



DELÅRSRAPPORT

Januari – mars 2009

VASAKRONAN

Vasakronan

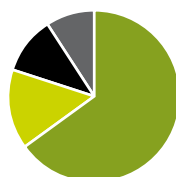
Delårsrapport januari–mars 2009

- Hyresintäkterna ökade till 1 463 mkr (727). Jämfört med en proformaredovisning¹⁾ för första kvartalet 2008 uppgick ökningen till 11 procent.
- Driftnettet ökade till 954 mkr (444). Jämfört med proforma uppgick ökningen till 12 procent.
- Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar ökade till 550 mkr (276). Jämfört med proforma uppgick ökningen till 17 procent.
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick per 31 mars 2009 till 74 244 mkr (39 909).
- Orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till –926 mkr (70, proforma 232). Värdeminskningen beror på fortsatt stigande direktavkastningskrav.
- Resultat efter skatt minskade genom den orealiserade värdeförändringen till –289 mkr (247, proforma 487).

¹⁾ Som om förvärv av Vasakronan hade skett per 1 januari 2008 i stället för per 1 september 2008, se vidare sidan 16.

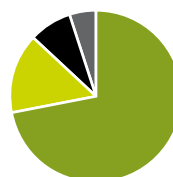
Vasakronan i sammandrag (mkr)				
	Jan–mars 2009	Jan–mars 2008	April 2008–mars 2009	Jan–dec 2008
Hyresintäkter	1 463	727	4 673	3 937
Driftnetto	954	444	3 108	2 598
Resultat före skatt och exklusive värdeförändring på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument	550	276	1 640	1 366
Resultat efter skatt	–289	247	–969	–433
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	363	196	1 540	1 373
Marknadsvärde fastigheter	74 244	39 909	74 244	74 551
Vakansgrad ekonomisk, %	8	11	8	8
Överskottsgrad, %	65	61	67	66
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9	2,2	2,2
Soliditet, %	34	46	34	33

Marknadsvärde per geografisk marknad



■ Stockholm, 65 %
 ■ Göteborg, 15 %
 ■ Uppsala, 11 %
 ■ Malmö/Lund, 9 %

Marknadsvärde per fastighetskategori



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

Marknadsöversikt

Svensk ekonomi har allt mer påverkats av den globala konjunkturedgången. Den inledande finanskrisen har efterhand utvecklats till en djup nedgång för ekonomin. BNP-utvecklingen i Sverige är för närvarande negativ och det förväntas den vara under hela 2009. För 2010 räknar flertalet konjunkturbedömare med att BNP-tillväxten blir svag, men ändå positiv.

Sysselsättningen har påverkats och snabbt gått från en starkt positiv utveckling till att nu utvecklas negativt. Varsel och uppsägningar sker inom såväl privat näringsliv som offentlig sektor.

En negativ framtidstro får påverkan på investerings- och konsumtionsvolymen och inflationen har sjunkit. Jämfört med mars 2008 steg Konsumentprisindex (KPI) i mars 2009 med endast 0,2 procent. Konjunkturinstitutet räknar i sin senaste prognos med att KPI totalt sett faller under 2009.

Den svaga ekonomiska utvecklingen och låga inflationen har fått Riksbanken och andra centralbanker att stimulera ekonomin med kraftigt sänkta räntor. Även regeringen vidtar åtgärder för att stimulera hushåll och företag, bland annat genom sänkta skatter.

Stockholm

Lokalhyresmarknaden

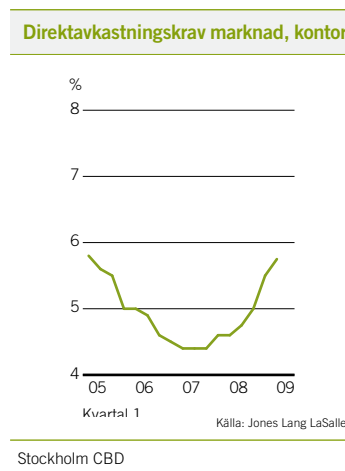
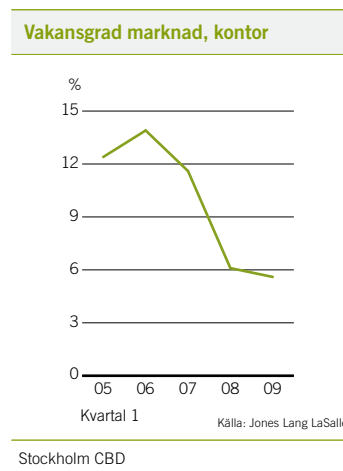
Den negativa ekonomiska utvecklingen och en försämrade sysselsättningsutveckling, i kombination med en pessimistisk framtidstro, påverkar kontorshyresmarknaden. Fram till och med första halvåret 2008 var den genomgående trenden

att vakanserna sjönk, men den trenden är nu bruten. Vakansnivåerna har stigit något, såväl i Stockholms innerstad som i ytterområdena. Vakansgraden i innerstaden bedöms vara drygt 5 procent i CBD och 7–8 procent i övriga innerstaden. I Stockholms ytterområden är kontorsvakanserna högre och når som regel en bit över 10 procent.

Omförhandlingar av hyran för kontorslokaler inom Stockholms olika delmarknader resulterar som regel i högre hyresnivåer. Samtidigt som det finns tecken på att marknadshyrorna har sjunkit jämfört med 2008.

Fastighetsmarknaden

Trenden från 2008 med sjunkande omsättning och stigande avkastningskrav har hållit i sig även under inledningen av 2009. Marknadens krav på direktavkastning för kommersiella fastigheter har höjts på samtliga delmarknader och för samtliga fastighetskategorier. Från de lägsta nivåerna kring årsskiftet 2007 bedöms avkastningskravet för fastigheter inom CBD ha stigit med 0,75–1,0 procentenheter, och avkastningskravet bedöms nu vara 5,25–5,75 procent för bra fastigheter i bästa läge. För övriga innerstaden bedöms marknadens direktavkastningskrav vara 5,75–6,25 procent. För fastigheter med lägre standard och kvalitet, liksom i Stockholms ytterområden, har avkastningskraven höjts ännu mer. I de bästa ytterområdena återfinns direktavkastningskraven inom intervallet 6,25–7,5 procent beroende på läge och kvalitet.



