

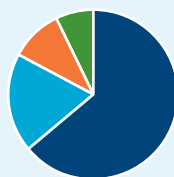
VASAKRONAN

Delårsrapport januari–september 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 4 521 mkr (4 461), en ökning med 2 procent i ett jämförbart bestånd.
- Uthyrningsgraden uppgick till 92,9 procent (93,4).
- Driftnetto uppgick till 3 218 mkr (3 223), en ökning med 1 procent i ett jämförbart bestånd.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 038 mkr (1 966) till följd av ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 1 329 mkr (1 083), vilket motsvarar en värdeökning på 1,6 procent (1,3). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 86,2 mdkr.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 1 112 mkr (–360) till följd av höjda långfristiga marknadsräntor.
- Resultat efter skatt ökade till 3 659 mkr (2 040).

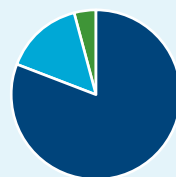
Vasakronan i sammandrag						
Belopp i mkr	Jan–sept 2013	Jan–sept 2012	Juli–sept 2013	Juli–sept 2012	Okt 2012–sept 2013	Jan–dec 2012
Hyresintäkter	4 521	4 461	1 526	1 481	6 029	5 969
Driftnetto	3 218	3 223	1 119	1 105	4 267	4 272
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 038	1 966	714	673	2 685	2 613
Resultat efter skatt	3 659	2 040	1 125	287	5 542	3 923
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 976	1 835	614	575	2 573	2 432
Marknadsvärde fastigheter	86 195	83 029	86 195	83 029	86 195	84 074
Uthyrningsgrad, %	92,9	93,4	92,9	93,4	92,9	93,0
Överskottsgrad, %	71	72	73	75	71	72
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,8	2,6	2,8	2,7
Belåningsgrad, %	50	52	50	52	50	51

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 64% ■ Öresund, 10%
■ Göteborg, 19% ■ Uppsala, 7%

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



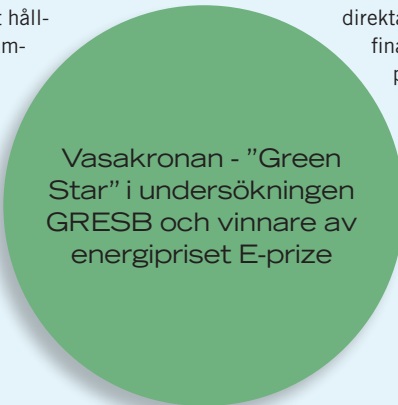
■ Kontor, 81% ■ Övrigt, 4%
■ Handel, 15%

Vasakronan tredje kvartalet 2013

HÅLLBARA FRAMGÅNGAR

För det innovativa arbetet med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet har Vasakronan nu tilldelats E-prize. Det är ett av näringslivets mest prestigefulla energieffektiviseringspriser som årligen delas ut av E.ON och Veckans Affärer. Sedan 2009 har vi minskat energianvändningen med 25 procent och idag ligger den 47 procent under branschsnittet. Med minskad energianvändning kommer också sänkta energikostnader och ökade fastighetsvärden. Kostnadsbesparingen är cirka 100 mkr per år vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 2 mdkr. I kombination med en övergång till att köpa förnyelsebar energi har energibesparingen dessutom bidragit till att koldioxidutsläppen minskat med 97 procent sedan 2006.

Ytterligare ett bevis för våra framsteg inom hållbarhetsarbetet kom genom den globala hållbarhetsundersökningen GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark. I årets undersökning deltog 543 fastighetsbolag varav 12 från Sverige. Vasakronan var det enda svenska bolaget som nådde den högsta nivån, "Green Star". Det visar att vi på ett bra sätt har implementerat hållbarhetsarbetet i verksamheten samt löpande mäter och följer upp resultatet av genomförda aktiviteter. Totalt sett har fastighetsägare världen över minskat sin energianvändning sedan förra året med fem procent.



Vasakronan - "Green Star" i undersökningen GRESB och vinnare av energipriset E-prize

ÖKADE NYUTHYRNINGAR

Under de första nio månaderna ökade nyuthyrningen till 400 mkr (368), varav 145 mkr under det tredje kvartalet. En stor del av årets nyuthyrningar avser nybyggnadsprojekt och under det tredje kvartalet har ännu en sådan uthyrning gjorts. I Kista Terrass kommer en ny kontorsfastighet på 20 000 kvadratmeter att uppföras, och lokalerna är fullt uthyrda.

