

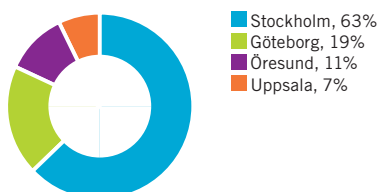
Delårsrapport januari–juni 2014

- Hyresintäkterna ökade med 2 procent i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 2 933 mkr (2 995).
- Uthyrningsgraden minskade till 91,7 procent (92,7), främst till följd av enstaka större avflyttningar från fastigheter som tomställda och nu genomgår omfattande ombyggnad. Vakansen förklaras till 2,5 procentenheter (1,9) av vakanser i pågående projekt och tomställda utvecklingsfastigheter.
- Driftnettot ökade med 3 procent i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 2 071 mkr (2 099).
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 374 mkr (1 324) till följd av ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 670 mkr (859), vilket motsvarar en värdeökning på 1,9 procent. Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 89,2 mdkr.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –1 349 mkr (1 042) till följd av sjunkande långa marknadsräntor.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 373 mkr (2 534).
- Investeringsvolymen för pågående fastighetsprojekt uppgick till 6,0 mdkr, varav 3,6 mdkr var upparbetat.

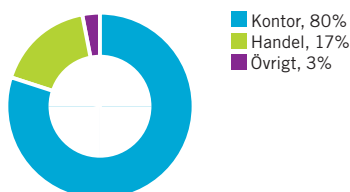
Vasakronan i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–juni 2014	Jan–juni 2013	April–juni 2014	April–juni 2013	Juli 2013–juni 2014	Jan–dec 2013
Hyresintäkter	2 933	2 995	1 464	1 489	5 970	6 032
Driftnetto	2 071	2 099	1 046	1 053	4 251	4 279
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 374	1 324	690	668	2 739	2 689
Resultat efter skatt	1 373	2 534	953	1 696	3 657	4 818
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 430	1 362	730	747	2 668	2 600
Marknadsvärde fastigheter	89 233	86 283	89 233	86 283	89 233	87 145
Uthyrningsgrad, %	91,7	92,7	91,7	92,7	91,7	93,4
Överskottsgrad, %	71	70	71	71	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	3,1	2,8	2,9	2,8
Belåningsgrad, %	51	51	51	51	51	49
Miljöcertifiering, andel av total area, %	20	15	20	15	20	20
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	137	145	137	145	137	139

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan andra kvartalet 2014

Framgångsrika uthyrningar i en allt starkare marknad

Det framgångsrika arbetet med nyuthyrningar under inledningen av året fortsatte under det andra kvartalet. Under kvartalet genomfördes nyuthyrning av cirka 45 000 kvadratmeter (24 000). I Lund tecknades i juni avtal med Försäkringskassan om uthyrning av 4 000 kvadratmeter i fastigheten Sandryggen 1, som därmed är fullt uthyrd. Försäkringskassan hyr våningarna 2–8 i det 11 våningar höga huset och inflyttning sker under andra kvartalet 2015.

I Göteborg tecknades hyresavtal med tre nya handelsaktörer i fastigheten Perukmakaren. Det är Happy Mango, Nudie Jeans Repair Shop och Bunches by Blomrum som under våren och sommaren öppnar nya butiker. Sedan tidigare hyr även STF och Gina Tricot lokaler i fastigheten, som därmed också är fullt uthyrd.

I juni tecknades i Stockholm avtal med spelutvecklingsbolaget Avalanche Studios om uthyrning av 3 000 kvadratmeter i fastigheten Nattugglan på Södermalm i Stockholm. Fastigheten är ett av de större pågående utvecklingsprojekten och den kommer att moderniseras och miljöklassas enligt Leed Platina. Fastigheten beräknas vara färdig för inflyttning under senare delen av 2015.

I slutet av kvartalet pågick fastighetsprojekt i Stockholm motsvarande en investeringsvolym om drygt 3 mdkr. Samtidigt planeras för en fortsatt utveckling av beståndet, bland annat av Hästskon 12 vid Sergels Torg. I juni meddelade SEB att de lämnar sina lokaler i fastigheten inom en fyraårsperiod. Den kommande avflytten innebär ytterligare möjligheter att utveckla nya flexibla och hållbara lokaler i bästa läge.

Uthyrningsgraden ökade under kvartalet med 0,6 procentenheter till 91,7 procent.

Förvärv i Göteborg

I juni tecknades avtal om förvärv av den fullt uthyrda kontorsfastigheten Heden 46:3 i Göteborg av NCC för ett fastighetsvärde om 860 mkr. Fastigheten är under uppförande och omfattar cirka 20 000 kvadratmeter. Största hyresgäster är Sweco och PwC. Lokalerna i fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM och tillträde sker under fjärde kvartalet 2015.

