



DELÅRSRAPPORT

Januari – juni 2009

VASAKRONAN

# Vasakronan

## Delårsrapport januari–juni 2009

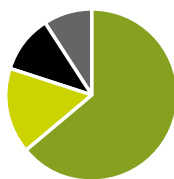
- Hyresintäkterna ökade till 2 929 mkr (proforma<sup>1)</sup> 2 672).
- Driftnettot ökade till 1 912 mkr (proforma 1 781).
- Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar ökade till 1 128 mkr (proforma 994).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick per 30 juni 2009 till 72 832 mkr (41 339). Orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till –3 024 mkr (proforma 234).
- Resultat efter skatt minskade genom den realiserade värdeförändringen till –1 379 mkr (proforma 969).
- Hyresmarknaden är avvaktande. Trots detta uppvisar det egna beståndet oförändrade vakanser och stabila hyresintäkter.
- Fastighetsmarknaden präglas av få transaktioner. Värderarna har i en svårbedömd marknad höjt direktavkastningskraven och justerat hyresantaganden, vilket resulterat i ytterligare sänkta fastighetsvärden.

<sup>1)</sup> Som om förvärv av Vasakronan hade skett per 1 januari 2008 i stället för per 1 september 2008, se vidare sidan 15.

### Vasakronan i sammandrag (mkr)

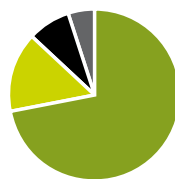
	Jan–juni 2009	Proforma Jan–juni 2008	Jan–juni 2008	Proforma Jan–dec 2008	Jan–dec 2008
Hyresintäkter	2 929	2 672	1 458	5 567	3 937
Driftnetto	1 912	1 781	925	3 774	2 598
Resultat före skatt och värdeförändringar	1 128	994	573	1 949	1 366
Resultat efter skatt	-1 379	969	495	43	-433
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	971	–	507	–	1 373
Marknadsvärde fastigheter	72 832	74 379	41 339	74 551	74 551
Vakansgrad ekonomisk, %	8	8	10	8	8
Överskottsgrad, %	65	67	63	68	66
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,8	2,2	2,2
Soliditet, %	32	36	44	33	33

### Marknadsvärde per geografisk marknad



■ Stockholm, 64 %  
 ■ Göteborg, 16 %  
 ■ Uppsala, 11 %  
 ■ Malmö/Lund, 9 %

### Marknadsvärde per fastighetskategori



■ Kontor, 72 %  
 ■ Handel, 15 %  
 ■ Bostäder, 8 %  
 ■ Övrigt, 5 %

## Vasakronan andra kvartalet 2009

### Uthyrningar

Konjunktunedgången har medfört att hyresgästerna generellt sett är mer avvaktande. För Vasakronans del är ändå den totala vakansen oförändrad och den genomsnittliga hyresnivån i beståndet uppvisar till och med en svagt stigande trend.

Däremot tar det längre tid för hyresgästerna att bestämma sig och komma till avslut. En trend på marknaden är att hyresgästerna ställer allt större krav på lokalerna och väljer bort äldre och omoderna lokaler till förmån för nya och mer effektiva kontor. Miljöaspekten får också allt större betydelse och hyresgästerna börjar i högre utsträckning än tidigare väga in miljöanpassning och energieffektivitet vid sitt val av lokal. Med det utbud av moderna lokaler som finns i beståndet och den satsning som sker inom miljöområdet, har Vasakronan kunnat prestera bra uthyrningsresultat trots det rådande marknadsläget.

Flera större nyuthyrningar har gjorts under kvartalet, främst i Stockholm. Bland annat hyr Tieto Sweden 15 000 kvm i kvarteret Riga i Värtahamnen, med inflytt under juli 2010. IT-företaget flyttar hela sin verksamhet med totalt 1 400 anställda till den nybyggda fastigheten, som utformas för att klara den högsta nivån i miljöklassificeringssystemet Leed och därigenom även hamnar långt under energikraven för Green Building.

Andra större nyuthyrningar i Stockholm är Regeringskansliet som hyr ytterligare 6 500 kvm i Garnisonen på Östermalm, med inflyttning i juli 2010, och SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum) som hyr 2 600 kvm i fastigheten Pennfäktaren på Vasagatan, med inflyttning i december 2009.

### Miljöinitiativ

Som Sveriges största fastighetsägare har Vasakronan ett stort ansvar när det gäller miljön. Många åtgärder vidtas för att leva

upp till detta ansvar. Bland annat har Vasakronan medverkat till bildandet av Sweden Green Building Council, vars syfte är att gemensamt driva hållbarhetsarbetet inom bygg- och fastighetsbranschen.

### Transaktioner

Under det andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av servicebolaget Vasakronan Service Partner till Coor Service Management. Vasakronan Service Partner omsätter cirka 150 mkr, har 150 medarbetare och erbjuder tjänster inom bland annat konferens, restaurang, reception, hyresgästservice och telefoni. I samband med försäljningen har Vasakronan inlett ett samarbete med Coor om att utveckla fler servicetjänster och möjliggöra leverans till fler fastigheter än vad som sker idag. Coor tillträder aktierna den 1 september 2009.

I juni avyttrades två kontorsfastigheter i Uppsala, med totalt 7 800 kvm kontor och lager, till det privatägda fastighetsbolaget Woodstock för en total köpeskilling om 45 mkr. Försäljningen gjordes för att renodla fastighetsbeståndet i Uppsala.

### Marknadsvärdering

Sjunkande marknadsvärden har lett till en värdenedgång på Vasakronans fastigheter med –2 098 mkr under det andra kvartalet. Sedan årsskiftet har värdet sjunkit med –3 024 mkr, motsvarande –4,1 procent. De externa värderarna har i den svårbedömda marknadssituationen, med en avvaktande hyresmarknad och få fastighetstransaktioner, höjt direktavkastningskraven och justerat hyresantaganden i värderingarna.



# Marknadsöversikt

Trots att den svenska ekonomin påverkas av den globala konjunkturedgången, med en negativ BNP-utveckling i Sverige för närvarande, är effekterna på hyres- och fastighetsmarknaderna fortfarande begränsade. Konjunkturinstitutets mätning av konfidensindikatorer för näringsliv och hushåll inger också visst hopp, och förstärker andra signaler om att botten kan vara nådd för de sektorer som ligger tidigt i konjunkturcykeln. Även hushållens syn på ekonomin har ljusnat.

På samtliga orter där Vasakronan verkar uppvisas lägre uthyrningsvolym under 2009 än för 2008, och det tar generellt längre tid att nå avslut i hyresförhandlingarna. Däremot är hyresnivåerna på samtliga marknader relativt stabila, och vid omförhandlingar nås ofta överenskommelser på en högre hyresnivå än för föregående hyresperiod.

På samtliga orter har marknadsvakanserna ökat något jämfört med de historiskt sett låga nivåer som gällt de senaste åren. Genom de ökade kraven från hyresgästerna uppvisas stora skillnader i vakansen beroende på område och objekt.

