

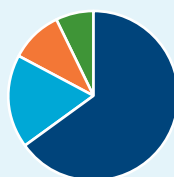
# VASAKRONAN

## Delårsrapport januari–mars 2013

- Hyresintäkterna ökade med 2 procent i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 1 506 mkr (1 449).
- Uthyrningsgraden uppgick till 92,7 procent (93,7).
- Driftnettot ökade med drygt 1 procent i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 1 046 mkr (1 009).
- Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades och uppgick till 656 mkr (558) till följd av ett starkare driftnetto och förbättrat räntenetto.
- Fastighetsbeståndets värde ökade under perioden till följd av gjorda investeringar och uppgick till 84,5 mdkr.
- Pågående projekt uppgår till 4,9 mdkr (3,8), varav 2,8 mdkr (2,2) är upparbetat, med en uthyrningsgrad på 87 procent i de större projekten.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 414 mkr (413).
- Resultat efter skatt uppgick till 838 mkr (1 037).

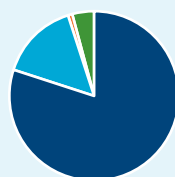
Vasakronan i sammandrag				
Belopp i mkr	Jan–mars 2013	Jan–mars 2012	April 2012–mars 2013	Jan–dec 2012
Hyresintäkter	1 506	1 449	6 026	5 969
Driftnetto	1 046	1 009	4 309	4 272
Resultat före värdeförändringar och skatt	656	558	2 711	2 613
Resultat efter skatt	838	1 037	3 724	3 923
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	615	585	2 462	2 432
Marknadsvärde fastigheter	84 545	80 325	84 545	84 074
Uthyrningsgrad, %	92,7	93,7	92,7	93,0
Överskottsgrad, %	69	70	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,3	2,8	2,7
Soliditet, %	37	35	37	37

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 65% ■ Öresund, 10%  
■ Göteborg, 18% ■ Uppsala, 7%

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



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

# Vasakronan första kvartalet 2013

## ÖKAD NYPRODUKTION

Genom nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter tillförs beståndet moderna och effektiva fastigheter som annars är svåra att köpa i konkurrens. Två områden med god efterfrågan på kontorslokaler är Frösunda och Kista. Under första kvartalet fattades beslut om två större nyproduktioner i dessa områden.

I kvarteret Rosenborg i Frösunda har Vasakronan sedan tidigare uppfört två moderna kontorsfastigheter. En tredje fastighet är under uppförande och där har ett nytt hyresavtal tecknats med Bisnode på 9 400 kvadratmeter med inflyttning under första kvartalet 2014. Samtidigt har uppförandet av en fjärde och sista fastighet i kvarteret påbörjats. Där flyttar JM, JM Entreprenad och Cramo in under fjärde kvartalet 2014. Genom uthyrningarna är den totala uthyrningsgraden för kvarteret drygt 90 procent. Den totala investeringen för de pågående projekten i Frösunda uppgår till 550 mkr.

I Kista är Vasakronan en av de största fastighetsägarna och äger bland annat profilfastigheterna Kista Science Tower och Kista Entré. Beslut har nu tagits om att uppföra en ny kontorsfastighet på drygt 19 000 kvadratmeter i Kista Terrass. I denna centralt belägna del av Kista har Vasakronan sedan tidigare utvecklat och uppfört två kontorsfastigheter. Den nya fastigheten är helt uthyrd och investeringen uppgår till 480 mkr. I Kista Terrass finns också ytterligare byggrätter som möjliggör en fortsatt utveckling.

Genom de nya projekten har den totala investeringsvolymen för pågående projekt ökat till 4,9 mdkr. Projektportföljen har en låg risk med en genomsnittlig uthyrningsgrad på 87 procent i de större projekten.

## UTVECKLING AV BESTÅNDET

Under det första kvartalet tecknades ytterligare ett större hyresavtal i Kista. Det är Coor Service Management som för sitt huvudkontor har tecknat ett sjuårigt avtal på drygt 3 000 kvadratmeter i Kista Entré, med inflyttning i november 2013. Vasakronan och Coor har sedan 2009 haft ett nära samarbete för leverans av servicetjänster till Vasakronans hyresgäster. Det nya kontoret i Kista blir ett modernt konceptkontor som ger möjlighet att testa nya servicetjänster.

Miljöcertifieringen av befintliga fastigheter pågår för fullt. Under det första kvartalet fick Göteborg sin första LEED-klassade byggnad på guldnivå för befintlig byggnad. Det är Gullbergsvass 1:16, även kallad Läppstiftet, som fått certifieringen som en bekräftelse på att den håller hög standard och förvaltas på ett sätt som ger minimal miljöpåverkan. För hela fastighetsbeståndet är målet för 2013 att 50 procent av beståndet ska vara miljöcertifierat.

