

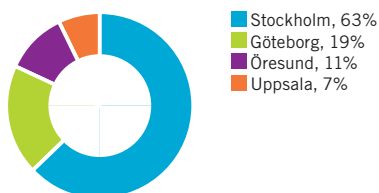
# Delårsrapport januari–mars 2014

- Hyresintäkterna ökade med 1 procent i ett jämförbart bestånd och uppgick till 1 469 mkr (1 506).
- Uthyrningsgraden minskade till 91,1 procent (92,7), främst till följd av ett fåtal större avflyttningar från fastigheter som tomställets och nu genomgår omfattande ombyggnad.
- Driftnettot ökade med 2 procent i ett jämförbart bestånd och uppgick till 1 025 mkr (1 046).
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 684 mkr (656) till följd av ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 521 mkr (4), vilket motsvarar en värdeökning på 0,6 procent. Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 88,3 mdkr.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –667 mkr (414) till följd av sjunkande långfristiga marknadsräntor.
- Resultat efter skatt uppgick till 420 mkr (838).
- Investeringsvolymen för pågående fastighetsprojekt uppgick till 6,4 mdkr, varav 3,5 mdkr var upparbetat.

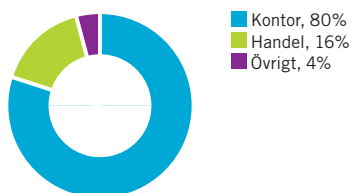
## Vasakronan i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mars 2014	Jan–mars 2013	April 2013–mars 2014	Jan–dec 2013
Hyresintäkter	1 469	1 506	5 995	6 032
Driftnetto	1 025	1 046	4 258	4 279
Resultat före värdeförändringar och skatt	684	656	2 717	2 689
Resultat efter skatt	420	838	4 400	4 818
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	700	615	2 685	2 600
Marknadsvärde fastigheter	88 270	84 545	88 270	87 145
Uthyrningsgrad, %	91,1	92,7	91,1	93,4
Överskottsgrad, %	70	69	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	2,9	2,8
Belåningsgrad, %	49	52	49	49
Miljöcertifiering, andel av total area, %	20	15	20	20
Energianvändning, kWh/kvm	139	145	139	139

### Kontrakterad hyra per geografisk marknad



### Kontrakterad hyra per fastighetskategori



# Vasakronan första kvartalet 2014

## Framgångsrika nyuthyrningar

Året inleddes med flera framgångsrika nyuthyrningar. Bland dessa kan nämnas uthyrningen av cirka 3 500 kvadratmeter kontor och produktionslokaler till neXus i fastigheten Telefonfabriken på Telefonplan utanför Stockholm. I april tecknades även avtal om uthyrning av 1 800 kvadratmeter i samma fastighet med Panasonic, som förlägger sitt nordiska huvudkontor till Telefonplan. Med dessa uthyrningar har beståndet vid Telefonplan en uthyrningsgrad om 95 procent. I fastigheten sitter sedan i januari Försäkringskassan i en aktivitetsbaserad kontorslösning på 25 000 kvadratmeter.

Under kvartalet tecknades även avtal med produktionsbolaget Chimney om uthyrning av 4 000 kvadratmeter i fastigheten Argus 8 på Skeppsbron i Stockholm. Chimney tillträder den 1 juni och inför flytten inleddes ett arbete med att skapa de rätta lokalförutsättningarna för ett komplett mediahus med både kontorsverksamhet och studios. I och med uthyrningen till Chimney är fastigheten fullt uthyrd.

I butiksbeståndet tecknades under kvartalet avtal med Gina Tricot om knappt 1 000 kvadratmeter i kvarteret Perukmakaren i centrala Göteborg. Perukmakaren har under en tvåårsperiod genomgått en omfattande modernisering som ökat butiksytorerna i fastigheten.

I Stockholm tecknades avtal med möbel- och inredningsföretaget Habitat om uthyrning av 1 250 kvadratmeter i Skrapan på Södermalm. I Garnisonen på Östermalm har 1 800 kvadratmeter hyrts ut till det nya restaurangkonceptet K-märkt som startats av tre profiler i restaurangbranschen. K-märkt öppnar i slutet av sommaren.

Nettouthyrningen uppgick under kvartalet till 16 mkr och uthyrningsgraden minskade till 91,1 procent. Minskningen av uthyrningsgraden beror främst på ett fåtal större avflyttningar från fastigheter som tomställts och nu genomgår omfattande ombyggnad. Exempel på sådana fastigheter är Uggleborg 12 (Klara C) i centrala Stockholm och Nattugglan 14 på Södermalm.

