

VASAKRONAN

Delårsrapport januari–mars 2011

- Hyresintäkterna ökade till 1 488 mkr (1 361).
- Uthyrningsgraden uppgick till 92,5 procent (92,0).
- Driftnettot ökade till 982 mkr (872).
- Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades huvudsakligen till följd av förbättrat driftnetto och uppgick till 575 mkr (551), en ökning med 4 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 1,0 procent (1,6) förklarad av lägre direktavkastningskrav och stigande marknadshyror.
- Resultat efter skatt minskade till 1 008 mkr (1 301).

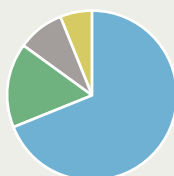
I och med försäljningen av Dombron har samtliga jämförelsetal omräknats, se vidare årsredovisningen not 20.

Vasakronan i sammandrag (mkr)

	Jan–mars 2011	Jan–mars 2010	April 2010– mars 2011	Jan–dec 2010
Hyresintäkter	1 488	1 361	5 635	5 508
Driftnetto	982	872	3 824	3 714
Resultat före värdeförändringar och skatt	575	551	2 359	2 335
Resultat efter skatt	1 008	1 301	5 017	5 310
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	574	584	2 329	2 339
Marknadsvärde fastigheter	78 554	68 031	78 554	77 633
Uthyrningsgrad, %	92,5	92,0	92,5	92,8
Överskottsgrad, %	66	64	68	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,8	2,9
Soliditet, %	33	33	33	32

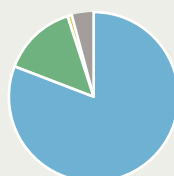
Jämförelsetal, förutom soliditet, exklusive Dombron.

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 första kvartalet 2011

Stigande fastighetsvärden

Utvecklingen på den svenska hyres- och fastighetsmarknaden har varit fortsatt positiv under första kvartalet 2011. Totalt har fastighetsvärdena i beståndet ökat med 1 procent under kvartalet. Störst har ökningen varit i Göteborg och Stockholm med 1,4 respektive 1,0 procent. Ökningen är främst hänförlig till ytterligare sänkta direktavkastningskrav, men också höjda marknadshyresantaganden har bidragit positivt.

Nyuthyrningar

Under första kvartalet 2011 har ett antal större nyuthyrningar genomförts. Den största uthyrningen är i Solna Strand där Trafikverket samlokaliserar sin verksamhet och hyr 14 000 kvm. Totalt har 54 000 kvm hyrts ut under kvartalet till ett årshyresvärde av 133 mkr.

En trend är den ökade efterfrågan på lokaler i Södra Stor-Stockholm. Under första kvartalet har Vasakronan här hyrt ut över 10 000 kvm i Liljeholmen, Nacka Strand och Telefonplan. Några exempel är Vittra som tecknat kontrakt på 1 700 kvm för att öppna en ny skola i Telefonplan och Engelska skolan som utökar sina lokaler med 2 800 kvm i Nacka Strand.

Gröna kontoret

Fastighetsbranschen står för nästan 40 procent av energianvändningen i Sverige, varför det är viktigt med ansvarsstagande fastighetsägare. Vasakronan är branschledande inom miljöområdet och har satt som mål att energiförbrukningen i nybyggda fastigheter ska ligga under 50 procent av lagstadgade krav.

I Värtahamnen i Stockholm har kvarteret Riga fått första pris i en tävling anordnad av The European Green Building Programme i Bryssel. Priset, EU Green Building Award 2011, delades ut i kategorin "Nya Fastigheter färdigställda 2010" och premierade fastighetens låga energibehov.

Intresset för att teckna gröna hyresavtal är stort. Under första kvartalet har 86 gröna hyresavtal tecknats. Målsättningen för 2011 är att hyreskontraktstocken ska bestå av minst 400 gröna kontrakt. För att nå detta mål måste ytterligare 90 gröna hyresavtal tecknas under året.

Under kvartalet har Vasakronan lanserat konceptet Det gröna kontoret tillsammans med ett antal samarbetspartners. Inom detta totalkoncept erbjuds kunderna en rad miljöcertifierade tjänster som till exempel flytt och grön service på kontoret

Nya regionchefer

Under kvartalet har två nya regionchefer tillsatts. Kristina Pettersson Post är ny regionchef i Göteborg och Jonas Bjuggren är ny regionchef i Uppsala. Dessutom har Ronald Bäckrud som tidigare var regionchef i Uppsala blivit ny regionchef i Stockholm.

