

VASAKRONAN

Delårsrapport januari–september 2010

- Hyresintäkterna ökade till 4 102 mkr (4 013).
- Uthyrningsgraden förbättrades till 92,3 procent (91,5).
- Driftnettot ökade till 2 782 mkr (2 744).
- Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades huvudsakligen till följd av lägre räntekostnader och uppgick till 1 774 mkr (1 601), en ökning med 11 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 4,8 procent förklarad av lägre direktavkastningskrav men också av stigande marknadshyror.
- Resultat efter skatt ökade genom värdeförändringen till 4 198 mkr (–1 047).
- Försäljningen av Dombron fullföljdes under det tredje kvartalet genom att likvid erhöles för aktierna.

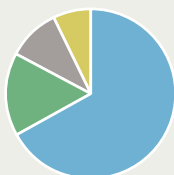
I och med försäljningen av Dombron har samtliga jämförelsetal omräknats, se vidare sidan 5.

Vasakronan i sammandrag (mkr)

	Jan–sept 2010	Jan–sept 2009	Juli–sept 2010	Juli–sept 2009	Okt 2009– sept 2010	Jan–dec 2009
Hyresintäkter	4 102	4 013	1 397	1 331	5 456	5 367
Driftnetto	2 782	2 744	980	945	3 617	3 579
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 774	1 601	644	586	2 259	2 086
Resultat efter skatt	4 198	–1 047	1 962	332	3 891	–1 354
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 777	1 552	554	592	2 326	2 101
Marknadsvärde fastigheter	70 735	67 830	70 735	67 830	70 735	66 383
Uthyrningsgrad, %	92,3	91,5	92,3	91,5	92,3	91,9
Överskottsgrad, %	68	68	70	71	66	67
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	3,0	3,0	2,9	2,8
Soliditet, %	35	33	35	33	35	32

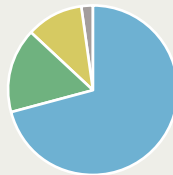
Jämförelsetal, förutom soliditet, exklusive Dombron.

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 67 % ■ Öresund, 10 %
■ Göteborg, 16 % ■ Uppsala, 7 %

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



■ Kontor, 71 % ■ Övrigt, 11 %
■ Handel, 16 % ■ Bostäder, 2 %

Vasakronan tredje kvartalet 2010

Nyuthyrningar

Ett antal nyuthyrningar har gjorts under det tredje kvartalet och uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 92,3 procent (91,5). Hittills under 2010 har nyuthyrningar genomförts motsvarande en årshyra på 338 mkr eller 122 000 kvadratmeter.

I september tecknades hyresavtal med Teracom avseende lokaler på 6 800 kvm i kvarteret Lyckan 9 på Lindhagensgatan i Stockholm. Fastigheten kommer nu att genomgå en omfattande upprustning och Teracoms inflytt är beräknad till februari 2012.

Under kvartalet tecknades avtal med Hemköp om förhyrning av lokaler på 2 300 kvm i Svavagallerian i Uppsala. Uthyrningen är början på en utveckling av kvarteret vid Dragarbrunnsgatan i centrala Uppsala.

Hyresavtal har också tecknats med teknologiföretaget Itello om lokaler på drygt 2 000 kvadratmeter i kvarteret Spektern på Hamngatan i Stockholm. I Sverigehuset på samma gata har det danska designhuset Illums Bolighus tecknat hyresavtal avseende en butik på drygt 2 000 kvm, vilken öppnade under oktober.

Utöver genomförda nyuthyrningar har omförhandlingar eller förlängningar på motsvarande en årshyra om 584 mkr hittills genomförts under året.

Stigande fastighetsvärden

Den positiva utvecklingen på den svenska hyres- och fastighetsmarknaden fortsatte under det tredje kvartalet. Fastigheternas marknadsvärden uppjusterades därför med ytterligare 2,0 procentenheter baserat på interna värderingar. Ökningen förklaras i huvudsak av lägre direktavkastningskrav, främst för kontorsfastigheter i centrala Stockholm. Hittills under 2010 har fastigheternas marknadsvärden stigit med totalt 4,8 procent.

Investeringar i projekt

Genom att ett antal projekt har färdigställts under året har beståndet tillförts moderna och effektiva fastigheter. Bland de projekt som nu har färdigställts finns den nybyggda fastigheten Modemet 1 i Kista i Stockholm, där Ericsson hyr hela fastigheten. Även fastigheten Riga 2 i Värtahamnen i Stockholm är nu färdigställd, och där är Tieto största hyresgäst.

Under året har närmare 1,5 mdkr investerats i projekt. Den totala investeringen i större pågående projekt uppgår nu till 3,0 mdkr. För dessa har drygt 30 procent av investeringen upparbetats och uthyrningsgraden uppgår till 91 procent. Den positiva utvecklingen på hyresmarknaden gör det också intressant att starta flera projekt.

Försäljningen av Dombron

Försäljningen av Bostads AB Dombron till Fjärde AP-fonden fullföljdes under kvartalet genom att likvid erhöles för aktierna. Köpeskillingen för Dombron baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr.

Dombron utgjorde endast en mindre del av Vasakronans totala fastighetsportfölj, men försäljningen är ändå en av de största bostadsrelaterade fastighetsaffärerna i Sverige genom tiderna. Vasakronans verksamhet är efter försäljningen av Dombron fokuserad på kontor och handel i tillväxtregioner i Sverige.