## Utveckling av beståndet

Behovet av moderna lokaler i attraktiva lägen ökar ständigt. Genom nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter till-

förs beståndet attraktiva lokaler som möter behoven. De pågående projekten hade vid utgången av kvartalet en total investeringsvolym på 6,4 mdkr varav 3,5 mdkr var upparbetat.

Under kvartalet påbörjades ombyggnaden av Kompassen i Göteborg. Investeringen bedöms uppgå till cirka 150 mkr och innebär bland annat att den tidigare gallerian omvandlas till enskilda butiker samtidigt som ny butiksyta skapas. Omvandlingen av Kompassen, tillsammans med den redan genomförda moderniseringen av den närliggande fastigheten Perukmakaren, är exempel på investeringar för att utveckla cityhandeln i Göteborg.

## Fastighetsförsäljningar


Utveckling och försäljning av bostadsbyggrätter fortsätter i Vasakronan. Efter periodens utgång såldes byggrätter i området Ingenting i Solna till Alm Equity för 310 mkr. Försäljningen omfattar planlagda byggrätter på cirka 23 500 kvadratmeter. Vasakronan har ytterligare markinnehav för bostadsbyggrätter i attraktiva lägen i Stockholm för ungefär 7 000 bostäder. Dessa kommer succesivt att säljas och bedömningen är att merparten av dessa kommer att kunna avyttras inom fem år.

Efter periodens utgång tecknades även ett avtal om försäljning av fastigheten Bladet 1 i Bergshamra i Solna med frånträde i maj. Köpare var CapMan Nordic Real Estate Fund och fastighetsvärdet uppgick till 630 mkr.

## Resultatet för det första kvartalet

Driftnetto för det första kvartalet minskade till 1 025 mkr (1 046) till följd av genomförda transaktioner under senare delen av 2013. Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 684 mkr (656). Ökningen förklaras av ett förbättrat räntenetto främst till följd av sänkta korta marknadsräntor.

Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 521 mkr (4). Värdeökningen hänför sig till fastigheterna i Stockholm och utgörs av lägre direktavkastningskrav men också ökade marknadshyror i fastigheterna. Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -667 mkr (414) beroende på sjunkande långa marknadsräntor. Resultat efter skatt uppgick därigenom till 420 mkr (838).



Uthyrningsgraden på 95 procent för Telefonplan visar att det finns en stor efterfrågan på lokaler av hög kvalitet i attraktiva närförorter

# Marknadsöversikt

## Vår omvärld

Det ekonomiska läget i omvärlden fortsatte att stabiliseras under inledningen av året, med stigande BNP-tillväxt i USA och euroområdet. Den positiva utvecklingen bedöms fortsätta, även om det fortfarande är en bit kvar till ekonomisk balans i euroområdet.

I Sverige är Konjunkturinstitutets (KI) prognos för BNP-tillväxten 2,6 procent under 2014, för att sedan öka till 3,2 procent under 2015. Bakom den förväntade återhämtningen ligger bland annat en starkare köpkraft hos hushållen till följd av låg inflation, låga räntor och genomförda skattesänkningar de senaste åren. Det medför en positiv utveckling för detaljhandeln. Samtidigt märks en ökad framtidstro hos företagen i takt med stigande efterfrågan från omvärlden.

I takt med att konjunkturåterhämtningen tar fart väntas även sysselsättningen stiga ytterligare, främst inom tjänstebranscherna. Prognosen för 2014 är en ökning av sysselsättningen med 2,9 procent.

Under 2014 bedöms inflationen vara fortsatt låg och Riksbanken beslutade vid sitt möte i februari att låta reporäntan vara oförändrad på 0,75 procent. KI:s prognos är att en höjning av reporäntan kommer bli aktuell tidigast hösten 2015.

## Fastighetsmarknaden

Intresset för fastigheter som placeringsalternativ var fortsatt stort under början av året. Under första kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 24 mdkr (18) enligt uppgift från DTZ Research. Av transaktionsvolymen omsattes drygt hälften i Stockholm och drygt en fjärdedel utgjordes av kontorsfastigheter. Svenska aktörer stod precis som tidigare för merparten av transaktionerna.

## Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm har varit positiv under årets första kvartal och bedömningen är att marknadshyrorna i CBD uppvisar en svagt stigande trend. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i CBD ligger sedan årsskiftet 2013/2014 kvar på 4 procent. I Stockholms innerstad utanför CBD har vakansnivån varit fortsatt stabil och uppgår till knappt 10 procent. Även vakansnivåerna i Stockholms närförorter är oförändrade jämfört med årsskiftet och bedöms uppgå till 14 procent, även om nivån varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD är oförändrade jämfört med vid ingången av året och uppgår till 4,5 procent. I övriga innerstaden har direktavkastningskraven fortsatt sjunka under årets första kvartal och bedöms uppgå till 5,0 procent. I närförorterna bedöms direktavkastningen vara oförändrad och uppgår till knappt 6,5 procent.

