

Årsredovisning 2011



Innehåll

1	2011 i korthet
2	Vd-kommentar
4	Vision och mål
8	Fastighetsinnehavet
12	Marknad och konkurrenser
14	Transaktionsverksamheten
16	Fastighetsutveckling
18	Fastighetsförvaltning
20	Region Stockholm
22	Region Göteborg
24	Region Öresund
25	Region Uppsala
26	Fastigheter
28	Finansiering
29	Marknadsvärdering
31	Hållbart samhällsansvar
32	Bolagsstyrningsrapport
36	Styrelse och revisorer
37	Ledande befattningshavare

Finansiella rapporter

38	Innehållsförteckning
39	Förvaltningsberättelse
42	Koncernens resultaträkning med kommentarer
46	Koncernens balansräkning med kommentarer
49	Koncernens förändring av eget kapital med kommentarer
50	Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer
52	Moderbolagets räkningar
54	Noter
75	Förslag till vinstdisposition
76	Revisionsberättelse
77	Kvartalsöversikt
78	Femårsöversikt
80	Definitioner, adresser, kalendarium och hemsida

Upplysningar och andra publikationer

Vasakronan är ett svenskt företag som lyder under svenska lagar. Alla värden uttrycks i svenska kronor där tusen kronor förkortas "tkr", miljoner kronor "mkr" och miljarder kronor "mdkr". Om inget annat anges avser redovisade belopp perioden 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster. Belopp inom parentes avser 2010. För uppgifter från år 2008 används i förekommande fall proforma, se not 41 på sidan 70 i årsredovisningen för 2009.

Från och med årsskiftet 2010/2011 tillämpar Vasakronan IAS 19, Ersättning till anställda avseende förmånsbestämda pensioner. Med anledning av den nya tillämpningen har jämförelsesiffror för fastighetsadministration och central administration omräknats, se vidare not 31 på sidan 71. Data om marknader baseras på Vasakronans egna bedömningar om inte en specifik källa anges. Den formella årsredovisningen består av sidorna 39–75.

Vasakronan har upprättat en separat hållbarhetsredovisning för 2011 som finns tillgänglig på www.vasakronan.se. Där finns även en fastighetsförteckning, mer information om Vasakronans fastigheter samt andra publikationer.

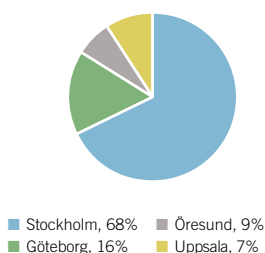
Omslagsbild: Klara Zenit ligger ett stenkast från Stockholms central i ett av stadens mest expansiva områden. Fastigheten omfattar totalt 70 000 kvm, huvudsakligen kontor men med ett betydande inslag av cityhandel. Bland hyresgästerna finns bland andra Clas Ohlson och Oriflame. Till våren 2012 flyttar H&M in på 4 600 kvm och till årsskiftet 2012/2013 flyttar Vasakronan sitt huvudkontor till fastigheten.

Översikt

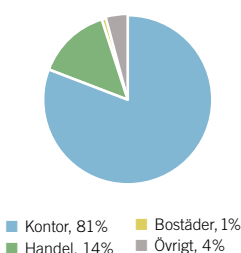
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag och ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Inriktningen är att äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala. Fastighetsbeståndet är värderat till cirka 82 mdkr och merparten av beståndet finns i Stockholm. Ambitionen är att skapa attraktiva och hållbara lokaler i stadsmiljöer där människor trivs och företag utvecklas.

	2011	2010
Marknadsvärde, mdkr	82	78
Kontrakterad hyra, mdkr	6	6
Uthyrningsgrad, %	93	93
Antal fastigheter	216	222
Area, tkvm	2 762	2 817
Antal anställda	336	364

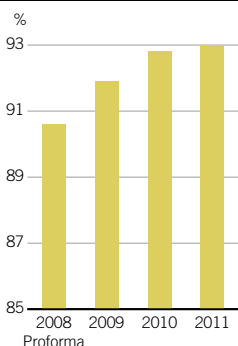
Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori

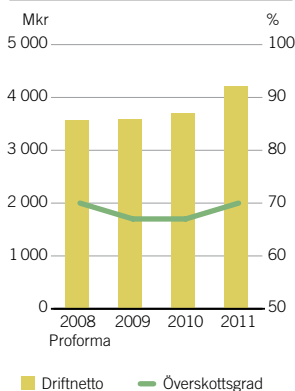


Uthyrningsgrad



Nyuthyrningar har bidragit till att uthyrningsgraden är stabilt hög och uppgår till 93,0 procent (92,8) per 31 december 2011.

Driftnetto



Driftnettot ökade med 13 procent under året, främst till följd av högre hyresintäkter.

Vasakronans regioner

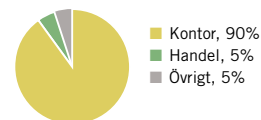


Region Stockholm

Merparten av Vasakronans fastigheter finns i Stockholm och värdet på beståndet uppgår till 56,0 mdkr, vilket motsvarar 68 procent av Vasakronans innehav. Beståndet är inriktat på kontors- och butiksfastigheter främst i centrala Stockholm, men även i närförorter såsom Alvik, Kista, Solna och Telefonplan.

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	56 035	53 561
Hysesintäkter, mkr	4 132	3 676
Driftnetto, mkr	2 851	2 456
Överskottsgrad, %	69	67
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	92	91
Area, tkvm, balansdagen	1 824	1 883

Stockholm, kontrakterad hyra per fastighetskategori

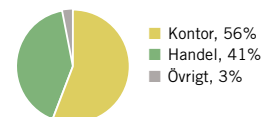


Region Göteborg

I Göteborg är Vasakronan en av de största ägarna av kommersiella fastigheter med ett fastighetsbestånd värderat till 13,6 mdkr. Beståndet innehåller många profilfastigheter som Arkaden, Lilla Bommen, delar av Nordstan samt Göteborgs nya rättscentrum vid Ullevi Park. Göteborg är Vasakronans näst största delmarknad och fastighetsbeståndet i regionen motsvarar 17 procent av det totala innehavet.

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	13 568	12 513
Hysesintäkter, mkr	968	911
Driftnetto, mkr	736	676
Överskottsgrad, %	76	74
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	98	97
Area, tkvm, balansdagen	365	365

Göteborg, kontrakterad hyra per fastighetskategori

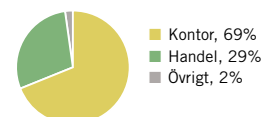


Region Öresund

I Öresundsregionen finns Vasakronan i Malmö och Lund. Beståndet i Malmö utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter. I Lund är beståndet koncentrerat till kontorsfastigheter i centrum samt attraktiva närområden. Fastighetsvärdet uppgår till 7,6 mdkr, vilket motsvarar 9 procent av det totala innehavet.

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	7 570	6 853
Hysesintäkter, mkr	555	533
Driftnetto, mkr	364	338
Överskottsgrad, %	66	63
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	96	96
Area, tkvm, balansdagen	315	311

Öresund, kontrakterad hyra per fastighetskategori

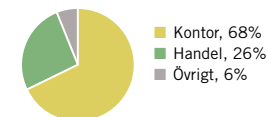


Region Uppsala

I Uppsala är Vasakronan en av de största fastighetsägarna med ett fastighetsbestånd värderat till 5,2 mdkr, motsvarande 6 procent av det totala innehavet. Beståndet är inriktat på kommersiella fastigheter i centrala Uppsala samt i Uppsala Science Park.

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	5 197	4 706
Hysesintäkter, mkr	393	388
Driftnetto, mkr	260	244
Överskottsgrad, %	66	63
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	93
Area, tkvm, balansdagen	258	258

Uppsala, kontrakterad hyra per fastighetskategori



2011 i korthet

117 mkr

Positiv nettouthyrning

Nettouthyrningen under året uppgick till 117 mkr. Nyuthyrningar har genomförts under året motsvarande en årshyra om 454 mkr eller 165 000 kvadratmeter. Omförhandlingar eller förlängningar har genomförts motsvarande en årshyra om 859 mkr och har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 2,8 procent.

93%

Hög uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden låg på en fortsatt hög nivå under 2011 och uppgick till 93,0 procent vid utgången av året.

4 211 mkr

Starkt driftnetto

Driftnettot ökade med 13 procent under 2011. I ett jämförbart bestånd var ökningen knappt 4 procent vilket främst förklaras av intäktsförbättringen under året. Överskottsgraden förbättrades till 70 procent (67).

4,9 %

Stabila fastighetsvärden

Fastighetsvärdena steg under 2011 med 4,9 procent. Vid utgången av året uppgick marknadsvärdet till 82 mdkr.

2 468 mkr

Förbättrat resultat

Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades med 6 procent genom det starkare driftnettot och uppgick till 2 468 mkr.

Ekonomi i korthet, mkr

	2011	2010
Hysesintäkter	6 048	5 508
Driftnetto	4 211	3 714
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 468	2 335
Värdeförändring fastigheter	3 773	4 029
Räntenetto	-1 649	-1 274
Årets resultat	3 938	5 310
Uthyrningsgrad, balansdagen, %	93,0	92,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9
Soliditet, balansdagen, %	34	32

Q1

- Avtal tecknas med Trafikverket om uthyrning av nästan 14 000 kvadratmeter i Solna Strand.
- Konceptet "Det gröna kontoret" lanseras.
- Fastigheten Riga vinner EU Green Building Award 2011 i kategorin "Nya fastigheter färdigställda 2010".
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökar med 4 procent jämfört med samma period föregående år.

Q3

- Jungmannen 1 i Malmö förvärfas av Alecta för ett fastighetsvärde om 136 mkr.
- Avtal tecknas om framtida förvärf av Koggen 2 i Västra Hamnen, Malmö.
- Ett tioårigt hyresavtal om drygt 1 000 kvm tecknas med The North Face i Arkaden i Göteborg.
- Förbättrat driftnetto i ett jämförbart bestånd på 8 procent jämfört med föregående år.

Q2

- Avtal tecknas om försäljning av Gångaren 10 i Stockholm till Areim för ett fastighetsvärde om 570 mkr.
- Avtal tecknas med H&M om uthyrning av 4 600 kvadratmeter kontor i Klara Zenit.
- Uthyrningsgraden förbättras under kvartalet från 92,5 till 93,3 procent.
- Obligationer emitteras för första gången på den norska marknaden.

Q4

- Avtal tecknas med både Aon och Sigma IT Management om uthyrning av totalt cirka 5 500 kvadratmeter i kontorsfastigheter under uppförande i Svea Artilleri i Stockholm.
- Avtal tecknas med Moderna Försäkringar om uthyrning om närmare 4 000 kvadratmeter i Nortullspalatset i Stockholm och drygt 1 000 kvadratmeter i Relingen 1 i Malmö.
- Fastighetsvärdena stiger med ytterligare 1,6 procent.

"Vasakronan är väl positionerat för att vara fortsatt framgångsrikt"

Trots den finansiella oron i omvärlden var 2011 sammantaget ett framgångsrikt år för Vasakronan med stigande marknadsvärden, starkt driftnetto och hög uthyrningsgrad. Vd Fredrik Wirdenius ser stor potential för fortsatt positiv utveckling för Vasakronan under 2012, även i en svagare konjunktur.

Hur skulle du sammanfatta utvecklingen under 2011?

Som helhet kan 2011 summeras till ett mycket bra år. Marknadsvärdena har stigit med 4,9 procent till 82,4 mdkr (77,6), vi redovisar ett starkt driftnetto, plus 13,4 procent till 4,2 mdkr (3,7) och en stabilt hög uthyrningsgrad på 93 procent (93). Den ekonomiska oron i världen har känts av även i Sverige, men således inte nämnvärt påverkat Vasakronan negativt under 2011.

Är du orolig inför 2012?

Nej, Vasakronan är väl positionerat för att vara fortsatt framgångsrikt även om konjunkturen skulle försvagas ytterligare. Fastigheter av hög kvalitet och i goda lägen gör att vi kan räkna med fortsatt höga uthyrningsgrader. Dessutom har vi långa löptider på hyreskontrakten och en väldigt diversifierad kundsammansättning. Den största enskilda hyresgästen står för endast 3 procent av omsättningen, samtidigt som offentlig sektor svarar för en fjärdedel av kundintäkterna. Butikslokalerna, som genom sina goda lägen i princip alltid är uthyrda, fungerar som något av en "krockkudde" för oss när tiderna blir sämre.

Den stora frågan inför 2012 är hur mycket sysselsättningen påverkas av det som händer i vår omvärld. Det är den enskilda faktor som mest påverkar Vasakronan och andra aktörer i fastighetsbranschen.

Vilka utmaningar väntar på hyresmarknaden under nästa år?

I Stockholm är efterfrågan fortsatt stor på moderna kontorslokaler i innerstaden. Många organisationer söker centralt belägna kontor och är beredda att "betala" för de goda lägena med mindre yta per medarbetare. Men för att det ska fungera krävs välplanerade lokaler med effektiv ventilation, värme, kyla, bra belysning och välfungerande IT-infrastruktur. Eftersom det inte färdigställdes så många nya kontorsfastigheter under 2011, så kan tillgången inte fullt ut matcha efterfrågan.

Det förstärker den tudelning som vi har kunnat observera under flera års tid. Äldre kontorslokaler efterfrågas i allt

mindre utsträckning, även om de är centralt belägna. På samma sätt ser vi en kluven utveckling i Stockholms ytterstadsområden, där moderna områden med goda kommunikationer som Solna, Sundbyberg och Kista attraherar företagen, medan andra ytterområden har svårare att locka hyresgäster.

Göteborg, Malmö/Lund och Uppsala upplever en liknande utveckling. I Malmö, där det finns en växande efterfrågan på moderna kontor, har vi under året tagit viktiga steg i strategin att förnyga beståndet genom att förvärva såväl fastigheten Jungmannen som det pågående bygget av fastigheten Koggen, båda belägna i det attraktiva området Västra Hamnen.

I Malmö har Vasakronan också sitt största pågående utvecklingsprojekt, eller hur?

Det stämmer. Sedan några år tillbaka pågår där uppförandet av ett nytt rättscentrum som kommer att stå klart för inflyttning i mitten av 2014 och där bland andra polisen, domstolsverket och kriminalvårdsverket kommer att vara hyresgäster. Under året har vi även färdigställt den första etappen av ett nytt rättscentrum i Göteborg och den sista etappen är nu i slutfasen. Nämnas kan även två projekt som helt har färdigställts i början av 2012. Det är fastigheten Lyckan på Västra Kungsholmen i Stockholm, där en äldre industrifastighet byggts om till moderna kontor för Teracoms räkning, och en ny kontorsfastighet i anslutning till Svavallergallerian i Uppsala.

Fastighetsbolag brukar vara återhållsamma med att sätta igång nya utvecklingsprojekt när konjunktutsikterna är osäkra. Gäller det även Vasakronan?

Vi är alltid försiktiga och vill helst säkerställa att vi har långa hyreskontrakt klara innan vi startar nya projekt. Ett undantag från den regeln är uppförandet av en fastighet vid Svea Artilleri på Östermalm i Stockholm som inleddes under 2011. Där gjorde vi bedömningen att läget var så attraktivt att vi kunde starta projektet utan att ha

någon del uthyrd – ett antagande som visat sig vara helt riktigt. Vi har redan hyresgäster klara för drygt 80 procent av kontorsytorna.

När det gäller att sätta igång nya utvecklingsprojekt så håller vi förstås ett öga på konjunkturutvecklingen, men helt klart är att vi kommer att initiera nya projekt även under 2012. Vi har projektmöjligheter i attraktiva områden i Stockholm som Norra Djurgårdsstaden, Kista och Frösunda.

Hur ser transaktionsmarknaden ut just nu?

Precis som på hyresmarknaden är det en tudelad transaktionsmarknad som vi ser. Bankernas restriktiva utlåning har haft effekt på vissa aktörers möjlighet att hitta finansiering till förvärv. Det har fått till följd att framför allt objekt med lite större risk är svårålda. Däremot ser vi en ökad efterfrågan på fastigheter där risknivåerna är låga, till exempel centralt belägna butiks- och kontorsfastigheter, men även bostäder. Intresset att förvärva reala tillgångar i Sverige är stort och många institutionella placerare har ett önskemål om att öka andelen fastigheter i sina portföljer.

Kommer ni att vara aktiva när det gäller att köpa och sälja fastigheter?

Det kommer vi definitivt att vara – framför allt på köpsidan. Vi har under de tre senaste åren omsatt och investerat i fastigheter för 22 mdkr. Genom transaktioner anpassas portföljen hela tiden till var i konjunkturen vi befinner oss och det ökar avkastningen.

Under 2012 har vi redan omsatt fastigheter för 5 mdkr. I januari 2012 sålde vi beståndet i Nacka Strand för närmare 3 miljarder, för att kort därefter köpa kontors- och handelsfastigheter i centrala Göteborg för drygt 2 mdkr.

Förvärv av större fastigheter kräver ett betydande kapital och där är Vasakronans stabilitet ett stort plus. Vår löpande intjäning är mycket stabil, samtidigt som våra finansiella muskler ger oss möjlighet att agera kontryckiskt, det vill säga att köpa när andra inte kan. Den styrkan räknar jag med att vi ska utnyttja under 2012.

Vad är det ni letar efter när ni bedömer förvärvskandidater?

Generellt kan man väl säga att den renodling av beståndet som vi arbetat med under några år är avklarad. Nu fokuserar vi på att förädla, förbättra och förnygra – och det är utifrån de perspektiven vi bedömer potentiella förvärv. Jag har redan nämnt de två förvärven i Malmö, som både innebär en förnygring och en tydligare etablering i en attraktiv stadsdel. Samtidigt har vi under året sålt några fastigheter i Stockholm som inte riktigt passar in i vårt bestånd.

Du brukar säga att Vasakronan ska ha "ledartröjan" bland de svenska fastighetsbolagen. Hur kommer vi att märka det under 2012?

Våra ambitioner är mycket riktigt höga. Vasakronan ska vara det naturliga förstahandsvalet för dem som söker lokaler, uppfattas som den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen och generera en högre avkastning än branschgenomsnittet. Sedan samgåendet mellan Vasakronan och AP Fastigheter 2008 har vi arbetat målmedvetet med att renodla fastighetsbeståndet och skapa en organisation som fullt ut kan ta tillvara vår storleksfördel och våra betydande synergier både på intäktssidan och kostnadssidan och realisera dessa i form av ökad lönsamhet. Nu finns den organisationen på plats och vi är redo att lyfta verksamheten till en ny och högre nivå.

Kan du ge några exempel på hur Vasakronan utnyttjar sin storleksfördel?

De stora synergier finns framför allt på intäktssidan. Vårt stora utbud och kvaliteten på våra fastigheter gör att vi nästan alltid kan finna lokaler som passar kundernas önskemål. Därför kan vi också behålla våra hyresgäster längre. Vasakronan har specialiserade enheter som arbetar med nyuthyrning. Genom att proaktivt arbeta med uthyrning, inte bara när lokalerna är på väg att bli lediga, skapar vi en konstant närvaro på marknaden och kan hålla hyror och uthyrningsgrader uppe på goda nivåer.

Under 2011 har vi tagit ytterligare steg för att bli en ännu bättre partner till våra kunder. Att flytta till nya lokaler är något som de flesta företag gör väldigt sällan och därför blir deras önskemål ofta alltför endimensionella och fokuserade på yttorlek och kvadratmeterpris. Vår ambition är att hjälpa kunden att inse den fysiska miljöns betydelse för företagets framgång. Genom att välja lokaler som stödjer företagets målsättningar och arbetssätt kan företaget

också bli mer effektivt och produktivt. Den modell vi tagit fram för att bistå kunderna att hitta rätt lokaler och utforma dem på rätt sätt har fått ett mycket positivt mottagande. Det här är ett område där vi definitivt har ett försprång jämfört med branschkollegerna.

Vilka andra fördelar har er marknadsledande position?

Det finns en rad exempel. Vår storlek och koncentration av beståndet gör det möjligt för oss att ha en högre grad av specialisering än konkurrenterna. När det gäller affärsstöd och support har vi valt att centralisera de funktionerna, medan kontakterna med våra kunder är decentraliserade ut i organisationen där de dagliga mötena sker. Det arbetssättet har lett till både bättre leveranser och högre servicenivå, samtidigt som vi sänkt våra administrativa kostnader, både i absoluta tal och i förhållande till branschen i övrigt. Även kostnaderna för fastighetsskötsel och underhåll är på väg nedåt genom effektivare arbetsätt och energieffektiviseringar.

Ett område där Vasakronan ligger långt framme är miljöarbetet. Hur attraktiva är de gröna hyresavtalen för hyresgästerna?

De gröna hyresavtalen fortsätter att skapa ett stort intresse på marknaden. Under året har vi inom ramen för totalkonceptet Det gröna kontoret lanserat en rad kompletterande tjänster inom främst service och transport, som samtliga är miljö- och kvalitetscertifierade. Än så länge är vi bara i början av arbetet med att på allvar skapa en miljömässig helhetssyn på hur man hyr och nyttjar kommersiella lokaler, men redan har vi tecknat banbrytande kontrakt med en rad kunder.

Hittills har vi varit ensamma om de gröna hyresavtalen, men nu ser vi tecken på att branschen är på väg att anamma Vasakronans tänkande. Låt oss hoppas att gröna hyresavtal, med alla dess fördelar, snart är standard inom Fastighetssverige. Men då är det dags för oss att ta nästa steg i utvecklingen.

Och vilket blir nästa "gröna" steg?

Framför allt handlar det om att etablera en bredare syn på ett långsiktigt hållbart fastighetsföretagande. Just nu arbetar vi med att miljöklassa och miljöcertifiera våra fastigheter. Vi ser att det finns en stark korrelation mellan kvalitet och miljöklassning och att miljö- och klimataspekterna väger allt tyngre när kunderna gör sina lokalval. Jag är övertygad om att vårt ambitiösa miljöarbete är en viktig orsak till att Vasakronan har högre hyresnivåer och högre uthyrningsgrader



än marknaden i stort. På sikt kommer också ett hållbart förhållningssätt att skapa en bättre värdeutveckling för den här typen av fastigheter.

Trots de många frågetecknen inför 2012 – hur ser de ekonomiska målen ut för det kommande året?

Som jag sagt tidigare ser jag att Vasakronan har en stor potential för fortsatt positiv utveckling. Målet för 2012 är ett ökat driftnetto med 2,5 procent i ett

jämförbart bestånd och en uthyrningsgrad på minst 94 procent efter försäljningen av Nacka Strand.

Stockholm i februari 2012

Fredrik Wiridenius
Verkställande direktör

Vision och ekonomiska mål

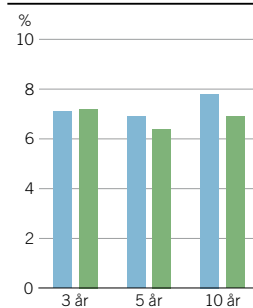
Uppdrag

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Ägarnas syfte med innehavet är att få en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från svenska fastighetstillgångar. Verksamheten ska bedrivas med hänsyn till etik och miljö utan att göra avkall på det övergripande målet om hög avkastning. Utdelningsnivån bestäms årligen, baserat på bedömning av framtida intjäning, transaktionsverksamhet och krav på finansiell stabilitet. Ambitionen är dock att utdelningen ska motsvara 40 till 60 procent av resultat före värdeförändringar och skatt.

Det finansiella avkastningsmålet är en totalavkastning på minst 9 procent per år. Dessutom ska den årliga total-

avkastningen vara minst 0,5 procentenheter högre än genomsnittet enligt IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan. Totalavkastningen utgörs av både direktavkastning från fastigheterna och värdeförändring. Det årliga utfallet följs upp och analyseras. Utvärdering görs på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder. För 2011 uppgick totalavkastningen, inklusive projekt och transaktioner, till 10,6 procent där genomsnittet för IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan uppgick till 10,2 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick Vasakronans totalavkastning till 7,8 procent per år med ett genomsnitt för IPD Svenskt Fastighetsindex på 6,9 procent.

**Totalavkastning
IPD Svenskt Fastighetsindex**



■ Vasakronan
■ IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan
Källa: IPD Svenskt Fastighetsindex

Vision

Vasakronan har en vision om "den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas".

Ambition

Att vara Sveriges ledande fastighetsbolag och ett föredöme i svenskt näringsliv. Detta ska uppnås genom att:

- Ha högre avkastning än branschen i övrigt
- Vara ett förstahandsval för de som söker lokaler
- Uppfattas som den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen
- Ta ett socialt ansvar och sträva efter en långsiktigt hållbar utveckling.



Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms miljöprofilerade utvecklingsområden med siktet inställt på att bli klimatpositivt. Som största fastighetsägare i området arbetar Vasakronan tillsammans med Stockholms stad för att utveckla Norra Djurgårdsstaden till en internationell förebild för hållbar stadsutveckling.

Ekonomiska mål 2011

Utöver det övergripande finansiella avkastningsmålet gentemot ägarna definierades ett antal ekonomiska mål för 2011, i syfte att sätta fokus på väsentliga områden för verksamheten. De ekonomiska målen följdes upp regelbundet under året och avvikelser mot prognoserna analyserades.

Ekonomiska mål

4%

Ett driftnetto för ett jämförbart bestånd som överstiger utfall 2010 med 4 procent.
Utfall: 3,6 procent

93%

En uthyrningsgrad på minst 93 procent.
Utfall: 93 procent

130 kr

En administrationskostnad på 130 kronor per kvadratmeter vid ingången av 2012.
Utfall: Bedömt utfall 130 kronor per kvadratmeter vid ingången av 2012

Driftnettoutvecklingen uppgick till 3,6 procent, vilket innebär att den högt satta ambitionen inför 2011 inte nåddes helt. Det förklaras främst av en sämre konjunkturutveckling än väntat.

Uthyrningsgraden uppgick till 93,0 procent, vilket innebär att målet för uthyrningsgraden uppfylldes. Utfallet är ett resultat av ett framgångsrikt arbete med såväl nyuthyrningar som omförhandlingar under året. Under året har nyuthyrningar genomförts motsvarande en årshyra om 454 mkr. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar genomförts om 859 mkr.