Resultat första kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades jämfört med samma period föregående år och uppgick till 575 mkr (551), en ökning med 4 procent. Ökningen är främst hänförlig till resultatet från förvärvade fastigheter och driftsatta projekt. I ett jämförbart bestånd är driftnettot stabilt.

Marknadsöversikt

Utsikterna är fortsatt goda för den svenska ekonomin. Tillväxten 2010 uppgick till rekordhöga 5,5 procent och konjunkturindikatorer för såväl hushåll som näringsliv tyder på en fortsatt god utveckling. Konjunkturinstitutet tror på en hög men något fallande tillväxt om 4,2 procent under 2011 och 3,1 procent 2012. Även hushållens konsumtion förutspås öka 2011–2012 till följd av ökade reala inkomster samt minskat sparande.

Såväl finans- som penningpolitiken förväntas komma att bidra till den fortsatta goda utvecklingen. Penningpolitiken är fortsatt expansiv om än i avtagande grad. Riksbanken höjde senast i april reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,75 procent. I slutet av 2013 förväntas reporäntan enligt Riksbankens direktionens räntebana uppgå till 3,5 procent.

Arbetsmarknaden utvecklas positivt med en stark återhämtning inom alla storstadsregioner. Under 2011 förväntas sysselsättningstakten öka ytterligare och förutsättningar finns för att i slutet av 2012 nå historiskt höga nivåer för sysselsättningsgraden. De nya arbetstillfällena förväntas i första hand inom tjänstesektorn vilket gynnar kontorshyresmarknaden.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsmarknaden i Stockholm har varit något avvakande i inledningen av 2011. Under det första kvartalet genomfördes köp för cirka 18 mdkr vilket är aningen lägre än för samma period 2010. Av genomförda transaktioner står internationella aktörer endast för 2 mdkr.

Stockholm

Återhämtningen på Stockholms hyresmarknad inleddes under förra året och marknadshyrorna för fastigheter av god standard i bästa läge ökade med 10–15 procent. Efterfrågan på moderna, välbelägna lokaler i Stockholms innerstad är fortsatt mycket god vilket förväntas leda till att hyrorna stiger ytterligare under året. Vakanserna uppvisar en svagt fallande trend och uppgår för kontor i Stockholm CBD till strax under 8 procent. I ytterstadsområdena är vändningen på hyresmarknaden inte lika tydlig. Vakanserna är sedan årsskiftet oförändrade på 13 procent.

Under det första kvartalet har antalet transaktioner varit begränsat vilket medför att den sjunkande trenden för direktavkastningskraven har avtagit. Marknadens direktavkastningskrav för de bästa kontorsfastigheterna i Stockholm CBD bedöms understiga 5 procent och för Stockholms innerstad uppgå till mellan 5,25 och 5,5 procent. I ytterområdena uppgår avkastningskraven till cirka 6,5 procent beroende på objektets läge och kvalitet.

Göteborg

Marknadshyran har försiktigt börjat stiga för kontor i Göteborg till följd av en ökande efterfrågan. Vakanserna steg under förra året men har sedan årsskiftet stabiliserats på en nivå under 8 procent.

Genomförda transaktioner under årets första kvartal visar på fortsatt sjunkande direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten bedöms nu till 5,25 procent.

Öresund

Öresunds hyresmarknad har under årets första kvartal varit stabil. Vakanserna uppgår för Malmö CBD till 9 procent och för kontor i A-läge i Lund till 5 procent.

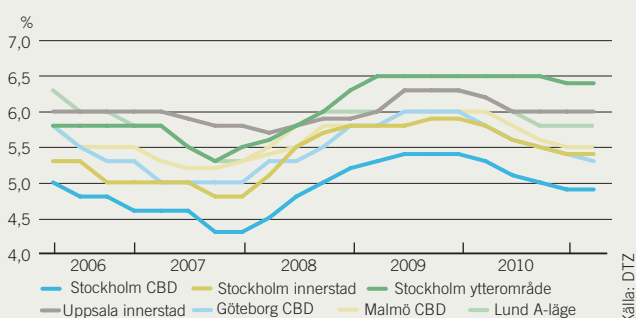
De senaste genomförda transaktionerna i Malmö pekar på oförändrade avkastningskrav sedan årsskiftet. Direktavkastningskraven bedöms till 5,5 procent för de bästa kontorsobjekten i Malmö och under 6,0 procent för motsvarande i Lund.