I slutet av mars tecknades avtal om försäljning av fastigheten Hingsten 1 i Täby för 90 mkr. Fastigheten omfattar cirka 6 000 kvadratmeter uthyrbar area och frånträdde i början av april. Det var den enda fastighet som Vasakronan ägde i Täby och genom försäljningen kan verksamheten istället fokusera på marknader där närvaron är starkare.

## RESULTATET FÖR DET FÖRSTA KVARTALET

Driftnettet ökade till följd av högre hyresintäkter och uppgick till 1 046 mkr (1 009). Genom att även räntenettet förbättrades ökade resultat före värdeförändringar och skatt till 656 mkr (558).

Värdeförändringen på fastigheter uppgick under perioden till 4 mkr (439) och realiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 414 mkr (413). Resultat efter skatt minskade till 838 mkr (1 037).

Pågående projekt har ökat till 4,9 mdkr. Risken i de större projekten är låg med en uthyrningsgrad på 87 procent.

# Marknadsöversikt

## DEN SVENSKA EKONOMIN

Betydande åtstramningar har genomförts i både euroområdet och USA och osäkerheten i omvärlden har minskat. I USA fortsätter återhämtningen trots åtstramningarna och i euroområdet är bedömningen att BNP kommer att börja öka långsamt under det andra halvåret 2013.

För Sverige innebär den relativt långsamma återhämtningen i omvärlden att inhemsk efterfrågan blir den viktigaste drivkraften för tillväxt. De senaste månaderna har förtroendet bland företag och hushåll förbättrats, vilket i kombination med låg inflation och ökade pensioner bidrar till att konsumtionen väntas öka med 2,5 procent under 2013, enligt den senaste prognosen från Konjunkturinstitutet (KI).

Efter en BNP-tillväxt på 0,8 procent under 2012 höjer KI sin prognos till 1,3 procent för 2013. Samtidigt som tillväxten ökar stabiliseras läget på arbetsmarknaden, och arbetslösheten bedöms komma att ligga kvar på runt 8 procent de närmaste åren. Reporäntan ligger fortsatt på 1,0 procent och Riksbankens bedömning är att den kommer att vara oförändrad de närmaste åren.

## FASTIGHETSMARKNADEN

Intresset för fastigheter som placeringsalternativ är fortsatt stort. Efter det intensiva fjärde kvartalet 2012 sjönk dock transaktionsvolymen under det första kvartalet 2013. Under kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 18 mdr (22), enligt uppgift från DTZ Research. Av transaktionsvolymen omsattes knappt 43 procent (60) i storstadsregionerna och omkring 32 procent (35) utgjordes av kontorsfastigheter. Svenska aktörer stod för merparten av omsättningen under perioden.

## STOCKHOLM

Hyresmarknaden i Stockholm har varit stabil under årets första kvartal. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i Stockholm CBD ligger sedan årsskiftet kvar på 4,5 procent. Även i Stockholms innerstad har vakansnivån varit stabil och uppgår till knappt 10 procent. I Stockholms ytterområden har vakanserna stigit något de senaste två kvartalen och vakansnivån bedöms nu uppgå till 14,5 procent, även om nivån varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD samt övriga innerstaden bedöms vara oförändrade jämfört med årsskiftet och uppgår till knappt 4,7 procent respektive 5,2 procent. I ytterområdena bedöms direktavkastningen uppgå till närmare 6,5 procent, vilket också är i nivå med årsskiftet.

## GÖTEBORG

I Göteborg har det begränsade nytillskottet av moderna kontorslokaler i CBD samt den stigande efterfrågan på kontorslokaler sedan tidigare inneburit ökade hyresnivåer även om ökningstakten nu avtagit. Även vakansnivån har påverkats och i CBD har den stadigt sjunkit sedan årsskiftet 2010/2011 för att nu uppgå till knappt 5,5 procent enligt DTZ.