## Göteborg

Det begränsade nytillskottet av kontorslokaler i Göteborgs innerstad, tillsammans med en växande efterfrågan, har inneburit stigande hyresnivåer de senaste åren med en viss stabilisering kring årsskiftet. Även vakansnivån i CBD har sjunkit de senaste åren och bedöms nu uppgå till 5 procent enligt DTZ.

Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD bedöms uppgå till 5,0 procent.

## Öresund

Den ökande nyproduktionen tillsammans med fortsatta möjligheter till ytterligare exploatering av nya fastigheter har fått till följd att hyresnivån i Öresund varit stabil de senaste åren. För butikslokaler har konkurrensen ökat i och med etableringen av nya köpcentrum. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD bedöms vara oförändrad jämfört med årsskiftet och uppgår till drygt 9 procent. Även vakansnivån för fastigheter med A-läge i Lund bedöms vara oförändrad och uppgår till drygt 5 procent.

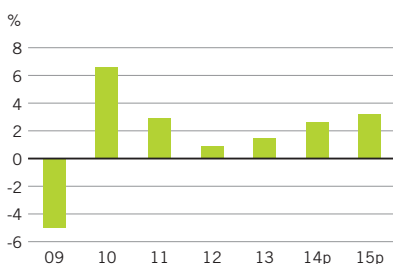
Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD bedöms uppgå till runt 5,5 procent och till 5,9 procent för A-läge i Lund, vilket är i nivå med utgången av 2013.

## Uppsala

Hyresmarknaden i Uppsala har under de senaste åren stärkts vad gäller moderna kontorslokaler i centrala lägen, och marknadshyrorna ligger på en stabil nivå. Vakansgraden ligger sedan flera år tillbaka på omkring 5 procent i de centrala delarna av staden.

Direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter bedöms ha sjunkit något under kvartalet och uppgår till cirka 5,9 procent.

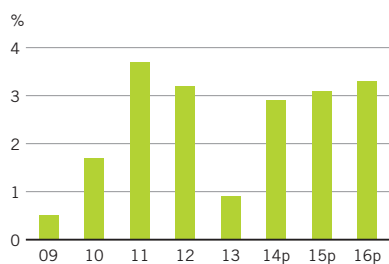
### Stigande tillväxt



BNP-utveckling i Sverige, fasta priser.

Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

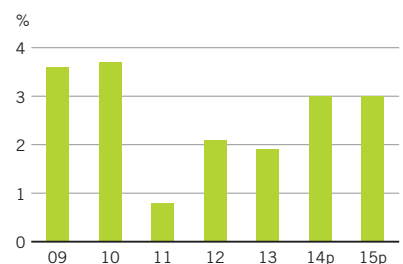
### Ökad sysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner.

Källa: SCB och Evidens

### Positiv detaljhandel



Total detaljhandel i Sverige, löpande priser.

Källa: HUI:s Konjunkturrapport

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mars 2014	Jan–mars 2013	April 2013– mars 2014	Jan–dec 2013
Hysesintäkter	1 469	1 506	5 995	6 032
Driftkostnader	-194	-226	-711	-743
Reparationer och underhåll	-26	-27	-112	-113
Fastighetsadministration	-64	-57	-281	-274
Fastighets skatt	-124	-117	-499	-492
Tomträttsavgäld	-36	-33	-134	-131
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-444</b>	<b>-460</b>	<b>-4 258</b>	<b>-1 753</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>1 025</b>	<b>1 046</b>	<b>4 258</b>	<b>4 279</b>
Central administration	-21	-20	-88	-87
Resultat från andelar i joint venture	0	0	0	0
Räntenetto	-320	-370	-1 453	-1 503
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>684</b>	<b>656</b>	<b>2 717</b>	<b>2 689</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	521	4	2 469	1 952
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-667	414	70	1 151
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-	-51	-51
<b>Resultat före skatt</b>	<b>538</b>	<b>1 074</b>	<b>5 205</b>	<b>5 741</b>
Skatt	-118	-236	-805	-923
<b>Periodens resultat</b>	<b>420</b>	<b>838</b>	<b>4 400</b>	<b>4 818</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Omklassificerbara poster</i>				
Kassaflödessäkringar	2	2	10	10
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	0	-1	-1	-2
<i>Ej omklassificerbara poster</i>				
Pensioner, omvärdering	-	-	2	2
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	0	-17	-17
Inkomstskatt pensioner	-	0	3	3
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-3</b>	<b>-4</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>422</b>	<b>839</b>	<b>4 397</b>	<b>4 814</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	70	69	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	2,9	2,8