Uppsala

Lokalhyresmarknaden

Uppsala uppvisar en något stigande men ändå relativt stabil vakansgrad runt 7–8 procent, med lägre vakansnivåer i centrala staden på drygt 4 procent och högre i ytterområdena. Efter en period på 3–4 år med stigande kontorshyresnivåer i Uppsala märks nu en avstannande hyresutveckling.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen i Uppsala var låg under 2008 och även under första kvartalet 2009. De affärer som genomförts har avsett handelsfastigheter och mark, främst för handelsändamål. Under 2008 bedöms marknadens avkastningskrav vid förvärv av kommersiella fastigheter ha stigit med i genomsnitt 1 procentenhet, men centrala butiks- och handelsfastigheter har klarat sig bättre än kontorsfastigheter. Marknadens krav på direktavkastning för centrala kommersiella fastigheter bedöms nu till 6,0–6,5 procent. I mindre centrala och attraktiva lägen bedöms nivån ligga kring 8 procent.

Även för bostadsfastigheter bedöms avkastningskraven ha stigit något, med 0,25–0,5 procentenheter för bostäder i centrala Uppsala och med 0,5–1,0 procentenheter för bostäder i mindre centrala områden.

Göteborg

Lokalhyresmarknaden

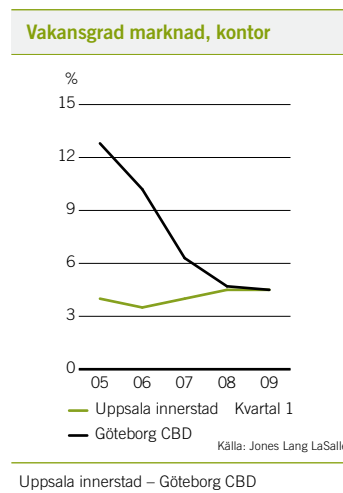
Kontorshyresmarknaden i Göteborg var fortsatt stark under 2008, med stigande hyresnivåer och sjunkande vakanser. Västsverige och Göteborg drabbas nu också av lågkonjunkturen och då särskilt krisen för svensk fordonsindustrin. Nedgången för tillverkningsindustrin, med krisdrabbade Volvo i främsta led, påverkar i sin tur tjänstesektorn och marknaden för kontorslokaler.

Den genomsnittliga vakansnivån på marknaden för kontorslokaler uppgår till cirka 7–8 procent. Vakansnivån för centrala Göteborg är strax under 5 procent och i ytterområdena 8–9 procent.

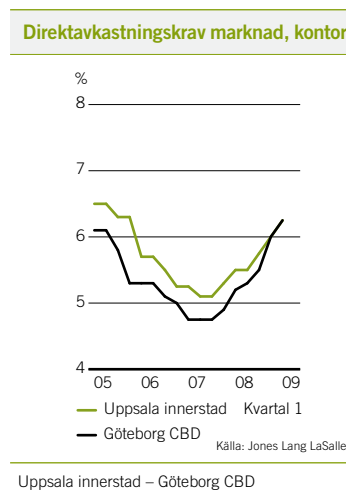
Fastighetsmarknaden

Även för den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborg har lågkonjunkturen medfört minskande transaktionsvolym och höjda avkastningskrav. För välbelägna kommersiella fastigheter, främst butiksfastigheter, bedöms intresset dock finnas kvar men med färre potentiella köpare på marknaden.

Avkastningskravet för bra kommersiella fastigheter i centrala Göteborg bedöms nu vara cirka 6,0–6,25 procent. Det innebär att marknadens direktavkastningskrav har höjts med i genomsnitt 1,0 procentenhet, jämfört med de lägsta nivåerna i slutet av 2007.



Uppsala innerstad – Göteborg CBD



Uppsala innerstad – Göteborg CBD

Malmö – Lund

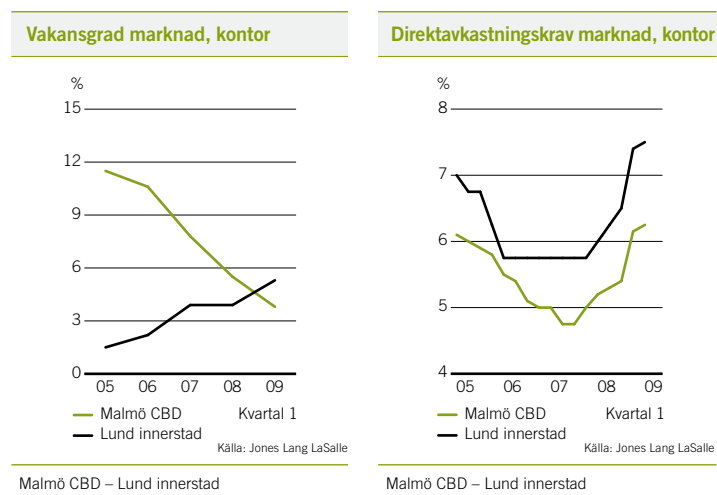
Lokalhyresmarknaden

De populäraste områdena för kontorsetableringar i Malmö är CBD samt delar av Västra och Inre Hamnen norr om Centralstationen. De högsta hyresnivåerna noteras för moderna och effektiva lokaler vid Södra Förstadsgatan, runt Gustav Adolfs Torg, Västra Hamnen och inom Ideon i Lund.

Under 2008 utvecklades kontorshyresmarknaden positivt i Malmö och Lund. Det finns inga tydliga tecken på en vikande hyresmarknad på marknaden. Ett ökat kostnadsfokus och negativare framtidstro bland hyresgästerna medför troligen ett visst tryck nedåt på hyresnivåerna även på dessa orter. För kontorsbeståndet i Malmö är vakansnivån i hela kontorsmarknaden runt 6 procent. I centrala Malmö är vakansgraden 4–5 procent, i Västra Hamnen knappt 4 procent samt i övriga innerstaden och i ytterstaden 7–10 procent. I centrala Lund uppgår vakansgraden till drygt 4 procent och i Ideon till 7–8 procent.