Det görs fortsatt få transaktioner, och de som görs avser huvudsakligen enstaka och mindre fastigheter. En generell slutsats av de genomförda transaktionerna är att marknadens avkastningskrav uppvisar en uppåtgående trend sedan de lägsta nivåerna under senare delen av 2007, med höjningar runt en procentenhet.

## Stockholm

Vakansgraden i Stockholm CBD har ökat något jämfört med situationen för ett år sedan och bedöms uppgå till 8-9 procent. Även för övriga delar av innerstaden har vakansnivåerna stigit. I Stockholms ytterområden varierar vakansnivåerna mellan de olika områdena och skiljer sig också åt mellan gamla och nya objekt. Kontorsvakanserna är generellt sett här högre än i innerstaden.

Marknadens avkastningskrav har fortsatt att stiga något sedan årsskiftet. De bedöms nu vara 5,25 – 5,75 procent för

bra fastigheter i bästa läge inom CBD och något högre för övriga innerstaden och ytterområdena, beroende på fastighetsläge och kvalitet.

## Göteborg

Vakansgraden i Göteborg har stigit något under 2009 jämfört med de låga nivåerna under 2008. Den genomsnittliga vakansen på kontorshyresmarknaden i centrala Göteborg uppgår idag till knappt 6 procent, med något högre vakanser i övriga innerstaden och ytterområdena.

Avkastningskravet för bra kommersiella fastigheter i centrala Göteborg har ökat något och bedöms variera från strax under 6,0 procent upp till 6,5 procent och något högre i övrigt.

## Uppsala

Uppsala har uppvisat en låg och stabil marknadsvakans de senaste åren. Även om den nu har stigit något ligger den fortfarande relativt lågt på knappt 6 procent i de centrala delarna, med något högre vakanser i ytterområdena.

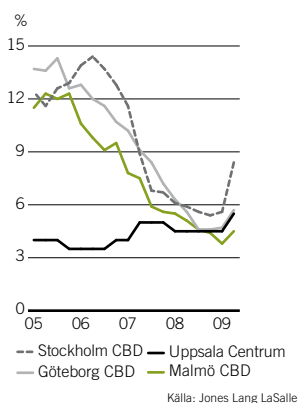
Bedömningen är att marknadens direktavkastningskrav har stigit något, där centrala butiks- och handelsfastigheter har klarat sig bättre än kontorsfastigheter. För centrala kontorsfastigheter bedöms marknadens direktavkastningskrav vara mellan 6,25 och 6,50 procent. För bostadsfastigheter bedöms direktavkastningskraven och värdena vara oförändrade.

## Malmö – Lund

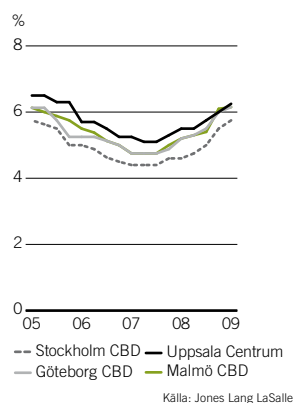
Marknadens vakansgrad i Malmö är fortsatt låg och ligger i centrala Malmö på runt 4 procent. I övriga Malmö samt i Lund är vakanserna något högre.

Marknadens direktavkastningskrav för centrala kommersiella fastigheter i Malmö och Lund bedöms ha fortsatt att stiga till en nivå på 6,0 – 6,5 procent i Malmö och något högre i Lund.

Vakansgrad marknad, kontor



Direktavkastningskrav marknad, kontor



# Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2009	Jan–juni 2008	April–juni 2009	April–juni 2008	Juli 2008– juni 2009	Jan–dec 2008
Hysesintäkter	2 929	1 458	1 466	731	5 408	3 937
Driftkostnader	-449	-246	-204	-112	-812	-609
Reparationer och underhåll	-88	-64	-55	-30	-202	-178
Fastighetsadministration	-200	-101	-107	-51	-366	-267
Fastighets-skatt	-205	-91	-102	-41	-354	-240
Tomträttsavgäld	-75	-31	-40	-16	-89	-45
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 017</b>	<b>-533</b>	<b>-508</b>	<b>-250</b>	<b>-1 823</b>	<b>-1 339</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>1 912</b>	<b>925</b>	<b>958</b>	<b>481</b>	<b>3 585</b>	<b>2 598</b>
Resultat försäljning byggrätter	-	-	-	-	3	3
Resultat tjänsteverksamhet	0	-	-2	-	3	3
Central administration	-107	-35	-68	-16	-232	-160
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	12	0	14	0	37	25
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	5	11	2	11	-25	-19
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 024	74	-2 098	4	-5 658	-2 560
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 202</b>	<b>975</b>	<b>-1 194</b>	<b>480</b>	<b>-2 287</b>	<b>-110</b>
Ränteintäkter	12	22	7	33	45	55
Räntekostnader	-701	-339	-331	-185	-1 520	-1 158
Orealiserade värdeförändring finansiella instrument	35	16	54	0	-304	-323
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 856</b>	<b>674</b>	<b>-1 464</b>	<b>328</b>	<b>-4 066</b>	<b>-1 536</b>
Aktuell skatt	-40	-76	10	-57	-382	-418
Uppskjuten skatt	528	-103	375	-23	2 182	1 551
<b>Summa skatt</b>	<b>488</b>	<b>-179</b>	<b>385</b>	<b>-80</b>	<b>1 800</b>	<b>1 133</b>
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	-11	-	-11	-	-41	-30
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 379</b>	<b>495</b>	<b>-1 090</b>	<b>248</b>	<b>-2 307</b>	<b>-433</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Kassaflödessakringar	34	114	113	169	-859	-779
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessakringar	-9	-31	-29	-47	229	207
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>25</b>	<b>83</b>	<b>84</b>	<b>122</b>	<b>-630</b>	<b>-572</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>-1 354</b>	<b>578</b>	<b>-1 006</b>	<b>370</b>	<b>-2 937</b>	<b>-1 005</b>
<b>Nyckeltal</b>						
Resultat före skatt och exklusive värde- förändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, mkr	1 128	573	578	313	1 921	1 366
Överskottsgrad, %	65	63	65	66	66	66
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,8	2,8	3,1	2,3	2,2
Resultat efter skatt per aktie, kr	-34	12	-27	6	-58	-11

<sup>1)</sup> Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädnings-effekt.



# Kommentarer resultaträkning

Den 1 september 2008 förvärvade AP Fastigheter tidigare Vasakronan från svenska staten, och den 1 december antog AP Fastigheter namnet Vasakronan.

I resultatet för koncernen ingår tidigare Vasakronans verksamhet från och med den 1 september 2008. Uppgifterna för motsvarande delårsperiod 2008 avser därmed enbart den verksamhet som bedrevs inom tidigare AP Fastigheter. En proformaredovisning, som om tidigare Vasakronan hade förvärvats per 1 januari 2008, har upprättats. Proformaredovisningen och grunderna för upprättandet framgår av sidan 15. Flertalet av kommentarerna i den efterföljande texten görs mot dessa proformasiffror, eftersom det blir mer relevant med anledning av den förändrade storleken på verksamheten. I de fall jämförelse görs mot proformauppgifter anges det särskilt.