Uppsala

Även Uppsalas kontorshyresmarknad fortsätter att vara stabil med en vakansgrad om 5 procent i centrala Uppsala.

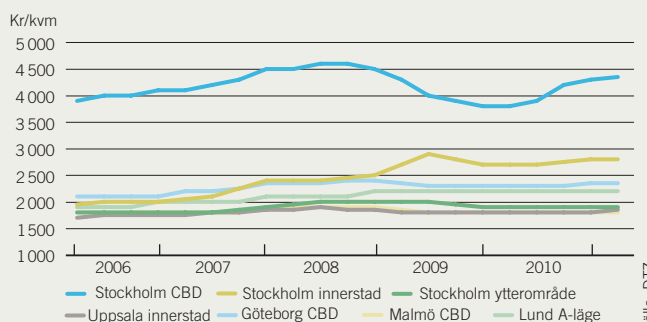
Marknadens direktavkastningskrav bedöms ligga på 6 procent för centralt belägna fastigheter.

Marknadens direktavkastningskrav kontor



Källa: DTZ

Marknadshyror kontor



Källa: DTZ

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mars 2011	Jan–mars 2010 ³⁾	April 2010– mars 2011	Jan–dec 2010 ³⁾
Hysesintäkter	1 488	1 361	5 635	5 508
Driftkostnader	-259	-240	-805	-786
Reparationer och underhåll	-37	-37	-166	-166
Fastighetsadministration	-72	-80	-289	-297
Fastighetsskatt	-118	-97	-454	-433
Tomträttsavgäld	-20	-35	-97	-112
Summa fastighetskostnader	-506	-489	-1 811	-1 794
Driftnetto	982	872	3 824	3 714
Central administration	-23	-17	-112	-106
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-1	-	1	2
Övriga rörelsekostnader	-	-	-1	-1
Rörelseresultat	958	855	3 712	3 609
Räntenetto	-383	-304	-1 353	-1 274
Resultat före värdeförändringar och skatt	575	551	2 359	2 335
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	774	1 158	3 645	4 029
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	23	4	122	103
Avyttrad goodwill	-5	-	-17	-12
Resultat före skatt	1 367	1 713	6 109	6 455
Skatt	-359	-451	-1 555	-1 647
Resultat från kvarvarande verksamhet	1 008	1 262	4 554	4 808
Resultat från avvecklad verksamhet ¹⁾	-	39	463	502
Periodens resultat	1 008	1 301	5 017	5 310
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar	197	-70	554	287
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-52	18	-146	-76
Pensioner (aktuariella vinster/förluster)	-	-	18	18
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-2	-	-13	-11
Inkomstskatt pensioner	1	-	-1	-2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	144	-52	412	216
Summa totalresultat för perioden²⁾	1 152	1 249	5 429	5 526
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	66	64	68	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,8	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 utspädningsseffekt.

3) Med anledning av tillämpningen av IAS 19, Ersättningar till anställda avseende förmånsbestämda pensioner, har jämförelsesiffror omräknats, se vidare sidan 15

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden och uppgick till 1 488 mkr (1 361), en ökning med 9 procent. Hyresintäkterna har ökat till följd av förvärv av Blåmannen och Stuten under 2010 och av färdigställda projekt. I ett jämförbart bestånd var hyresintäkterna oförändrade.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 133 mkr, varav 40 procent är intäktspåverkande under 2011. 60 procent av nyuthyrningsvolymen har gjorts med befintliga kunder. Omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra om 351 mkr har genomförts under kvartalet och resulterat i en ny oförändrad utgående hyra.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av kvartalet till 5 947 mkr (5 317) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,7 år (4,5). Av den kontrakterade hyran avser 95 procent kommersiella lokaler.

Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd har ökat och uppgick per 31 mars 2011 till 92,5 procent (92,0).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 506 mkr (489). I ett jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 2 procent. Förklaringen är i huvudsak den kalla och snörika vintern. Kostnaden för fastighetsskatt har ökat till 118 mkr (97), där hälften förklaras av förvärv och hälften av höjda taxeringsvärden.

