

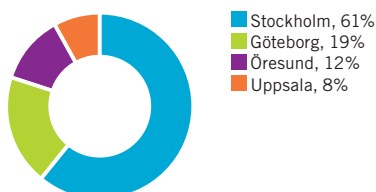
Delårsrapport januari–september 2014

- Hyresintäkterna ökade med 1 procent i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 4 404 mkr (4 521).
- Uthyrningsgraden minskade till 91,6 procent (92,9), främst till följd av enstaka större avflyttningar från fastigheter som nu genomgår omfattande ombyggnader. Vakanser i pågående projekt och tomställda utvecklingsfastigheter utgör 2,5 procentenheter av den totala vakansen.
- Driftnettot ökade med 1 procent i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 3 137 mkr (3 218).
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 110 mkr (2 038) till följd av ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 481 mkr (1 329), vilket motsvarar en värdeökning på 2,9 procent (1,6). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 90,4 mdkr.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –1 952 mkr (1 112) till följd av sjunkande långa marknadsräntor.
- Resultat efter skatt uppgick till 2 099 mkr (3 659).
- Investeringsvolymen för pågående fastighetsprojekt uppgick till 5,5 mdkr, varav 3,5 mdkr var upparbetat.

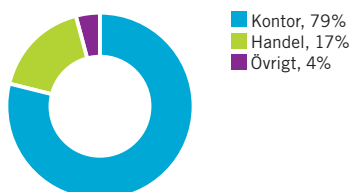
Vasakronan i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sept 2014	Jan–sept 2013	Juli–sept 2014	Juli–sept 2013	Okt 2013–sept 2014	Jan–dec 2013
Hyresintäkter	4 404	4 521	1 471	1 526	5 915	6 032
Driftnetto	3 137	3 218	1 066	1 119	4 198	4 279
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 110	2 038	736	714	2 761	2 689
Resultat efter skatt	2 099	3 659	726	1 125	3 258	4 818
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 062	1 976	632	614	2 686	2 600
Marknadsvärde fastigheter	90 357	86 195	90 357	86 195	90 357	87 145
Uthyrningsgrad, %	91,6	92,9	91,6	92,9	91,6	93,4
Överskottsgrad, %	71	71	72	73	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8	3,4	2,8	3,0	2,8
Belåningsgrad, %	50	50	50	50	50	49
Miljöcertifiering, andel av total area, %	21	16	21	16	21	20
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	125	130	125	130	125	128

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan tredje kvartalet 2014

God uthyrning på en stark marknad

Efterfrågan på kontors- och butikshyresmarknaden var fortsatt hög under kvartalet. I beståndet genomfördes omförhandlingar motsvarande 106 000 kvadratmeter och en årshyra om 309 mkr (103). Omförhandlingarna under kvartalet har resulterat i en ny utgående hyra som i genomsnitt överstiger den tidigare med 11 procent (4). Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling har totalt 84 procent valt att stanna kvar som hyresgäst hos Vasakronan.

Under kvartalet har också nyuthyrningar om 16 000 kvadratmeter genomförts motsvarande en årshyra om 52 mkr (145). Bland annat tecknades hyresavtal med ytterligare ett spelutvecklingsbolag i fastigheten Nattugglan på Södermalm i Stockholm. Det är företaget Paradox som kommer att hyra 2 800 kvadratmeter kontorslokaler i fastigheten, som är ett av de större pågående utvecklingsprojekten i beståndet. Inflyttning beräknas ske under hösten 2015.

I butiksbeståndet öppnade bland annat Houdini Sportswear en grön butik i centrala Göteborg. För Houdini är miljön central i både produktion och konsumtion, men även i val av lokal. Butiken är därför en grön lokal med låg energianvändning och miljöanpassade material.

I september öppnade Victoria's Secret en butik i fastigheten Spektern på Hamngatan i centrala Stockholm. Butiken på 150 kvadratmeter, som är deras första citybutik i Sverige, är ett välkommet tillskott till cityhandeln i Stockholm.

