

# VASAKRONAN

## Bokslutsrapport 2010

- Hyresintäkterna ökade till 5 508 mkr (5 367).
- Uthyrningsgraden förbättrades till 92,8 procent (91,9).
- Driftnettot ökade till 3 706 mkr (3 579).
- Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades huvudsakligen till följd av förbättrat driftnetto och uppgick till 2 325 mkr (2 086), en ökning med 11 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 6,1 procent (-6,6) förklarad av lägre direktavkastningskrav och stigande marknadshyror.
- Resultat efter skatt förbättrades till 5 303 mkr (-1 354).
- Fastighetsförvärv uppgick till 5,4 mdkr och fastighetsförsäljningar till 5,8 mdkr. Förvärven genomfördes under det fjärde kvartalet och avsåg kommersiella fastigheter i centrala Stockholm.

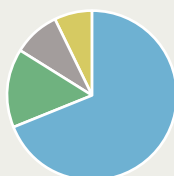
I och med försäljningen av Dombron har samtliga jämförelsetal omräknats, se vidare sidan 5.

### Vasakronan i sammandrag (mkr)

	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Hyresintäkter	5 508	5 367	1 406	1 354
Driftnetto	3 706	3 579	924	835
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 325	2 086	551	485
Resultat efter skatt	5 303	-1 354	1 105	-307
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 339	2 101	562	543
Marknadsvärde fastigheter	77 633	66 383	77 633	66 383
Uthyrningsgrad, %	92,8	91,9	92,8	91,9
Överskottsgrad, %	67	67	66	62
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,6	2,7
Soliditet, %	32	32	32	32

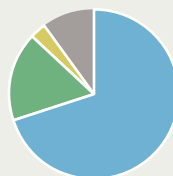
Jämförelsetal, förutom soliditet, exklusive Dombron.

### Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 69% ■ Öresund, 9%  
■ Göteborg, 15% ■ Uppsala, 7%

### Kontrakterad hyra per fastighetskategori



■ Kontor, 70% ■ Bostäder, 3%  
■ Handel, 17% ■ Övrigt, 10%

# Vasakronan 2010

## Renodling av fastighetsbeståndet

Vasakronan har under året fortsatt med att renodla beståndet mot kontor och butikslokaler i Sveriges mest attraktiva regioner. Merparten av bostadsfastigheterna, samlad i dotterbolaget Bostadsaktiebolaget Dombrom, såldes under 2010 till Fjärde AP-fonden. Köpeskillingen för Dombrom baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr.

Samtidigt har innehavet av fastigheter i Stockholms innerstad ökat genom två stora förvärv under det fjärde kvartalet. Fastigheten Blåmannen 20, kvarteret Klara Zenit i centrala Stockholm, förvärvades för en köpeskilling om 4,3 mdkr. Förvärvet var den största transaktionen med en enskild fastighet i Sverige under 2010. Vidare förvärvades fastigheten Stuten 12 på Regeringsgatan i centrala Stockholm för en köpeskilling om 1,1 mdkr.

Genom att ett flertal projekt har färdigställts under året har beståndet också tillförts ytterligare moderna och effektiva kontorsfastigheter. Totalt har större fastighetsprojekt för 3 mdkr färdigställts under 2010.

## Stigande fastighetsvärden

Utvecklingen på den svenska hyres- och fastighetsmarknaden har varit positiv under 2010, och det återspeglas också i stigande fastighetsvärden. Totalt uppgick värdeökningen för Vasakronans fastigheter till 6,1 procent, varav 1,3 procentenheter under det fjärde kvartalet. Ökningen förklaras främst av lägre direktavkastningskrav, men förväntningar om stigande marknadshyror har även påverkat marknadsvärdena positivt särskilt under det andra halvåret.

## Nyuthyrningar

Uthyrningsgraden har förbättrats under 2010 och den uppgick vid årets utgång till 92,8 procent (91,9). Nyuthyrningar motsvarande en årshyra på 424 mkr eller 151 000 kvadratmeter har genomförts under året.

I december tecknades hyresavtal med Ashurst Advokatbyrå respektive HiQ avseende lokaler på 1 400 och 1 600 kvm i kvarteret Jakob Större 18 på Jakobsgränd i Stockholm. Därmed är samtliga de nybyggda kontorslokalerna i fastigheten, även kallade The View, fullt uthyrda.

Under året har ett flertal stora nyuthyrningar skett. Den enskilt största var till Teracom avseende lokaler på 6 800 kvm i kvarteret Lyckan 9 på Lindhagensgatan i Stockholm.

Utöver genomförda nyuthyrningar har omförhandlingar eller förlängningar på motsvarande en årshyra om 812 mkr genomförts under året. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger tidigare gällande med 0,1 procent.

## Fortsatt miljöarbete

Vasakronan tar ett stort ansvar inom miljöområdet. Exempelvis var Vasakronan först ut med att erbjuda sina hyresgäster så kallade "gröna hyresavtal". Dessa avtal innebär konkreta, gemensamma åtaganden från både Vasakronan och hyresgästen att vidta praktiska åtgärder som bidrar till en lägre miljöbelastning. Totalt har 223 gröna hyresavtal tecknats under 2010.

Vasakronan går nu vidare i miljöarbetet och som en naturlig förlängning och utveckling av det gröna hyresavtalet lanseras i början av 2011 konceptet "det gröna kontoret". Erbjudandet omfattar miljömedvetna lösningar för såväl hyresgästernas flytt till nytt kontor och avveckling av tidigare kontor som servicetjänster och transporter.

## Resultatförbättring 2010

Årets resultat före värdeförändringar och skatt steg till 2 325 mkr (2 086), en ökning med 11 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter från avslutade projekt, men även lägre administrationskostnader och förbättrat räntenetto har bidragit till förbättringen. Värdeförändringen på fastigheterna uppgick sammantaget till 4 029 mkr (-4 528) för året, vilket medförde att resultat efter skatt ökade till 5 303 mkr (-1 354).

