

VASAKRONAN

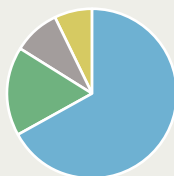
Delårsrapport januari–mars 2012

- Hyresintäkterna minskade till 1 449 mkr (1 488) till följd av försäljningen av fastigheter i Nacka Strand, men ökade med 2 procent i ett jämförbart bestånd.
- Uthyrningsgraden ökade till 93,7 procent (92,5).
- Driftnetto ökade till 1 009 mkr (982) och i ett jämförbart bestånd var ökningen närmare 7 procent. Överskottsgraden ökade till 70 procent (66).
- Resultat före värdeförändringar och skatt minskade till 558 mkr (575) till följd av högre räntekostnader.
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 439 mkr (774) förklarar främst av sjunkande direktavkastningskrav.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument ökade till 413 mkr (23).
- Resultat efter skatt ökade till 1 037 mkr (1 008).

Vasakronan i sammandrag (mkr)

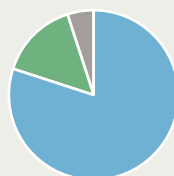
	Jan–mars 2012	Jan–mars 2011	April 2011– mars 2012	Jan–dec 2011
Hysesintäkter	1 449	1 488	6 009	6 048
Driftnetto	1 009	982	4 238	4 211
Resultat före värdeförändringar och skatt	558	575	2 451	2 468
Resultat efter skatt	1 037	1 008	3 967	3 938
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	585	574	2 397	2 386
Marknadsvärde fastigheter	80 325	78 554	80 325	82 370
Uthyrningsgrad, %	93,7	92,5	93,7	93,0
Överskottsgrad, %	70	66	71	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,4	2,5
Soliditet, %	35	33	35	34

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 67% ■ Öresund, 9%
■ Göteborg, 17% ■ Uppsala, 7%

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



■ Kontor, 80% ■ Övrigt, 5%
■ Handel, 15%

Vasakronan första kvartalet 2012

Transaktioner

Under kvartalet slutfördes försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand till The Carlyle Group för ett fastighetsvärde om 2,95 mdkr. Fastigheterna frånträdde den 31 januari.

I februari tecknades avtal om förvärv av totalt 12 fastigheter i centrala Göteborg från Diligentia för ett fastighetsvärde om 2,15 mdkr. Fastigheterna tillträdde i april och kommer att ingå i de finansiella rapporterna från och med det andra kvartalet. Beståndet omfattar cirka 92 000 kvadratmeter varav 80 procent utgörs av kontor och 20 procent av butiker. Efterfrågan på kontor är stor i Göteborg och bedömningen är att hyresmarknaden kommer fortsätta att utvecklas positivt i området. I och med förvärvet blir Vasakronan största aktören på både kontor och cityhandel i Göteborg.

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Uthyrningsgraden förbättrades under kvartalet till 93,7 procent (93,0). Förbättringen är främst ett resultat av försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand där vakansnivåerna var förhållandevis höga.

Hyresmarknaden är fortsatt stabil och för Vasakronan var nettouthyrningen positiv under perioden. Dessutom har genomförda omförhandlingar resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 3,3 procent.

Resultat första kvartalet

Driftnettet ökade till 1 009 mkr (982) under kvartalet. I ett jämförbart bestånd var ökningen knappt 7 procent. Det förbättrade driftnettet i jämförbart bestånd förklaras främst av lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning till följd av en mild vinter. Överskottsgraden förbättrades till 70 procent (66).

Resultat före värdeförändringar och skatt minskade till 558 mkr (575) främst till följd av högre räntekostnader. Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 439 mkr (774). Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 413 mkr (23). Resultatet förklaras av att långa marknadsräntor ökat under kvartalet.

Resultat före skatt uppgick till 1 408 mkr (1 367) och resultat efter skatt uppgick till 1 037 mkr (1 008)

Marknadsöversikt

Den svenska ekonomin

Utsikterna för den svenska ekonomin förbättrades under årets första kvartal och såväl näringslivets som hushållens förtroende för ekonomin stärktes. Konjunkturinstitutet tror dock på en fortsatt låg tillväxt om knappt 0,4 procent under 2012. Utvecklingen på arbetsmarknaden bedöms vara fortsatt svag med en arbetslöshet på cirka 7,9 procent under 2012. Arbetslösheten förväntas vara högst inom industri-sektorn men även inom tjänstesektorn förväntas sysselsättningen minska.