Kostnaderna för tomträtt har minskat till 20 mkr (35) främst förklarad av en upplösning av tidigare års reservering.

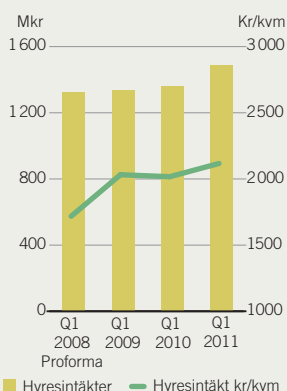
Driftnetto

Driftnettet ökade till 982 mkr (872), en förbättring med 13 procent. Ökningen förklaras främst av hyresintäkter från förvärv och färdigställda projekt. I ett jämförbart bestånd var driftnettet oförändrat. Överskottsgraden förbättrades till 66 procent (64).

Administration

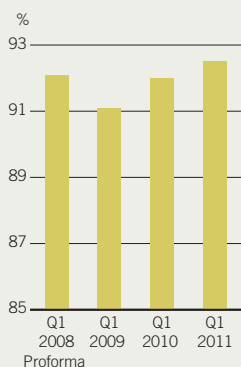
Fastighetsadministration uppgick till 72 mkr (80) och kostnaden för central administration uppgick till 23 mkr (17). I utfallet ingår kostnader om 5 mkr hänförliga till marknadsföringskostnader.

Hyresintäkter



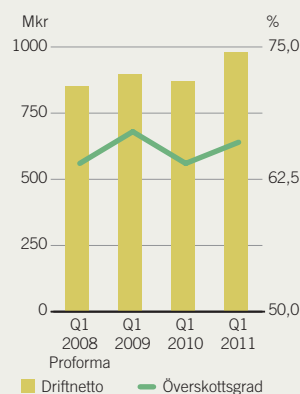
Hyresintäkterna har fortsatt att öka under 2011, till följd av förvärv och färdigställda projekt.

Uthyrningsgrad



Nyuthyrningar har bidragit till att uthyrningsgraden ökat till 92,5 procent per 31 mars 2011.

Driftnetto



Driftnettet har ökat 2011 till följd av högre hyresintäkter.

Kommentarer resultaträkning

Räntenetto

Räntenettet ökade till –383 mkr (–304), en försämring med 79 mkr. Detta beror på en större låneskuld till följd av genomförda fastighetsaffärer och en högre genomsnittlig ränta i låneportföljen.

Den 31 mars 2011 hade den genomsnittliga låneräntan ökat till 3,7 procent (3,0). Samtidigt har den genomsnittliga räntebindningstiden förlängts och uppgick vid samma tidpunkt till 2,0 år (1,8). Andelen räntebindningsförfall de kommande 12 månaderna uppgick till 61 procent (57). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för motsvarande låneportfölj uppgick vid kvartalsskiftet till 3,5 procent.

Räntetäckningsgraden minskade till 2,5 gånger (3,0) till följd av att ökningen i driftnetto inte 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 ökade med 4 procent till 575 mkr (551). Ökningen beror främst på resultatet från förvärvade fastigheter och driftsatta projekt.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2011 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per årsskiftet 2010/2011.

Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter ökat med 774 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 1,0 procent beräknat i enlighet med SFI:s riktlinjer. Av värdeökningen utgörs 0,7 procentenheter av värdepåverkan till följd av sänkta direktavkastningskrav och 0,3 procentenheter av höjningar i marknadshyresantagandena. I genomsnitt har avkastningskraven i beståndet sänkts under kvartalet med omkring 0,1 procentenheter till 5,9 procent.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,7
Marknadshyresförändring	0,3
Andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	0,0
Totalt Vasakronan	1,0

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

Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	1,1	0,7
Göteborg	1,4	0,2
Öresund	0,0	0,0
Uppsala	0,4	0,1
Totalt Vasakronan	1,0	1,0