Administrationskostnaden uppgick i genomsnitt till 134 kronor per kvadratmeter under 2011, att jämföra med 135 kronor per kvadratmeter under 2010. Under året har effektiviseringsarbetet fortsatt i syfte att sänka admi-

nistrationskostnaderna. I och med att förvärv och försäljningar genomförs är det naturligt med temporära förändringar i administrationskostnad per kvadratmeter. Bedömningen är dock att nivån vid utgången av 2011 innebär goda förutsättningar för att vid inledningen av 2012 ligga på en nivå kring 130 kronor per kvadratmeter.

Inför 2012 har nya ekonomiska mål satts för verksamheten. Målen innebär ett driftnetto för ett jämförbart bestånd som överstiger utfallet 2011 med 2,5 procent samt en uthyrningsgrad på minst 94 procent efter försäljningen av beståndet i Nacka Strand. Dessutom förväntas administrationskostnaderna ligga på en nivå kring 130 kronor per kvadratmeter.

Målarbete med kunden i fokus

Vasakronan har identifierat ett antal förutsättningar som bedöms väsentliga för att kunna göra skillnad för hyresgästerna och för att uppnå ambitionen. Dessa förutsättningar ligger till grund för det målarbete som görs på kort sikt. De kortsiktiga målen sätts vid den affärsplanering som genomförs varje år, där också olika aktiviteter definieras för att säkerställa att målen uppnås. Förutsättningarna kan sammanfattas i fyra områden.



Fastighetsbeståndet ska bestå av fastigheter som över tid är attraktiva på hyresmarknaden. Bedömningen är att detta åstadkoms genom att koncentrera fastighetsinnehavet till marknader med stark ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Uppfattningen är också att moderna, effektiva och välbelägna kontors- och handelsfastigheter, där handelsfastigheterna främst är av typen cityhandel, ger bäst förutsättningar över tid.

Vasakronans fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala. Dessa orter bedöms vara de marknader i Sverige som har bäst förutsättningar för en god hyrestillväxt. På respektive ort är fastigheterna belägna i attraktiva kontors- respektive butikslägen och erbjuder moderna, ändamålsenliga och effektiva lokaler. Faktorer som tillsammans ger goda förutsättningar och viktiga konkurrensfördelar vid hyrning och omförhandlingar. Vid

gynnsamma marknadsförutsättningar utvecklas dessutom både nya och befintliga fastigheter som ett alternativ till förvärv av fastigheter.

Nivån på uthyrningsgraden är en indikation på fastighetsbeståndets attraktivitet på lokalmarknaden. Vasakronan har historiskt haft en generellt stabil och hög uthyrningsgrad jämfört med övriga branschen. Uthyrningsgraden fortsatte att vara hög under 2011 och uppgick till 93,0 procent vid utgången av året.

Marknads-
koncentration



Gott värdschap

Vasakronan ska göra skillnad för sina hyresgäster och stå för ett gott värdschap. Genom att erbjuda ett brett utbud av attraktiva lokaler och en högre servicegrad än andra fastighetsbolag, ska Vasakronan vara ett förstahandsalternativ vid val av lokaler både för nya och befintliga kunder.

Som Sveriges största fastighetsbolag, med totalt 216 fastigheter motsvarande en uthyrningsbar area på 2,8 miljoner kvadratmeter, kan Vasakronan göra det möjligt för hyresgästerna att vid ändrade lokalbehov hitta en ny attraktiv lokal utan att byta hyresvärd.

En nära och öppen dialog med hyresgästerna är väsentlig för att uppnå en hög servicegrad. Fastigheterna förvaltas därför med egen anställd personal och med kontinuitet i bemanningen, vilket resulterar i att hyresgästerna möter personal med stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas behov. Utöver de löpande kontakterna anordnas varje år

fokusmöten där hyresgästernas önskemål, framtida planer och förbättringsåtgärder i samarbetet med Vasakronan diskuteras. I syfte att ytterligare för- enkla för hyresgästerna erbjuds rådgivning i lokalfrågor kring till exempel arbetsmiljö samt diverse kring-

tjänster såsom reception, telefoni och hyresgästservice. Allt för att göra hyresgästernas vardag enklare.

För att utvärdera och regelbundet förbättra värdschapet utförs varje år Vasakronans egen kundundersökning Tyck om Vasakronan.

Undersökningen ligger till grund för det löpande arbetet för att få nöjda hyresgäster och skapa långsiktiga hyresrelationer. Skalan i undersökningen är 1 till 100, där ett utfall på minst 80 motsvarar betyget "mycket bra". Utfallet i undersökningen för 2011 uppgick till 76 för kontor och 69 för butiker. Resultatet visar att Vasakronan har nöjda kunder men att förbättringsområden också finns.

Första-
handsval



Kompetenta
medarbetare

En förutsättning för en framgångsrik verksamhet är engagerade och kompetenta medarbetare. För att behålla kompetent personal och attrahera nya talanger krävs att Vasakronan kan erbjuda branschens bästa utvecklingsmöjligheter och en god arbetsmiljö. Att skapa delaktighet, motivation, engagemang och trivsel hos medarbetarna är inte bara en nyckel till en framgångsrik fastighetsverksamhet, utan också ett ansvar som arbetsgivare.

Vasakronan arbetar aktivt med kompetensutveckling och aktiviteter för samverkan. Arbetet omfattar dels en kartläggning av de kompetenser som finns internt och dels ett arbete med att attrahera nya medarbetare. Medarbetarna erbjuds externa utbildningar och interna utbildningar som är behovsanpassade och skräddarsydda utifrån Vasakronans verksamhet och arbets sätt. Medarbetarutveckling sker genom både individuella medarbetarsamtal och regelbundna

medarbetarundersökningar. En mer detaljerad beskrivning av Vasakronans arbete med utveckling av medarbetarna framgår av hållbarhetsredovisningen för 2011.

2011 års medarbetarundersökningar visar att Vasakronan har nöjda medarbetare. I undersökningen som visar på arbetsklimatet i företaget, ESI (Employee Satisfaction Index), var utfallet 97, vilket kan jämföras med branschens index på 85. Även resultatet i NPS (Net Promotor Score), som är ett mått på i vilken utsträckning

Vasakronans medarbetare kan rekommendera

Vasakronan som arbetsplats, var högt i förhållande till branschen. Resultatet uppgick till 34 jämfört med branschens index på 6.

Utfallen i undersökningarna är en indikation på att medarbetarna generellt sett är nöjda med arbetsklimatet, att

de känner sig motiverade, och att de upplever att de kan utvecklas i företaget.

Engagemang



Hållbar utveckling

Hållbarhet är en förutsättning för tillväxt och en långsiktig verksamhet. Dessutom ingår i uppdraget från ägarna att bedriva verksamheten med hänsyn till etik och miljö utan att göra avkall på målet om hög avkastning. Vasakronans arbete för hållbar utveckling och minskad klimatpåverkan omfattar dels miljö- och klimatfrågorna, dels den sociala dimensionen i att utveckla hållbara städer och stadsdelar utifrån ett helhetsperspektiv.

Miljöarbetet bedrivs aktivt och utifrån vetskapen att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Hänsyn till miljön måste därför tas i alla delar av verksamheten. En närmare beskrivning av miljöarbetet och arbetet för en hållbar utveckling framgår av hållbarhetsredovisningen för 2011. Kortfattat kan dock nämnas de gröna kringtjänster som Vasakronan erbjuder sina hyresgäster i syfte att engagera dem i

miljöarbetet. De gröna kringtjänsterna omfattar exempelvis, grön flytt, grön el, grön service och grön bilpool.

Vasakronan var dessutom först i Sverige med att erbjuda sina hyresgäster så kallade gröna hyresavtal. Från starten första kvartalet 2010 fram till och med årsskiftet 2011/2012 har totalt 558 gröna hyresavtal tecknats.

Långsiktighet

Fastighetsinnehavet

Under 2011 har Vasakronan fortsatt att renodla innehavet mot ett fastighetsbestånd med fokus på kontors- och handelsfastigheter. Kontorslokaler ska karakteriseras av hög flexibilitet och effektivitet, och butikslokalerna ska ge förutsättningar för en dynamisk handel.

Fokus på tillväxtorter

Vasakronan äger 216 fastigheter (222) koncentrerade till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 2,8 miljoner kvadratmeter (2,8). Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 31 december 2011 till 82,4 mdkr (77,6), varav fastigheterna i Stockholm svarar för 68 procent (69).

Den strategiska inriktningen är en koncentration av fastighetsinnehavet till marknader med förutsättningar för stark ekonomisk tillväxt och god likviditet för transaktioner. Vasakronan har därför valt att begränsa verksamheten till ovan nämnda orter. Fastighetsbeståndet ska också bestå av fastigheter som över tiden är attraktiva på hyresmarknaden såväl produkt- som lägesmässigt. Bedömningen är att kontors- och handelsfastigheter i bra lägen på de utvalda orterna har de bästa förutsättningarna. Idag utgörs 81 procent (81) av den kontrakterade hyran av kontorslokaler och 14 procent (14) av butiker. Resterande del utgörs av bostäder och övriga lokaler.

Diversifierad och solid kontraktsportfölj

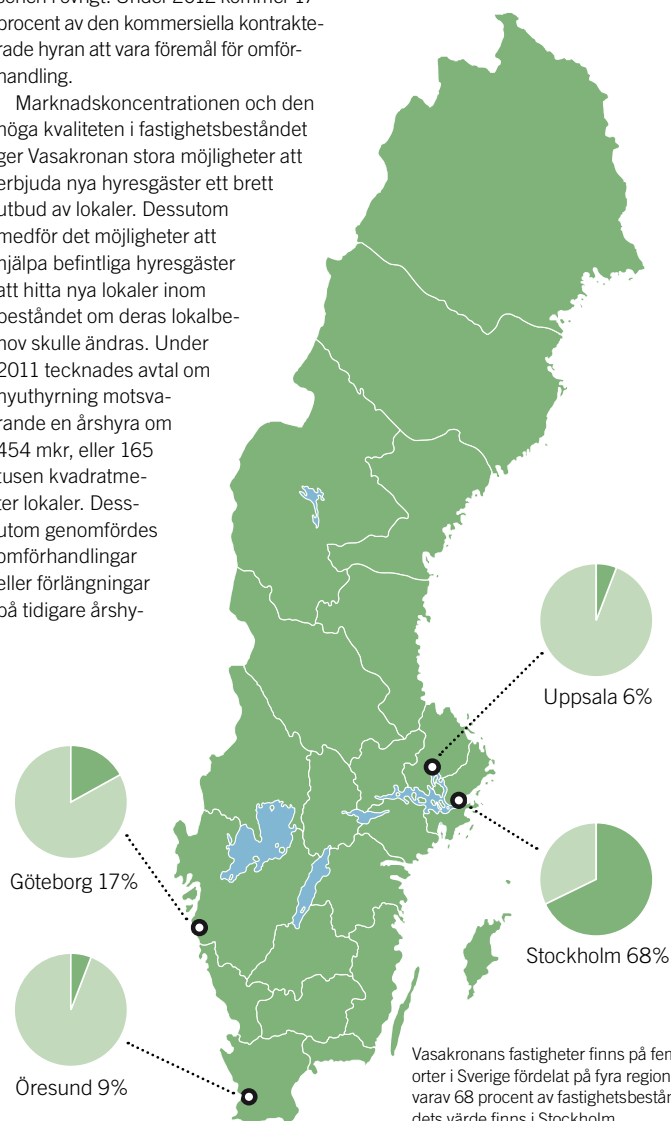
För att uppnå en riskavvägd avkastning arbetar Vasakronan med att upprätthålla en diversifierad och balanserad hyreskontraktsportfölj. Den kontrakterade hyran uppgick per 31 december 2011 till 6 176 mkr (5 989), varav 98 procent avser kommersiella lokaler. Diversifieringen åstadkoms genom en spridning på många hyresgäster i flertalet branscher. De 10 största hyres-

gästerna står för 20 procent av den kommersiella kontrakterade hyran, men ingen av dessa hyresgäster representerar enskilt mer än 3 procentenhet. Portföljen utgörs också av en hög andel hyresgäster inom offentlig verksamhet motsvarande 26 procent av den kontrakterade hyran. Dessa faktorer bedöms tillsammans bidra till en balanserad kontraktsportfölj med begränsad risk. Varje år omförhandlas cirka 15 procent av kontraktsportföljen. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen avseende kommersiella fastigheter uppgick per 31 december 2011 till 4,5 år (4,6), vilket är förhållandevis långt jämfört med branschen i övrigt. Under 2012 kommer 17 procent av den kommersiella kontrakterade hyran att vara föremål för omförhandling.

Marknadskoncentrationen och den höga kvaliteten i fastighetsbeståndet ger Vasakronan stora möjligheter att erbjuda nya hyresgäster ett brett utbud av lokaler. Dessutom medför det möjligheter att hjälpa befintliga hyresgäster att hitta nya lokaler inom beståndet om deras lokalbehov skulle ändras. Under 2011 tecknades avtal om nyuthyrning motsvarande en årshyra om 454 mkr, eller 165 tusen kvadratmeter lokaler. Dessutom genomfördes omförhandlingar eller förlängningar på tidigare årshy-

ror om 859 mkr. Omförhandlingarna och förlängningarna resulterade i genomsnitt i en ny utgående hyra som översteg den tidigare med 2,8 procent. Utifrån årshyresvärdet har 72 procent av hyresgästerna, baserat på de kontrakt som har varit föremål för omförhandling, valt att förlänga sina kontrakt. Uthyrningsgraden i beståndet låg på en fortsatt hög nivå i slutet av året och uppgick till 93,0 procent (92,8). Marknadshyran för de vakanta lokalerna uppskattas till 406 mkr (411). Nettouthyrningen under året uppgick till 117 mkr.

För mer information om fastigheternas area, uthyrningsgrad, taxeringsvärde m.m., besök Vasakronans fastighetsförteckning på vasakronan.se/omvasakronan/fastigheter



Flexibla kontor

Kontorslokalerna i Vasakronans fastighetsbestånd finns i citylägen samt i attraktiva närförorter till respektive verksamhetsort och svarar för 81 procent av den kontrakterade hyran. Uthyrningsbar area för kontor uppgår till cirka 2,2 miljoner kvadratmeter och uthyrningsgraden uppgick i slutet av 2011 till 92 procent.

Kontorslokalerna ska karakteriseras av hög flexibilitet och vara effektiva och ändamålsenliga. För de hyresgäster som söker mindre lokaler erbjuds såväl kontorshotell som egna mindre kon-

torslösningar. Inom Vasakronan sker en kontinuerlig utveckling av nya kontorsfastigheter, exempelvis Rättscentrum i Malmö och Svea Artilleri Stockholm.

Butikslokaler i attraktiva lägen

Vasakronan är en av landets största handelsaktörer med nästan 900 butiker på cirka 330 tusen kvadratmeter yta. Butikslokalerna finns i citylägen, gallerior och köpcentrum i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala. Arbetet med butikslokalerna sker ur ett långsiktigt perspektiv och syftar bland annat till att säkerställa en genomtänkt butiksmix i det aktuella området. Butiksfastigheterna svarar för 14 procent av totalt kontrakterad hyra. Den omsättningsbaserade delen uppgick till 81 mkr (74) och utgör en mindre del av hyresintäkterna. Uthyrningsgraden i

butiksfastigheterna uppgick till 97 procent i slutet av 2011.

När tillfälle uppstår moderniseras och utvecklas befintliga butiksfastigheter. Under året påbörjades bland annat en ombyggnad av fastigheten Perukmakaren i centrala Göteborg. Projektet omfattar en upprustning av fastigheten och utveckling av nya butiksytor och hotell.

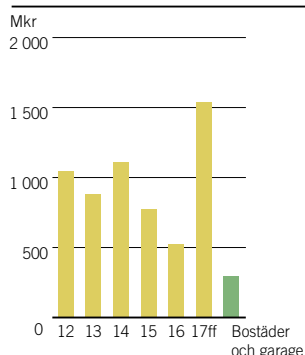
Tio största hyresgästerna

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

1) Kontrakterad hyra

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

Förfallostruktur, kontrakterad hyra



Av den kontrakterade hyran är 17 procent föremål för omförhandling under 2012. Genomsnittlig löptid uppgår till 4,5 år.

Fastighetsbeståndet utifrån region och fastighetskategori

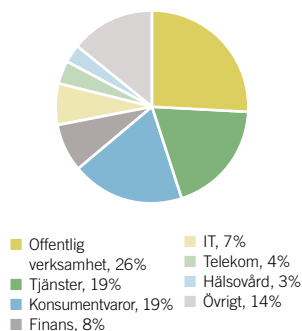
	Antal fastigheter	Area, tkvm	Marknadsvärde, mkr	Kontrakterad hyra, mkr
Stockholm innerstad	56	899	38 454	2 705
Kontor	52	824	35 764	2 511
Handel	2	41	1 974	136
Bostäder	1	9	272	19
Övrigt	1	25	444	39
Stockholm ytterområde	55	925	17 581	1 508
Kontor	32	749	13 745	1 251
Handel	4	38	1 074	85
Bostäder	3	22	608	35
Övrigt	16	116	2 154	137
Göteborg	35	365	13 568	977
Kontor	24	237	7 305	543
Handel	10	119	5 825	400
Övrigt	1	9	438	34
Malmö	33	229	5 759	418
Kontor	21	140	3 471	245
Handel	10	85	2 137	162
Övrigt	2	4	151	11
Lund	10	86	1 811	154
Kontor	9	84	1 756	150
Handel	1	2	52	4
Övrigt	0	0	3	0
Uppsala	27	258	5 197	414
Kontor	16	180	3 238	282
Handel	7	52	1 492	107
Övrigt	4	26	467	25
Totalt	216	2 762	82 370	6 176

Avkastning 2011

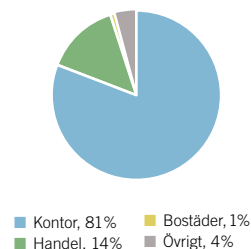
Den löpande förvaltningen utvecklades positivt under 2011. Hyresintäkterna ökade med 10 procent och uppgick till 6 048 mkr (5 508), främst genom de förvärv som genomfördes i slutet av 2010. I ett jämförbart bestånd var ökningen 2,3 procent. Även driftnettot förbättrades och uppgick till 4 211 mkr (3 714) vilket motsvarar en förbättring på 13 procent. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 3,6 procent till följd av intäktsförbättringen och överskottsgraden ökade till 70 procent (67).

Fastighetsvärdet i Vasakronan fortsatte att stiga under 2011. Värdeökningen uppgick till 4,9 procent, främst förklarad av höjda marknadshyror. Störst har värdeökningen varit på fastigheterna i Göteborg.

Ett av Vasakronans ekonomiska mål för 2011 var en driftnettoutveckling i ett jämförbart bestånd på 4,0 procent. Utfallet på 3,6 procent under 2011 innebär att målet inte riktigt uppnåddes och det förklaras av att konjunkturen blev sämre än vad som antagits.

Kontrakterad hyra per bransch

Genom en spridning på många hyresgäster i flertalet branscher, samt hög andel hyresgäster inom offentlig verksamhet, bedöms risken i kontraktportföljen vara begränsad.

Kontrakterad hyra per fastighetskategori

Av den kontrakterade hyran på totalt cirka 6 mdkr utgörs 95 procent av kontors- respektive handelsfastigheter.

Målet för 2012 är en driftnettoutveckling för ett jämförbart bestånd som överstiger utfallet 2011 med 2,5 procent. Mer information om Vasakronans

resultat och finansiella ställning finns i de finansiella rapporterna på sidorna 39–75.

Tio största fastigheterna (marknadsvärde)

Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Geografi	Area, tkvm
Blåmannen 20	Klara Zenit	City, Stockholm	66
Garnisonen 3	Garnisonen	Östermalm, Stockholm	136
Hästskon 12	SEB-huset	City, Stockholm	53
Spektern 13	Swedbankhuset	City, Stockholm	28
Nordstaden 8:27	Del av Nordstan	City, Göteborg	43
Heden 42:1–3 och 705:14	Polishuset	Göteborg	52
Telefonfabriken 1	Telefonplan	Telefonplan, Stockholm	107
Nordstaden 10:23	Del av Nordstan	City, Göteborg	28
Jakob Större 18	The View	City, Stockholm	27
Katla 1	Kista Science Tower	Kista Stockholm	49

De tio största fastigheterna motsvarar 28 procent av fastighetsvärdet.



Med nära 900 butiker på
330 000 kvadratmeter yta
är Vasakronan en av landets
största handelsaktörer.

Marknad och konkurrenter

Ekonomisk turbulens i världen resulterade i osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen. Effekterna på den svenska ekonomin var dock begränsade. På fastighetsmarknaden var transaktionsvolymen stabil och på hyressidan var utvecklingen fortsatt god.

Det makroekonomiska perspektivet

Det globala ekonomiska stämningsläget förändrades under året och utsikterna för såväl den globala som den europeiska konjunktursituationen försämrades. Effekterna på den svenska ekonomin var dock relativt begränsade. Konjunkturinstitutet sänkte i slutet av 2011 prognosen för BNP-tillväxten till 0,6 procent under 2012 respektive 3,0 procent under 2013.

Även indikatorerna för näringsliv och hushåll pekade på en svagare framtidsstro. Detaljhandeln utvecklades svagt under året med en tillväxt på 0,8 procent. Utsikterna för detaljhandeln 2012 visar på en försiktig tillväxt på 1,0 procent. Tillväxten kan dock komma att påverkas positivt av en lägre räntenivå och reallöneökningar under kommande år. Hushållens reala disponibla inkomst förväntas under 2012 att utvecklas med cirka 2,5 procent, vilket är något svagare än under 2011.

Sysselsättningen fortsatte att öka något under hösten 2011, men arbetslösheten förväntas stiga under 2012 för att nå 8 procent under 2013. Kontorssysselsättningen förväntas vara oförändrad. Skillnaderna mellan branscher är stora och företagets framtidsstro är avgörande för hur sysselsättningsnivån fortsätter att utvecklas.

Riksbanken sänkte i december 2011 styrräntan till 1,75 procent. Även räntebanan justerades ned vilket innebär att Riksbankens prognos är en oförändrad ränta i slutet av 2012 och 2,4 procent i slutet av 2013. Inflationstrycket är lågt

och inflationstakten i december 2011 uppgick till 2,3 procent. Konjunkturinstitutets senaste prognos visar på ett årsgenomsnitt för KPI på 1,1 procent för 2012 och 1,5 procent 2013.

Fastighetsaktierna har liksom börsen som helhet utvecklats negativt under året. OMX Real Estate sjönk med cirka 14 procent. Fastighetsaktierna handlades vid slutet av året med en lägre premie, vilket ger en bild av en minskad tilltro till utvecklingen på fastighetsmarknaden.

Stabila transaktionsvolymen

Under 2011 genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett totalt värde om 104 mdkr, enligt uppgift från DTZ, vilket är i nivå med transaktionsvolymen föregående år. Omsättningsvolymen under 2010 och 2011 har påverkats av ett osäkrare ekonomiskt läge där bankerna varit mer restriktiva i sin utlåning.

I början av året var drivkraften bakom affärerna främst förväntningarna på en god utveckling på hyresmarknaden, vilket minskade direktavkastningskraven framförallt i Stockholm och Göteborg. Osäkerheten kring den ekonomiska utvecklingen under hösten ledde till att direktavkastningskraven planade ut under andra halvåret. Bristen på alternativplaceringar, i kombination med en god tillgång på kapital för vissa aktörer, bidrog till ett fortsatt stort intresse för fastigheter. För investerare med behov av extern finansiering blev det dock svårare att genomföra affärer genom

bankernas restriktiva hållning till nyutlåning. Effekterna av detta blev synliga under fjärde kvartalet då försäljningsprocesserna började dra ut på tiden och en del objekt förblev osålda.

De internationella aktörerna står fortsatt för en mindre del av förvärven och svarade för 11 procent av den totala omsättningen under året. Sammantaget har internationella aktörer netto-sålt fastigheter för 2,5 mdkr.

En av årets enskilt största affärer var Diös förvärv av Norrvidden. Transaktionen omfattade 222 fastigheter med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 5,8 mdkr. En annan större affär var AMFs förvärv av köpcentrumen Ringen, Fältöversten och Västermalmsgallerian i Stockholmsområdet, av Centeni. Köpskillingen uppskattas till strax under 4 mdkr. AMF förvärvade dessutom 50 procent av Rikshem, före detta Dombron, för cirka 3,2 mdkr samt Skandias huvudkontor på Västra Kungsholmen i Stockholm av Skanska för cirka 1,3 mdkr. I Göteborg har bland annat Wallenstam fortsatt att öka beståndet genom sammanlagda förvärv på drygt 1,7 mdkr från Diligentia och Niam. Rikshem har varit fortsatt aktiva på fastighetsmarknaden, bland annat genom förvärv av bostäder i Uppsala, Sigtuna, Halmstad, Norrköping och Västerås. Samtidigt har studentbostäderna i Uppsala sålts vidare till Uppsalahem.