Resultat tredje kvartalet

Hyresintäkterna ökade genom de projekt som färdigställts under året. Det resulterade i ett driftnetto för kvartalet på 980 mkr (945), en ökning med 4 procent.

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 644 mkr (586) förklarar av det förbättrade driftnettot. Fastigheternas värde steg med 1 381 mkr (–228) främst till följd av fortsatt sjunkande direktavkastningskrav.

Resultat efter skatt uppgick till 1 962 mkr (332). Därav utgjorde nettoresultatet från försäljningen av Dombron 455 mkr, bestående av den positiva skatteeffekten från denna avyttring.

Marknadsöversikt

Den svenska ekonomin uppvisar just nu en stark återhämtning och Konjunkturinstitutet (KI) reviderade efter sommaren upp sin BNP-prognos för 2010–2012. Mest positiva är de när det gäller 2010 då BNP-utvecklingen bedöms uppgå till 4,3 procent. För 2011 och 2012 bedömer KI att BNP-utvecklingen kommer att vara fortsatt god om än med viss avmattning jämfört med 2010.

Arbetsmarknaden utvecklas positivt och sysselsättningsökningen kommer nu i takt med produktionsökningarna. Inom tjänstesektorn, vilken är viktig för kontorshyresmarknaden, planerar mer än en tredjedel av företagen att nyanställa.

Riksbanken fortsätter att höja styrräntan, nu senast med 0,25 procentenheter till 0,75 procent. Riksbankens egen prognos är att räntan kommer att behöva höjas ytterligare de närmaste åren, upp till närmare 4 procent vid mitten av 2013. Flera bedömare anser dock att Riksbankens räntebana grundas på allt för optimistiska tillväxtprognoser och att den kraftiga återhämtningen under 2010 kommer att mattas av de kommande åren, vilket skulle innebära en lägre ökningstakt av räntan.

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har ökat jämfört med förra året. Konsultföretaget DTZ beräknar omsättningen till och med det tredje kvartalet 2010 till omkring 62 mdkr, vilket är mer än dubbelt så mycket som under 2009. Nettoinvesteringar på den svenska marknaden har hittills under året varit främst institutioner och privata fastighetsbolag. Bostadsfastigheter står för närmare hälften av det som har omsatts. De utländska aktörernas förvärv har mer än fördubblats under årets första tre kvartal, jämfört med de förvärv som gjordes under hela året 2009. Inslaget av utländska investerare förutspås också öka, eftersom den svenska fastighetsmarknaden ser allt mer attraktiv ut ur ett europeiskt perspektiv.

Stockholm

Hyresnivåerna för kontor i Stockholms innerstad har fortsatt att öka efter sommaren, trots oförändrade vakanser. Främst märks detta för högklassiga och moderna kontorslokaler i attraktiva lägen. I Stockholm CBD bedöms marknadshyran för sådana kontor ha stigit med drygt 10 procent sedan årsskiftet. I övriga innerstaden uppvisas också ökning, om än mindre sådana. Vakansnivån i Stockholm CBD ligger kvar på runt 9 procent, men för moderna hyresobjekt noteras sjunkande vakansnivåer. I övriga innerstaden uppgår vakanserna till drygt 10 procent. I Stockholms ytterområden har hyrorna varit relativt stabila under året och vakansgraden uppgår här till cirka 13 procent.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD bedöms ha fortsatt nedåt under det tredje kvartalet 2010. Tydligast märks detta för moderna fastigheter i attraktiva lägen. De senaste transaktionerna indikerar avkastningskrav för sådana objekt på nivåer kring 5 procent. Även i övriga innerstaden bedöms direktavkastningskraven ha sänkts något under året. I ytterområdena bedöms avkastningskraven generellt vara relativt stabila på nivån 6,25–7,5 procent beroende på läge och kvalitet. För de allra bästa fastigheterna i de mest attraktiva närförorterna noteras även här något sjunkande direktavkastningskrav på nivåer strax under 6 procent.