## Andra kvartalet 2009

Hysesintäkterna uppgick under andra kvartalet till 1 466 mkr (731), en ökning med 117 mkr jämfört med proforma 2008. Förbättringen förklaras av beståndsförändringar och högre hyror i beståndet. Den genomsnittliga hyran i beståndet har ökat jämfört med årsskiftet och vakansen är oförändrad. Driftnetto uppgick till 958 mkr (481), en ökning med 28 mkr jämfört med proforma förklarar främst av intäktsförbättringen. Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar uppgick till 578 mkr (313), en ökning med 39 mkr jämfört med proforma förklarar av driftnettoförbättringen och ett lägre räntenetto.

Fortsatt sjunkande marknadsvärden på fastigheterna medförde en realiserad värdeförändring på -2 098 mkr (4). Resultat efter skatt uppgick till -1 090 mkr (248).

I juni 2009 tecknades avtal om försäljning av Vasakronan Service Partner med tillträde den 1 september 2009. Försäljningen kommer att redovisas under det tredje kvartalet.

Försäljningen i juni av två fastigheter i Uppsala, med ett totalt fastighetsvärde på 45 mkr, medförde en realiserad värdeförändring på 2 mkr.

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick första halvåret till 2 929 mkr (1 458). Jämfört med proforma 2008 ökade hyresintäkterna med 257 mkr eller 10 procent. Fastighetsförvärv och färdigställda projekt svarar för större delen av ökningen och resterande del förklaras av högre hyror i beståndet, främst beroende på indexering av hyreskontrakt och högre hyresnivåer vid uthyrningar.

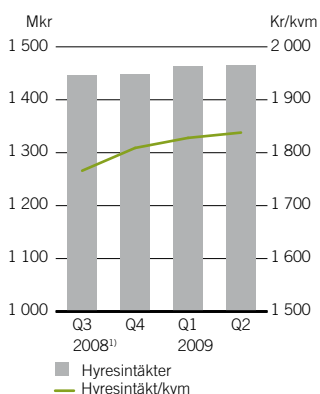
Uthyrningsarbetet löper som planerat och nyuthyrningar har under perioden gjorts för 216 mkr i årshyra. Genomförda omförhandlingar eller förlängningar på en årshyra om 366 mkr har i genomsnitt resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare gällande.

Kontrakterad hyra uppgick per 30 juni 2009 till 5 809 mkr (2 884). Av den kontrakterade hyran är cirka 87 procent (79) hänförlig till kommersiella lokaler. Genom en jämn fördelning av hyreskontraktens förfallotidpunkter, med 26 procent som förfaller de kommande 18 månaderna, och spridning på många hyresgäster i flertalet branscher är risken i kontraktportföljen begränsad. Hyresgäster med offentlig verksamhet står för 27 procent (25) av den kontrakterade kommersiella hyran. De 10 största hyresgästerna står för 20 procent (21) av den kontrakterade kommersiella hyran, men ingen av dessa hyresgäster representerar mer än 3 procentenheter (5). Genomsnittlig återstående löptid i den kommersiella kontraktportföljen per 30 juni 2009 uppgick till 4,5 år (4,6).

Under perioden uppgick konstaterade kundförluster samt reserveringar för osäkra hyresfordringar till 4 mkr (3).

Den totala vakansgraden i Vasakronans bestånd uppgick per 30 juni 2009 till 8 procent (10). De största vakanserna återfinns i vissa av ytterområdena i Stockholm, men nivåerna har inte ökat sedan årsskiftet. De befintliga vakanserna motsvarar totalt ett bedömt hyresbortfall på 482 mkr.

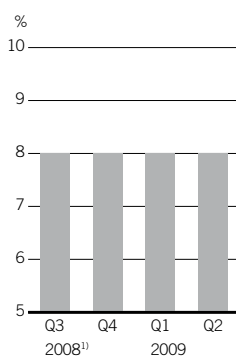
### Hysesintäkter



<sup>1)</sup> Avser utfall proforma

Hysesintäkterna har ökat genom beståndsförändringar och högre hyror i beståndet.

### Vakansgrad



<sup>1)</sup> Avser utfall proforma

Vakansgraden i beståndet är fortsatt oförändrad.

### Förfallostruktur – kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Mkr	% av totalt
2009	791	417	7
2010	1 246	1 080	19
2011	916	817	14
2012	759	791	14
2013	197	318	5
2014	85	350	6
2015–ff	849	1 309	22
<b>Summa kommersiellt</b>	<b>4 843</b>	<b>5 082</b>	<b>87</b>
Bostäder, garage	14 004	727	13
<b>Totalt</b>	<b>18 847</b>	<b>5 809</b>	<b>100</b>

# Kommentarer resultaträkning

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 1 017 mkr (533). Jämfört med proforma för 2008 ökade kostnaderna med 126 mkr eller 14 procent. Det är främst driftkostnader och kostnader för fastighetsadministration som har ökat. Driftkostnaderna har ökat genom förvärv och färdigställda projekt. Fastighetsadministrationen har ökat som en följd av en ny organisation som leder till lägre kostnader för centraladministration, exklusive integrationskostnader.

## Driftnetto

Driftnettot utvecklas positivt och uppgick för perioden till 1 912 mkr (925). Det gav en ökning mot proforma 2008 med 131 mkr eller 7 procent, vilket förklaras av de högre hyresintäkterna. Överskottsgraden uppgick till 65 procent (63), att jämföra med 67 procent för proforma 2008.

## Resultat tjänsteverksamhet

Resultat från tjänsteverksamhet uppgick till 0 mkr (–) och avser de tjänster inom restaurang, konferens, hyresgästservice, telefoni och receptionstjänster som erbjuds främst genom Vasakronan Service Partner. För perioden uppgick intäkterna i Vasakronan Service Partner till 73 mkr.

## Central administration

Kostnaden för central administration uppgick för perioden till 107 mkr (35). Av periodens utfall utgörs 56 mkr av engångskostnader i samband med den genomförda integrationen, där periodens kostnader främst avser kostnader för IT och utveckling av viss personal. Under perioden har även samlokalisering skett i nya lokaler i både Stockholm, Göteborg och Uppsala. Exkluderas dessa engångskostnader uppgår således kostnaden för centraladministration till 51 mkr vilket kan jämföras med 92 mkr för proforma för 2008.

## Resultat från joint ventures och intressebolag

Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag om 12 mkr (0) avser resultat från projektfastigheter ägda via joint ventures, till största delen realiserad värdeförändring på fastigheterna. Joint ventures utgörs av bolag vilka ägs gemensamt med NCC och som har som verksamhet att bedriva projektutveckling i Göteborg. För närvarande pågår där uppförandet av en ny kontorsfastighet för Domstolsverket med inflyttning i oktober 2009.