Vasakronan äger sedan tidigare Rättscentrum i området och genom förvärvet kompletteras beståndet i Göteborg med kontorslokaler av hög standard i bra läge.


I juni tecknades avtal om försäljning av tomträten Rotterdam 1 i Värtahamnen i Stockholm till Djurgårdsstadens Fastigheter. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 395 mkr med frånträde den 1 juli. Under kvartalet såldes också fastigheten Bladet 1 i Bergshamra i Solna. Köpare var CapMan Nordic Real Estate Fund och fastighetsvärdet uppgick till 630 mkr.

Förändringar i styrelse och organisation

Vid årsstämman den 8 maj lämnade styrelseordförande Lars Lundquist styrelsen och till ny ordförande utsågs Mats Wäppling, tidigare vice styrelseordförande. Samtidigt valdes Magnus Eriksson in som ny ledamot i styrelsen. Magnus är vice vd och affärschef på Fjärde AP-fonden och är även ledamot i styrelserna för Rikshem och Hemfosa.

Under kvartalet valdes även Christel Kinning in i styrelsen. Christel har erfarenhet från retailsektorn och är idag styrelseledamot i bland annat Hemtex, Stadium och Reima. Samtidigt lämnade bolagets vd, Fredrik Wirdenius, styrelsen med anledning av ägarernas ambition att renodla uppgifterna mellan styrelse och ledning.

I juni beslutade sig Lars Johnsson, vice vd och chef för fastighetsinvesteringar på Vasakronan, för att lämna bolaget.



Nyuthyrningar
om 45 000
kvadratmeter
i en allt starkare
hyresmarknad.

Resultatet för det andra kvartalet

Driftnettet för det andra kvartalet uppgick till 1 046 mkr (1 053) och resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 690 mkr (668). Ökningen förklaras av ett förbättrat räntenetto, främst till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler.

Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 1 149 mkr (855). Värdeökningen avser främst fastigheterna i Stockholm och beror på ökade marknadshyror, men även på lägre direktavkastningskrav. Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -682 mkr (628) förklarar av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat efter skatt uppgick därigenom till 953 mkr (1 696).

Marknadsöversikt

Vår omvärld

Den globala ekonomin fortsatte att stabiliseras under första halvåret, även om dämpad handel och långsammare ökning av industriproduktionen än förväntat, bidrog till en tillfällig avmattning under inledningen av året.

I Sverige är konjunkturåterhämtningen främst driven av inhemsk efterfrågan, som ger positiv effekt på detaljhandeln, och förväntningar om ökade bostadsinvesteringar. Draghjälpen från omvärlden är begränsad och Konjunkturinstitutets (KI) prognos för BNP-tillväxten har för 2014 sänkts något till 2,2 procent, för att sedan öka till 3,0 procent under 2015. Parallellt med en ökad tillväxt är bedömningen att sysselsättningen kommer att öka med 1 procent per år under åren 2014–2018.

Vid sitt möte i juli beslutade Riksbanken att sänka reporäntan med 0,50 procentenheter till 0,25 procent mot bakgrund av den låga inflationen. Samtidigt reviderades räntebanan ner påtagligt och en höjning av reporäntan bedöms bli aktuell först i slutet av 2015.

Fastighetsmarknaden

Efterfrågan på kommersiella fastigheter i Sverige fortsatte att vara hög under första halvåret. Under det andra kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 41 mdkr (29) enligt uppgift från DTZ Research. Under första halvåret uppgick transaktionsvolymen därmed till totalt 66 mdkr (48), vilket motsvarar en ökning med drygt 35 procent jämfört med samma period föregående år. Av transaktionsvolymen under första halvåret omsattes cirka 40 procent 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 andra kvartal och bedömningen är att marknadshyrorna i CBD uppvisar en svagt stigande trend. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i CBD ligger sedan årsskiftet 2013/2014 oförändrat kvar på 4 procent. I Stockholms innerstad utanför CBD har marknadshyran varit oförändrad och vakansnivån uppgår fortsatt till knappt 10 procent. Även i Stockholms närförorter är marknadshyrorna och vakansnivåerna oförändrade jämfört med årsskiftet. Vakansnivån i Stockholms närförorter bedöms uppgå till cirka 14 procent, även om nivåerna varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD är oförändrade jämfört med vid ingången av året och uppgår till strax under 4,5 procent. I övriga innerstaden har direktavkastningskraven fortsatt att sjunka under första halvåret och bedöms uppgå till 5,0 procent. Även i närförorterna bedöms direktavkastningen ha sjunkit och uppgår nu till cirka 6,0 procent. För fastigheter med goda lägen, som i Solna och Sundbyberg, bedöms direktavkastningskraven uppgå till cirka 5,0 procent.