Positiv utveckling på hyresmarknaden

Utvecklingen på hyresmarknaden var fortsatt god under året. Kontorshyrorna

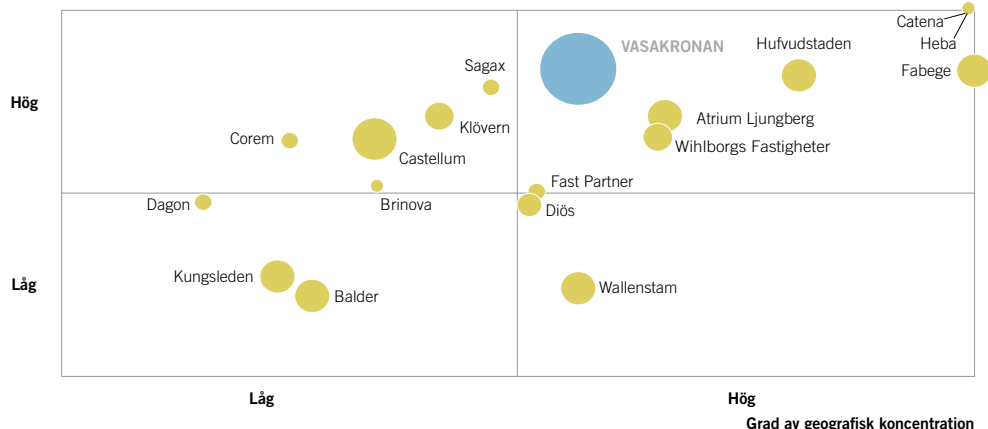
Vasakronan och konkurrenter 2011

Bolag	Placeringsinriktning	Geografisk huvudmarknad	Marknadsvärde, mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Hyres-intäkter, mkr	Uthyrningsgrad, %
Vasakronan	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund	82 370	216	2 762	6 048	93
Castellum	Kontor, handel, logistik/lager/industri	Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen, Östra Götaland	33 867	617	3 411	2 919	89
Fabege	Kontor, handel	Stockholm	29 150	97	1 107	1 804	90
Wallenstam	Kontor, handel, bostäder, industri	Stockholm, Göteborg, Helsingborg	26 296	300	1 221	1 532	98
Kungsleden	Kontor, handel, industri, äldreboende, vård, skola, moduler	Stockholm, Göteborg, Öresund m fl	26 122	636	3 328	2 594	91
Hufvudstaden	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg	22 251	i.u	365	1 437	96
Atrium Ljungberg	Kontor, handel	Stockholm, Malmö, Uppsala m fl	21 897	54	871	1 686	94
Wihlborgs	Kontor, handel, industri, projekt	Malmö, Helsingborg, övriga Öresund	18 046	247	1 365	1 445	92
Klöver	Kontor, handel, industri, lager, vård	Södra och mellersta Sverige	14 880	255	1 561	1 343	89

Källa: Bolagens bokslutsrapporter/årsredovisningar 2011

Vasakronans positionering jämfört med noterade fastighetsbolag

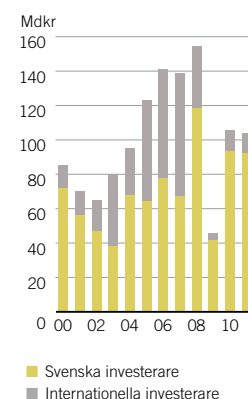
Grad av renodling till typ av fastighet



Källa: Leimdörfer

Flertalet fastighetsbolag har strategier som går ut på att koncentrera sina fastighetsbestånd geografiskt eller renodlat till vissa typer av fastigheter. Vasakronans bestånd är koncentrerat till fem orter i Sverige och mot fastighetskategorierna kontor och handel.

Transaktionsvolym Sverige



Källa: DTZ

Transaktionsvolymen uppgick till 104 mdkr under 2011 vilket var i nivå med föregående år.

fortsatte att stiga, framför allt under första halvåret. För de bästa lokalerna i Stockholm CBD steg marknadshyran med närmare 5 procent. I Göteborg har hyresnivåerna för moderna och effektiva kontor stigit med drygt 8 procent. Även i Uppsala, där marknaden tidigare har präglats av stabilitet, har sti-

gande hyresnivåer noterats för främst moderna och centralt belägna lokaler. I Malmö har utbudet av kontorslokaler ökat genom nyproduktion, men trots detta har kontorshyrorna stigit något. Till följd av neddragningar har hyresmarknaden i Lund under året präglats av stora avflyttar, från bland annat loka-

ler i Ideon, vilket har haft en dämpande effekt på hyrorna.

Under året tog många större företag beslut om att flytta sin verksamhet till nya lokaler. Generellt är bedömningen att företagen lämnar äldre och omoderna lokaler till förmån för nya och mer effektiva och miljöanpassade kon-

tor. Bland annat beslutade Vattenfall att lämna sina lokaler i Råcksta i Vällingby för att istället flytta till lokaler ägda av Fabège i Arenastaden i Solna. Andra exempel är Swedbank som kommer att lämna 43 tusen kvadratmeter i Stockholms city och istället etablera ett kontor i motsvarande storlek i Sundbyberg. Även SEB, Skatteverket och Försäkringskassan har aviserat att de avser att lämna Stockholms innerstad.

I Göteborg har WSPs regionkontor tecknat avtal om 6 500 kvadratmeter i NCCs nyproducerade kontorsfastighet vid Ullevi. I Lund kommer Lunds universitet att hyra 8 tusen kvadratmeter i MediconVillage.

Detaljhandeln har haft en svag utveckling under året, vilket har påverkat efterfrågan på butikslokaler. Lönsamheten har försämrats för flertalet butiker och några butikskedjor har försatts i konkurs, däribland Onoff. Förklaringen ligger i den generellt svagare efterfrågan för detaljhandeln, men även den ökade konkurrens som har uppkommit genom att stora internationella butikskedjor har etablerats i Sverige under en rad av år.

I Uppsala noteras stigande hyresnivåer för moderna och centralt belägna kontor. I kvarteret Oxen i city har Vasakronan färdigställt 4 700 kvm toppmoderna kontorslokaler, varav nästan 4 000 kvm är uthyrd.



Transaktionsverksamheten

Att kontinuerligt köpa och sälja fastigheter ingår som en viktig del i Vasakronans verksamhet. Under året har renodlingen fortsatt mot kontor och handel, genom avyttringar i Stockholmsområdet och förvärv i Malmö.

Vasakronans transaktionsverksamhet ska vara aktiv och anpassad till marknadsläget. Som alternativ till förvärv utvecklas projekt på egen mark och i befintligt bestånd med målsättningen att skapa attraktiva, effektiva och flexibla fastigheter.

I linje med Vasakronans investeringsstrategi inleddes 2011 med en fortsatt renodling mot kontor och handel genom försäljningen av de tre bostadsfastigheterna Sicklaön 140:7, 142:1 och 143:1. Fastigheterna ligger vid Ekudden i Nacka och köpare var bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 245 mkr och föreningen tillträdde fastigheterna den 3 februari 2011.

Under årets andra kvartal såldes fast-

igheten Rosteriet 7 vid Liljeholmen i Stockholm till ett bolag ägt gemensamt av Alecta och SSM Bygg och Fastigheter. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 200 mkr. I juni tecknades även avtal med Areim om försäljning av tomträtten Gångaren 10 vid Lindhagensplan i Stockholm. Fastighetsvärdet uppgick till 570 mkr och fastigheten avyttrades i juli. Ett av motiven till försäljningen var det betydande inslaget av bostäder som har utvecklats i närområdet och som gör att en utveckling av fastigheten inte är i linje med Vasakronans strategi. I mitten av året tecknades också avtal om försäljning av del av fastigheten Järnplåten 23 i Stockholm. Fastigheten såldes till Balder för ett fastighetsvärde om 71 mkr.

Under det tredje kvartalet utökades beståndet i Västra Hamnen i Malmö genom förvärvet av Jungmannen 1. Fastigheten utgörs av drygt 5 000 kvadratmeter kontorslokaler och förvärvades från Alecta för ett fastighetsvärde om 136 mkr. Utöver förvärvet av Jungmannen tecknades även avtal om ett framtida förvärv av Koggen 2 i Västra Hamnen i Malmö. Fastigheten är under uppförande och kommer att omfatta 8 000 kvadratmeter, i huvudsak kontor men med butikslokaler i bottenplan. Fastigheten beräknas vara färdigställd hösten 2012. Säljare i transaktionen är NCC och fastighetsvärdet uppgick till 246 mkr. De båda fastigheterna utgörs av moderna och flexibla kontorslokaler i Västra Hamnen, en attraktiv del av Malmö.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	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
Gångaren 10	Stockholm	Areim	570	2011-07-07
Del av Järnplåten 23	Stockholm	Balder	71	2011-09-01
Summa köpeskilling			1 086	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			-12	
Totalt			1 074	

Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Jungmannen 1	Malmö	Alecta	136	2011-09-01
Summa köpeskilling			136	
Transaktionskostnader			0	
Totalt			136	



I september 2011
förvärvades fastigheten
Jungmannen 1 som är be-
lägen i Västra Hamnen, ett av
Malmös största utvecklings-
områden. I fastigheten finns
bland annat hyresgästerna
Egmont Tidskrifter och
revisionsbyrån Baker Tilly.

Fastighetsutveckling

Vid årsskiftet 2011/2012 uppgick den totala investeringsvolymen för Vasakronans större pågående fastighetsprojekt till cirka 3,4 mdkr. Utöver utvecklingspotential i befintliga fastigheter har Vasakronan även tillgång till byggrätter och framtida byggrättsmöjligheter.

Utveckling för högre avkastning

I syfte att uppnå hög totalavkastning uppförs nya fastigheter och utvecklas befintliga. För att kunna vara ett förstahandsalternativ för hyresgäster som söker lokaler måste potentiella hyresgäster kunna erbjudas olika produkter och lokallösningar. Efterfrågan på moderna kontor i attraktiva lägen ökar ständigt på bekostnad av kontor i äldre byggnader och/eller i sämre lägen, vilket gör det allt viktigare att kunna erbjuda marknaden moderna och välbelägna kontor.

Vid nyproduktion eftersträvas alltid låg riskprofil och som regel startas investeringarna först när merparten av lokalerna är uthyrda. Vid all projektutveckling läggs stor vikt vid miljöaspekter, till exempel vad gäller energiförbrukning och materialval.

Pågående projekt

De större pågående projekten hade vid årsskiftet 2011/2012 en total investeringsvolym på cirka 3,4 mdkr, varav 1,8 mdkr var upparbetat i slutet av 2011. Risken i projekten är låg, tack vare en hög genomsnittlig uthyrningsgrad på 91 procent. I flera av projekten finns dessutom hyresavtal med långa löptider tecknade med hyresgäster inom offentlig verksamhet. Bland de större pågående projekten vid utgången av 2011 finns Gasklockan 3 i Malmö, som avser om- och tillbyggnad av nuvarande polis-

hus och häkte till ett nytt Rättscentrum. Projektet är fullt uthyrt, den bedömda investeringen är 1 100 mkr, och projektet beräknas vara färdigställt i juli 2014. I Malmö kommer också Triangelns köpcentrum att byggas om med en investering på 360 mkr. Ombyggnaden beräknas vara klar under 2013.

I Göteborg pågår en ny- och ombyggnad för kriminalvården med en investering på 735 mkr, och även detta projekt är fullt uthyrt. I Stockholm fortsätter arbetet med att utveckla fastigheten Spektern 13 vid korsningen Hamngatan/ Regeringsgatan, där nya butiksytor skapas i gatuplanet samtidigt som kontorsytorna i fastigheten moderniseras. Investeringen beräknas uppgå till 350 mkr och projektet planeras vara färdigställt i början av 2012. Under 2011 färdigställdes utbyggnaden av Hotell J i Nacka Strand där investeringsvolymen i projektet uppgick till 132 mkr.

Nya projekt under 2011

Under året utökades Vasakronans projektportfölj med ett antal nya projekt. I Svea Artilleri på Valhallavägen i Stockholm påbörjades ett projekt avseende nybyggnad av två kontorsflyglar med en beräknad total investering på 200 mkr. Fastigheten kommer att inrymma nästan 7 000 kvadratmeter kontor och beräknas vara färdigställd i juni 2013. I slutet av året tecknades avtal med

både försäkringsmäklaren Aon och Sigma IT Management om uthyrning av totalt cirka 5 500 kvadratmeter av lokalen. I och med dessa uthyrningar uppgick uthyrningsgraden i slutet av året till 83 procent i projektet.

Under året påbörjades även en ombyggnad och modernisering av fastigheten Perukmakaren i Göteborg. Projektet omfattar en upprustning av fastigheten och utveckling av nya butiksytor och hotell. Investeringen uppgår till 160 mkr och det nya handelskvarteret beräknas stå klart i slutet av 2014.

Framtida utvecklingsmöjligheter

I fastighetsbeståndet finns, förutom utvecklingspotential i befintliga fastigheter, även byggrätter och framtida byggrättsmöjligheter. Idag finns detaljplaner framtagna för cirka 335 tusen kvadratmeter kontor inom fastighetsbeståndet, vilket motsvarar cirka 10 mdkr i möjliga investeringar. Attraktiva områden där nybyggnad av kontor kan startas omgäende är Frösunda och Kista i Storstockholm.

För framtida försörjning av utvecklingsprojekt pågår ett kontinuerligt arbete med att identifiera nya möjligheter inom beståndet. Just nu finns möjliga projekt omfattande cirka 1,3 miljoner kvadratmeter för framtida planläggning.

Större fastighetsprojekt per 2011-12-31

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 100	370	34	58 000	jul-14	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	735	715	97	29 000	jul-12	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	360	54	15	22 900	dec-13	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	350	316	90	30 000	mar-12	82
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	200	23	12	6 600	jun-13	83
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	175	161	92	39 500	mar-12	89
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	160	8	5	8 000	dec-14	65
Stockholm, Kungsholmen	Lyckan 9, Lindhagensgatan	150	122	81	8 000	jan-12	91
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	73	49	32 000	sep-13	100
Totalt		3 380	1 842	55			91

Projekten har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad på motsvarande 91 procent per 31 december 2011. För flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentlig verksamhet.



I Malmös mest kända köpcentrum Triangeln pågår ett av Vasakronans största utvecklingsprojekt. Investeringen uppgår till 360 mkr och beräknas vara klar 2013.

Fastighetsförvaltning

Förvaltning med egen personal ger en kontinuerlig och nära kontakt med hyresgästerna. Gröna tilläggstjänster förenklar hyresgästernas vardag och bidrar till en hållbar utveckling.

Egen förvaltning med egen organisation

Vasakronans decentraliserade förvaltning bygger på närhet till hyresgästerna och den personliga kontakten är central i arbetet med att göra skillnad för hyresgästerna och skapa långsiktiga hyresrelationer. Fastigheterna förvaltas med egen anställd personal i alla affärskritiska delar och med kontinuitet i bemanningen. Genom en egen förvaltningsorganisation kan Vasakronan arbeta långsiktigt med underhåll, investeringar och aktiv tillsyn av fastigheterna för att upptäcka och avhjälpa eventuella brister i tid. Hyresgästerna möter genom detta personal med stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas behov, vilket bidrar till en högre servicenivå.

Utöver den regelbundna dialogen med hyresgästerna anordnas varje år ett så kallat fokussamtal med respektive hyresgäst. Syftet med mötet är att diskutera hyresgästens önskemål, framtida planer och förbättringsåtgärder. Vasakronan har också en bolagsgemensam kundtjänst dit hyresgästerna kan vända sig för snabb återkoppling vid felanmälan. Den övriga verksamheten är organiserad i specialistenheter för att varje del av organisationen ska kunna bli bäst inom sitt område och vara ett stöd i förvaltningen.

Gröna tilläggstjänster

Hyresgäster efterfrågar allt oftare ett nyckelfärdigt kontor, där fastighets-

ägaren tar ansvar för alla frågor, från flytt till det nya kontoret, till inredning och lokalplanering. Genom utvalda samarbetspartners erbjuder Vasakronan sina hyresgäster hjälp med allt från inflyttning till diverse kontorsservice under hyrestiden. För att ta ansvar för en hållbar utveckling erbjuds en mängd miljöcertifierade tjänster, som till exempel grön flytt, gröna hyresavtal, grön el, grön service och grön bilpool. Dessa tjänster bygger i stor utsträckning på ett samarbete mellan hyresgästen och Vasakronan, där man tillsammans arbetar för hållbar utveckling och minskad klimatpåverkan.

Särskilt god närservice erbjuds i fastigheter där Vasakronan äger hela eller största delen av området och därför har möjlighet att utforma en helhet som passar hyresgästernas behov. Utöver attraktiva lokaler och kommunikationer erbjuds också efterfrågad närservice i form av exempelvis receptioner, restauranger, konferensanläggningar, gym och bank. Genom att erbjuda sådana tjänster får hyresgästerna en professionell lösning med hög kvalitet och kan samtidigt samutnyttja resurser för bästa ekonomiska resultat. Exempel på sådana områden är Solna Strand, Telefonplan, Värtahamnen och Kista Entré.

Regelbundna kundundersökningar

För att följa upp hur väl Vasakronan lyckas i sina ambitioner, och för att identifiera förbättringsområden, genomförs regelbundet kundundersökningar. Ett exempel är Vasakronans

egen kundundersökning Tyck om Vasakronan, där 2011 års utfall uppgick till 76 för kontor och 69 för butiker. Skalan i undersökningen är 1 till 100 där ett utfall på minst 80 motsvarar betyget "mycket bra". Resultatet för 2011 visar att Vasakronan har nöjda kunder men att det också finns förbättringsområden.

Fokusområden 2012

Inom Vasakronan pågår ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och utveckla kundarbetet. I syfte att få nöjda kunder och skapa långsiktiga hyresrelationer är det viktigt att Vasakronan är en hyresvärd som är lyhörd för hyresgästens behov. Dessutom ställer hyresgästerna allt högre krav på en proaktiv hyresvärd som kan bidra med rådgivning i lokalfrågor. Under 2012 kommer Vasakronan bland annat att fokusera ytterligare på arbetet med rådgivning vid lokalfrågor och ambitionen är att mer än 50 procent av hyresgästerna ska anse att Vasakronan har bidragit i frågor kring arbetsmiljö och lokalbehov. Andra fokusområden är att öka andelen gröna affärer och att ytterligare minska energianvändningen i fastigheterna.



Det gröna kontoret är en paketering av Vasakronans tjänsteerbjudanden för ett miljöriktigt kontor.



Under 2011 fick Svava i Uppsala en total makeover. Resultatet är en 3 000 kvadratmeter stor mötesplats med restauranger, caféer och butiker – alla med fokus på mat- och smakupplevelser.

Region Stockholm

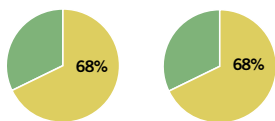
Merparten av Vasakronans fastigheter finns i Stockholm, både centralt och i närförorterna. Under 2011 har profileringen mot kontors- och handelsfastigheter fortsatt i området.



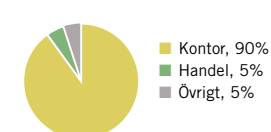
Fyra av fem Hötorgetsskrapor ägs av Vasakronan

Andel av Vasakronan totalt, %

Marknadsvärde Kontrakterad hyra



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Fastighetsmarknaden

Efterfrågan på fastigheter i Stockholm fortsatte att vara stor under 2011, även om omsättningen var något lägre än föregående år. Direktavkastningskraven fortsatte att sjunka något i början av året men stabiliserades under senare delen till följd av den finansiella oro som uppstod i slutet av sommaren. I Stockholm CBD bedöms nivån för kontorsfastigheter vid årsskiftet 2011/2012 ligga runt 4,7 procent och runt 5,2 procent i övriga innerstaden. I ytterområdena var rörelserna mindre och vid årsskiftet bedömdes direktavkastningskraven uppgå till cirka 6 procent beroende på läge och kvalitet.

Exempel på större fastighetsaffärer i Stockholm under 2011 är AMF:s förvärv av de tre gallerierna Fältöversten, Västermalmsgallerian och Ringen från Centeni för cirka 4 mdkr. AMF förvärvade även en fastighet i kvarteret Gångaren av Skanska under året. Under hösten förvärvade AFA två fastigheter från Skanska i kvarteret Gångaren. Hufvudstaden kompletterade under året sitt bestånd i CBD genom förvärvet av Kåkenhusen 38 av Fabege.

Hyresmarknaden

Stockholms innerstad

Hyresmarknaden för kontor i Stockholm var fortsatt stark under 2011 med en god efterfrågan på moderna och välbelägna objekt. För de bästa lokalerna steg marknadshyran med cirka 5 procent under året. I Stockholm CBD

bedömdes marknadshyran för moderna kontor ligga på 4 500 kronor per kvadratmeter och i övriga innerstaden runt 3 000 kronor per kvadratmeter vid utgången av året. För några av de mest högklassiga och moderna lokalerna i Stockholm CBD tecknades kontrakt på nivåer över 5 500 kronor per kvadratmeter. Allmänt är bedömningen att efterfrågan på lokaler av mindre god kvalitet eller med sämre läge är fortsatt svag, medan efterfrågan på lokaler av god kvalitet i bra lägen är fortsatt hög.

Tillskottet av nya kontorslokaler i Stockholm är begränsat, vilket leder till sjunkande vakansnivåer. Vakansnivån i Stockholm CBD ligger runt 4 procent. I övriga innerstaden uppgår vakanserna till knappt 10 procent vilket är i nivå med samma period föregående år.

I Stockholms innerstad är även utbudet av butikslokaler begränsat, vilket medför en hög kvadratmeterhyra och i princip obefintliga vakanser. Variationerna i hyresnivåerna är stora beroende på lokal och läge och ligger i intervallet 4 000–16 000 kronor per kvadratmeter, med enstaka toppnoteringar däröver för attraktiva lokaler i bästa butikslägen.

Stockholms ytterområden

Hyres- och vakansnivåerna varierar mellan olika ytterstadsområden. Generellt sett är efterfrågan i de södra ytterstadsområdena svagare än i de norra. Marknadshyrorna i de bästa ytterstadsområdena visade under början av året en

svagt stigande tendens, men har varit oförändrade under resten av året. Hyresnivåerna bedöms i genomsnitt ligga omkring 2 000 kronor per kvadratmeter och vakansgraden bedöms till cirka 13 procent. För attraktiva butikslägen och köpcentrum i ytterstaden är hyresmarknaden likartad med innerstaden, vilket innebär låga vakanser och hög kvadratmeterhyra. I bra centrumanläggningar är vakanserna i stort sett obefintliga.

Vasakronans fastighetsbestånd

Vasakronan har ett attraktivt fastighetsbestånd i Stockholm bestående av 111 fastigheter motsvarande en uthyrningsbar area på cirka 1 800 tkvm. Fastigheterna är belägna i centrala Stockholm och i närförorterna, bland annat i Alvik, Kista, Solna och vid Telefonplan. Beståndet innehåller kända fastigheter och områden som Klara Zenit, Garnisonen, fyra av Hötorgetsskraporna, Kista Science Tower och Skrapan på Söder.

Fastighetsbeståndet innehåller främst moderna och effektiva kontorslokaler, men även butikslokaler med attraktiva lägen i citykärnan, till exempel på Birger Jarlsgatan, Hamngatan och i Skrapan. Värdet på beståndet uppgår till 56 mdkr varav 87 procent utgörs av kontorsfastigheter och 5 procent av handelsfastigheter. Av kontorsfastigheterna återfinns 45 procent i Stockholms centrala affärlägen, 30 procent i övriga innerstaden och resterande del i Stockholms ytterområden.

Fastigheterna i region Stockholm svarar för 68 procent av den totala kontrakterade hyran i Vasakronan.

Arbetet med nyuthyrningar och omförhandlingar har varit fortsatt framgångsrikt under 2011. I början av året tecknades avtal med Trafikverket om uthyrning av lokaler i Nöten 3 i Solna Strand. Hyresavtalet sträcker sig över 6 år och omfattar en yta på nästan 14 tkvm. Bland övriga större nyuthyrningar kan nämnas uthyrningen av 4 600 kvm kontor till H&M i Klara Zenit i centrala Stockholm samt uthyrningen av 1 850 kvm till Awesome Rags i kvarteret Spektern på Hamngatan. Uthyrningsgraden i beståndet uppgick vid årsskiftet till 92 procent, vilket är en ökning med en procentenhet jämfört med året innan.

Större investeringar i beståndet

Merparten av de pågående investeringarna består av utveckling av befintliga fastigheter. Värdet av pågående större fastighetsprojekt uppgår till 850 mkr varav 534 mkr var upparbetat vid årsskiftet. Bland de större pågående investeringarna finns utvecklingen av fastigheten Spektern 13 vid korsningen Hamngatan/Regeringsgatan, där investeringen beräknas uppgå till 350 mkr och planeras vara färdigställd i mars 2012. I Svea Artilleri 14 på Valhallavägen i Stockholm pågår en nybyggnad av kontorsflyglar. Investeringsvolymen uppgår till 200 mkr och beräknad tidpunkt för färdigställande är juni 2013. Under årets sista kvartal tecknades avtal med både Aon och Sigma IT Management om uthyrning av totalt cirka 5 500 kvadratmeter i Svea Artilleri. Under året har tillbyggnaden av Hotell J i Nacka Strand avslutats.

Transaktioner

Under 2011 har profileringen mot kontors- och butiksfastigheter fortsatt i Stockholm. I början av året avyttrades tre bostadsfastigheter i Ekudden i Nacka. Under andra kvartalet avyttrades även fastigheterna Rosteriet 7 vid Liljeholmen och Gångaren 10 vid Lindhagensplan i Stockholm.

Stockholm

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	56 035	53 561
Hyresintäkter, mkr	4 132	3 676
Driftnetto, mkr	2 851	2 456
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	92	91
Antal fastigheter	111	118
Area, tkvm, balansdagen	1 824	1 883

Största fastighetsägarna i Stockholms innerstad, bestånd exklusive bostäder, area

Fastighetsägare	Tkvm
Vasakronan	888
Akademiska Hus	550
Fabege	487
AMF Pension	395
AFA Försäkring	364

Källa: Byggstatistik

Största hyresgäster

	Andel i % ¹⁾
SEB	3
Försäkringskassan	3
Posten Sverige	3
Ericsson	2
H&M	1

1) Andel av regionens kontrakterade hyra.

Största fastighetsägarna i Storstockholm exklusive Stockholms innerstad, bestånd exklusive bostäder, area

Fastighetsägare	Tkvm
Vasakronan	889
Fabege	608
Stockholms Stadshus ¹⁾	592
Brostaden/Castellum	590
Atrium Ljungberg	454

1) Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem

Källa: Byggstatistik

Marknadshyror och uthyrningsgrad

Kontor	Stockholm CBD	Stockholms innerstad (exkl CBD)	Stockholms ytterområden
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	4 500	2 700	2 200
Marknadshyra, kr/kvm	3 200–5 100	2 000–3 400	1 400–2 400
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	3 375	2 175	1 700
Uthyrningsgrad, %	96	90	87
Butiker			
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	11 000	4 000	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	4 000–16 000	2 000–8 000	2 000–5 000
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	4 400	1 900	1 500
Uthyrningsgrad, %	97	94	91

Källa DTZ



På Götgatan på Södermalm ligger gallerian Skrapan som rymmer totalt cirka 9 000 kvm butiker, caféer och restauranger. Björn Borg och Casbah är några av de varumärken som drar besökare. Högst upp på 25:e våningen, med en hänförande utsikt över Stockholm, ligger restaurangen Och Himlen Därill.



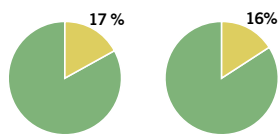
I november invigde
The North Face sin europeiska
flaggskeppsbutik belägen
i Vasakronans galleria
Arkaden i Göteborg.