Göteborg

Kontorshyrorna i Göteborg har varit relativt stabila de senaste åren, främst för moderna lokaler i centrala lägen. Hyresnivåerna bedöms inte heller nämnvärt ha förändrats under 2010. Vakansnivån i Göteborg CBD visar en fortsatt svagt stigande trend och den bedöms vid utgången av det tredje kvartalet 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 närmare 0,5 procentenheter sedan årsskiftet och bedöms nu uppgå till cirka 5,5 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 sommaren indikerar på sänkta direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i Malmö CBD. Direktavkastningskraven vid utgången av det tredje kvartalet bedöms till 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 tredje kvartalet. Tendensen sedan årsskiftet har varit sjunkande direktavkastningskrav. För centrala kontorsfastigheter bedöms nu direktavkastningskraven till 6,0–6,5 procent.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sept 2010	Jan–sept 2009	Juli–sept 2010	Juli–sept 2009	Okt 2009– sept 2010	Jan–dec 2009
Hyresintäkter	4 102	4 013	1 397	1 331	5 456	5 367
Driftkostnader	-573	-526	-159	-151	-780	-733
Reparationer och underhåll	-112	-100	-30	-38	-182	-170
Fastighetsadministration	-224	-235	-61	-65	-332	-343
Fastighetsskatt	-331	-306	-133	-105	-434	-409
Tomträttsavgäld	-80	-102	-34	-27	-111	-133
Summa fastighetskostnader	-1 320	-1 269	-417	-386	-1 839	-1 788
Driftnetto	2 782	2 744	980	945	3 617	3 579
Central administration	-80	-127	-15	-20	-124	-171
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	2	9	2	-3	5	12
Övriga rörelsekostnader	-	-14	-	-14	-	-14
Rörelseresultat	2 704	2 612	967	908	3 498	3 406
Räntenetto	-930	-1 011	-323	-322	-1 239	-1 320
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 774	1 601	644	586	2 259	2 086
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 197	-3 515	1 381	-228	2 184	-4 528
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	50	59	28	24	54	63
Aytltrad goodwill	-9	-8	-	-8	-70	-69
Resultat före skatt	5 012	-1 863	2 053	374	4 427	-2 448
Skatt	-1 318	489	-539	-99	-1 135	672
Resultat från kvarvarande verksamhet	3 694	-1 374	1 514	275	3 292	-1 776
Resultat från avvecklad verksamhet ¹⁾	504	327	448	57	599	422
Periodens resultat	4 198	-1 047	1 962	332	3 891	-1 354
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessäkringar	-53	63	54	29	-46	70
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	14	-18	-14	-9	13	-19
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-39	45	40	20	-33	51
Summa totalresultat för perioden²⁾	4 159	-1 002	2 002	352	3 858	-1 303
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	68	68	70	71	66	67
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	3,0	3,0	2,9	2,8

1) Avser huvudsakligen Bostads AB Dombroon, 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 tillträdades 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 perioden och uppgick till 4 102 mkr (4 013), en ökning med 2 procent. Hyresintäkterna har påverkats positivt av färdigställda projekt samt högre tillägg för taxebundet och fastighetsskatt. Samtidigt har KPI-indexjusteringen föregående år haft en negativ påverkan. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1 procent.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 338 mkr, eller 122 000 kvadratmeter. Genomförda omförhandlingar eller förlängningar, på en tidigare årshyra om 584 mkr, har i genomsnitt resulterat i en ny utgående hyra i nivå med den tidigare gällande.

Kontrakterad hyra ökade till 5 541 mkr (5 373). Av den kontrakterade hyran avser 98 procent kommersiella lokaler. Genomsnittlig återstående löptid i den kommersiella kontraktsporföljen uppgick till 4,6 år (4,4).

Konstaterade kundförluster samt reserveringar för osäkra hyresfordringar uppgick till 5 mkr (8).

Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd är fortsatt hög och uppgick per 30 september 2010 till 92,3 procent (91,5).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 320 mkr (1 269), en ökning med 4 procent. Även i ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 4 procent. Försämringen hänförs sig främst till årets första kvartal som påverkades av den kalla och snörika vintern, men har också påverkats av höjd fastighetsskatt under det tredje kvartalet. Den höjda fastighetsskatten har till övervägande del kompensats genom hyrestillägg.

Driftnetto

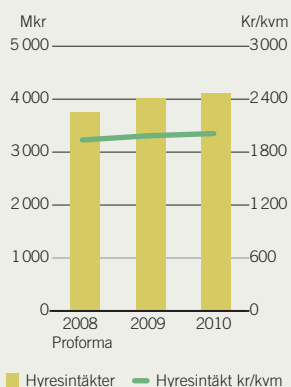
Driftnettet ökade till 2 782 mkr (2 744), en förbättring med 1 procent. Ökningen förklaras främst av tillkommande hyresintäkter från färdigställda projekt. I ett jämförbart bestånd sjönk driftnettet med 1 procent till följd av de ökade fastighetskostnaderna. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (68).

Administration

Kostnaden för central administration minskade under perioden och uppgick till 80 mkr (127). I utfallet ingår kostnader av engångskaraktär om 26 mkr (60). Under 2010 avser dessa kostnader de effektiviseringsåtgärder som har genomförts i syfte att anpassa bemanningen till företagets nu koncentrerade och renodlade fastighetsbestånd.

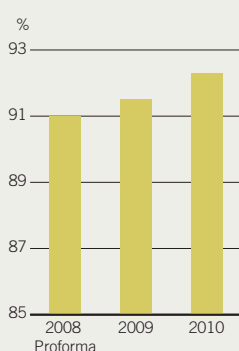
Kostnaden för den totala administrationen, exklusive kostnader av engångskaraktär, uppgick till 280 mkr (302).

Hyresintäkter



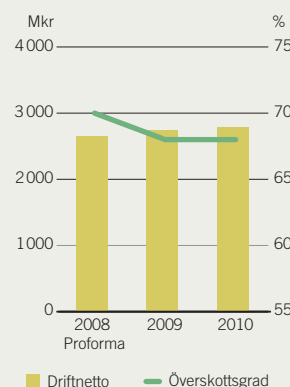
Hyresintäkterna har ökat jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av färdigställda projekt.

Uthyrningsgrad



Nyuthyrningar har bidragit till att uthyrningsgraden ökat till 92,3 procent per 30 september 2010.

Driftnetto



Driftnettet är stabilt jämfört med motsvarande period föregående år.