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

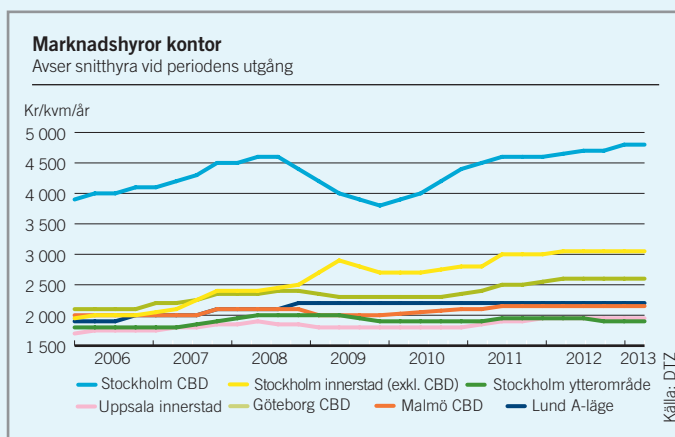
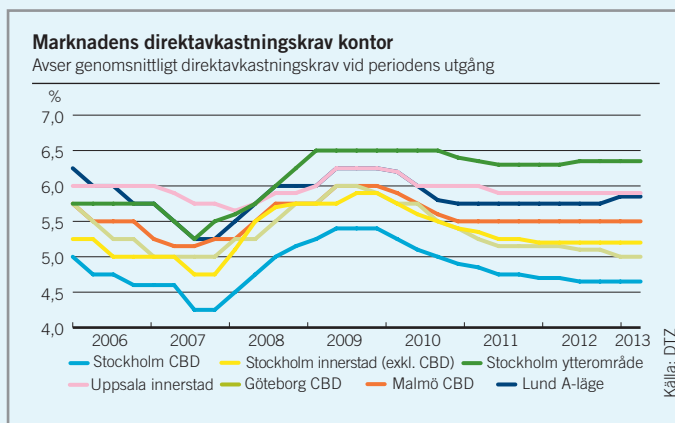
## ÖRESUND

Kontorshyresmarknaden i Öresund präglas av ett stort utbud till följd av en omfattande nyproduktion. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD bedöms ligga kvar på samma nivå som vid årsskiftet och uppgår till drygt 9 procent. Även vakansnivåerna för fastigheter med A-läge i Lund bedöms vara stabila sedan årsskiftet 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 årsskiftet.

## 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 har sedan flera år tillbaka legat på omkring 5 procent i de centrala delarna och direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter bedöms fortsatt ligga på knappt 6 procent.



# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mars 2013	Jan–mars 2012	April 2012– mar 2013	Jan–dec 2012
Hysesintäkter	1 506	1 449	6 026	5 969
Driftkostnader	-226	-209	-751	-734
Reparationer och underhåll	-27	-30	-129	-132
Fastighetsadministration	-57	-53	-250	-246
Fastighetsskatt	-117	-117	-460	-460
Tomträttsavgäld	-33	-31	-127	-125
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-460</b>	<b>-440</b>	<b>-1 717</b>	<b>-1 697</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>1 046</b>	<b>1 009</b>	<b>4 309</b>	<b>4 272</b>
Central administration	-20	-20	-81	-81
Resultat från andelar i joint venture	0	-1	0	-1
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0
Räntenetto	-370	-430	-1 517	-1 577
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>656</b>	<b>558</b>	<b>2 711</b>	<b>2 613</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4	439	819	1 254
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	414	413	-552	-553
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-13	-49	-62
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 074</b>	<b>1 397</b>	<b>2 929</b>	<b>3 252</b>
Skatt	-236	-360	795	671
<b>Periodens resultat</b>	<b>838</b>	<b>1 037</b>	<b>3 724</b>	<b>3 923</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Omklassificerbara poster</i>				
Kassaflödessäkringar	2	1	8	7
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-1	0	-4	-3
<i>Ej omklassificerbara poster</i>				
Pensioner, omvärdering	-	-	-11	-11
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	0	0	0
Inkomstskatt pensioner	0	0	3	3
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>839</b>	<b>1 038</b>	<b>3 720</b>	<b>3 919</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	69	70	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,3	2,8	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

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 1 506 mkr (1 449). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 2 procent, främst förklarad av hyreshöjningar.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra på 184 mkr (73), varav 27 procent (47) är intäktspåverkande under 2013. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 212 mkr (212) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 3,1 procent (3,3). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 79 mkr (15).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 5 994 mkr (5 862) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,5 år (4,6).

Uthyrningsgraden uppgick till 92,7 procent (93,7) per 31 mars 2013. Sedan årsskiftet har uthyrningsgraden minskat med 0,3 procentenheter till följd av avflyttar.