Inflationstrycket är fortsatt lågt och Riksbankens prognos är en ränta i nivå med dagens 1,5 procent en bit in på 2013.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på fastighetsmarknaden ökade med cirka 13 procent jämfört med samma period föregående år, enligt uppgift från DTZ Research. Totalt omsattes fastigheter för cirka 25 miljarder varav 40 procent utgjordes av fastigheter i Stockholm och cirka en tredjedel var kontorsfastigheter.

Intresset från utländska aktörer ökade jämfört med samma period föregående år och de svarade för en fjärdedel av den totala omsättningen.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm CBD och Stockholms innerstad fortsatte att utvecklas positivt under början av året. I Stockholms ytterstad var hyresmarknaden stabil och i de bästa ytterstadslägena var hyresnivåerna oförändrade. Vakansnivåerna för moderna kontorslokaler i Stockholm CBD har fortsatt att sjunka, till följd av ett begränsat tillskott av nya lokaler, och uppgår till cirka 4,5 procent. I Stockholms innerstad har vakansnivån sjunkit till omkring 9 procent. I Stockholms ytterområden har vakanserna varit oförändrade och vakansnivån bedöms till drygt 13 procent, även om nivån varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD bedöms uppgå till cirka 4,7 procent och till cirka 5,2 procent i övriga innerstaden. I ytterstaden bedöms direktavkastningen uppgå till runt 6 procent.

Göteborg

I Göteborg har hyresnivåerna för moderna och effektiva kontor i goda lägen fortsatt att öka till följd av en stigande efterfrågan och ett relativt begränsat utbud av större lokaler med god standard i CBD. Vakansnivån i Göteborg CBD är oförändrad jämfört med årsskiftet och uppgår till cirka 6 procent enligt DTZ.

Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD bedöms uppgå till cirka 5,2 procent.

Öresund

Kontorshyresmarknaden i Öresund präglas av ett ökat utbud till följd av nyproduktion och ett antal större företags flyttar från Öresundsområdet. Det ökade utbudet bedöms dock inte få någon större påverkan på hyresnivåerna på kort sikt. För kontor i Malmö CBD bedöms vakansgraden till runt 9 procent och för A-läge i Lund till runt 5 procent.

Direktavkastningskraven bedöms för de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD till runt 5,5 procent och runt 5,8 procent för A-läge i Lund.

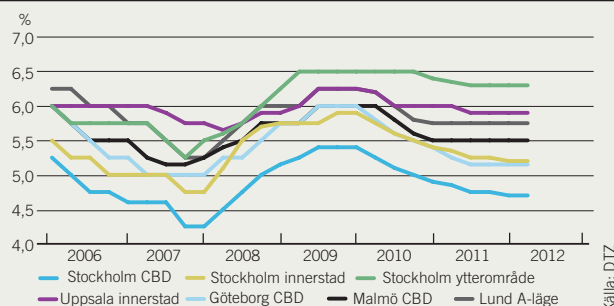
Uppsala

Hyresmarknaden för kontor i Uppsala har under en längre tid stärkts vad gäller de bästa moderna lokalerna i centrala lägen och marknadshyrorna har stigit. Vakansgraden bedöms till cirka 5 procent i de centrala delarna.

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

Marknadens direktavkastningskrav kontor

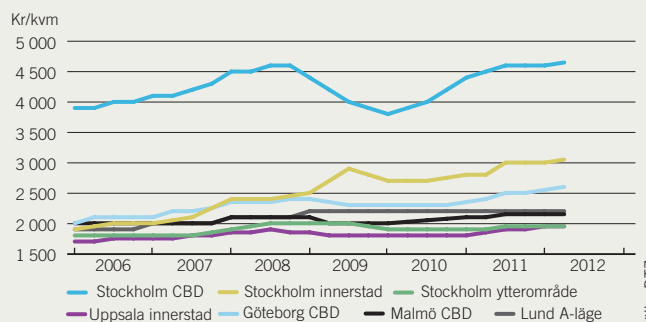
Avser genomsnittligt direktavkastningskrav vid periodens utgång