Bland nyuthyrningar i befintligt bestånd kan nämnas uthyrningen till sport- och fritidskedjan XXL i hörnet Hamngatan/Regeringsgatan i Stockholm. XXL hyr 3 800 kvadratmeter för sin blivande flaggskeppsbutik som också är deras första citysatsning i Sverige.

RESULTATET FÖR DET TREDJE KVARTALET

Driftnettot för det tredje kvartalet uppgick till 1 119 mkr (1 105). Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till följd av ett förbättrat räntenetto och uppgick till 714 mkr (673).

Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 470 mkr (66), vilket förklaras av sänkta direktavkastningskrav. Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument gav en positiv resultateffekt på 70 mkr (-416) till följd av fortsatt stigande långa marknadsräntor. Resultat efter skatt ökade därigenom till 1 125 mkr (287).

Marknadsöversikt

VÅR OMVÄRLD

Det ekonomiska läget ser alltmer positivt ut. I USA fortsätter konjunkturåterhämtningen och i euroområdet steg BNP under det andra kvartalet efter sex kvartal med fallande siffror. I Sverige drar konjunkturåterhämtningen ut på tiden men beräknas i Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos inledas under slutet av 2013.

Den goda svenska tillväxten under inledningen av året mattades av under det andra kvartalet. KI sänker därför sin prognos för BNP-tillväxten under 2013 med 0,4 procentenheter till 1,1 procent, men tror fortsatt på en ökning på 2,5 procent under 2014.

Arbetslösheten bedöms fortsätta ligga runt 8 procent under 2013 och 2014 för att därefter sjunka. I kombination med de måttliga löneökningarna i årets avtalsrörelse medför det ett lågt inflationstryck. KI:s bedömning är dock att Riksbanken trots det inte kommer att sänka reporäntan utan att den kvarstår oförändrad fram till 2015.

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden är fortsatt stark och har påverkats positivt av de förbättrade möjligheterna till finansiering. Under tredje kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde om 27 mdkr. Hittills under året summerar det till en total transaktionsvolym om 74 mdkr (63) enligt uppgift från DTZ Research. Av transaktionsvolymen omsattes cirka 32 procent (40) i Stockholm och omkring 28 procent utgjordes av kontorsfastigheter. Svenska aktörer står fortsatt för merparten av transaktionerna.

STOCKHOLM

Hyresmarknaden i Stockholm har fortsatt vara stabil under 2013. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i Stockholm CBD ligger sedan årsskiftet kvar på 4,5 procent. Även i Stockholms innerstad utanför CBD har vakansnivån varit stabil och uppgår till knappt 10 procent. I Stockholms ytterområden har vakanserna stabiliserats och vakansnivån bedöms uppgå till 14,5 procent, även om nivån varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD har sjunkit något sedan årsskiftet och uppgår till 4,5 procent. Även i övriga innerstaden bedöms direktavkastningskravet ha sjunkit något till 5,2 procent. I ytterområdena bedöms direktavkastningen uppgå till närmare 6,5 procent, vilket är i nivå med årsskiftet.

GÖTEBORG

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

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

ÖRESUND

Kontorshyresmarknaden i Öresund präglas av ett stort utbud till följd av en omfattande nyproduktion, även om denna nu minskat något. För butikslokaler har konkurrensen ökat i och med etableringen av nya köpcentrum. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD bedöms dock ligga kvar på samma nivå som vid årsskiftet 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.

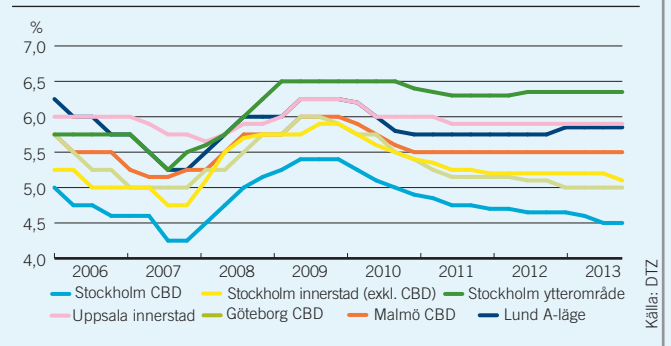
Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD bedöms uppgå till runt 5,5 procent och till 5,9 procent för A-läge i Lund, vilket är i nivå med årsskiftet.

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 fortsätta ligga på knappt 6 procent.