## FASTIGHETSKOSTNADER

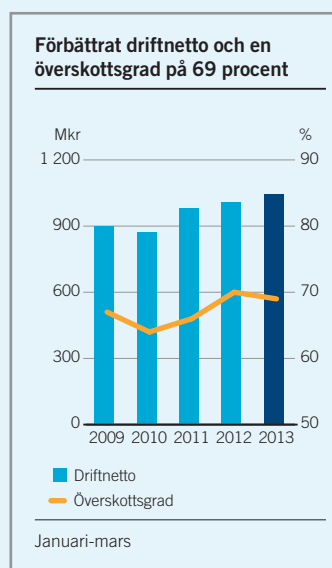
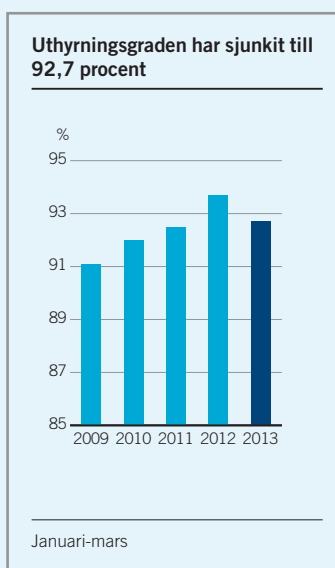
Fastighetskostnaderna ökade med 5 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd var ökningen 4 procent och förklaras främst av högre kostnader till följd av den kalla och snörika vintern.

## DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 1 046 mkr (1 009). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med drygt 1 procent främst till följd av högre hyresintäkter. Överskottsgraden minskade något till 69 procent (70).

## ADMINISTRATION

Kostnaden för fastighetsadministration ökade till 57 mkr (53). Kostnaden för central administration var oförändrad och uppgick till 20 mkr (20).



# Kommentarer resultaträkning

## RÄNTENETTO

Räntenettet förbättrades till -370 mkr (-430) till följd av sjunkande marknadsräntor och kreditmarginaler. Den 31 mars 2013 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 3,2 procent (3,7). Refinansieringsräntan, inklusive kreditmarginaler, för en motsvarande låneportfölj minskade till 2,2 procent (3,2). Genomsnittlig räntebindning ökade till 4,5 år (4,4) genom en fortsatt successiv förlängning av räntebindningen med ränteswappar. Räntebindningsförfall längre än 5 år var oförändrat 47 procent av räntebärande skulder, samtidigt som andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 48 procent (49). Det medför att räntekänsligheten är låg. En höjning av räntenivån skulle dessutom medföra att en orealiserad värdeökning på långfristiga ränteswappar kan realiseras för att motverka ökade räntekostnader på kort räntebindning.

Räntetäckningsgraden ökade till 2,8 gånger (2,3) till följd av att både driftnetto och räntenetto förbättrats. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

## RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 656 mkr (558), en ökning med nästan 18 procent. Förbättringen förklaras av det starkare driftnettot och det förbättrade räntenettet.

## VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 mars 2013 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per årsskiftet.

Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter ökat med 471 mkr, vilket förklaras av gjorda investeringar, och värdeförändringen uppgick under perioden till 4 mkr (439). Bedömningen är att de värdepåverkande faktorerna varit i princip oförändrade för samtliga orter och fastighetstyper. Direktavkastningskraven i beståndet var stabila under perioden och uppgick i genomsnitt till 5,71 procent.

### Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,0
Marknadshyresförändring	0,0
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer <sup>1)</sup>	0,0
<b>Totalt Vasakronan</b>	<b>0,0</b>

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

### Värdeförändring per region

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

### Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

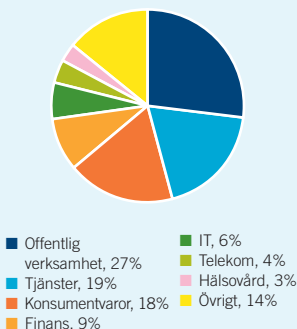
	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	0,0	0,0
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,3	0,0
Transaktioner	–	0,0
<b>Totalt Vasakronan</b>		<b>0,0</b>

### Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
SEB	3
Försäkringskassan	3
Rikspolisstyrelsen	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Posten Sverige	2
Sony Mobile Communications	2
Ericsson Sverige	2
Domstolsverket	1
Åhléns	1
<b>Summa</b>	<b>21</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
2013	959	606	10
2014	983	1 142	19
2015	853	1 057	18
2016	621	832	14
2017	214	517	8
2018–ff	588	1 568	26
Garage	1 324	165	3
<b>Summa</b>	<b>5 542</b>	<b>5 887</b>	<b>98</b>
Bostäder	1 285	107	2
<b>Totalt</b>	<b>6 827</b>	<b>5 994</b>	<b>100</b>

Förfallostruktur kontrakterad hyra

# Kommentarer resultaträkning

## VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till 414 mkr (413) till följd av höjda långfristiga marknadsräntor. Den realiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte heller att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

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.

## SKATT

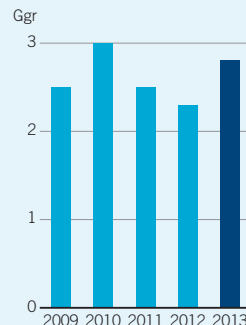
I koncernen redovisas en total skattekostnad om –236 mkr (–360). Av skattekostnaden utgörs –187 mkr (–337) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Aktuell skatt uppgår till –49 mkr (–23) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Denna bedöms inte komma att betalas då det finns outnyttjade underskottsavdrag.