Göteborg

Det begränsade nytillskottet av kontorslokaler i Göteborgs innerstad, tillsammans med en växande efterfrågan, har inneburit stigande hyresnivåer de senaste åren. Den positiva hyresutvecklingen har nu stabiliserats på en hög nivå sedan årsskiftet 2013/2014. Vakansnivån i CBD har varit oförändrad sedan årsskiftet 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 fastigheter har haft en återhållande effekt på hyresnivåerna i Öresund, som har varit stabila 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.

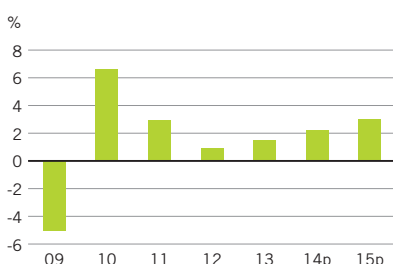
Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD bedöms uppgå till runt 5,5 procent och till 5,8 procent för A-läge i Lund, vilket innebär en svag sänkning jämfört med utgången av 2013.

Uppsala

Hyresmarknaden i Uppsala har under de senaste åren stärkts vad gäller moderna kontorslokaler i centrala lägen, vilket inneburit svagt stigande marknadshyror. Vakansgraden ligger sedan flera år tillbaka på omkring 5 procent i de centrala delarna av staden.

Direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter bedöms ha sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,9 procent.

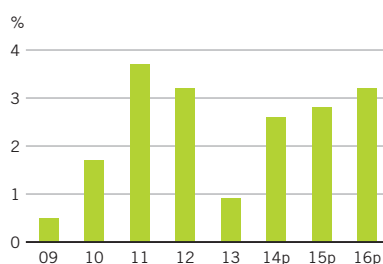
Svagt stigande tillväxt



BNP-utveckling i Sverige, fasta priser.

Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

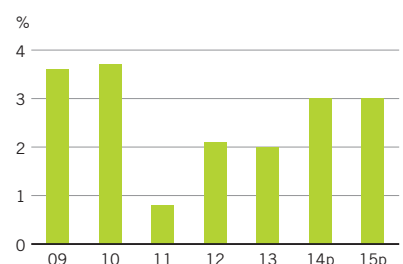
Ökad kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner.

Källa: SCB och Evidens

Positiv detaljhandel



Total detaljhandel i Sverige, löpande priser.

Källa: HUI:s Konjunkturrapport

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–juni 2014	Jan–juni 2013	April–juni 2014	April–juni 2013	Juli 2013– juni 2014	Jan–dec 2013
Hysesintäkter	2 933	2 995	1 464	1 489	5 970	6 032
Driftkostnader	-351	-407	-157	-181	-687	-743
Reparationer och underhåll	-55	-59	-29	-32	-109	-113
Fastighetsadministration	-140	-130	-76	-73	-284	-274
Fastighetsskatt	-245	-236	-121	-119	-501	-492
Tomträttsavgäld	-71	-64	-35	-31	-138	-131
Summa fastighetskostnader	-862	-896	-418	-436	-1 719	-1 753
Driftnetto	2 071	2 099	1 046	1 053	4 251	4 279
Central administration	-44	-43	-23	-23	-88	-87
Resultat från andelar i joint venture	0	0	0	0	0	0
Räntenetto	-653	-732	-333	-362	-1 424	-1 503
Resultat före värdeförändringar	1 374	1 324	690	668	2 739	2 689
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 670	859	1 149	855	2 763	1 952
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-1 349	1 042	-682	628	-1 240	1 151
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-11	-	-11	-40	-51
Resultat före skatt	1 695	3 214	1 157	2 140	4 222	5 741
Skatt	-322	-680	-204	-444	-565	-923
Periodens resultat	1 373	2 534	953	1 696	3 657	4 818
Övrigt totalresultat						
<i>Omklassificerbara poster</i>						
Kassaflödessäkringar	4	5	2	3	9	10
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-1	-1	-1	0	-2	-2
<i>Ej omklassificerbara poster</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	2	2
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	0	-	0	-17	-17
Inkomstskatt pensioner	-	0	-	0	3	3
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	3	4	1	3	-5	-4
Summa totalresultat för perioden¹⁾	1 376	2 538	954	1 699	3 652	4 814
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	71	70	71	71	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	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 utspädningseffekt.

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 2 933 mkr (2 995). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med närmare 2 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 78 000 kvadratmeter med en årshyra på 229 mkr (255), varav 32 procent (28) är intäktspåverkande under 2014. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 550 mkr (438) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 3,5 procent (0,6). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 3 mkr (68).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 5 861 mkr (5 906) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,1 år (4,4).