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 perioden till 1 469 mkr (1 506). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 1 procent till följd av tidigare genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra på 94 mkr (184), varav 41 procent (27) är intäktspåverkande under 2014. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 282 mkr (212) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 4,5 procent (3,1). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 16 mkr (79).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 5 835 mkr (5 994) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,3 år (4,5).

Uthyrningsgraden minskade till 91,1 procent (92,7) per 31 mars 2014. Minskningen av uthyrningsgraden beror på ett fåtal större avflyttningar från lokaler som från och med detta kvartal redovisas som vakanta.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med drygt 3 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd var minskningen drygt 1 procent och förklaras främst av lägre kostnader för snöröjning till följd av en mildare vinter.

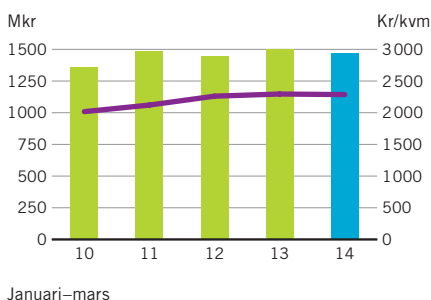
## Driftnetto

Driftnettot uppgick under perioden till 1 025 mkr (1 046). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 2 procent till följd av såväl högre hyresintäkter som lägre fastighetskostnader. Överskottsgraden ökade till 70 procent (69).

## Administration

Kostnaden för fastighetsadministration steg till -64 mkr (-57) och kostnaden för central administration uppgick till -21 mkr (-20) beroende på ökade personalkostnader.

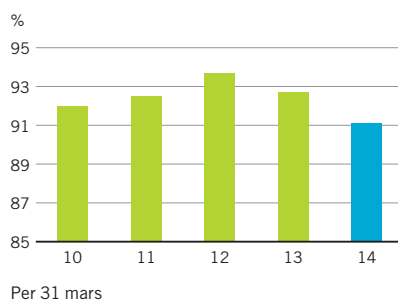
### Stabila hyresintäkter



Januari-mars

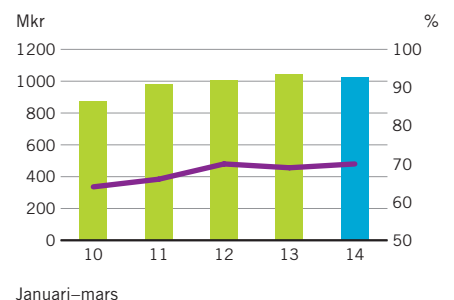
■ Hyresintäkter, Mkr — Hyresintäkter kr/kvm

### Lägre uthyrningsgrad



Per 31 mars

### Hög överskottsgrad



Januari-mars

■ Driftnetto, Mkr — Överskottsgrad, %

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Räntenetto

Räntenettet förbättrades till –320 mkr (–370) till följd av lägre kreditmarginaler och korta marknadsräntor. Den 31 mars 2014 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 2,8 procent (3,2). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj uppgick till 2,1 procent (2,2).

Genomsnittlig räntebindning minskade till 4,0 år (4,5). Räntebindningsförfall längre än 5 år uppgick till 44 procent (47) av räntebärande skulder, och andelen räntebindningsförfall inom 1 år uppgick till 45 procent (48). 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 3,1 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 684 mkr (656), en ökning med 4 procent. Ökningen förklaras av det förbättrade räntenettet.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2014 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per årsskiftet.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 521 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 0,6 procent. Värdeökningen utgörs av lägre direktavkastningskrav men också ökade marknadshyror i fastigheterna. Direktavkastningskraven uppgick i genomsnitt till 5,52 procent, att jämföra med 5,54 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2013.