### Finansiella risker

Finansieringsrisk	Finanspolicy	Utfall 2013-03-31
Kapitalbindning	minst 2 år	2,7 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	28 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	128 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,8 ggr
Räntebindning	1–5 år	4,5 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	48 %
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

### Förbättrad räntetäckningsgrad på 2,8 ggr



Januari-mars

### Finansiering förfallostruktur 2013-03-31

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	21 738	48	3,2 1)	12 888	28	15 150	100
1–2 år	–1 289	–3	3,1	10 384	23	–	–
2–3 år	–38	0	3,2	6 761	15	–	–
3–4 år	530	1	3,4	4 453	10	–	–
4–5 år	3 188	7	3,3	5 442	12	–	–
5 år och över	21 263	47	3,2	5 464	12	–	–
<b>Totalt</b>	<b>45 392</b>	<b>100</b>	<b>3,2</b>	<b>45 392</b>	<b>100</b>	<b>15 150</b>	<b>100</b>

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 2,0%.

För år 1–2 och 2–3 år räntexponeringen negativ. Det förklaras av att ingångna swapavtal överstiger lån med motsvarande räntebindningstid. Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 4,5 år (4,4) och kapitalbindning till 2,7 år (2,4).

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2 330	2 380	2 330
Förvaltningsfastigheter	84 545	80 325	84 074
Materiella anläggningstillgångar	48	47	43
Finansiella anläggningstillgångar	502	491	505
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>87 425</b>	<b>83 243</b>	<b>86 952</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	754	915	751
Likvida medel	1 395	2 516	1 616
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 149</b>	<b>3 431</b>	<b>2 367</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>89 574</b>	<b>86 674</b>	<b>89 319</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>33 499</b>	<b>30 753</b>	<b>32 660</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	32 503	29 568	31 599
Uppskjutet skatteskuld	7 128	8 293	6 942
Ej räntebärande skulder	1 246	765	1 674
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>40 877</b>	<b>38 626</b>	<b>40 215</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	12 888	14 904	13 234
Ej räntebärande skulder	2 310	2 391	3 210
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 198</b>	<b>17 295</b>	<b>16 444</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>89 574</b>	<b>86 674</b>	<b>89 319</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 efter skatt				-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			1	838	839
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-30</b>	<b>25 302</b>	<b>33 499</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 mars 2013 till 2 230 mkr (2 280), 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 2013 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 84 545 mkr, jämfört med 84 074 mkr vid årsskiftet 2012/ 2013. Värdeförändringen under perioden uppgick till 4 mkr (439).

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

De pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 4 900 mkr (3 840), varav 2 757 mkr (2 243) var upparbetat per 31 mars 2013. Projekten har totalt sett en låg risk genom en hög uthyrningsgrad, och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentliga sektorn. Den totala uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 87 procent.

Under det första kvartalet påbörjades nyproduktion av en kontorsfastighet i Kista på 19 100 kvadratmeter med en investering på 480 mkr. Fastigheten är fullt uthyrd och beräknas vara färdigställd i början av 2015. Samtidigt utökas investeringen i Frösunda med ytterligare en kontorsfastighet. Totalt kommer 550 mkr att investeras i Frösunda och uthyrningsgraden uppgår till 83 procent.

Marknadsvärdet ökade genom investeringar		
Mkr	2013	2012
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>84 074</b>	<b>82 370</b>
Investeringar	464	467
Förvärv	3	–
Försäljningar	–	–2 953
Orealiserad värdeförändring	4	441
<b>Utgående värde 31 mars</b>	<b>84 545</b>	<b>80 325</b>

Ökade investeringar i större projekt							
Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp-arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 180	848	72	58 000	juli 2014	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	440	304	69	22 900	dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	360	342	95	30 000	dec 2013	76
Stockholm, Telefonplan	Telefonfabriken 1, Telefonplan	320	70	22	31 000	jan 2016	74
Stockholm, Solna	Rosenborg 3, Frösunda	550	144	26	16 500	nov 2014	83
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	270	210	78	6 600	juni 2013	93
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 9	480	8	2	19 100	feb 2015	100
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	205	106	52	8 000	mars 2014	81
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	140	105	74	32 000	sept 2013	91
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>3 945</b>	<b>2 137</b>	<b>54</b>			<b>87</b>
Övriga projekt över 10 mkr		955	620				
<b>Totalt</b>		<b>4 900</b>	<b>2 757</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 mars 2013 till 7 128 mkr (8 293) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen jämfört med föregående år beror främst på omvärderingen av uppskjuten skatt från 26,3 till 22 procent till följd av sänkningen av bolagsskatten vid årsskiftet.