Fastighetsmarknaden

Marknaden för kommersiella fastigheter i Malmö och Lund har präglats av låg aktivitet under det första kvartalet 2009. Marknadens direktavkastningskrav för centrala kommersiella fastigheter har, jämfört med de lägsta nivåerna från slutet av 2007, stigit med cirka 0,5 procentenheter till en nivå på 6,0–6,75 procent i Malmö och något högre i Lund.



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mars 2009	Jan–mars 2008	April 2008– mars 2009	Jan–dec 2008
Hyresintäkter	1 463	727	4 673	3 937
Driftkostnader	-256	-144	-757	-645
Underhåll	-22	-24	-140	-142
Fastighetsadministration	-93	-50	-310	-267
Fastighetskatt	-103	-50	-293	-240
Tomträttsavgäld	-35	-15	-65	-45
Summa fastighetskostnader	-509	-283	-1 565	-1 339
Driftnetto	954	444	3 108	2 598
Resultat försäljning byggrätter	-	-	3	3
Resultat tjänsteverksamhet	2	-	5	3
Central administration	-39	-19	-180	-160
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-3	0	22	25
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	3	-	-16	-19
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-926	70	-3 556	-2 560
Rörelseresultat	-9	495	-614	-110
Ränteintäkter	5	5	55	55
Räntekostnader	-369	-154	-1 373	-1 158
Orealiserade värdeförändring finansiella instrument	-19	0	-342	-323
Resultat före skatt	-392	346	-2 274	-1 536
Aktuell skatt	-50	-19	-449	-418
Uppskjuten skatt	153	-80	1 784	1 551
Summa skatt	103	-99	1 335	1 133
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	-	-	-30	-30
Periodens resultat	-289	247	-969	-433
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar	-79	-56	-803	-779
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	20	16	210	207
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-59	-40	-593	-572
Summa totalresultat för perioden¹⁾	-348	207	-1 562	-1 005
Nyckeltal				
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, mkr	550	276	1 640	1 366
Överskottsgrad, %	65	61	67	66
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9	2,2	2,2
Resultat efter skatt per aktie, kr	-7	6	-24	-11

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

Kommentarer resultaträkning

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

I resultatet för koncernen ingår tidigare Vasakronans verksamhet från och med den 1 september 2008. Uppgifterna för motsvarande delårsperiod 2008 avser därmed enbart den verksamhet som bedrevs inom tidigare AP Fastigheter. En proformaredovisning, som om tidigare Vasakronan hade förvärvats per 1 januari 2008, har upprättats. Proformaredovisningen och grunderna för upprättandet framgår av sidan 16. Flertalet av kommentarerna i den efterföljande texten görs mot dessa proformasiffror, eftersom det blir mera relevant med anledning av den förändrade storleken på verksamheten. I de fall jämförelse görs mot proformauppgifter anges det särskilt.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick för perioden till 1 463 mkr (727). Jämfört med proforma 2008 ökade hyresintäkterna med 140 mkr eller 11 procent. Fastighetsförvärv svarar för 8 procentenheter av ökningen, där fastigheter som Gamen 12

(Skrapan), Axet 1 & Bladet 1, Uggleborg 12 och Tre Vapen 2 i Stockholm tillkommit jämfört med motsvarande period 2008. Resterande 3 procentenheter förklaras av högre hyror i beståndet, främst beroende på indexering av hyreskontrakt och framgångsrika uthyrningar.

Kontrakterad hyra uppgick per 31 mars 2009 till 5 678 mkr (3 166). Av den kontrakterade hyran är cirka 87 procent (79) hänförlig till kommersiella lokaler. Kontraktsporföljen har en god riskspridning med många hyresgäster fördelade på flertalet branscher. Hyresgäster med offentlig verksamhet överväger och står för 26 procent av den kontrakterade kommersiella hyran. De 10 största hyresgästerna står för 19 procent (23) av den kontrakterade kommersiella hyran, men ingen av dessa hyresgäster representerar mer än 3 procentenheter.

Under perioden uppgick konstaterade kundförluster samt reserveringar för osäkra hyresfordringar till 2 mkr (2).

Vakansgrad

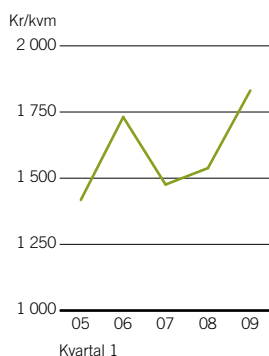
Den totala vakansgraden i Vasakronans bestånd uppgick per 31 mars 2009 till 8 procent (11), vilket är samma nivå som vid årsskiftet 2008/2009. Nyuthyrningar har under perioden gjorts för 75 mkr i årshyra. Bland de större nyuthyrningarna kan nämnas Kavat Vård som hyr cirka 4 700 kvm i fastigheten Älgen 24 på Östermalm i Stockholm samt Västra Götalandsregionen som hyr cirka 4 500 kvm för Handikappförvaltningen på Ekelundsgatan i centrala Göteborg. Genomförda omförhandlingar har i genomsnitt resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare gällande med cirka 3 procent.

De största vakanserna återfinns i Stockholms ytterområden. De befintliga vakanserna motsvarar totalt ett bedömt hyresbortfall på 475 mkr.

Förfallostruktur – kontrakterad hyra

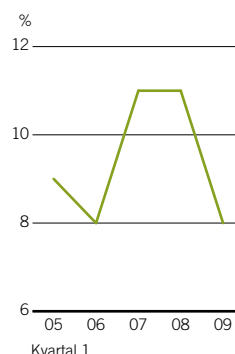
	Antal kontrakt	Mkr	% av totalt
2009	1 113	589	10
2010	1 135	1 051	19
2011	930	836	15
2012	626	688	12
2013	166	295	5
2014	60	301	5
2015–ff	807	1 195	21
Summa kommersiellt	4 837	4 955	87
Bostäder, garage	14 100	723	13
Totalt	17 557	5 678	100

Hyresintäkter



Hyresintäkterna ökade 2009 till följd av förvärvet av tidigare Vasakronan.

Vakansgrad



Vakansgraden minskade 2009 genom förvärvet av tidigare Vasakronan.

Kommentarer resultaträkning

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 509 mkr (283). Jämfört med proforma 2008 ökade kostnaderna med 36 mkr eller 8 procent. Ökningen beror på ovan nämnda fastighetsförvärv som främst medfört ökade driftkostnader.

