

# VASAKRONAN

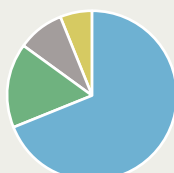
## Delårsrapport januari–juni 2011

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

### Vasakronan i sammandrag (mkr)

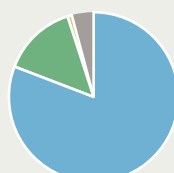
|                                                                | Jan–juni<br>2011 | Jan–juni<br>2010 | April–juni<br>2011 | April–juni<br>2010 | Juli 2010–<br>juni 2011 | Jan–dec<br>2010 |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|-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

### Kontrakterad hyra per geografisk marknad



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

### Kontrakterad hyra per fastighetskategori



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

# Vasakronan andra kvartalet 2011

## Stigande fastighetsvärden

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

## Transaktioner

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

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

## Nyuthyrningar

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

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

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

## Förändringar i styrelsen

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

En närmare beskrivning av styrelsens ledamöter finns på Vasakronans hemsida.

## Resultat andra kvartalet

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

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

# Marknadsöversikt

## Den svenska ekonomin

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

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

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

## Fastighetsmarknaden

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

## Stockholm

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

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

## Göteborg

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

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

## Öresund

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

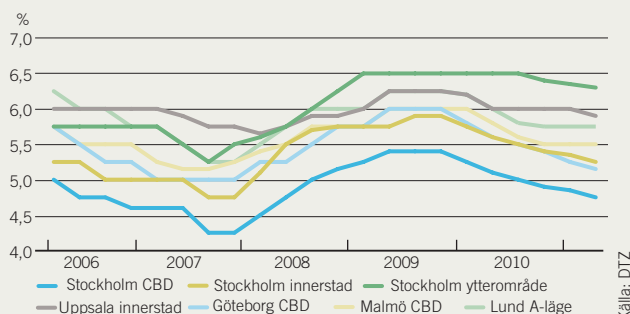
Direktavkastningskraven bedömdes under det första halvåret vara oförändrade. För de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD bedömdes de vid halvårsskiftet uppgå till runt 5,5 procent och för A-läge i Lund till strax under 6 procent.

## Uppsala

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

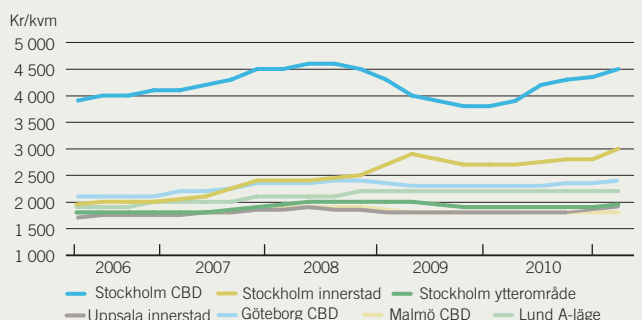
För centrala kontorsfastigheter bedömdes direktavkastningskraven för de bästa objekten till strax under 6 procent.

Marknadens direktavkastningskrav kontor



Källa: DTZ

Marknadshyror kontor



Källa: DTZ

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

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

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

2) Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningsseffekt.

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

# Kommentarer resultaträkning

## Hyresintäkter

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

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

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

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

## Fastighetskostnader

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

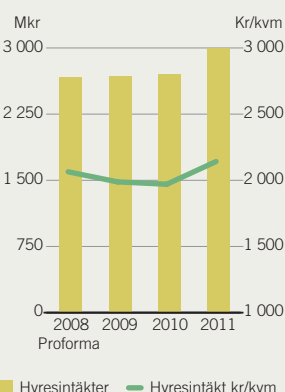
## Driftnetto

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

## Administration

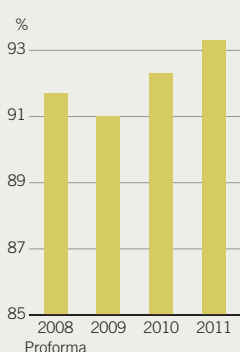
Kostnaden för fastighetsadministration minskade till 152 mkr (159) och för central administration till 45 mkr (64). I utfallet för central administration ingår engångskostnader för omstrukturering om 7 mkr (26).

### Hyresintäkter, januari-juni



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

### Uthyrningsgrad



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

### Driftnetto, januari-juni



Driftnettot har ökat 2011 till följd av de högre hyresintäkterna.