## Fjärde kvartalet

Högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader medförde att driftnetto för det fjärde kvartalet ökade till 924 mkr (835), en ökning med 11 procent. Resultat före värdeförändringar och skatt ökade för kvartalet till 551 mkr (485) förklarar av det förbättrade driftnettot. Resultat efter skatt uppgick för kvartalet genom värdeförändringen på fastigheterna till 1 105 mkr (-307).

# Marknadsöversikt

Den svenska ekonomin uppvisar just nu en stark återhämtning. Återhämtningen kom snabbare och blev betydligt starkare än vad de flesta bedömare kunnat förutspå. Under 2010 förväntas Sveriges BNP öka med 5,6 procent och för de närmast kommande åren prognostiseras en fortsatt tillväxt om än i något lägre takt. Konjunkturinstitutet förutspår en BNP-tillväxt för 2011 och 2012 på 3,8 respektive 2,9 procent.

Arbetsmarknaden utvecklas positivt med en sysselsättningsökning i takt med produktionsökningarna. I samtliga storstadsregioner har kontorssysselsättningen visat på positiva tillväxttal under 2010. Sysselsättningen i Sverige förväntas fortsätta stiga under 2011 och störst bedöms ökningen bli inom tjänstesektorn, vilken är viktig för kontorshyresmarknaden.

Riksbanken har höjt styrräntan under året och senast i december till 1,25 procent. Riksbankens direktion har i sin ränteprognois från december bedömt att styrräntan kommer att fortsätta höjas och ligga på en genomsnittlig nivå på 3,3 procent under 2013. Jämfört med tidigare prognos innebär det att räntehöjningarna förväntas dra ut över en längre period och nå en något lägre nivå vid ränteperiodens slut.

Under 2010 genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett totalt värde om cirka 100 mdkr. Det innebär en ökning jämfört med 2009 med 124 procent. Bättre tillgång till kapital i kombination med ett ökat intresse hos institutionella placerare för fastighetsinvesteringar är del av förklaringen till den ökade omsättningen.

Inslaget av internationella köpare har ökat under året men sammantaget har de nettosålt fastigheter under 2010. Intresset för den svenska fastighetsmarknaden borde dock öka ytterligare mot bakgrund av Sveriges starka ekonomiska situation jämfört med övriga länder i Europa.

## Stockholm

Hyresnivåerna för kontor i Stockholms innerstad har ökat under året. Framst märks detta för högklassiga och moderna kontorslokaler i attraktiva lägen. I Stockholm CBD bedöms marknadshyran för sådana kontor ha stigit med mellan 10 och 15 procent sedan årsskiftet 2009/2010. I övriga innerstaden uppvisas också öknings, om än mindre sådana. Vakansnivån i Stockholm CBD har sjunkit under året och ligger nu på knappt 8 procent. I övriga innerstaden uppgår vakanserna till 10 procent. I Stockholms ytterområden har

hyrorna varit relativt stabila under året och vakansgraden uppgår här till cirka 14 procent.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD bedöms ha sjunkit under 2010. Tydligast märks detta för moderna fastigheter i attraktiva lägen. De senaste transaktionerna indikerar avkastningskrav för sådana objekt på nivåer under 5 procent. Även i övriga innerstaden bedöms direktavkastningskraven ha sänkts under året. I ytterområdena bedöms avkastningskraven nu till strax under 6,5 procent beroende på läge och kvalitet. För de allra bästa fastigheterna i de mest attraktiva närförorterna noteras även här något sjunkande direktavkastningskrav på nivåer under 6 procent.

## Göteborg

Kontorshyrorna i Göteborg har varit relativt stabila de senaste åren, främst för moderna lokaler i centrala lägen. Vakansnivån i Göteborg CBD visar en fortsatt svagt stigande trend och den bedöms vid utgången av 2010 uppgå till cirka 7–8 procent.

Det har gjorts ett antal affärer under året som visar på sänkta direktavkastningskrav för kontor i Göteborg. Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD har sjunkit med cirka 0,5 procentenheter sedan årsskiftet och bedöms nu ligga inom intervallet 5,5–5,75 procent.

## Öresund

Inte heller kontorshyrorna i Öresund har nämnvärt förändrats under det senaste året. För kontor i Malmö CBD bedöms vakansgraden ligga kring 9 procent och för kontor i A-läge i Lund bedöms den vara cirka 5 procent.

Några affärer som har slutförts under året indikerar på sänkta direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i Malmö CBD. Direktavkastningskraven vid utgången av året bedöms till omkring 5,5–5,75 procent för de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD och till strax under 6 procent för A-läge i Lund.

## Uppsala

Kontorshyresmarknaden i centrala Uppsala är fortsatt stabil med en oförändrad vakansgrad på runt 5 procent.

Endast ett fåtal transaktioner har genomförts i Uppsala under 2010 men tendensen sedan årsskiftet har varit sjunkande direktavkastningskrav. För centrala kontorsfastigheter bedöms nu direktavkastningskraven ligga runt 6 procent.