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

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 43 996 mkr (41 956) till följd av de fastighetsförvärv som genomfördes under 2012. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 2,7 år (2,4) genom en ökad andel långfristiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 28 procent (34) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering oförändrad 65 procent och andelen bankfinansiering 35 procent.

Under första kvartalet har Vasakronan emitterat obligationer för 1,7 mdkr, varav 1,2 mdkr är förlängningar av utestående obligationer. Certifikatsupplåningen fortsatte att öka och uppgick till 9,0 mdkr per 31 mars.

Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag ökade till 15 179 mkr (12 816) vilket motsvarar 17 procent av totala tillgångar. Finanspolicyn

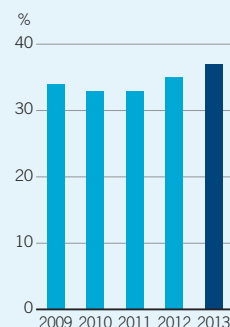
anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Likvida medel uppgick till 1 395 mkr (2 516) och bindande kreditlöften, vilka inte var utnyttjade, uppgick till 15 150 mkr (14 200). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 128 procent (111) av låneförfall kommande 12 månader.

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 839 mkr (1 038) till 33 499 mkr. Soliditeten uppgick till 37 procent (35) och belåningsgraden var oförändrad 52 procent (52).

Soliditeten ökade och uppgick till 37 procent



Per 31 mars

### Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	9 003	20
MTN-program	25 000	20 125	44
NOK-obligationer	335	335	1
Banklån utan säkerhet	750	750	2
Banklån mot säkerhet	15 179	15 179	33
Bindande kreditlöften	15 150	–	–
<b>Totalt</b>		<b>45 392</b>	<b>100</b>

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mars 2013	Jan–mars 2012	April 2012– mars 2013	Jan–dec 2012
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före värdeförändringar och skatt	656	558	2 711	2 613
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-2	-3	-12	-13
Räntenetto	370	430	1 517	1 577
Betald ränta netto	-405	-396	-1 737	-1 728
Betald skatt	-4	-4	-17	-17
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>615</b>	<b>585</b>	<b>2 462</b>	<b>2 432</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	100	-112	-121	-91
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>715</b>	<b>473</b>	<b>2 583</b>	<b>2 341</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-464	-467	-2 217	-2 220
Förvärv av fastigheter	-3	-	-2 973	-2 970
Försäljning av fastigheter	-	2 643	1 727	4 370
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-9	-1	-14	-6
Aktier och andelar netto	-	-	-10	-10
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	273	100	373
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-476</b>	<b>2 448</b>	<b>-3 387</b>	<b>-463</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>239</b>	<b>2 921</b>	<b>-804</b>	<b>1 878</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning och koncernbidrag	-1 035	-1 061	-1 247	-1 273
Upptagna räntebärande skulder	2 527	3 485	8 422	9 380
Amortering räntebärande skulder	-1 952	-5 309	-7 492	-10 849
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-460</b>	<b>-2 885</b>	<b>-317</b>	<b>-2 742</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-221</b>	<b>36</b>	<b>-1 121</b>	<b>-864</b>
Likvida medel vid periodens början	1 616	2 480	2 516	2 480
Periodens kassaflöde	-221	36	-1 121	-864
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 395</b>	<b>2 516</b>	<b>1 395</b>	<b>1 616</b>

# Kommentarer kassaflödesanalys

## LÖPANDE VERKSAMHETEN

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 615 mkr (585). Ökningen förklaras av ett högre driftnetto och förbättrat räntenetto.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på 100 mkr (–112) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 715 mkr (473).

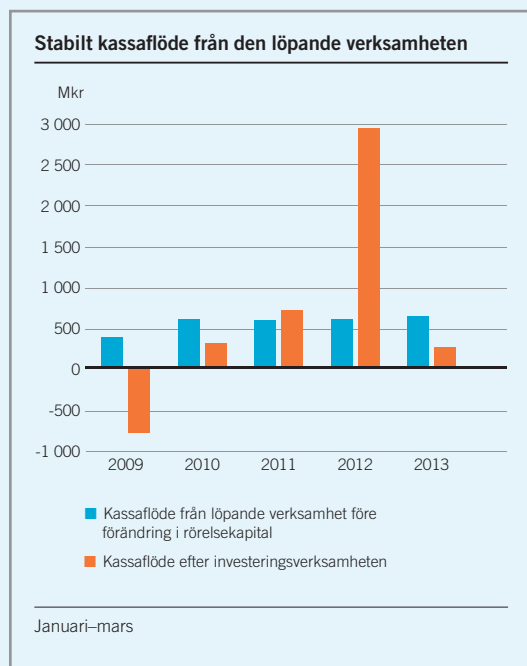
## INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –476 mkr (2 448) och utgörs till största delen av investeringar i befintliga fastigheter på –464 mkr (–467). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 239 mkr (2 921).