Kommentarer resultaträkning

Räntenetto

Räntenettet minskade till -930 mkr (-1 011), en förbättring med 81 mkr som huvudsakligen beror på lägre ränta i låneportföljen. Den genomsnittliga räntan under perioden sjönk till 3,4 procent (3,6).

Den genomsnittliga låneräntan i låneportföljen per 30 september 2010 uppgick till 3,2 procent (3,0), medan refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för motsvarande portfölj uppgick till 2,0 procent. Genomsnittlig räntebindning ökade till 2,1 år (1,6) beroende på förlängningar av räntebindningen på löptider mellan 5 och 7 år. Andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader minskade temporärt till 54 procent (62) till följd av försäljningslikviden för Dombrom. Räntetäckningsgraden var 3,0 ggr, där Vasakronans policy är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,9 ggr.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 11 procent till 1 774 mkr (1 601), vilket främst beror på lägre räntekostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Hela fastighetsbeståndet har internvärderats per 30 september 2010. Detta har skett genom en uppdatering av de externa värderingar som utfördes per halvårsskiftet 2010.

Värdeförändringen uppgick under perioden till 3 197 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 4,8 procent beräknat i enlighet med SFI:s riktlinjer. Av värdeökningen utgörs 3,0 procentenheter av värdepåverkan till följd av sänkta direktavkastningskrav och 0,8 procentenheter av höjningar i marknadshyresantaganden. I genomsnitt har avkastningskraven i beståndet sedan årsskiftet sänkts med omkring 0,2 procentenheter till 6,0 procent.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	3,0
Marknadshyresförändring	0,8
Andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	1,0
Totalt Vasakronan	4,8

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

Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	4,6	3,1
Göteborg	6,8	1,1
Öresund	4,1	0,4
Uppsala	3,4	0,2
Totalt Vasakronan	4,8	4,8

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	4,3	3,5
Projekt- och utvecklingsfastigheter	7,3	1,2
Transaktioner	17,2	0,1
Totalt Vasakronan	4,8	4,8

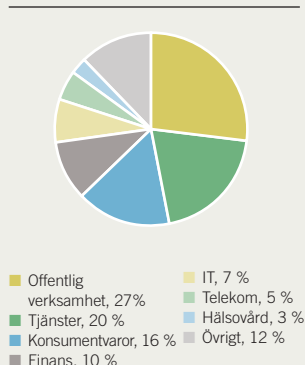
Tio största hyresgästerna

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

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 27 procent av den kontrakterade hyran.

Förfallostruktur – kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2010	514	398	7
2011	1 114	839	15
2012	906	880	16
2013	773	672	12
2014	269	622	11
2015-ff	812	1 843	34
Garage	2 096	159	3
Summa kommersiellt	6 484	5 413	98
Bostäder	1 668	128	2
Totalt	8 152	5 541	100

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

Kommentarer resultaträkning

Skatt

I koncernen redovisas för perioden en total skattekostnad om –1 318 mkr (489). Av skattekostnaden utgörs –1 120 mkr (467) av uppskjuten skatt, 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 –198 mkr (22) och avser redovisningsmässig beräknad skatt. Bedömningen är att denna inte kommer att betalas genom att koncernbidrag kan lämnas till ägaren Vasakronan Holding.

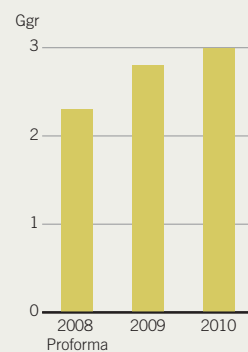
Resultat från avvecklad verksamhet

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 uppfyllde kraven för säkringsredovisning redovisas under övrigt totalresultat och uppgick till –53 mkr (63). Värdeförändringen förklaras av sänkta långa marknadsräntor. Inklusivt värdeförändringen om 50 mkr (59) på derivat som inte uppfyllde kraven för säkringsredovisning minskade värdet netto med –3 mkr (122).

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden fortsätter att förbättras till följd av sänkta räntekostnader och överstiger målet på 1,9 ggr.

Finansieringskällor 2010-09-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	3 941	10
MTN-program	25 000	22 203	56
Banklån utan säkerhet	3 300	3 300	8
Banklån mot säkerhet	10 391	10 391	26
Bindande kreditlöften	14 000	–	–
Totalt		39 835	100

Vasakronan har en diversifierad finansiering med reserver i form av bindande kreditlöften på 14 mdkr.

Finansiering förfallostruktur 2010-09-30

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	21 522	54	2,5	10 607	27	13 000	93
1–2 år	2 645	7	4,6	7 426	19	1 000	7
2–3 år	3 644	9	4,0	9 229	23	–	–
3–4 år	4 198	11	3,9	6 670	17	–	–
4–5 år	3 238	8	3,7	3 760	9	–	–
5 år och över	4 588	11	3,8	2 143	5	–	–
Totalt	39 835	100	3,2	39 835	100	14 000	100