Region Göteborg

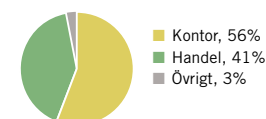
I Göteborg är Vasakronan en av de största ägarna av kontors- och butikslokaler, med ett fastighetsbestånd värderat till närmare 14 mdkr. Beståndet omfattar profilfastigheter som Arkaden, Lilla Bommen och delar av Nordstan.

Andel av Vasakronan totalt, %

Marknadsvärde Kontrakterad hyra



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Största hyresgäster Andel i %¹⁾

Rikspolisstyrelsen	9
Kriminalvården	8
Ähléns	5
Domstolsverket	4
SEB	3

1) Andel av regionens kontrakterade hyra.

Största fastighetsägarna, bestånd exklusive bostäder, area

Fastighetsägare	Tkvm
Castellum	645
Hantverks- och Industrihus i Göteborg	629
Framtiden ¹⁾	553
Wallenstam	465
Vasakronan	363

1) Poseidon, Familjebostäder, Göteborgslokaler, Gärdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Göteborgs Stads Parkerings AB, HjällboBostaden, Rysåsens Fastighets AB, Idrotts- och kulturcentrum Scandina-vium i Göteborg AB

Källa: Byggstatistik

Fastighetsmarknaden

Intresset för kommersiella fastigheter i Göteborg var fortsatt stort under 2011 och transaktionsvolymen ökade jämfört med föregående år. Den ökade omsättningen på fastighetsmarknaden medförde sjunkande direktavkastningskrav och vid årsskiftet 2011/2012 bedömdes direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD uppgå till cirka 5,2 procent.

Ett antal större fastighetsaffärer genomfördes i början av 2011, men under hösten avtog aktiviteten på marknaden. Bland genomförda transaktioner kan nämnas Wallenstams förvärv av 7 fastigheter av Niam till ett fastighetsvärde om 1,2 mdkr. En annan större affär var Platzers köp av "GP-huset" för 450 mkr av Stampen.

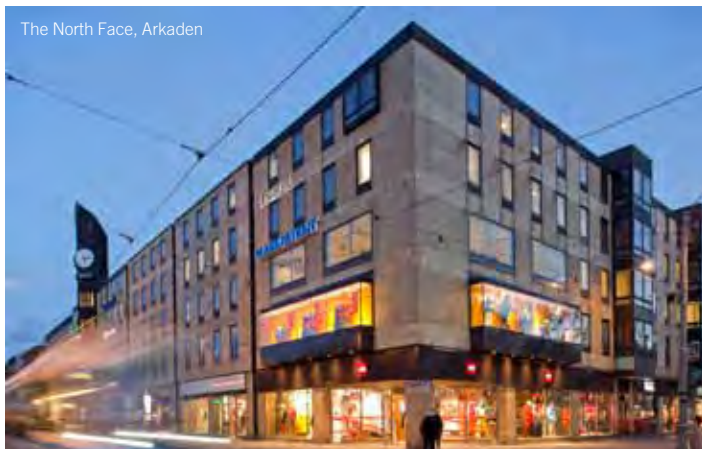
Hyresmarknaden

En låg vakansnivå, tillsammans med det begränsade nytilskottet av kontorslokaler, bidrog till att hyresmarknaden i centrala Göteborg utvecklades positivt under 2011. Kontorshyrorna visade en stigande trend och i Inom Vallgraven samt i Nordstaden och Gullbergsvass ligger hyresnivån för moderna kontorslokaler i bästa läge runt 1 900–2 600 kronor per kvadratmeter. I de något sämre lägena ligger hyresnivån på knappt 2 000 kronor per kvadratmeter.

Det begränsade utbudet av större lokaler med god standard i Göteborg CBD har medfört sjunkande vakansnivåer under året. I CBD uppgår vakansnivån till cirka 6 procent, medan den på Norra Älvstranden är fortsatt hög och bedöms överstiga 15 procent.

De mest attraktiva butiks lägena i Göteborg utgörs av de centrala stråken i Östra Nordstaden samt området kring

The North Face, Arkaden



Fredsgatan. I de bästa butiks lägena är vakansgraden mycket låg. Hyresnivåerna uppgår till 4 000–8 000 kronor per kvadratmeter för de bästa butiks lägena.

Vasakronans fastighetsbestånd

Vasakronan är en av de största ägarna av kommersiella fastigheter i Göteborg med ett fastighetsbestånd värderat till knappt 14 mdkr fördelat på en uthyrningsbar yta om 365 tkvm. Värdeomsigt fördelar sig beståndet på 54 procent kontorsfastigheter, 43 procent butiksfastigheter och resterande del övriga kommersiella fastigheter samt bostäder.

I Göteborg är Vasakronan störst på handel i citylägen genom gallerierna Arkaden, Kompassen samt ett stort deläggande i Nordstan. Utöver detta har Vasakronan många butiks lägen utmed shoppinggatorna Fredsgatan, Kungsgatan och Östra Hamngatan. Total handelsyta i Göteborg uppgår till knappt 120 tkvm fördelat på cirka 175 butiker. Kontorsbeståndet är koncentrerat till

attraktiva delmarknader såsom Gullbergsvass, Gårda, Inom Vallgraven, Nordstaden och Norra Älvstranden. Totalt svarar fastigheterna i region Göteborg för 16 procent av den kontrakterade hyran.

Uthyrningsgraden i beståndet uppgick vid årsskiftet till höga 98 procent. Uthyrningsgraden har ökat med en procentenhet jämfört med föregående år till följd av ett fortsatt framgångsrikt arbete med nyuthyrningar. Bland större nyuthyrningar kan nämnas uthyrningen av 1 000 kvadratmeter till The North Face i Arkaden i Göteborg.

Värdet av pågående större fastighetsprojekt i Göteborg uppgår till 895 mkr, varav 723 mkr var upparbetat vid årsskiftet 2011/2012. Bland de pågående projekten finns ny- och ombyggnaden av Heden 42:1 och 42:4 för kriminalvården. Under året påbörjades även en genomgripande ombyggnad av fastigheten Perukmakaren i centrala Göteborg.

Göteborg

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	13 568	12 513
Hyresintäkter, mkr	968	911
Driftnetto, mkr	736	676
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	98	97
Antal fastigheter, balansdagen	35	35
Area, tkvm, balansdagen	365	365

Marknadshyror och uthyrningsgrad

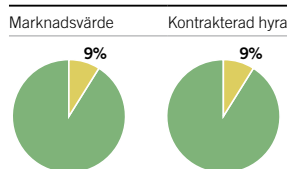
Kontor	Göteborg CBD
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 350
Marknadshyra, kr/kvm	1 800–2 700
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	1 925
Uthyrningsgrad, %	93
Butiker	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	7 000
Marknadshyra, kr/kvm	3 000–11 000
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	3 400
Uthyrningsgrad, %	98

Källa: DTZ

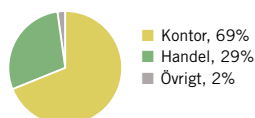
Region Öresund

I Öresundsregionen finns Vasakronans fastighetsbestånd i Malmö och Lund och utgörs av 43 fastigheter med en uthyrningsbar area om 315 tkvm. Beståndets värde uppgår till närmare 8 mdkr och utökades under året genom förvärven av Jungmannen 1 och det framtida förvärvet av Koggen 2, båda belägna i Västra Hamnen i Malmö.

Andel av Vasakronan totalt, %



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Största hyresgäster Andel i %¹⁾

Sony Ericsson Mobile Communications	19
Rikspolisstyrelsen	7
Hilton Hotel	4
Kriminalvården	3
Sweco	2

1) Andel av regionens kontrakterade hyra.

Största fastighetsägarna, bestånd exklusive bostäder, area

Fastighetsägare	Tkvm
Wihlborgs	696
Briggen/Castellum	482
Akademiska Hus	358
Vasakronan	292
Dagon	161

Källa: Byggsstatistik

Fastighetsmarknaden

Antalet transaktioner på fastighetsmarknaden i Öresund fortsatte att öka under 2011, främst i Malmöregionen. Både svenska och internationella investerare har varit aktiva, men de svenska aktörerna stod för merparten av omsättningen. I början av året sålde Hemfosa och Sagax ett paket om 6 kommersiella fastigheter i Malmö till Volito. Under hösten köpte Balder fastigheten von Conow i centrala Malmö för ett fastighetsvärde om 408 mkr vid "Kefren-auktionen". Direktavkastningskraven i såväl Malmö som Lund har varit oförändrade under året och uppgår till 5,5 procent respektive 5,7 procent.

Hyresmarknaden

I Malmö finns den största andelen kontor i de centrala delarna. Malmö växer dock norrut och nordväst med en omfattande nyproduktion. Trots detta har kontorshyrorna stigit svagt under året. I Västra Hamnen och på Universitetsholmen ligger hyrorna i nivå 2 150–2 450 kronor per kvadratmeter med enstaka noteringar däröver. Vakansgraden för kontorslokaler inom CBD uppgår till omkring 9 procent.

I Malmö koncentreras en allt större del av cityhandeln till axeln mellan Triangeln, Södra Förstadsgatan och Stortorget. För primära butiksytor ligger hyrorna normalt kring 5 000–5 500 kronor per kvadratmeter både utmed gågatan och i köpcentrum.

I sviterna av lågkonjunkturen har flera stora arbetsgivare i Lund gjort nerdragningar, vilket lett till vakanser i

ytterområdena. I centrala Lund är däremot vakansgraden mycket låg. Marknadshyran i Lund för kontor i nyproducerade lokaler ligger i intervallet 1 900–2 100 kronor per kvadratmeter. För lokaler i centrum, där moderna och större kontorslokaler är en bristvara, ligger hyrorna normalt inom intervallet 1 500–1 750 kronor per kvadratmeter.

Vasakronans fastighetsbestånd

Vasakronans fastighetsbestånd i Öresundsregionen finns i Malmö och Lund och utgörs av 43 fastigheter motsvarande en uthyrningsbar area om 315 tkvm. Värde på beståndet uppgår till knappt 8 mdkr, varav 76 procent finns i Malmö och 24 procent i Lund. I Malmö äger Vasakronan blandfastigheter med kontors- och butikslokaler samt bostadslägenheter. Vasakronans butiksfastigheter är belägna från Triangeln i söder utmed Södra Förstadsgatan fram till Stortorget. I Lund äger Vasakronan kontorsfastigheter i området runt Ideon och Brunnshög, strax utanför city. Vasakronan äger även ett antal kontorsfastigheter i centrala Lund. Fastigheterna i region Öresund svarar för 9 procent av den kontrakterade hyran.

Uthyrningsgraden i regionen är oförändrad jämfört med föregående år och

I Malmö ligger många av Vasakronans fastigheter längs Södra Förstadsgatan



uppgår till höga 96 procent. Under året tecknades bland annat avtal om nyuthyrning till Svenssons i Lammhult omfattande 2 500 kvadratmeter i före detta Biopalatset i Malmö.

Värdet av pågående större fastighetsprojekt i regionen uppgår till 1 460 mkr, varav 424 mdkr var upparbetat per årsskiftet 2011/2012. I Malmö utförs en ombyggnad av Triangelns köpcentrum som innebär både en utökning av ytan och en uppgradering av redan befintlig yta. Projektet beräknas vara färdigt i slutet av 2013. Här pågår även projektet Gasklockan 3 som byggs om till Malmös nya rättscentrum.

Fastighetsbeståndet i Öresund utökades under året genom förvärven av Jungmannen 1 och det framtida förvärvet av Koggen 2. Båda fastigheterna är belägna i Västra Hamnen i Malmö.

Öresund

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	7 570	6 853
Hyresintäkter, mkr	555	533
Driftnetto, mkr	364	338
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	96	96
Antal fastigheter	43	42
Area, tkvm, balansdagen	315	311

Marknadshyror och uthyrningsgrad

Kontor	Malmö CBD	A-läge Lund
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 000	2 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–2 200	1 500–2 300
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	1 600	1 600
Uthyrningsgrad, %	91	95
Butiker		
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	4 500	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	2 500–7 000	1 500–6 500
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	3 000	2 500
Uthyrningsgrad, %	97	98

Källa: DTZ

Region Uppsala

I Uppsala är Vasakronan en av de största fastighetsägarna av kontors- och butikslokaler med ett fastighetsbestånd värderat till cirka 5 mdkr. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till kommersiella fastigheter belägna i city och Uppsala Science Park.

Fastighetsmarknaden

Under 2011 genomfördes relativt få transaktioner i Uppsala. De genomförda transaktionerna indikerar något sjunkande direktavkastningskrav under första halvåret, varefter de stabiliserades under senare delen av året. Direktavkastningskravet för bra centrala kommersiella objekt uppgick till strax under 6,0 procent vid utgången av 2011.

Några av transaktionerna som skett i Uppsala är SPP Fastigheters förvärv av polishuset av RBS Nordisk Renting för ett fastighetsvärde om knappt 450 mkr. Under hösten förvärvade även Klöver "Kungssporten", en företagsby bestående av 6 byggnader i Boländerna, av Niam för drygt 190 mkr.

Hyresmarknaden

I Uppsala har hyresmarknaden under lång tid präglats av stabilitet, men en successiv ökning av hyrorna noterades under 2010 med en fortsättning under 2011. I centrala Uppsala uppgår kontorshyrorna för lokaler med äldre standard till cirka 1 500–1 600 kronor per kvadratmeter. Marknadshyran för moderna kontorslokaler ligger i nivå 1 900–2 100 kronor per kvadratmeter, medan nyproducerade lokaler ligger kring 2 000–2 300 kronor per kvadratmeter, med exempel på hyresnivåer över 2 500 kronor per kvadratmeter för riktigt bra objekt. Vakansgraden för kontorslokaler i centrala Uppsala uppgår till 4–5 procent, medan den i ytterområdena är omkring 10 procent.

De mest attraktiva butiksägarna utgörs av gågatan i city och anslutande



gallerior. Hyresnivån för de primära försäljningsytorna uppgår till 4 000–5 500 kronor per kvadratmeter för normalstora lokaler. I B-läge, det vill säga bra butiks läge i centrum men utanför gågatan, uppgår nivån till 2 500–3 500 kronor per kvadratmeter.

Vasakronans fastighetsbestånd

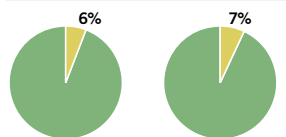
Vasakronans bestånd i Uppsala är koncentrerat till kommersiella fastigheter belägna i city och Uppsala Science Park. Fastigheterna i city är kontorsfastigheter med butiksinslag och är i huvudsak placerade kring Stora Torget, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan. Uppsala Science Park är beläget vid det campus som skapats runt Uppsala universitet, där forskning och utbildning bedrivs vid cirka 200 institutioner. Inom området verkar cirka 140 företag och organisationer och dominerande branscher är

bioteknik, materialvetenskap, medicin och IT. Fastigheterna i Uppsala motsvarar 7 procent av den kontrakterade hyran.

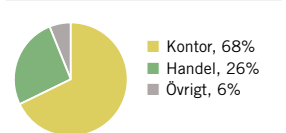
Uthyrningsgraden i beståndet uppgick vid årsskiftet 2011/2012 till 93 procent i region Uppsala. Bland de större nyuthyrningarna under 2011 kan nämnas uthyrningen till Läkemedelsverket i fastigheten Översten i Uppsala Science Park. Värdet av pågående större fastighetsprojekt i Uppsala uppgår till 175 mkr, varav cirka 160 mkr var upparbetat vid årsskiftet 2011/2012. Under året färdigställdes ombyggnaden av gallerian Svava, vilken invigdes i november.

Andel av Vasakronan totalt, %

Marknadsvärde Kontrakterad hyra



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Största hyresgäster Andel i %¹⁾

Läkemedelsverket	7
Domstolsverket	5
Livsmedelsverket	4
Uppsala Läns Landsting	3
Uppsala Universitet	3

1) Andel av regionens kontrakterade hyra.

Största fastighetsägarna, bestånd exklusive bostäder, area

Fastighetsägare	Tkvm
Akademiska Hus	510
Uppsala kommun ¹⁾	319
Vasakronan	244
Aspholmen/Castellum	167
Uppsala Akademiförvaltning	157

1) Uppsalahem, Uppsala kommuns Industrihus, Uppsala kommuns Fastighets AB

Källa: Byggstatistik

Uppsala

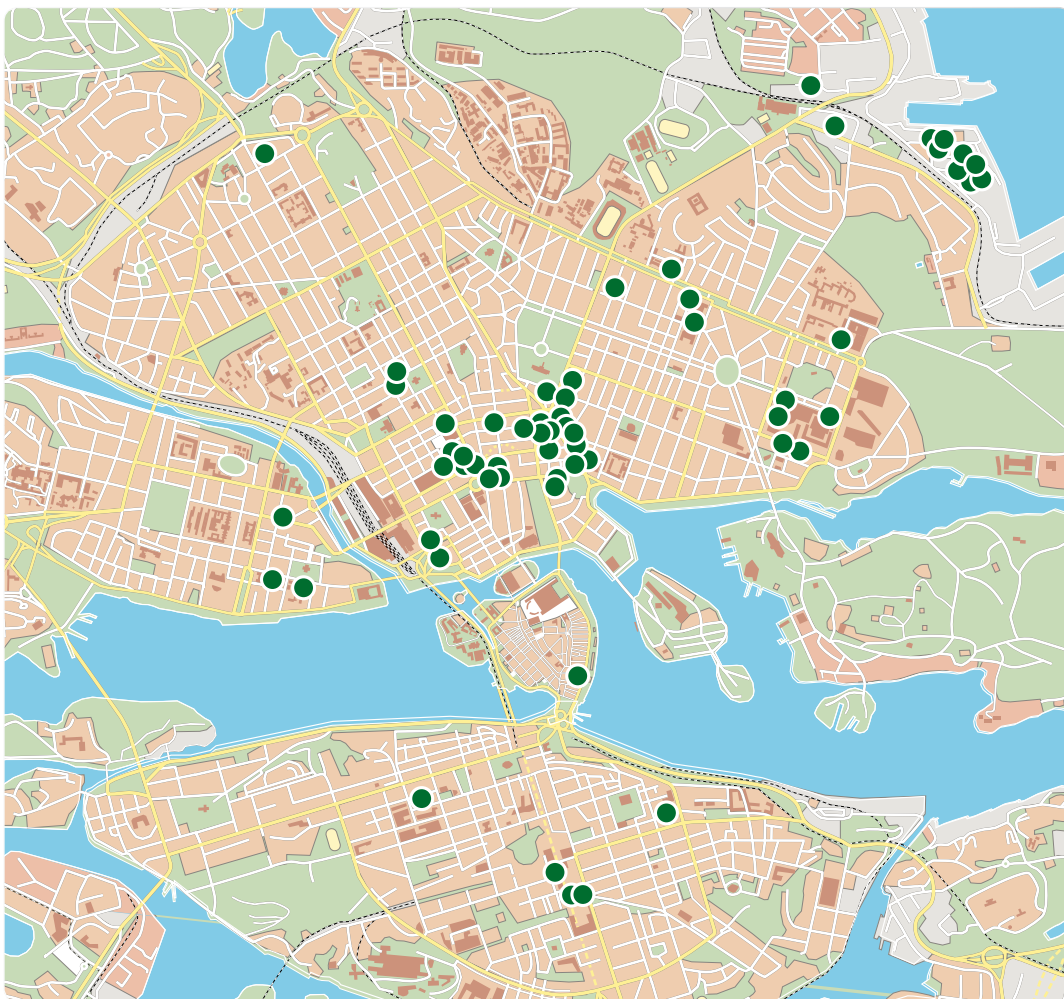
	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	5 197	4 706
Hyresintäkter, mkr	393	388
Driftnetto, mkr	260	244
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	93
Antal fastigheter	27	27
Area, tkvm, balansdagen	258	258

Marknadshyror och uthyrningsgrad

	Uppsala innerstad
Kontor	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	1 750
Marknadshyra, kr/kvm	1 300–2 100
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	1 450
Uthyrningsgrad, %	95
Butiker	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–5 000
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	2 400
Uthyrningsgrad, %	98

Källa: DTZ

Stockholm

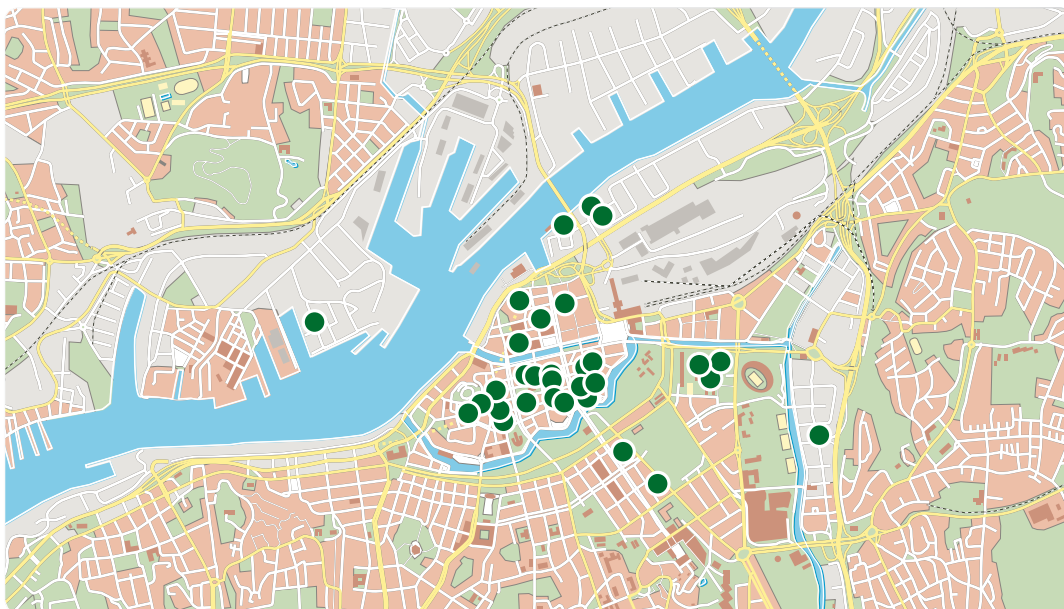
**Vasakronans största marknad**

Vasakronan är stadens största ägare av kommersiella fastigheter. Beståndet består av kvalitetsfastigheter i centrala Stockholm och i närförorterna, bland annat Kista, Nacka, Solna och vid Telefonplan.

Några av de mest kända fastigheterna och områdena är Klara Zenit, Garnisonen, fyra av Hötorgsskraporna, Kista Science Tower och Skrapan på Söder.

Fastighetsbeståndet innehåller främst moderna och effektiva kontor, men även butikslokaler med attraktiva lägen i citykärnan, till exempel på Birger Jarls-gatan, Hamngatan och i Skrapan.

Göteborg

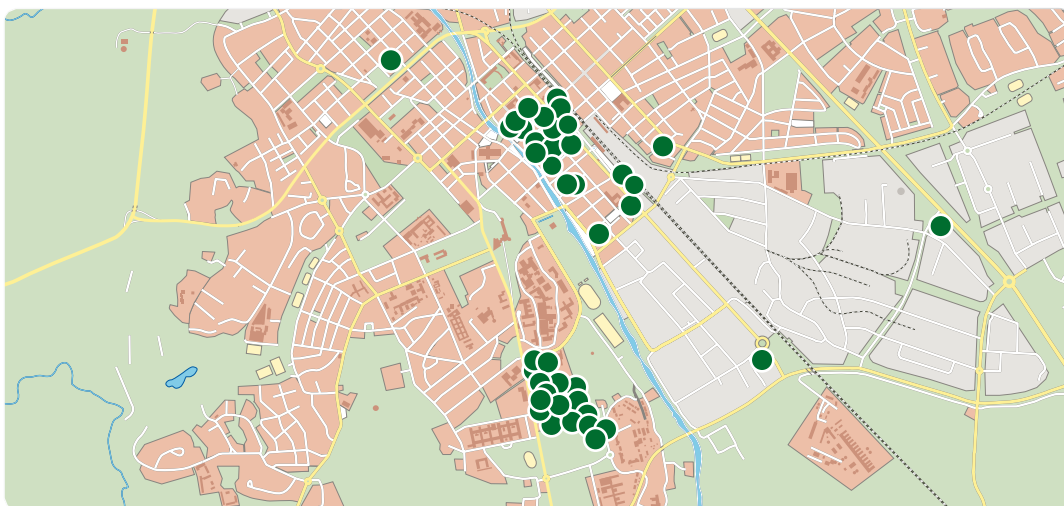
**Stora på handel och kontor**

Som en av Göteborgs största fastighetsägare har Vasakronan ett stort engagemang i såväl de egna fastigheterna som stadens utveckling.

Vasakronan äger både butiks- och kontorsfastigheter i flera av Göteborgs främsta lägen bland annat Inom Vallgraven, längs med Avenyn, Östra Hamngatan, Kungsgatan, Gullbergsvass och Gårda.

Några av de mer kända fastigheterna är Kompassen, Nordstan, Arkaden och Lilla Bommen.

Uppsala



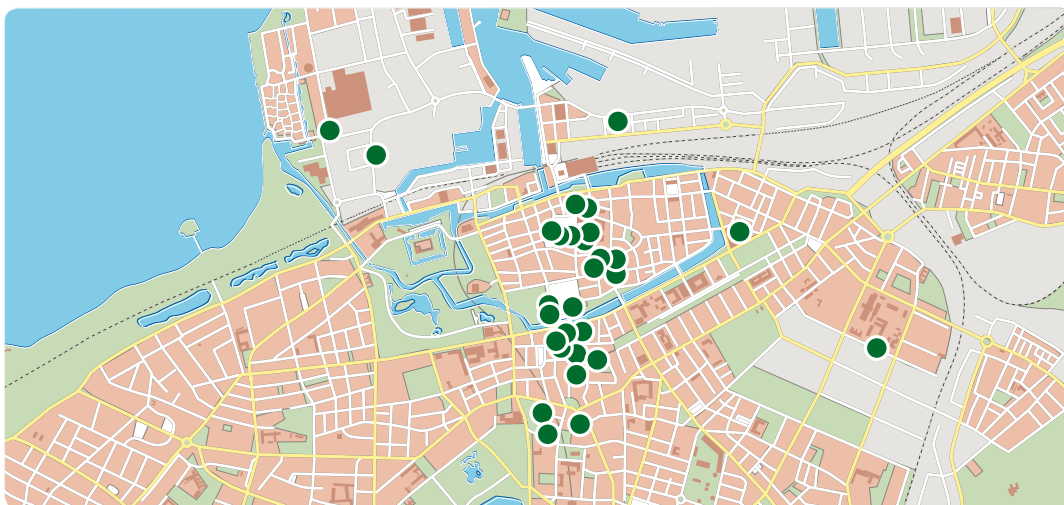
Sveriges fjärde största stad

Som Uppsalas största kommersiella fastighetsägare lägger Vasakronan stor vikt vid att bidra till utvecklingen. Ett av de pågående projekten är utvecklingen av området runt Dragarbrunnsgatan, inklusive Svava, till ett modernt shoppingstråk.