### Förändring av värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,4
Marknadshyror i fastigheterna	0,4
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	–0,2
<b>Totalt Vasakronan</b>	<b>0,6</b>

### Värdeförändring per region

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

### Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	0,7	0,6
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,0	0,0
Transaktioner	–	0,0
<b>Totalt Vasakronan</b>		<b>0,6</b>

### Stor spridning på många hyresgäster

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

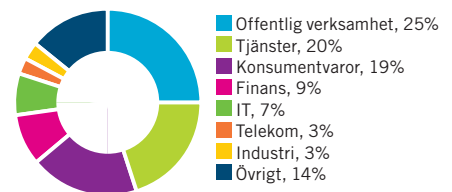
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

### Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2014	895	749	13
2015	1 013	1 075	18
2016	883	1 023	17
2017	578	762	13
2018–ff	816	1 970	34
Garage	1 115	162	3
<b>Summa</b>	<b>5 300</b>	<b>5 742</b>	<b>98</b>
Bostäder	1 168	94	2
<b>Totalt</b>	<b>6 462</b>	<b>5 835</b>	<b>100</b>

Förfallstruktur kontrakterad hyra

### Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Värdetförändring finansiella instrument

Orealiserad värdetförändring på derivat uppgick till -667 mkr (414) beroende på sjunkande långa marknadsräntor. Den orealiserade värdetförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

Derivatportföljen uppgår till 37 mdkr (39) och består huvudsakligen av ränteswappar om 32 mdkr och förlängningsbara ränteswappar om 4 mdkr.

### Skatt

I koncernen redovisas en total skattekostnad om -118 mkr (-236). Av skattekostnaden utgörs -118 mkr (-187) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter, och en minskning av kvarvarande underskottsavdrag.

### Genomsnittlig räntebindningstid minskade till 4,0 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	21 029	45	2,3 <sup>1)</sup>	13 382	28	15 400	100
1-2 år	537	1	6,9	9 532	20	-	-
2-3 år	1 030	2	3,7	8 362	18	-	-
3-4 år	3 372	7	3,3	5 981	12	-	-
4-5 år	593	1	5,8	4 554	10	-	-
5 år och över	21 009	44	3,0	5 759	12	-	-
<b>Totalt</b>	<b>47 570</b>	<b>100</b>	<b>2,8</b>	<b>47 570</b>	<b>100</b>	<b>15 400</b>	<b>100</b>

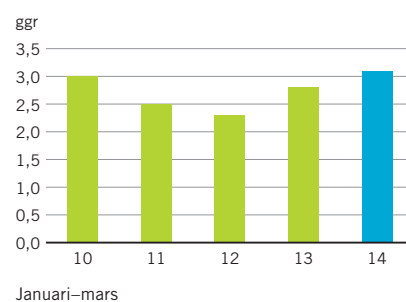
1) I den genomsnittliga räntan 0-1 år ingår kreditmarginaler även för längre löptider. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0-1 år till 1,2%.

Finansiering förfallostruktur 2014-03-31

### Finansiella risker

	Finanspolicy	Utfall 2014-03-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,0 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	28 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	145 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,1 ggr
Räntebindning	1-6 år	4,0 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	44 %
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

### Förbättrad räntetäckningsgrad



## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2 280	2 330	2 280
Förvaltningsfastigheter	88 270	84 545	87 145
Materiella anläggningstillgångar	48	48	50
Finansiella anläggningstillgångar	492	502	497
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>91 090</b>	<b>87 425</b>	<b>89 972</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	1 047	754	700
Likvida medel	3 982	1 395	2 570
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 029</b>	<b>2 149</b>	<b>3 270</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>96 119</b>	<b>89 574</b>	<b>93 242</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>36 779</b>	<b>33 499</b>	<b>36 357</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	34 188	32 503	31 534
Uppskjuten skatteskuld	7 978	7 128	7 859
Ej räntebärande skulder	1 149	1 246	504
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>43 315</b>	<b>40 877</b>	<b>39 897</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	13 382	12 888	13 740
Ej räntebärande skulder	2 643	2 310	3 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 025</b>	<b>15 198</b>	<b>16 988</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>96 119</b>	<b>89 574</b>	<b>93 242</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			2	420	422
<b>Utgående eget kapital 2014-03-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-21</b>	<b>28 573</b>	<b>36 779</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 mars 2014 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 mars 2014 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 88 270 mkr, jämfört med 87 145 mkr vid årsskiftet 2013/2014. Värdeförändringen under perioden uppgick till 521 mkr (4) 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 sidan 86 i Vasakronans årsredovisning för 2013.

### Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har ökat och har nu en total investeringsvolym på 6 419 mkr (4 900), varav 3 471 mkr (2 757) var upparbetat per 31 mars. 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. I de större projekten uppgick den totala uthyrningsgraden till 77 procent och andelen upparbetat till 52 procent.

Under kvartalet påbörjades ombyggnaden av fastigheten Kompassen i Göteborg. Investeringen bedöms uppgå till 150 mkr och innebär bland annat att den tidigare gallerian omvandlas till enskilda butiker samtidigt som ny butiksyta skapas.