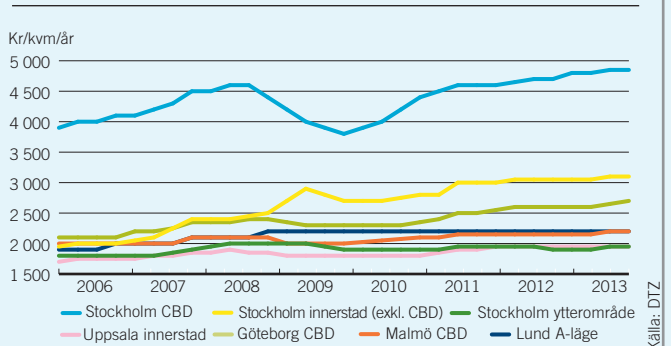
Marknadens direktavkastningskrav kontor

Avser genomsnittligt direktavkastningskrav vid periodens utgång



Marknadshyror kontor

Avser snitthyra vid periodens utgång



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sept 2013	Jan-sept 2012	Juli-sept 2013	Juli-sept 2012	Okt 2012– sept 2013	Jan-dec 2012
Hyresintäkter	4 521	4 461	1 526	1 481	6 029	5 969
Driftkostnader	-559	-540	-152	-153	-753	-734
Reparationer och underhåll	-83	-86	-24	-26	-129	-132
Fastighetsadministration	-185	-172	-55	-50	-259	-246
Fastighetsskatt	-378	-342	-142	-111	-496	-460
Tomträttsavgäld	-98	-98	-34	-36	-125	-125
Summa fastighetskostnader	-1 303	-1 238	-407	-376	-1 762	-1 697
Driftnetto	3 218	3 223	1 119	1 105	4 267	4 272
Central administration	-60	-57	-17	-18	-84	-81
Resultat från andelar i joint venture	0	-2	0	0	1	-1
Övriga rörelsekostnader	-	0	-	0	0	0
Räntenetto	-1 120	-1 198	-388	-414	-1 499	-1 577
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 038	1 966	714	673	2 685	2 613
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 329	1 083	470	66	1 500	1 254
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1 112	-360	70	-416	919	-553
Avyttrad/nedskriven goodwill	-11	-58	-	-34	-15	-62
Resultat före skatt	4 468	2 631	1 254	289	5 089	3 252
Skatt	-809	-591	-129	-2	453	671
Periodens resultat	3 659	2 040	1 125	287	5 542	3 923
Övrigt totalresultat						
<i>Omklassificerbara poster</i>						
Kassaflödessäkringar	8	7	3	3	8	7
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-2	-2	-1	-1	-3	-3
<i>Ej omklassificerbara poster</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-11	-11
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	0	0	0	0	0
Inkomstskatt pensioner	0	0	0	0	3	3
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	6	5	2	2	-3	-4
Summa totalresultat för perioden¹⁾	3 665	2 045	1 127	289	5 539	3 919
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	71	72	73	75	71	72
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,8	2,6	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 utspädnings effekt.

Kommentarer resultaträkning

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade under perioden till 4 521 mkr (4 461). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar, men även ökade fastighetsskattetillegg har påverkat positivt.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra på 400 mkr (368), varav 31 procent avser nybyggnadsprojekt. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 541 mkr (644) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 1,3 procent (2,1). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 97 mkr (0).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 5 962 mkr (6 029) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,3 år (4,5).

Uthyrningsgraden uppgick till 92,9 procent (93,4) per 30 september 2013.