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–dec 2010	Jan–dec 2009	Okt–dec 2010	Okt–dec 2009
Hysesintäkter	5 508	5 367	1 406	1 354
Driftkostnader	-786	-733	-213	-208
Reparationer och underhåll	-166	-170	-54	-70
Fastighetsadministration	-305	-343	-81	-108
Fastighetsskatt	-433	-409	-102	-103
Tomträttsavgäld	-112	-133	-32	-31
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 802</b>	<b>-1 788</b>	<b>-482</b>	<b>-519</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>3 706</b>	<b>3 579</b>	<b>924</b>	<b>835</b>
Central administration	-108	-171	-28	-44
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	2	12	0	3
Övriga rörelsekostnader	-1	-14	-1	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 599</b>	<b>3 406</b>	<b>895</b>	<b>794</b>
Räntenetto	-1 274	-1 320	-344	-309
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>2 325</b>	<b>2 086</b>	<b>551</b>	<b>485</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 029	-4 528	832	-1 013
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	103	63	53	4
Avyttrad goodwill	-12	-69	-3	-61
<b>Resultat före skatt</b>	<b>6 445</b>	<b>-2 448</b>	<b>1 433</b>	<b>-585</b>
Skatt	-1 644	672	-326	183
<b>Resultat från kvarvarande verksamhet</b>	<b>4 801</b>	<b>-1 776</b>	<b>1 107</b>	<b>-402</b>
Resultat från avvecklade verksamheter <sup>1)</sup>	502	422	-2	95
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 303</b>	<b>-1 354</b>	<b>1 105</b>	<b>-307</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Kassaflödessäkringar	287	70	340	7
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-76	-19	-90	-
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>211</b>	<b>51</b>	<b>250</b>	<b>7</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>2)</sup></b>	<b>5 514</b>	<b>-1 303</b>	<b>1 355</b>	<b>-300</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	67	67	66	62
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,6	2,7

1) Avser huvudsakligen Bostadsaktiebolaget Dombron, se vidare sidan 14.

2) Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.  
Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningseffekt.

# Kommentarer resultaträkning

I juni 2010 tecknades avtal med Fjärde AP-fonden om försäljning av aktierna i Dombron och aktierna frånträdde den 1 juli 2010. Från och med delårsrapporten för januari–juni 2010 redovisas därigenom Bostadsaktiebolaget Dombron som verksamhet under avveckling i enlighet med IFRS 5. Det innebär att resultatet från Dombrons verksamhet samt resultatet från försäljningen av Dombron redovisas netto på raden Resultat från avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Även jämförelsetal, nyckeltal och uppgifter i diagram är omräknade och avser koncernens resultat och ställning exklusive Dombron, om inget annat anges.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under 2010 och uppgick till 5 508 mkr (5 367), en ökning med 3 procent. Hyresintäkterna har påverkats positivt av färdigställda projekt samt högre tillägg för taxebundet och fastighetsskatt. Samtidigt har KPI-indexjusteringen för 2009 haft en negativ påverkan. I ett jämförbart bestånd var hyresintäkterna oförändrade.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 424 mkr, eller 151 000 kvadratmeter. Omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra om 812 mkr har genomförts under året och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare gällande med 0,1 procent.

Kontrakterad hyra ökade till 5 989 mkr (5 355) beroende på fastighetsförvärv och avslutade projekt. Av den kontrakterade hyran avser 98 procent kommersiella lokaler med en genomsnittlig återstående löptid på 4,6 år (4,3).

Konstaterade kundförluster samt reserveringar för osäkra hyresfordringar uppgick till 6 mkr (8).

Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd har ökat och uppgick per 31 december 2010 till 92,8 procent (91,9).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 1 802 mkr (1 788), en ökning med 1 procent. Den kalla och snörika vintern påverkade driftkostnaderna med cirka 50 mkr. Samtidigt var administrationskostnaderna lägre, vilket medförde att fastighetskostnaderna totalt sett var oförändrade i ett jämförbart bestånd.

Kostnaden för fastighetsskatt ökade under året, vilket dock till övervägande del kompenseras genom hyrestilllägg.

## Driftnetto

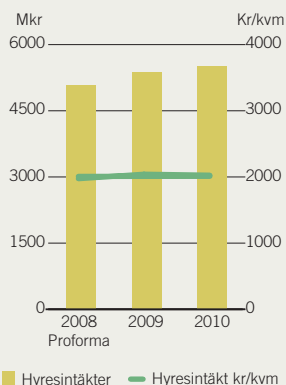
Driftnettot ökade till 3 706 mkr (3 579), en förbättring med 4 procent. Ökningen förklaras främst av hyresintäkter från färdigställda projekt. I ett jämförbart bestånd var driftnettot oförändrat. Överskottsgraden uppgick till 67 procent (67).

## Administration

Kostnaden för central administration minskade under året och uppgick till 108 mkr (171). I utfallet ingår kostnader av engångskaraktär om 34 mkr (61). Under 2010 avser dessa kostnader de effektiviseringsåtgärder som har genomförts i syfte att anpassa bemanningen till företagets nu koncentrerade och renodlade fastighetsbestånd.

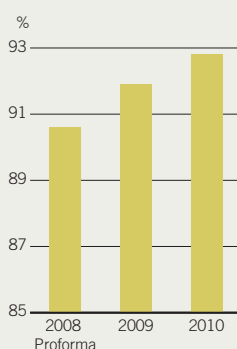
Kostnaden för den totala administrationen, exklusive kostnader av engångskaraktär, har efter de genomförda åtgärderna minskat till 379 mkr (453). Minskningen avser främst kostnader för personal och IT.

### Hyresintäkter



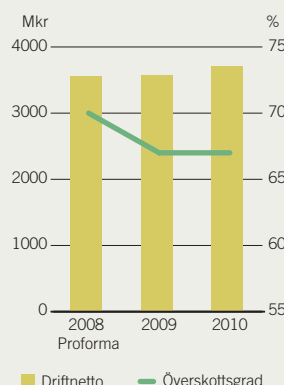
Hyresintäkterna har fortsatt att öka under 2010, främst till följd av färdigställda projekt.

### Uthyrningsgrad



Nyuthyrningar har bidragit till att uthyrningsgraden ökat till 92,8 procent per 31 december 2010.

### Driftnetto



Driftnettot har ökat 2010 till följd av högre hyresintäkter.

# Kommentarer resultaträkning

## Räntenetto

Räntenettet minskade till -1 274 mkr (-1 320), en förbättring med 46 mkr som främst beror på lägre räntebärande skuld.

