 915	3 919
Lämnat koncernbidrag efter skatt				-763	-763
Utdelning				-212	-212
Utgående eget kapital 2012-12-31	4 000	4 227	-31	24 464	32 660

Kommentarer balansräkning

Immateriella tillgångar

Vasakronans immateriella tillgångar utgörs huvudsakligen av goodwill. Denna goodwill har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter i enlighet med gällande redovisningsregler redovisats till nominell skattesats vid förvärv, vilket översteg den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2012 till 2 230 mkr (2 293). Förändringen mot föregående år beror främst på minskning av goodwill i samband med 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 2012 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 84 074 mkr, jämfört med 82 370 mkr vid årsskiftet 2011/2012. Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 254 mkr (3 773), vilket motsvarar en värdeökning på 1,5 procent.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknads-hyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se Vasakronans årsredovisning för 2011 på sidan 40.

Fastighetsprojekt

Större pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 3 215 mkr (3 380), varav 1 883 mkr (1 842) var upparbetat per 31 december 2012.

Under det fjärde kvartalet avslutades ombyggnaden av Svavagallerian i Uppsala. Projektet är uthyrt till 92 procent och investeringen uppgick till 185 mkr.

De större pågående projekten har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentliga sektorn. Totalt uppgick uthyrningsgraden i de större fastighetsprojekten till 85 procent per den 31 december 2012.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

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

Totalt under 2012 genomfördes fastighetstransaktioner till ett värde om knappt 8 mdkr.

Fastighetsprojekt per 2012-12-31

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

Kommentarer balansräkning

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2012 till 6 942 mkr (7 993) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen beror främst på omvärderingen av uppskjuten skatt från 26,3 till 22 procent till följd av sänkningen av bolagsskatten.

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

Räntebärande skulder

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel minskade till 43 217 mkr (43 814) till följd av fastighetsförsäljningar. Genomsnittlig kapitalbindning ökade till 2,7 år (2,3) genom en ökad andel långfristiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgick till 30 procent (31) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden hade andelen kapitalmarknadsfinansiering ökat till 63 procent (58) och andelen bankfinansiering minskat till 37 procent (42). Ökningen av kapitalmarknadsfinansiering beror främst på att certifikatsupplåning ersatt kortfristiga banklån utan säkerhet.

Under perioden har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 9,3 mdkr, varav 6,4 mdkr är förlängningar av utestående obligationer. Dessutom har banklån på 5,4 mdkr tagits upp med pantbrev som säkerhet.

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

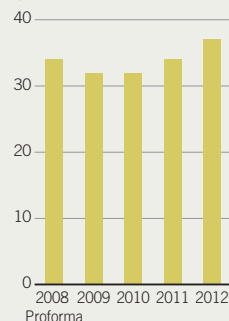
Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag ökade till 14 794 mkr vilket motsvarar 16 procent av totala tillgångar. Policyn är att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Eget kapital

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

Soliditeten uppgick till 37 procent (34) och belåningsgraden minskade till 51 procent (53).

Soliditet



Soliditeten ökade till 37 procent (34) per 31 december 2012 främst till följd av omvärderingen av uppskjuten skatt.

Finansieringskällor 2012-12-31

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

Vasakronan har en diversifierad finansiering med goda reserver av bindande kreditlöften.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011
Den löpande verksamheten				
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 613	2 468	647	608
Räntenetto	1 577	1 649	379	417
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-13	-27	-5	-11
Betald ränta netto	-1 728	-1 687	-420	-415
Betald skatt	-17	-17	-4	-1
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 432	2 386	597	598
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	-91	288	-56	145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 341	2 674	541	743
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-2 220	-1 900	-738	-644
Förvärv av fastigheter	-2 970	-136	-254	2
Försäljning av fastigheter	4 370	1 074	117	-
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-6	-6	-	-4
Aktier och andelar netto	-10	-10	-5	-5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	373	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-463	-978	-880	-651
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 878	1 696	-339	92
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	-1 273	-1 465	-	-
Upptagna räntebärande skulder	9 380	12 631	1 341	-20 367
Amorteringar räntebärande skulder	-10 849	-12 827	-1 982	21 306
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 742	-1 661	-641	939
Periodens kassaflöde	-864	35	-980	1 031
Likvida medel vid periodens början	2 480	2 445	2 596	1 449
Periodens kassaflöde	-864	35	-980	1 031
Likvida medel vid periodens slut	1 616	2 480	1 616	2 480

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 2 432 mkr (2 386). Ökningen förklaras främst av ett högre driftnetto.