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

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

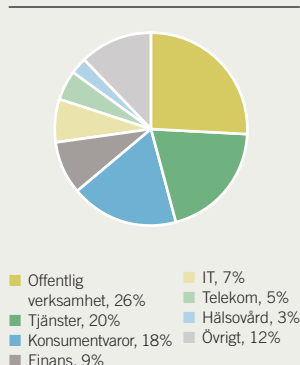
Tio största hyresgästerna

	Andel i % ¹⁾
SEB	3
Försäkringskassan	3
Rikspolisstyrelsen	2
Ericsson Sverige	2
Posten Sverige	2
Kriminalvården	2
Sony Ericsson Mobile Communications	2
H&M	2
Domstolsverket	1
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	973	693	12
2012	1 023	931	16
2013	908	851	14
2014	560	869	15
2015	235	648	11
2016-ff	705	1 660	27
Garage	1 975	168	3
Summa kommersiellt	6 379	5 820	98
Bostäder	1 504	127	2
Totalt	7 883	5 947	100

Cirka 15 procent av kontraktsportföljen omförhandlas varje år. Genomsnittlig återstående löptid ökade till 4,7 år.

Kommentarer resultaträkning

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringen på derivat som uppfyller kraven för säkringsredovisning redovisas under övrigt totalresultat och uppgick till 197 mkr (-70). Värdeökningen förklaras av höjda marknadsräntor. Inklusiv värdeökningen om 10 mkr (4) på derivat som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning ökade värdet netto med 207 mkr (-66).

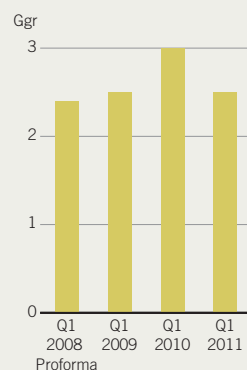
Från elderivat erhålles en positiv värdeökning på 13 mkr.

Skatt

I koncernen redovisas en total skattekostnad om -359 mkr (-451). Av skattekostnaden utgörs -256 mkr (-411) av uppskjuten skatt på temporära skillnader, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Aktuell skatt uppgår till -103 mkr (-40) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Denna beräknas inte komma att betalas då koncernbidrag kan lämnas till ägaren Vasakronan Holding AB. Kassaflödesmässigt har 8 mkr (5) betalats i skatt.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden har minskat hänförligt till stigande marknadsräntor men överstiger med marginal målet på 1,9 ggr.

Finansieringskällor 2011-03-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	5 805	13
MTN-program	25 000	19 772	43
Banklån utan säkerhet	6 766	6 766	15
Banklån mot säkerhet	13 591	13 591	29
Bindande kreditlöften	15 000	-	-
Totalt		45 934	100

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

Finansiering förfallostruktur 2011-03-31

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	27 926	61	3,5	14 266	31	15 000	100
1-2 år	1 648	4	4,9	9 959	22	-	-
2-3 år	4 056	9	3,5	5 733	13	-	-
3-4 år	3 890	8	3,9	7 095	15	-	-
4-5 år	2 414	5	4,2	4 707	10	-	-
5 år och över	6 000	13	3,9	4 174	9	-	-
Totalt	45 934	100	3,7	45 934	100	15 000	100

Den genomsnittliga låneräntan i portföljen ökade till 3,7 procent (3,0). Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 2,0 år.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 414	2 434	2 419
Förvaltningsfastigheter	78 554	73 442	77 633
Materiella anläggningstillgångar	54	58	55
Finansiella anläggningstillgångar	541	959	671
Summa anläggningstillgångar	81 563	76 893	80 778
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	881	970	943
Likvida medel	1 115	330	2 445
Summa omsättningstillgångar	1 996	1 300	3 388
Summa tillgångar	83 559	78 193	84 166
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	27 835	25 986	26 683
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	31 668	29 190	31 992
Uppskjuten skatteskuld	6 964	6 563	6 657
Ej räntebärande skulder	292	1 317	618
Summa långfristiga skulder	38 924	37 070	39 267
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14 266	12 653	14 498
Ej räntebärande skulder	2 534	2 484	3 718
Summa kortfristiga skulder	16 800	15 137	18 216
Summa eget kapital och skulder	83 559	78 193	84 166

Jämförelsesiffrorna per 2010-03-31 inkluderar Dombron.

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			145	1 007	1 152
Utgående eget kapital 2011-03-31	4 000	4 227	-32	19 640	27 835

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 31 mars 2011 till 2 314 mkr (2 331). 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 31 mars 2011 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 78 554 mkr (68 031 exkl Dombbron). Värdet förändringen under året uppgick till 774 mkr (1 158), vilket motsvarar en värdeökning på 1,0 procent.