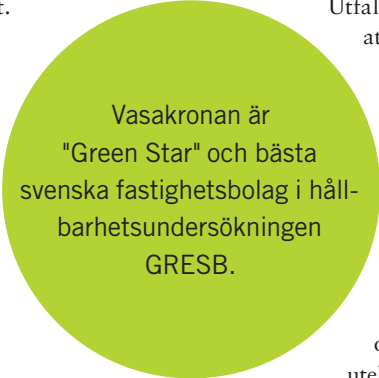
Under kvartalet färdigställdes om- och tillbyggnaden av den del av Triangelns köpcentrum i Malmö som Vasakronan ägt sedan tidigare. Vasakronan blev under 2013 ensam ägare till Triangeln genom förvärvet av den nya delen som NCC då höll på att uppföra. Idag är Triangeln Malmös största citygalleria med cirka 37 000 kvadratmeter butiker, restauranger, caféer och service.

Till följd av avslutade projekt har den totala investeringsvolymen minskat något under kvartalet. Investeringsvolymen är trots det fortfarande hög och uppgår till 5,5 mdkr. I de större projekten uppgår den totala uthyrningsgraden till 79 procent och av den totala investeringsvolymen är 59 procent upparbetad.

Fortsatt utveckling av hållbarhetsarbetet

Under kvartalet kom resultatet i den årliga globala hållbarhetsundersökningen GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark. I årets undersökning deltog totalt 637 fastighetsbolag, vilket är en ökning med nästan 100 fastighetsbolag jämfört med föregående år. Trots en ökad konkurrens blev Vasakronan återigen bästa svenska fastighetsbolag och försvarade sin ranking från föregående år som "Green Star", vilket är den högsta nivån i undersökningen.

Inom Vasakronan sker en ständig utveckling av hållbarhetsarbetet. Ett område som utvecklats under året är möjligheterna att påverka och ställa krav på de leverantörer som anlitas. En ny uppförandekod för leverantörer togs fram under 2013. Den tillämpas nu för alla nya leverantörsavtal och genom revisioner sker kontroll av att leverantörerna lever upp till sina åtaganden. Utfallet från de revisioner som hittills har utförts visar att våra leverantörer uppfyller våra krav gällande miljö, arbetsförhållanden och antikorrupcion.



Vasakronan är "Green Star" och bästa svenska fastighetsbolag i hållbarhetsundersökningen GRESB.

Nya villkor för finansieringen

Efter periodens utgång har Vasakronan ingått avtal om teckningsåtagande med ägarna, Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Enligt avtalet förbinder sig ägarna att på Vasakronans begäran köpa företagscertifikat upp till 18 mdkr. Avtalet gäller till 31 augusti 2017 och med en uppsägningstid om 24 månader. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet tills vidare med 24 månaders uppsägningstid. Genom att åtagandet har en längre löptid än ettåriga kreditlöften från banker minskar finansieringsrisken. Befintliga kreditlöften från banker avvecklas nu.

Resultatet för det tredje kvartalet

Driftnettot för det tredje kvartalet uppgick till 1 066 mkr (1 119) och resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 736 mkr (714). Ökningen förklaras av ett förbättrat räntenetto, främst till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler.

Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 811 mkr (470). Värdeökningen avser främst fastigheterna i Stockholm och beror på lägre direktavkastningskrav, men även på ökade marknadsnyror. Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -603 mkr (70) förklarar av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat efter skatt uppgick därigenom till 931 mkr (1 254).

Marknadsöversikt

Vår omvärld

I USA har tillväxten ökat efter en tillfällig avmattning under inledningen av året. Det är främst en ökad export och ökade investeringar som har bidragit till tillväxten. Den ekonomiska utvecklingen i euroområdet var däremot fortsatt dämpad under perioden.

Den försiktiga konjunkturutvecklingen i omvärlden leder till en begränsad export för Sverige. Istället är det främst en starkare köpkraft hos hushållen som driver återhämtningen. Enligt Konjunkturinstitutets (KI) prognos ökar hushållens konsumtion med 2,5 procent i år, vilket ger positiv effekt på detaljhandeln. Enligt bedömning från Handels Utredningsinstitut (HUI) kommer detaljhandeln att öka med 3,0 procent under 2015.

Sysselsättningen steg under perioden och prognosen är att den kommer att öka med 1 procent per år under de närmaste åren. När det gäller kontorssysselsättningen i storstadsregionerna är bedömningen att den kommer att öka med upp emot 2,7 procent under 2015 och 3,1 procent under 2016. BNP-tillväxten för 2014 har sänkts med 0,4 procentenheter till 1,8 procent i KI:s senaste prognos, men bedömningen är att den kommer att öka till 3,1 procent under 2015.