Källa: DTZ

Marknadshyror kontor

Avser snitthyra vid periodens utgång



Källa: DTZ

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mars 2012	Jan–mars 2011	April 2011– mars 2012	Jan–dec 2011
Hysesintäkter	1 449	1 488	6 009	6 048
Driftkostnader	-209	-259	-749	-799
Reparationer och underhåll	-30	-37	-140	-147
Fastighetsadministration	-53	-72	-280	-299
Fastighetsskatt	-117	-118	-479	-480
Tomträttsavgäld	-31	-20	-123	-112
Summa fastighetskostnader	-440	-506	-1 771	-1 837
Driftnetto	1 009	982	4 238	4 211
Central administration	-20	-23	-86	-89
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-1	-1	-3	-3
Övriga rörelsekostnader	0	-	-2	-2
Rörelseresultat	988	958	4 147	4 117
Räntenetto	-430	-383	-1 696	-1 649
Resultat före värdeförändringar och skatt	558	575	2 451	2 468
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	439	774	3 438	3 773
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	413	23	-541	-931
Övrigt resultat avyttring förvaltningsfastigheter	-2	-5	-24	-27
Resultat före skatt	1 408	1 367	5 324	5 283
Skatt	-371	-359	-1 357	-1 345
Periodens resultat	1 037	1 008	3 967	3 938
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar	1	197	-3	193
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	0	-52	1	-51
Pensioner (aktuariella vinster/förluster)	-	-	-58	-58
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	-2	14	12
Inkomstskatt pensioner	0	1	11	12
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	1	144	-35	108
Summa totalresultat för perioden¹⁾	1 038	1 152	3 932	4 046
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	70	66	71	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,4	2,5

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

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna minskade under perioden till 1 449 mkr (1 488) till följd av försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent, främst förklarad av positiv indexpåverkan.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 73 mkr (133), varav 47 procent (40) är intäktspåverkande under 2012. Omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra om 212 mkr (351) har genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 3,3 procent (0,1). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 15 mkr.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av kvartalet till 5 862 mkr (5 947) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,6 år (4,7).

Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd har ökat med 1,2 procentenheter under det senaste året och uppgick till 93,7 procent (92,5) per 31 mars 2012. Av ökningen förklaras 1,0 procentenheter av försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand och resterande del av nyuthyrningar genomförda under föregående år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 13 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd var minskningen 7 procent. Förändringen i jämförbart bestånd förklaras främst av lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning till följd av en mild vinter.

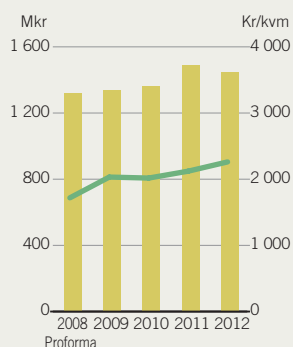
Driftnetto

Driftnettet ökade till 1 009 mkr (982), en förbättring med 3 procent. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med nästan 7 procent till följd av lägre fastighetskostnader. Överskottsgraden förbättrades till 70 procent (66).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 53 mkr (72), en minskning med 19 mkr. Minskningen förklaras främst av genomförda effektiviseringar. Kostnaden för central administration uppgick till 20 mkr (23).

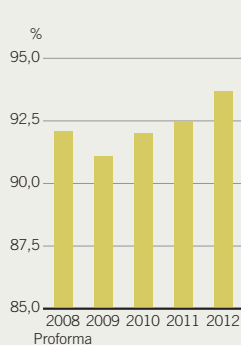
Hyresintäkter, januari–mars



■ Hyresintäkter — Hyresintäkt kr/kvm

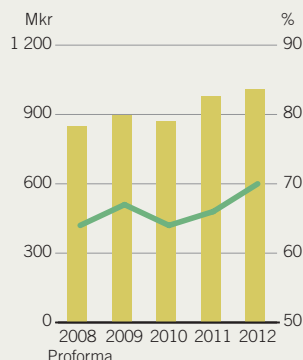
I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent, främst förklarad av positiv indexpåverkan.