Fastighetsskatten uppgick till 103 mkr (50) och ökade med 11 mkr jämfört med proforma 2008. Genom befintliga hyresavtal ges möjlighet att vidarefakturera cirka 81 procent av den totala fastighetsskatten.

Driftnetto

Driftnettot uppgick för perioden till 954 mkr (444). Genom de högre hyresintäkterna gav det en ökning mot proforma 2008 med 103 mkr eller 12 procent. Överskottsgraden förbättrades till 65 procent (61), att jämföra med 64 procent för proforma 2008.

Resultat tjänsteverksamhet

Resultat från tjänsteverksamhet uppgick till 2 mkr (–) och avser de tjänster inom restaurang, konferens, hyresgästservice, telefoni och receptionstjänster som erbjuds främst genom Vasakronan Service Partner. Resultatet är i nivå med proforma 2008. För perioden uppgick intäkterna i Vasakronan Service Partner till 35 mkr.

Central administration

I central administration ingår kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring. Kostnaden för central administration uppgick för perioden

till 39 mkr (19), vilket kan jämföras med 36 mkr för proforma 2008. Av periodens utfall utgörs 12 mkr av engångskostnader i samband med den pågående integrationen, där periodens kostnader främst avser kostnader för IT. Under perioden har även samlokalisering skett i nya lokaler i både Stockholm, Göteborg och Uppsala.

Resultat från joint ventures och intressebolag

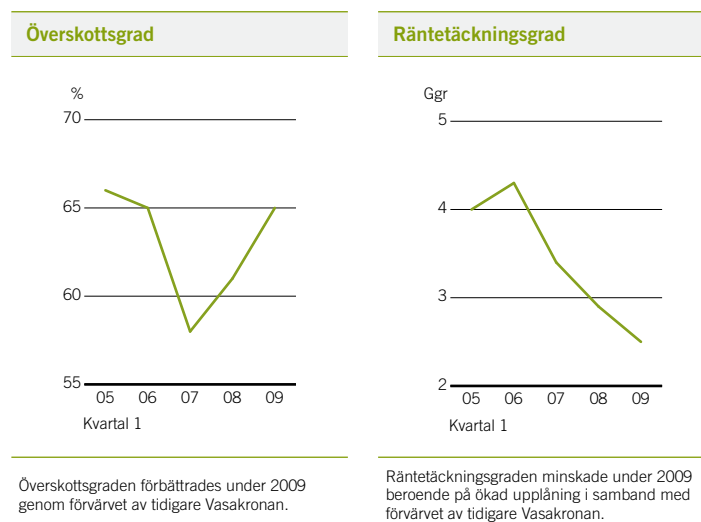
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag om –3 mkr (0) avser resultat från projektfastigheter i Göteborg ägda via joint ventures. Resultatet utgörs till största delen av realiserad värdeförändring på fastigheterna.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick för perioden till 3 mkr (–), att jämföra med –7 mkr för proforma 2008. Under perioden har inga försäljningar skett, och resultatet har uppkommit genom justering av tidigare perioders redovisade försäljningar.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2009 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per årsskiftet 2008/2009. Värderingarna resulterade i att värdet på beståndet minskade under perioden, främst beroende på höjda direktavkastningskrav på marknaden. I genomsnitt har avkastningskraven i beståndet ökat med 0,1 procentenheter sedan årsskiftet 2008/2009. Det medförde att den realiserade värdeförändringen för perioden uppgick till –926 mkr (70), att jämföra med 232 mkr för proforma 2008, vilket motsvarar en värdeminskning med 1,2 procent sedan årsskiftet.



Kommentarer resultaträkning

Finansiella poster

Den fortsatta finansiella oron med försämrad likviditet och ökade kreditmarginaler har haft viss men ändå begränsad effekt på Vasakronans finansiering. Bolagets starka ägarstruktur i kombination med en diversifierad finansiering, i form av upplåning i både bank- och kapitalmarknaden, har medfört att det hela tiden har funnits tillgång till finansiering. Under första kvartalet emitterades obligationer uppgående till 3,1 mdkr.

Ökningen av kreditmarginaler har mer än väl kompenseras av kraftigt sjunkande marknadsräntor. Den 31 mars 2009 var den genomsnittliga låneräntan 3,5 procent (4,4), medan marknadsräntan för motsvarande låneportfölj uppgick till 2,6 procent.

Räntenettet ökade till –364 mkr (–149), att jämföra med –347 mkr för proforma 2008. Ökningen på 17 mkr jämfört med proforma beror på en högre lånevolym till följd av fastighetsförvärv och investeringar, vilket delvis har kompenseras av lägre låneräntor.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –19 mkr (0), vilket kan jämföras med –13 mkr för proforma 2008. Sjunkande marknadsräntor har medfört att värdet på de finansiella instrumenten, vilka utgörs av derivat, har sjunkit.

Genomsnittlig räntebindning minskade till 1,8 år (3,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader ökade till 58 procent (39). Den kortare räntebindningen och den högre andelen räntebindningsförfall beror på en ändring av finanspolicyn. Vasakronans policy innebär att räntebindningen ska ligga i intervallet 0,9–2,3 år.

Räntetäckningsgraden minskade till 2,5 gånger (2,9). Vasakronans policy är här att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,9.

Skatt

I koncernen redovisas för perioden en total skatteintäkt om 103 mkr (–99), vilket motsvarar en effektiv skatt på 26,3 procent (28,6). Av skatteintäkten utgörs 153 mkr (–80) av uppskjuten skatt, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter. Det förklaras av de sjunkande fastighetsvärdena som har medfört att den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt värde har minskat, och därigenom även den uppskjutna skatteskulden.

Aktuell skatt för perioden uppgick till –50 mkr (–19) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Bedömningen är att denna inte kommer att betalas genom att koncernbidrag kan lämnas till ägaren AP Fastigheter Holding.

Övrigt totalresultat

Under perioden har värdet på derivat för kassaflödessäkring, där resultateffekten redovisas direkt mot eget kapital, minskat med –79 mkr (–56). Värdeinsänkningen beror på sjunkande marknadsräntor. Skatteeffekten på värdeförändringen uppgår till 20 mkr (16).