Uthyrningsgraden minskade till 91,7 procent (92,7) per 30 juni 2014. Minskningen beror på enstaka större avflyttningar från lokaler främst i Stockholms innerstad, som genomgår genomgripande ombyggnad och modernisering. Vakansen förklaras till 1,9 procentenheter (1,1) av vakanser i pågående projekt och till 0,6 procentenheter (0,8) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med närmare 4 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd var minskningen drygt 1 procent och förklaras främst av lägre taxebundna kostnader samt lägre kostnader för snöröjning.

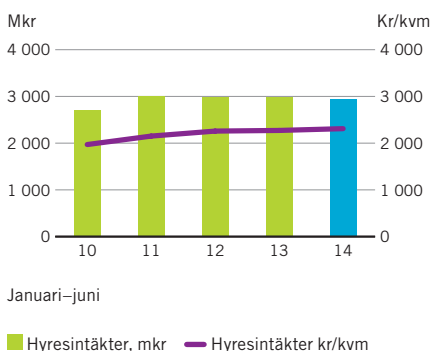
Driftnetto

Driftnettet uppgick under perioden till 2 071 mkr (2 099). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med 3 procent till följd av såväl högre hyresintäkter som lägre fastighetskostnader. Överskottsgraden ökade till 71 procent (70).

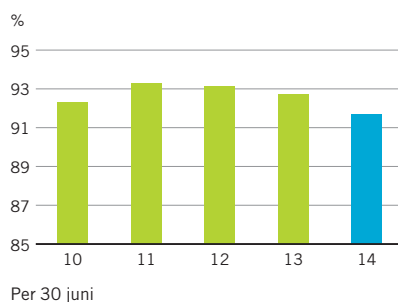
Administration

Kostnaden för fastighetsadministration steg till –140 mkr (–130) beroende på ökade personalkostnader och kostnaden för central administration uppgick till –44 mkr (–43).

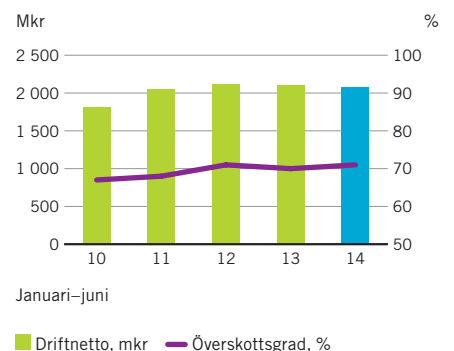
Stabila hyresintäkter



Lägre uthyrningsgrad



Hög överskottsgrad



Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet förbättrades till –653 mkr (–732) till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Vid utgången av perioden hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 2,7 procent (3,1). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj minskade till 1,7 procent (2,5).

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,4 år (4,3). Räntebindningen har under andra kvartalet förlängts med ränteswappar på löptider upp till 11 år. Räntebindningsförfall längre än 5 år ökade till 50 procent (46) av räntebärande skulder. Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade samtidigt till 42 procent (46). Räntekänsligheten är därmed 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 1 374 mkr (1 324), en ökning med 4 procent. Ökningen förklaras av det förbättrade räntenettet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2014 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av antingen DTZ eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 1 670 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 1,9 procent. Ökningen förklaras av generellt lägre direktavkastningskrav samt högre hyror till följd av värdehöjande investeringar, men i centrala Stockholm även av stigande marknadshyror. Projekt- och utvecklingsfastigheter ökade med 5,5 procent och bidrog till värdeökningen med 0,7 procentenheter. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 5,48 procent, att jämföra med 5,53 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2013.

Förändring av värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,8
Marknadshyror i fastigheterna	1,1
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	0,0
Totalt Vasakronan	1,9

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	2,6	1,6
Göteborg	1,5	0,3
Öresund	–0,1	0,0
Uppsala	0,4	0,0
Totalt Vasakronan		1,9

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	1,2	1,1
Projekt- och utvecklingsfastigheter	5,5	0,7
Transaktioner	–	0,1
Totalt Vasakronan		1,9

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
SEB	3
H&M	3
Rikspolisstyrelsen	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Ericsson Sverige	2
Sony Mobile Communications	1
Åhlnäs	1
Domstolsverket	1
Scandic Hotels	1
Summa	19

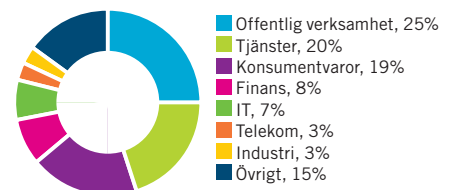
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2014	591	485	8
2015	1 086	1 138	19
2016	885	1 027	18
2017	733	894	15
2018–ff	894	2 035	35
Summa	4 189	5 579	95
Bostäder	1 168	94	2
Garage	–	188	3
Totalt	–	5 861	100

Förfallstruktur kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till –1 349 mkr (1 042) till följd av sänkta långa marknadsräntor. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

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

Skatt

I koncernen redovisades en total skattekostnad om –322 mkr (–680), som främst består av uppskjuten skatt. Av skattekostnaden utgjordes –223 mkr (–591) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Resterrande del avser främst minskning av kvarvarande underskottsavdrag.