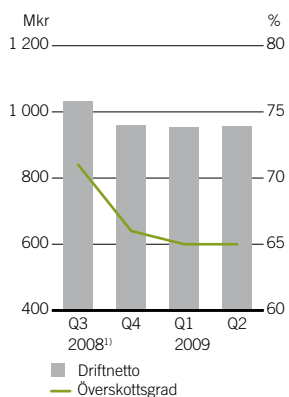
## Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

I juni såldes två fastigheter i Uppsala för 45 mkr. Försäljningarna gjordes på nivåer något över de senaste värderingarna, vilket gav en realiserad värdeförändring på 2 mkr. Därtill har justering skett av utfallet från en tidigare genomförd försäljning, vilket gav en total realiserad värdeförändring för perioden på 5 mkr (11), att jämföra med 7 mkr för proforma 2008.

## Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2009 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av DTZ Värderingshuset, Forum Fastighetsekonomi, Newsec eller NAI Svefa. De externa värderarna har i den svårbedömda marknadssituationen, med en avvaktande hyresmarknad och få fastighetstransaktioner, höjt direktavkastningskraven och justerat sina antaganden om hyresnivåer, långsiktig vakans och framtida investeringsbehov. Justeringarna har sammantaget medfört sjunkande marknadsvärden sedan årsskiftet och en värdenedgång på Vasakronans fastigheter med –3 024 mkr, motsvarande –4,1 procent. Värdenedgång uppvisas för samtliga regioner, förutom region bostäder som uppvisar en positiv värdeförändring under första halvåret. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 6,2 procent.

## Överskottsgrad



<sup>1)</sup> Avser utfall proforma

Engångsintäkter påverkade tredje kvartalet 2008 positivt. Rensat för denna effekt uppvisas ett stabilt driftnetto.



## Kommentarer resultaträkning

### Finansiella poster

Räntenetto uppgick till –689 mkr (–317), att jämföra med –719 mkr för proforma 2008. Minskningen på 30 mkr jämfört med proforma beror på en lägre genomsnittlig ränta i låneportföljen.

Den genomsnittliga låneräntan hade vid utgången av perioden minskat till 3,1 procent (4,6), medan marknadsräntan för motsvarande låneportfölj uppgick till 2,7 procent.

Genomsnittlig räntebindning minskade till 1,6 år (3,0) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader ökade till 61 procent (42). Den kortare räntebindningen och den högre andelen räntebindningsförfall beror på en ändrad finanspolicy. Policyn anger att räntebindningen ska ligga i intervallet 0,9–2,3 år. Räntetäckningsgraden minskade till 2,6 gånger (2,8) men utfallet överstiger väl Vasakronans krav på minst 1,9 gånger.

En höjning av räntenivån med 1 procentenhet per 30 juni 2009 skulle vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindning öka räntekostnaderna med 92 mkr under de kommande 12 månaderna. Ökningen motsvarar cirka 5 procent av Vasakronans rullande 12-månaders resultat före skatt och värdeförändringar.

Under andra kvartalet medförde stigande långa marknadsräntor att värdet på de finansiella instrumenten, vilka utgörs av ränteswappar, ökade. Total realiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick under perioden till 69 mkr (130), varav 35 mkr (16) har redovisats via resultaträkningen för perioden. Resterande värdeförändring har redovisats direkt mot eget kapital, med avdrag för skatteeffekt.

### Skatt

I koncernen redovisas för perioden en total skatteintäkt om 488 mkr (–179), vilket motsvarar en effektiv skatt på 26,3 procent (26,6). Av skatteintäkten utgörs 528 mkr (–103) av uppskjuten skatt, främst på förvaltningsfastigheter. Sjunkande fastighetsvärden har medfört att den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt värde har minskat, och därigenom även den uppskjutna skatteskulden.

Aktuell skatt för perioden uppgick till –40 mkr (–76) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Bedömningen är att denna inte kommer att betalas genom att koncernbidrag kan lämnas till ägaren Vasakronan Holding.

### Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning

Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning uppgick till –11 mkr (–). Resultatet är hänförligt till de fastigheter som efter förvärvet av tidigare Vasakronan har sålts till Niam och består främst av investeringar som burits för dessa fastigheter.

### Övrigt totalresultat

Beroende på stigande långa marknadsräntor ökade värdet på derivat för kassaflödessäkring, där resultateffekten som nämnts redovisas direkt mot eget kapital, under perioden med 34 mkr (114) före skatt.

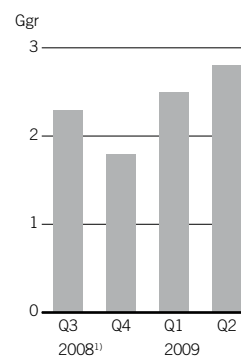
### Resultat före skatt och värdeförändringar

Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument uppgick för perioden till 1 128 mkr (573). Jämfört med proforma 2008 ökade resultatet med 134 mkr, vilket främst beror på ökade hyresintäkter och bättre räntenetto.

### Finansiering förfallostruktur 2009-06-30

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	27 619	61	2,4	9 037	20	10 860	92
1–2 år	4 133	9	3,9	14 779	33	–	–
2–3 år	4 005	9	4,1	5 918	13	1 000	8
3–4 år	3 062	7	4,5	5 842	13	–	–
4–5 år	2 198	5	4,8	6 479	15	–	–
5–6 år	899	2	4,6	1 824	4	–	–
6 år och över	3 000	7	4,7	1 037	2	–	–
<b>Totalt</b>	<b>44 916</b>	<b>100</b>	<b>3,1</b>	<b>44 916</b>	<b>100</b>	<b>11 860</b>	<b>100</b>

### Räntetäckningsgrad



<sup>1)</sup> Avser utfall proforma

Genom ett förbättrat räntenetto har räntetäckningsgraden ökat.



# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2009-06-30	2008-06-30	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Immateriella anläggningstillgångar	3 470	24	3 470	24	3 470
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	72 553	41 277	73 933	39 858	74 252
Inventarier	48	24	48	24	49
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	421	–	504	–	507
Andra långfristiga fordringar	689	432	310	256	300
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>77 181</b>	<b>41 757</b>	<b>78 265</b>	<b>40 162</b>	<b>78 578</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Aktuella skattefordringar	126	–	280	19	127
Övriga kortfristiga fordringar	677	343	600	170	649
Likvida medel	3 856	549	682	1 792	2 238
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 659</b>	<b>892</b>	<b>1 562</b>	<b>1 981</b>	<b>3 014</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>81 840</b>	<b>42 649</b>	<b>79 827</b>	<b>42 143</b>	<b>81 592</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital<sup>1)</sup></b>					
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	4 227	4 227	4 227
Andra reserver	–415	213	–500	90	–442
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	18 118	10 205	19 213	11 233	19 503
<b>Summa eget kapital</b>	<b>25 930</b>	<b>18 645</b>	<b>26 940</b>	<b>19 550</b>	<b>27 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Räntebärande skulder	35 879	12 187	30 423	10 462	31 356
Uppskjuten skatteskuld	7 508	5 204	7 854	5 133	8 027
Ej räntebärande skulder	1 050	1	988	11	883
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>44 437</b>	<b>17 392</b>	<b>39 265</b>	<b>15 606</b>	<b>40 266</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Räntebärande skulder	9 037	5 588	10 568	5 152	10 387
Ej räntebärande skulder	2 436	1 024	3 054	1 835	3 651
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 473</b>	<b>6 612</b>	<b>13 622</b>	<b>6 987</b>	<b>14 038</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>81 840</b>	<b>42 649</b>	<b>79 827</b>	<b>42 143</b>	<b>81 592</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Räntebärande skulder netto, mkr	41 060	17 226	40 309	13 822	39 505
Soliditet, %	32	44	34	46	33
Belåningsgrad, %	56	42	54	35	53

<sup>1)</sup> Kapital och reserver som kan hänföras till moderbolagets aktieägare

## Kommentarer balansräkning

### Immateriella tillgångar

Vasakronans immateriella tillgångar utgörs av goodwill samt varumärket Vasakronan, vilka i huvudsak uppkom i samband med förvärvet av tidigare Vasakronan.