# Kommentarer resultaträkning

## Räntenetto

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

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

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

## Resultat före värdeförändringar och skatt

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

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

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

## Värdepåverkande faktorer

|                          | Värdepåverkan, % |
|--------------------------|------------------|
| Avkastningskrav          | 1,1              |
| Marknadshyresförändring  | 1,8              |
| <b>Totalt Vasakronan</b> | <b>2,9</b>       |

## Värdeförändring per ort

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

## Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

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

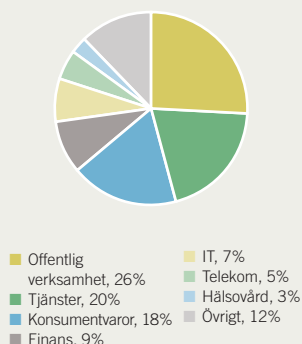
## Tio största hyresgästerna

|                                     | Andel i % <sup>1)</sup> |
|-------------------------------------|-------------------------|
| SEB                                 | 3                       |
| Rikspolisstyrelsen                  | 2                       |
| Försäkringskassan                   | 2                       |
| Ericsson Sverige                    | 2                       |
| Posten Sverige                      | 2                       |
| Kriminalvården                      | 2                       |
| Sony Ericsson Mobile Communications | 2                       |
| Domstolsverket                      | 2                       |
| H&M                                 | 2                       |
| If Skadeförsäkring                  | 1                       |
| <b>Summa</b>                        | <b>20</b>               |

1) Kontrakterad hyra

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

## Kontrakterad hyra per bransch



Offentlig verksamhet utgör 26 procent av den kontrakterade hyran.

## Förfallostruktur – kontrakterad hyra

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

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

# Kommentarer resultaträkning

## Värdeförändring finansiella instrument

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

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

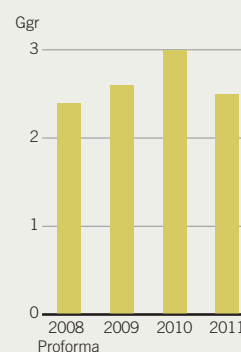
Värdeökningen på elderivat uppgick till 5 mkr (–).

## Skatt

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

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

## Räntetäckningsgrad, jan–juni



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

## Finansieringskällor 2011-06-30

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

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

## Finansiering förfallostruktur 2011-06-30

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

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

# Koncernens balansräkning i sammandrag

| Belopp i mkr                             | 2011-06-30    | 2010-06-30    | 2011-03-31    | 2010-03-31    | 2010-12-31    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                        |               |               |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>             |               |               |               |               |               |
| Immateriella anläggningstillgångar       | 2 409         | 2 424         | 2 414         | 2 434         | 2 419         |
| Förvaltningsfastigheter                  | 80 324        | 68 917        | 78 554        | 73 442        | 77 633        |
| Materiella anläggningstillgångar         | 53            | 56            | 54            | 58            | 55            |
| Finansiella anläggningstillgångar        | 526           | 931           | 541           | 959           | 671           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       | <b>83 312</b> | <b>72 328</b> | <b>81 563</b> | <b>76 893</b> | <b>80 778</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>             |               |               |               |               |               |
| Övriga kortfristiga fordringar           | 760           | 839           | 881           | 970           | 943           |
| Likvida medel                            | 2 106         | 6             | 1 115         | 330           | 2 445         |
| Tillgångar i verksamhet under avveckling | –             | 5 464         | –             | –             | –             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       | <b>2 866</b>  | <b>6 309</b>  | <b>1 996</b>  | <b>1 300</b>  | <b>3 388</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                  | <b>86 178</b> | <b>78 637</b> | <b>83 559</b> | <b>78 193</b> | <b>84 166</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |               |               |               |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                      | <b>29 317</b> | <b>26 898</b> | <b>27 835</b> | <b>25 986</b> | <b>26 683</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>              |               |               |               |               |               |
| Räntebärande skulder                     | 32 674        | 27 685        | 31 668        | 29 190        | 31 992        |
| Uppskjuten skatteskuld                   | 7 426         | 5 989         | 6 964         | 6 563         | 6 657         |
| Ej räntebärande skulder                  | 392           | 1 348         | 292           | 1 317         | 618           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>        | <b>40 492</b> | <b>35 022</b> | <b>38 924</b> | <b>37 070</b> | <b>39 267</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>              |               |               |               |               |               |
| Räntebärande skulder                     | 13 948        | 13 618        | 14 266        | 12 653        | 14 498        |
| Ej räntebärande skulder                  | 2 421         | 2 167         | 2 534         | 2 484         | 3 718         |
| Skulder i verksamhet under avveckling    | –             | 932           | –             | –             | –             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>        | <b>16 369</b> | <b>16 717</b> | <b>16 800</b> | <b>15 137</b> | <b>18 216</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>    | <b>86 178</b> | <b>78 637</b> | <b>83 559</b> | <b>78 193</b> | <b>84 166</b> |

# Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

| Belopp i mkr                                        | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Andra reserver | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------------------------|--------------|----------------------------|----------------|------------------------|---------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2010-01-01</b>             | <b>4 000</b> | <b>4 227</b>               | <b>–388</b>    | <b>16 924</b>          | <b>24 763</b>       |
| Byte av redovisningsprincip <sup>1)</sup>           |              |                            |                | –26                    | –26                 |
| <b>Justerat ingående eget kapital 2010-01-01</b>    | <b>4 000</b> | <b>4 227</b>               | <b>–388</b>    | <b>16 898</b>          | <b>24 737</b>       |
| 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                 |
| <b>Utgående eget kapital 2010-12-31</b>             | <b>4 000</b> | <b>4 227</b>               | <b>–177</b>    | <b>18 633</b>          | <b>26 683</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2011-01-01</b>             | <b>4 000</b> | <b>4 227</b>               | <b>–177</b>    | <b>18 633</b>          | <b>26 683</b>       |
| Totalresultat                                       |              |                            | 143            | 2 491                  | 2 634               |
| <b>Utgående eget kapital 2011-06-30</b>             | <b>4 000</b> | <b>4 227</b>               | <b>–34</b>     | <b>21 124</b>          | <b>29 317</b>       |

1) Avser omräkning pensioner, se vidare sidan 15

# Kommentarer balansräkning

## Immateriella tillgångar

Vasakronans immateriella tillgångar utgörs huvudsakligen av goodwill. Denna goodwill har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter i enlighet med gällande redovisningsregler redovisats till nominell skattesats vid förvärv, vilket översteg den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen. Värdet av goodwill uppgick per 30 juni 2011 till 2 309 mkr (2 321). Förändringen mot samma period föregående år beror på minskningen av goodwill i samband med försäljning av fastigheter.

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

## Förvaltningsfastigheter

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

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

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

## Fastighetsprojekt

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

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

### Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

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

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

### Större fastighetsprojekt per 2011-06-30

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

# Kommentarer balansräkning

## Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 26,3 procent på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 30 juni 2011 till 7 426 mkr (5 989) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen jämfört med årsskiftet 2010/2011 beror på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

## Räntebärande skulder

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

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

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

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

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

## Eget kapital

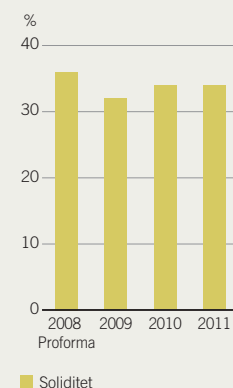
Det egna kapitalet ökade till 29 317 mkr (26 898) till följd av det positiva totalresultatet på 2 634 mkr (2 161). Från och med årsskiftet 2010/2011 tillämpar Vasakronan IAS 19, Ersättningar till anställda avseende förmånsbestämda pensioner, vilket innebär att förmånsbestämda pensioner värderas till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

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

## Finansiella risker

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

## Soliditet



Soliditeten är oförändrad jämfört med föregående år.

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

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

# Kommentarer kassaflödesanalys

## Löpande verksamheten

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

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

## Investeringsverksamheten

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

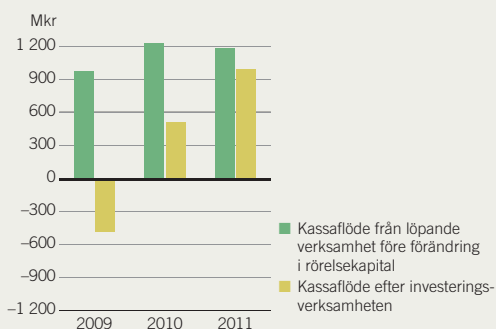
Investeringar i befintliga fastigheter minskade under perioden till 858 mkr (1 022). Kassaflöde efter investeringsverksamheten ökade till 994 mkr (508) till följd av högre kassaflöde från löpande verksamhet och lägre nettoinvestering.

## Finansieringsverksamheten

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

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

Kassaflöden, januari–juni



## Fastighetsförsäljningar

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

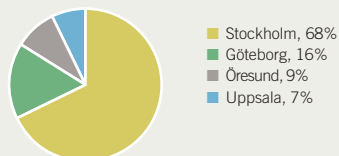
1) Köpeskilling exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

# Vasakronan totalt och per region

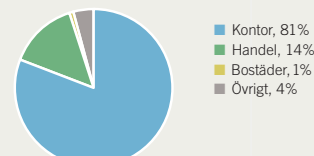
## Totalt Vasakronan januari–juni

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

## Hysesintäkter per ort



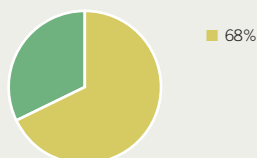
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