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

Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 4,4 år (4,3) och kapitalbindningen uppgick till 3,5 år (3,3)

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	20 540	42	2,2 ¹⁾	10 569	22	14 400	100
1–2 år	–248 ²⁾	–1	–	10 627	22	–	–
2–3 år	773	2	3,0	7 739	16	–	–
3–4 år	2 810	6	3,5	7 631	16	–	–
4–5 år	594	1	6,4	5 454	11	–	–
5 år och över	23 909	50	2,9	6 358	13	–	–
Totalt	48 378	100	2,7	48 378	100	14 400	100

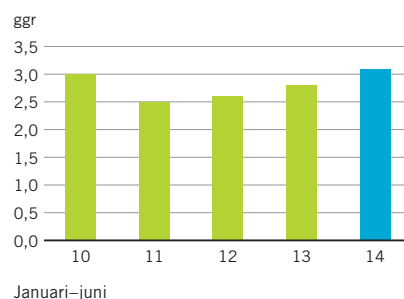
1) I den genomsnittliga räntan 0–1 år ingår kreditmarginaler även för längre löptider. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0–1 år till 0,9 %.

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

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2014-06-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,5 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	22 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	162 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,1 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,4 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	42 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Januari–juni

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2014-06-30	2013-06-30	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 280	2 319	2 280	2 330	2 280
Förvaltningsfastigheter	89 233	86 283	88 270	84 545	87 145
Materiella anläggningstillgångar	49	54	48	48	50
Finansiella anläggningstillgångar	490	494	492	502	497
Summa anläggningstillgångar	92 052	89 150	91 090	87 425	89 972
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	901	586	1 047	754	700
Likvida medel	2 750	2 852	3 982	1 395	2 570
Summa omsättningstillgångar	3 651	3 438	5 029	2 149	3 270
Summa tillgångar	95 703	92 588	96 119	89 574	93 242
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	34 708	35 056	36 779	33 499	36 357
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	37 809	33 682	34 188	32 503	31 534
Uppskjuten skatteskuld	8 184	7 530	7 978	7 128	7 859
Ej räntebärande skulder	1 828	620	1 149	1 246	504
Summa långfristiga skulder	47 821	41 832	43 315	40 877	39 897
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	10 569	13 275	13 382	12 888	13 740
Ej räntebärande skulder	2 605	2 425	2 643	2 310	3 248
Summa kortfristiga skulder	13 174	15 700	16 025	15 198	16 988
Summa eget kapital och skulder	95 703	92 588	96 119	89 574	93 242

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01	4 000	4 227	-31	24 464	32 660
Totalresultat			8	4 806	4 814
Lämnat koncernbidrag				-975	-975
Utdelning				-142	-142
Utgående eget kapital 2013-12-31	4 000	4 227	-23	28 153	36 357
Ingående eget kapital 2014-01-01	4 000	4 227	-23	28 153	36 357
Totalresultat			3	1 373	1 376
Utdelning				-3 025	-3 025
Utgående eget kapital 2014-06-30	4 000	4 227	-20	26 501	34 708

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 30 juni 2014 till 2 180 mkr (2 219), 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 30 juni 2014 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 89 233 mkr, jämfört med 87 145 mkr vid årsskiftet 2013/2014. Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 670 mkr (859) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar.

Fortsatt ökade fastighetsvärden

Mkr	2014	2013
Ingående värde 1 januari	87 145	84 074
Investeringar	1 355	1 075
Förvärv, köpeskillning	–	464
Försäljningar, köpeskillning	–938	–189
Värdeförändring	1 670	859
Utgående värde 30 juni	89 233	86 283

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 6 015 mkr (5 015), varav 3 576 mkr (3 103) var upparbetat per 30 juni. 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 78 procent och andelen upparbetat till 57 procent.

