

VASAKRONAN

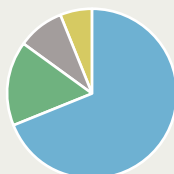
Delårsrapport januari–juni 2011

- Hyresintäkterna ökade till 3 002 mkr (2 705).
- Uthyrningsgraden förbättrades till 93,3 procent (92,3).
- Driftnettot ökade till 2 046 mkr (1 806).
- Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades, trots försämrat räntenetto, genom starkare driftnetto och uppgick till 1 190 mkr (1 135), en ökning med 5 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 2,9 procent (2,8) förklarad av stigande marknadshyror och lägre direktavkastningskrav, och det uppgick vid halvårsskiftet till 80,3 mdkr.
- Resultat efter skatt ökade till 2 494 mkr (2 240).
- Obligationer har för första gången emitterats på den norska marknaden.

Vasakronan i sammandrag (mkr)

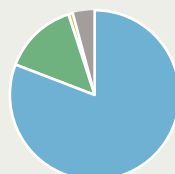
	Jan–juni 2011	Jan–juni 2010	April–juni 2011	April–juni 2010	Juli 2010– juni 2011	Jan–dec 2010
Hysesintäkter	3 002	2 705	1 514	1 344	5 805	5 508
Driftnetto	2 046	1 806	1 064	934	3 954	3 714
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 190	1 135	615	584	2 390	2 335
Resultat efter skatt	2 494	2 240	1 486	939	5 564	5 310
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 179	1 222	605	638	2 296	2 339
Marknadsvärde fastigheter	80 324	68 917	80 324	68 917	80 324	77 633
Uthyrningsgrad, %	93,3	92,3	93,3	92,3	93,3	92,8
Överskottsgrad, %	68	67	70	69	68	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,4	3,1	2,6	2,9
Soliditet, %	34	34	34	34	34	32

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Stockholm, 69%	Öresund, 9%
Göteborg, 16%	Uppsala, 6%

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontor, 81%	Bostäder, 1%
Handel, 14%	Övrigt, 4%

Vasakronan andra kvartalet 2011

Stigande fastighetsvärden

Fastighetsvärdena i Vasakronans bestånd steg med 1,9 procent under det andra kvartalet. Värdeuppgången förklaras i första hand av uppjusterade marknadshyresantaganden, men ytterligare sänkta direktavkastningskrav har också bidragit positivt. Ökningen under det andra kvartalet var störst i Stockholm och Göteborg med 2,2 respektive 1,4 procent.

Transaktioner

Under kvartalet såldes fastigheten Rosteriet 7 vid Liljeholmen till ett bolag ägt gemensamt av Alecta och SSM Bygg och Fastigheter. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 200 mkr. I juni tecknades avtal om försäljning av tomträtten Gångaren 10 vid Lindhagensplan till Areim för ett fastighetsvärde om 570 mkr. Fastigheten frånträdde i juli.

I början av juli tecknades avtal om ytterligare en försäljning vilken genomförs under det tredje kvartalet. Försäljningen avser del av fastigheten Järnplåten 23 till Balder till ett fastighetsvärde om 71 mkr.

Nyuthyrningar

Uthyrningsgraden förbättrades under kvartalet genom nyuthyrningar från 92,5 till 93,3 procent. Bland de större nyuthyrningarna kan nämnas uthyrningen av 4 620 kvm till H&M i Klara Zenit nära Centralstationen i Stockholm.

En annan större nyuthyrning i Stockholm är uthyrningen av 1 850 kvm till Awesome Rags i kvarteret Spektern på Hamngatan, där Vasakronan utvecklar ett nytt handelsområde.

I centrala Malmö har Vasakronan tecknat avtal med Svenssons i Lammhult omfattande 2 500 kvm butiksyta i före detta BioPalatset. Totalt har 102 000 kvm hyrts ut under det första halvåret till ett årshyresvärde av 282 mkr, varav 149 mkr under det andra kvartalet.

Förändringar i styrelsen

Vid årsstämman den 5 maj lämnade Anders Rydin styrelsen och till vice styrelseordförande utsågs den sedan tidigare ordinarie ledamoten Mats Wäppling. Vid en extra bolagsstämma den 1 juli lämnade Fjärde AP-fondens representant Mats Andersson styrelsen samtidigt som Per Uhlén och Jan-Olof Backman valdes in. Per Uhlén har gedigen erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen, bland annat som vd och koncernchef för Diligentia, och Jan-Olof Backman är idag vice vd med ansvar för försäljning och affärsutveckling på Coor Service Management.

En närmare beskrivning av styrelsens ledamöter finns på Vasakronans hemsida.

Resultat andra kvartalet

Hysesintäkterna ökade med 13 procent till 1 514 mkr (1 344), främst genom de förvärv som genomfördes i slutet av 2010. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,7 procent förklarad av den förbättrade uthyrningsgraden. Intäktsökningen resulterade i att driftnettot steg med 14 procent till 1 064 mkr (934) och i ett jämförbart bestånd var förbättringen 3,9 procent.