Kontorsfastigheterna i Uppsala är främst samlade i Uppsalas stadskärna, Uppsala Science Park, Kungshörnet och Boländerna. De flesta av butiksfastigheterna ligger i stadens mest centrala delar.

Öresund

Malmö



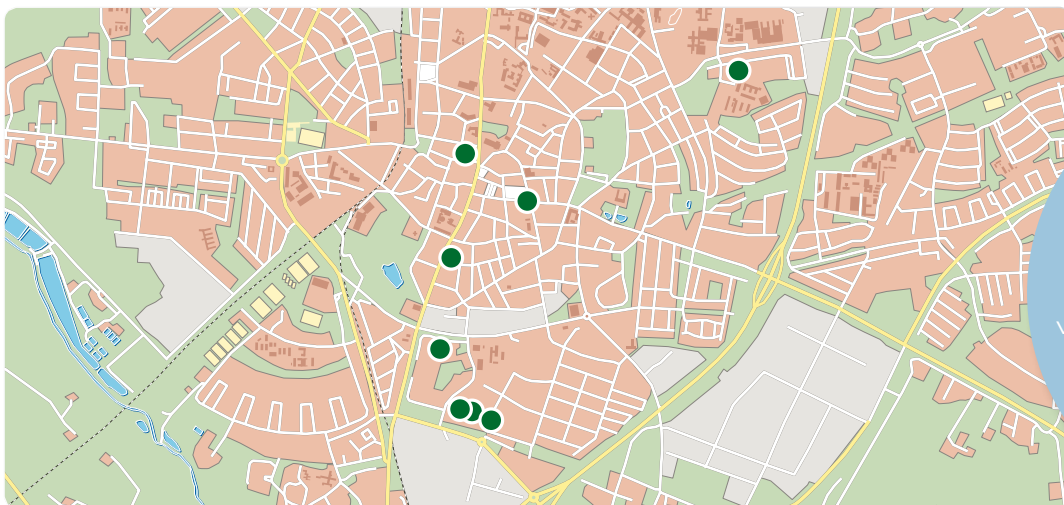
En expansiv region

Regionens geografiska läge nära kontinenten och Köpenhamn, samt närheten till både storstad och landsbygd gör att förutsättningarna för människor och företag att trivas här är mycket goda.

I Malmö äger Vasakronan kontors- och butiksfastigheter i bästa läge, från Triangeln i söder, längs Södra Förstads-gatan fram till Stortorget och Malmö Centralstation i norr.

I Lund äger Vasakronan fastigheter i city samt i Ideon och Brunnshög, där flera stora företag har sina regionala huvudkontor.

Lund

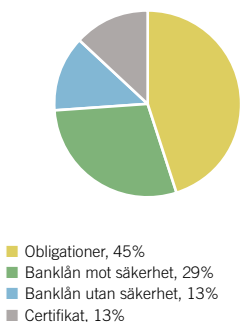


Vill du veta mer om Vasakronans samtliga fastigheter – besök vasakronan.se/omvasakronan/fastigheter

Finansiering

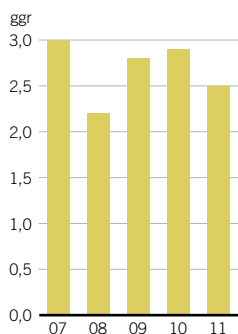
Med en låneportfölj på 46 mdkr är Vasakronan en av de största låntagarna bland svenska företag, oavsett bransch. Basen för Vasakronans stabila finansiella position är en stark ägarbild och en diversifierad upplåning med stora reserver, vilket ger Vasakronan god tillgång till finansiering.

Fördelning finansieringskällor



Under 2011 ökade den kortfristiga finansieringen genom certifikatupplåningen till 6,2 mdkr.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden har minskat till följd av högre räntekostnader men översteg med marginal målet på 1,9 ggr.

Mål för finansverksamheten

Det är av strategisk betydelse för Vasakronan att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansverksamheten styrs av finansstrategin och den fastställda finanspolicyen. Då räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna i företaget är den finansiella riskhanteringen av stor vikt. En närmare beskrivning av Vasakronans finansiella riskhantering finns på sidan 41 och 55.

Vasakronan har god tillgång till finansiering. Det möjliggörs genom en kombination av stark ägarbild och diversifierad finansiering i form av upplåning både på kapital- och bankmarknaderna. Dessutom har Vasakronan en beredskap för ökad upplåning genom goda reserver i form av bekräftade kreditlöften.

Finansiering under 2011

De räntebärande skulderna efter avdrag för likvida medel var i stort sett oförändrade jämfört med föregående år och uppgick till 43,8 mdkr (44,0) vid utgången av 2011. Kapitalmarknadsfinansieringen, i form av certifikat och obligationer, svarade för 58 procent av låneportföljen och resterande del utgjordes av bankfinansiering. I syfte att inom ramen för finanspolicyen uppnå en kostnadseffektiv upplåning var målet inför 2011 att öka den kortfristiga finansieringen, med lägre kreditmarginaler, genom att öka certifikatupplåningen och minska MTN obligationsupplåningen. För att begränsa refinansieringsrisken får dock låneförfall inom 12 månader maximalt uppgå till 40 procent enligt finanspolicyen. Därför är det

av primärt intresse för Vasakronan att med en oförändrad skuld förlänga långfristiga lån när det återstår cirka 1 år till förfall för att på så sätt skapa utrymme för certifikatupplåningen. I slutet av året fanns certifikat för 6,2 mdkr (5,5) och MTN-obligationer för 20,3 mdkr (21,7) i låneportföljen. Under året emitterade Vasakronan obligationer för totalt 6,2 mdkr, varav 3,6 mdkr är förlängningar och 2,6 mdkr nya lån. För första gången emitterades obligationer på den norska obligationsmarknaden med avsikt att ytterligare diversifiera upplåningen.

Under 2011 har banklån på 2,8 mdkr tagits upp, varav 1,3 mdkr var förlängningar och 1,5 mdkr var nya lån. Banklån mot säkerhet ökade till 13,6 mdkr, vilket motsvarar 15 procent av Vasakronans totala tillgångar. Enligt Vasakronans policy får lån mot säkerhet utgöra högst 20 procent av totala tillgångar.

Målsättningen för räntebindningen är att välja den struktur som ger lägst finansieringskostnad över tid utan att kravet på lägsta nivå för räntetäckningsgraden riskeras. Mot bakgrund av historiskt låga räntenivåer och en flack räntekurva har Vasakronan successivt förlängt räntebindningsförfall upp till 11 år. Genomsnittlig räntebindning ökade till 3,4 år (1,7) och räntebindningsförfall längre än 5 år ökade till 36 procent (10) av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden minskade till 2,5 gånger (2,9) under året men översteg målet på 1,9 gånger enligt finanspolicyen.

Finansiella instrument

Derivatportföljen ökade under året till 41,4 mdkr (27,1), huvudsakligen i syfte

att förlänga räntebindningstiden i låneportföljen. Derivatportföljen består av ränteswappar om 32,4 mdkr, där fast ränta betalas och rörlig erhålls eller tvärtom för att förlänga eller förkorta räntebindningen. I portföljen ingår också realränteswappar om 0,9 mdkr, där räntebetalning och låneskuld på realränteobligationer har säkrats mot inflationseffekten, samt valutaswappar om 0,3 mdkr där upplåning i NOK har kurssäkrats mot SEK.

Utöver ränte- och valutaswappar innehar Vasakronan swaptioner om 7,8 mdkr, där en rabatterad fast ränta erläggs under en inledande period mot att en swaption ställs ut.

Samtliga derivattransaktioner görs under ISDA avtal, vilket innebär att Vasakronan har rätt att kvitta realiserad fordran mot skuld. Största enskilda motpartsfordran uppgick till 45 mkr och motsvarande skuld uppgick till 219 mkr, innebärande en nettoskuld på 174 mkr.

Lånevillkor

Vasakronans avtal för obligations- och bankupplåning innehåller en Change of Control-klausul som ger långivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om Vasakronan inte till minst 51 procent ägs av en eller flera av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. I avtalet för certifikatupplåning åtar sig Vasakronan att inte emittera ytterligare certifikat vid ägarförändring. För vidare beskrivning av Vasakronans lånevillkor, se not 29 på sidan 69.

Utsikter för 2012

Finansmarknadens prognos för ränteutvecklingen kan utläsas av forwardkurvan. Vid årsskiftet 2011/2012 indikerade den en nedgång av tremånadersräntan med 1,0 procentenheter till 1,6 procent vid utgången av 2012. Femårsräntan förväntas öka från 2,0 till 2,1 procent. Med nuvarande upplåningsvolym och räntebindning skulle det innebära en minskning av räntekostnaderna med 125 mkr under 2012.

Exklusive eventuella transaktioner bedöms upplåningen behöva öka med 0,7 mdkr under 2012, samtidigt som lån på 14,5 mdkr med förfall ska refinansieras. Målsättningen är en fortsatt ökning av certifikatupplåning och lån mot säkerhet.

Finansiella risker

Finansieringsrisk	Finanspolicy	Utfall 2011-12-31
Kapitalbindning	min 2 år	2,3 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	31%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	122%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,5 ggr
Räntebindning	1-5 år	3,4 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	54%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Marknadsvärdering

Stigande marknadshyror och sjunkande direktavkastningskrav har haft en positiv påverkan på Vasakronans fastigheters marknadsvärde under 2011. Vid årsskiftet 2011/2012 värderades samtliga fastigheter externt och det totala marknadsvärdet uppgick till 82 370 mkr. Det innebär en värdeökning under 2011 på 4,9 procent.

Stabil värdeutveckling

Det bedömda marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter uppgick vid årsskiftet 2011/2012 till 82 370 mkr (77 633). Värdeförändringen under 2011 var positiv och uppgick till 3 773 mkr (4 029), vilket motsvarar en värdeökning på 4,9 procent (6,1). Värdeökningen förklaras främst av höjda marknadshyror och var som störst under det andra kvartalet då den uppgick till 1,9 procent. Direktavkastningskraven har sjunkit successivt under 2011 och har i genomsnitt sänkts med 0,1 procent till 5,8 procent (5,9), främst under första halvåret. Den största minskningen av direktavkastningskraven noteras för butiksfastigheter i Göteborg.

Av fastigheternas totala marknadsvärde svarar fastigheterna i Stockholm för 68 procent. Värdeförändringen på dessa fastigheter uppgick under perioden till 4,8 procent (5,4), där värdeökningen främst avser kontorsfastigheterna i Stockholm CBD. Störst har värdeökningen varit i beståndet i

Göteborg, där främst butiksfastigheterna bidragit positivt till värdeökningen. Fastigheterna i Göteborg motsvarar 17 procent av totalt marknadsvärde och värdeökningen uppgick under perioden till totalt 6,7 procent (10,0). Även i Uppsala och Öresund har marknadsvärdena stigit under 2011 med motsvarande 4,0 procent respektive 3,1 procent.

Vasakronans projekt- och utvecklingsfastigheter har under året ökat i värde med i genomsnitt 6,8 procent (12,5), vilket är högre än den genomsnittliga värdeuppgången för förvaltningsfastigheter på 4,5 procent (5,0). Den högre värdeökningen förklaras delvis av en minskad risk i ett flertal av projekten som håller på att avslutas.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2011	2010
Ingående verkligt värde 1 jan	77 633	71 784
Investeringar	1 900	2 066
Förvärv (inkl förvärvskostnader)	136	5 590
Försäljningar	-1 012	-5 799
Orealiserad värdeförändring	3 713	3 992
Utgående verkligt värde 31 dec	82 370	77 633

Marknadsvärdet ökade under perioden och uppgick till cirka 82 mdkr. Ökningen förklaras av en positiv realiserad värdeförändring och nettoinvesteringar på knappt 1 mdkr.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Marknadshyresförändring	4,4
Avkastningskrav	1,6
Andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	-1,1
Totalt Vasakronan	4,9

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

Värdeförändring per ort

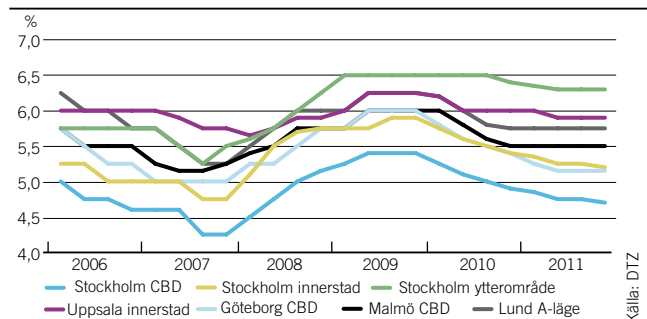
	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	4,8	3,3
Göteborg	6,7	1,1
Öresund	3,1	0,3
Uppsala	4,0	0,2
Totalt Vasakronan	4,9	

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltningsfastigheter	4,5	4,1
Projekt- och utvecklingsfastigheter	6,8	0,6
Transaktioner	-	0,2
Totalt Vasakronan	4,9	

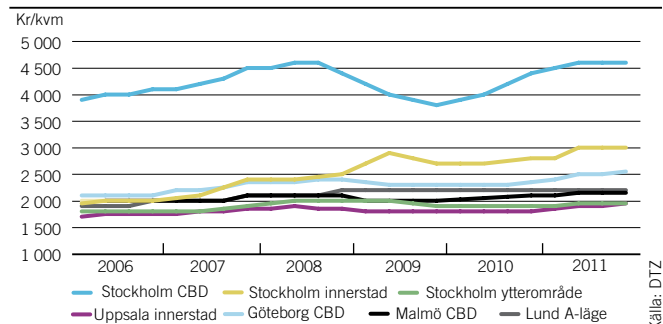
Marknadens direktavkastningskrav kontor

Avser genomsnittligt direktavkastningskrav vid periodens utgång



Marknadshyror kontor

Avser snitthyra vid periodens utgång



Värderingsprocess

Fastigheter ska enligt gällande redovisningsregler redovisas till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas bedömda marknadsvärde vid bokslutstidpunkten. Vasakronan genomför därför kvartalsvis fastighetsvärderingar.

Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy. Vasakronans fastigheter har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex. Vid hel- och halvårsskifte värderas samtliga fastigheter externt och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden. Under 2011 genomfördes de externa värderingarna av DTZ alternativt Forum Fastighetsekonomi.

Värderingen av fastigheterna görs utifrån en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år samt beräkning av framtida restvärde utifrån direktavkastningskrav. I värderingen diskonteras framtida kassaflöden under perioden samt restvärdet på fastigheten vid utgången av kal-

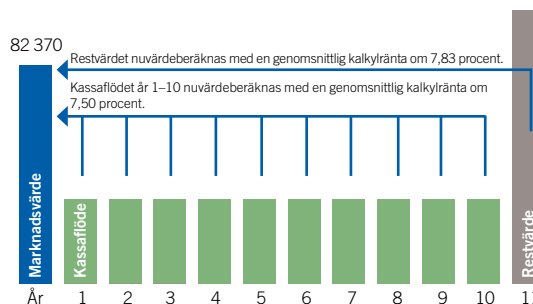
kylperioden utifrån ett antagande om kalkylräntan. I kassaflödena beaktas förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad, fastighetskostnader och bedömt investeringsbehov. Antaganden om direktavkastningskrav, kalkylränta och marknadshyra har därför stor betydelse för fastighetsvärdet. I marknadsvärderingen ingår även det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter samt i vissa fall värdet av ej detaljplanlagda byggrätter.

Genom att variera ett antal parametrar fås ett mått på känsligheten i värderingen. En genomsnittlig ökning i direktavkastningskrav och kalkylränta med en procentenhet skulle till exempel ge en värdeminskning i beståndet med cirka 12 mdkr, motsvarande en värdenedgång på cirka 14,5 procent. För närmare beskrivning av värderingsmetodiken, se sidan 40.

Värderingsmodell 2011–12–31 (schematisk)

De nuvärdeberäknade kassaflödena och det nuvärdeberäknade restvärdet summeras till ett marknadsvärde.

Det normaliserade kassaflödet år 11 divideras med det genomsnittliga direktavkastningskravet på 5,83 procent för att erhålla ett restvärde.



Direktavkastningskrav vid värdering, 2011-12-31, %

Stockholm innerstad	4,4–6,5
Stockholm ytterområden	5,7–8,5
Uppsala	5,9–7,6
Göteborg	5,2–7,2
Malmö	5,4–6,7
Lund	5,7–6,9

Värderingsantaganden vägt genomsnitt, 2011-12-31

Inflationsantagande	2%
Kalkylränta för kassaflöde	7,50%
Kalkylränta för restvärde	7,83%
Direktavkastningskrav restvärde	5,83%
Långsiktig vakansgrad	5,22%
Drift- och underhållskostnader år 1	400 kr/kvm
Investeringar år 1	684 kr/ kvm
Marknadshyra (vid noll vakans)	2 227 kr/kvm

Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	–14,5	–11 908
Direktavkastningskrav och kalkylränta	–1 procentenhet	20,4	16 841
Marknadshyra	+/- 50 kr/kvadratmeter	+/- 2,7	+/- 2 208
Drift- och underhållskostnad	+/- 25 kr/kvadratmeter	+/- 1,3	+/- 1 104
Långsiktig vakansgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 1,2	+/- 971

Hållbart samhällsansvar

Som Sveriges största fastighetsbolag har Vasakronan ett stort ansvar för en hållbar utveckling. Hållbarhetsarbetet har därför gjorts till en integrerad del av affärsidé, strategier och verksamhet.

Ökad fokus på hållbarhetsfrågor

Hållbarhetsfrågorna blir hela tiden allt viktigare och växande krav från kunderna bidrar till att skynda på utvecklingen inom fastighetsbranschen. Som Sveriges största fastighetsägare har Vasakronan ett stort ansvar för att arbeta för hållbar utveckling och minskad klimatpåverkan. Det återspeglas också i visionen om "den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas".

Hållbarhetsarbetet är också av strategisk betydelse för att nå det övergripande avkastningsmålet. Utgångspunkten är att detta har en positiv inverkan på den långsiktiga lönsamheten samtidigt som det bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling av samhället. Ansvaret för hållbarhetsarbetet har därför gjorts till en integrerad del av affärsidé, strategier och verksamhet. Arbetet fokuserar främst på de områden där det finns möjlighet att påverka och där effekterna blir som störst, vilket kan sammanfattas i följande huvudsakliga delområden:

- Ekonomiskt ansvar
- Miljöansvar
 - Energianvändning och klimatpåverkan
 - Materialval och kemikaliebegränsning
 - Restprodukter och avfall
 - Miljö i fastigheterna
- Socialt ansvar
 - Medarbetare
 - Samhällsutveckling

Fortsatt utveckling

Under 2011 har miljöarbetet fortsatt att utvecklas inom alla områden. Miljöfrågorna är en naturlig del av det löpande arbetet, vilket leder till kontinuerliga förbättringar, såväl stora som små. En viktig fråga är miljöklassning och certifiering av fastigheterna för att kunna möta de ökade kraven från kunderna, och där kommer arbetet att fortsätta under 2012 med målsättningen att 30 procent av fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat vid utgången av 2012. Konceptet Det gröna kontoret kommer också att

vidareutvecklas så att det når samma succé som de gröna hyresavtalen.

Vasakronan har som mål att vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag. Goda resultat i medarbetarundersökningar och utnämningen till branschens mest attraktiva arbetsgivare i Universums Företags-Barometern är tydliga indikationer på ett framgångsrikt arbete inom området.

Under 2012 kommer det sociala ansvaret att utvecklas vidare genom att lägga grunden för de principer som ska styra Vasakronans samhällsengagemang och påbörja samarbeten som bidrar till en positiv utveckling.

I Vasakronans separata hållbarhetsredovisning finns en närmare beskrivning av hur Vasakronan arbetar för hållbar utveckling och minskad klimatpåverkan, se Vasakronans hemsida www.vasakronan.se.



Under "Värdsrådet 2011" samlades alla medarbetare i Stockholm för en heldags dialog om företagets verksamhet och utveckling. Då korades även "Värdsrådsstjärnorna". Pris delades ut för bästa prestation i nio kategorier, bland annat för årets kundteam, årets medarbetare och årets energisparåtgärd.

Bolagsstyrningsrapport

Vasakronan AB (publ) är Sveriges största fastighetsbolag. Med hänsyn till det allmänna intresset för Vasakronan och dess verksamhet, och att företagets obligationer är noterade på Stockholmsbörsen, tillämpar Vasakronan svensk kod för bolagsstyrning.

STYRNING FÖR LÖNSAMHET

Det övergripande uppdraget från ägarna är att leverera en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från svenska fastighetstillgångar. För att säkerställa att det övergripande målet uppnås arbetar Vasakronan kontinuerligt med bolagsstyrningsfrågor i syfte att upprätthålla en effektiv styrning, ledning och kontroll av företaget. Till grund för styrningen ligger externa och interna regelverk.

Vasakronan har upprättat bolagsstyrningsrapporten som en avskild del av förvaltningsberättelsen. I bolagsstyrningsrapporten beskrivs den övergripande styrningsstrukturen inom Vasakronan samt styrningsarbetet under 2011. Där finns även information om ersättningar till styrelse och principer för ersättning till ledningsgrupp.

Information om Vasakronans arbete med bolagsstyrningsfrågor finns även på andra ställen. Till exempel ligger det till grund för Vasakronans riskarbete som beskrivs närmare på sidorna 54–55. Vidare ges en närmare beskrivning av hur Vasakronan styr verksamheten för att bidra till en hållbar samhällsutveckling i den separata hållbarhetsredovisningen.

Vasakronan tillämpar svensk kod för bolagsstyrning. Avvikelser från kodens regler föreligger när det gäller val av styrelse och tillsättning av styrelsesuppleanter och förklaring till dessa avvikelser utvecklas under respektive avsnitt.

1 Årsstämma

Aktieägarnas inflytande i Vasakronan utövas vid årsstämman som är det högsta beslutande organet. Enligt bolagsordningen hålls årsstämma årligen, senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Kallelse sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt i Dagens Nyheter. Vid årsstämman väljs styrelse och revisorer, och beslutas om ersättningar till dessa samt principer för ersättning till verkställande direktör och ledningsgrupp.

2 Nomineringsprocess

Val av styrelseledamöter

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av minst tre och högst nio ledamöter, exklusive arbetstagarrepresentanter, samt högst fem suppleanter. Ägarna kan, men behöver inte, vara representerade i styrelsen. Utöver ägarrepresentanter och verkställande direktören har ägarna en uttalad ambition om att styrelsen även ska innehålla, till bolaget och ägarna, oberoende ledamöter. Förslag till oberoende ledamöter tas fram av styrelsens ordförande i samråd med respektive ägare. Dessa oberoende ledamöter ska komplettera styrelsen med kompetens från i huvudsak fastighetsområdet.

Vasakronan har inte en valberedning som är utsedd av årsstämman. Motivet till denna avvikelse från koden är den begränsade ägarkretsen som gör att ett särskilt organ utsett av aktieägarna inte anses behövas. Nominering av styrelseledamöter hanteras istället av styrelsens ordförande i samråd med respektive ägare.

Val av revisorer

Tillsättning av revisor sker för en mandatperiod om fyra år. Huvudansvarig revisor ska som längst vara ansvarig under åtta år, motsvarande två mandatperioder. Enligt beslut av styrelsen ska tillsättandet av revisor varje mandatperiod föregås av upphandling. Inför beslut av årsstämman ansvarar revisionsutskottet för beredning av upphandlingen av revision.

3 Extern revision

De valda revisorerna granskar Vasakronan AB:s årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och dotterbolagens årsredovisningar samt avger revisionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med Aktiebolagslagen och god revisionssed i Sverige.

4 Styrelse

Den övergripande uppgiften för styrelsen är att ansvara för organisation och förvaltning av Vasakronans verksamhet, så att aktieägarnas mål med innehavet uppfylls. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att det inrättas effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering, och arbetet regleras genom en årligen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller förtydligande instruktioner om styrelsens ansvarsområden samt instruktioner som reglerar styrelsens möten. Styrelsen har även ett övergripande ansvar för den finansiella rapporteringen. Hur styrelsen säkerställer kvaliteten i den rapporteringen framgår under rubriken "Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen" på sidan 35.

Styrelseordförandes ansvar är att bevaka att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden följer också verksamheten i dialog med verkställande direktören och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar vidare för utvärdering av såväl styrelsens som den verkställande direktörens arbete.