Reporäntan sänktes vid Riksbankens senaste möte till noll procent mot bakgrund av den låga inflationen, och en höjning av räntan bedöms bli aktuell först i mitten av 2016.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden är fortsatt stark och efterfrågan på kommersiella fastigheter i Sverige var hög under perioden. Under kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av cirka 26 mdkr (21) enligt uppgift från DTZ Research. Under perioden uppgick transaktionsvolymen därmed till totalt 92 mdkr (69). Av transaktionsvolymen under perioden omsattes cirka en tredjedel 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 fortsatt positiv under kvartalet och bedömningen är att marknadshyrorna i CBD har ökat något. 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. I Stockholms närförorter har marknadshyrorna ökat svagt under

kvartalet. Vakansnivåerna bedöms vara oförändrade jämfört med årsskiftet och uppgår 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 sjunkit under första halvåret och bedöms nu uppgå till knappt 5,0 procent. Även i närförorterna bedöms direktavkastningen ha sjunkit och uppgår till cirka 6,0 procent. För fastigheter med goda lägen, som i Solna och Sundbyberg, bedöms direktavkastningskraven uppgå till drygt 5,0 procent.

Göteborg

Det begränsade utbudet av kontorslokaler i Göteborgs innerstad, tillsammans med en växande efterfrågan, har inneburit stigande hyresnivåer de senaste åren. Den positiva hyresutvecklingen har stabiliserats på en hög nivå sedan årsskiftet 2013/2014. Vakansnivån i CBD har varit oförändrad sedan årsskiftet och bedöms uppgå till strax under 5 procent enligt DTZ.

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

Öresund

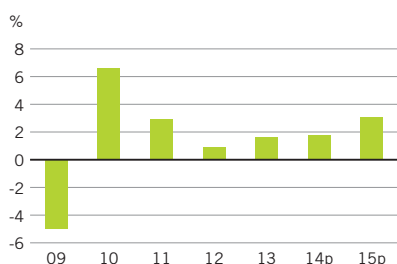
Den ökande nyproduktionen tillsammans med fortsatta möjligheter till ytterligare exploatering av fastigheter har haft en återhållande effekt på hyresnivåerna i Öresund. För butikslokaler har konkurrensen ökat i och med etableringen av nya köpcentrum. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD bedöms vara oförändrad 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 mindre 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.

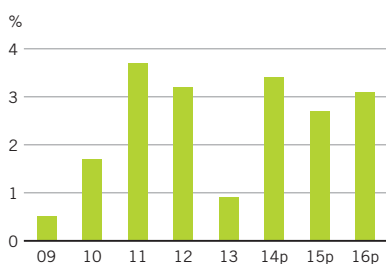
Svagt stigande tillväxt



BNP-utveckling i Sverige, fasta priser.

Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

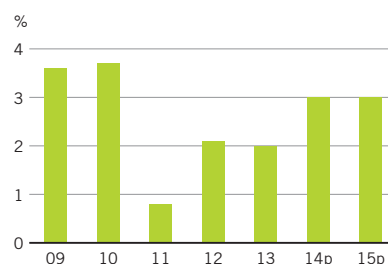
Ökad kontorssysselsättning



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-sept 2014	Jan-sept 2013	Juli-sept 2014	Juli-sept 2013	Okt 2013- sept 2014	Jan-dec 2013
Hysesintäkter	4 404	4 521	1 471	1 526	5 915	6 032
Driftkostnader	-511	-559	-160	-152	-695	-743
Reparationer och underhåll	-80	-83	-25	-24	-110	-113
Fastighetsadministration	-200	-185	-60	-55	-289	-274
Fastighetsskatt	-373	-378	-128	-142	-487	-492
Tomträttsavgäld	-103	-98	-32	-34	-136	-131
Summa fastighetskostnader	-1 267	-1 303	-405	-407	-1 717	-1 753
Driftnetto	3 137	3 218	1 066	1 119	4 198	4 279
Central administration	-62	-60	-18	-17	-89	-87
Resultat från andelar i joint venture	0	0	0	0	0	0
Räntenetto	-965	-1 120	-312	-388	-1 348	-1 503
Resultat före värdeförändringar	2 110	2 038	736	714	2 761	2 689
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 481	1 329	811	470	3 104	1 952
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-1 952	1 112	-603	70	-1 913	1 151
Avyttrad/nedskriven goodwill	-13	-11	-13	-	-53	-51
Resultat före skatt	2 626	4 468	931	1 254	3 899	5 741
Skatt	-527	-809	-205	-129	-641	-923
Periodens resultat	2 099	3 659	726	1 125	3 258	4 818
Övrigt totalresultat						
<i>Omklassificerbara poster</i>						
Kassaflödessäkringar	7	8	3	3	9	10
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-2	-2	-1	-1	-2	-2
<i>Ej omklassificerbara poster</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	2	2
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	0	0	0	-17	-17
Inkomstskatt pensioner	0	0	0	0	3	3
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	5	6	2	2	-5	-4
Summa totalresultat för perioden¹⁾	2 104	3 665	728	1 127	3 253	4 814
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	71	71	72	73	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8	3,4	2,8	3,0	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 4 404 mkr (4 521). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med närmare 1 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 94 000 kvadratmeter med en årshyra på 281 mkr (400), varav 28 procent (21) är intäktspåverkande under 2014. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 859 mkr (541) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 6,2 procent (1,3). Nettouthyrningen för perioden uppgick till -67 mkr (97).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 5 961 mkr (5 962) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,6 år (4,3).