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 5 procent till 615 mkr (584), trots att stigande marknadsräntor har lett till försämrat räntenetto. De stigande fastighetsvärdena resulterade i en värdeförändring på 1 501 mkr (658) för kvartalet och beståndets totala värde uppgick vid utgången av perioden till 80 324 mkr (68 917). Resultat efter skatt uppgick till 1 486 mkr (939).

Marknadsöversikt

Den svenska ekonomin

Tillväxten i svensk ekonomi bedömdes före sommaren som fortsatt god, även om den hade dämpats något jämfört med fjolårets rekordnivå. Konjunkturinstitutet prognostiserade att BNP skulle komma att öka med 4,4 procent under 2011 och 2,9 procent under 2012. Sysselsättningen bedömdes öka med 2,4 procent under 2011, främst till följd av den starka tillväxten under 2010. Även hushållens konsumtion förutspåddes öka till följd av ökade reala inkomster.

Riksbanken fortsatte under det första halvåret med att höja reporäntan och senast i början av juli höjdes den med 0,25 procentenheter till 2,0 procent.

Den oro på de finansiella marknaderna som tilltog under sommaren lär ge effekt på tillväxtförutsättningarna, även om det i nuläget är svårt att uttala sig om de långsiktiga konsekvenserna. Det är dock rimligt att anta att det kortsiktigt kommer att ha en dämpande effekt på efterfrågan på kommersiella lokaler.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på fastighetsmarknaden ökade fram till sommaren och omsättningen under det första halvåret 2011 beräknades av DTZ till omkring 53 mdkr, en ökning med runt 15 procent jämfört med samma period föregående år. Det är främst svenska institutioner och privata fastighetsbolag som har varit aktiva på köp- och säljsidan. Utländska aktörer visade åter ökat intresse för förvärv. Deras andel av omsättningsvolymen är dock fortsatt förhållandevis låg och den uppgick till cirka 15 procent under det andra kvartalet.

Stockholm

Hyresmarknaden för kontor i Stockholm innerstad var fortsatt stark under det första halvåret med god efterfrågan på moderna objekt, även om viss avmattning avlästes under det andra kvartalet. För de bästa lokalerna hade marknadsnyran fortsatt att stiga med en ökning på cirka 5 procent sedan årsskiftet. Även i de bästa närförorterna märktes en tendens till stigande hyror. Vakansnivån i Stockholm CBD sjönk under det första halvåret och den bedömdes vid halvårsskiftet ligga under 8 procent. I ytterområdena var vakanserna oförändrade och de bedömdes vid halvårsskiftet uppgå till cirka 13 procent.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD fortsatte nedåt under det första halvåret och de bedömdes vid halvårsskiftet för de bästa objekten ligga runt 4,75 procent. Även i övriga innerstaden sjönk direktavkastningskraven under det första halvåret. I ytterområdena var rörelserna mindre och vid halvårsskiftet bedömdes direktavkastningskraven för ytterområdena uppgå till 6,25–7,5 procent beroende på läge och kvalitet.

Göteborg

Marknadshyror för kontor har sedan slutet av 2010 fram till sommaren visat en svagt stigande trend. Vakansnivån i Göteborg CBD har under första halvåret brutit en trend genom att de sjönk för första gången sedan 2008 ned mot 7 procent.

Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD hade under det första halvåret sjunkit med nästan 0,25 procentenheter och de bedömdes vid halvårsskiftet understiga 5,25 procent.

Öresund

Kontorshyresmarknaden i Öresund är förhållandevis stabil och hyresnivåerna var oförändrade eller svagt stigande under det första halvåret. För kontor i Malmö CBD bedömdes vakansgraden vid halvårsskiftet till runt 9 procent och för A-läge i Lund bedömdes den till runt 5 procent.

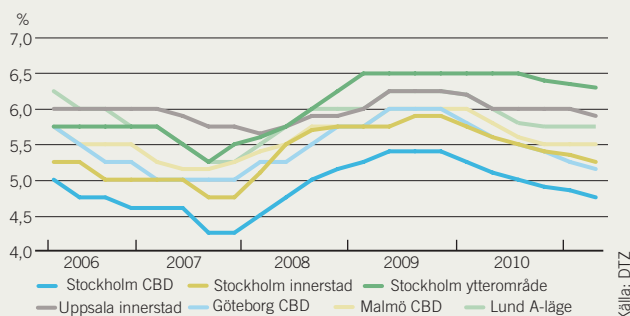
Direktavkastningskraven bedömdes under det första halvåret vara oförändrade. För de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD bedömdes de vid halvårsskiftet uppgå till runt 5,5 procent och för A-läge i Lund till strax under 6 procent.

Uppsala

Hyresmarknaden för kontor i Uppsala har stärkts vad gäller moderna lokaler i centrala lägen. Vakansgraden bedöms till cirka 5 procent i de centrala delarna.

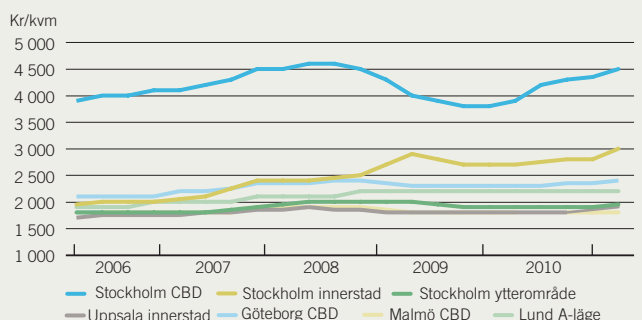
För centrala kontorsfastigheter bedömdes direktavkastningskraven för de bästa objekten till strax under 6 procent.