Värdet av goodwill uppgick per 30 juni 2009 till 3 370 mkr (24) och beror på skillnaden mellan nominell skattesats och den kalkylmässiga som låg till grund för förvärvet. Verkligt värde för goodwill bedöms överstiga det redovisade värdet vid utgången av perioden. Värdet av varumärket Vasakronan uppgick till 100 mkr (–).

### Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2009 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde på 72 832 mkr (41 339). Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna från 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. Marknadsvärdet påverkas även av förändringar i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se Vasakronans årsredovisning för 2008 not 4.3 på sidan 80.

#### Förvaltningsfastigheter, mkr

<b>Verkligt värde 2009-01-01</b>	<b>74 252</b>
Investeringar	1 368
Försäljningar	–43
Orealiserad värdeförändring	–3 024
<b>Verkligt värde 2009-06-30</b>	<b>72 553</b>
Tillkommer marknadsvärde joint ventures	279
<b>Marknadsvärde 2009-06-30</b>	<b>72 832</b>

Verkligt värde enligt redovisningen, som är fastigheters totala marknadsvärde med avdrag för marknadsvärde på fastigheter ägda via joint ventures, uppgick till 72 553 mkr (41 277). Fastigheter ägda via joint ventures avser fastigheter i samägda bolag, vars värdeförändring istället redovisas i posten aktier och andelar. Den realiserade värdeförändringen uppgick för perioden till –3 024 mkr (74), vilket motsvarar en minskning med –4,1 procent sedan årsskiftet.

### Pågående projekt

De större pågående projekten utgörs av såväl en utveckling av befintliga fastigheter som uppförande av nya. Projekten har totalt sett en låg risk genom en hög uthyrningsgrad, och för flera av dessa finns det långa hyresavtal tecknade med statliga hyresgäster. Under perioden har några uthyrningar skett i de pågående projekten, varav den största i Riga 2 i Stockholm, vilket har medfört att den totala uthyrningsgraden i större fastighetsprojekt ökat till 89 procent jämfört med 82 procent vid utgången av första kvartalet.

Totala investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 1 368 mkr (444).

### Transaktioner

Under perioden har två fastigheter i Uppsala sålts till det lokala fastighetsbolaget Woodstock till ett fastighetsvärde på 45 mkr (86). Transaktionen medförde en realiserad värdeförändring på 2 mkr (11).

### Aktier och andelar

Aktier och andelar uppgick till 421 mkr (–) och avser Vasakronans innehav i intressebolag och joint ventures. Intressebolagen utvecklar mark i Järva och Ursvik i Solna/Sundbyberg i Stockholm. Under perioden har utdelning från intressebolagen på 90 mkr minskat det redovisade värdet på innehavet. Joint ventures avser samägda bolag för projektutveckling i Göteborg.

#### Större fastighetsprojekt per 2009-06-30

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Polishuset	1 100	53	63 000	Dec 2011	100
Göteborg	Heden 42:1, Rättscentrum	820	680	43 000	Jan 2010	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	685	342	29 000	Juni 2012	100
Stockholm, Kungsholmen	Fruktkorgen 1, Rådhuset	625	599	24 000	Dec 2009	100
Stockholm, Kista	Modemet 1, kontor Kista	500	213	20 000	Juni 2010	100
Stockholm, Värtahamnen	Riga 2, kontor Värtahamnen	540	196	30 000	Maj 2010	73
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	460	331	19 000	Dec 2010	94
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	320	26	30 000	Dec 2010	72
Stockholm, City	Pennfåktaren 11, Vasagatan	310	129	13 000	Jan 2010	56
Stockholm, City	Jakob Större 18, Jakobsgränd (The View)	280	150	28 000	Mars 2010	60
<b>Totalt</b>		<b>5 640</b>	<b>2 719</b>			<b>89</b>

## Kommentarer balansräkning

### Räntebärande skulder

Vasakronan är en av de största låntagarna bland svenska företag. Den starka ägarstrukturen, i kombination med en diversifierad finansiering med upplåning i både kapital- och bankmarknad, har medfört att Vasakronan hela tiden har haft tillgång till finansiering, trots den strama kreditmarknaden. Under perioden emitterades obligationer för 9,4 mdkr, vilket innebär att Vasakronan är den största emittenten av SEK företagsobligationer.

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel uppgick per 30 juni 2009 till 41 060 mkr (17 226). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,5 år (2,5) och andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 20 procent (37). Finanspolicyn anger att kapitalbindningen ska uppgå till mellan 2 och 4 år, samt att maximalt 40 procent av räntebärande skulder får förfalla inom de kommande 12 månaderna.

Vid utgången av perioden uppgick banklån till 45 procent (23, respektive årsskiftet 54) och kapitalmarknadsfinansiering till 55 procent (77, respektive årsskiftet 46) av totala räntebärande skulder. Under första halvåret har andelen kapitalmarknadsfinansiering således ökat från 46 procent till 55 procent.

Likvida medel ökade till 3 856 mkr (549) och bindande kreditlöften uppgick till 174 procent av låneförfall kommande 12 månader. Finanspolicyn anger att likvida medel och kreditlöften ska motsvara minst 100 procent av låneförfall kommande 12 månader. Efter periodens utgång har 3 mdkr använts för amortering av banklån.

Banklån mot säkerhet i pantbrev och aktier i dotterbolag uppgick till 14 procent av fastigheternas marknadsvärde.

### 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 uppgick per 30 juni 2009 till 7 508 mkr (5 204), varav större delen är hänförlig till förvaltningsfastigheter. Jämfört med årsskiftet har uppskjuten skatteskuld minskat med 519 mkr. Förändringen beror på en minskad skillnad mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värde genom sjunkande marknadsvärden.

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 25 930 mkr (18 645). Ökningen förklaras till stor del av det aktieägartillskott på 14 000 mkr som lämnades till bolaget under det tredje kvartalet 2008 i samband med förvärvet av tidigare Vasakronan.

Under det första halvåret 2009 har det egna kapitalet påverkats av resultatet på -1 379 mkr (495), men även av positiva realiserade värdeförändringar på derivat för kassaflödessäkring med 25 mkr (83) efter skatt. Utgående balans för ackumulerade realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -415 mkr (213) efter skatt.

Soliditeten minskade under perioden, genom det negativa resultatet och den högre upplåningen, till 32 procent (44).