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

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med närmare 3 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna oförändrade. Lägre taxebundna kostnader och lägre kostnader för snöröjning motverkas av högre kostnader för tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

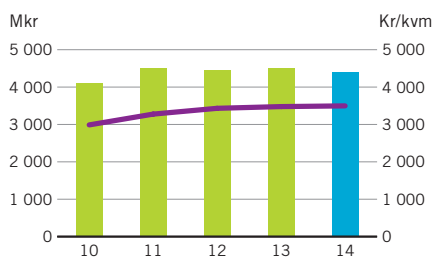
Driftnetto

Driftnettot uppgick under perioden till 3 137 mkr (3 218). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 1 procent främst till följd av högre hyresintäkter. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (71).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration steg till -200 mkr (-185) beroende på ökade personalkostnader och kostnaden för central administration uppgick till -62 mkr (-60).

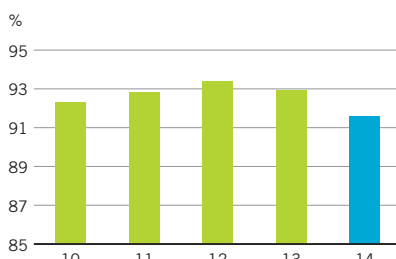
Stabila hyresintäkter



Januari–september

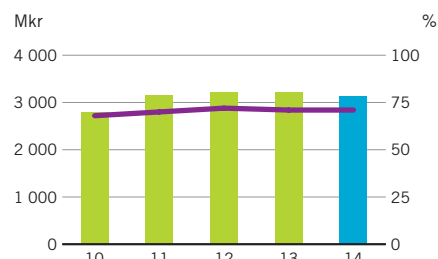
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Lägre uthyrningsgrad



Per 30 september

Hög överskottsgrad



Januari–september

■ Driftnetto, mkr — Överskottsgrad, %

Kommentarer resultaträkning (forts)

Räntenetto

Räntenettet förbättrades till –965 mkr (–1 120) till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Vid utgången av perioden hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 2,6 procent (3,1). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj minskade till 1,4 procent (2,4).

Genomsnittlig räntebindning ökade till 5,0 år (4,3). Räntebindningen har förlängts med ränteswappar på löptider upp till 11 år. Räntebindningsförfall längre än 5 år ökade till 54 procent (46) av räntebärande skulder och andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 35 procent (45).

Räntetäckningsgraden ökade till 3,2 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 2 110 mkr (2 038), en ökning med närmare 4 procent. Ökningen förklaras av det förbättrade räntenettet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2014 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per halvårsskiftet.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 2 481 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 2,9 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 6,4 procent och bidrog till värdeökningen med 0,8 procentenheter. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 5,43 procent, att jämföra med 5,53 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2013.