#### Fortsatt ökade fastighetsvärden

Mkr	2014	2013
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>87 145</b>	<b>84 074</b>
Investeringar	604	464
Förvärv, köpeskillning	–	3
Försäljningar, köpeskillning	–	–
Värdeförändring	521	4
<b>Utgående värde 31 mars</b>	<b>88 270</b>	<b>84 545</b>

#### Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 240	1 119	90	58 000	nov 2014	100
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 120	57	5	30 300	dec 2016	0
Stockholm, Solna	Rosenborg 3, Frösunda	550	445	81	16 800	nov 2014	85
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	510	464	91	22 900	juni 2014	79
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 8	500	31	6	19 250	dec 2015	100
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 9	480	201	42	19 100	feb 2015	100
Stockholm, City	Nattugglan 14	400	43	11	13 300	dec 2015	0
Stockholm, Telefonplan	Telefonfabriken 1, Telefonplan	295	216	73	32 000	juli 2015	94
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	235	229	97	8 300	april 2014	97
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	150	4	3	10 600	okt 2015	88
Uppsala	Kungsängen 4:4, Hästen	122	121	99	6 800	mars 2014	85
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>5 602</b>	<b>2 930</b>	<b>52</b>			<b>77</b>
Övriga projekt		817	541				
<b>Totalt</b>		<b>6 419</b>	<b>3 471</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 mars 2014 till 7 978 mkr (7 128) 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 mars 2014 till 927 mkr med en uppskjuten skattefordran om 204 mkr.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick till 43 588 mkr (43 996). Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,0 år (2,7) beroende på en högre andel långfristiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader var oförändrat 28 procent av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 68 procent (65) och andelen bankfinansiering 32 procent (35).

I mars genomförde Vasakronan sin andra emission av gröna obligationer. Emissionen uppgick till 1 mdkr, och totalt har däri-

genom 2,3 mdkr emitterats. Antalet investerare i de båda emissionerna uppgår till 34 varav 19 är för Vasakronan nya investerare. Gröna obligationer innebär att Vasakronan ytterligare diversifierar sin upplåning. Genom de gröna obligationerna erbjuds kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan.

Under första kvartalet har Vasakronan totalt emitterat obligationer uppgående till 4,8 mdkr (1,7) och tagit upp banklån på 1,8 mdkr (0). Banklån mot säkerhet i pantbrev eller aktier i dotterbolag motsvarar 16 procent (17) av totala tillgångar. Finanspoliticyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna.

Likvida medel ökade till 3 982 mkr (1 395) och outnyttjade bindande kreditlöften uppgick till 15 400 mkr (15 150). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 145 procent (128) av låneförfall kommande 12 månader.

### Eget kapital

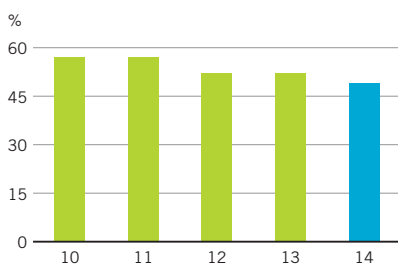
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 422 mkr (839) till 36 779 mkr. Soliditeten ökade till 38 procent (37) och belåningsgraden minskade till 49 procent (52).

### Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	7 273	15
MTN Obligationer	25 000	21 176	45
MTN Gröna obligationer	–	2 300	5
MTN Realränteobligationer	–	1 116	2
NOK-obligationer	324	324	1
Banklån mot säkerhet	15 381	15 381	32
Bindande kreditlöften	15 400	–	–
<b>Totalt</b>		<b>47 570</b>	<b>100</b>

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

### Sjunkande belåningsgrad



Per 31 mars

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mars 2014	Jan-mars 2013	April 2013- mars 2014	Jan-dec 2013
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före värdeförändringar och skatt	684	656	2 717	2 689
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	-2	0	-2
Räntenetto	320	370	1 453	1 503
Betald ränta netto	-296	-405	-1 468	-1 577
Betald skatt	-8	-4	-17	-13
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>700</b>	<b>615</b>	<b>2 685</b>	<b>2 600</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	3	100	105	202
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>703</b>	<b>715</b>	<b>2 790</b>	<b>2 802</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-604	-464	-2 557	-2 417
Förvärv av fastigheter	0	-3	-1 687	-1 690
Försäljning av fastigheter	0	-	2 988	2 988
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-1	-9	-13	-21
Aktier och andelar netto	0	-	-6	-6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-605</b>	<b>-476</b>	<b>-1 275</b>	<b>-1 146</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>98</b>	<b>239</b>	<b>1 515</b>	<b>1 656</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning och koncernbidrag	-975	-1 035	-1 117	-1 177
Upptagna räntebärande skulder	6 796	2 527	15 319	11 050
Amortering räntebärande skulder	-4 507	-1 952	-13 130	-10 575
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 314</b>	<b>-460</b>	<b>1 072</b>	<b>-702</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 412</b>	<b>-221</b>	<b>2 587</b>	<b>954</b>
Likvida medel vid periodens början	2 570	1 616	1 395	1 616
Periodens kassaflöde	1 412	-221	2 587	954
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 982</b>	<b>1 395</b>	<b>3 982</b>	<b>2 570</b>