FASTIGHETSKOSTNADER

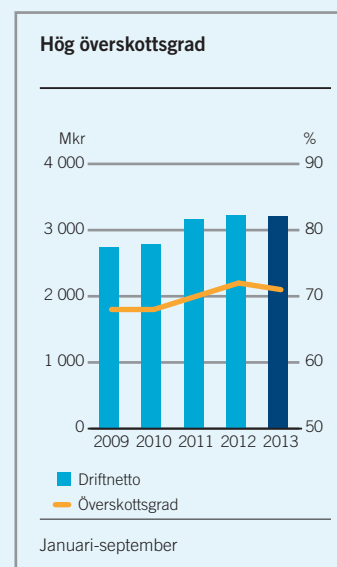
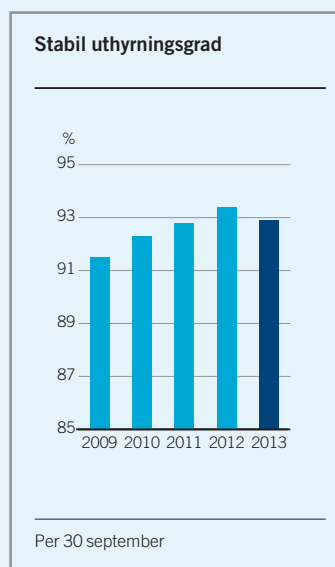
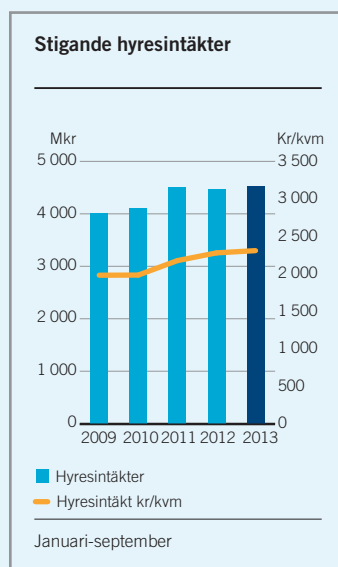
Fastighetskostnaderna ökade med 5 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd var ökningen 4 procent och förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskatt till följd av höjda taxeringsvärden. En kall och snörik inledning av perioden har också påverkat fastighetskostnaderna negativt.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick till 3 218 mkr (3 223). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 1 procent till följd av högre hyresintäkter. Överskottsgraden minskade något till 71 procent (72).

ADMINISTRATION

Kostnaden för fastighetsadministration ökade till 185 mkr (172), till följd av ökade personalkostnader, medan kostnaden för central administration uppgick till 60 mkr (57).



Kommentarer resultaträkning

RÄNTENETTO

Räntenettet förbättrades till –1 120 mkr (–1 198) till följd av lägre korta marknadsräntor och kreditmarginaler. Den 30 september 2013 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 3,1 procent (3,4). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj uppgick till 2,4 procent (2,4).

Genomsnittlig räntebindning minskade till 4,3 år (4,7). Räntebindningsförfall längre än 5 år minskade till 46 procent (49) av räntebärande skulder och andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 45 procent (47). Räntekänsligheten är dock fortsatt låg. En höjning av räntenivån skulle dessutom medföra att en orealiserad värdeökning på långfristiga ränteswappar, där fast ränta betalas, kan realiseras för att motverka ökade räntekostnader för kort räntebindning.

Räntetäckningsgraden ökade till 2,8 gånger (2,6) 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 2 038 mkr (1 966), en ökning med knappt 4 procent. Förbättringen förklaras av det förbättrade räntenettet.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 30 september 2013 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per halvårsskiftet.

Sammantaget uppgår värdeförändringen på Vasakronans fastigheter till 1 329 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 1,6 procent. Värdeökningen avser fastigheter i Stockholm och Göteborg och utgörs främst av lägre direktavkastningskrav. Värdenedgången totalt för fastigheterna i Uppsala är hänförlig till projektfastigheter.

Direktavkastningskraven uppgick i genomsnitt till 5,63 procent, att jämföra med 5,70 procent för motsvarande fastigheter vid årsskiftet.

Förändring av värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,4
Marknadshyresbedömning i fastigheterna	0,9
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	–0,7
Totalt Vasakronan	1,6

1) Avser till stor del hyreshöjande investeringar

Värdeförändring per region

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

1) Negativ värdeförändring avser projektfastigheter

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

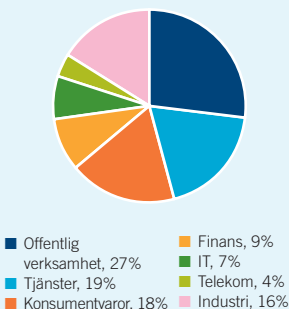
	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	1,0	0,9
Projekt- och utvecklingsfastigheter	3,9	0,3
Transaktioner	3,7	0,4
Totalt Vasakronan		1,6

Stor spridning på många hyresgäster

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

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	413	280	5
2014	1 031	975	16
2015	882	1 080	18
2016	809	972	16
2017	329	664	11
2018–ff	675	1 732	29
Garage	1 149	165	3
Summa	5 288	5 868	98
Bostäder	1 168	94	2
Totalt	6 456	5 962	100

Förfallstruktur kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till 1 112 mkr (–360) till följd av stigande långa marknadsräntor. Värdeförändringen förstärks av att hela 46 procent av räntebindningsförfallen i låneportföljen har en räntebindning på i genomsnitt 8 år. Den realiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte heller att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

Derivatportföljen uppgår till 36 mdkr (50) och består huvudsakligen av ränteswappar om 29 mdkr och förlängningsbara ränteswappar om 5 mdkr.