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

värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan som bedöms ha skett. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se Vasakronans årsredovisning för 2010 på sidan 38.

Fastighetsprojekt

De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 2 995 mkr (4 130), varav 1 311 mkr är upp- arbetat per 31 mars 2011.

De större pågående projekten har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentliga sektorn. Totalt uppgick uthyrningsgraden i de större fastighetsprojekten till 91 procent den 31 mars 2011.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2011	2010
Ingående verkligt värde 1 jan	77 633	71 784
Investeringar	390	501
Försäljningar	-190	-
Orealiserad värdeförändring	721	1 157
Utgående verkligt värde 31 mars	78 554	73 442

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

Större fastighetsprojekt per 2011-03-31

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 000	166	58 000	Juli 2013	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	710	674	29 000	Juli 2012	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	360	14	22 900	Dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	330	241	30 000	Dec 2011	80
Stockholm, Kungsholmen	Lyckan 9, Lindhagensgatan	160	40	8 000	Feb 2012	91
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	46	32 000	Dec 2013	100
Stockholm, Nacka Strand	Sicklaön 13:82, Hotell J	135	54	6 800	Sept 2011	100
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	150	76	39 500	Dec 2011	83
Totalt		2 995	1 311			91

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 31 mars 2011 till 6 964 mkr (6 563) 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 3 306 mkr till 44 819 mkr (41 513). Ökningen beror främst på genomförda fastighetsförvärv under 2010. Genomsnittlig kapitalbindning var oförändrad 2,4 år och andelen låneförfall kommande 12 månader uppgick till 31 procent (30). Vid utgången av perioden hade andelen kapitalmarknadsfinansiering minskat till 56 procent (63) och andelen banklån ökat till 44 procent (37). Minskningen av kapitalmarknadsfinansiering beror på att de fastighetsförvärv som gjordes i december 2010 finansierades med banklån.

Under första kvartalet har Vasakronan tagit upp banklån på 2 mdkr, varav 1 mdkr är förlängningar och 1 mdkr är nya lån. Dessutom förlängdes utestående obligationer uppgående till 0,4 mdkr. Certifikatsupplåningen ökade till 5,8 mdkr. Målsättningen är att fortsätta öka kortfristiga finansieringskällor.

Likvida medel uppgick till 1 115 mkr (330) och bindande kreditlöften, vilka ej var utnyttjade, ökade till 15 000 mkr (13 050). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 113 procent (106) av låneförfall kommande 12 månader.

Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag ökade till 13 591 mkr, vilket motsvarar 16 procent av Vasakronans totala tillgångar.

Eget kapital

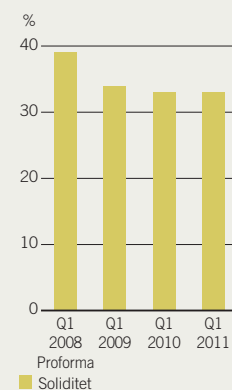
Det egna kapitalet ökade till 27 835 mkr (25 986). Under året har det egna kapitalet ökat till följd av ett positivt totalresultat på 1 152 mkr (1 249). Från och med årsskiftet 2010/2011 tillämpas IAS 19, Ersättningar till anställda avseende förmånsbestämda pensioner, vilket innebär att förmånsbestämda pensioner värderas till verkligt värde. Effekten på ingående balans uppgår till 26 mkr.

Soliditeten var oförändrat 33 procent (33) och belåningsgraden var oförändrat 57 procent (57).