Marknadens direktavkastningskrav kontor



Källa: DTZ

Marknadshyror kontor



Källa: DTZ

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–juni 2011	Jan–juni 2010 ³⁾	April–juni 2011	April–juni 2010 ³⁾	Juli 2010– juni 2011	Jan–dec 2010 ³⁾
Hysesintäkter	3 002	2 705	1 514	1 344	5 805	5 508
Driftkostnader	-440	-414	-181	-174	-812	-786
Reparationer och underhåll	-72	-82	-35	-45	-156	-166
Fastighetsadministration	-152	-159	-80	-79	-290	-297
Fastighetsskatt	-239	-198	-121	-101	-474	-433
Tomträttsavgäld	-53	-46	-33	-11	-119	-112
Summa fastighetskostnader	-956	-899	-450	-410	-1 851	-1 794
Driftnetto	2 046	1 806	1 064	934	3 954	3 714
Central administration	-45	-64	-22	-47	-87	-106
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-1	-	-	-	1	2
Övriga rörelsekostnader	-2	-	-2	-	-3	-1
Rörelseresultat	1 998	1 742	1 040	887	3 865	3 609
Räntenetto	-808	-607	-425	-303	-1 475	-1 274
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 190	1 135	615	584	2 390	2 335
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 275	1 816	1 501	658	4 488	4 029
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-133	22	-156	18	-52	103
Avytttrad goodwill	-10	-9	-5	-9	-13	-12
Resultat före skatt	3 322	2 964	1 955	1 251	6 813	6 455
Skatt	-828	-780	-469	-329	-1 695	-1 647
Resultat från kvarvarande verksamhet	2 494	2 184	1 486	922	5 118	4 808
Resultat från avvecklad verksamhet ¹⁾	-	56	-	17	446	502
Periodens resultat	2 494	2 240	1 486	939	5 564	5 310
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessäkringar	194	-107	-3	-37	588	287
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-51	28	1	10	-155	-76
Pensioner (aktuariella vinster/förluster)	-	-	-	-	18	18
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-5	-	-3	-	-16	-11
Inkomstskatt pensioner	2	-	1	-	-	-2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	140	-79	-4	-27	435	216
Summa totalresultat för perioden²⁾	2 634	2 161	1 482	912	5 999	5 526
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	68	67	70	69	68	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,4	3,1	2,6	2,9

1) Avser Bostadsaktiebolaget Dombron, se vidare not 20 i Vasakronans årsredovisning.

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

3) Med anledning av tillämpningen av IAS 19, Ersättningar till anställda avseende förmånsbestämda pensioner, har jämförelsesiffror för fastighetsadministration och central administration omräknats, se vidare sidan 15.
Omräkningen medför att kostnaden för helåret 2010 för fastighetsadministration minskar från 305 mkr till 297 mkr och för central administration från 108 mkr till 106 mkr.

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden och uppgick till 3 002 mkr (2 705), en ökning med 11 procent. Ökningen förklaras i huvudsak av förvärven i slutet av 2010 samt färdigställda projekt. Genom bland annat den högre uthyrningsgraden ökade hyresintäkterna i ett jämförbart bestånd med 1,7 procent.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 282 mkr, varav 29 procent är intäktspåverkande under 2011. 54 procent av nyuthyrningsvolymen har gjorts med befintliga kunder. Omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra om 561 mkr har genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 1,3 procent.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av kvartalet till 6 031 mkr (5 389) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,6 år (4,4). Av den kontrakterade hyran avser 95 procent kommersiella lokaler.

Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd har ökat och uppgick per 30 juni 2011 till 93,3 procent (92,3).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till följd av fastighetsförvärv och färdigställda projekt och uppgick under perioden till 956 mkr (899). I ett jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 2,4 procent vilket främst förklaras av ökade kostnader för fastighetsskatt till följd av höjda taxeringsvärden.

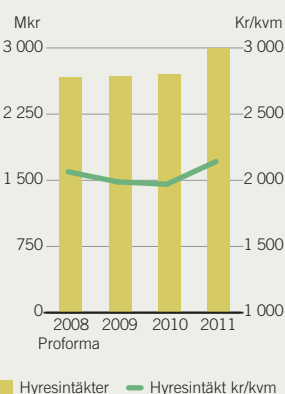
Driftnetto

Driftnettot ökade till 2 046 mkr (1 806), en förbättring med 13 procent. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv och färdigställda projekt. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot genom intäktsförbättringen med 1,3 procent. Överskottsgraden förbättrades till 68 procent (67).

Administration

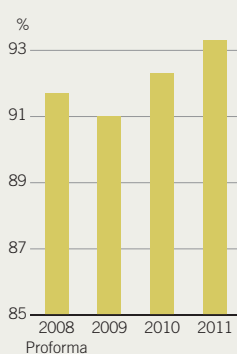
Kostnaden för fastighetsadministration minskade till 152 mkr (159) och för central administration till 45 mkr (64). I utfallet för central administration ingår engångskostnader för omstrukturering om 7 mkr (26).