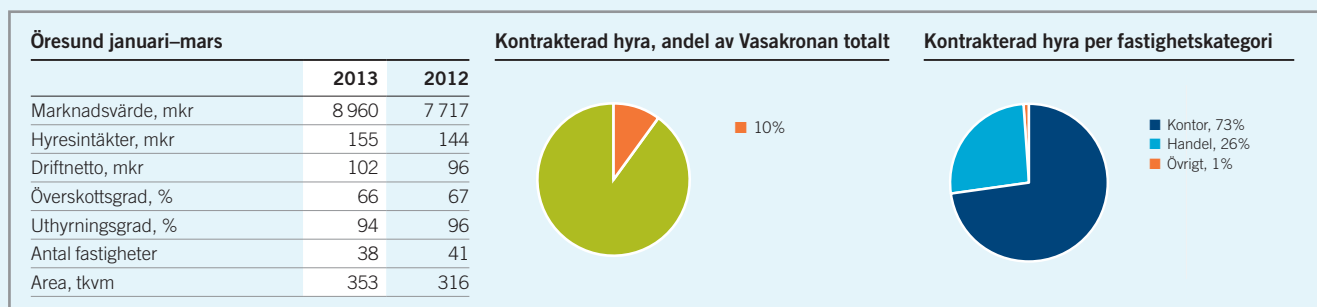
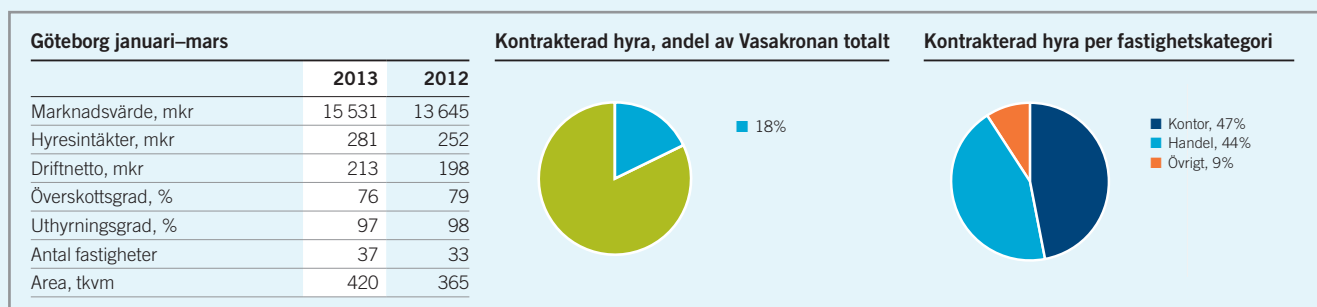
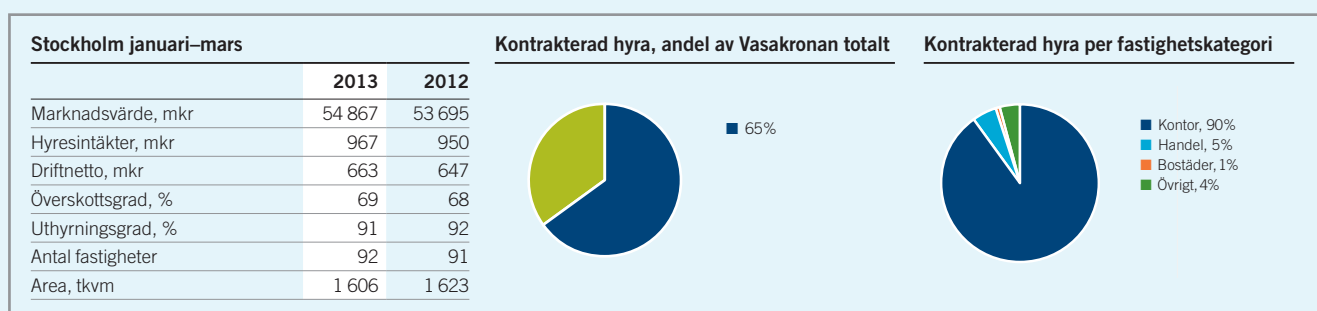
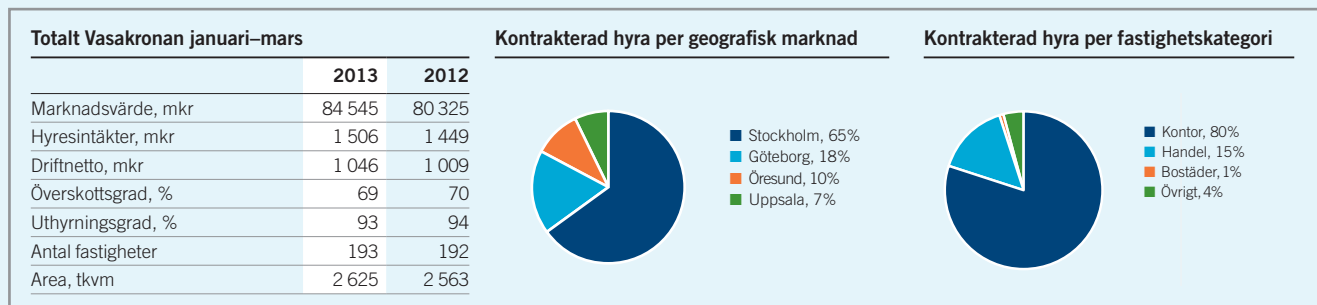
## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –460 mkr (–2 885). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag om totalt –1 035 mkr (–1 061). Därtill har räntebärande skulder ökat med 575 mkr (–1 824).