Resultat före skatt och värdeförändringar

Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument uppgick för perioden till 550 mkr (276). Jämfört med proforma 2008 ökade resultatet med 81 mkr.

Finansiering förfallostruktur 2009-03-31

Förfall	Räntebindning		Ränta, %	Kapitalbindning		Kreditlöften	
	mkr	Andel, %		mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
0–1 år	23 906	58	2,8	10 664	26	9 610	84
1–2 år	3 883	10	4,1	14 534	35	750	7
2–3 år	3 397	8	3,9	4 957	12	1 000	9
3–4 år	3 156	8	4,5	4 966	12	–	–
4–5 år	1 999	5	4,6	3 909	10	–	–
5–6 år	1 650	4	4,9	925	2	–	–
6 år och över	3 000	7	4,4	1 036	3	–	–
Totalt	40 991	100	3,5	40 991	100	11 360	100

Finansieringskällor 2009-03-31

Mkr	Låneram		Andel, %
	Låneram	Varav utnyttjat	
MTN-program	20 000	13 798	34
Certifikatprogram	15 000	6 967	17
Banklån	11 334	11 334	27
Banklån – säkerställda	8 892	8 892	22
Bindande kreditlöften	11 360	–	–
Totalt	40 991	100	100

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	3 470	24	3 470
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	73 933	39 858	74 252
Inventarier	48	24	49
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	504	–	507
Andra långfristiga fordringar	310	256	300
Summa anläggningstillgångar	78 265	40 162	78 578
Omsättningstillgångar			
Aktuella skattefordringar	280	19	127
Övriga kortfristiga fordringar	600	170	649
Likvida medel	682	1 792	2 238
Summa omsättningstillgångar	1 562	1 981	3 014
Summa tillgångar	79 827	42 143	81 592
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹⁾			
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	4 227
Andra reserver	–500	90	–442
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	19 213	11 233	19 503
Summa eget kapital	26 940	19 550	27 288
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30 423	10 462	31 356
Uppskjuten skatteskuld	7 854	5 133	8 027
Ej räntebärande skulder	988	11	883
Summa långfristiga skulder	39 265	15 606	40 266
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	10 568	5 152	10 387
Ej räntebärande skulder	3 054	1 835	3 651
Summa kortfristiga skulder	13 622	6 987	14 038
Summa eget kapital och skulder	79 827	42 143	81 592
Nyckeltal			
Räntebärande skulder netto, mkr	40 309	13 822	39 505
Soliditet, %	34	46	33
Belåningsgrad, %	54	35	53

¹⁾ Kapital och reserver som kan hänföras till moderbolagets aktieägare

Kommentarer balansräkning

Immateriella tillgångar

Vasakronans immateriella tillgångar utgörs av goodwill samt varumärke.

Värdet av goodwill uppgick per 31 mars 2009 till 3 370 mkr (24). Goodwill utgörs främst av den goodwill om 3 346 mkr som uppkom vid tidigare AP Fastigheters förvärv av tidigare Vasakronan och som beror på skillnaden mellan nominell skattesats och den kalkylmässiga som låg till grund för förvärvet. Verkligt värde för goodwill bedöms överstiga det redovisade värdet vid utgången av perioden.

Värdet av varumärket uppgick till 100 mkr (–) och utgörs av varumärket Vasakronan.

Förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2009 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde på 74 244 mkr (39 909). Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna från Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Med utgångspunkt i de externa värderingarna per årsskiftet 2008/2009 har en uppdatering skett, där det för enskilda fastigheter tagits hänsyn till fastighets-specifika och värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar.

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde 2009-01-01	74 252
Investeringar	607
Orealiserad värdeförändring	–926
Verkligt värde 2009-03-31	73 933
Koncernjusteringar	311
Marknadsvärde 2009-03-31	74 244

Större fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Projektvolym, mkr	Upparbetat 2009-03-31	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyr- ningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3	1 100	44	63 000	Dec 2011	100
Göteborg	Heden 42:1	820	652	43 000	Sept 2010	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1	685	294	29 000	Juni 2012	100
Stockholm, Kungsholmen	Fruktkorgen 1	625	519	24 000	Dec 2009	100
Stockholm, Kista	Modemet 1	500	178	20 000	Juni 2010	100
Stockholm, Värtahamnen	Riga 2	480	140	30 000	Mars 2010	11
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14	460	243	19 000	Dec 2010	94
Stockholm, City	Spektern 13	320	24	30 000	Dec 2010	69
Stockholm, City	Pennfåktaren 11	310	99	13 000	Jan 2010	50
Stockholm, City	Jakob Större 18	280	89	28 000	Mars 2010	60
Totalt		5 580	2 282			82

Hänsyn har även tagits till de förändringar i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan som bedömts ha skett. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se Vasakronans årsredovisning för 2008 not 4.3 på sidan 80.

Verkligt värde enligt redovisningen, som är fastigheternas marknadsvärde med avdrag för koncernjusteringar på 311 mkr (51), uppgick till 73 933 mkr (39 858). Koncernjusteringarna avser avdrag för skatterabatter från indirekta förvärv av fastigheter klassificerade som tillgångsförvärv samt för värdet på fastigheter ägda via joint ventures, vilka inte ska ingå i det redovisade värdet. Den orealiserade värdeförändringen uppgick för perioden till –926 mkr (70), vilket motsvarar en minskning med 1,2 procent sedan årsskiftet.

Pågående projekt

De större pågående projekten utgörs av såväl en utveckling av befintliga fastigheter som uppförande av nya. Projekten har totalt sett en låg vakansgrad och för flera av dessa finns det långa hyresavtal tecknade med statliga hyresgäster. Under perioden har nybyggnadsprojektet Nya Vattentornet i Lund slutförts med Sony Ericsson som hyresgäst.

Totala investeringar uppgick under perioden till 607 mkr (157).

Transaktioner

Under perioden har inga köp eller försäljningar av fastigheter skett.

Kommentarer balansräkning

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder ökade till 40 991 mkr (15 614). Vasakronan har en diversifierad upplåning där banklån uppgick till 49 procent (26) och kapitalmarknadsfinansiering uppgick till 51 procent (74) av totala räntebärande skulder. Ökningen av banklån beror i huvudsak på att förvärvet av tidigare Vasakronan finansierades med banklån.