Uthyrningsgrad



Uthyrningsgraden ökade till 93,7 procent (92,5), förklarad av försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand samt nyuthyrningar under föregående år.

Driftnetto, januari–mars



■ Driftnetto — Överskottsgrad

Driftnettet har ökat jämfört med samma period föregående år. Det förklaras främst av lägre fastighetskostnader.

Kommentarer resultaträkning

Räntenetto

Räntenettet försämrades till –430 mkr (–383) främst till följd av en högre genomsnittlig ränta under perioden. Den 31 mars 2012 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 3,7 procent (3,7). Refinansieringsräntan, inklusive kreditmarginaler, för en motsvarande låneportfölj uppgick till 3,2 procent. Genomsnittlig räntebindning ökade till 4,4 år (2,0) genom en fortsatt förlängning av räntebindningsförfall upp mot 11 år. Räntebindningsförfall längre än 5 år ökade till 47 procent (13) av räntebärande skulder. Andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader minskade till 49 procent (61) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden minskade till 2,3 gånger (2,5) till följd av ökade räntekostnader. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt minskade till 558 mkr (575). Minskningen beror främst på det försämrade räntenettet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2012 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per årsskiftet.

Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter ökat med 439 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 0,5 procent. Värdeökningen utgörs främst av sjunkande direktavkastningskrav och var störst på fastigheterna i Stockholm. Direktavkastningskraven i beståndet sjönk något under perioden och uppgick i genomsnitt till 5,75 procent.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,6
Marknadshyresförändring	0,1
Andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	–0,2
Totalt Vasakronan	0,5

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

Värdeförändring per ort

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

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	0,6	0,5
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,6	0,0
Transaktioner	–	0,0
Totalt Vasakronan		0,5

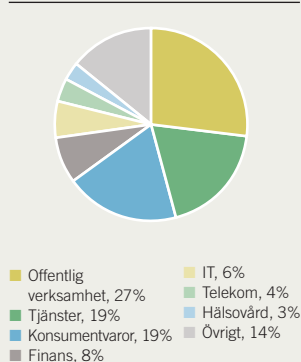
Tio största hyresgästerna

	Andel i % ¹⁾
SEB	3
Rikspolisstyrelsen	3
Försäkringskassan	3
Posten Sverige	2
Kriminalvården	2
H&M	2
Sony Mobile Communications	2
Ericsson Sverige	2
Domstolsverket	1
If Skadeförsäkring	1
Summa	21

1) Kontrakterad hyra

Vasakronan har en diversifierad kontraktportfölj 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
2012	1 002	672	11
2013	1 037	847	14
2014	805	1 115	19
2015	553	797	14
2016	198	540	9
2017–ff	594	1 621	28
Garage	1 186	166	3
Summa kommersiellt	5 375	5 758	98
Bostäder	1 284	104	2
Totalt	6 659	5 862	100

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

Kommentarer resultaträkning

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på derivat ökade till 413 mkr (23) till följd av att långfristiga marknadsräntor ökade under första kvartalet. Den orealiserade värdeförändringen som uppstår under derivatens löptid har ingen effekt på kassaflödet och kommer, om derivaten behålls till förfall, inte heller att ge någon nettoeffekt på resultatet över löptiden.

Skatt

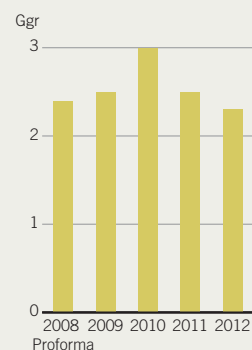
I koncernen redovisas en total skattekostnad om -371 mkr (-359). Av skattekostnaden utgörs -348 mkr (-256) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Aktuell skatt uppgår till -23 mkr (-103) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Denna beräknas inte komma att betalas då koncernbidrag kan lämnas till ägaren Vasakronan Holding AB.