Finansiella risker

Finansieringsrisk	Finanspolicy	Utfall 2011-03-31
Kapitalbindning	2–4 år	2,4 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	31 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	113 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,5 ggr
Räntebindning	1–3 år	2,0 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–mars 2011	Jan–mars 2010	April 2010– mars 2011	Jan–dec 2010
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	958	855	3 712	3 609
Rörelseresultat avvecklad verksamhet	–	54	37	91
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	0	3	2
Betald ränta netto	–377	–320	–1 404	–1 347
Betald skatt	–8	–5	–19	–16
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	574	584	2 329	2 339
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsekapital	267	212	258	203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	841	796	2 587	2 542
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	–390	–501	–1 955	–2 066
Förvärv av fastigheter	–	–	–5 590	–5 590
Försäljning av fastigheter	243	–	654	411
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	–3	–3	–10	–10
Avyttring av nettotillgångar i koncernbolag	–	–	4 980	4 980
Aktier och andelar netto	–	–	–7	–7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–150	–504	–1 928	–2 282
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	691	292	659	260
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	–1 465	–1 656	–3 965	–4 156
Förändring räntebärande skulder	–556	1 404	4 091	6 051
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–2 021	–252	126	1 895
Periodens kassaflöde	–1 330	40	785	2 155
Likvida medel vid periodens början	2 445	290	330	290
Periodens kassaflöde	–1 330	40	785	2 155
Likvida medel vid periodens slut	1 115	330	1 115	2 445

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, minskade till 574 mkr (584).

Efter en minskning av rörelsekapitalet på 267 mkr (212) ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 841 mkr (796).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 150 mkr (-504). Under första kvartalet har fastigheterna Nacka Sicklaön 140:7, 142:1 och 143:1 (Ekuddsvägen) i Stockholm avyttrats till en bostadsrättsförening för en total köpeskilling om 245 mkr.

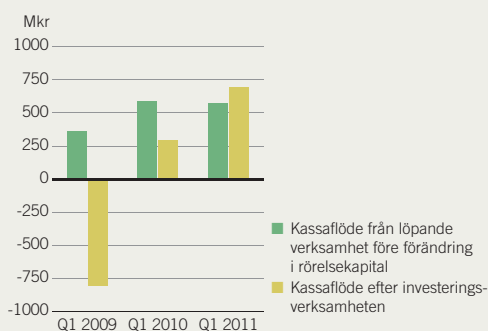
Investeringar i befintliga fastigheter minskade under perioden till 390 mkr (501) beroende på en mindre projektportfölj.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 021 mkr (-252). Det koncernbidrag om 1 465 mkr som redovisades i årsbokslutet 2010 har utbetalats till ägaren.

Kassaflödet uppgick till -1 330 mkr (40) och likvida medel uppgick till 1 115 mkr (330) vid utgången av perioden.

Kassaflöden



Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr ¹⁾	Frånträde
Nacka Sicklaön 140:7, 142:1 och 143:1	Stockholm	Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna	245	2011-02-03
Totalt			245	

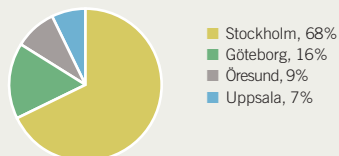
1) Köpeskilling exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Vasakronan totalt och per region

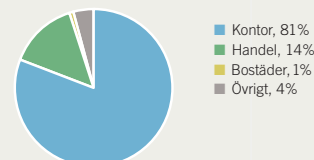
Totalt Vasakronan januari–mars

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	78 554	68 031
Hysesintäkter, mkr	1 488	1 361
Driftnetto, mkr	982	872
Överskottsgrad, %	66	64
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	92
Antal fastigheter, balansdagen	219	222
Area, tkvm, balansdagen	2 806	2 699

Hysesintäkter per ort



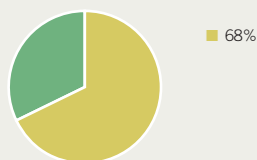
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



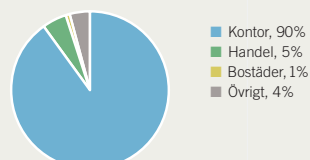
Stockholm januari–mars

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	54 114	45 426
Hysesintäkter, mkr	1 013	903
Driftnetto, mkr	664	573
Överskottsgrad, %	66	63
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	91	90
Antal fastigheter, balansdagen	115	117
Area, tkvm, balansdagen	1 872	1 759

Hysesintäkter, andel av Vasakronan totalt



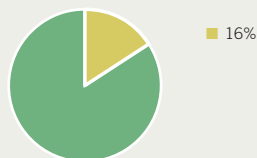
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



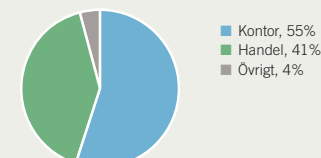
Göteborg januari–mars

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	12 753	11 802
Hysesintäkter, mkr	242	229
Driftnetto, mkr	179	165
Överskottsgrad, %	74	72
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	98	97
Antal fastigheter, balansdagen	35	36
Area, tkvm, balansdagen	365	371