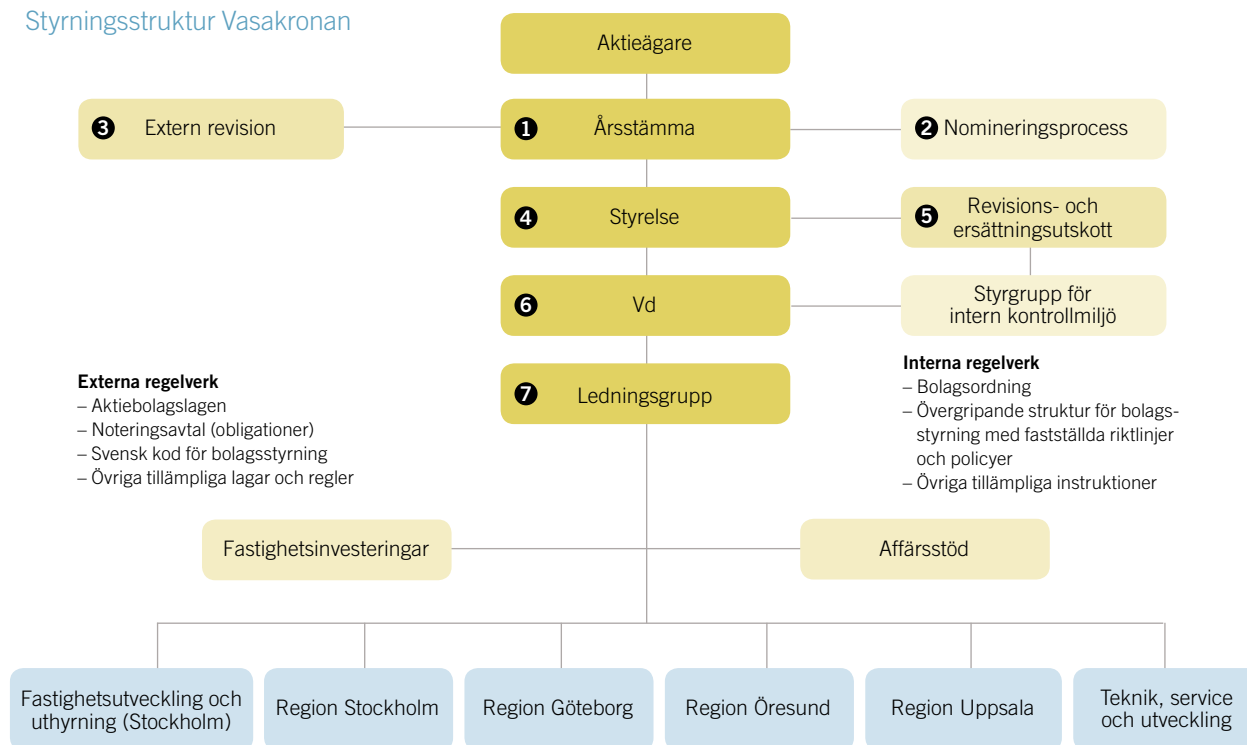
Årsstämman i Vasakronan utser suppleanter till ägarrepresentanterna. Motivet till denna avvikelse från koden är att säkerställa möjligheten för var och en av de ägare som har valt att utse ledamot till styrelsen att alltid kunna vara representerad vid styrelsemötena.

5 Utskott

Revisionsutskottet

Inom styrelsen har det tillsatts ett revisionsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter. Revisionsutskottets

Styrningsstruktur Vasakronan



ansvarsområden regleras i en av styrelsen fastställd arbetsordning. Revisionsutskottet ska svara för beredningen av styrelsens arbete med kvalitetssäkring av finansiella rapporter, vilket bland annat inkluderar att behandla väsentliga redovisningsfrågor och frågor rörande den interna kontrollen. Revisionsutskottet har också ett särskilt ansvar för att övervaka och styra Vasakronans arbete med intern kontroll.

Vidare ska revisionsutskottet fortlopande träffa företagets revisorer för att skaffa information om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Detta sker genom att utskottets ledamöter tar del av revisorernas rapportering samt att revisorerna närvarar vid möten med revisionsutskottet. Revisionsutskottet ansvarar också för utvärdering och arvodering av revisionsarbete samt beredning av val av revisorer.

Ersättningsutskottet

Inom styrelsen har det tillsatts ett ersättningsutskott bestående av två styrelseledamöter. Ersättningsutskottets

ansvarsområden regleras i en av styrelsen fastställd arbetsordning. Utskottet ska svara för beredning av styrelsens arbete med ersättning till verkställande direktören och ledande befattningshavare samt resultatdelningsprogram till övriga anställda.

Intern organisation

6 Verkställande direktör

Vasakronans styrelse har organiserat företagets verksamhet för en effektiv styrning i syfte att uppnå de fastställda målen. Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. I instruktionen anges att verkställande direktören ansvarar för att leda företagets verksamhet samt svarar för den ekonomiska rapporteringen. Den verkställande direktören har organiserat den affärsdrivande verksamheten med en uppdelning på fyra regioner, med särskilda enheter för fastighetsutveckling och uthyrning i Stockholm samt separat organisation

för teknik, service och utveckling. Till stöd för den verkställande direktören och den affärsdrivande verksamheten finns enheten för fastighetsinvesteringar samt affärsstöd. Planering, styrning och uppföljning av verksamheten sker utifrån den fastställda organisationen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter.

7 Ledningsgrupp

Vasakronans ledningsgrupp utgörs av verkställande direktören och de chefer som är direkt underställda den verkställande direktören. Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Medlemmarna i ledningsgruppen presenteras på sidan 37.

Intern kontrollmiljö

För en god intern kontroll i företagets alla processer och aktiviteter har Vasakronans styrelse fastställt en övergripande struktur för bolagsstyrning. Styrdocument beskriver det ramverk av riktlinjer, policyer och instruktioner som

ska styra Vasakronans verksamhet och som ska följas av samtliga medarbetare inom Vasakronan. En särskild styrgrupp, där den verkställande direktören ingår, ansvarar för att löpande utveckla Vasakronans arbete med intern kontroll. Arbetet sker i nära samarbete med revisionsutskottet.

Vasakronans styrelse har beslutat att inte inrätta någon särskild enhet för intern revision för uppföljning av den interna kontrollen. Motivet till detta är att befintliga strukturer för utvärdering och uppföljning hittills bedömts som tillräckliga för att ge underlag för utvärdering. Beslutet tas dock årligen upp för ny prövning.

STYRNING 2011

Årsstämma

Vasakronans senaste årsstämma hölls den 5 maj 2011 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Samtliga aktier var representerade på stämman och dessutom närvarade revisorerna. 2010 års räkenskaper fastställdes och styrelseledamöterna och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Därutöver fattades bland annat beslut om val av styrelseledamöter och suppleanter, styrelseordförande samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer. Dessutom fastställdes principer för ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledning.

Extern revision

Vid årsstämman 2008 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som ordinarie revisor för perioden fram till årsstämman 2012, med Ulf Pettersson som huvudansvarig revisor. Vid årsstämman 2009 valdes dessutom Ernst & Young AB som medrevisor för perioden fram till årsstämman 2013, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.

För ytterligare information om Vasakronans revisorer och deras övriga uppdrag, se sidan 36. För information om arvode till revisorer, avseende revision och övriga uppdrag för 2011, se not 8 på sidan 60. Under året har Vasakronans revisorer anlitats för revision, skatterådgivning och konsultationer. De utförda tjänsterna har redovisats till revisionsutskottet i en särskild redogörelse.

Styrelsens sammansättning

Vid årsstämman 2011 omvaldes åtta ordinarie styrelseledamöter och tre suppleanter till styrelsen samt nyvaldes en suppleant. Samtidigt lämnade Anders

Rydin styrelsen. Lars Lundquist omvaldes som styrelsens ordförande och Mats Wäppling valdes till vice ordförande. Vid en extra bolagsstämma den 1 juli valdes Per Uhlén och Jan-Olov Backman in som nya styrelseledamöter samtidigt som Mats Andersson lämnade styrelsen. De nio ordinarie styrelseledamöterna utgörs därefter av representanter från tre av de fyra ägarna, verkställande direktören i Vasakronan samt fem, från företaget och ägarna, oberoende ledamöter. Ett av fackförbunden har utsett en ordinarie arbetstagarrepresentant och en suppleant för denne.

För en utförlig presentation av styrelsens ledamöter, se sidan 36. Där framgår bland annat att styrelsens ordförande Lars Lundquist respektive ledamöterna Jan-Olov Backman, Rolf Lydahl, Per Uhlén samt Mats Wäppling är från ägarna, bolaget och bolagsledningen oberoende ledamöter.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2011 genomfört åtta protokollförda styrelsemöten. Mötena hålls normalt på Vasakronans huvudkontor i Stockholm, men har också hållits på verksamhetsorterna utanför Stockholm. Styrelsemötena har följt en av arbetsordningen fastlagd agenda med följande fasta punkter:

- Verkställande direktörens rapportering om viktiga händelser i den löpande verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt samt vid behov koncernens finansiering
- Anmälan av genomförda affärer och projekt där beslut har fattats av verkställande direktören
- Ärenden för beslut av styrelsen.

Vid styrelsemötena har även särskilda fördjupningsområden avhandlats. Dessutom har ett särskilt strategiseminarium genomförts där Vasakronans långsiktiga inriktning och utveckling diskuterades.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens arbetsordning anger att styrelsen årligen ska göra en uppföljning av sitt eget arbete. Detta sker genom att styrelsens ordförande initierar diskussion och samtal om styrelsens arbete under det senaste året. Under 2011 har denna diskussion föregåtts av att respektive ledamot i en enkät har fått svara på ett antal frågor om styrelsens arbete.

Utskott

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet bestod under 2011 av tre av styrelsens ledamöter. Anders Rydin var ledamot och ordförande i utskottet fram till årsstämman 5 maj och ersattes därefter av Rolf Lydahl. Därutöver har Eva Halvarsson och Lars Lundquist varit ledamöter under 2011. Två av revisionsutskottets ledamöter har således varit oberoende från företaget och ägarna. De oberoende ledamöterna har den redovisningskompetens som krävs enligt Aktiebolagslagen. Under året har utskottet genomfört fyra möten och träffat företagets revisorer i samband med avrapportering av planering och resultat av den granskning som utförts under året. Utskottet har också genom upphandling förberett val av revisorer för den kommande mandatperioden. Därutöver har utskottet främst avhandlat företagets finansiella rapporter och prioriteringar för arbetet med intern kontroll. Regelbundet sker utvärdering av revisionsutskottets arbete.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet bestod under 2011 av två av styrelsens ledamöter; Lars Lundquist, ordförande i utskottet och Johan Magnusson. En av ersättningsutskottets ledamöter har således varit oberoende från företaget och ägarna. Under 2011 har utskottet genomfört tre möten och främst behandlat frågor om ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Därutöver har utskottet avhandlat principer för resultatdelning till övriga anställda. Regelbundet sker utvärdering av ersättningsutskottets arbete.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDNINGSGRUPP

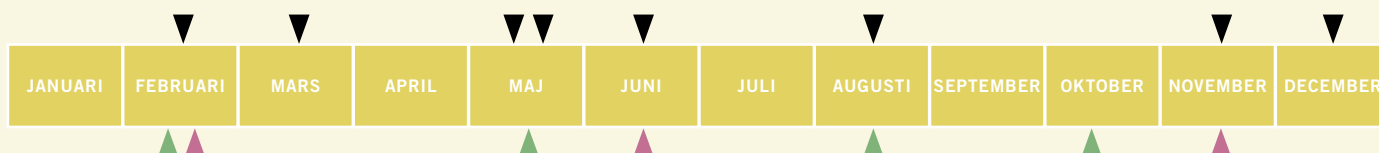
Styrelse

Ersättningen till styrelsen beslutas av årsstämman utifrån den fastställda ersättningspolicyn. Ersättningspolicyn innebär att styrelsearvode inte utgår till styrelseledamot som är anställd av någon av ägarna eller till styrelseledamot anställd av företaget.

Stämman beslutade för perioden fram till och med stämman 2012 att ordföranden ska erhålla 500 tkr i arvode fram till nästa årsstämma, vice ordförande 300 tkr och övrig oberoende ledamot 200 tkr. För de ledamöter som valdes in i styrelsen vid den extra stämman 1 juli 2011 beslutades om ett arvode om 160 tkr fram till nästa årsstämma. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande med 50 tkr och till oberoende ledamot med 20 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 25 tkr. För mer detaljerad information om ersättningar till styrelsen, se not 10 på sidan 61.

Styrelsens och utskottens möten under året.

Styrelse: ▼ Revisionsutskott: ▲ Ersättningsutskott: ▲



Ledningsgrupp

Principer för ersättning till verkställande direktören och övriga i ledningsgruppen beslutas av årsstämman. Lönerna och andra ersättningar utgörs för ledningsgruppen, inklusive verkställande direktören, enbart av fast lön och inga rörliga ersättningar.

För mer detaljerad information om löner, andra ersättningar och övriga förmåner till ledningsgruppen, se not 10 på sidan 61.

INTERN KONTROLL AV DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Vasakronans styrelse ansvarar, enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen i företaget. Denna rapport beskriver hur Vasakronans interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Rapporten innefattar inte några uttalanden om hur väl den interna kontrollen har fungerat under det gångna räkenskapsåret och den har inte granskats av företagets revisorer.

Kontrollmiljö

Vasakronans styrelse har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. För att fullfölja detta ansvar har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyr-

ning, vilka skapar grunden för en god intern kontroll. Utifrån styrdokumenten ansvarar verkställande direktören för att utforma interna processer samt fastställa policyer och instruktioner som säkerställer den interna kontrollen.

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Inom Vasakronan finns även en styrgrupp för intern kontroll som bland annat har som uppgift att utveckla den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen.

Riskbedömning

Riskbedömning görs årligen som en del av Vasakronans affärs- och verksamhetsplanering utifrån risken för väsentliga fel i processer. Därtill görs en särskild riskbedömning utifrån resultat- och balansräkning, där varje post utvärderas utifrån inneboende risk, materialitet och befintliga kontroller. Riskerna i den finansiella rapporteringen diskuteras också löpande med företagets revisorer.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Vasakronan finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och väl inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en

centraliserad ekonomi- och finansfunktion. Den finansiella rapporteringsprocessen är ständigt föremål för prövning, och ekonomi- och finansfunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen, och att lagar och externa krav efterlevs. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen inom kritiska riskområden definierade som:

- Fastighetsvärdering
- Projektutveckling
- Skatt
- IT-stöd
- Bokslutprocess.

Information och kommunikation

Medarbetarnas förståelse för Vasakronans risksituationer är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom att diskussion och dialog med medarbetarna är ett naturligt inslag, såväl i den årligen återkommande affärs- och verksamhetsplaneringen som i det löpande arbetet. Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomi- och finansfunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare.

Alla rutinbeskrivningar och verktyg som behövs finns tillgängliga på Vasakronans intranät, där även alla koncerngemensamma policyer och instruktioner finns.

Uppföljning av intern kontroll

Vasakronans styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljning av den interna kontrollen, och revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, revisionsutskott, ledning och ekonomi- och finansfunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av företagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen, revisionsutskottet och företagsledningen, men också till berörda medarbetare.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i Vasakronan AB (publ), org.nr 556061-4603

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Som underlag för vårt uttalande om bolagsstyrningsrapporten har upprättats och är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen, har vi läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget. Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen

Stockholm den 22 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ernst & Young AB

Ulf Pettersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Styrelse och revisorer



Lars Lundquist

Styrelseordförande, ledamot i revisionsutskottet och ordförande i ersättningsutskottet sedan 2009.

Född: 1948

Utbildning: Civilekonom, MBA

Huvudsysselsättning: Styrelseuppdrag

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i JM, Intrum Justitia och i Försäkrings AB ERIKA. Styrelseledamot i Hjärt-Lungfonden.

Tidigare erfarenhet: Ledande positioner från banker, fastigheter, fondkommissionärer och försäkringsbolag bland annat vvd i SEB och finansdirektör i Trygg Hansa.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Närvaro: ▲ 8 av 8 ▲ 4 av 4

▲ 3 av 3

Styrelse- och utskottsarvode: 525 tkr



Mats Wäppling

Vice styrelseordförande sedan 2011 och styrelseledamot sedan 2010.

Född: 1956

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsysselsättning: Vd och koncernchef Sweco.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Sweco, Pandox samt Besqab.

Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar inom Skanska och NCC.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Närvaro: ▲ 8 av 8

Styrelsearvode: 300 tkr



Jan-Olof Backman

Styrelseledamot sedan 2011 (juli).

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör, Msc.

Huvudsysselsättning: SVP Coor Service Management.

Övriga uppdrag: Ledamot i styrelsen för Microsystemation samt ordförande i styrelsen för Höga Kusten Flyg.

Tidigare erfarenhet: Senior Engagement Manager på McKinsey & Company samt vd Byggnads AB O. Tjärnberg.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Närvaro: ▲ 3 av 3

Styrelsearvode: 160 tkr



Eva Halvarsson

Styrelseledamot sedan 2006 och ledamot i revisionsutskottet sedan 2008.

Född: 1962

Utbildning: Civilekonom

Huvudsysselsättning: Vd Andra AP-fonden.

Övriga uppdrag: Vice ordförande för Göteborgs Universitet och ledamot i Norrporten, Finanskompetenscentrum samt medlem i Kollegiet för svensk bolagsstyrning.

Tidigare erfarenhet: Skattervisor, chef statliga ägarförvaltningen.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Närvaro: ▲ 8 av 8 ▲ 4 av 4



Kerstin Hessius

Styrelseledamot sedan 2004.

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom

Huvudsysselsättning: Vd Tredje AP-fonden.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö, Björn Borg, SPP Livförsäkring, Stiftelsen Danvikshem samt HHS Advisory Board.

Tidigare erfarenhet: Vd Stockholmsbörsen, vice riksbankschef, ledande befattningar Östgöta Enskilda Bank och Alfred Berg. Ordförande i Finansmarknadsrådet.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Närvaro: ▲ 8 av 8



Rolf Lydahl

Styrelseledamot sedan 2007, ordförande i revisionsutskottet sedan 2011.

Född: 1945

Utbildning: Civilekonom

Huvudsysselsättning: Styrelseuppdrag

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Indecap och Jernhusen. Styrelseledamot i Nobina.

Tidigare erfarenhet: Vd finansbolaget Probo, vvd Nordstjärnan, ledande befattningar i Retriva, representant för Credit Suisse.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Närvaro: ▲ 8 av 8 ▲ 1 av 2

Styrelsearvode: 250 tkr



Johan Magnusson

Styrelseledamot och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2008.

Född: 1959

Utbildning: Ekonom

Huvudsysselsättning: Vd Första AP-fonden.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Wilhem.

Tidigare erfarenhet: Chefsbefattningar SEB Wealth Management, SEB Private Banking och Investment Management.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Närvaro: ▲ 7 av 8 ▲ 3 av 3



Peter Möller

Styrelseledamot sedan 2010, Arbetstagarrepresentant.

Född: 1964

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsysselsättning: Projektledare Stockholm.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna.

Närvaro: ▲ 5 av 5



Per Uhlén

Styrelseledamot sedan 2011 (juli).

Född: 1948

Utbildning: Civilingenjör och civilekonom.

Huvudsysselsättning: Styrelseuppdrag

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Uppsala Universitets Utveckling och Destination Uppsala. Styrelseledamot i Bonnier Fastigheter samt vd i Skridan.

Tidigare erfarenhet: Ledande positioner i bygg- och fastighetsbranschen, bland annat som vd och koncernchef för Anders Diös, vvd för Skanska Sverige samt vd och koncernchef för Diligentia

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Närvaro: ▲ 3 av 3

Styrelsearvode: 160 tkr



Fredrik Wiridenius

Styrelseledamot sedan 2008.

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsysselsättning: Vd Vasakronan.

Tidigare erfarenhet: Olika chefsbefattningar inom Skanska-koncernen, bland annat chef för nordiska fastighetsverksamheten respektive europeiska fastighetsverksamheten utanför Norden.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna.

Närvaro: ▲ 8 av 8

Revisorer

Ulf Pettersson

Huvudansvarig revisor

Född: 1959

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Centeni, Transmode och WSP Sverige.

Helena Ehrenborg

Född: 1965

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Akehus Fastigheter, NCC Property Development och Cordea Savills.

Ingemar Rindstig

Huvudansvarig revisor

Född: 1949

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Atrium Ljungberg, Jernhusen, JM och Sagax.

▲ Styrelse

▲ Revisionsutskott

▲ Ersättningsutskott

Ledande befattningshavare



Fredrik Wirdeus

Vd
Född: 1961
Anställd sedan: 2008
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Olika chefsbefattningar inom Skanska, bland annat chef för nordiska fastighetsverksamheten respektive europeiska fastighetsverksamheten utanför Norden.



Lars Johnsson

Vice vd/chef fastighetsinvesteringar
Född: 1961
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen 1998
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Korbeförvaltning, LE Lundbergföretagen.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Willhem.



Jonas Bjuggren

Regionchef Uppsala
Född: 1974
Anställd sedan: 2003
Inträde i ledningsgruppen 2011
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Skanska FM, Sweco Projektledning.



Ronald Bäckrud

Regionchef Stockholm
Född: 1958
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: J&W, Vattenbyggnadsbyrå, Skandia och Arne Johnson Förvaltning.



Sheila Toresson Florell

Chef Juridik
Född: 1965
Anställd sedan: 2005
Inträde i ledningsgruppen 2006
Utbildning: Jur.kand. och fastighetsmäklarexamen.
Tidigare erfarenhet: IF Skadeför-säkring, förbundsjurist Mäklarsamfundet.



Anders Kjellin

Regionchef Öresund
Född: 1964
Anställd sedan: 1996,
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilingenjör och MBA.
Tidigare erfarenhet: Skanska, medlem i ledningsgruppen samt chef Region Öresund gamla Vasakronan.



Christer Nerlich

Chef Ekonomi/finans
Född: 1961
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen 1998
Utbildning: Civilekonom
Tidigare erfarenhet: Newsec och FastighetsRenting.



Kristina Pettersson Post

Regionchef Göteborg
Född: 1964
Anställd sedan: 1993
Inträde i ledningsgruppen 2011
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Byggnadsstyrelsen.
Övriga uppdrag: Ordförande i Nordstans Samfällighet.



Cecilia Söderström

Chef HR
Född: 1962
Anställd sedan: 2008
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Socionom
Tidigare erfarenhet: Personalchef Svenska Spel samt personalfrågor inom Ericsson.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Almega Fastighetsarbetsgivarna.



Per Thiberg

Chef Fastighetsutveckling och ut-hyrning i Stockholm
Född: 1959
Anställd sedan: 2002
Inträde i ledningsgruppen 2010
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: JM och Newsec.



Nicklas Walldan

Chef Teknik, service och utveckling
Född: 1971
Anställd sedan: 2001
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Miljöansvarig och affärsområdeschef Tyréns.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Svensk Byggtjänst samt Samhällsbyggnadslänken vid KTH.



Peter Östman

Chef kommunikation och IT
Född: 1961
Anställd sedan: 1998
Inträde i ledningsgruppen 1998
Utbildning: Civilekonom
Tidigare erfarenhet: Marknadschef Storstaden, förvaltningschef Ecurio Förvaltning.

Sidan

39	Förvaltningsberättelse
42	Koncernens resultaträkning med kommentarer
46	Koncernens balansräkning med kommentarer
49	Koncernens förändring av eget kapital
50	Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer
52	Moderbolagets räkningar
54	Not 1 Allmän information
54	Not 2 Risker och möjligheter
55	Not 3 Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper
59	Not 4 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper
59	Not 5 Segmentredovisning koncernen
60	Not 6 Hyresintäkter
60	Not 7 Kostnader fördelade på kostnadsslag
60	Not 8 Central administration
60	Not 9 Medelantal anställda
61	Not 10 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader
61	Not 11 Könsfördelning styrelseledamöter och ledande befattningshavare
61	Not 12 Inköp och försäljning mellan koncernbolag
62	Not 13 Ränteintäkter
62	Not 14 Räntekostnader
62	Not 15 Värdeförändring förvaltningsfastigheter
62	Not 16 Resultat från andelar i koncernföretag
62	Not 17 Orealiserad värdeförändring finansiella instrument
63	Not 18 Skatt
64	Not 19 Resultat från avvecklad verksamhet
64	Not 20 Immateriella anläggningstillgångar
65	Not 21 Förvaltningsfastigheter
65	Not 22 Inventarier
66	Not 23 Aktier och andelar i koncernbolag
68	Not 24 Aktier och andelar i intressebolag
68	Not 25 Aktier och andelar i joint ventures
68	Not 26 Kundfordringar
68	Not 27 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
68	Not 28 Likvida medel
69	Not 29 Räntebärande skulder
70	Not 30 Derivatinstrument
71	Not 31 Avsatt till pensioner
73	Not 32 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
73	Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
73	Not 34 Klassificering av finansiella instrument koncernen
74	Not 35 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
74	Not 36 Närstående
74	Not 37 Åtaganden
74	Not 38 Utdelning per aktie
74	Not 39 Händelser efter balansdagen
75	Förslag till vinstdisposition
76	Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vasakronan AB (publ), org. nr 556061-4603, Box 30074, 104 25 Stockholm, besöksadress Sveavägen 167, får härmed avge årsredovisning för 2011. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman den 9 maj 2012.

Samtliga belopp är om inget annat anges redovisade i miljoner kronor och avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Vasakronan

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med totalt 216 fastigheter (222 motsvarande ett marknadsvärde på 82 370 mkr (77 633) per 31 december 2011. Fastighetsbeståndet ägs indirekt av moderbolaget Vasakronan AB genom ett antal fastighetsägande dotterbolag.

Vasakronan AB ägs till 100 procent av Vasakronan Holding AB (org.nr 556650-4196) som i sin tur ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna. Uppdraget är att placera och förvalta det av ägarna tillhandahållna kapitalet genom att köpa och sälja fastigheter i Sverige samt att förvalta och utveckla dessa fastigheter så att ägarna till en avvägd risknivå får en så långsiktigt hög avkastning som möjligt.

Värdemässigt är merparten av fastigheterna belägna i Stockholm där 68 procent av det totala marknadsvärdet återfinns. Majoriteten av fastighetsbeståndet, motsvarande 81 procent av den kontrakterade hyran, utgörs av kontorslokaler. Resterande del består av handelsfastigheter, bostäder och övriga fastighetskategorier, främst garage.

Den kontrakterade hyran uppgick till 6,2 mdkr (6,0) vid årsskiftet 2011/2012. Uthyrningsgraden i beståndet uppgick till 93,0 procent (92,8) per 31 december 2011.

Vasakronan genomför också nyproduktion och modernise-

ring av befintliga fastigheter. De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 3 380 mdkr, varav 1 842 mdkr var upparbetat per årsskiftet. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 91 procent vid årsskiftet 2011/2012. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans fastighetsbestånd, kontraktspportfölj och projektverksamhet, se kommentarer till resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys på sidorna 42–53.

Året som gått

I linje med Vasakronans investeringsstrategi inleddes 2011 med en fortsatt renodling mot kontor och handel genom försäljningen av de tre bostadsfastigheterna Sicklaön 140:7, 142:1 och 143:1 för ett fastighetsvärde om 245 mkr. Under årets andra kvartal såldes Rosteriet 7 vid Liljeholmen i Stockholm för ett fastighetsvärde om 200 mkr. Under samma kvartal tecknades även avtal om försäljning av Gångaren 10 i Stockholm. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 570 mkr.