Den genomsnittliga låneräntan i portföljen uppgick till 3,2 procent (3,0). Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 2,1 år (1,6).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2010-09-30	2009-09-30	2010-06-30	2009-06-30	2009-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 423	2 493 ¹⁾	2 424	2 521 ¹⁾	2 434
Förvaltningsfastigheter	70 735	72 849	68 917	72 553	71 784
Inventarier	56	61	56	48	58
Aktier och andelar	322	420	320	421	320
Övriga långfristiga fordringar	554	816	611	689	655
Summa anläggningstillgångar	74 090	76 639	72 328	76 232	75 251
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	1 085	879	839	803	1 119
Likvida medel	1 043	1 272	6	3 856	290
	2 128	2 151	845	4 659	1 409
Tillgångar i verksamhet under avveckling	–	–	5 464	–	–
Summa omsättningstillgångar	2 128	2 151	6 309	4 659	1 409
Summa tillgångar	76 218	78 790	78 637	80 891	76 660
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	26 421	26 286	26 920	25 930	24 763
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	29 229	32 068	27 685	35 879	31 625
Uppskjuten skatteskuld	6 418	6 723	5 997	6 559 ¹⁾	6 177
Ej räntebärande skulder	1 201	1 172	1 318	1 050	1 208
Summa långfristiga skulder	36 848	39 963	35 000	43 488	39 010
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	10 606	10 291	13 618	9 037	8 814
Ej räntebärande skulder	2 343	2 250	2 167	2 436	4 073
	12 949	12 541	15 785	11 473	12 887
Skulder i verksamhet under avveckling	–	–	932	–	–
Summa kortfristiga skulder	12 949	12 541	16 717	11 473	12 887
Summa eget kapital och skulder	76 218	78 790	78 637	80 891	76 660
Nyckeltal					
Räntebärande skulder netto, mkr	38 792	41 087	41 297	41 060	40 149
Soliditet, %	35	33	34	32	32
Beläningsgrad, %	55	56	56	56	56

1) Omräknad utifrån den justerade förvärsanalysen, se not 37 på sidan 69 i årsredovisningen 2009.

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 30 september 2010 till 2 321 mkr (2 390). Förändringen mot samma period 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 30 september 2010 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde på 70 735 mkr (67 830). Värdeförändringen under perioden uppgick till 3 197 mkr (-3 515), vilket motsvarar en värdeökning på 4,8 procent sedan årsskiftet.

Med utgångspunkt i de externa värderingarna per halvårsskiftet 2010 har en uppdatering skett, där det för enskilda fastigheter tagits hänsyn till fastighetsspecifika och 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 2 980 mkr (5 784), varav 957 mkr är upparbetat per 30 september 2010. Investeringsvolymen var betydligt lägre under kvartalet till följd av att flera projekt avslutats under året.

Under kvartalet fattades beslut om att starta nya projekt, däribland Kaninen 26 och 27 i Malmö och Lyckan 9 på Kungsholmen i Stockholm. Kaninen 26 och 27 avser en omfattande utveckling av butiker i Triangeln i centrala Malmö. Lyckan 9 är en befintlig fastighet som byggs om och anpassas till den nya hyresgästen Teracom, med inflyttning i början av 2012.

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 30 september 2010.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2010	2009
Ingående verkligt värde 1 jan	71 784	74 252
Investeringar	1 456	2 163
Förvärv	4	-
Försäljningar	-5 695	-258
Orealiserad värdeförändring	3 186	-3 308
Utgående verkligt värde 30 sept	70 735	72 849

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

Större fastighetsprojekt per 2010-09-30

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 000	88	58 000	Juli 2013	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	710	613	29 000	Juli 2012	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	360	3	22 900	Dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	320	161	30 000	Dec 2011	71
Stockholm, Kungsholmen	Lyckan 9, Lindhagensgatan	160	-	7 000	Feb 2012	87
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	31	32 000	Dec 2012	100
Stockholm, Nacka Strand	Sicklaön 13:82, Hotell J	150	23	6 800	Sept 2011	100
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	130	38	39 500	Dec 2011	82
Totalt		2 980	957			91

Under det tredje kvartalet har två nya projekt tillkommit, Kaninen 26 och 27 i Malmö och Lyckan 9 i Stockholm.

Kommentarer balansräkning

Aktier och andelar

Aktier och andelar minskade till 322 mkr (420) och avser Vasakronans innehav i intressebolag och joint ventures. Minskningen mot motsvarande period föregående år beror i huvudsak på utdelning från intressebolag, samt tillträdet av återstående del av utvecklingsprojektet vid Ullevi Park i Göteborg.

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 30 september 2010 till 6 418 mkr (6 723). Minskningen beror på en upplösning av uppskjuten skatt i samband med försäljningen av Dombron.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel minskade till 38 792 mkr (41 087), vilket förklaras av försäljningen av Dombron. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,5 år (2,6) och andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 27 procent (24). Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering oförändrat 66 procent och andelen banklån 34 procent. Certifikatsupplåningen är efter försäljningen av Dombron på en historiskt låg nivå och målsättningen är att den ska öka väsentligt.

Under perioden har Vasakronan tagit upp nya banklån mot säkerhet på 2,4 mdkr och emitterat obligationer uppgående till 3,9 mdkr. Merparten av beloppen avser förlängningar av utestående lån.

Likvida medel minskade till 1 043 mkr (1 272) och bindande kreditlöften ökade till 14 000 mkr (11 860). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 142 procent (128) av låneförfall kommande 12 månader.