Hyresintäkter, januari-juni



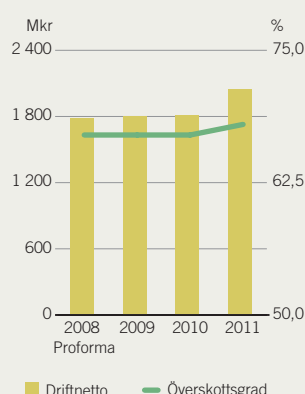
Hyresintäkterna har fortsatt att öka under 2011, främst till följd av förvärv och färdigställda projekt.

Uthyrningsgrad



Nyuthyrningar har bidragit till att uthyrningsgraden ökat till 93,3 procent per 30 juni 2011.

Driftnetto, januari-juni



Driftnettot har ökat 2011 till följd av de högre hyresintäkterna.

Kommentarer resultaträkning

Räntenetto

Räntenettet uppgick för perioden till -808 mkr (-607), en försämring med 201 mkr. Orsaken är en högre genomsnittlig ränta i låneportföljen samt en högre låneskuld till följd av fastighetsförvärven i slutet av 2010.

Den 30 juni 2011 hade Vasakronans genomsnittliga låneränta ökat till 3,8 procent (3,1). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj uppgick till 3,5 procent. Genomsnittlig räntebindning ökade till 2,1 år (1,8) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 61 procent (56) av räntebärande skulder. Med avdrag för likvida medel var andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader oförändrat 56 procent. Den historiskt flacka räntekurvan har gjort det attraktivt att förlänga räntebindningsförfall på längre löptider upp mot 10 år.

Räntetäckningsgraden minskade till 2,5 gånger (3,0) till följd av att ökningen i driftnetto inte fullt ut kompenserar för de ökade räntekostnaderna. Vasakronans policy är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 ggr.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt steg med 5 procent till 1 190 mkr (1 135). Ökningen beror främst på bidraget till resultatet från förvärvade fastigheter och färdigställda projekt.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2011 har samtliga fastigheter värderats externt av antingen DTZ eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter ökat med 2 275 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 2,9 procent beräknat i enlighet med SFI:s riktlinjer. Av värdeökningen utgörs 1,8 procentenheter av höjningar i marknadshyresantagandena och 1,1 procentenheter av värdepåverkan till följd av sänkta direktavkastningskrav. I genomsnitt har avkastningskraven i beståndet sänkts under perioden med omkring 0,1 procentenheter till 5,9 procent.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,1
Marknadshyresförändring	1,8
Totalt Vasakronan	2,9

Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	3,3	2,2
Göteborg	2,8	0,5
Öresund	1,3	0,1
Uppsala	1,7	0,1
Totalt Vasakronan		2,9

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	2,7	2,5
Projekt- och utvecklingsfastigheter	3,4	0,3
Transaktioner	–	0,1
Totalt Vasakronan		2,9

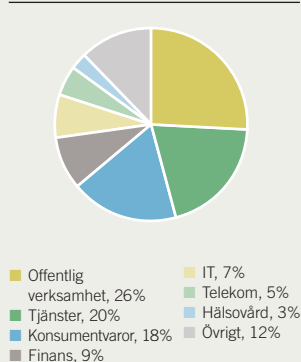
Tio största hyresgästerna

	Andel i % ¹⁾
SEB	3
Rikspolisstyrelsen	2
Försäkringskassan	2
Ericsson Sverige	2
Posten Sverige	2
Kriminalvården	2
Sony Ericsson Mobile Communications	2
Domstolsverket	2
H&M	2
If Skadeförsäkring	1
Summa	20

1) Kontrakterad hyra

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

Kontrakterad hyra per bransch



Offentlig verksamhet utgör 26 procent av den kontrakterade hyran.

Förfallostruktur – kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2011	668	482	8
2012	1 111	946	16
2013	915	882	15
2014	713	946	16
2015	270	688	11
2016-ff	756	1 790	29
Garage	1 958	169	3
Summa kommersiellt	6 391	5 903	98
Bostäder	1 502	128	2
Totalt	7 893	6 031	100

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

Kommentarer resultaträkning

Värdeförändring finansiella instrument

Från och med andra kvartalet 2011 har Vasakronan slutat tillämpa säkringsredovisning för räntederivat. Det innebär att värdeförändring från derivat kommer att redovisas i resultaträkningen som realiserad värdeförändring på finansiella instrument. Derivat som sedan tidigare säkringsredovisats kommer att avvecklas enligt en plan mot övrigt totalresultat.

Värdeförändringen på derivat som uppfyller kraven för säkringsredovisning och som därmed redovisas under övrigt totalresultat uppgick till 194 mkr (-107). Inklusiv värde-minskningen om -138 mkr (22) på övriga derivat samt de som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning ökade värdet netto med 56 mkr (-85).