Finansiella risker

Finansieringsrisk	Finanspolicy	Utfall 2012-03-31
Kapitalbindning	min 2 år	2,4 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	34 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	111 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,3 ggr
Räntebindning	1–5 år	4,4 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	49 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Räntetäckningsgrad, jan–mars



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

Finansiering förfallostruktur 2012-03-31

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	21 783	49	4,2 ¹⁾	15 113	34	14 200	100
1–2 år	551	1	3,7	7 048	16	–	–
2–3 år	10	0	3,2	8 663	19	–	–
3–4 år	63	0	3,7	5 388	12	–	–
4–5 år	1 130	3	3,6	3 449	8	–	–
5 år och över	20 935	47	3,3	4 811	11	–	–
Totalt	44 472	100	3,7	44 472	100	14 200	100

1) I den genomsnittliga räntan 0–1 år ingår kreditmarginal även för längre löptider, eftersom förlängning av räntebindning görs med hjälp av ränteswappar utan kreditmarginal. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0–1 år till 3,7%.

Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 4,4 år (2,0) genom en ökning av räntebindningsförfall överstigande 5 år.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 380	2 414	2 393
Förvaltningsfastigheter	80 325	78 554	82 370
Materiella anläggningstillgångar	47	54	52
Finansiella anläggningstillgångar	491	541	505
Summa anläggningstillgångar	83 243	81 563	85 320
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	915	881	846
Likvida medel	2 516	1 115	2 480
Summa omsättningstillgångar	3 431	1 996	3 326
Summa tillgångar	86 674	83 559	88 646
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	29 568	31 668	31 786
Uppskjuten skatteskuld	8 293	6 964	7 993
Ej räntebärande skulder	765	292	1 206
Summa långfristiga skulder	38 626	38 924	40 985
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14 904	14 266	14 508
Ej räntebärande skulder	2 391	2 534	3 437
Summa kortfristiga skulder	17 295	16 800	17 945
Summa eget kapital och skulder	86 674	83 559	88 646

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2011-01-01	4 000	4 227	-177	18 633	26 683
Totalresultat			142	3 904	4 046
Lämnat koncernbidrag efter skatt				-781	-781
Skatt på återförda koncernbidrag tidigare år				-232	-232
Utgående eget kapital 2011-12-31	4 000	4 227	-35	21 524	29 716
Ingående eget kapital 2012-01-01	4 000	4 227	-35	21 524	29 716
Totalresultat			1	1 037	1 038
Utgående eget kapital 2012-03-31	4 000	4 227	-34	22 560	30 753

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 2012 till 2 280 mkr (2 314). 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 2012 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 80 325 mkr jämfört med 82 370 mkr vid årsskiftet 2011/2012. Värdet förändringen under perioden uppgick till 439 mkr (774), vilket motsvarar en värdeökning på 0,5 procent.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknads-hyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se Vasakronans årsredovisning för 2011 på sidan 40.

Fastighetsprojekt

De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 3 270 mkr (2 995), varav 1 912 mkr (1 311) är upparbetat per 31 mars 2012.

Under kvartalet avslutades ombyggnaden av Lyckan 9 på Kungsholmen i Stockholm som är uthyrd till Teracom. Investeringen uppgick till 147 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. Totalt uppgick uthyrningsgraden i de större fastighetsprojekten till 91 procent per den 31 mars 2012. Under kvartalet ökade uthyrningsgraden i Kvarteret Perukmakaren till 80 procent i och med en nyuthyrning till Svenska Turistföreningen.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2012	2011
Ingående värde 1 januari	82 370	77 633
Investeringar	467	390
Försäljningar	-2 953	-190
Orealiserad värdeförändring	441	721
Utgående värde 31 mars	80 325	78 554

Under perioden slutfördes försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand.