### Förändring av eget kapital (mkr)

	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008	April-juni 2009	April-juni 2008	Juli 2008 -juni 2009	Jan-dec 2008
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>27 288</b>	<b>19 342</b>	<b>26 940</b>	<b>19 550</b>	<b>18 645</b>	<b>19 342</b>
Kassaflödessäkringar efter skatt	25	83	84	122	- 630	-572
Utdelning	-	-1 275	-	-1 275	-3 000	-4 275
Lämnat koncernbidrag efter skatt	-	-	-	-	-773	-773
Aktieägartillskott	-	-	-	-	14 000	14 000
Omklassificeringar	-4	-	-4	-	-4	-
Periodens resultat	-1 379	495	-1 090	248	-2 307	-433
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>25 930</b>	<b>18 645</b>	<b>25 930</b>	<b>18 645</b>	<b>25 930</b>	<b>27 288</b>

### Finansieringskällor 2009-06-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
MTN-program	25 000	18 644	41
Certifikatprogram	15 000	6 111	14
Banklån	10 272	10 272	23
Banklån – säkerställda	9 889	9 889	22
Bindande kreditlöften	11 860	-	-
<b>Totalt</b>		<b>44 916</b>	<b>100</b>

### Finanspolicy

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2009-06-30
Kapitalbindning	2–4 år	2,5 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	20 %
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 mån	minst 100 %	174 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntebindning	0,9–2,3 år	1,6 år
Räntebindningsförfall 12 mån	55–65 %	61 %
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
<b>Säkerställd finansiering</b>		
Lån mot säkerhet/marknadsvärde fastigheter	max 20 %	14 %

# Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–juni 2009	Jan–juni 2008	April–juni 2009	April–juni 2008	Juli 2008– juni 2009	Jan–dec 2008
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	-1 213	975	-1 205	480	-2 328	-140
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3 026	-84	2 098	-15	5 668	2 558
Betald ränta	-727	-340	-293	-163	-1 405	-1 018
Erhållen ränta	10	21	7	19	39	50
Betald skatt	-125	-65	-	-10	-137	-77
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>971</b>	<b>507</b>	<b>607</b>	<b>311</b>	<b>1 837</b>	<b>1 373</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-20	-204	119	-172	81	-103
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-111	-19	313	-197	280	372
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>840</b>	<b>284</b>	<b>1 039</b>	<b>-58</b>	<b>2 198</b>	<b>1 642</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i befintliga fastigheter	-1 368	-444	-761	-287	-2 739	-1 815
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-1 164	-	-1 144	-3 010	-4 174
Avyttring av förvaltningsfastigheter	48	86	45	86	8 936	8 974
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-2	-2	-1	-1	-5	-5
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	-24 453	-24 453
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 322</b>	<b>-1 524</b>	<b>-717</b>	<b>-1 346</b>	<b>-21 271</b>	<b>-21 473</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>-482</b>	<b>-1 240</b>	<b>322</b>	<b>-1 404</b>	<b>-19 073</b>	<b>-19 831</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Utdelning och koncernbidrag	-1 073	-2 000	-1 073	-2 000	-4 073	-5 000
Aktieägartillskott	-	-	-	-	14 000	14 000
Upptagna räntebärande skulder	29 434	12 853	11 617	6 401	54 588	38 007
Amorteringar räntebärande skulder	-26 261	-9 099	-7 692	-4 240	-42 135	-24 973
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 100</b>	<b>1 754</b>	<b>2 852</b>	<b>161</b>	<b>22 380</b>	<b>22 034</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 618</b>	<b>514</b>	<b>3 174</b>	<b>-1 243</b>	<b>3 307</b>	<b>2 203</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>2 238</b>	<b>35</b>	<b>682</b>	<b>1 792</b>	<b>549</b>	<b>35</b>
Periodens förändring av likvida medel	1 618	514	3 174	-1 243	3 307	2 203
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 856</b>	<b>549</b>	<b>3 856</b>	<b>549</b>	<b>3 856</b>	<b>2 238</b>
<b>Nyckeltal</b>						
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	24	13	15	8	46	34

<sup>1)</sup> Inklusive resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning

# Kommentarer kassaflödesanalys

## Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 971 mkr (507). Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet utgörs i huvudsak av återläggning av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändring i rörelsekapital, uppgick till 840 mkr (284).

## Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 322 mkr (–1 524). Investeringar i befintliga fastigheter ökade till –1 368 mkr (–444) till följd av en större projektportfölj. Förvärv av fastigheter uppgick till – mkr (–1 164).

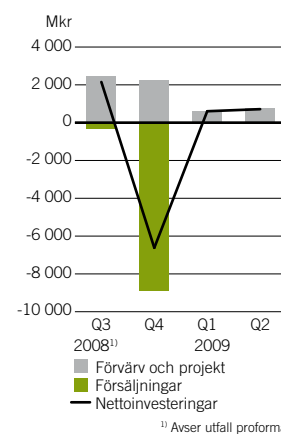
I kassaflödet ingår försäljningen av två fastigheter i Uppsala med en total köpeskillning om 45 mkr.

## Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 2 100 mkr (1 754). Under det andra kvartalet har utbetalning skett av koncernbidrag till ägaren Vasakronan Holding. Finansiering av verksamheten har skett genom en ökad upplåning främst via kapitalmarknaden.

Periodens kassaflöde uppgick till 1 618 mkr (514), vilket utgör periodens förändring av likvida medel. Likvida medel uppgick till 3 856 mkr (549) vid periodens slut. Efter periodens utgång har 3 mkr använts för amortering av banklån.

## Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter



Inga förvärv har gjorts under året, men investeringar i befintliga fastigheter ligger i nivå med de senaste kvartalen.

## Fastighetsförsäljningar

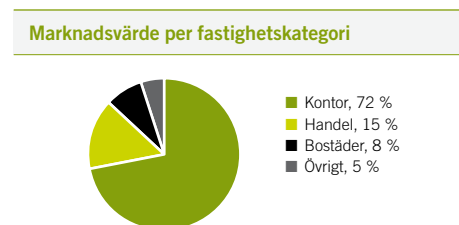
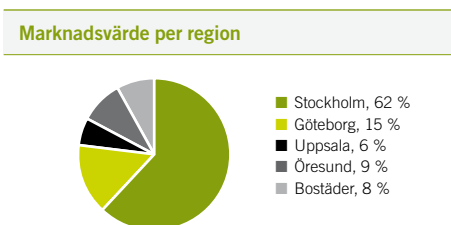
Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Boländerna 12:1	Uppsala	Woodstock	29	2009-06-25
Kvarngärdet 25:4	Uppsala	Woodstock	16	2009-06-25
<b>Totalt</b>			<b>45</b>	