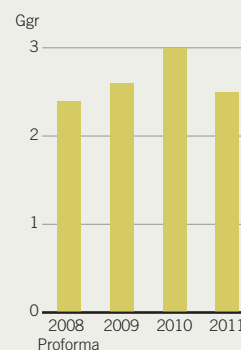
Värdeökningen på elderivat uppgick till 5 mkr (-).

Skatt

I koncernen redovisas en total skattekostnad om -828 mkr (-780). Av skattekostnaden utgörs -720 mkr (-714) av uppskjuten skatt på temporära skillnader, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Aktuell skatt uppgår till -108 mkr (-66) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Denna beräknas inte komma att betalas då koncernbidrag kan lämnas till ägaren Vasakronan Holding AB. Kassaflödesmässigt har 12 mkr (8) betalats i skatt.

Räntetäckningsgrad, jan–juni



Räntetäckningsgraden har minskat till följd av de högre räntekostnaderna men överstiger med marginal målet på 1,9 ggr.

Finansieringskällor 2011-06-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	6 340	14
MTN-program	25 000	19 559	42
NOK-obligationer	353	353	1
Banklån utan säkerhet	6 766	6 766	14
Banklån mot säkerhet	13 604	13 604	29
Bindande kreditlöften	15 000	–	–
Totalt		46 622	100

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

Finansiering förfallostruktur 2011-06-30

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	28 260	61	3,8	13 948	30	15 000	100
1–2 år	1 479	3	4,0	10 616	23	–	–
2–3 år	4 954	10	3,7	9 149	20	–	–
3–4 år	2 787	6	3,6	3 497	7	–	–
4–5 år	1 676	4	3,9	4 769	10	–	–
5 år och över	7 466	16	4,0	4 643	10	–	–
Totalt	46 622	100	3,8	46 622	100	15 000	100

Den genomsnittliga låneräntan i portföljen ökade till 3,8 procent (3,1). Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 2,1 år (1,8).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2011-06-30	2010-06-30	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 409	2 424	2 414	2 434	2 419
Förvaltningsfastigheter	80 324	68 917	78 554	73 442	77 633
Materiella anläggningstillgångar	53	56	54	58	55
Finansiella anläggningstillgångar	526	931	541	959	671
Summa anläggningstillgångar	83 312	72 328	81 563	76 893	80 778
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	760	839	881	970	943
Likvida medel	2 106	6	1 115	330	2 445
Tillgångar i verksamhet under avveckling	–	5 464	–	–	–
Summa omsättningstillgångar	2 866	6 309	1 996	1 300	3 388
Summa tillgångar	86 178	78 637	83 559	78 193	84 166
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	32 674	27 685	31 668	29 190	31 992
Uppskjuten skatteskuld	7 426	5 989	6 964	6 563	6 657
Ej räntebärande skulder	392	1 348	292	1 317	618
Summa långfristiga skulder	40 492	35 022	38 924	37 070	39 267
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	13 948	13 618	14 266	12 653	14 498
Ej räntebärande skulder	2 421	2 167	2 534	2 484	3 718
Skulder i verksamhet under avveckling	–	932	–	–	–
Summa kortfristiga skulder	16 369	16 717	16 800	15 137	18 216
Summa eget kapital och skulder	86 178	78 637	83 559	78 193	84 166

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2010-01-01	4 000	4 227	–388	16 924	24 763
Byte av redovisningsprincip ¹⁾				–26	–26
Justerat ingående eget kapital 2010-01-01	4 000	4 227	–388	16 898	24 737
Totalresultat			211	5 315	5 526
Utdelning				–2 500	–2 500
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare				–1 465	–1 465
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				385	385
Utgående eget kapital 2010-12-31	4 000	4 227	–177	18 633	26 683
Ingående eget kapital 2011-01-01	4 000	4 227	–177	18 633	26 683
Totalresultat			143	2 491	2 634
Utgående eget kapital 2011-06-30	4 000	4 227	–34	21 124	29 317

1) Avser omräkning pensioner, se vidare sidan 15

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 juni 2011 till 2 309 mkr (2 321). Förändringen mot samma period föregående år beror på minskningen av goodwill i samband med försäljning av fastigheter.

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

Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2011 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 80 324 mkr (68 917). Värddeförändringen under året uppgick till 2 275 mkr (1 816), vilket motsvarar en värdeökning på 2,9 procent.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighets specifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyres-

kontrakt, 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 2010 på sidan 38.

Fastighetsprojekt

De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 3 215 mkr (2 460), varav 1 546 mkr är upp arbetat per 30 juni 2011. I Svea Artilleri på Valhallavägen i Stockholm har ett projekt avseende nybyggnad av två kontorsflyglar påbörjats med en beräknad total investering på 200 mkr.

De större pågående projekten har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentliga sektorn. I ombyggnaden av Spektern har nyuthyrning av butikslokaler skett vilket höjt uthyrningsgraden till 82 procent under det andra kvartalet. Totalt uppgick uthyrningsgraden i de större fastighetsprojekten till 90 procent per den 30 juni 2011.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2011	2010
Ingående verkligt värde 1 jan	77 633	71 784
Investeringar	856	1 022
Förvärv	0	1
Försäljningar	-390	-294
Orealiserad värdeförändring	2 225	1 805
Omklassificering	-	-5 401
Utgående verkligt värde 30 juni	80 324	68 917

Orealiserad värdeförändring för 2010 inkluderar fastigheterna i Dombrom vilka i resultaträkningen ingår i resultatet från avvecklad verksamhet.