Förändring av värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,7
Marknadshyror i fastigheterna	1,5
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	–0,3
Totalt Vasakronan	2,9

Värdeförändring per region

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

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	2,2	1,9
Projekt- och utvecklingsfastigheter	6,4	0,8
Transaktioner	–	0,2
Totalt Vasakronan	2,9	2,9

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
Åhléns	1
Domstolsverket	1
Scandic Hotels	1
Summa	19

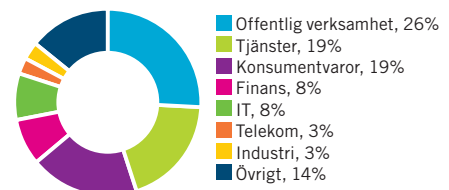
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2014	386	265	5
2015	1 076	1 089	18
2016	911	999	17
2017	766	916	15
2018–ff	1 020	2 405	40
Summa	4 159	5 674	95
Bostäder	1 163	97	2
Garage	–	190	3
Totalt	5 961	5 961	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 –1 952 mkr (1 112) 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 uppgår till 38 mdkr (36) och består huvudsakligen av ränteswappar om 33 mdkr och förlängningsbara ränteswappar om 4 mdkr.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –527 mkr (–809) och består främst av uppskjuten skatt. Av skattekostnaden utgjordes –325 mkr (–669) av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Resterande del avser främst minskning av kvarvarande underskottsavdrag.

Effektiv skatt uppgick till 20 procent. Avvikelsen från nominell skatt på 22 procent förklaras av skattefria fastighetsförsäljningar i bolagsform.

Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 5,0 år (4,3) och kapitalbindningen uppgick till 3,4 år (3,0)

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	16 848	35	2,2 ¹⁾	12 710	27	14 400	100
1–2 år	–191 ²⁾	0	–	8 214	17	–	–
2–3 år	1 919	4	3,4	8 722	18	–	–
3–4 år	2 258	5	3,9	6 428	13	–	–
4–5 år	1 101	2	3,2	6 011	13	–	–
5 år och över	26 008	54	2,6	5 858	12	–	–
Totalt	47 943	100	2,6	47 943	100	14 400	100

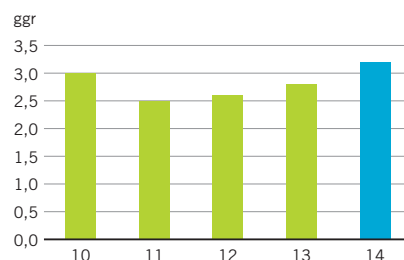
1) I den genomsnittliga räntan 0–1 år ingår kreditmarginaler även för längre löptider. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0–1 år till 0,8 %.

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

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2014-09-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,4
Låneförfall 12 mån	max 40 %	27
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	135
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,2
Räntebindning	1–6 år	5,0
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	35
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Januari–september

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2014-09-30	2013-09-30	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 267	2 319	2 280	2 319	2 280
Förvaltningsfastigheter	90 357	86 195	89 233	86 283	87 145
Materiella anläggningstillgångar	50	53	49	54	50
Finansiella anläggningstillgångar	490	492	490	494	497
Summa anläggningstillgångar	93 164	89 059	92 052	89 150	89 972
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	803	647	901	586	700
Likvida medel	2 786	2 582	2 750	2 852	2 570
Summa omsättningstillgångar	3 589	3 229	3 651	3 438	3 270
Summa tillgångar	96 753	92 288	95 703	92 588	93 242
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	35 436	36 183	34 708	35 056	36 357
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	35 233	32 267	37 809	33 682	31 534
Uppskjuten skatteskuld	8 389	7 611	8 184	7 530	7 859
Ej räntebärande skulder	2 437	513	1 828	620	504
Summa långfristiga skulder	46 059	40 391	47 821	41 832	39 897
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	12 710	13 203	10 569	13 275	13 740
Ej räntebärande skulder	2 548	2 511	2 605	2 425	3 248
Summa kortfristiga skulder	15 258	15 714	13 174	15 700	16 988
Summa eget kapital och skulder	96 753	92 288	95 703	92 588	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			5	2 099	2 104
Utdelning				-3 025	-3 025
Utgående eget kapital 2014-09-30	4 000	4 227	-18	27 227	35 436

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 september 2014 till 2 167 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 september 2014 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 90 357 mkr, jämfört med 87 145 mkr vid årsskiftet 2013/2014. Värdeförändringen under perioden uppgick till 2 481 mkr (1 329) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värde-

påverkande 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 en total investeringsvolym på 5 533 mkr (4 784), varav 3 465 mkr (2 797) var upparbetat per 30 september. 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 79 procent och av den totala investeringsvolymen var 59 procent upparbetat.

Under kvartalet avslutades om- och tillbyggnaden av fastigheterna Kaninen 26 och 27, del av Triangeln köpcentrum, i centrala Malmö. Investeringen uppgick till cirka 510 mkr och uthyrningsgraden uppgick till 83 procent vid projektavslutet.