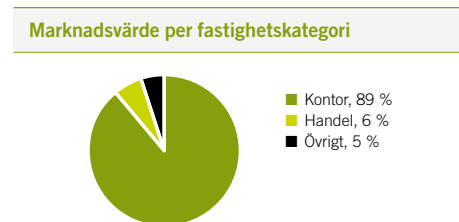
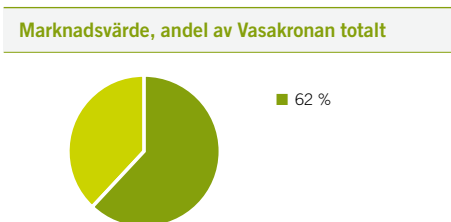


# Vasakronan per region

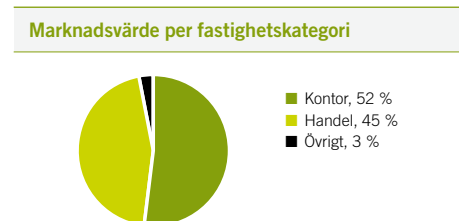
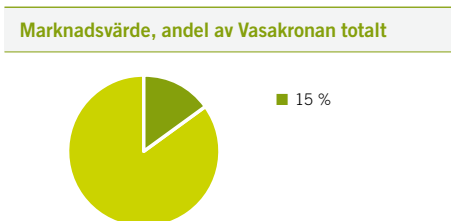
Totalt Vasakronan januari–juni			
	2009	2008	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr	72 832	41 339	74 379
Hysesintäkter, mkr	2 929	1 458	2 672
Driftnetto, mkr	1 912	925	1 781
Överskottsgrad, %	65	63	67
Vakansgrad, %	8	10	8
Area, tkvm	3 190	1 914	3 082



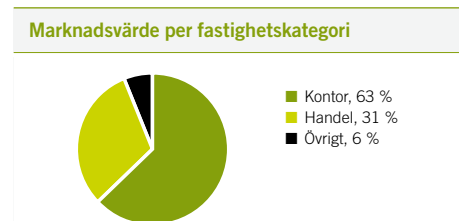
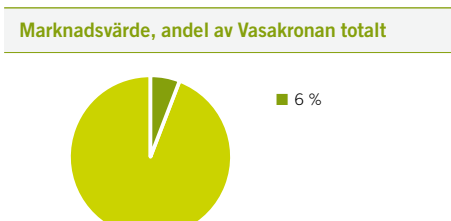
Region Stockholm januari–juni			
	2009	2008	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr	45 086	26 925	47 556
Hysesintäkter, mkr	1 781	899	1 607
Driftnetto, mkr	1 183	598	1 114
Överskottsgrad, %	66	67	69
Vakansgrad, %	11	14	11
Area, tkvm	1 753	1 003	1 651



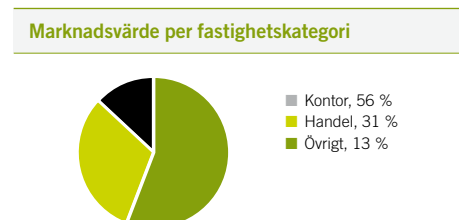
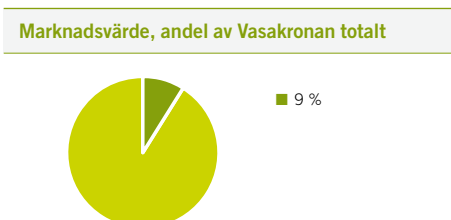
Region Göteborg januari–juni			
	2009	2008	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr	11 080	5 358	10 518
Hysesintäkter, mkr	424	187	386
Driftnetto, mkr	311	132	280
Överskottsgrad, %	73	71	72
Vakansgrad, %	3	5	3
Area, tkvm	347	153	348



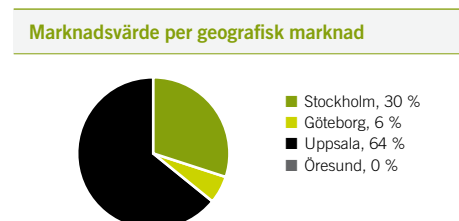
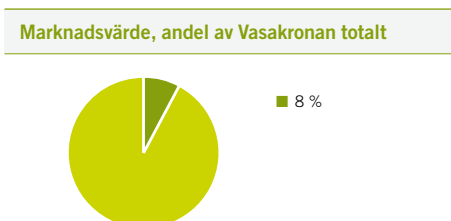
Region Uppsala januari–juni			
	2009	2008	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr	4 567	3 022	4 660
Hysesintäkter, mkr	207	121	199
Driftnetto, mkr	131	82	124
Överskottsgrad, %	63	68	62
Vakansgrad, %	6	4	5
Area, tkvm	276	239	284



Region Öresund januari–juni			
	2009	2008	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr	6 481	–	5 612
Hysesintäkter, mkr	259	–	229
Driftnetto, mkr	169	–	151
Överskottsgrad, %	65	–	66
Vakansgrad, %	4	–	2
Area, tkvm	306	–	280



Region Bostäder januari–juni			
	2009	2008	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr	5 618	6 033	6 033
Hysesintäkter, mkr	258	251	251
Driftnetto, mkr	118	112	112
Överskottsgrad, %	46	45	45
Vakansgrad, %	1	1	1
Area, tkvm	508	519	519



# Proformaredovisning 2008

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2008	April–juni 2008
Hyresintäkter	2 672	1 349
Driftkostnader	-398	-172
Reparation och underhåll	-75	-37
Fastighetsadministration	-165	-84
Fastighetskatt	-181	-89
Tomträttsavgäld	-72	-37
<b>Driftnetto</b>	<b>1 781</b>	<b>930</b>
Resultat försäljning byggrätter	20	20
Resultat tjänsteverksamhet	5	3
Resultat andelar i intressebolag och joint ventures	-1	0
Central administration	-92	-56
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	7	14
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	234	2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 954</b>	<b>913</b>
Ränteintäkter	27	20
Räntekostnader	-746	-392
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	45	58
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 280</b>	<b>599</b>
Skatt	-311	-117
<b>Periodens resultat</b>	<b>969</b>	<b>482</b>

## Balansräkning

Belopp i mkr	2008-06-30	
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	3 469	
Förvaltningsfastigheter	74 319	
Övriga materiella anläggningstillgångar	50	
Finansiella anläggningstillgångar	1 292	
Kortfristiga fordringar	1 462	
Likvida medel	958	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>81 550</b>	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	29 206	
Uppskjuten skatteskuld	9 958	
Avsatt till pensioner	12	
Räntebärande skulder	39 361	
Ej räntebärande skulder	3 013	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>81 550</b>	
<b>Nyckeltal</b>		
Resultat före skatt och värdeförändringar, mkr	994	525
Överskottsgrad, %	67	69
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4

### Allmänt

Proformaredovisningen visar utfallet för 2008 som om tidigare AP Fastigheters förvärv av tidigare Vasakronan (till ett fastighetsvärde på 41 mkr) och efterföljande försäljning av en fastighetsportfölj till Niam (till ett fastighetsvärde på 7 mkr) hade skett per 1 januari 2008. Övriga förvärv och försäljningar som har genomförts har inte justerats.

Proformaredovisningen har i allt väsentligt upprättats med tillämpning av samma redovisningsprinciper som tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen inom Vasakronankoncernen 2009.