SKATT

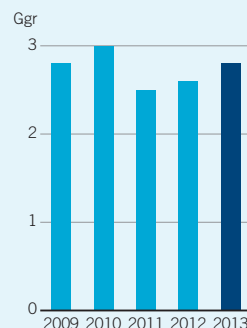
I koncernen redovisas en total skattekostnad om –809 mkr (–591). Av skattekostnaden utgörs –669 mkr (–482) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Aktuell skatt uppgår till –140 mkr (–109) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Denna bedöms inte komma att betalas då det finns outnyttjade underskottsavdrag.

Finansiella risker

Finansieringsrisk	Finanspolicy	Utfall 2013-09-30
Kapitalbindning	minst 2 år	3,0 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	29 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	136 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,8 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,3 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	45 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Januari–september

Finansiering förfallostruktur 2013-09-30

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	20 323	45	3,0 ¹⁾	13 203	29	15 400	100
1–2 år	1 255	3	3,8	9 439	21	–	–
2–3 år	–703	–2	3,7	5 391	12	–	–
3–4 år	1 732	4	3,8	5 959	13	–	–
4–5 år	1 960	4	3,7	4 574	10	–	–
5 år och över	20 902	46	3,1	6 903	15	–	–
Totalt	45 469	100	3,1	45 469	100	15 400	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 1,5%.

För år 2–3 är ränteeponeringen negativ. Det förklaras av att ingångna swapavtal överstiger lån med motsvarande räntebindningstid. Genomsnittlig räntebindningstid minskade till 4,3 år (4,7) och kapitalbindning ökade till 3,0 år (2,6).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2013-09-30	2012-09-30	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 319	2 335	2 319	2 369	2 330
Förvaltningsfastigheter	86 195	83 029	86 283	83 301	84 074
Materiella anläggningstillgångar	53	46	54	47	43
Finansiella anläggningstillgångar	492	507	494	511	505
Summa anläggningstillgångar	89 059	85 917	89 150	86 228	86 952
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	647	772	586	670	751
Likvida medel	2 582	2 596	2 852	2 153	1 616
Summa omsättningstillgångar	3 229	3 368	3 438	2 823	2 367
Summa tillgångar	92 288	89 285	92 588	89 051	89 319
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Eget kapital	36 183	31 549	35 056	31 259	32 660
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	32 267	31 758	33 682	31 587	31 599
Uppskjuten skatteskuld	7 611	8 377	7 530	8 468	6 942
Ej räntebärande skulder	513	1 501	620	1 098	1 674
Summa långfristiga skulder	40 391	41 636	41 832	41 153	40 215
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	13 203	13 710	13 275	14 176	13 234
Ej räntebärande skulder	2 511	2 390	2 425	2 463	3 210
Summa kortfristiga skulder	15 714	16 100	15 700	16 639	16 444
Summa eget kapital och skulder	92 288	89 285	92 588	89 051	89 319

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2012-01-01	4 000	4 227	-35	21 524	29 716
Totalresultat			4	3 915	3 919
Lämnat koncernbidrag efter skatt				-763	-763
Utdelning				-212	-212
Utgående eget kapital 2012-12-31	4 000	4 227	-31	24 464	32 660
Ingående eget kapital 2013-01-01	4 000	4 227	-31	24 464	32 660
Totalresultat			6	3 659	3 665
Utdelning				-142	-142
Utgående eget kapital 2013-09-30	4 000	4 227	-25	27 981	36 183

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 30 september 2013 till 2 219 mkr (2 235), 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 september 2013 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 86 195 mkr, jämfört med 84 074 mkr vid årsskiftet 2012/2013. Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 329 mkr (1 083) och resterande förändring utgörs av nettoinvesteringar.

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

FASTIGHETSPROJEKT

Pågående fastighetsprojekt har ökat och har nu en total investeringsvolym på 4 784 mkr (3 340), varav 2 797 mkr (1 721) var upparbetat per 30 september 2013. Årets investering beräknas uppgå till 2,6 mdkr (2,2). Projektet 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 89 procent.