Större fastighetsprojekt per 2011-06-30

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 000	211	58 000	Juli 2013	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	730	687	29 000	Juli 2012	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	360	19	22 900	Dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	330	275	30 000	Mar 2012	82
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	200	33	6 580	Dec 2012	0
Stockholm, Kungsholmen	Lyckan 9, Lindhagensgatan	160	71	8 000	Feb 2012	91
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	57	32 000	Dec 2013	100
Stockholm, Nacka Strand	Sicklaön 13:82, Hotell J	135	97	6 800	Sept 2011	100
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	150	96	39 500	Dec 2011	88
Totalt		3 215	1 546			90

Kommentarer balansräkning

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 juni 2011 till 7 426 mkr (5 989) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen jämfört med årsskiftet 2010/2011 beror på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel ökade med 3 219 mkr till 44 516 mkr (41 297). Ökningen beror främst på genomförda fastighetsförvärv under 2010. Genomsnittlig kapitalbindning ökade till 2,4 år (2,2). Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 30 procent (33) av räntebärande skulder och med avdrag för likvida medel minskade andelen låneförfall kommande 12 månader till 25 procent (33). Vid utgången av perioden hade andelen kapitalmarknadsfinansiering minskat till 56 procent (62) och andelen banklån ökat till 44 procent (38). Minskningen av kapitalmarknadsfinansiering beror på att de fastighetsförvärv som gjordes i december 2010 finansierades med banklån.

För att ytterligare diversifiera finansieringskällorna lånade Vasakronan i maj för första gången på den norska obliga-

tionsmarknaden. Lånet uppgick till 353 mkr och valutarisken är säkrad i enlighet med Vasakronans finanspolicy. Därutöver har Vasakronan under första halvåret emitterat obligationer på den svenska obligationsmarknaden uppgående till 3,2 mdkr, varav 2,8 mdkr är förlängningar och 0,4 mdkr är nya lån. Under första halvåret har Vasakronan tagit upp banklån på 2,3 mdkr, varav 1,3 mdkr är förlängningar och 1 mdkr är nya lån. Certifikatsupplåningen ökade till 6,3 mdkr och målsättningen är en fortsatt ökning.

Likvida medel uppgick till 2 106 mkr (6) och bindande kreditlöften, vilka ej var utnyttjade, ökade till 15 000 mkr (14 000). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 123 procent (103) av låneförfall kommande 12 månader.

Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag uppgick till 13 604 mkr vilket motsvarar 16 procent av Vasakronans totala tillgångar.

Eget kapital

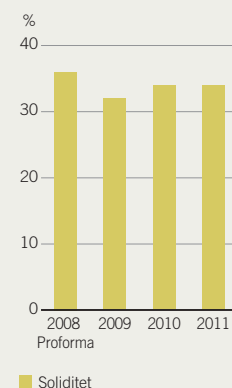
Det egna kapitalet ökade till 29 317 mkr (26 898) till följd av det positiva totalresultatet på 2 634 mkr (2 161). Från och med årsskiftet 2010/2011 tillämpar Vasakronan IAS 19, Ersättningar till anställda avseende förmånsbestämda pensioner, vilket innebär att förmånsbestämda pensioner värderas till verkligt värde. Effekten på ingående balans uppgår till –26 mkr.

Soliditeten var 34 procent (34) och belåningsgraden var 55 procent (60).

Finansiella risker

Finansieringsrisk	Finanspolicy	Utfall 2011-06-30
Kapitalbindning	min 2 år	2,4 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	30 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	123 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,5 ggr
Räntebindning	1–3 år	2,1 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	61 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Soliditet



Soliditeten är oförändrad jämfört med föregående år.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–juni 2011	Jan–juni 2010	April–juni 2011	April–juni 2010	Juli 2010– juni 2011	Jan–dec 2010
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	1 998	1 742	1 040	887	3 865	3 609
Rörelseresultat avvecklad verksamhet	0	100	–	46	–9	91
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	–10	–	–11	–	–8	2
Betald ränta netto	–797	–612	–420	–292	–1 532	–1 347
Betald skatt	–12	–8	–4	–3	–20	–16
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 179	1 222	605	638	2 296	2 339
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsekapital	235	33	–32	–179	405	203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 414	1 255	573	459	2 701	2 542
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	–858	–1 022	–468	–521	–1 902	–2 066
Förvärv av fastigheter	–	–1	–	–1	–5 589	–5 590
Försäljning av fastigheter	441	281	198	281	571	411
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	–3	–5	–	–2	–8	–10
Avyttring av nettotillgångar i koncernbolag	–	–	–	–	4 980	4 980
Aktier och andelar netto	–	–	–	–	–7	–7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–420	–747	–270	–243	–1 955	–2 282
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	994	508	303	216	746	260
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	–1 465	–1 656	–	–	–3 965	–4 156
Förändring räntebärande skulder	132	864	688	–540	5 319	6 051
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 333	–792	688	–540	1 354	1 895
Periodens kassaflöde	–339	–284	991	–324	2 100	2 155
Likvida medel vid periodens början	2 445	290	1 115	330	6	290
Periodens kassaflöde	–339	–284	991	–324	2 100	2 155
Likvida medel vid periodens slut	2 106	6	2 106	6	2 106	2 445

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, minskade marginellt till 1 179 mkr (1 222) till följd av ökade räntekostnader.