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

Investeringsverksamheten

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

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

Under året ökade kassaflödet med 373 mkr till följd av avyttringen av ovan nämnda säljarverns med tillägg för upplupen ränta samt försäljning av en finansiell fordran om 100 mkr.

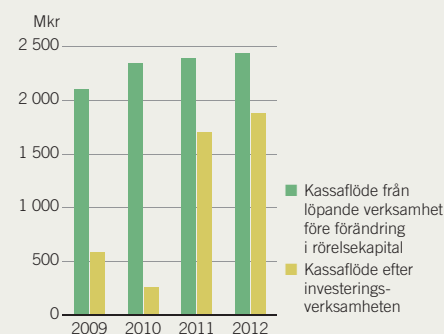
Investeringar i befintliga fastigheter ökade till -2 220 mkr (-1 900).

Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 1 878 mkr (1 696).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 742 mkr (-1 661). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag samt utdelning om totalt -1 273 mkr (-1 465). Därtill har räntebärande skulder minskat med -1 469 mkr (-196) till följd av amorteringar.

Kassaflöden, januari–december



Fastighetsförsäljningar

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

Fastighetsförvärv

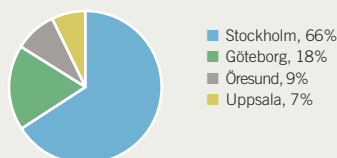
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Inom Vallgraven 22:16 m.fl.	Göteborg	Diligentia	2 147	2012-04-02
Bassängkajen	Malmö	Skanska	652	2012-09-28
Koggen	Malmö	NCC	260	2012-10-26
Summa fastighetsvärde			3 059	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt, netto			-89	
Total köpeskillning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

Vasakronan totalt och per region

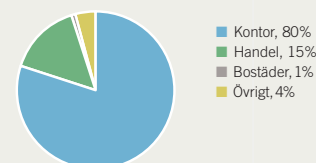
Totalt Vasakronan januari–december

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	84 074	82 370
Hysesintäkter, mkr	5 969	6 048
Driftnetto, mkr	4 272	4 211
Överskottsgrad, %	72	70
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	93
Antal fastigheter, balansdagen	193	216
Area, tkvm, balansdagen	2 601	2 762

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



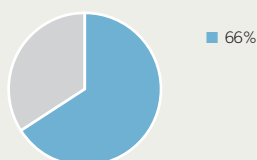
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



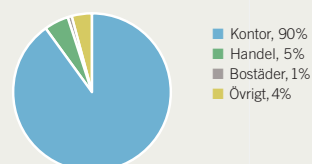
Stockholm januari–december

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	54 629	56 035
Hysesintäkter, mkr	3 884	4 132
Driftnetto, mkr	2 770	2 851
Överskottsgrad, %	71	69
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	92	92
Antal fastigheter, balansdagen	92	111
Area, tkvm, balansdagen	1 606	1 824

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



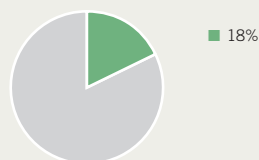
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



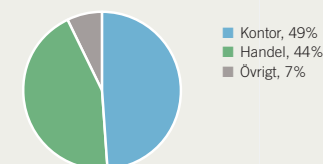
Göteborg januari–december

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	15 488	13 568
Hysesintäkter, mkr	1 108	968
Driftnetto, mkr	854	736
Överskottsgrad, %	77	76
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	98
Antal fastigheter, balansdagen	37	35
Area, tkvm, balansdagen	420	365

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



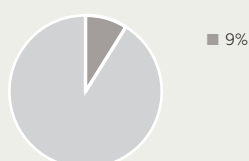
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



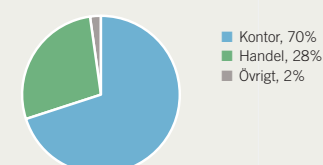
Öresund januari–december

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	8 823	7 570
Hysesintäkter, mkr	562	555
Driftnetto, mkr	368	364
Överskottsgrad, %	65	66
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	96
Antal fastigheter, balansdagen	38	43
Area, tkvm, balansdagen	328	315

Kontrakterad hyra andel av Vasakronan totalt



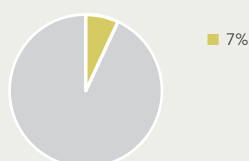
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