Fastighetsprojekt per 2012-03-31

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp-arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 100	461	42	58 000	juli 2014	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	735	729	99	29 000	juni 2012	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	360	80	22	22 900	dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	360	334	95	30 000	dec 2012	82
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	240	37	16	6 600	juni 2013	83
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	175	169	97	39 500	aug 2012	89
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	160	17	10	8 000	dec 2014	80
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	85	57	32 000	sep 2013	96
Totalt större fastighetsprojekt		3 280	1 912	58			91
	Övriga projekt över 10 mkr	560	331				
Totalt		3 840	2 243				

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 2012 till 8 293 mkr (6 964) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel minskade till 41 956 mkr (44 819) till följd av försäljningen av Nacka Strand. Genomsnittlig kapitalbindning var oförändrad 2,4 år och andelen låneförfall kommande 12 månader uppgick till 34 procent (31) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden hade andelen kapitalmarknadsfinansiering ökat till 65 procent (56) och andelen bankfinansiering minskat till 35 procent (44). Ökningen av kapitalmarknadsfinansiering förklaras av att certifikatsupplåning ersatt kortfristiga banklån utan säkerhet.

Under första kvartalet har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 3,4 mdkr, varav 2,5 mdkr motsvarande 75 procent är förlängningar. Dessutom har banklån på 0,6 mdkr tagits upp.

Likvida medel uppgick till 2 516 mkr (1 115) och bindande kreditlöften, vilka ej var utnyttjade, uppgick till 14 200 mkr (15 000). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 111 procent (113) av låneförfall kommande 12 månader.

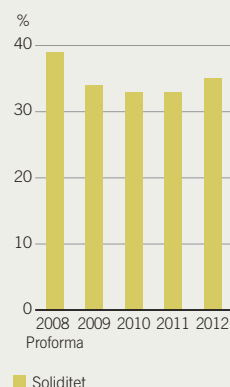
Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag uppgick till 12 816 mkr vilket motsvarar 15 procent av totala tillgångar.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 1 038 mkr (1 152) till 30 753 mkr.

Soliditeten ökade till 35 procent (33) och belåningsgraden minskade till 52 procent (57).

Soliditet



Soliditeten ökade till 35 procent (33) per 31 mars 2012.

Finansieringskällor 2012-03-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	8 253	18
MTN-program	25 000	20 405	46
NOK-obligationer	348	348	1
Banklån utan säkerhet	2 650	2 650	6
Banklån mot säkerhet	12 816	12 816	29
Bindande kreditlöften	14 200	–	–
Totalt		44 472	100

Vasakronan har en diversifierad finansiering med goda reserver av bindande kreditlöften.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mars 2012	Jan–mars 2011	April 2011– mars 2012	Jan–dec 2011
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	988	958	4 147	4 117
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-3	1	-31	-27
Betald ränta netto	-396	-377	-1 706	-1 687
Betald skatt	-4	-8	-13	-17
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	585	574	2 397	2 386
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	-112	267	-91	288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	473	841	2 306	2 674
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-467	-390	-1 977	-1 900
Förvärv av fastigheter	-	-	-136	-136
Försäljning av fastigheter	2 643	243	3 474	1 074
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-1	-3	-4	-6
Aktier och andelar netto	-	-	-10	-10
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	273	-	273	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 448	-150	1 620	-978
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	2 921	691	3 926	1 696
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	-1 061	-1 465	-1 061	-1 465
Upptagna räntebärande skulder	3 485	4 731	11 385	12 631
Amorteringar räntebärande skulder	-5 309	-5 287	-12 849	-12 827
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 885	-2 021	-2 525	-1 661
Periodens kassaflöde	36	-1 330	1 401	35
Likvida medel vid periodens början	2 480	2 445	2 480	2 445
Periodens kassaflöde	36	-1 330	1 401	35
Likvida medel vid periodens slut	2 516	1 115	3 881	2 480

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 585 mkr (574). Ökningen förklaras av ett högre rörelseresultat som delvis motverkas av högre ränta.

Efter en ökning av rörelsekapitalet på 112 mkr (– 267) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 473 mkr (841).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 2 448 mkr (–150).

Köpeskillingen för fastigheterna i Nacka Strand uppgick, efter avdrag för transaktionskostnader och latent skatt, till 2 913 mkr med ett kassaflöde på 2 643 mkr. Av köpeskillingen utgjordes 270 mkr av en säljarrevers som därefter avyttrades för 273 mkr, vilket motsvarade nominellt belopp med tillägg för upplupen ränta.