Under det tredje kvartalet avslutades tre projekt: ombyggnaden av kvarteret Spektern på Regeringsgatan i Stockholm, nybyggnaden vid Svea Artilleri på Valhalla-vägen i Stockholm samt ombyggnaden av If-huset i Bergshamra i Solna. Samtidigt påbörjades uppförandet av ytterligare en kontorsfastighet i Kista utanför Stockholm. Denna är helt uthyrd och investeringen uppgår till 500 mkr.

Fortsatt ökade fastighetsvärden

Mkr	2013	2012
Ingående värde 1 januari	84 074	82 370
Investeringar	1 689	1 482
Förvärv	468	2 716
Försäljningar	-1 385	-4 637
Orealiserad värdeförändring	1 349	1 098
Utgående värde 30 september	86 195	83 029

Ökade investeringar i större projekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 180	987	84	58 000	juli 2014	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	510	404	79	22 900	juni 2014	75
Stockholm, Telefonplan	Telefonfabriken 1, Telefonplan	320	175	55	23 570	jan 2016	74
Stockholm, Solna	Rosenborg 3, Frösunda	550	326	59	16 800	nov 2014	84
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 9	480	50	10	19 100	feb 2015	100
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 8	500	4	1	19 250	dec 2015	100
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	220	178	81	8 000	mars 2014	81
Uppsala	Kungsängen 4:4, Hästen	120	82	68	6 800	dec 2013	70
Totalt större fastighetsprojekt		3 880	2 206	57			89
Övriga projekt		904	591				
Totalt per 30 september		4 784	2 797				

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 30 september 2013 till 7 611 mkr (8 377) 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 uppgick till 42 888 mkr (42 872). Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,0 år (2,6) beroende på en högre andel av långfristiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 29 procent (30) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 64 procent (62) och andelen bankfinansiering 36 procent (38).

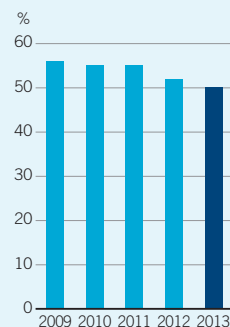
Under perioden har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 4,0 mdkr och tagit upp banklån på 3,8 mdkr. Banklån mot säkerhet i pantbrev eller aktier i dotterbolag motsvarar 18 procent av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Likvida medel uppgick till 2 582 mkr (2 596) och bindande kreditlöften, vilka inte var utnyttjade, uppgick till 15 400 mkr (14 950). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 136 procent (128) av låneförfall kommande 12 månader.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 3 665 mkr (2 045) till 36 183 mkr. Soliditeten ökade till 39 procent (35) och belåningsgraden minskade till 50 procent (52).

Sjunkande belåningsgrad



Per 30 september

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	8 351	18
MTN-program	25 000	20 269	45
NOK-obligationer	320	320	1
Banklån utan säkerhet	0	0	0
Banklån mot säkerhet	16 529	16 529	36
Bindande kreditlöften	15 400	–	–
Totalt		45 469	100

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sept 2013	Jan–sept 2012	Juli–sept 2013	Juli–sept 2012	Okt 2012– sept 2013	Jan–dec 2012
Den löpande verksamheten						
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 038	1 966	714	673	2 685	2 613
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-7	-8	-3	-3	-12	-13
Räntenetto	1 120	1 198	388	414	1 499	1 577
Betald ränta netto	-1 165	-1 308	-482	-505	-1 585	-1 728
Betald skatt	-10	-13	-3	-4	-14	-17
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 976	1 835	614	575	2 573	2 432
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	311	-35	36	-118	255	-91
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 287	1 800	650	457	2 828	2 341
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 689	-1 482	-614	-487	-2 427	-2 220
Förvärv av fastigheter	-468	-2 716	-4	-630	-722	-2 970
Försäljning av fastigheter	1 366	4 253	1 177	1 404	1 483	4 370
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-20	-6	-2	-2	-20	-6
Aktier och andelar netto	0	-5	0	-5	-5	-10
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	373	-	-	-	373
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-811	417	557	280	-1 691	-463
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 476	2 217	1 207	737	1 137	1 878
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-1 177	-1 273	-	-	-1 177	-1 273
Upptagna räntebärande skulder	8 077	8 039	552	748	9 418	9 380
Amortering räntebärande skulder	-7 410	-8 867	-2 029	-1 042	-9 392	-10 849
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-510	-2 101	-1 477	-294	-1 151	-2 742
Periodens kassaflöde	966	116	-270	443	-14	-864
Likvida medel vid periodens början	1 616	2 480	2 852	2 153	2 596	2 480
Periodens kassaflöde	966	116	-270	443	-14	-864
Likvida medel vid periodens slut	2 582	2 596	2 582	2 596	2 582	1 616

Kommentarer kassaflödesanalys

LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 1 976 mkr (1 835). Ökningen förklaras främst av ett förbättrat räntenetto.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på 311 mkr (–35) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 287 mkr (1 800).