Banklån mot säkerhet uppgick till 14 procent av Vasakronans totala tillgångar.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 26 421 mkr (26 286). Jämfört med årsskiftet har det egna kapitalet ökat till följd av ett positivt totalresultat på 4 159 mkr (-1 002). En extrautdelning om 2 500 mkr har gjorts till ägaren Vasakronan Holding under det tredje kvartalet, i samband med försäljningen av Dombron.

Soliditeten ökade till 35 procent (33) och belåningsgraden minskade till 55 procent (56).

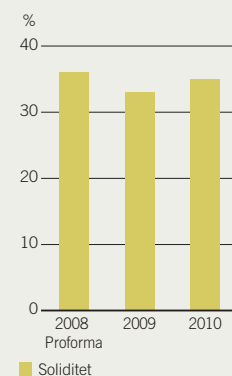
Förändring av eget kapital

Mkr	Jan-sept 2010	Jan-sept 2009	Jan-dec 2009
Ingående eget kapital	24 763	27 288	27 288
Utdelning	-2 500	-	-
Lämnat koncernbidrag efter skatt	-	-	-1 221
Periodens totalresultat	4 159	-1 002	-1 303
Utgående eget kapital	26 421	26 286	24 763

Finanspolicy

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2010-09-30
Kapitalbindning	2-4 år	2,5 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	27 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	142 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,9 ggr
Räntebindningsförfall inom:		
0-1 år	max 60 %	54 %
1-2 år	max 20 %	7 %
2-3 år	max 20 %	9 %
3-4 år	max 20 %	11 %
> 4 år	max 20 %	19 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Säkerställd finansiering		
Lån mot säkerhet/koncernens totala tillgångar	max 20 %	14 %

Soliditet



Soliditeten har förbättrats jämfört med motsvarande period föregående år.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sept 2010	Jan–sept 2009	Juli–sept 2010	Juli–sept 2009	Okt 2009– sept 2010	Jan–dec 2009
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	2 704	2 612	967	908	3 498	3 406
Rörelseresultat avvecklad verksamhet ¹⁾	91	171	-9	69	143	223
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	7	98	1	102	9	100
Betald ränta netto	-1 013	-1 204	-401	-487	-1 312	-1 503
Betald skatt	-12	-125	-4	-	-12	-125
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 777	1 552	554	592	2 326	2 101
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	-60	-219	-92	-99	60	-99
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 717	1 333	462	493	2 386	2 002
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 456	-2 163	-434	-795	-2 362	-3 069
Förvärv av fastigheter	-4	-	-3	-	-646	-642
Försäljning av fastigheter	281	327	-	279	2 237	2 283
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-8	-6	-3	-4	-8	-6
Avyttring av nettotillgångar i koncernbolag	4 982	-	4 982	-	4 982	-
Aktier och andelar netto	-	-	-	-	14	14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 795	-1 842	4 542	-520	4 217	-1 420
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	5 512	-509	5 004	-27	6 603	582
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-4 156	-1 073	-2 500	-	-4 156	-1 073
Förändring räntebärande skulder	-603	616	-1 467	-2 557	-2 676	-1 457
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 759	-457	-3 967	-2 557	-6 832	-2 530
Periodens kassaflöde	753	-966	1 037	-2 584	-229	-1 948
Likvida medel vid periodens början	290	2 238	6	3 856	1 272	2 238
Periodens kassaflöde	753	-966	1 037	-2 584	-229	-1 948
Likvida medel vid periodens slut	1 043	1 272	1 043	1 272	1 043	290

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 1 777 mkr (1 552). Ökningen beror främst på lägre betalningar av ränta samt skatt.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på -60 mkr (-219) ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 717 mkr (1 333).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 3 795 mkr (-1 842). Under det tredje kvartalet avyttrades dotterbolaget Dombbron med ett positivt kassaflöde på 4 982 mkr. Därtill har fastigheten Kallebäck 2:3 avyttrats vilket har påverkat kassaflödet med 284 mkr.

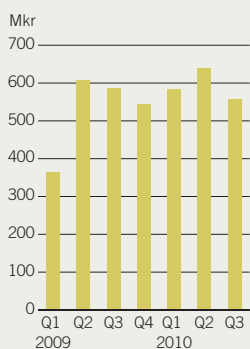
Under året har ett flertal större projekt avslutats, vilket har medfört en lägre investeringsvolym. Totala investeringar uppgick under perioden till 1 456 mkr (2 163).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -4 759 mkr (-457). Under det tredje kvartalet delades 2 500 mkr ut till ägaren Vasakronan Holding i anslutning till att försäljningslikviden för aktierna i Dombbron betalades av köparen. Därutöver har det koncernbidrag om 1 656 mkr som redovisades i årsbokslutet 2009 betalats ut till ägaren under perioden.