Under det tredje kvartalet utökades beståndet i Västra Hamnen i Malmö genom förvärvet av Jungmannen 1. Fastigheten förvärvades av Alecia för ett fastighetsvärde om 136 mkr. Utöver detta förvärv tecknades även avtal med NCC om ett framtida förvärv av Koggen 2, även denna belägen i Västra Hamnen i Malmö.

Vid årsstämman den 5 maj 2011 lämnade Anders Rydin styrelsen och till vice styrelseordförande utsågs, den sedan tidigare ordinarie ledamoten, Mats Wäppling. Vid en extra bolagsstämma den 1 juli 2011 lämnade fjärde AP-fondens representant Mats Andersson styrelsen samtidigt som Per Uhlén och Jan-Olof Backman valdes in. En närmare beskrivning av styrelsens ledamöter finns på sidan 36.

Vasakronan i sammandrag

Hyresintäkterna ökade med 10 procent jämfört med 2010. Ökningen förklaras främst av förvärven i slutet av 2010 samt färdigställda projekt. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent.

Investeringar i beståndet medförde under året en kassaflödesmässig påverkan om -1 900 mkr (-2 066). Större fastighetsprojekt har en genomsnittlig uthyrningsgrad på 91 procent.

Uthyrningsgraden uppgick till 93,0 procent (92,8) vid årsskiftet 2011/2012. Under året har nyuthyrningar genomförts motsvarande en årshyra om 454 mkr.

Mkr	2011	2010
Hyresintäkter	6 048	5 508
Driftnetto	4 211	3 714
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 468	2 335
Resultat efter skatt	3 938	5 310
Förvaltningsfastigheter	82 370	77 633
Balansomslutning	88 646	84 166
Eget kapital	29 716	26 683
Räntebärande skulder	46 294	46 490
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 386	2 339
Investeringar	-1 900	-2 066
Uthyrningsgrad, %	93,0	92,8
Överskottsgrad, %	70	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9
Soliditet, %	34	32

Driftnettot ökade genom intäktsförbättringen med 13 procent jämfört med 2010 och överskottsgraden uppgick till 70 procent.

Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades och uppgick till 2 468 mkr (2 335), en ökning med 6 procent.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2011 till 29 716 mkr (26 683), motsvarande en soliditet på 34 procent (32).

Räntetäckningsgraden minskade till 2,5 ggr men översteg med marginal målet på lägst 1,9 ggr.

Marknadsvärdering av fastigheter

Sjunkande direktavkastningskrav och stigande marknadshyror har haft positiv påverkan på fastigheternas marknadsvärde under 2011. Vid årsskiftet 2011/2012 värderades samtliga fastigheter externt och det totala marknadsvärdet uppgick till 82 370 mkr (77 633). Det innebar en värdeförändring under 2011 på 4,9 procent. Av värdeökningen utgörs 4,4 procentenheter av höjda marknadshyror, 1,6 procenten-

heter av värdepåverkan till följd av sänkta direktavkastningskrav och -1,1 procentenheter av andra värdepåverkande faktorer såsom förändrade kontraktsförhållanden och antaganden om investeringar, kostnader och vakanser. Störst har värdeökningen varit i Göteborg där främst butiksfastigheterna har bidragit positivt till värdeförändringen. Direktavkastningskraven i beståndet har i genomsnitt sänkts under perioden med omkring 0,1 procent till 5,8 procent.

Värderingsmetodik

Vasakronan redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Vasakronan genomför därför kvartalsvis fastighetsvärderingar i syfte att ta fram det bedömda marknadsvärdet. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Fastigheterna har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy. I enlighet med värderingspolicyen värderas samtliga fastigheter externt vid hel- och halvårsskifte och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden. Under 2011 genomfördes den externa värderingen av DTZ alternativt Forum Fastighetsekonomi.

Varje fastighet värderas var för sig utan hänsyn till portföljeffekter. Marknadsvärdet uttrycks som ett värde per fastighet med ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Summan av medianvärdena på de enskilda fastigheterna motsvarar marknadsvärdet på fastighetsbeståndet. En fastighetsvärdering är resultatet av en värderares bedömning vid en bestämd tidpunkt och bedömningen är alltid behäftad med viss osäkerhet, vilket återspeglas av osäkerhetsintervallet. Detta intervall är dock mindre för hela beståndet än för de enskilda fastigheterna. Vasakronan utför löpande egna analyser för att bedöma rimligheten i de antaganden som värderingsföretagen använt vid sina beräkningar.

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalsidens slut. Lokalhyreskon-

trakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringarna initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande lokalhyreskontrakt, information om vakanta lokaler, faktiska drifts- och underhållskostnader samt planerade investeringar. Även historiska utfallssiffror samt prognoser för 2012 har utgjort underlag.

I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanelagda byggrätter samt i vissa fall värdet av ej detaljplanelagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanelagda potentiella byggrätter är beroende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

Direktavkastningskrav vid värdering, 2011-12-31, %

Stockholm innerstad	4,4–6,5
Stockholm ytterområden	5,7–8,5
Uppsala	5,9–7,6
Göteborg	5,2–7,2
Malmö	5,4–6,7
Lund	5,7–6,9

Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-14,5	-11 908
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	20,4	16 841
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2,7	+/-2 208
Drift- och underhållskostnad	+/-25 kr/kvm	+/-1,3	+/-1 104
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	+/-1,2	+/-972

Värderingsantaganden vägt genomsnitt, 2011-12-31

Inflationsantagande	2%
Kalkylränta för kassaflöde	7,50%
Kalkylränta för restvärde	7,83%
Direktavkastningskrav restvärde	5,83%
Långsiktig vakansgrad	5,22%
Drift- och underhållskostnader år 1	400 kr/kvm
Investeringar år 1	684 kr/kvm
Marknadshyra (vid noll vakans)	2 227 kr/kvm

Finansiering

Vasakronan hade god tillgång till finansiering under 2011. Det möjliggjordes genom en kombination av stark ägarbild och diversifierad finansiering i form av upplåning både i kapital- och bankmarknaderna. Dessutom hade Vasakronan goda reserver i form av bekräftade kreditlöften.

Per 31 december 2011 uppgick räntebärande skulder till 46 294 mkr (46 490). Andelen kapitalmarknadsfinansiering svarade för 58 procent och andelen bankfinansiering 42 procent av upplåningen. Kapitalbindningen uppgick till 2,3 år (2,4). Räntebindningen ökade till 3,4 år (1,7) genom att Vasakronan, mot bakgrund av historiskt låga räntenivåer, förlängt räntebindningsförfall upp mot 11 år. Den 31 december 2011 hade den genomsnittliga låneräntan ökat till 3,8 procent (3,3) till följd av höjda korta marknadsräntor. Belåningsgraden minskade till 53 procent (57) och soliditeten uppgick till 34 procent (32).

Då räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna i företaget är den finansiella riskhanteringen viktig. Hanteringen av riskerna regleras av en finanspolicy som årligen utvärderas och fastställs av styrelsen. Finanspolycyn anger mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten. För vidare beskrivning av riskhanteringen se not 2 på sidan 54.

Finansiella risker

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2011-12-31
Kapitalbindning	min 2 år	2,3 år
Låneförfall 12 månader	max 40%	31%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100%	122%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,5 ggr
Räntebindning	1–5 år	3,4 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70%	54%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Hållbart samhällsansvar

Genom Vasakronans position som en stor och långsiktig aktör på den svenska fastighetsmarknaden finns både förväntningar på, och förutsättningar för, att ta ansvar för en hållbar samhällsutveckling. En hållbar utveckling, med fokus på miljö, medarbetare och samhälle, är en viktig och naturlig del av verksamheten.

I Vasakronans separata hållbarhetsredovisning för 2011 finns en närmare beskrivning av hur Vasakronan arbetar för att ta ett hållbart samhällsansvar.

Vasakronan bedriver inte någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt Miljöbalken.

Risker och möjligheter

För en beskrivning av risker, osäkerhetsfaktorer och möjligheter i Vasakronans verksamhet, se not 2, Risker och möjligheter, på sidan 54.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Vasakronans årsredovisning för 2011 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt Bolagsstyrningsrapport på sidorna 32–35.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Huvuddelen av koncernens upplåning sker i moderbolaget.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under 2011 till 426 mkr (424) och utgörs främst av moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt minskade till –1 053 mkr (–204), främst förklarad av ett försämrat räntenetto och orealiserad värdeförändring på finansiella instrument. Erhållna koncernbidrag från fastighetsförvaltande dotterbolag uppgick till 1 861 mkr (1 875) och årets övriga totalresultat netto efter skatt uppgick till 1 513 mkr (1 593). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 2 479 mkr (3 785).

Framtidsutsikter

Prognosen för 2012 är ett driftnetto som överstiger utfallet för 2011 med 2,5 procent i ett jämförbart bestånd samt en uthyrningsgrad på minst 93 procent. Dessutom förväntas administrationskostnaderna ligga på en nivå kring 130 kronor per kvadratmeter.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning på 1 273 mkr (1 465) motsvarande 31,90 kr (36,60) per aktie i form av redovisat koncernbidrag på 1 061 mkr och ordinarie utdelning på 212 mkr.

Händelser efter periodens utgång

Efter rapportperiodens utgång såldes fastigheter i Nacka Strand till The Carlyle Group för ett fastighetsvärde om 2 950 mkr, vilket motsvarar det bokförda värdet per årsskiftet 2011/2012. Försäljningen genomfördes i bolagsform och utgörs av totalt 16 fastigheter motsvarande en total area om 194 tusen kvadratmeter. Under 2011 uppgick hyresintäkterna för dessa fastigheter till 251 mkr och driftnettot till 129 mkr. Efter frånrådet den 31 januari beräknas uthyrningsgraden i Vasakronans totala fastighetsbestånd öka med 0,8 procentenheter.

Under första kvartalet 2012 tecknades avtal med Diligentia om förvärv av 12 fastigheter i Göteborg. Fastighetsvärdet uppgick till 2 148 mkr och tillträde sker den 2 april.

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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2011	2010 ³⁾	Not
Hyresintäkter	6 048	5 508	5, 6
Driftkostnader	-799	-786	
Reparationer och underhåll	-147	-166	
Fastighetsadministration	-299	-297	
Fastighetsskatt	-480	-433	
Tomträttsavgäld	-112	-112	
Summa fastighetskostnader	-1 837	-1 794	7
Driftnetto	4 211	3 714	
Central administration	-89	-106	8
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-3	2	
Övriga rörelsekostnader	-2	-1	
Rörelseresultat	4 117	3 609	
Ränteintäkter	41	7	13
Räntekostnader	-1 690	-1 281	14
Resultat före värdetändringar och skatt	2 468	2 335	
Värdetändring förvaltningsfastigheter	3 773	4 029	15
Orealiserad värdetändring finansiella instrument	-931	103	17
Avyttrad goodwill	-27	-12	20
Resultat före skatt	5 283	6 455	
Aktuell skatt	-47	-371	18
Uppskjuten skatt	-1 298	-1 276	18
Resultat från kvarvarande verksamhet	3 938	4 808	
Resultat från avvecklad verksamhet ¹⁾	-	502	4, 19
Årets resultat	3 938	5 310	
Övrigt totalresultat			
Kassaflödessäkringar	193	287	
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-51	-76	
Pensioner (aktuariella vinster/förluster)	-58	18	31
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	12	-11	31
Inkomstskatt pensioner	12	-2	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	108	216	
Summa totalresultat för året²⁾	4 046	5 526	
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	70	67	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9	

1) Avser Bostadsaktiebolaget Dombron, se vidare not 19.

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 57.
Omräkningen medför att kostnaden för året 2010 för fastighetsadministration minskar från 305 mkr till 297 mkr och för central administration från 108 mkr till 106 mkr.

Kommentarer koncernens resultaträkning

Hyesintäkter

Hyesintäkterna ökade under perioden och uppgick till 6 048 mkr (5 508), en ökning med 10 procent. Ökningen förklaras i huvudsak av förvärven i slutet av 2010 samt färdigställda projekt. Genom bland annat den högre uthyrningsgraden ökade hyesintäkterna i ett jämförbart bestånd med 2 procent.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 454 mkr, varav 22 procent är intäktspåverkande under 2011. Av samtliga nyuthyrningar har 49 procent gjorts till befintliga kunder. Omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra om 859 mkr har genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 2,8 procent (0,1). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 117 mkr.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av kvartalet till 6 176 mkr (5 989) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,5 år (4,6).

Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd har ökat och uppgick per 31 december 2011 till 93,0 procent (92,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 2 procent till följd av fastighetsförvärv och färdigställda projekt och uppgick under perioden till 1 837 mkr (1 794). I ett jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna oförändrade.

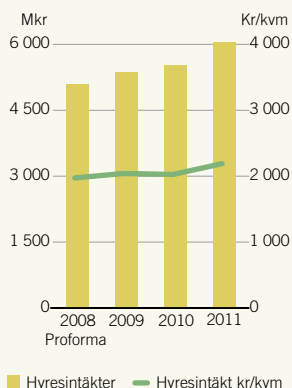
Driftnetto

Driftnettet ökade till 4 211 mkr (3 714), en förbättring med 13 procent. Förbättringen förklaras främst av de ökade hyesintäkterna. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med 4 procent till följd av intäktsförbättringen. Överskottsgraden förbättrades till 70 procent (67).

Administration

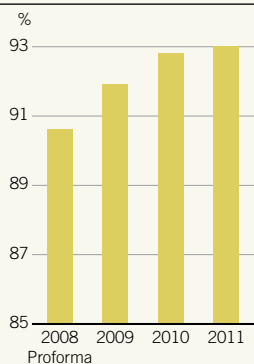
Kostnaden för fastighetsadministration var i nivå med föregående år och uppgick till 299 mkr (297). Kostnaden för central administration minskade och uppgick till 89 mkr (106). I utfallet för central administration ingår kostnader för genomförda effektiviseringar om 16 mkr (34).

Hyesintäkter



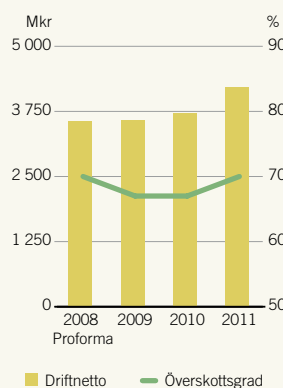
Hyesintäkterna har fortsatt att öka under 2011, främst till följd av förvärv och färdigställda projekt.

Uthyrningsgrad



Nyuthyrningar har bidragit till att uthyrningsgraden är stabilt hög och uppgår till 93,0 procent per 31 december 2011.

Driftnetto



Driftnettet har ökat 2011 till följd av de högre hyesintäkterna.

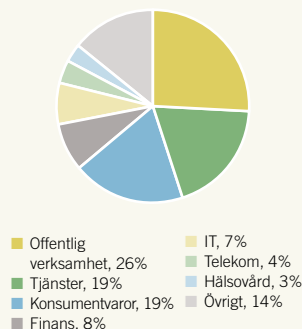
Tio största hyresgästerna

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

1) Kontrakterad hyra

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

Kontrakterad hyra per bransch



Offentlig verksamhet utgör 26 procent av den kontrakterade hyran.

Förfallostruktur – kontrakterad hyra

	Antal kon-trakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2012	1 416	1 047	17
2013	997	884	14
2014	816	1 110	18
2015	414	778	13
2016	169	522	8
2017–ff	666	1 536	25
Garage	1 287	171	3
Summa kommersiellt	5 765	6 048	98
Bostäder	1 501	128	2
Totalt	7 266	6 176	100

Cirka 15 procent av kontraktsportföljen omförhandlas varje år. Genomsnittlig återstående löptid uppgår till 4,5 år.

Räntenetto

Räntenettet försämrades med 375 mkr och uppgick till –1 649 mkr (–1 274). Det högre räntenettet förklaras av en högre låneskuld till följd av genomförda fastighetsaffärer i slutet av 2010 samt en högre genomsnittlig ränta.

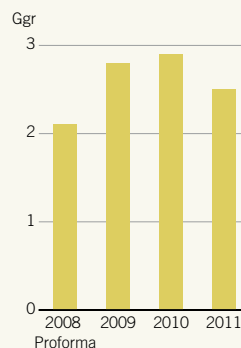
Den 31 december 2011 hade den genomsnittliga låneräntan ökat till 3,8 procent (3,3) till följd av höjda korta marknadsräntor. Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj uppgick till 3,2 procent. Genomsnittlig räntebindning ökade till 3,4 år (1,7) genom att Vasakronan, mot bakgrund av historiskt låga räntenivåer, fortsatt att successivt förlänga räntebindningsförfall upp mot 11 år. Räntebindningsförfall längre än 5 år ökade till 36 procent (10) av räntebärande skulder. Andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader minskade till 54 procent (64) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden minskade till 2,5 gånger (2,9) till följd av ökade räntekostnader. Jämfört med föregående kvartal var räntetäckningsgraden oförändrad. Vasakronans policy är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt steg med 6 procent till 2 468 mkr (2 335). Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter.

Räntetäckningsgrad



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

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2011 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av DTZ alternativt Forum Fastighetsekonomi. Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter ökat med 3 773 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 4,9 procent. Värdeökningen utgörs främst av stigande marknadshyror. Störst har ökningen varit i Göteborg där främst butiksfastigheterna bidragit positivt till värdeförändringen. Direktavkastningskraven i beståndet har i genomsnitt sänkts under perioden med omkring 0,1 procent till 5,8 procent.

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till –931 mkr (103) under året. Försämringen beror på lägre marknadsräntor för långa räntebindningar. Den orealiserade värdeförändringen som uppstår under derivatens löptid har ingen effekt på kassaflödet och kommer, om derivaten behålls till förfall, inte heller att ge någon nettoeffekt på resultatet över löptiden.

Från och med andra kvartalet 2011 har Vasakronan slutat tillämpa säkringsredovisning för räntederivat. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella derivat som sedan tidigare säkringsredovisats kommer att periodiseras under den kvarvarande löptiden. Värdeförändringen på dessa derivat uppgick till 193 mkr (287).

Nettot av den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick således till –738 mkr (390).

Skatt

I koncernen redovisas en total skattekostnad om –1 345 mkr (–1 647). Av skattekostnaden utgörs –1 298 mkr (–1 276) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Aktuell skatt uppgår till –47 mkr (–371) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Denna beräknas inte komma att betalas då koncernbidrag kan lämnas till ägaren Vasakronan Holding AB.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Marknadshyresförändring	4,4
Avkastningskrav	1,6
Andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	– 1,1
Totalt Vasakronan	4,9

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

Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	4,8	3,3
Göteborg	6,7	1,1
Öresund	3,1	0,3
Uppsala	4,0	0,2
Totalt Vasakronan		4,9

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	4,5	4,1
Projekt- och utvecklingsfastigheter	6,8	0,6
Transaktioner	–	0,2
Totalt Vasakronan		4,9

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2011	2010	Not
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2 393	2 419	20
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	82 370	77 633	5, 21
Inventarier	52	55	22
	82 422	77 688	
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intressebolag	339	329	24
Aktier och andelar i joint ventures	0	0	25
Derivatinstrument	77	250	30
Andra långfristiga fordringar	89	92	
	505	671	
Summa anläggningstillgångar	85 320	80 778	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	64	85	26
Aktuella skattefordringar	15	13	
Derivatinstrument	20	9	30
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	747	836	27
Likvida medel	2 480	2 445	28
Summa omsättningstillgångar	3 326	3 388	
Summa tillgångar	88 646	84 166	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹⁾			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Andra reserver	-35	-177	
Balanserade vinstmedel	21 524	18 633	
Summa eget kapital	29 716	26 683	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	31 786	31 992	29
Uppskjuten skatteskuld	7 993	6 657	18
Derivatinstrument	1 127	552	30
Övriga långfristiga skulder	38	38	
Avsatt till pensioner	41	28	4, 31
Summa långfristiga skulder	40 985	39 267	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	14 508	14 498	29
Leverantörsskulder	120	68	
Skulder till moderföretag	1 061	1 319	
Derivatinstrument	17	21	30
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 239	2 310	32
Summa kortfristiga skulder	17 945	18 216	
Summa eget kapital och skulder	88 646	84 166	
Nyckeltal			
Räntebärande skulder netto, mkr	43 814	44 045	
Soliditet, %	34	32	
Belåningsgrad, %	53	57	

1) Kapital och reserver som kan hänföras till moderbolagets aktieägare, se "Koncernens förändring eget kapital".

Kommentarer koncernens balansräkning

Immateriella tillgångar

Vasakronans immateriella tillgångar utgörs huvudsakligen av goodwill. Denna goodwill har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter i enlighet med gällande redovisningsregler redovisats till nominell skattesats vid förvärv, vilket översteg den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2011 till 2 293 mkr (2 319). Förändringen mot samma period föregående år beror på minskningen av goodwill i samband med försäljning av fastigheter.

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

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2011 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 82 370 mkr jämfört med 77 633 mkr vid årsskiftet 2010/2011. Värdeförändringen under perioden uppgick till 3 773 mkr (4 029), vilket motsvarar en värdeökning på 4,9 procent.

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

Fastighetsprojekt

De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 3 380 mkr (2 990), varav 1 842 mkr (1 161) är upparbetat per 31 december 2011.

Under fjärde kvartalet avslutades utbyggnaden av Hotell J i Nacka Strand i Stockholm. Investeringen uppgick till 132 mkr.

De större pågående projekten har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentliga sektorn. Totalt uppgick uthyrningsgraden i de större fastighetsprojekten till 91 procent per den 31 december 2011. Under sista kvartalet ökade uthyrningsgraden i Svea Artilleri till 83 procent i och med uthyrningen till både Aon och Sigma IT Management.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2011	2010
Ingående verkligt värde 1 jan	77 633	71 784
Investeringar	1 900	2 066
Förvärv (inkl förvärvskostnader)	136	5 590
Försäljningar	- 1 012	-5 799
Orealiserad värdeförändring	3 713	3 992
Utgående verkligt värde 31 dec	82 370	77 633

Marknadsvärdet ökade under perioden och uppgick till cirka 82 mdkr. Ökningen förklaras av en positiv realiserad värdeförändring och nettoinvesteringar på knappt 1 mdkr.

Större fastighetsprojekt per 2011-12-31

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 100	370	34	58 000	juli 2014	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	735	715	97	29 000	juli 2012	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	360	54	15	22 900	dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	350	316	90	30 000	mars 2012	82
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	200	23	12	6 600	juni 2013	83
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	175	161	92	39 500	mars 2012	89
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	160	8	5	8 000	dec 2014	65
Stockholm, Kungsholmen	Lyckan 9, Lindhagensgatan	150	122	81	8 000	jan 2012	91
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	73	49	32 000	sep 2013	100
Totalt		3 380	1 842	55			91

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 26,3 procent på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2011 till 7 993 mkr (6 657) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel minskade med 231 mkr till 43 814 mkr (44 045). Genomsnittlig kapitalbindning var 2,3 år (2,4) och andelen låneförfall kommande 12 månader uppgick till 31 procent (31) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 58 procent och andelen bankfinansiering 42 procent.

Likvida medel uppgick till 2 480 mkr (2 445) och bindande kreditlöften, vilka ej var utnyttjade, uppgick till 15 200 mkr (15 000). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 122 procent (120) av låneförfall kommande 12 månader.

Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag uppgick till 13 604 mkr vilket motsvarar 15 procent av de totala tillgångarna.

Finansieringskällor 2011-12-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	6 200	13
MTN-program	25 000	20 312	44
NOK-obligationer	346	346	1
Banklån utan säkerhet	5 832	5 832	13
Banklån mot säkerhet	13 604	13 604	29
Bindande kreditlöften	15 200	–	–
Totalt		46 294	100

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

Finansiering förfallostruktur 2011-12-31

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	25 127	54	4,1	14 508	31	15 200	100
1–2 år	1 486	3	2,2	11 233	24	–	–
2–3 år	500	1	4,4	8 367	18	–	–
3–4 år	1 803	4	3,8	4 731	10	–	–
4–5 år	530	2	3,6	2 629	6	–	–
5 år och över	16 848	36	3,4	4 826	11	–	–
Totalt	46 294	100	3,8	46 294	100	15 200	100

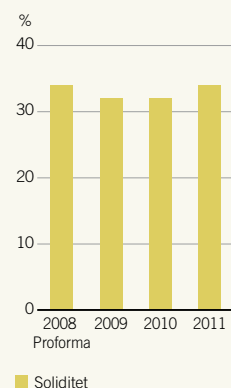
Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 3,4 år (1,7) genom en ökning av räntebindningsförfall överstigande 5 år.

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2010-01-01	4 000	4 227	-388	16 924	24 763
Byte av redovisningsprincip ¹⁾				-26	-26
Justerat ingående eget kapital 2010-01-01	4 000	4 227	-388	16 898	24 737
Kassaflödessäkringar efter skatt			211		211
Pensioner inklusive skatt				5	5
Årets resultat				5 310	5 310
<i>Summa totalresultat</i>			<i>211</i>	<i>5 315</i>	<i>5 526</i>
Utdelning				-2 500	-2 500
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare				-1 465	-1 465
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				385	385
Utgående eget kapital 2010-12-31	4 000	4 227	-177	18 633	26 683
Ingående eget kapital 2011-01-01	4 000	4 227	-177	18 633	26 683
Kassaflödessäkringar efter skatt			142		142
Pensioner inklusive skatt				-34	-34
Årets resultat				3 938	3 938
<i>Summa totalresultat</i>			<i>142</i>	<i>3 904</i>	<i>4 046</i>
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare				-1 060	-1 060
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				279	279
Skatt på återförda koncernbidrag tidigare år				-232	-232
Utgående eget kapital 2011-12-31	4 000	4 227	-35	21 524	29 716

1) Avser omräkning pensioner, se vidare not 3 och not 31

Soliditet



Soliditeten uppgick till 34 procent (32) per 31 december 2011.

Övrigt totalresultat

Det egna kapitalet har under 2011 påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på derivat med 142 mkr (211) efter skatt. Utgående balans för ackumulerade realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -47 mkr (-240) med en skatteeffekt på 12 mkr (63), innebärande en nettoeffekt om -35 mkr (-177).

Årets resultat uppgick till 3 904 mkr (5 315), och årets totalresultat uppgick därmed till 4 046 mkr (5 526).