Genomsnittlig kapitalbindning minskade till 2,3 år (2,9) och andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 26 procent (33). Vasakronans policy är att kapitalbindningen inte ska understiga 2 år. Likvida medel och bekräftade kreditlöften uppgick till 112 procent av låneförfall kommande 12 månader. Vasakronans policy är att likvida medel och kreditlöften ska motsvara minst 100 procent av låneförfall kommande 12 månader.

Banklån, mot säkerhet i pantbrev och aktier i dotterbolag, uppgick till 12 procent av fastigheternas marknadsvärde. Koncernens policy är att säkerställd upplåning inte ska överstiga 20 procent av marknadsvärdet.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 26,3 procent på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skatt uppgick per 31 mars 2009 till 7 854 mkr (5 133), varav större delen är hänförlig till förvaltningsfastigheter. Jämfört med årsskiftet har uppskjuten skatteskuld minskat med 173 mkr. Förändringen beror på en minskad skillnad mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värde genom de sjunkande marknadsvärdena.

Eget kapital

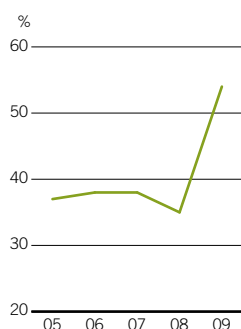
Det egna kapitalet uppgick till 26 940 mkr (19 550). Ökningen förklaras till stor del av det aktieägartillskott på 14 000 mkr som lämnades i samband med förvärvet av tidigare Vasakronan. Under perioden har det egna kapitalet påverkats negativt av realiserade värdeförändringar på derivat för kassaflödessäkring med –59 mkr (–39) efter skatt. Utgående balans för ackumulerade realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –678 mkr (125).

Soliditeten minskade till 34 procent (46) och belåningsgraden uppgick till 54 procent (35).

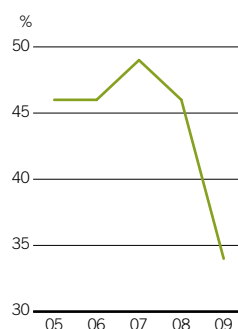
Förändring av eget kapital (mkr)

	Jan–mars 2009	Jan–mars 2008	April 2008 –mars 2009	Jan–dec 2008
Ingående eget kapital	27 288	19 342	19 550	19 342
Kassaflödessäkringar efter skatt	–59	–39	–593	–572
Utdelning	–	–	–4 275	–4 275
Lämnat koncernbidrag efter skatt	–	–	–773	–773
Aktieägartillskott	–	–	14 000	14 000
Periodens resultat	–289	247	–969	–433
Utgående eget kapital	26 940	19 550	26 940	27 288

Belåningsgrad



Soliditet



Belåningsgraden ökade och soliditeten minskade under 2009 till följd av ökad upplåning i samband med förvärvet av tidigare Vasakronan.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–mars 2009	Jan–mars 2008	April 2008– mars 2009	Jan–dec 2008
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat ¹⁾	-9	495	-644	-140
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	928	-70	3 556	2 558
Betald ränta	-434	-176	-1 276	-1 018
Erhållen ränta	3	2	51	50
Betald skatt	-125	-55	-147	-77
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	363	196	1 540	1 373
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-139	-32	-208	-103
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-423	178	-229	372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-199	342	1 103	1 642
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-607	-157	-2 267	-1 815
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-20	-4 154	-4 174
Avyttring av förvaltningsfastigheter	3	-	8 977	8 974
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-1	-1	-5	-5
Förvärv av dotterföretag	-	-	-24 453	-24 453
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-605	-178	-21 902	-21 473
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-804	164	-20 799	-19 831
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	-	-	-5 000	-5 000
Aktieägartillskott	-	-	14 000	14 000
Upptagna räntebärande skulder	17 817	6 452	49 372	38 007
Amorteringar räntebärande skulder	-18 569	-4 859	-38 683	-24 973
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-752	1 593	19 689	22 034
Periodens kassaflöde	-1 556	1 757	-1 110	2 203
Likvida medel vid periodens början	2 238	35	1 792	35
Periodens förändring av likvida medel	-1 556	1 757	-1 110	2 203
Likvida medel vid periodens slut	682	1 792	682	2 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	9	5	38	34

¹⁾ Inklusive resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 363 mkr (196). Ökningen av hyresintäkterna bidrar till ett stabilt kassaflöde. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet utgörs i huvudsak av återläggning av realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändring i rörelsekapital, uppgick till –199 mkr (342).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten, som uppgick till –605 mkr (–178), utgörs av investeringar i pågående projekt. Dessa har ökat genom de stora projekt som påbörjats under det senaste året. I beloppet ingår aktiverade räntor med 23 mkr (–).

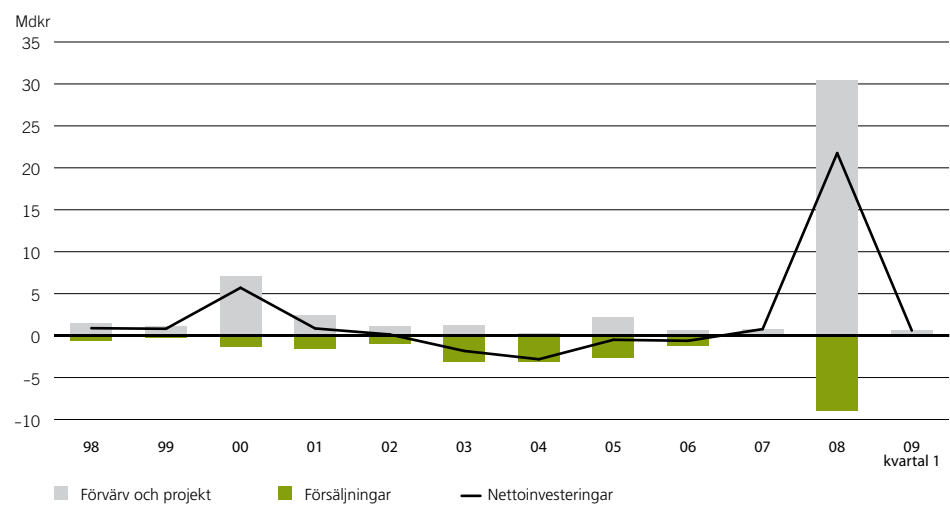
Under perioden har inga köp eller försäljningar av fastigheter skett.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till –752 mkr (1 593). Det negativa kassaflödet beror på en nettoamortering av räntebärande skulder.