Utöver nedanstående förutsättningar har inga andra effekter av att förvärvet antas ha skett per den 1 januari 2008 beaktats.

### Resultaträkning

Proformaresultaträkningen utgår från de fastställda resultaträkningarna för tidigare AP Fastigheter och tidigare Vasakronan. För poster inom driftnetto har en summering skett av de två bolagens faktiska utfall. Därifrån har avdrag skett för utfallet för samtliga fastigheter som såldes till Niam.

Central administration har beräknats som summan av de två bolagens utfall. Hänsyn har inte tagits till varken de stordriftsfördelar eller engångskostnader som skulle ha uppkommit tidigare vid ett samgående mellan bolagen och försäljningen till Niam per den 1 januari 2008.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till summan av respektive bolags faktiska utfall. Den positiva effekten på värdeförändringen från förvärvet har i proforman precis som i utfallet hänförs till det tredje kvartalet, då den första externa värderingen av beståndet gjordes. Hänsyn har inte tagits till Niamfastigheternas påverkan på den orealiserade värdeförändringen i de enskilda kvartalen.

För finansnettot har en summering av respektive bolags faktiska utfall skett. Därtill har lagts en tillkommande beräknad räntekostnad som skulle ha uppkommit om förvärvet hade skett den 1 januari 2008. Som ränta har använts ett genomsnitt av den faktiska upplåningsräntan för tidigare AP Fastigheter under perioden.

Skatt har beräknats med 28 procent på samtliga resultatpåverkande justeringar i proformaredovisningen.

### Balansräkning

Utgångspunkt för proformabalansräkningen har varit de fastställda balansräkningarna för respektive bolag. Från de summerade balansräkningarna har de faktiska koncernjusteringar gjorts som uppkom i samband med förvärvet av tidigare Vasakronan samt försäljningen till Niam.

Eget kapital har påverkats av att resultatet från de fastigheter som såldes till Niam exkluderats i resultatet, varför eget kapital vid utgången av perioden enligt proformaredovisningen är något lägre än det faktiska utfallet.

# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2009	Jan–juni 2008
Nettoomsättning	246	149
Rörelsens kostnader	-355	-187
Realisationsresultat försäljningar	19	33
Resultat från andelar i joint ventures	0	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-90</b>	<b>-5</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernbolag	-296	343
Räntetäckter	43	22
Räntekostnader	-587	-339
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	13	16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-917</b>	<b>37</b>
Skatt	241	-2
<b>Årets resultat</b>	<b>-676</b>	<b>35</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 246 mkr (149) och resultat före skatt uppgick till -917 mkr (37). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 843 mkr (546).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2009-06-30	2008-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	24	13
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernbolag	28 675	4 807
Uppskjuten skattefordran	289	-
Långfristiga fordringar	511	432
	29 475	5 239
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>29 499</b>	<b>5 252</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Forordringar hos dotterbolag	25 652	21 083
Forordringar hos joint ventures	0	0
Kortfristiga fordringar	248	51
	25 900	21 134
Likvida medel	3 843	546
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>29 743</b>	<b>21 680</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>59 242</b>	<b>26 932</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Eget kapital	19 807	7 671
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	-	101
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	35 794	16 975
Uppskjuten skatt	-	233
Ej räntebärande skulder	1 867	431
Skulder till moderbolag	0	0
Skulder till dotterbolag	1 774	1 521
<b>Summa skulder</b>	<b>39 435</b>	<b>19 160</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>59 242</b>	<b>26 932</b>

## Övriga uppgifter

### Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 606. I fastighetsverksamheten var 456 anställda, vilket är en minskning sedan årsskiftet 2008/2009 med 40 personer. Antal anställda i Vasakronan Service Partner uppgick till 150.

### 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 2008 på sidorna 8–9. 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. Den ändrade standarden IAS 23 Lånekostnader tillämpas av Vasakronan från och med 1 januari 2009, vilket innebär att ränta aktiveras på investeringar i förvaltningsfastigheter. Fram till och med räkenskapsåret 2008 har all ränta kostnadsförts. I övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder som i senast avgivna årsredovisning tillämpats, se Vasakronans årsredovisning 2008 sidorna 76–79.

Kostnader för reparationer, som tidigare redovisats i posten driftkostnader i resultaträkningen, redovisas nu istället i posten reparationer och underhåll. För att få en jämförbarhet av utfallet har även tidigare perioders resultaträkningar inklusive proforma justerats.

### Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 37 i Vasakronans årsredovisning för 2008. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

### Rapportens undertecknande

Bokslutsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 augusti 2009  
Styrelsen i Vasakronan AB

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

### För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

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

# Nyckeltal

Nyckeltal						
	Jan–juni 2009	Jan–juni 2008	April–juni 2009	April–juni 2008	Juli 2008 –juni 2009	Jan–dec 2008
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>						
Vakansgrad ekonomisk, %	8	10	8	10	8	8
Överskottsgrad, %	65	63	65	66	66	66
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	1 368	444	759	287	2 739	1 815
Fastighetsförvärv, mkr	–	1 222	–	1 202	3 010	28 627
Fastighetsförsäljningar, mkr	–48	86	–45	–86	–8 936	–8 974
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	714	1 136	110	959	21 046	21 468
<b>Marknadsvärde</b>						
fastigheter, mkr	72 832	41 339	72 832	41 339	72 832	74 551
Area, tkvm	3 190	1 914	3 190	1 914	3 190	3 201
Antal fastigheter	300	176	300	176	300	303
<b>Finansiella uppgifter</b>						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,8	2,8	3,1	2,3	2,2
Soliditet, %	32	44	32	44	32	33
Belåningsgrad, %	56	42	56	42	56	53
Genomsnittlig ränta, %	3,1	4,6	3,1	4,6	3,1	4,7
Räntebärande skulder netto, mkr	41 060	17 226	41 060	17 226	41 060	39 505
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	971	507	607	311	1 837	1 373
<b>Övrigt</b>						
Antal anställda på balansdagen	606	285	606	285	606	662
varav anställda i Vasakronan Service Partner	150	–	150	–	150	166
varav anställda i fastighetsverksamheten	456	285	456	285	456	496





# Definitioner och kalendarium

## 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.

### Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen.

### Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea.

### 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 året justerat för fastighetsförvärv, fastighetsförsäljningar och gjorda investeringar.

### Realiserad värdeförändring, mkr

Försäljningspris minus redovisat marknadsvärde i närmast föregående bokslut minus genomförda investeringar sedan senast redovisningstidpunkt inklusive direkta transaktionskostnader.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat justerat för orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter dividerat med räntenettet.

### Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

### Vakansgrad, ekonomisk, %

Bedömd marknadshyra för vakant lokalarea i procent av hyresvärdet.

### Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

## Kalendarium

### Rapporter

Delårsrapport januari–september 2009

10 november 2009

Bokslutsrapport 2009

11 februari 2010

Information om media- och analytiker möten samt övrig information om företaget finns på Vasakronans hemsida [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till cirka 73 mdkr. Inriktningen är kontorslokaler, butiker och bostäder i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 300 fastigheter med en total area på cirka 3,2 miljoner kvadratmeter.