Fortsatt ökade fastighetsvärden

Mkr	2014	2013
Ingående värde 1 januari	87 145	84 074
Investeringar	2 062	1 689
Förvärv, köpeskillning	3	468
Försäljningar, köpeskillning	-1 333	-1 366
Värdeförändring	2 481	1 329
Utgående värde 30 september	90 357	86 195

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 300	1 236	95	58 000	dec 2014	100
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 120	176	16	30 300	dec 2016	0
Stockholm, Solna	Rosenborg 3, Frösunda	550	515	94	17 100	nov 2014	90
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 8	500	122	24	19 250	dec 2015	100
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 9	470	343	73	19 100	feb 2015	100
Stockholm, City	Nattugglan 14	420	169	40	13 300	dec 2015	43
Stockholm, Telefonplan	Telefonfabriken 1, Telefonplan	295	277	94	32 000	dec 2014	97
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	150	10	7	10 600	okt 2015	82
Totalt större fastighetsprojekt		4 805	2 848	59			79
Övriga projekt		728	617				
Totalt		5 533	3 465				

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 september 2014 till 8 389 mkr (7 611) 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 september 2014 till 249 mkr med en uppskjuten skattefordran om 55 mkr.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 45 157 mkr (42 888), bland annat till följd av utbetald utdelning. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,4 år (3,0) beroende på en högre andel långfristiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgick till 27 procent (29) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 65 procent (64) och andelen bankfinansiering 35 procent (36).

Emitterade gröna obligationer uppgår till 3,3 mdkr och antalet investerare i dessa uppgår till 34 varav 19 är nya för Vasakronan. Gröna obligationer innebär att Vasakronan ytterligare diversifie-

rar sin upplåning. Genom de gröna obligationerna erbjuds kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan.

Under perioden har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 7,9 mdkr (4,0). Därutöver har banklån på 6,4 mdkr (3,8) tagits upp. Banklån mot säkerhet i pantbrev eller aktier i dotterbolag motsvarar 17 procent (18) av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Likvida medel uppgick till 2 786 mkr (2 582) och bindande kreditlöften, vilka inte var utnyttjade, uppgick till 14 400 mkr (15 400). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 135 procent (136) av låneförfall de kommande 12 månaderna.

Ej räntebärande skulder

Ej räntebärande skulder ökade till 4 985 mkr (3 024) till följd av orealiserad värdeförändring på derivat.

Eget kapital

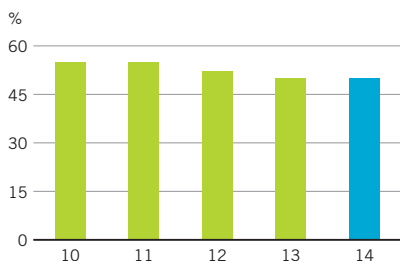
Det egna kapitalet minskade under perioden genom utdelning till ägarna på -3 025 mkr och uppgick till 35 436 mkr. Soliditeten minskade till 37 procent (39) och belåningsgraden var oförändrad 50 procent (50).

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	7 435	16
MTN Obligationer	30 000	19 311	40
MTN Gröna obligationer	-	3 300	7
MTN Realränteobligationer	-	1 116	2
Banklån mot säkerhet	16 781	16 781	35
Bindande kreditlöften	14 400	-	-
Totalt		47 943	100

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

Sjunkande belåningsgrad



Per 30 september

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sept 2014	Jan–sept 2013	Juli–sept 2014	Juli–sept 2013	Okt 2013– sept 2014	Jan–dec 2013
Den löpande verksamheten						
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 110	2 038	736	714	2 761	2 689
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1	-7	0	-3	4	-2
Räntenetto	965	1 120	312	388	1 348	1 503
Betald ränta netto	-997	-1 165	-412	-482	-1 409	-1 577
Betald skatt	-15	-10	-4	-3	-18	-13
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 062	1 976	632	614	2 686	2 600
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	231	311	157	36	122	202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 293	2 287	789	650	2 808	2 802
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-2 061	-1 689	-706	-614	-2 789	-2 417
Förvärv av fastigheter	-3	-468	-3	-4	-1 225	-1 690
Försäljning av fastigheter	1 333	1 366	395	1 177	2 955	2 988
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-8	-20	-4	-2	-9	-21
Aktier och andelar netto	0	0	0	0	-6	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-739	-811	-318	557	-1 074	-1 146
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 554	1 476	471	1 207	1 734	1 656
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-1 177	-	-	-4 000	-1 177
Upptagna räntebärande skulder	14 095	8 077	379	552	17 068	11 050
Amortering räntebärande skulder	-11 433	-7 410	-814	-2 029	-14 598	-10 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 338	-510	-435	-1 477	-1 530	-702
Periodens kassaflöde	216	966	36	-270	204	954
Likvida medel vid periodens början	2 570	1 616	2 750	2 852	2 582	1 616
Periodens kassaflöde	216	966	36	-270	204	954
Likvida medel vid periodens slut	2 786	2 582	2 786	2 582	2 786	2 570