Den 31 december 2010 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 3,3 procent (3,0), medan refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för motsvarande låneportfölj uppgick till 2,6 procent. Genomsnittlig räntebindning var oförändrat 1,7 år. Andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader ökade till 64 procent (58). Räntetäckningsgraden ökade till 2,9 gånger (2,8), där Vasakronans policy är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 ggr.

## Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 11 procent till 2 325 mkr (2 086). Ökningen beror främst på ett högre driftnetto men också på lägre administrations- och räntekostnader.

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2010 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av DTZ eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter ökat med 4 029 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 6,1 procent beräknat i enlighet med SFI:s riktlinjer. Av värdeökningen utgörs 3,9 procentenheter av värdepåverkan till följd av sänkta direktavkastningskrav och 2,9 procentenheter av höjningar i marknadshyresantaganden. I genomsnitt har avkastningskraven i beståndet sedan årsskiftet 2009/2010 sänkts med omkring 0,2 procentenheter till 6,0 procent.

## Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	3,9
Marknadshyresförändring	2,9
Andra värdepåverkande faktorer <sup>1)</sup>	-0,7
<b>Totalt Vasakronan</b>	<b>6,1</b>

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

## Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	5,4	3,6
Göteborg	10,0	1,7
Öresund	4,8	0,5
Uppsala	5,1	0,3
<b>Totalt Vasakronan</b>		<b>6,1</b>

## Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	5,0	4,0
Projekt- och utvecklingsfastigheter	12,5	2,2
Transaktioner	-	-0,1
<b>Totalt Vasakronan</b>		<b>6,1</b>

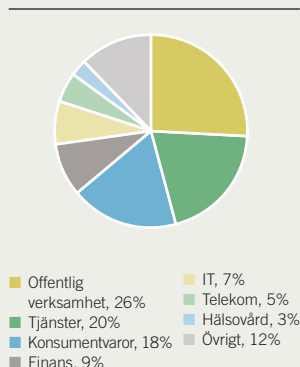
## Tio största hyresgästerna

	Andel i % <sup>1)</sup>
SEB	3
Försäkringskassan	2
Ericsson Sverige	2
Rikspolisstyrelsen	2
Posten Sverige	2
Kriminalvården	2
Sony Ericsson Mobile Communications	2
H&M	2
Domstolsverket	1
If Skadeförsäkring	1
<b>Summa</b>	<b>19</b>

1) Kontrakterad hyra

Vasakronan har en diversifierad kontraktsportfölj där den största hyresgästen svarar för 3 procent av den kontrakterade hyran.

## Kontrakterad hyra per bransch



Offentlig verksamhet utgör 26 procent av den kontrakterade hyran.

## Förfallostruktur – kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2011	1 446	1 030	17
2012	953	930	15
2013	876	822	14
2014	347	757	13
2015	205	597	10
2016-ff	672	1 551	26
Garage	2 034	166	3
<b>Summa kommersiellt</b>	<b>6 533</b>	<b>5 853</b>	<b>98</b>
Bostäder	1 704	136	2
<b>Totalt</b>	<b>8 237</b>	<b>5 989</b>	<b>100</b>

Cirka 15 procent av kontraktsportföljen omförhandlas varje år. Genomsnittlig återstående löptid ökade till 4,6 år.

# Kommentarer resultaträkning

## Skatt

I koncernen redovisas en total skattekostnad om -1 644 mkr (672). Av skattekostnaden utgörs -1 273 mkr (1 079) av uppskjuten skatt på temporära skillnader, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter. Denna skattekostnad förklaras av de höjda fastighetsvärdena som har medfört att den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt värde har ökat under perioden.

Aktuell skatt uppgår till -371 mkr (-407) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Denna kommer inte att betalas då koncernbidrag lämnas till ägaren Vasakronan Holding.

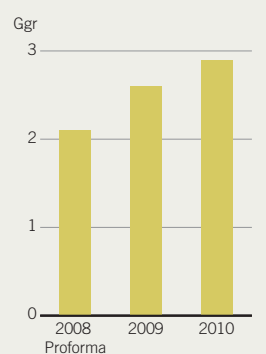
## Resultat från avvecklad verksamhet

Som resultat från avvecklad verksamhet redovisas resultatet från verksamheten i det avyttrade bolaget Dombrom, både resultat från verksamheten och själva försäljningen. Det totala resultatet specificeras närmare på sidan 14.

## Övrigt totalresultat

Värdeförändringen på derivat som uppfyller kraven för säkringsredovisning redovisas under övrigt totalresultat och uppgick till 287 mkr (70). Värdeökningen förklaras av höjda marknadsräntor. Inklusiv värdeökningen om 103 mkr (63) på derivat som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning ökade värdet netto med 390 mkr (133).

## Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden har stigit genom ett förbättrat resultat och överstiger med marginal målet på 1,9 ggr.

## Finansieringskällor 2010-12-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	5 465	12
MTN-program	25 000	21 668	47
Banklån utan säkerhet	6 766	6 766	14
Banklån mot säkerhet	12 591	12 591	27
Bindande kreditlöften	15 000	-	-
<b>Totalt</b>		<b>46 490</b>	<b>100</b>

Vasakronan har en diversifierad finansiering med reserver i form av bindande kreditlöften på 15 mkr.

## Finansiering förfallostruktur 2010-12-31

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	29 831	64	2,8	14 498	31	14 000	93
1-2 år	1 850	4	5,3	8 490	18	1 000	7
2-3 år	3 171	7	3,6	8 443	18	-	-
3-4 år	4 048	9	3,9	6 868	15	-	-
4-5 år	2 855	6	4,0	4 482	10	-	-
5 år och över	4 735	10	3,8	3 709	8	-	-
<b>Totalt</b>	<b>46 490</b>	<b>100</b>	<b>3,3</b>	<b>46 490</b>	<b>100</b>	<b>15 000</b>	<b>100</b>

Den genomsnittliga låneräntan i portföljen ökade till 3,3 procent (3,0). Genomsnittlig räntebindningstid var oförändrad 1,7 år.

# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2010-12-31	2009-12-31	2010-09-30	2009-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar	2 419	2 434	2 423	2 493
Förvaltningsfastigheter	77 633	71 784	70 735	72 849
Inventarier	55	58	56	61
Aktier och andelar	329	320	322	420
Övriga långfristiga fordringar	342	655	554	816
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>80 778</b>	<b>75 251</b>	<b>74 090</b>	<b>76 639</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Övriga kortfristiga fordringar	943	1 119	1 085	879
Likvida medel	2 445	290	1 043	1 272
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 388</b>	<b>1 409</b>	<b>2 128</b>	<b>2 151</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>84 166</b>	<b>76 660</b>	<b>76 218</b>	<b>78 790</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>	<b>26 697</b>	<b>24 763</b>	<b>26 421</b>	<b>26 286</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	31 992	31 625	29 229	32 068
Uppskjuten skatteskuld	6 661	6 177	6 418	6 723
Ej räntebärande skulder	600	1 208	1 201	1 172
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>39 253</b>	<b>39 010</b>	<b>36 848</b>	<b>39 963</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	14 498	8 814	10 606	10 291
Ej räntebärande skulder	3 718	4 073	2 343	2 250
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 216</b>	<b>12 887</b>	<b>12 949</b>	<b>12 541</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>84 166</b>	<b>76 660</b>	<b>76 218</b>	<b>78 790</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Räntebärande skulder netto, mkr	44 045	40 149	38 792	41 087
Soliditet, %	32	32	35	33
Belåningsgrad, %	57	56	55	56



# Kommentarer balansräkning

## Immateriella tillgångar

Vasakronans immateriella tillgångar utgörs huvudsakligen av goodwill. Denna goodwill har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter i enlighet med gällande redovisningsregler redovisats till nominell skattesats vid förvärv, vilket översteg den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2010 till 2 319 mkr (2 331). Förändringen mot föregående år beror på minskningen av goodwill i samband med försäljning av fastigheter och bolag.

Resterande del av de immateriella anläggningstillgångarna utgörs av värdet av varumärket Vasakronan.

## Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2010 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde på 77 633 mkr (66 383 exkl Dombron). Värdeförändringen under året uppgick till 4 029 mkr (-4 528), vilket motsvarar en värdeökning på 6,1 procent.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighets-specifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även

tagits till de förändringar i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan som bedöms ha skett. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se Vasakronans årsredovisning för 2009 på sidan 36.

## Fastighetsprojekt

De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 2 990 mkr (5 341), varav 1 161 mkr är upparbetat per 31 december 2010. Investeringsvolymen var betydligt lägre under 2010 än under 2009 till följd av att flera projekt avslutats under året.

Totalt har större projekt med en total investering om 3,0 mdkr avslutats under året. Bland projekten kan nämnas nya Tingsrätten i Göteborg, med Domstolsverket som hyresgäst, och Pennfäktaren 11 på Vasagatan i Stockholm. Pennfäktaren var också den första fastigheten i Sverige som precertifierades på guldnivå enligt miljöcertifieringssystemet LEED.

De större pågående projekten har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentliga sektorn. Totalt uppgick uthyrningsgraden i de större fastighetsprojekten till 91 procent den 31 december 2010.

### Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2010	2009
<b>Ingående verkligt värde 1 jan</b>	<b>71 784</b>	<b>74 252</b>
Investeringar	2 066	3 069
Förvärv (inkl förvärvskostnader)	5 590	642
Omklassificering joint ventures	-	279
Försäljningar	-5 799	-2 089
Orealiserad värdeförändring	3 992	-4 369
<b>Utgående verkligt värde 31 dec</b>	<b>77 633</b>	<b>71 784</b>

Orealiserad värdeförändring inkluderar fastigheterna i Dombron vilka i resultaträkningen ingår i resultatet från avvecklad verksamhet.

### Större fastighetsprojekt per 2010-12-31

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 000	134	58 000	Juli 2013	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	710	651	29 000	Juli 2012	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	360	9	22 900	Dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	330	215	30 000	Dec 2011	80
Stockholm, Kungsholmen	Lyckan 9, Lindhagensgatan	160	16	7 000	Feb 2012	91
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	36	32 000	Dec 2013	100
Stockholm, Nacka Strand	Sicklaön 13:82, Hotell J	150	40	6 800	Sept 2011	100
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	140	60	39 500	Dec 2011	82
<b>Totalt</b>		<b>2 990</b>	<b>1 161</b>			<b>91</b>

# Kommentarer balansräkning

## Aktier och andelar

Aktier och andelar ökade till 329 mkr (320) och avser Vasakronans innehav i intressebolag och joint ventures, främst kopplat till engagemangen vid Järvafältet i Solna/Sundbyberg.

## Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 26,3 procent på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2010 till 6 661 mkr (6 177) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen jämfört med årsskiftet 2009/2010 beror på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel ökade till 44 045 mkr (40 149), vilket främst beror på investeringar i fastighetsbeståndet och utdelning till ägaren. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,4 år (2,5) och andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till en mer normal nivå på 31 procent (22). Vid utgången av 2010 hade andelen kapitalmarknadsfinansiering minskat till 58 procent (65) och andelen banklån ökat till 42 procent (35). Ökningen förklaras av de banklån som togs för finansieringen av de fastighetsförvärv som gjordes i december 2010. Certifikatupplåningen ökade under året till 5,5 mdkr och målsättningen är en fortsatt ökning.

Under året har Vasakronan tagit upp nya banklån på 7,9 mdkr, varav 5,3 mdkr mot säkerhet, och emitterat obligationer uppgående till 4,3 mdkr.