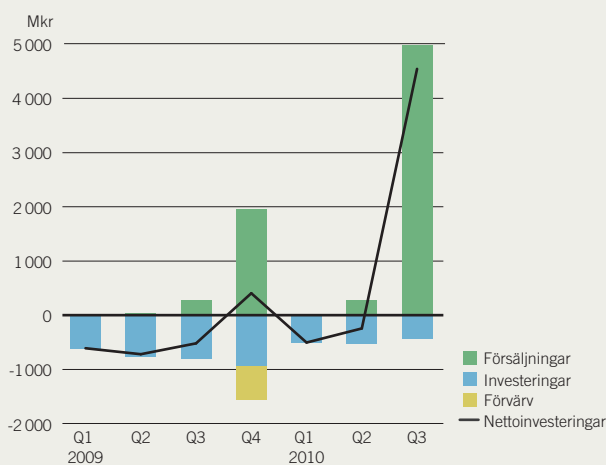
Periodens kassaflöde uppgick till 753 mkr (-966) och likvida medel uppgick till 1 043 mkr (1 272) vid periodens slut.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital



Sedan andra kvartalet 2009 har kassaflödet varit stabilt.

Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter



Nettoinvesteringarna uppgick under perioden till -3 803 mkr (1 836). Under det tredje kvartalet såldes dotterbolaget Dombbron.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr ¹⁾	Frånträde
Kallebäck 2:3	Göteborg	ICA Fastigheter	295	2010-04-08
Bostadsfastigheter, Dombbron	Uppsala, Stockholm, Göteborg	Fjärde AP-fonden	5 402	2010-07-01
Totalt			5 697	

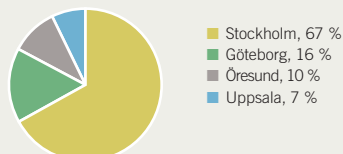
1) Köpeskilling exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Vasakronan totalt och per region

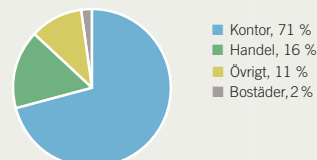
Totalt Vasakronan januari–september

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	70 735	67 830
Hyresintäkter, mkr	4 102	4 013
Driftnetto, mkr	2 782	2 745
Överskottsgrad, %	68	68
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	92	91
Antal fastigheter, balansdagen	220	230
Area, tkvm, balansdagen	2 746	2 689

Hyresintäkter per ort



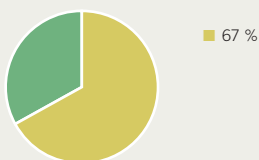
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



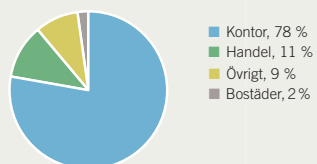
Stockholm januari–september

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	47 427	45 684
Hyresintäkter, mkr	2 731	2 686
Driftnetto, mkr	1 833	1 818
Överskottsgrad, %	67	68
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	91	90
Antal fastigheter, balansdagen	116	121
Area, tkvm, balansdagen	1 812	1 777

Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



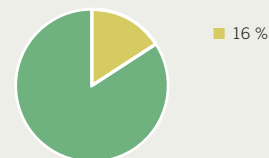
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



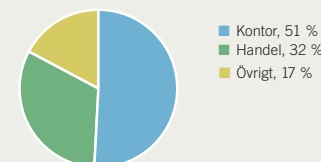
Göteborg januari–september

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	12 029	11 303
Hyresintäkter, mkr	680	635
Driftnetto, mkr	505	474
Överskottsgrad, %	74	75
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	98	97
Antal fastigheter, balansdagen	35	39
Area, tkvm, balansdagen	365	348

Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



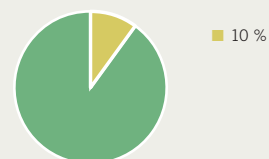
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



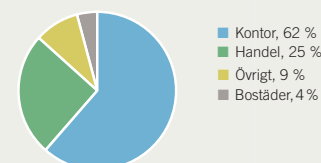
Öresund januari–september

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	6 706	6 506
Hyresintäkter, mkr	398	395
Driftnetto, mkr	257	258
Överskottsgrad, %	65	65
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	95	96
Antal fastigheter, balansdagen	42	42
Area, tkvm, balansdagen	311	306

Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



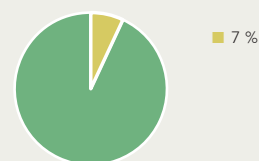
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



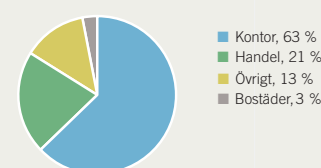
Uppsala januari–september

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	4 573	4 337
Hyresintäkter, mkr	293	297
Driftnetto, mkr	187	195
Överskottsgrad, %	64	66
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	94
Antal fastigheter, balansdagen	27	28
Area, tkvm, balansdagen	258	258

Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Resultat från avvecklad verksamhet