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 2 062 mkr (1 976). Ökningen förklaras främst av ett förbättrat räntenetto.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på 231 mkr (311) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 293 mkr (2 287).

Investeringsverksamheten

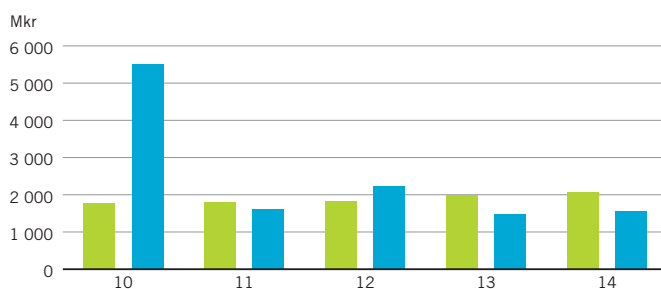
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –739 mkr (–811) och utgörs av investeringar i befintliga fastigheter om –2 061 mkr (–1 689) och försäljning av fastigheter för 1 333 mkr (1 366). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 1 554 mkr (1 476).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 338 mkr (–510). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag om –975 mkr (–1 035) och utdelning om –3 025 mkr (–142). Därutill har räntebärande skulder ökat med 2 662 mkr (667).

Kassaflödet uppgick till 216 mkr (966) och likvida medel ökade till 2 786 mkr (2 582) vid utgången av perioden.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–september

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

Fastighetsförsäljningar

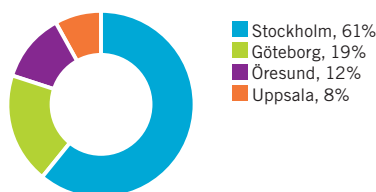
Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Bladet 3	Solna	CapMan Nordic Real Estate Fund	630	2014-05-06
Skalden 1	Solna	ALM Equity	310	2014-05-15
Rotterdam 1	Stockholm	Djurgårdsstadens Fastigheter	395	2014-07-01
Summa fastighetsvärde			1 335	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–2	
Total köpeskilling			1 333	

Vasakronan totalt och per region

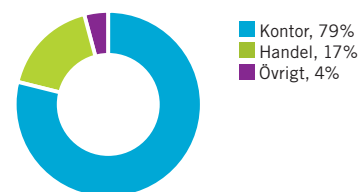
Totalt Vasakronan januari–september

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	90 357	86 195
Hysesintäkter, mkr	4 404	4 521
Driftnetto, mkr	3 137	3 218
Överskottsgrad, %	71	71
Uthyrningsgrad, %	92	93
Antal fastigheter	188	190
Area, tkvm	2 519	2 600

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



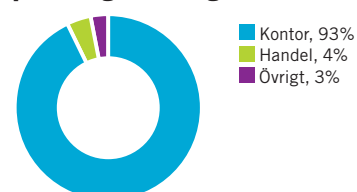
Stockholm januari–september

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	56 996	55 734
Hysesintäkter, mkr	2 703	2 901
Driftnetto, mkr	1 897	2 054
Överskottsgrad, %	70	71
Uthyrningsgrad, %	91	92
Antal fastigheter	87	90
Area, tkvm	1 483	1 583

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Göteborg januari–september

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	16 721	15 957
Hysesintäkter, mkr	854	843
Driftnetto, mkr	666	649
Överskottsgrad, %	78	77
Uthyrningsgrad, %	96	97
Antal fastigheter	35	36
Area, tkvm	418	418

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



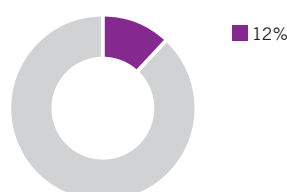
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