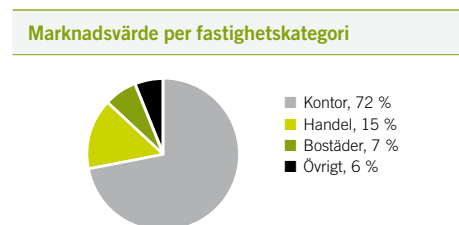
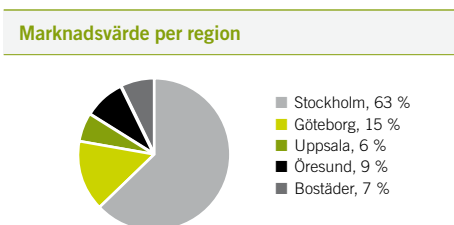
Periodens kassaflöde uppgick till –1 556 mkr (1 757), vilket utgör periodens förändring av likvida medel. Likvida medel uppgick till 682 mkr (1 792) vid periodens slut.

Nettoinvesteringar

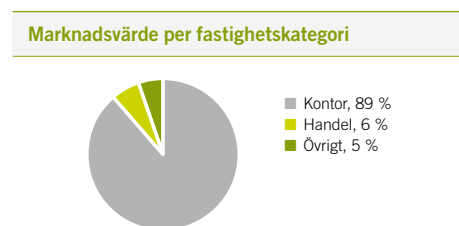
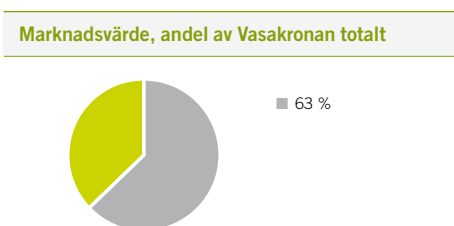


Vasakronan per region

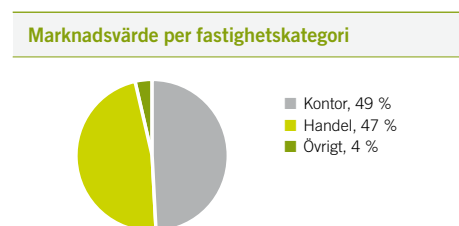
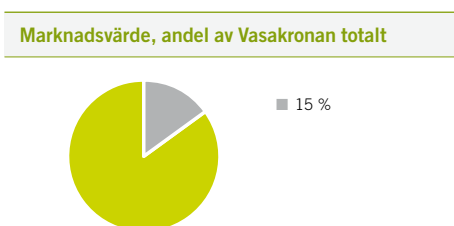
Totalt Vasakronan januari–mars			
	2009	2008	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr	74 244	39 909	72 319
Hysesintäkter, mkr	1 463	727	1 323
Driftnetto, mkr	955	444	851
Överskottsgrad, %	65	61	64
Vakansgrad, %	8	11	8
Area, tkvm	3 201	1 891	3 080



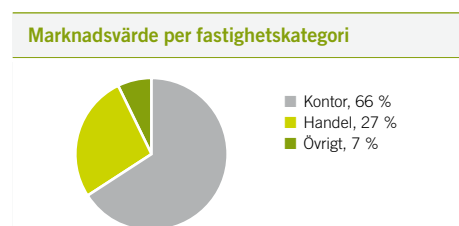
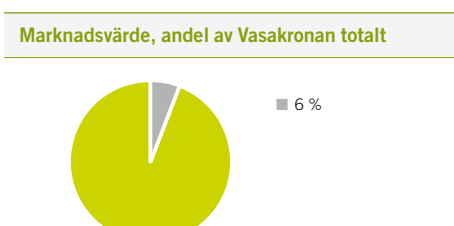
Region Stockholm januari–mars			
	2009	2008	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr	46 601	25 632	46 079
Hysesintäkter, mkr	887	448	799
Driftnetto, mkr	591	290	533
Överskottsgrad, %	67	65	67
Vakansgrad, %	11	15	11
Area, tkvm	1 756	1 068	1 678



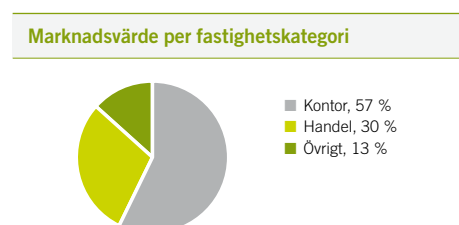
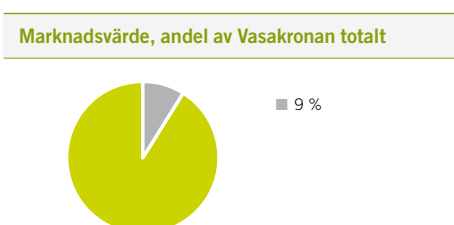
Region Göteborg januari–mars			
	2009	2008	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr	11 148	5 189	10 219
Hysesintäkter, mkr	213	93	184
Driftnetto, mkr	157	63	131
Överskottsgrad, %	74	68	71
Vakansgrad, %	3	6	3
Area, tkvm	347	153	329



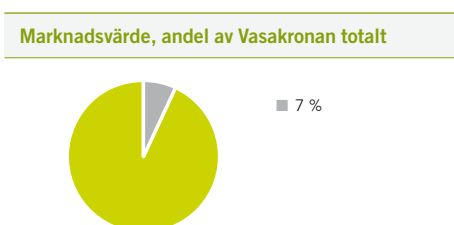
Region Uppsala januari–mars			
	2009	2008	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr	4 670	3 089	4 719
Hysesintäkter, mkr	102	61	101
Driftnetto, mkr	63	40	61
Överskottsgrad, %	62	66	60
Vakansgrad, %	6	5	5
Area, tkvm	284	239	362