## Kommentarer kassaflödesanalys

### Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 700 mkr (615). Ökningen förklaras främst av ett förbättrat räntenetto.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på 3 mkr (100) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 703 mkr (715).

### Investeringsverksamheten

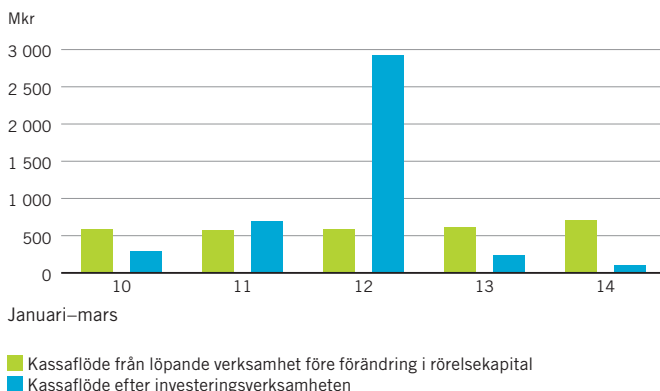
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –605 mkr (–476) och utgörs till största delen av investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 98 mkr (239).

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 314 mkr (–460). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag om –975 mkr (–1 035). Därtill har räntebärande skulder ökat med 2 289 mkr (575).

Kassaflödet uppgick till 1 412 mkr (–221) och likvida medel ökade till 3 982 mkr (1 395) vid utgången av perioden som en förberedelse inför den planerade utdelningen om 3 025 mkr.

### Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten

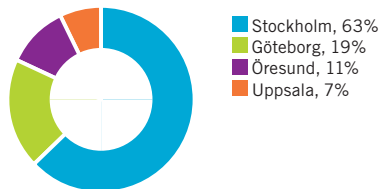


# Vasakronan totalt och per region

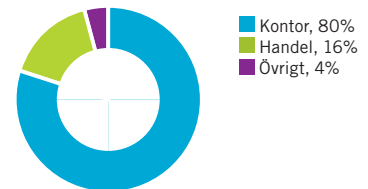
## Totalt Vasakronan januari-mars

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	88 270	84 545
Hysesintäkter, mkr	1 469	1 506
Driftnetto, mkr	1 025	1 046
Överskottsgrad, %	70	69
Uthyrningsgrad, %	91	93
Antal fastigheter	192	193
Area, tkvm	2 570	2 625

## Kontrakterad hyra per geografisk marknad



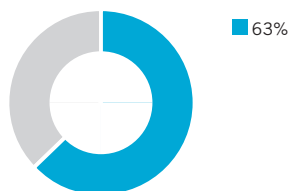
## Kontrakterad hyra per fastighetsmarknad



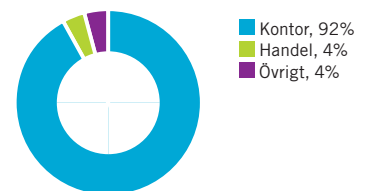
## Stockholm januari-mars

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	55 748	54 867
Hysesintäkter, mkr	907	967
Driftnetto, mkr	619	663
Överskottsgrad, %	68	69
Uthyrningsgrad, %	90	91
Antal fastigheter	90	92
Area, tkvm	1 538	1 606

## Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



## Kontrakterad hyra per fastighetsmarknad



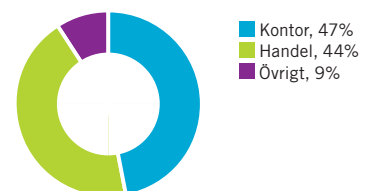
## Göteborg januari-mars

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	16 205	15 531
Hysesintäkter, mkr	284	281
Driftnetto, mkr	222	213
Överskottsgrad, %	78	76
Uthyrningsgrad, %	96	97
Antal fastigheter	35	37
Area, tkvm	418	420

## Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



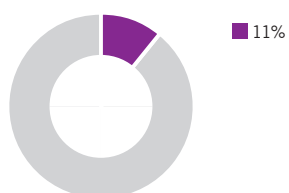
## Kontrakterad hyra per fastighetsmarknad



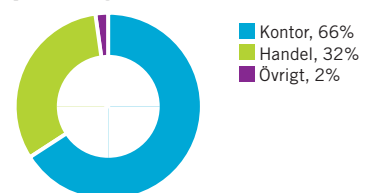
## Öresund januari-mars

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	10 878	8 960
Hysesintäkter, mkr	171	155
Driftnetto, mkr	112	102
Överskottsgrad, %	65	66
Uthyrningsgrad, %	89	94
Antal fastigheter	41	38
Area, tkvm	367	353

## Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



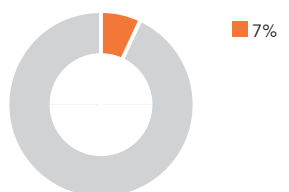
## Kontrakterad hyra per fastighetsmarknad



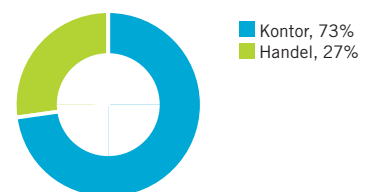
## Uppsala januari-mars

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	5 439	5 187
Hysesintäkter, mkr	107	103
Driftnetto, mkr	72	68
Överskottsgrad, %	67	66
Uthyrningsgrad, %	94	92
Antal fastigheter	26	26
Area, tkvm	247	246

## Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



## Kontrakterad hyra per fastighetsmarknad



# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-mars 2014	Jan-mars 2013
Nettoomsättning	91	84
Rörelsens kostnader	-116	-108
Realisationsresultat försäljningar	-	0
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-25</b>	<b>-24</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	126	124
Resultat från andelar i joint ventures	0	0
Räntenetto	-315	-349
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-667	414
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-881</b>	<b>165</b>
Skatt	194	-36
<b>Periodens resultat</b>	<b>-687</b>	<b>129</b>
<b>Rapport över totalresultatet</b>		
<b>Periodens resultat</b>	<b>-687</b>	<b>129</b>
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	2	2
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	0	-1
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-685</b>	<b>130</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 91 mkr (84) och resultat före skatt uppgick till -881mkr (165). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 981 mkr (1 405).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2014-03-31	2013-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	23	28
Aktier och andelar i dotterbolag	30 724	30 333
Fordringar hos dotterbolag	5 933	6 261
Uppskjuten skattefordran	541	509
Långfristiga fordringar	134	149
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>37 355</b>	<b>37 280</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos moderbolag	-	142
Fordringar hos dotterbolag	28 748	28 359
Kortfristiga fordringar	318	336
Likvida medel	3 981	1 405
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>33 047</b>	<b>30 242</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>70 402</b>	<b>67 522</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	17 377	17 069
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	47 570	44 591
Ej räntebärande skulder	1 704	1 848
Skulder till moderbolag	0	-
Skulder till dotterbolag	3 751	4 014
<b>Summa skulder</b>	<b>53 025</b>	<b>50 453</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>70 402</b>	<b>67 522</b>

# Övriga uppgifter

## Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 354 (342).

## 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. 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 till de fastigheter som ingår i beståndet vid ingången av ett kalenderår ska skuldföras. 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 perioden har utbetalning av koncernbidrag skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 975 mkr. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Stockholm den 9 maj 2014

**Fredrik Wirdenius**  
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

## 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–mars 2014	Jan–mars 2013	April 2013– mars 2014	Jan–dec 2013
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,1	92,7	91,1	93,4
Överskottsgrad, %	70	69	71	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	604	464	2 557	2 417
Fastighetsförvärv, mkr	–	3	1 687	1 690
Fastighetsförsäljningar, mkr	–	–	–2 988	–2 988
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	604	467	1 256	1 119
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	88 270	84 545	88 270	87 145
Area på balansdagen, tkvm	2 570	2 625	2 570	2 562
Antal fastigheter på balansdagen	192	193	192	192
<b>Finansiella uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	2,9	2,8
Soliditet på balansdagen, %	38	37	38	39
Belåningsgrad på balansdagen, %	49	52	49	49
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,8	3,2	2,8	3,0
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	43 588	43 996	43 588	42 704
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	700	615	2 685	2 600
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	354	342	354	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.

**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 räntenettet.

**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**

Delårsrapport januari–juni 2014	22 augusti 2014
Delårsrapport januari–september 2014	7 november 2014
Bokslutsrapport 2014	5 februari 2015

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