Under kvartalet avslutades ombyggnaden av fastigheten Hästen i Uppsala. Investeringen uppgick till cirka 120 mkr och uthyrningsgraden uppgick till 93 procent vid projektavslutet. Genom ombyggnaden tillförs beståndet i Uppsala ytterligare moderna och effektiva lokaler. I Göteborg avslutades ombyggnaden av fastigheten Perumakaren som under en tvåårsperiod genomgått en omfattande modernisering. Investeringen uppgick till cirka 235 mkr och fastigheten var vid projektavslutet i princip fullt uthyrd.

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 240	1 189	96	58 000	nov 2014	100
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 120	120	11	30 300	dec 2016	0
Stockholm, Solna	Rosenborg 3, Frösunda	550	485	88	17 100	nov 2014	87
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	510	495	97	22 900	juni 2014	83
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 8	500	72	14	19 250	dec 2015	100
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 9	475	295	62	19 100	feb 2015	100
Stockholm, City	Nattugglan 14	400	105	26	13 300	dec 2015	23
Stockholm, Telefonplan	Telefonfabriken 1, Telefonplan	295	241	82	32 000	juli 2015	96
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	150	5	3	10 600	okt 2015	82
Totalt större fastighetsprojekt		5 240	3 007	57			78
Övriga projekt		775	569				
Totalt		6 015	3 576				

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 30 juni 2014 till 8 184 mkr (7 530) 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 30 juni 2014 till 714 mkr med en uppskjuten skattefordran om 157 mkr.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 45 628 mkr (44 105), bland annat till följd av utbetald utdelning. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,5 år (3,3) beroende på en högre andel långfristiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 22 procent (28) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 64 procent (63) och andelen bankfinansiering 36 procent (37).

I april genomförde Vasakronan sin tredje emission av gröna obligationer. Emissionen uppgick till 1,0 mdkr och totalt har däri-

genom 3,3 mdkr gröna obligationer emitterats. Antalet investerare i de tre emissionerna uppgår till 34 varav 19 är nya investerare för Vasakronan. 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 halvåret var Vasakronan den största emittenten av företagsobligationer i Sverige, och totalt emitterades obligationer uppgående till 7,0 mdkr (3,5). Därutöver har banklån på 6,4 mdkr (3,0) tagits upp. Banklån mot säkerhet i pantbrev eller aktier i dotterbolag motsvarar 18 procent (19) av totala tillgångar. Finanspoli-cyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent.

Likvida medel uppgick till 2 750 mkr (2 852) och bindande kreditlöften, vilka inte var utnyttjade, uppgick till 14 400 mkr (15 150). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 162 procent (136) av låneförfall kommande 12 månader.

Eget kapital

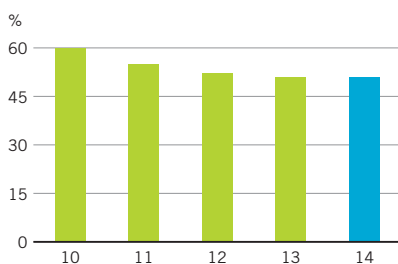
Det egna kapitalet minskade under perioden genom utdelning till ägarna på -3 025 mkr och uppgick till 34 708 mkr. Soliditeten minskade till 36 procent (38) och belåningsgraden var oförändrad 51 procent (51).

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	7 303	15
MTN Obligationer	30 000	19 378	40
MTN Gröna obligationer	-	3 300	7
MTN Realränteobligationer	-	1 116	2
Banklån mot säkerhet	17 281	17 281	36
Bindande kreditlöften	14 400	-	-
Totalt		48 378	100

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

Sjunkande belåningsgrad



Per 30 juni

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–juni 2014	Jan–juni 2013	April–juni 2014	April–juni 2013	Juli 2013– juni 2014	Jan–dec 2013
Den löpande verksamheten						
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 374	1 324	690	668	2 739	2 689
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1	-4	-1	-2	1	-2
Räntenetto	653	732	333	362	1 424	1 503
Betald ränta netto	-585	-683	-289	-278	-1 479	-1 577
Betald skatt	-11	-7	-3	-3	-17	-13
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 430	1 362	730	747	2 668	2 600
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	74	275	71	175	1	202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 504	1 637	801	922	2 669	2 802
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 355	-1 075	-751	-611	-2 697	-2 417
Förvärv av fastigheter	-	-464	-	-461	-1 226	-1 690
Försäljning av fastigheter	938	189	938	189	3 737	2 988
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-4	-18	-3	-9	-7	-21
Aktier och andelar netto	0	0	0	0	-6	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-421	-1 368	184	-892	-199	-1 146
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 083	269	985	30	2 470	1 656
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-1 177	-3 025	-142	-4 000	-1 177
Upptagna räntebärande skulder	13 716	7 525	6 920	4 998	17 241	11 050
Amortering räntebärande skulder	-10 619	-5 381	-6 112	-3 429	-15 813	-10 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-903	967	-2 217	1 427	-2 572	-702
Periodens kassaflöde	180	1 236	-1 232	1 457	-102	954
Likvida medel vid periodens början	2 570	1 616	3 982	1 395	2 852	1 616
Periodens kassaflöde	180	1 236	-1 232	1 457	-102	954
Likvida medel vid periodens slut	2 750	2 852	2 750	2 852	2 750	2 570

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 1 430 mkr (1 362). Ökningen förklaras främst av ett förbättrat räntenetto.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på 74 mkr (275) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 504 mkr (1 637).