Likvida medel ökade till 2 445 mkr (290) och bindande kreditlöften ökade till 15 000 mkr (13 050). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 120 procent (151) av låneförfall kommande 12 månader.

Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag ökade till 12 591 mkr vilket motsvarar 15 procent av Vasakronans totala tillgångar.

## Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 26 697 mkr (24 763). Under året har det egna kapitalet ökat till följd av ett positivt totalresultat på 5 514 mkr (-1 303). En extrautdelning om -2 500 mkr, i samband med försäljningen av Dombrom, samt ett koncernbidrag om -1 080 mkr efter skatt till ägaren Vasakronan Holding har minskat det egna kapitalet.

Soliditeten var oförändrat 32 procent (32) och belåningsgraden ökade marginellt till 57 procent (56).

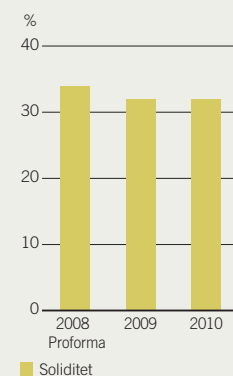
### Förändring av eget kapital

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009
Ingående eget kapital	24 763	27 288
Utdelning	-2 500	-
Lämnat koncernbidrag efter skatt	-1 080	-1 221
Periodens totalresultat	5 514	-1 303
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>26 697</b>	<b>24 763</b>

### Finanspolicy

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2010-12-31
Kapitalbindning	min 2 år	2,4 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	31 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	120 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,9 ggr
Räntebindning	1-3 år	1,7 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	64 %
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
<b>Säkerställd finansiering</b>		
Lån mot säkerhet/koncernens totala tillgångar	max 20 %	15 %

### Soliditet



Soliditeten är oförändrad jämfört med föregående år.

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–dec 2010	Jan–dec 2009	Okt–dec 2010	Okt–dec 2009
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	3 599	3 406	895	794
Rörelseresultat avvecklad verksamhet <sup>1)</sup>	91	223	–	52
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	12	100	5	–3
Betald ränta netto	–1 347	–1 503	–334	–300
Betald skatt	–16	–125	–4	–
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>2 339</b>	<b>2 101</b>	<b>562</b>	<b>543</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	203	–99	263	129
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 542</b>	<b>2 002</b>	<b>825</b>	<b>672</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	–2 066	–3 069	–610	–906
Förvärv av fastigheter	–5 590	–642	–5 586	–642
Försäljning av fastigheter	411	2 283	130	1 956
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	–10	–6	–2	–
Avyttring av nettotillgångar i koncernbolag	4 980	–	–2	–
Aktier och andelar netto	–7	14	–7	11
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>–2 282</b>	<b>–1 420</b>	<b>–6 077</b>	<b>419</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>260</b>	<b>582</b>	<b>–5 252</b>	<b>1 091</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning och koncernbidrag	–4 156	–1 073	–	–
Förändring räntebärande skulder	6 051	–1 457	6 654	–2 073
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 895</b>	<b>–2 530</b>	<b>6 654</b>	<b>–2 073</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>2 155</b>	<b>–1 948</b>	<b>1 402</b>	<b>–982</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>290</b>	<b>2 238</b>	<b>1 043</b>	<b>1 272</b>
Periodens kassaflöde	2 155	–1 948	1 402	–982
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 445</b>	<b>290</b>	<b>2 445</b>	<b>290</b>

1) Inklusive resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning under 2009.

# Kommentarer kassaflödesanalys

## Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 2 339 mkr (2 101). Ökningen beror främst på förbättrat rörelseresultat och lägre betalningar av ränta.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på 203 mkr (-99) ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 542 mkr (2 002).

## Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 282 mkr (-1 420). Under december förvärvades fastigheterna Stuten 12 och Blåmannen 20 i Stockholm för en total köpeskilling om 5 418 mkr. Under året avyttrades dotterbolaget Dombron med ett positivt kassaflöde på 4 980 mkr. Där till har fastigheterna Kallebäck 2:3 i Göteborg och Bellona 5

i Solna avyttrats för en total köpeskilling om 425 mkr.

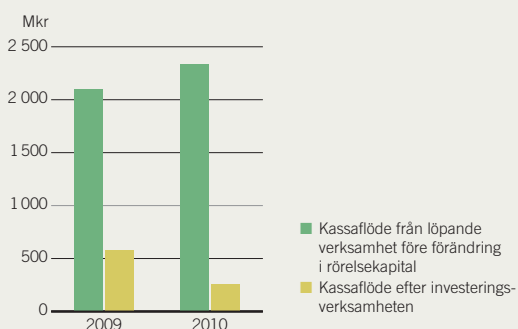
Under året har ett flertal större projekt avslutats, vilket har medfört en lägre investeringsvolym. Totala investeringar uppgick under året till 2 066 mkr (3 069).

## Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 895 mkr (-2 530). Under det tredje kvartalet delades 2 500 mkr ut till ägaren Vasakronan Holding i anslutning till att försäljningslikviden för aktierna i Dombron betalades av köparen. Därutöver har det koncernbidrag om 1 656 mkr som redovisades i årsbokslutet 2009 betalats ut till ägaren under året.

Kassaflödet uppgick till 2 155 mkr (-1 948) och likvida medel uppgick till 2 445 mkr (290) vid utgången av 2010.