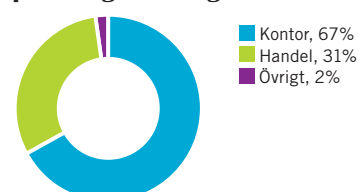
Öresund januari–september

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	11 103	9 281
Hysesintäkter, mkr	520	468
Driftnetto, mkr	346	305
Överskottsgrad, %	67	65
Uthyrningsgrad, %	88	93
Antal fastigheter	41	38
Area, tkvm	371	353

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



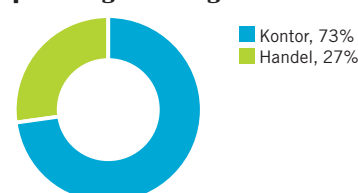
Uppsala januari–september

	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	5 537	5 223
Hysesintäkter, mkr	327	309
Driftnetto, mkr	228	210
Överskottsgrad, %	70	68
Uthyrningsgrad, %	94	94
Antal fastigheter	25	26
Area, tkvm	247	246

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-sept 2014	Jan-sept 2013
Nettoomsättning	286	271
Rörelsens kostnader	-360	-342
Realisationsresultat försäljningar	248	-2
Resultat före finansiella poster	174	-73
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	377	372
Resultat från andelar i joint ventures	0	0
Räntenetto	-942	-1 055
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-1 952	1 112
Resultat före skatt	-2 343	356
Skatt	570	-79
Periodens resultat	-1 773	277
Rapport över totalresultatet		
Periodens resultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	7	8
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-2	-2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	5	6
Summa totalresultat för perioden	-1 768	283

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 286 mkr (271) och resultat före skatt uppgick till -2 343 mkr (356). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 785 mkr (2 572).

Balansräkning

Belopp i mkr	2014-09-30	2013-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	24	28
Aktier och andelar i dotterbolag	30 476	30 361
Fordringar hos dotterbolag	7 781	5 550
Uppskjuten skattefordran	820	353
Långfristiga fordringar	133	140
Summa anläggningstillgångar	39 234	36 432
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	25 739	27 852
Kortfristiga fordringar	426	419
Likvida medel	2 785	2 572
Summa omsättningstillgångar	28 950	30 843
SUMMA TILLGÅNGAR	68 184	67 275
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	13 269	17 080
Skulder		
Räntebärande skulder	47 943	44 819
Ej räntebärande skulder	2 912	1 114
Skulder till moderbolag	0	0
Skulder till dotterbolag	4 060	4 262
Summa skulder	54 915	50 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	68 184	67 275

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 355 (348).

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 och årsredovisningslagen. 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 skuldförs för de fastigheter som ingår i beståndet vid ingången av kalenderåret. 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 7 november 2014

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 (publ) per 30 september 2014 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 International Standard on Review Engagements ISRE 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 översiktliga 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 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 2014

Ernst & Young

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	Jan–sept 2014	Jan–sept 2013	Juli–sept 2014	Juli–sept 2013	Okt 2013– sept 2014	Jan–dec 2013
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,6	92,9	91,6	92,9	91,6	93,4
Överskottsgrad, %	71	71	72	73	71	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 061	1 689	706	614	2 789	2 417
Fastighetsförvärv, mkr	3	468	3	4	1 225	1 690
Fastighetsförsäljningar, mkr	–1 333	–1 366	–395	–1 177	–2 955	–2 988
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	731	791	314	–559	1 059	1 119
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	90 357	86 195	90 357	86 195	90 357	87 145
Area på balansdagen, tkvm	2 519	2 600	2 519	2 600	2 519	2 562
Antal fastigheter på balansdagen	188	190	188	190	188	192
Miljöcertifiering på balansdagen, andel av total area, %	21	16	21	16	21	20
Energiprestanda på balansdagen, Kwh/kvm	125	130	125	130	125	128
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8	3,4	2,8	3,0	2,8
Soliditet på balansdagen, %	37	39	37	39	37	39
Belåningsgrad på balansdagen, %	50	50	50	50	50	49
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,2	3,1	3,2	3,1	3,2	3,0
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	45 157	42 888	45 157	42 888	45 157	42 704
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 062	1 976	632	614	2 686	2 600
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	355	348	355	348	355	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

Bokslutsrapport 2014	5 februari 2015
Årsredovisning 2014	mars 2015
Årsstämma	29 april 2015

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