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

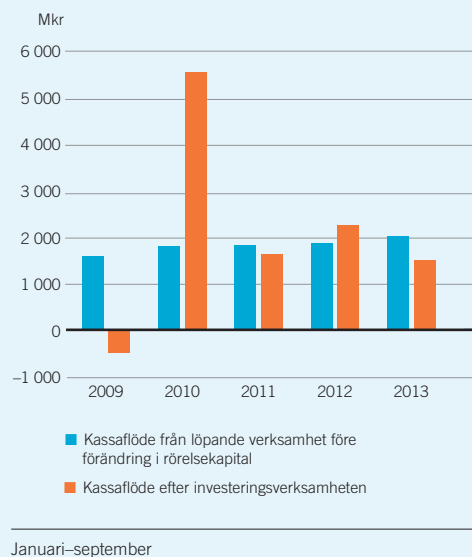
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –811 mkr (417) och utgörs till största delen av investeringar i befintliga fastigheter på –1 689 mkr (–1 482). Under perioden har också fastigheter förvärvats för –468 mkr (–2 716) och sålts för 1 366 mkr (4 253). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 1 476 mkr (2 217).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –510 mkr (–2 101). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag och utdelning om totalt –1 177 mkr (–1 273). Därtill har räntebärande skulder ökat med 667 mkr (–828).

Kassaflödet uppgick till 966 mkr (116) och likvida medel uppgick till 2 582 mkr (2 596) vid utgången av perioden.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



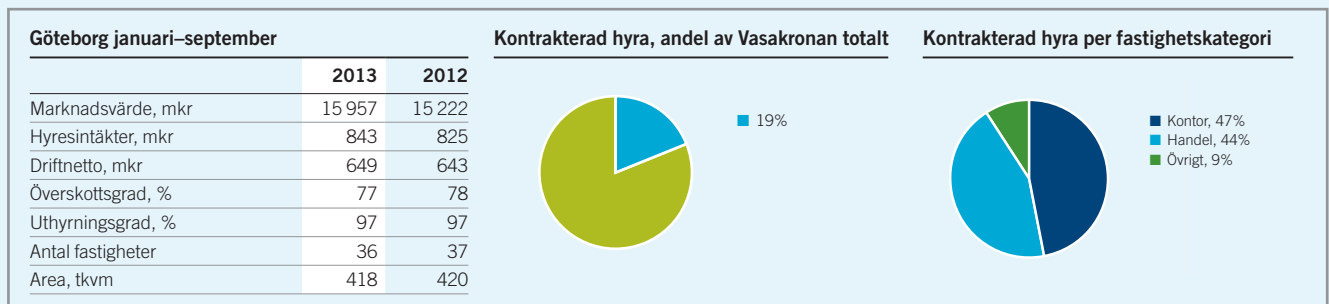
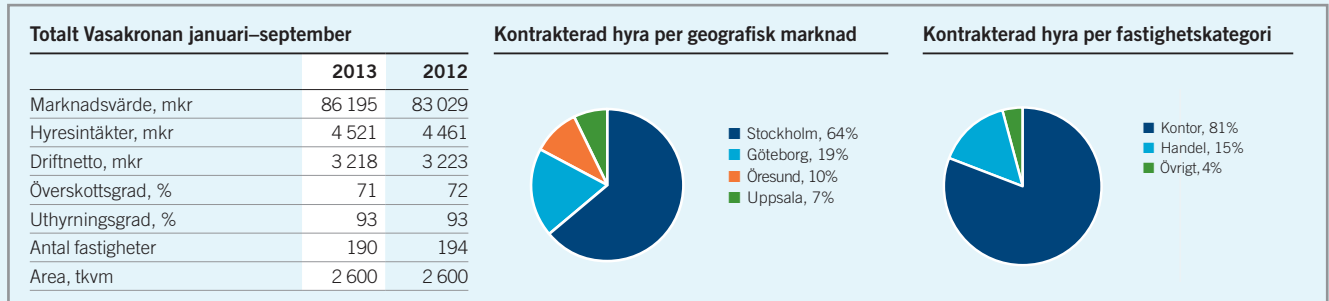
Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Hingsten 1	Täby, Stockholm	Kvarnstenens Fastighets AB	90	2013-04-03
Lorensberg 55:3	Göteborg	Sigillet Fastighets AB	66	2013-05-23
Heden 705:14 (del av)	Göteborg	NCC	38	2013-06-27
Älgen 24	Stockholm	HEFAB	435	2013-07-01
Oden 20–22, Lidingö centrum	Lidingö, Stockholm	Rockspring	771	2013-07-08
Summa fastighetsvärde			1 400	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–34	
Total köpeskilling			1 366	

Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Magasinet 1, Black Building	Sundbyberg, Stockholm	IVG Institutional Funds	468	2013-04-30
Justering tidigare transaktioner	–	–	8	–
Summa fastighetsvärde			476	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–8	
Total köpeskilling			468	

Vasakronan totalt och per region



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-sept 2013	Jan-sept 2012
Nettoomsättning	271	268
Rörelsens kostnader	-342	-329
Realisationsresultat försäljningar	-2	672
Resultat före finansiella poster	-73	611
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	372	255
Räntenetto	-1 055	-1 166
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1 112	-361
Resultat före skatt	356	-661
Skatt	-79	351
Periodens resultat	277	-310
Rapport över totalresultatet		
Övrigt totalresultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	8	7
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-2	-2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	6	5
Summa totalresultat för perioden	283	-305

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 271 mkr (268) och resultat före skatt uppgick till 356 mkr (-661). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 572 mkr (2 588).

Balansräkning

Belopp i mkr	2013-09-30	2012-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	28	24
Aktier och andelar i dotterbolag	30 361	30 068
Uppskjuten skattefordran	353	406
Långfristiga fordringar	140	159
Summa anläggningstillgångar	30 882	30 657
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos moderbolag	-	142
Fordringar hos dotterbolag	33 402	32 307
Kortfristiga fordringar	419	590
Likvida medel	2 572	2 588
Summa omsättningstillgångar	36 393	35 627
SUMMA TILLGÅNGAR	67 275	66 284
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17 080	16 984
Skulder		
Räntebärande skulder	44 819	43 438
Ej räntebärande skulder	1 114	2 142
Skulder till dotterbolag	4 262	3 720
Summa skulder	50 195	49 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 275	66 284

Övriga uppgifter

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 348 (335).

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 omklassificerbare 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.

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Ingen förändring har skett under perioden avseende kategoriseringen av finansiella instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 33 i Vasakronans årsredovisning för 2012. Under perioden har utbetalning av koncernbidrag och utdelning skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 1 177 mkr. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Stockholm den 7 november 2013

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich
Chef ekonomi och finans
Telefon: 08-566 205 40
E-post: christer.nerlich@vasakronan.se

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag för Vasakronan AB per 30 september 2013 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra över-

siktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 november 2013

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	Jan–sept 2013	Jan–sept 2012	Juli–sept 2013	Juli–sept 2012	Okt 2012– sept 2013	Jan–dec 2012
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,9	93,4	92,9	93,4	92,9	93,0
Överskottsgrad, %	71	72	73	75	71	72
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 689	1 482	614	487	2 427	2 220
Fastighetsförvärv, mkr	468	2 716	4	630	722	2 970
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1 366	-4 253	-1 177	-1 404	-1 483	-4 370
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	791	-55	-559	-287	1 666	820
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	86 195	83 029	86 195	83 029	86 195	84 074
Area på balansdagen, tkvm	2 600	2 600	2 600	2 600	2 600	2 601
Antal fastigheter på balansdagen	190	194	190	194	190	193
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,8	2,6	2,8	2,7
Soliditet på balansdagen, %	39	35	39	35	39	37
Belåningsgrad på balansdagen, %	50	52	50	52	50	51
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,1	3,4	3,1	3,4	3,1	3,3
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	42 888	42 872	42 888	42 872	42 888	43 217
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 976	1 835	614	575	2 573	2 432
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	348	335	348	335	348	337

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Central administration

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

Driftnetto, mkr

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

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa hyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Nettoinvesteringar, mkr

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

Nettouthyrning, mkr

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

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

Bokslutsrapport 2013	6 februari 2014
Årsredovisning 2013	Mars 2014
Årsstämma	8 maj 2014

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