### Kassaflöden



### Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr <sup>1)</sup>	Frånträde
Kallebäck 2:3	Göteborg	ICA Fastigheter	295	2010-04-08
Bostadsfastigheter, Dombron	Uppsala, Stockholm, Göteborg	Fjärde AP-fonden	5 402	2010-07-01
Solna Bellona 5	Stockholm	Wählin Fastigheter AB	130	2010-12-21
<b>Totalt</b>			<b>5 827</b>	

1) Köpeskilling exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

### Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr <sup>1)</sup>	Tillträde
Stuten 12	Stockholm	Bank of Ireland	1 068	2010-12-07
Blåmannen 20	Stockholm	Commerz Real	4 350	2010-12-22
<b>Totalt</b>			<b>5 418</b>	

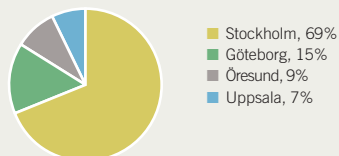
1) Köpeskilling exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

# Vasakronan totalt och per region

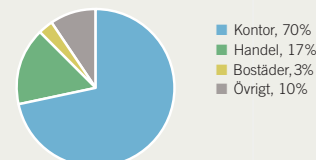
## Totalt Vasakronan januari–december

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	77 633	66 383
Hyresintäkter, mkr	5 508	5 367
Driftnetto, mkr	3 706	3 579
Överskottsgrad, %	67	67
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	92
Antal fastigheter, balansdagen	222	222
Area, tkvm, balansdagen	2 817	2 699

## Hyresintäkter per ort



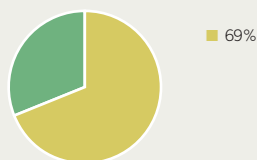
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



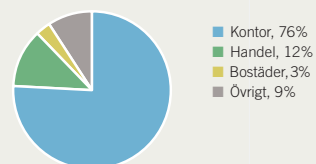
## Stockholm januari–december

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	53 561	44 362
Hyresintäkter, mkr	3 676	3 593
Driftnetto, mkr	2 448	2 375
Överskottsgrad, %	67	65
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	91	90
Antal fastigheter, balansdagen	118	117
Area, tkvm, balansdagen	1 883	1 759

## Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



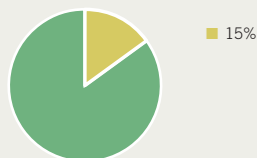
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



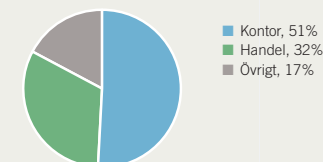
## Göteborg januari–december

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	12 513	11 320
Hyresintäkter, mkr	911	845
Driftnetto, mkr	676	613
Överskottsgrad, %	74	73
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	97
Antal fastigheter, balansdagen	35	36
Area, tkvm, balansdagen	365	371

## Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



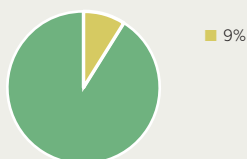
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



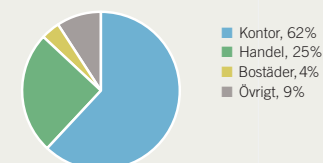
## Öresund januari–december

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	6 853	6 362
Hyresintäkter, mkr	533	531
Driftnetto, mkr	338	332
Överskottsgrad, %	63	63
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	96	96
Antal fastigheter, balansdagen	42	42
Area, tkvm, balansdagen	311	311

## Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



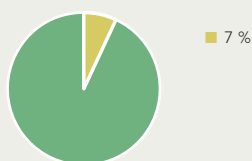
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



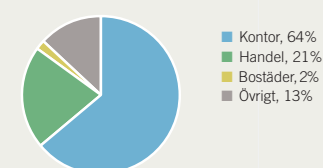
## Uppsala januari–december

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	4 706	4 339
Hyresintäkter, mkr	388	398
Driftnetto, mkr	244	259
Överskottsgrad, %	63	65
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	94
Antal fastigheter, balansdagen	27	27
Area, tkvm, balansdagen	258	258

## Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



# Resultat från avvecklad verksamhet

Belopp i mkr	Jan–dec 2010	Jan–dec 2009	Okt–dec 2010	Okt–dec 2009
Resultat i avvecklad verksamhet <sup>1)</sup>	49	427	–	95
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	–	–5	–	–
Resultat från försäljning av avvecklad verksamhet <sup>2)</sup>	453	–	–2	–
<b>Resultat från avvecklad verksamhet</b>	<b>502</b>	<b>422</b>	<b>–2</b>	<b>95</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	36	46	–	41
Area, tkvm, balansdagen	–	497	–	497
Antal fastigheter, balansdagen	–	66	–	66
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	–	5 402	–	5 402
Investeringar, mkr	24	41	–	19
<b>1) Specifikation resultat i avvecklad verksamhet</b>				
Hyresintäkter	252	498	–	128
Driftkostnader	–106	–145	–	–38
Reparationer och underhåll	–19	–53	–	–17
Fastighetsadministration	–30	–62	–	–18
Fastighetsskatt	–6	–10	–	–3
<b>Driftnetto/rörelseresultat</b>	<b>91</b>	<b>228</b>	<b>–</b>	<b>52</b>
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>91</b>	<b>228</b>	<b>–</b>	<b>52</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–24	351	–	77
<b>Resultat före skatt</b>	<b>67</b>	<b>579</b>	<b>–</b>	<b>129</b>
Skatt	–18	–152	–	–34
<b>Resultat i avvecklad verksamhet</b>	<b>49</b>	<b>427</b>	<b>–</b>	<b>95</b>
<b>2) Specifikation resultat från försäljning av avvecklad verksamhet</b>				
Upplösning av redovisad uppskjuten skatt fastigheter	857	–	–	–
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljningen	–402	–	–	–
Skilnader mellan faktiska värden i försäljningen och redovisade värden i koncernen	11	–	–	–
Kostnader i samband med försäljningen	–13	–	–2	–
<b>Resultat</b>	<b>453</b>	<b>–</b>	<b>–2</b>	<b>–</b>

Resultat i avvecklad verksamhet avser dotterbolaget Bostadsaktiebolaget Dombroon som sålts till Fjärde AP-fonden den 1 juli 2010. Under 2010 avser utfallet därmed endast sex månader.