Hysesintäkter, andel av Vasakronan totalt



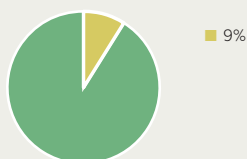
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



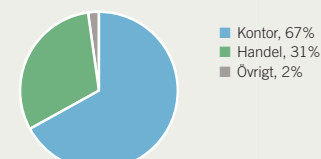
Öresund januari–mars

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	6 908	6 403
Hysesintäkter, mkr	136	131
Driftnetto, mkr	82	79
Överskottsgrad, %	60	60
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	96	96
Antal fastigheter, balansdagen	42	42
Area, tkvm, balansdagen	311	311

Hysesintäkter, andel av Vasakronan totalt



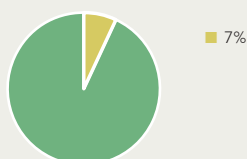
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



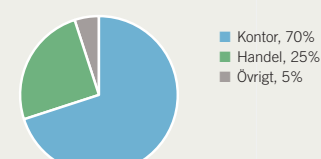
Uppsala januari–mars

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	4 779	4 400
Hysesintäkter, mkr	97	98
Driftnetto, mkr	57	55
Överskottsgrad, %	59	56
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	94
Antal fastigheter, balansdagen	27	27
Area, tkvm, balansdagen	258	258

Hysesintäkter, andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mars 2011	Jan–mars 2010
Nettoomsättning	105	109
Rörelsens kostnader	-129	-125
Realisationsresultat försäljningar	1	-1
Rörelseresultat	-23	-17
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	99	88
Räntenetto	-332	-258
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1	-16
Resultat före skatt	-255	-203
Skatt	67	53
Årets resultat	-188	-150
Övrigt totalresultat		
Kassaflödessäkringar	197	-70
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-52	18
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	145	-52
Summa totalresultat för perioden	-43	-202

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 105 mkr (109) och resultat före skatt uppgick till -255 mkr (-203). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 1 109 mkr (387).

Balansräkning

Belopp i mkr	2011-03-31	2010-03-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	30	35
Aktier och andelar i koncernbolag	29 461	29 401
Uppskjuten skattefordran	423	525
Långfristiga fordringar	155	581
Summa anläggningstillgångar	30 069	30 542
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	33 095	28 562
Kortfristiga fordringar	459	418
Likvida medel	1 109	387
Summa omsättningstillgångar	34 663	29 367
SUMMA TILLGÅNGAR	64 732	59 909
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17 522	19 414
Skulder		
Räntebärande skulder	42 402	33 640
Ej räntebärande skulder	1 002	2 208
Skulder till dotterbolag	3 806	4 647
Summa skulder	47 210	40 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 732	59 909

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 363 (403). Minskningen jämfört med föregående år förklaras av att bemanningen har anpassats till den koncentration och renodling som gjorts av företagets fastighetsbestånd.

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. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2010 sidorna 52–57.

Den 1 juli 2010 frånträdde aktierna i Dombron. Bostads-

aktiebolaget Dombron 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 Dombron, 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.

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 5 maj 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–mars 2011	Jan–mars 2010	April 2010– Mars 2011	Jan–dec 2010
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,5	92,0	92,5	92,8
Överskottsgrad, %	66	64	66	67
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	390	501	1 955	2 066
Fastighetsförvärv, mkr	–	–	5 590	5 590
Fastighetsförsäljningar, mkr	–243	–	–5 634	–5 391
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	147	501	1 911	2 265
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	78 554	68 031	78 554	77 633
Area på balansdagen, tkvm	2 806	2 699	2 806	2 817
Antal fastigheter på balansdagen	219	222	219	222
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,8	2,9
Soliditet på balansdagen, %	33	33	33	32
Belåningsgrad på balansdagen, %	57	57	57	57
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,7	3,0	3,7	3,3
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	44 819	41 513	44 819	44 045
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	574	584	2 329	2 339
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	363	403	363	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–juni 2011	22 augusti 2011
Delårsrapport januari–september 2011	8 november 2011
Bokslutsrapport 2011	8 februari 2012

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