Belopp i mkr	Jan–sept 2010	Jan–sept 2009	Juli–sept 2010	Juli–sept 2009	Okt 2009–sept 2010	Jan–dec 2009
Resultat i avvecklad verksamhet ¹⁾	49	332	-7	51	144	427
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	-	-5	-	6	-	-5
Resultat från försäljning av avvecklad verksamhet ²⁾	455	-	455	-	455	-
Resultat från avvecklad verksamhet	504	327	448	57	599	422
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	36	48	-	51	38	46
Area, tkvm, balansdagen	497	493	497	493	497	497
Antal fastigheter, balansdagen	66	66	66	66	66	66
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	-	5 306	-	5 306	-	5 402
Investeringar, mkr	24	23	-	7	42	41
1) Specifikation resultat i avvecklad verksamhet						
Hyresintäkter	252	370	1	123	380	498
Driftkostnader	-106	-108	-4	-34	-144	-145
Reparationer och underhåll	-19	-36	-5	-10	-36	-53
Fastighetsadministration	-30	-44	-	-14	-48	-62
Fastighetsskatt	-6	-7	-1	-3	-9	-10
Driftnetto/rörelseresultat	91	176	-9	63	143	228
Resultat före värdeförändringar och skatt	91	176	-9	63	143	228
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-24	274	-	6	53	351
Resultat före skatt	67	450	-9	69	196	579
Skatt	-18	-118	2	-18	-52	-152
Resultat i avvecklad verksamhet	49	332	-7	51	144	427
2) Specifikation resultat från försäljning av avvecklad verksamhet						
Upplösning av redovisad uppskjuten skatt fastigheter	857	-	857	-	857	-
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljningen	-402	-	-402	-	-402	-
Skillnader mellan faktiska värden i försäljningen och redovisade värden i koncernen	11	-	11	-	11	-
Kostnader i samband med försäljningen	-11	-	-11	-	-11	-
Resultat	455	-	455	-	455	-

Resultat i avvecklad verksamhet avser dotterbolaget Bostads AB Dombron 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 Bostads AB Dombron. Köpeskillingen för aktierna baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mkr, vilket motsvarade det bokförda värdet på fastigheterna i Vasakronan-koncernen.

Den årliga minskningen av driftnettot till följd av försäljningen uppgår till cirka 200 mkr, motsvarande cirka 5 procent av det totala driftnettot för 2009.

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–sept 2010	Jan–sept 2009
Nettoomsättning	305	354
Rörelsens kostnader	-389	-484
Realisationsresultat försäljningar	639	63
Rörelseresultat	555	-67
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	284	-99
Räntenetto	-838	-804
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-15	-6
Resultat före skatt	-14	-976
Skatt	4	258
Årets resultat	-10	-718
Övrigt totalresultat		
Kassaflödessäkringar	-53	63
Inkomstskatt relaterad till kassa-flödessäkringar	14	-17
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-39	46
Summa totalresultat för perioden	-49	-672

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 305 mkr (354) och resultat före skatt uppgick till -14 mkr (-976). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 398 mkr (1 266).

Balansräkning

Belopp i mkr	2010-09-30	2009-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	33	40
Aktier och andelar i koncernbolag	29 013	28 898
Uppskjuten skattefordran	522	290
Långfristiga fordringar	497	638
Summa anläggningstillgångar	30 065	29 866
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	26 575	27 180
Kortfristiga fordringar	315	250
Likvida medel	2 398	1 266
Summa omsättningstillgångar	29 288	28 696
SUMMA TILLGÅNGAR	59 353	58 562
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17 066	19 786
Skulder		
Räntebärande skulder	33 911	33 896
Ej räntebärande skulder	1 793	1 900
Skulder till moderbolag	-	0
Skulder till dotterbolag	6 583	2 979
Skulder till joint ventures	-	1
Summa skulder	42 287	38 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 353	58 562

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 373 (465). Minskningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av att Dombron ingår i jämförelsesiffran, men även av att bemanningen 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 perioden 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 2.3 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, för en köpeskilling baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr. 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

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

Stockholm den 10 november 2010

Fredrik Wirdenius

Verkställande direktör

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich

Chef ekonomi och finans

Telefon: 08-566 205 40

e-post: christer.nerlich@vasakronan.se

Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Vasakronan AB för perioden 1 januari till 30 september 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den

inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

Stockholm den 10 november 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ernst & Young AB

Ulf Pettersson

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Nyckeltal

	Jan–sept 2010	Jan–sept 2009	Juli–sept 2010	Juli–sept 2009	Okt 2009– sept 2010	Jan–dec 2009
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,3	91,5	92,3	91,5	92,3	91,9
Överskottsgrad, %	68	68	70	71	66	67
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	1 456	2 163	434	795	2 362	3 069
Fastighetsförvärv, mkr	4	–	3	–	646	642
Fastighetsförsäljningar, mkr	–5 263	–327	–4 982	–279	–7 219	–2 283
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	–3 803	1 836	–4 545	516	–4 211	1 428
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	70 735	67 830	70 735	67 830	70 735	66 385
Area på balansdagen, tkvm	2 746	2 689	2 746	2 689	2 746	2 699
Antal fastigheter på balansdagen	220	230	220	230	220	222
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	3,0	3,0	2,9	2,8
Soliditet på balansdagen, %	35	33	35	33	35	32
Belåningsgrad på balansdagen, %	55	56	55	56	55	56
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,2	3,0	3,2	3,0	3,2	3,0
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	38 792	41 087	38 792	41 087	38 792	40 149
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 777	1 552	554	592	2 326	2 101
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	373	465	373	465	373	461

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde inklusive värdet på fastigheterna i verksamhet under avveckling.

Central administration

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

Driftnetto, mkr

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

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa hyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Nettoinvesteringar, mkr

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

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

Bokslutsrapport 2010 15 februari 2011
Årsredovisning 2010 Mars 2011

Årsstämma Maj 2011

Information om media- och analytikermöten samt övrig information om företaget finns på Vasakronans hemsida www.vasakronan.se