Region Öresund januari–mars			
	2009	2008	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr	6 417	–	5 303
Hysesintäkter, mkr	130	–	114
Driftnetto, mkr	85	–	51
Överskottsgrad, %	65	–	41
Vakansgrad, %	4	–	2
Area, tkvm	306	–	280



Region Bostäder januari–mars			
	2009	2008	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr	5 408	5 999	5 999
Hysesintäkter, mkr	131	125	125
Driftnetto, mkr	59	51	51
Överskottsgrad, %	45	41	41
Vakansgrad, %	1	1	1
Area, tkvm	508	431	431



Proformaredovisning 2008

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mars 2008
Hyresintäkter	1 323
Driftkostnader	-236
Underhåll	-28
Fastighetsadministration	-82
Fastighetskatt	-92
Tomträttsavgäld	-35
Driftnetto	851
Resultat försäljning byggrätter	-
Resultat tjänsteverksamhet	2
Resultat andelar i intressebolag och joint ventures	-1
Central administration	-36
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	232
Rörelseresultat	1 041
Ränteintäkter	7
Räntekostnader	-354
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-13
Resultat före skatt	681
Skatt	-194
Årets resultat	487

Balansräkning

Belopp i mkr	2008-03-31
TILLGÅNGAR	
Immateriella anläggningstillgångar	3 462
Förvaltningsfastigheter	72 319
Övriga materiella anläggningstillgångar	51
Finansiella anläggningstillgångar	1 054
Kortfristiga fordringar	888
Likvida medel	2 247
Summa tillgångar	80 021
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	30 591
Uppskjuten skatteskuld	9 779
Avsatt till pensioner	11
Räntebärande skulder	35 950
Ej räntebärande skulder	3 690
Summa eget kapital och skulder	80 021
Nyckeltal	
Resultat före skatt och värdeförändringar, mkr	469
Överskottsgrad, %	64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4

Allmänt

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

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

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

Resultaträkning

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

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

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

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

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

Balansräkning

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

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

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mars 2009	Jan–mars 2008
Nettoomsättning	113	70
Rörelsens kostnader	-152	-94
Realisationsresultat försäljningar	-	0
Resultat från andelar i joint ventures	0	0
Rörelseresultat	-39	-22
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	136	199
Finansiella intäkter	36	4
Finansiella kostnader	-328	-153
Resultat efter finansiella poster	-195	50
Förändring periodiseringsfond	-	-
Resultat före skatt	-195	28
Skatt	51	-5
Årets resultat	-144	23

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 113 mkr (70) och resultat före skatt uppgick till -195 mkr (50). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 1 836 mkr (1 789).

Balansräkning

Belopp i mkr	2009-03-31	2008-03-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	14	13
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernbolag	29 178	4 559
Uppskjuten skattefordran	216	-
Långfristiga fordringar	123	256
	29 517	4 815
Summa anläggningstillgångar	29 531	4 828
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	22 374	19 864
Fordringar hos joint ventures	0	0
Kortfristiga fordringar	45	16
	22 419	19 880
Likvida medel	1 836	1 789
Summa omsättningstillgångar	24 255	21 669
Summa tillgångar	53 786	26 497
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital	20 458	8 812
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	-	101
Skulder		
Räntebärande skulder	26 208	14 814
Uppskjuten skatt	-	171
Ej räntebärande skulder	2 101	358
Skulder till moderbolag	902	725
Skulder till dotterbolag	4 117	1 516
Summa skulder	33 328	17 584
Summa eget kapital och skulder	53 786	26 497

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 616, varav 452 var anställda i fastighetsverksamheten. Sedan årsskiftet 2008/2009 är det en minskning med 46 personer. Antal anställda i Vasakronan Service Partner uppgick till 164.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2008 på sidorna 8–9. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning. Det allmänna läget på fastighets- och finansmarknaderna kommenteras under respektive avsnitt i denna rapport.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34. Den ändrade standarden IAS 23 Lånekostnader tillämpas av Vasakronan från och med 1 januari 2009, vilket innebär att ränta aktiveras på investeringar i förvaltningsfastigheter. Fram till och med räkenskapsåret 2008 har all ränta kostnadsförts. I övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder som i senast avgivna årsredovisning tillämpats, se Vasakronans årsredovisning 2008 sidorna 76–79.

Närståendetransaktioner

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

Händelser efter rapportperiodens utgång

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

Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 5 maj 2009
Styrelsen i Vasakronan AB

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

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

Nyckeltal, definitioner och kalendarium

Nyckeltal				
	Jan–mars 2009	Jan–mars 2008	April 2008 –mars 2009	Jan–dec 2008
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Vakansgrad ekonomisk, %	8	11	8	8
Överskottsgrad, %	65	61	67	66
Investeringar, mkr	607	157	2 267	1 815
Förvärv, mkr	–	20	28 607	28 627
Fastighetsförsäljningar, mkr	–3	–	–8 977	–8 974
Nettoinvesteringar, mkr	604	177	21 897	21 468
Marknadsvärde fastigheter, mkr	74 244	39 909	74 244	74 551
Area, tkvm	3 201	1 891	3 201	3 201
Antal fastigheter	303	177	303	303
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9	2,2	2,2
Soliditet, %	34	46	34	33
Belåningsgrad, %	54	35	54	53
Genomsnittlig ränta, %	3,5	4,4	3,5	4,7
Räntebärande skulder netto, mkr	40 309	13 822	40 309	39 505
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	363	196	1 540	1 373
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	616	279	616	662
varav anställda i Vasakronan Service Partner	164	–	164	166
varav anställda i fastighetsverksamheten	452	279	452	496

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport januari–juni 2009	27 augusti 2009
Delårsrapport januari–september 2009	10 november 2009
Bokslutsrapport 2009	11 februari 2010

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

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Driftnetto, mkr

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

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för 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 året justerat för fastighetsförvärv, fastighetsförsäljningar och gjorda investeringar.

Realiserad värdeförändring, mkr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat justerat för orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter dividerat med räntenettet.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Vakansgrad, ekonomisk, %

Bedömd marknadshyra för vakant lokalarea i procent av hyresvärdet.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till cirka 74 mdkr. Inriktningen är kontorslokaler, butiker och bostäder i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 303 fastigheter med en total area på cirka 3,2 miljoner kvadratmeter.