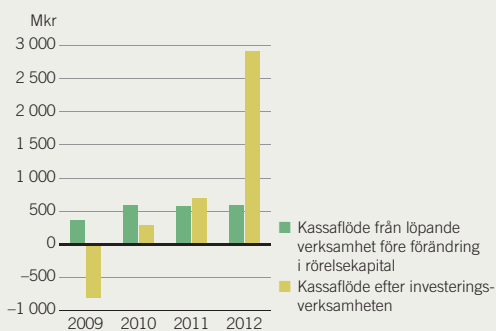
Investeringar i befintliga fastigheter ökade till –467 mkr (–390). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 2 921 mkr (691).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten ökade till –2 885 mkr (–2 021). I kassaflödet ingår en utbetalning till ägaren av koncernbidrag på –1 061 mkr (–1 465). Därtill har räntebärande skulder minskat med –1 824 mkr (– 556) till följd av amorteringar i samband med försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand.

Kassaflödet uppgick till 36 mkr (–1 330) och likvida medel uppgick till 2 516 mkr (1 115) vid utgången av perioden.

Kassaflöden, januari–mars



Fastighetsförsäljningar

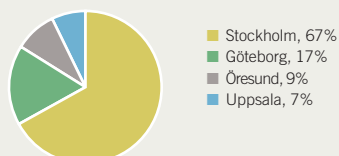
Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Sicklaön 13:24 m.fl.	Nacka Strand, Stockholm	The Carlyle Group	2 950	2012-01-31
Summa köpeskilling			2 950	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			37	
Totalt			2 913	

Vasakronan totalt och per region

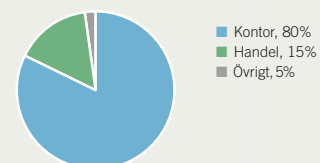
Totalt Vasakronan januari–mars

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	80 325	78 554
Hysesintäkter, mkr	1 449	1 488
Driftnetto, mkr	1 009	982
Överskottsgrad, %	70	66
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	94	93
Antal fastigheter, balansdagen	192	219
Area, tkvm, balansdagen	2 563	2 806

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



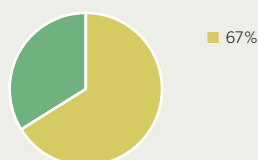
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



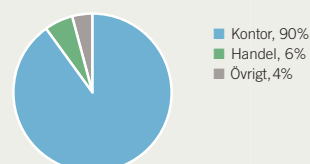
Stockholm januari–mars

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	53 695	54 114
Hysesintäkter, mkr	950	1 013
Driftnetto, mkr	647	664
Överskottsgrad, %	68	66
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	92	91
Antal fastigheter, balansdagen	91	115
Area, tkvm, balansdagen	1 623	1 872

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



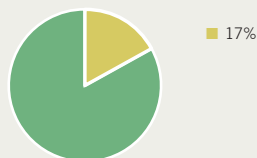
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



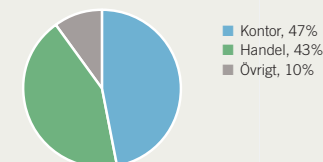
Göteborg januari–mars

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	13 645	12 753
Hysesintäkter, mkr	252	242
Driftnetto, mkr	198	179
Överskottsgrad, %	79	74
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	98	98
Antal fastigheter, balansdagen	33	35
Area, tkvm, balansdagen	365	365

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



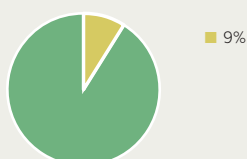
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



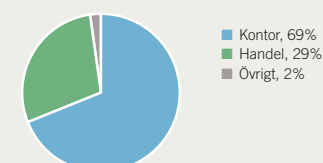
Öresund januari–mars

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	7 717	6 908
Hysesintäkter, mkr	144	136
Driftnetto, mkr	96	82
Överskottsgrad, %	67	60
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	96	96
Antal fastigheter, balansdagen	41	42
Area, tkvm, balansdagen	316	311

Kontrakterad hyra andel av Vasakronan totalt



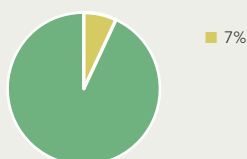
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