Investeringsverksamheten

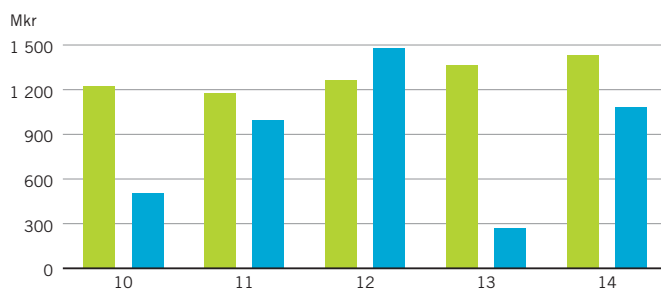
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –421 mkr (–1 368) och utgörs av investeringar i befintliga fastigheter om –1 355 mkr (–1 075) och försäljning av fastigheter för 938 mkr (189). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 1 083 mkr (269).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –903 mkr (967). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag om –975 mkr (–1 035) och utdelning om –3 025 mkr (–142). Därtill har räntebärande skulder ökat med 3 097 mkr (2 144).

Kassaflödet uppgick till 180 mkr (1 236) och likvida medel ökade till 2 750 mkr (2 852) vid utgången av perioden.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–juni

■ Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital
 ■ Kassaflöde efter investeringsverksamheten

Fastighetsförsäljningar

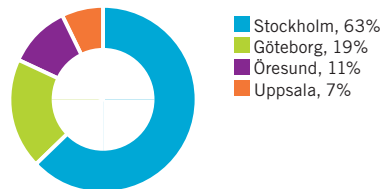
Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Bladet 3	Solna	CapMan Nordic Real Estate Fund	630	2014-05-06
Skalden 1	Solna	ALM Equity	310	2014-05-15
Summa fastighetsvärde			940	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–2	
Total köpeskilling			938	

Vasakronan totalt och per region

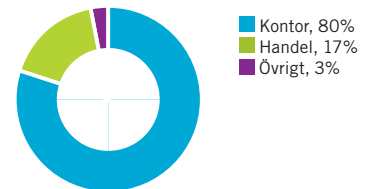
Totalt Vasakronan januari–juni

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	89 233	86 283
Hysesintäkter, mkr	2 933	2 995
Driftnetto, mkr	2 071	2 099
Överskottsgrad, %	71	70
Uthyrningsgrad, %	92	93
Antal fastigheter	189	192
Area, tkvm	2 539	2 637

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



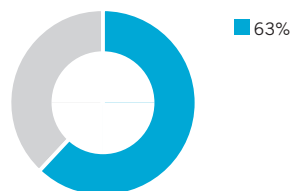
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



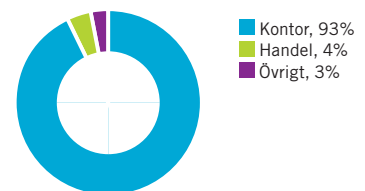
Stockholm januari–juni

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	56 213	56 194
Hysesintäkter, mkr	1 804	1 920
Driftnetto, mkr	1 256	1 334
Överskottsgrad, %	70	69
Uthyrningsgrad, %	91	91
Antal fastigheter	88	92
Area, tkvm	1 507	1 619

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



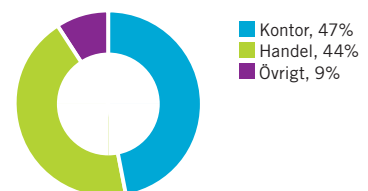
Göteborg januari–juni

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	16 519	15 835
Hysesintäkter, mkr	569	563
Driftnetto, mkr	443	428
Överskottsgrad, %	78	76
Uthyrningsgrad, %	96	97
Antal fastigheter	35	36
Area, tkvm	419	418

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



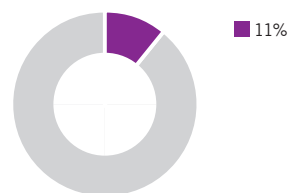
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