Efter en minskning av rörelsekapitalet på 235 mkr (33) ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 414 mkr (1 255).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -420 mkr (-747). Under perioden har fastigheter sålts för en total köpeskilling om 445 mkr.

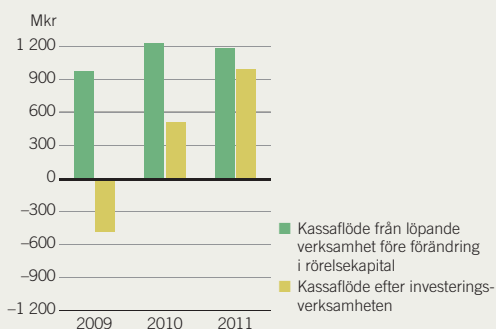
Investeringar i befintliga fastigheter minskade under perioden till 858 mkr (1 022). Kassaflöde efter investeringsverksamheten ökade till 994 mkr (508) till följd av högre kassaflöde från löpande verksamhet och lägre nettoinvestering.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 333 mkr (-792) till följd av det koncernbidrag om 1 465 mkr som redovisades i årsbokslutet 2010 och som utbetalades till ägaren under det första kvartalet 2011.

Kassaflödet uppgick till -339 mkr (-284) och likvida medel uppgick till 2 106 mkr (6) vid utgången av perioden.

Kassaflöden, januari–juni



Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr ¹⁾	Frånträde
Nacka Sicklaön 140:7, 142:1 och 143:1	Stockholm	Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna	245	2011-02-03
Rosteriet 7	Stockholm	Alecta/SSM Bygg och Fastigheter	200	2011-05-02
Totalt			445	

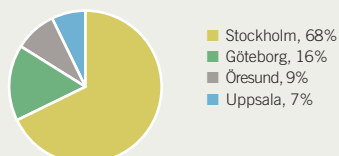
1) Köpeskilling exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Vasakronan totalt och per region

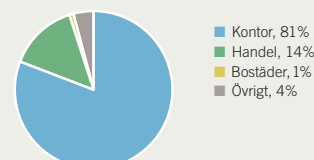
Totalt Vasakronan januari–juni

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	80 324	68 917
Hyresintäkter, mkr	3 002	2 705
Driftnetto, mkr	2 053	1 806
Överskottsgrad, %	68	67
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	92
Antal fastigheter, balansdagen	218	221
Area, tkvm, balansdagen	2 791	2 746

Hyresintäkter per ort



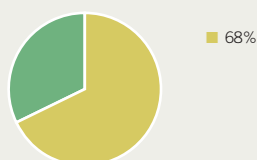
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



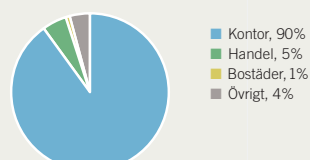
Stockholm januari–juni

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	55 361	46 110
Hyresintäkter, mkr	2 050	1 804
Driftnetto, mkr	1 394	1 200
Överskottsgrad, %	68	67
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	92	91
Antal fastigheter, balansdagen	114	117
Area, tkvm, balansdagen	1 858	1 812

Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



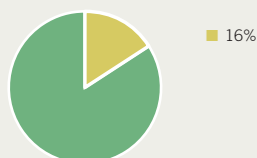
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



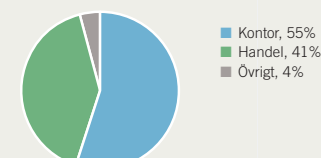
Göteborg januari–juni

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	12 988	11 795
Hyresintäkter, mkr	484	443
Driftnetto, mkr	364	318
Överskottsgrad, %	75	72
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	98
Antal fastigheter, balansdagen	35	35
Area, tkvm, balansdagen	365	365

Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



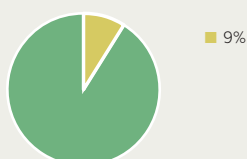
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



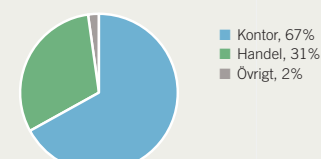
Öresund januari–juni

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	7 072	6 512
Hyresintäkter, mkr	271	264
Driftnetto, mkr	171	166
Överskottsgrad, %	63	63
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	96	95
Antal fastigheter, balansdagen	42	42
Area, tkvm, balansdagen	310	311

Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



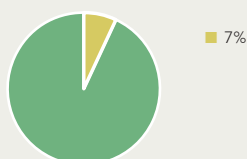
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