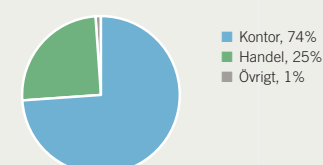
Uppsala januari–mars

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	5 268	4 779
Hysesintäkter, mkr	103	97
Driftnetto, mkr	68	57
Överskottsgrad, %	66	59
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	93
Antal fastigheter, balansdagen	27	27
Area, tkvm, balansdagen	259	258

Kontrakterad hyra andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mars 2012	Jan–mars 2011
Nettoomsättning	87	105
Rörelsens kostnader	-109	-129
Realisationsresultat försäljningar	25	1
Rörelseresultat	3	-23
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	60	99
Räntenetto	-395	-332
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	413	1
Resultat före skatt	81	-255
Skatt	-15	67
Årets resultat	66	-188
Övrigt totalresultat		
Kassaflödessäkringar	1	197
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	0	-52
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	1	145
Summa totalresultat för perioden	67	-43

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 87 mkr (105) och resultat före skatt uppgick till 81 mkr (-255). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 516 mkr (1 109).

Balansräkning

Belopp i mkr	2012-03-31	2011-03-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	24	30
Aktier och andelar i koncernbolag	29 680	29 467
Fordringar hos dotterbolag	4 780	4 213
Uppskjuten skattefordran	217	423
Långfristiga fordringar	100	155
Summa anläggningstillgångar	34 801	34 288
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	27 414	28 882
Kortfristiga fordringar	481	459
Likvida medel	2 516	1 109
Summa omsättningstillgångar	30 411	30 450
SUMMA TILLGÅNGAR	65 212	64 738
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17 568	17 522
Skulder		
Räntebärande skulder	42 442	42 402
Ej räntebärande skulder	1 506	1 008
Skulder till dotterbolag	3 696	3 806
Summa skulder	47 644	47 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 212	64 738

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 325 (363). Minskningen jämfört med föregående år är ett resultat av genomförda effektiviseringar.

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 2011 på sidorna 54–55. 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 intäcks- 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 2011 sidorna 55–59.

Från och med andra kvartalet 2011 har Vasakronan slutat tillämpa säkringsredovisning för räntederivat. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella derivat som sedan tidigare säkringsredovisats kommer att periodiseras under den kvarvarande löptiden.

I samband med försäljning av fastigheter redovisas från och med 2012 nettot av avyttrad goodwill, uppskjuten skatt och avdrag för latent skatt hänförlig till försäljningen som Övrigt resultat avyttring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 36 i Vasakronans årsredovisning för 2011. Under perioden har utbetalning av koncernbidrag skett till ägaren Vasakronan Holding med 1 061 mkr. Den revers på 270 mkr som erhöles som delbetalning vid försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand såldes till Första AP-fonden på marknadsmässiga villkor. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

Stockholm den 10 maj 2012

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 2012	Jan–mars 2011	April 2011– mars 2012	Jan–dec 2011
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,7	92,5	93,7	93,0
Överskottsgrad, %	70	66	71	70
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	467	390	1 977	1 900
Fastighetsförvärv, mkr	–	–	136	136
Fastighetsförsäljningar, mkr	–2 643	–243	–3 474	–1 074
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	–2 176	147	–1 376	962
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	80 325	78 554	80 325	82 370
Area på balansdagen, tkvm	2 563	2 806	2 563	2 762
Antal fastigheter på balansdagen	192	219	192	216
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,4	2,5
Soliditet på balansdagen, %	35	33	35	34
Belåningsgrad på balansdagen, %	52	57	52	53
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,7	3,7	3,7	3,8
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	41 956	44 819	41 956	43 814
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	585	574	2 427	2 386
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	325	363	325	336

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.

Nettouthyrning, mkr

Kontrakterad hyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

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 riktlinjer från IPD Svenskt fastighetsindex.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport januari–juni 2012	24 augusti 2012
Delårsrapport januari–september 2012	8 november 2012
Bokslutsrapport 2012	7 februari 2013

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

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till drygt 80 miljarder kronor. Inriktningen är kontorslokaler och butiker i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 192 fastigheter med en total area på omkring 2,6 miljoner kvadratmeter. Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Läs mer på www.vasakronan.se