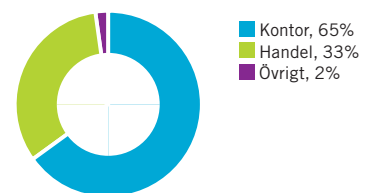
Öresund januari–juni

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	11 010	9 091
Hysesintäkter, mkr	343	308
Driftnetto, mkr	225	202
Överskottsgrad, %	66	66
Uthyrningsgrad, %	89	94
Antal fastigheter	41	38
Area, tkvm	367	354

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



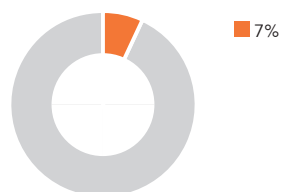
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



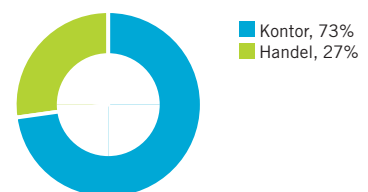
Uppsala januari–juni

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	5 491	5 163
Hysesintäkter, mkr	217	204
Driftnetto, mkr	147	135
Överskottsgrad, %	68	66
Uthyrningsgrad, %	94	92
Antal fastigheter	25	26
Area, tkvm	246	246

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2014	Jan–juni 2013
Nettoomsättning	198	188
Rörelsens kostnader	-250	-239
Realisationsresultat försäljningar	248	0
Resultat före finansiella poster	196	-51
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	107	245
Resultat från andelar i joint ventures	0	0
Räntenetto	-637	-698
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-1 349	1 042
Resultat före skatt	-1 683	538
Skatt	425	-118
Periodens resultat	-1 258	420
Rapport över totalresultatet		
Periodens resultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	4	5
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-1	-1
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	3	4
Summa totalresultat för perioden	-1 255	424

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 198 mkr (188) och resultat före skatt uppgick till -1 683 mkr (538). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 749 mkr (2 852).

Balansräkning

Belopp i mkr	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	25	30
Aktier och andelar i dotterbolag	30 213	30 241
Fordringar hos dotterbolag	7 933	6 052
Uppskjuten skattefordran	690	369
Långfristiga fordringar	133	141
Summa anläggningstillgångar	38 994	36 833
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	26 467	28 419
Kortfristiga fordringar	361	360
Likvida medel	2 749	2 852
Summa omsättningstillgångar	29 577	31 631
SUMMA TILLGÅNGAR	68 571	68 464
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	13 782	17 220
Skulder		
Räntebärande skulder	48 378	46 157
Ej räntebärande skulder	2 395	1 291
Skulder till moderbolag	0	0
Skulder till dotterbolag	4 016	3 796
Summa skulder	54 789	51 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	68 571	68 464

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 359 (346).

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

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 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 och utdelning skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 4 000 mkr. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Stockholm den 22 augusti 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

Nyckeltal

	Jan–juni 2014	Jan–juni 2013	April–juni 2014	April–juni 2013	Juli 2013– juni 2014	Jan–dec 2013
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,7	92,7	91,7	92,7	91,7	93,4
Överskottsgrad, %	71	70	71	71	71	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 355	1 075	751	611	2 697	2 417
Fastighetsförvärv, mkr	–	464	–	461	1 226	1 690
Fastighetsförsäljningar, mkr	–938	–189	–823	–189	–3 737	–2 988
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	417	1 350	–72	883	186	1 119
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	89 233	86 283	89 233	86 283	89 233	87 145
Area på balansdagen, tkvm	2 539	2 637	2 539	2 637	2 539	2 562
Antal fastigheter på balansdagen	189	192	189	192	189	192
Miljöcertifiering på balansdagen, andel av total area, %	20	15	20	15	20	20
Energiprestanda på balansdagen, Kwh/kvm	137	145	137	145	137	139
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	3,1	2,8	2,9	2,8
Soliditet på balansdagen, %	36	38	36	38	36	39
Belåningsgrad på balansdagen, %	51	51	51	51	51	49
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	3,1	2,7	3,1	2,7	3,0
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	45 628	44 105	45 628	44 105	45 628	42 704
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 430	1 362	730	747	2 668	2 600
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	359	346	359	346	359	353

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Central administration

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

Driftnetto, mkr

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

Energiprestanda, kWh/kvm

Årlig levererad värme, kyla och fastighetsel dividerat med den tempererade yta som varje enskilt förbrukningslag försörjer.

Genomsnittlig återstående löptid, år

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

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Nettoinvesteringar, mkr

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

Nettouthyrning, mkr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före räntenetto dividerat med räntenettet.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet.

Värdeförändring fastigheter, %

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport januari–september 2014	7 november 2014
Bokslutsrapport 2014	5 februari 2015

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