Kassaflödet uppgick till –221 mkr (36) och likvida medel uppgick till 1 395 mkr (2 516) vid utgången av perioden.



# Vasakronan totalt och per region



# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mars 2013	Jan–mars 2012
Nettoomsättning	84	87
Rörelsens kostnader	-108	-109
Realisationsresultat försäljningar	0	25
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	124	60
Räntenetto	-349	-395
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	414	413
<b>Resultat före skatt</b>	<b>165</b>	<b>81</b>
Skatt	-36	-15
<b>Årets resultat</b>	<b>129</b>	<b>66</b>
<b>Rapport över totalresultatet</b>		
<b>Övrigt totalresultat</b>		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessakringar	2	1
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessakringar	-1	0
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>130</b>	<b>67</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 84 mkr (87) och resultat före skatt uppgick till 165 mkr (81). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 1 405 mkr (2 516).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2013-03-31	2012-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	28	24
Aktier och andelar i dotterbolag	30 333	29 680
Fordringar hos dotterbolag	6 261	4 780
Uppskjuten skattefordran	509	217
Långfristiga fordringar	149	100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>37 280</b>	<b>34 801</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos moderbolag	142	-
Fordringar hos dotterbolag	28 359	27 414
Kortfristiga fordringar	336	481
Likvida medel	1 405	2 516
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>30 242</b>	<b>30 411</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>67 522</b>	<b>65 212</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	17 069	17 568
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	44 591	42 442
Ej räntebärande skulder	1 848	1 506
Skulder till dotterbolag	4 014	3 696
<b>Summa skulder</b>	<b>50 453</b>	<b>47 644</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>67 522</b>	<b>65 212</b>

# Övriga uppgifter

## PERSONAL

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 342 (325).

## 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 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 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: Upplýsningar trätt i kraft. Ändringarna innebär utökade upplýsningskrav 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 upplýsning om Vasakronans värderingsmetodik se sidan 71 i Vasakronans årsredovisning för 2012. Förändringen kommer däremot att innebära utökade upplýsningskrav i årsredovisningen för 2013.

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 skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 1 035 mkr. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Stockholm den 14 maj 2013

**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 2013	Jan–mars 2012	April 2012– mars 2013	Jan–dec 2012
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,7	93,7	92,7	93,0
Överskottsgrad, %	69	70	72	72
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	464	467	2 217	2 220
Fastighetsförvärv, mkr	3	–	2 973	2 970
Fastighetsförsäljningar, mkr	–	–2 643	–1 727	–4 370
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	467	–2 176	3 463	820
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	84 545	80 325	84 545	84 074
Area på balansdagen, tkvm	2 625	2 563	2 625	2 601
Antal fastigheter på balansdagen	193	192	193	193
<b>Finansiella uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,3	2,8	2,7
Soliditet på balansdagen, %	37	35	37	37
Belåningsgrad på balansdagen, %	52	52	52	51
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,2	3,7	3,2	3,3
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	43 996	41 956	43 996	43 217
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	615	585	2 462	2 432
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	342	325	342	337



# Definitioner

**Area, kvm**

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

**Belåningsgrad, %**

Räntebärande skulder netto dividerat med fastighetersnas 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 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.

**Räntetäckningsgrad, ggr**

Resultat före räntenetto dividerat med räntenettot.

**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**

Delårsrapport januari–juni 2013	20 augusti 2013
Delårsrapport januari–september 2013	7 november 2013
Bokslutsrapport 2013	6 februari 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 85 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](http://www.vasakronan.se)