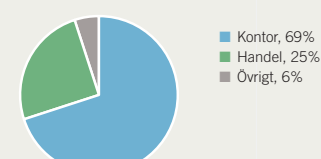
Uppsala januari–juni

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	4 903	4 500
Hyresintäkter, mkr	197	194
Driftnetto, mkr	124	122
Överskottsgrad, %	63	63
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	94	94
Antal fastigheter, balansdagen	27	27
Area, tkvm, balansdagen	258	258

Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2011	Jan–juni 2010
Nettoomsättning	217	216
Rörelsens kostnader	-273	-283
Realisationsresultat försäljningar	98	139
Rörelseresultat	42	71
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	217	167
Räntenetto	-739	-529
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-151	-24
Resultat före skatt	-631	-315
Skatt	166	83
Årets resultat	-465	-232
Övrigt totalresultat		
Kassaflödessäkringar	194	-107
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-51	28
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	143	-79
Summa totalresultat för perioden	-322	-311

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 217 mkr (216) och resultat före skatt uppgick till -631 mkr (-315). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 090 mkr (-).

Balansräkning

Belopp i mkr	2011-06-30	2010-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	30	34
Aktier och andelar i koncernbolag	28 875	29 324
Uppskjuten skattefordran	469	494
Långfristiga fordringar	140	554
Summa anläggningstillgångar	29 514	30 406
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	1	-
Fordringar hos dotterbolag	33 336	29 984
Kortfristiga fordringar	408	431
Likvida medel	2 090	-
Summa omsättningstillgångar	35 835	30 415
SUMMA TILLGÅNGAR	65 349	60 821
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17 243	19 305
Skulder		
Räntebärande skulder	43 290	33 068
Ej räntebärande skulder	998	1 993
Skulder till dotterbolag	3 818	6 455
Summa skulder	48 106	41 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 349	60 821

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 346 (382). Minskningen jämfört med föregående år är ett resultat av de effektiviseringar som genomförts i verksamheten och den renodling som gjorts i beståndet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyen innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2010 på sidorna 52–53. 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. Redovisningsprinciperna för pensioner har ändrats enligt nedan. I övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2010 sidorna 52–57.

Den 1 juli 2010 frånträdde aktierna i Dombrom. Bostadsaktiebolaget Dombrom redovisas därigenom 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 Dombrom, om inget annat anges. Se vidare not 20 i Vasakronans årsredovisning för 2010.

Från och med årsskiftet 2010/2011 tillämpar Vasakronan IAS 19, Ersättningar till anställda avseende förmånsbestämda pensioner. Det innebär att pensionerna upptas till verkligt värde i balansräkningen. Kostnader för pensionsplaner har tidigare redovisats till ett belopp motsvarande fakturerade premier. Med tillämpning av IAS 19 redovisas de istället till prognostiserad kostnad. Vid årets slut tas eventuell avvikelse från redovisad pension upp som en aktuariell vinst eller förlust i övrigt totalresultat. Omräkning av ingångsbalanser och jämförelsetal är genomförd utifrån IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel.

Från och med andra kvartalet 2011 har Vasakronan slutat tillämpa säkringsredovisning för räntederivat. Derivat som sedan tidigare säkringsredovisats kommer att avvecklas enligt plan.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 36 i Vasakronans årsredovisning för 2010. Under perioden har utbetalning av koncernbidrag skett till ägaren Vasakronan Holding med 1 465 mkr. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

Händelser efter rapportperiodens utgång

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

Stockholm den 22 augusti 2011

Fredrik Wirdenius

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich

Chef ekonomi och finans

Telefon: 08-566 205 40

e-post: christer.nerlich@vasakronan.se

Nyckeltal

	Jan–juni 2011	Jan–juni 2010	April–juni 2011	April–juni 2010	Juli 2010– juni 2011	Jan–dec 2010
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,3	92,3	93,3	92,3	93,3	92,8
Överskottsgrad, %	68	67	70	69	68	67
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	858	1 022	468	521	1 902	2 066
Fastighetsförvärv, mkr	–	1	–	1	5 589	5 590
Fastighetsförsäljningar, mkr	–441	–281	–198	–281	–5 551	–5 391
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	417	742	270	241	1 940	2 265
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	80 324	68 917	80 324	68 917	80 324	77 633
Area på balansdagen, tkvm	2 791	2 746	2 791	2 746	2 791	2 817
Antal fastigheter på balansdagen	218	221	218	221	218	222
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,4	3,1	2,6	2,9
Soliditet på balansdagen, %	34	34	34	34	34	32
Belåningsgrad på balansdagen, %	55	60	55	60	55	57
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,8	3,1	3,8	3,1	3,8	3,3
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	44 516	41 297	44 516	41 297	44 516	44 045
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 179	1 222	605	638	2 296	2 339
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	346	382	346	382	346	364

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Central administration

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

Driftnetto, mkr

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

Hysesvärde, 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. Jämförelsesiffror som avser 2008 Proforma har ej omräknats i samband med försäljningen av Dombrom.

Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat med tillägg för rörelseresultat i avvecklad verksamhet, dividerat med räntenettet.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet.

Värdeförändring fastigheter, %

Värdeförändring fastigheter inklusive transaktioner beräknat med utgångspunkt i SFI:s riktlinjer.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport januari–september 2011	8 november 2011
Bokslutsrapport 2011	8 februari 2012

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