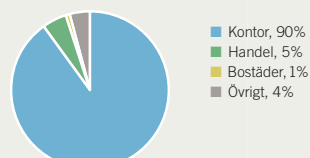
## Stockholm januari–juni

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

## Hysesintäkter, andel av Vasakronan totalt



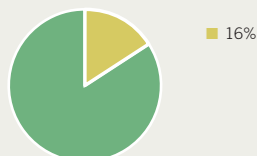
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



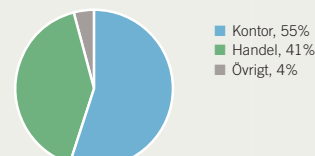
## Göteborg januari–juni

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

## Hysesintäkter, andel av Vasakronan totalt



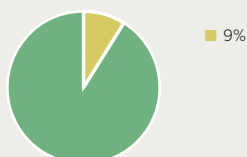
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



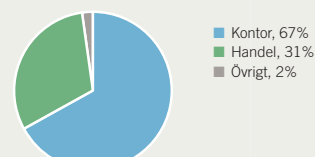
## Öresund januari–juni

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

## Hysesintäkter, andel av Vasakronan totalt



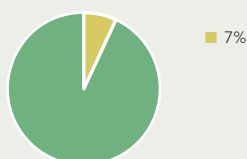
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



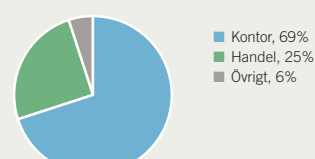
## Uppsala januari–juni

|                                 | 2011  | 2010  |
|---------------------------------|-------|-------|
| Marknadsvärde, mkr, balansdagen | 4 903 | 4 500 |
| Hysesintäkter, mkr              | 197   | 194   |
| Driftnetto, mkr                 | 124   | 122   |
| Överskottsgrad, %               | 63    | 63    |
| Uthyrningsgrad, %, balansdagen  | 94    | 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–juni<br>2011 | Jan–juni<br>2010 |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                                             | 217              | 216              |
| Rörelsens kostnader                                         | –273             | –283             |
| Realisationsresultat försäljningar                          | 98               | 139              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                      | <b>42</b>        | <b>71</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                   |                  |                  |
| Resultat från andelar i koncernbolag                        | 217              | 167              |
| Räntenetto                                                  | –739             | –529             |
| Orealiserad värdeförändring<br>finansiella instrument       | –151             | –24              |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  | <b>–631</b>      | <b>–315</b>      |
| Skatt                                                       | 166              | 83               |
| <b>Årets resultat</b>                                       | <b>–465</b>      | <b>–232</b>      |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                 |                  |                  |
| Kassaflödessäkringar                                        | 194              | –107             |
| Inkomstskatt relaterad till<br>kassaflödessäkringar         | –51              | 28               |
| <b>Periodens övriga totalresultat<br/>netto efter skatt</b> | <b>143</b>       | <b>–79</b>       |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>                     | <b>–322</b>      | <b>–311</b>      |

## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB (publ) består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

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

## Balansräkning

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

# Övriga uppgifter

## Personal

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

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2010 på sidorna 52–53. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning. Det allmänna läget på fastighets- och finansmarknaderna kommenteras under respektive avsnitt i denna rapport.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter.

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna för pensioner har ändrats enligt nedan. I övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2010 sidorna 52–57.

Den 1 juli 2010 frånträdde aktierna i Dombron. Bostadsaktiebolaget 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.

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## Närståendetransaktioner

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

## Händelser efter rapportperiodens utgång

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

Stockholm den 22 augusti 2011

**Fredrik Wirdenius**

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

## För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich

Chef ekonomi och finans

Telefon: 08-566 205 40

e-post: [christer.nerlich@vasakronan.se](mailto:christer.nerlich@vasakronan.se)

# Nyckeltal

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

# Definitioner

## Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

## Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

## Central administration

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

## Driftnetto, mkr

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

## Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

## Kontrakterad hyra, mkr

Summa hyra från kontrakt som löper per balansdagen.

## Nettoinvesteringar, mkr

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

## Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr

Förändring i fastigheternas marknadsvärde under perioden justerat för fastighetsförvärv, fastighetsförsäljningar och gjorda investeringar.

## Proforma

Som om förvärv av Vasakronan hade skett per 1 januari 2008 istället för per 1 september 2008. Jämförelsesiffror som avser 2008 Proforma har ej omräknats i samband med försäljningen av Dombron.

## Räntetäckningsgrad, ggr

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

## Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

## Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet.

## Värdeförändring fastigheter, %

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

## Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

# Kalendarium

## Rapporter

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

Ytterligare information om företaget finns på Vasakronans hemsida [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)