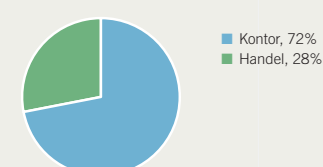
Uppsala januari–december

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	5 134	5 197
Hysesintäkter, mkr	415	393
Driftnetto, mkr	280	260
Överskottsgrad, %	67	66
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	91	93
Antal fastigheter, balansdagen	26	27
Area, tkvm, balansdagen	247	258

Kontrakterad hyra andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan AB – moderbolaget i sammmandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–dec 2012	Jan–dec 2011
Nettoomsättning	380	426
Rörelsens kostnader	-468	-529
Realisationsresultat försäljningar	680	309
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	1 864	3 085
Räntenetto	-1 501	-1 536
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-553	-947
Resultat före skatt	402	808
Skatt	6	1
Årets resultat	408	809
Rapport över totalresultatet		
Övrigt totalresultat		
Kassaflödessäkringar	7	193
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-3	-51
Lämnat koncernbidrag	-1 035	-1 061
Skatteeffekt på lämnat koncernbidrag	272	47
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-759	-872
Summa totalresultat för perioden	-351	-63

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 380 mkr (426) och resultat före skatt uppgick till 402 mkr (809). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 1 605 mkr (2 479).

Balansräkning

Belopp i mkr	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	21	26
Aktier och andelar i koncernbolag	30 214	29 957
Fordringar hos dotterbolag	6 722	4 213
Uppskjuten skattefordran	601	475
Långfristiga fordringar	153	113
Summa anläggningstillgångar	37 711	34 784
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	27 947	29 269
Kortfristiga fordringar	283	364
Likvida medel	1 605	2 479
Summa omsättningstillgångar	29 835	32 112
SUMMA TILLGÅNGAR	67 546	66 896
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	16 939	17 501
Skulder		
Räntebärande skulder	43 418	42 994
Ej räntebärande skulder	2 298	1 883
Skulder till moderbolag	893	1 061
Skulder till dotterbolag	3 998	3 457
Summa skulder	50 607	49 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 546	66 896

Övriga uppgifter

Personal

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

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 2011 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 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. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2011 sidorna 55–59.

Från och med andra kvartalet 2011 har Vasakronan slutat tillämpa säkringsredovisning för räntederivat. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella derivat som sedan tidigare säkringsredovisats periodiseras under den kvarvarande löptiden.

Från och med denna bokslutsrapport redovisas inte längre Rörelseresultat i resultaträkningen. Övrigt resultat avyttring förvaltningsfastigheter har också tagits bort från resultaträkningen och istället redovisas avyttrad goodwill på separat rad i likhet med tidigare år.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 36 i Vasakronans årsredovisning för 2011. Under året har utbetalning av koncernbidrag samt utdelning skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 1 273 mkr. Den revers på 270 mkr som erhöles som delbetalning vid försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand såldes till Första AP-fonden på marknadsmässiga villkor. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Stockholm den 7 februari 2013

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

Nyckeltal

	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,0	93,0	93,0	93,0
Överskottsgrad, %	72	70	70	69
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	2 220	1 900	738	644
Fastighetsförvärv, mkr	2 970	136	254	-2
Fastighetsförsäljningar, mkr	-4 370	-1 074	-117	-
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	820	962	875	642
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	84 074	82 370	84 074	82 370
Area på balansdagen, tkvm	2 601	2 762	2 601	2 762
Antal fastigheter på balansdagen	193	216	193	216
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,5	2,7	2,5
Soliditet på balansdagen, %	37	34	37	34
Belåningsgrad på balansdagen, %	51	53	51	53
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,3	3,8	3,3	3,8
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	43 217	43 814	43 217	43 814
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 432	2 386	597	598
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	337	336	337	336

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

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration samt fastighetsskatt och tomrättsavgäld.

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.

Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr

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

Proforma

Som om förvärv av Vasakronan hade skett per 1 januari 2008 istället för per 1 september 2008. Jämförelsesiffror som avser 2008 Proforma har ej omräknats i samband med försäljningen av Dombrom.

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 2012	Mars 2013
Delårsrapport januari – mars 2013	7 maj 2013
Delårsrapport januari – juni 2013	20 augusti 2013
Delårsrapport januari – september 2013	7 november 2013
Bokslutsrapport 2013	6 februari 2014

Årsstämma 7 maj 2013

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

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till 84 miljarder kronor. Inriktningen är kontorslokaler och butiker i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 193 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