Resultat från försäljning av avvecklad verksamhet avser försäljningen av Bostadsaktiebolaget Dombroon. Köpeskillingen för aktierna baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr, vilket motsvarade det bokförda värdet på fastigheterna i Vasakronankoncernen.

Den årliga minskningen av driftnetto till följd av försäljningen uppgår till cirka 200 mkr, motsvarande cirka 5 procent av det totala driftnetto för 2010.

Samtidigt minskar koncernens räntekostnader till följd av försäljningen, vilket medför att nettoeffekten på resultatet är begränsad.

# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–dec 2010	Jan–dec 2009
Nettoomsättning	424	510
Rörelsens kostnader	–535	–689
Realisationsresultat försäljningar	638	279
<b>Rörelseresultat</b>	<b>527</b>	<b>100</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernbolag	417	–43
Räntenetto	–1 176	–1 052
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	28	–11
<b>Resultat före skatt</b>	<b>–204</b>	<b>–1 006</b>
Skatt	142	267
<b>Årets resultat</b>	<b>–62</b>	<b>–739</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		
Kassaflödessäkringar	287	70
Inkomstskatt relaterad till kassa-flödessäkringar	–76	–19
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>211</b>	<b>51</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>149</b>	<b>–688</b>

## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB (publ) består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 424 mkr (510) och resultat före skatt uppgick till –204 mkr (–1 006). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 785 mkr (272).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	32	38
Aktier och andelar i koncernbolag	29 365	29 306
Uppskjuten skattefordran	478	519
Långfristiga fordringar	285	597
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>30 160</b>	<b>30 460</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	32 167	28 659
Kortfristiga fordringar	366	305
Likvida medel	3 785	272
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>36 318</b>	<b>29 236</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>66 478</b>	<b>59 696</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>17 565</b>	<b>19 615</b>
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	40 590	32 236
Ej räntebärande skulder	1 293	2 060
Skulder till moderbolag	1 319	1 656
Skulder till dotterbolag	5 711	4 129
<b>Summa skulder</b>	<b>48 913</b>	<b>40 081</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>66 478</b>	<b>59 696</b>

## Övriga uppgifter

### Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av 2010 till 364 (461). Minskningen jämfört med föregående år förklaras främst av att Dombron ingår i jämförelsesiffran, men även av att bemanningen under året har anpassats till företagets koncentrerade och renodlade fastighetsbestånd.

### 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 2009 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 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 förvaltningsfastigheter.

### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2009 sidorna 52–55. Uppföljningen av Vasakronans verksamhet sker från och

med årsskiftet 2009/2010 utifrån de fyra regionerna.

Under det andra kvartalet tecknades avtal med Fjärde AP-fonden om försäljning av aktierna i Dombron med tillträde den 1 juli 2010. Bostadsaktiebolaget Dombron redovisas därigenom som verksamhet under avveckling i enlighet med IFRS 5, Verksamheter under avveckling. Det innebär att resultatet från Dombrons verksamhet samt resultatet från försäljningen av Dombron redovisas netto på raden Resultat från avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Även jämförelsetal, nyckeltal och uppgifter i diagram är omräknade och avser koncernens resultat och ställning exklusive Dombron, om inget annat anges.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

### Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 36 i Vasakronans årsredovisning för 2009. Under perioden har dotterbolaget Dombron sålts till Fjärde AP-fonden, en av ägarna till moderbolaget Vasakronan Holding. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr, vilket motsvarade marknadsvärdet vid årets ingång. I samband med att Vasakronan erhöll försäljningslikviden betalades en extrautdelning till ägaren Vasakronan Holding om 2 500 mkr. Dessutom har utbetalning av koncernbidrag skett till ägaren Vasakronan Holding med 1 656 mkr.

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter balansdagen har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

Stockholm den 15 februari 2011

**Fredrik Wirdenius**

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

### För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich

Chef ekonomi och finans

Telefon: 08-566 205 40

e-post: [christer.nerlich@vasakronan.se](mailto:christer.nerlich@vasakronan.se)



# Nyckeltal

	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Utthyrningsgrad på balansdagen, %	92,8	91,9	92,8	91,9
Överskottsgrad, %	67	67	66	62
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	2 066	3 069	610	906
Fastighetsförvärv, mkr	5 590	642	5 586	642
Fastighetsförsäljningar, mkr	-5 391	-2 283	-128	-1 956
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	2 265	1 428	6 068	-408
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	77 633	66 383	77 633	66 383
Area på balansdagen, tkvm	2 817	2 699	2 817	2 699
Antal fastigheter på balansdagen	222	222	222	222
<b>Finansiella uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,6	2,7
Soliditet på balansdagen, %	32	32	32	32
Belåningsgrad på balansdagen, %	57	56	57	56
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,3	3,0	3,3	3,0
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	44 045	40 149	44 045	40 149
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 339	2 101	562	543
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	364	461	364	461

## 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

Hyresintäkter 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.

### Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr

Förändring i fastigheternas marknadsvärde under perioden justerat för fastighetsförvärv, fastighetsförsäljningar och gjorda investeringar.

### Proforma

Som om förvärv av Vasakronan hade skett per 1 januari 2008 istället för per 1 september 2008.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat med tillägg för rörelseresultat i avvecklad verksamhet, 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 SFI:s riktlinjer.

### Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

## Kalendarium

### Rapporter

Årsredovisning 2010	Vecka 13 2011
Delårsrapport januari-mars 2011	5 maj 2011
Delårsrapport januari-juni 2011	22 augusti 2011
Delårsrapport januari-september 2011	8 november 2011
Bokslutsrapport 2011	8 februari 2012

### Årsstämma

Årsstämma	5 maj 2011
-----------	------------

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