Transaktioner med ägarna

Under 2011 betalades utdelning till ägarna i form av det beslutade koncernbidraget om -1 465 mkr (-1 656), vilket redovisades i det egna kapitalet 2010. Under 2011 har det egna kapitalet påverkats av ett redovisat koncernbidrag om -1 060 mkr (-1 465), med en skatteeffekt bokad direkt mot eget kapital om 279 mkr (385). Koncernbidraget utbetalades i början av 2012. Därutöver har koncernbidrag som lämnats tidigare räkenskapsår omvandlats till utdelning. Genom att nya deklarationer ingivits för dessa år har en redovisningsmässig skatteeffekt på -232 mkr uppkommit under perioden.

Soliditet

Soliditeten ökade till 34 procent (32) till följd av höjda marknadsvärden på fastigheterna. Belåningsgraden minskade till 53 procent (57).

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2011	2010	Not
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	4 117	3 609	
Rörelseresultatat avvecklad verksamhet	–	91	19
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	–27	2	35
Betald ränta	–1 728	–1 353	
Erhållen ränta	41	6	
Betald skatt	–17	–16	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 386	2 339	
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar	85	29	
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder	203	174	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 674	2 542	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	–1 900	–2 066	21
Förvärv av fastigheter	–136	–5 590	21
Försäljning av fastigheter	1 074	411	15
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	–6	–10	
Avyttring av nettotillgångar i koncernbolag	–	4 980	
Aktier och andelar netto	–10	–7	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–978	–2 282	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 696	260	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	–1 465	–4 156	38
Förändring räntebärande skulder	–196	6 051	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 661	1 895	
Periodens kassaflöde	35	2 155	
Likvida medel vid periodens början	2 445	290	
Periodens kassaflöde	35	2 155	
Likvida medel vid periodens slut	2 480	2 445	28

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 2 386 mkr (2 339). Ökningen förklaras av ett högre rörelseresultat som delvis motverkas av högre ränta.

Efter en minskning av rörelsekapitalet på 288 mkr (203) ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 674 mkr (2 542).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -978 mkr (-2 282).

Nettot från fastighetstransaktioner medförde ett positivt kassaflöde på 938 mkr (-199). Försäljningar under perioden uppgick till 1 074 mkr (5 391) efter avdrag för transaktionskostnader. I utfallet för föregående år ingår försäljningen av Dornbron. Förvärv under perioden uppgick till -136 mkr (-5 590).

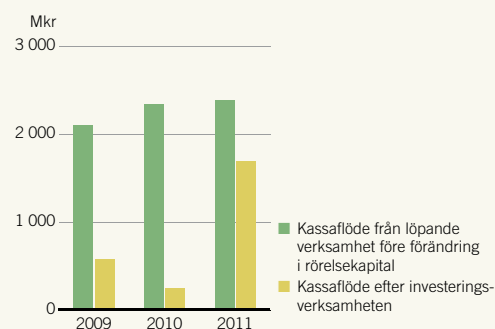
Investeringar i befintliga fastigheter minskade till -1 900 mkr (-2 066). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 1 696 mkr (260).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 661 mkr (1 895) förklarat av en utbetalning till ägaren av koncernbidrag om 1 465 mkr samt en minskning av räntebärande skulder.

Kassaflödet uppgick till 35 mkr (2 155) och likvida medel uppgick till 2 480 mkr (2 445) vid utgången av perioden.

Kassaflöden



Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	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
Gångaren 10	Stockholm	Areim	570	2011-07-07
Del av Järnplåten 23	Stockholm	Balder	71	2011-09-01
Summa köpeskilling			1 086	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			- 12	
Totalt			1 074	

Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Jungmannen 1	Malmö	Alecta	136	2011-09-01
Summa köpeskilling			136	
Transaktionskostnader			0	
Totalt			136	

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Belopp i mkr	2011	2010	Not
Nettoomsättning	426	424	
Rörelsens kostnader	-529	-535	8-11
Realisationsresultat försäljningar	309	638	15
Rörelseresultat	206	527	12
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	1 224	417	16
Ränteintäkter	182	87	13
Räntekostnader	-1 718	-1 263	14
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-947	28	17
Resultat före skatt	-1 053	-204	
Skatt	490	142	18
Årets resultat	-563	-62	
Övrigt totalresultat			
Kassaflödessäkringar	193	287	
Inkomstskatt kassaflödes-säkringar	-51	-76	
Erhållet koncernbidrag	1 861	1 875	
Skatteeffekt från erhållet koncernbidrag	-490	-493	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	1 513	1 593	
Summa totalresultat för året	950	1 531	

Balansräkning

Belopp i mkr	2011	2010	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	26	32	22
Aktier och andelar i koncernbolag	29 953	29 365	23
Aktier och andelar i joint ventures	0	0	25
Uppskjuten skattefordran	475	478	18
Derivatinstrument	77	250	30
Långfristiga fordringar	36	35	
Summa anläggningstillgångar	30 567	30 160	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	6	26
Fordringar hos dotterbolag	33 482	32 167	
Fordringar hos joint ventures	0	0	
Aktuella skattefordringar	15	12	
Derivatinstrument	20	9	30
Övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329	339	27
Likvida medel	2 479	3 785	28
Summa omsättningstillgångar	36 325	36 318	
SUMMA TILLGÅNGAR	66 892	66 478	

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2010-01-01	4 000	15 615	19 615
Kassaflödessäkringar efter skatt		211	211
Koncernbidrag, erhållet		1 875	1 875
Skatteeffekt från koncernbidrag		-493	-493
Årets resultat		-62	-62
<i>Summa totalresultat</i>		<i>1 531</i>	<i>1 531</i>
Utdelning		-2 500	-2 500
Koncernbidrag, lämnat		-1 467	-1 467
Skatteeffekt från koncernbidrag		386	386
Utgående eget kapital 2010-12-31	4 000	13 565	17 565
Ingående eget kapital 2011-01-01	4 000	13 565	17 565
Kassaflödessäkringar efter skatt		142	142
Koncernbidrag, erhållet		1 861	1 861
Skatteeffekt från koncernbidrag		-490	-490
Årets resultat		-563	-563
<i>Summa totalresultat</i>		<i>950</i>	<i>950</i>
Koncernbidrag, lämnat		-1 061	-1 061
Skatteeffekt från koncernbidrag		279	279
Skatt på återförda koncernbidrag tidigare år		-232	-232
Utgående eget kapital 2011-12-31	4 000	13 501	17 501

Balansräkning

Belopp i mkr	2011	2010	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	4 000	4 000	
	4 000	4 000	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel	14 064	13 627	
Årets resultat	-563	-62	
	13 501	13 565	
Summa eget kapital	17 501	17 565	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	29 601	26 392	29
Derivatinstrument	1 127	552	30
Skulder till dotterbolag	-	1 011	
Avsatt till pensioner	3	10	31
Övriga långfristiga skulder	36	35	
Summa långfristiga skulder	30 767	28 000	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	13 393	14 198	29
Derivatinstrument	17	4	30
Leverantörsskulder	7	5	
Skulder till moderbolag	1 061	1 319	
Skulder till dotterbolag	3 457	4 700	
Övriga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	689	687	32
Summa kortfristiga skulder	18 624	20 913	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 892	66 478	

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 uppgick under perioden till 426 mkr (424) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt minskade med 849 mkr och uppgick till -1 053 mkr (-204). Försämringen av resulta-

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2011	2010	Not
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	206	527	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-997	-359	35
Erhållna räntor	182	118	
Betalda räntor	-1 610	-1 599	
Betald skatt	-13	-15	
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-2 232	-1 328	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	975	-1 183	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	1 059	1 194	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-198	-1 317	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-7	-8	
Avyttring inventarier	2	3	
Förvärv andelar i dotterbolag	-53	-1	
Avyttring andelar i dotterbolag	311	638	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	253	632	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	55	-685	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-1 465	-4 156	
Förändring räntebärande skulder	104	8 354	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 361	4 198	
Årets kassaflöde	-1 306	3 513	
Likvida medel vid årets början	3 785	272	
Årets förändring av likvida medel	-1 306	3 513	
Likvida medel vid årets slut	2 479	3 785	28

tet före skatt beror främst på att realiserad värdeförändring finansiella instrument minskade med 975 mkr, vilket beror på lägre marknadsräntor för långa räntebindningar. Räntenettot försämrades med 360 mkr och uppgick till -1 536 mkr (-1 176) och förklaras av en högre genomsnittlig ränta och en högre låneskuld till följd av genomförda fastighetsaffärer i slutet av 2010. Räntebärande skulder har ökat till 42 994 mkr (40 590) mkr.

Noter

för koncernredovisningen och moderbolagets redovisning

Not 1 Allmän information

Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603 är moderbolag i Vasakronankoncernen. Vasakronan AB har sitt säte i Stockholm med adress Sveavägen 167, Box 30074, 104 25 Stockholm, Sverige.

Koncernens inriktning är att placera och förvalta det tillhandahållna kapitalet från ägarerna genom att köpa och sälja fastigheter i Sverige samt att förvalta och utveckla dessa fastigheter så att ägarerna till en avvägd risknivå får en så långsiktigt hög avkastning som möjligt. Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterföretag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 21 mars 2012 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 9 maj 2012.

Not 2 Risker och möjligheter

Vasakronans verksamhet är naturligt exponerad för risker som måste hanteras. Riskarbetet i Vasakronan styrs av en av styrelsen fastställd policy som innefattar enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. För att få en samlad bild av företagets riskexponering identifieras och kvantifieras årligen väsentliga risker med avseende på dess sannolikhet och påverkan. Bedömningen av riskernas eventuella påverkan sker med hänsyn till ekonomisk skada respektive skada på företagets anseende.

Utifrån riskkvantifieringen tas olika handlingsplaner fram för att hantera riskerna. Dessutom fastläggs vilka som är ansvariga för genomförandet. Fokus är här på de risker som bedöms ha störst påverkan om de inträffar. Uppföljning av aktiviteterna sker löpande under året med särskild återrapportering till revisionsutskottet och vid behov även till styrelsen.

Riskerna kategoriseras i enlighet med riskpolicyen i fyra huvudgrupper utifrån karaktär; affärsmässiga, finansiella och administrativa risker samt risker på anseendet. Beroende på riskernas skiftande karaktär är också åtgärderna för att hantera dessa olika.

Affärsmässiga risker

Affärsmässiga risker är exempelvis risker i förvaltningsverksamheten, projektutvecklingen och vid transaktioner med fastigheter. De affärsmässiga riskerna är per definition främst kopplade till externa faktorer som tillväxt, sysselsättning och inflation. De kan leda till en väsentlig påverkan på fastigheternas marknadsvärden och driftnetton i den löpande förvaltningen, men också förluster vid projekt och transaktioner.

Fastigheternas marknadsvärde

Vasakronan redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och förändringen i verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringen är den post som enskilt kan ha störst påverkan på företagets resultat, även om det i sig inte ger någon kassaflödeseffekt förrän en fastighet avyttras. Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde, vilket påverkas av såväl förändrade avkastningskrav som förändrade marknadshyresantaganden och andra värdepåverkande faktorer.

Vasakronan har ett långsiktigt perspektiv på verksamheten. Företaget har därför valt en strategi för fastighetsinnehav som över tiden bedöms ha bäst förutsättningar för hög avkastning med kontrollerat risktagande. Detta innebär att beståndet ska koncentreras till marknader med stark ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden och vara fokuserat på kontors- och butiksfastigheter. I det korta perspektivet kan dock dessa fastigheter vara de som avkastningsmässigt är mest volatila.

Under 2011 har marknadsvärdet på fastigheter stigit genom att marknadens antagande om direktavkastningskrav och marknadshyra har förändrats. Den totala värdeökningen på Vasakronans fastighetsbestånd uppgick under 2011 till 3 773 mkr motsvarande 4,9 procent.

Driftnetto

Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer. Inflationen påverkar Vasakronans fastighetskostnader, men ett visst skydd mot inflationens effekter på resultatet erhålls i och med att hyreskontrakt ger möjlighet till uppjustering av hyran vid förändringar i konsumentprisindex.

En utspridd förfallostruktur för hyreskontrakten, som i Vasakronans fall innebär att endast 15–20 procent av kontraktportföljen är föremål för omförhandling varje år, leder till att effekten från makroekonomiska faktorer på hyresintäkterna begränsas i det korta perspektivet. Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktportföljen uppgick per 31 december 2011 till 4,5 år och är förhållandevis långt för branschen som helhet. Vasakronan har också en spridning på många olika hyresgäster och branscher. Genom att erbjuda hyresgästerna ett utbud av attraktiva lokaler och en hög servicenivå är bedömningen att efterfrågan och lojaliteten hos hyresgästerna ökar. Det resulterar i sin tur till en begränsning av makroekonomiska faktorer.

Under 2011 noterades stabila eller minskande vakanser på de marknader där Vasakronan verkar. Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd ökade genom nyuthyrningar, och genomförda omförhandlingar och förhållningar av hyreskontrakt genomfördes till en ny hyra som i genomsnitt översteg den tidigare gällande med 2,8 procent.

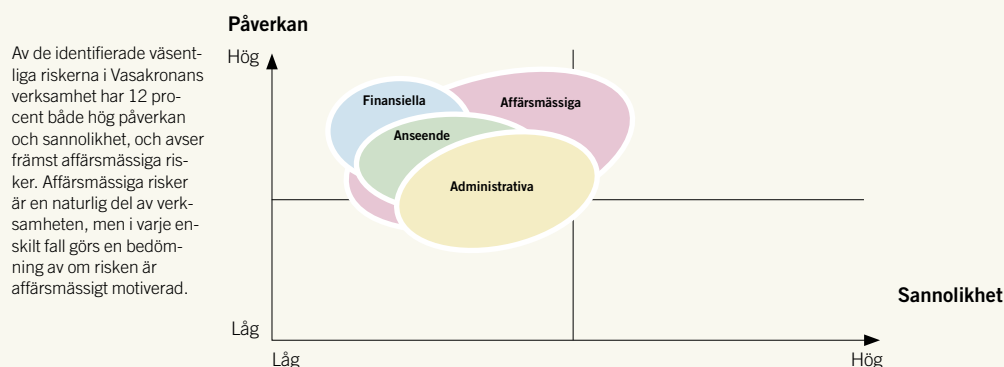
Projekt och transaktioner

Att köpa och sälja fastigheter samt att nyuppföra och utveckla befintliga fastigheter genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Det innebär samtidigt ett risktagande som kan ha en stor påverkan med tanke på de belopp som ofta hanteras vid transaktioner och större investeringar.

Riskerna i transaktions- respektive projektutvecklingsarbetet begränsas genom god planering och kvalitetssäkrade interna processer. Vid uppförande av nya byggnader ställs oftast krav på att i princip hela fastigheten ska vara helt uthyrd innan investeringen påbörjas. Regelmässigt minimeras riskerna vid större investeringar även avtalsmässigt i förhållande till både entreprenörer och hyresgäster.

Vid utgången av 2011 hade de större investeringarna i Vasakronans bestånd en genomsnittlig uthyrningsgrad på 91 procent. För flertalet av

Bedömning väsentliga risker



dessas finns det dessutom långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentlig verksamhet.

Finansiella risker

Fastighetsverksamhet kräver tillgång till finansiering, vilket Vasakronan tillgodoser genom upplåning på både bank- och kapitalmarknaden. Genom skuldportföljen är företaget därmed exponerat mot finansiella risker som också tas som en naturlig del i verksamheten. Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna i Vasakronans resultaträkning. Företaget eftersträvar en låg risk i den finansiella riskexponeringen och den finansiella riskhanteringen regleras av en finanspolicy som fastställts av styrelsen.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risken att kostnaden för refinansiering och ny-upplåning blir väsentligt högre eller omöjliggörs. För att begränsa finansieringsrisken får kapitalbindningen inte understiga 2 år och högst 40 procent av räntebärande skulder får förfalla inom 12 månader. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken ska summan av bekräftade kreditlöften och likvida medel motsvara minst 100 procent av låneförfall inom 12 månader. Vid utgången av 2011 uppgick kapitalbindningen till 2,3 år. Av räntebärande skulder hade 31 procent förfall inom 12 månader där bekräftade kreditlöften och likvida medel motsvarade 122 procent av dessa låneförfall.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar Vasakronans upplåningskostnad. För att hantera ränterisken ska en räntebindningsstruktur väljas så att en räntetäckningsgrad på lägst 1,9 gånger varaktigt kan uppfyllas. Dessutom ska ränterisken begränsas genom att andelen räntebindningsförfall maximalt får uppgå till 70 procent inom 12 månader. För 2011 uppgick räntetäckningsgraden till 2,5 gånger och vid årsskiftet 2011/2012 uppgick andelen räntebindningsförfall inom 12 månader till 54 procent.

Kreditrisk

Kreditrisk avser risken att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Vasakronan. Kreditrisk uppstår vid placering av likviditet och vid användande av finansiella derivat. För att minska kreditrisken ska denna spridas på ett antal motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet, lägst A- och därmed låg kreditrisk. Vid utgången av 2011 var kreditratingen minst A- hos samtliga motparter.

Valutarisk

Valutarisk avser risken att valutakursförändringar som uppkommer i samband med upplåning i utländsk valuta påverkar Vasakronans resultat. Valutarisken ska alltid elimineras vid upplåning i utländsk valuta. Vid utgången av 2011 fanns endast en mindre och valutakurssäkrad upplåning i NOK.

Administrativa risker

Administrativa risker är kopplade till Vasakronans interna administrativa processer. Dessa risker kan påverkas och ska, om de bedöms ha stor påverkan, begränsas så långt det är affärsmässigt motiverat.

Begränsning av administrativa risker inom företaget sker genom kvalitetssäkrade processer och system, vilka ska följas av samtliga medarbetare. Processbeskrivningar finns tillgängliga via intranätet och det sker en löpande uppföljning av att dessa efterlevs.

Anseenderisker

Vasakronan har ett starkt varumärke som kan påverkas negativt av enskilda händelser. Dessa risker på anseendet är till stor del beroende av personalens agerande.

Med tanke på ägarbild och företagets position som Sveriges största fastighetsägare eftersträvas en mycket låg risk i anseendet. Riskbegränsning sker genom ett omfattande arbete med företagskulturen och medarbetarnas värderingar. Inom Vasakronan finns även en så kallad "Whistleblower-funktion" inrättad för att ge möjlighet för medarbetarna att anonymt rapportera beteenden eller händelser som inte är i enlighet med företagets värderingar och interna riktlinjer.

Känslighetsanalys

För 2012 är målsättningen för Vasakronan ett driftnetto som överstiger utfallet 2011 med 2,5 procent i ett jämförbart bestånd. Därtill finns ett finansiellt avkastningsmål i form av en totalavkastning på minst 9 procent per år, mätt på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder. Resultatet är känsligt för förändringar främst kopplade till de affärsmässiga riskerna och i tabellen med känslighetsanalysen illustreras de effekter som kan uppkomma på de mest väsentliga posterna.

Känslighetsanalys (mkr)

Effekt på resultatet vid förändring av:		2012
Värdeförändring fastigheter ¹⁾	± 1 procent	824
Vakansgrad, hyra ²⁾	± 1 procentenhet	67
Fastighetskostnader, exkl fastighetsskatt och tomrättsavgäld	± 1 procent	12
Genomsnittlig ränta ²⁾	± 1 procentenhet	179

1) Ingen kassaflödeseffekt

2) Givet en förändring per 1 januari 2012

Not 3 Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) så som de antagits av EU. För koncernredovisningen har även den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Under 2011 har följande standarder samt ändringar och och tolkningar av befintliga standarder trätt i kraft.

IAS 24 (omarbetad), Upplysningar om närstående

Koncernen har tillämpat den omarbetade standarden IAS 24, Upplysningar om närstående från den 1 januari 2011. Den omarbetade standarden innebär att koncernen upplyser om transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag.

Förändringar i årsredovisningslagen

Krav på tilläggsupplysning av personalens sjukfrånvaro och uppgifter om fastigheternas taxeringsvärde har under året tagits bort. Företaget har valt att ta bort dessa tilläggsupplysningar, då koncernen inte finner dessa upplysningar vara av väsentlig betydelse.

3.1 Förutsättningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen. Samtliga belopp är om inget annat anges redovisade i miljoner kronor och avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter, pensioner samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument. Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del väsentliga redovisningsmässiga uppskattningar. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, vilka är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs närmare i not 4.

3.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

3.3 Koncernredovisning

3.3.1 Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag som står under bestämmande inflytande av Vasakronan. Med bestämmande inflytande avses där moderbolaget innehar rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller omvandla, beaktas vid bedömningen av huruvida moderbolaget utövar bestämmande inflytande över ett annat företag.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Dotterföretag redovisas i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Det innebär att den koncernmässiga anskaffningskostnaden för ett förvärv utgörs av verkligt värde på tillgångar som har lämnats som ersättning, emitterade egetkapitalinstrument och uppkomna eller övertagna skulder per överlåtelsedagen, plus för tillgångsförvärvskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. I förvärvsanalysen som upprättas i anslutning till förvärvet, värderas identifierbara förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser i ett företagsförvärv till verkliga värden, oavsett omfattning på eventuellt minoritetsintresse. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. De initiala förvärvsanalyserna är preliminära tills dess att verkliga värden på förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser slutligen har fastställts, dock inte längre än tolv månader efter förvärvsdagen.

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden istället på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. I not 4.2 finns en närmare beskrivning av Vasakronans avgränsning mellan rörelse- och tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen. Även orealiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Redovisningsprinciperna för dotterföretag ändras i förekommande fall för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

3.3.2 Joint ventures och intressebolag

Med joint ventures avses företag där Vasakronan genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Med intressebolag avses företag där Vasakronan innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande.

Innehav i joint ventures och intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med, dels Vasakronans andel av årets resultat, dels eventuell erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av joint venture-/intressebolagets årsresultat.

Om förlusten i joint ventures eller intressebolag överstiger koncernens andel, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för joint venture-/intressebolagets räkning.

Orealiserade vinster på transaktioner med dessa företag elimineras i förhållande till koncernens innehav. Även orealiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången.

Redovisningsprinciperna för joint ventures och intressebolag ändras i förekommande fall för att garantera en konsekvent tillämpning av principer inom koncernen.

3.4 Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Vasakronan har denna funktion identifierats som verkställande direktören.

Vasakronan har organiserat verksamheten baserat på den geografiska uppdelningen Stockholm, Göteborg, Uppsala och Öresund, vilket därmed utgör de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker.

3.5 Intäkter och kostnader

3.5.1 Hyresintäkter

Vasakronans hyresavtal klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 3.6 nedan. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Lämnade hyresrabatter, uppgående till mer än 5 mkr, periodiseras linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår från Vasakronans sida, vilket normalt sker vid avflyttning. I hyresintäk-

terna ingår belopp som fakturerats hyresgästen avseende media och fastighetsskatt samt andra kostnader, i den mån Vasakronan inte agerat ombud för hyresgästens räkning.

3.5.2 Intäkter från fastighetsförsäljningar

Vid försäljning av fastigheter redovisas intäkten på tillträdesdagen, om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

3.5.3 Intäkter från övrig verksamhet

Intäkter från övrig verksamhet inom koncernen, såsom intäkter från verksamhetsstödjande tjänster, redovisas i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

3.5.4 Administrationskostnader

Koncernens administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering samt central marknadsföring.

3.5.5 Finansiella intäkter och kostnader

Räntointäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

3.6 Leasing

Koncernen är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 3.5.1.

Koncernen är leasetagare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Koncernens samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Betalningar som görs under leasingperioden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

3.7 Goodwill

Goodwill utgörs av ett belopp motsvarande skillnaden mellan erlagd köpeskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. I koncernen är denna främst hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den skatt som kalkylmässigt tillämpats vid förvärvet, där förvärvet utgör ett rörelseförvärv.

Ledningen följer upp verksamheten utifrån de presenterade rörelsesegmenten, se 3.4, varför goodwill har fördelats på dessa kassagenererande enheterna. Goodwill provas årligen genom att säkerställa att det redovisade värdet för varje kassagenererande enhet inte överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet fastställs som verkligt värde minus försäljningskostnader.

Det redovisade värdet på uppskjuten skatteskuld relaterad till respektive rörelsesegment har tagits fram för att fastställa det redovisade värdet på rörelsesegmenten. Vidare har ledningen vid bedömningen av verkligt värde minus försäljningskostnader för rörelsesegmentet beaktat observerbara marknadsdata för genomförda transaktioner, med avseende på rabatter eller premier som en försäljning av fastighetsbestånd betingar. Detta görs eftersom fastigheterna, i enlighet med IAS 40, värderas som individuella tillgångar där portföljrabatter eller premier inte beaktas. Vid försäljning av en fastighet löses goodwill hänförlig till den fastigheten upp och redovisas som avyttrad goodwill.

3.8 Immateriella tillgångar

Koncernens immateriella tillgångar utgörs av varumärket som förvärvats genom rörelseförvärv och som värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Värdet på varumärket testas årligen, eller vid indikation på värdenedgång, för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade nedskrivningar. Nedskrivningar, som kan komma att ske, av varumärket återförs inte.

3.9 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad delårsrapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten, som realiserad värdeförändring.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår.

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

I fastigheter där Vasakronan själva är hyresgäst utgår marknadshyra.

3.10 Inventarier

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter utgörs av inventarier och skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nuvarande tillgångar beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd. Eftersom nyttjandeperioden sammanfaller med tillgångens ekonomiska livslängd antas restvärdet vara försumbart och beaktas därför ej. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Avskrivningarna belastar koncernens resultat utifrån individuellt bedömda nyttjandeperioder.

3.11 Nedskrivningar

Goodwill och varumärke har per definition en obestämbar nyttjandeperiod och sådana tillgångar är inte föremål för avskrivningar. Istället testas värdet årligen eller vid eventuell indikation på nedskrivningsbehov. Tillgångar som är föremål för avskrivningar utsätts för ett nedskrivningstest om det föreligger en indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. En nedskrivning redovisas till det belopp varmed det redovisade värdet överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För att bedöma nedskrivningsbehov har tillgångarna grupperats på de kassagenererande enheter där uppföljning sker, dvs rörelsesegment.

Då förvaltningsfastigheter löpande i koncernen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, omfattas dessa tillgångar inte av ovanstående princip avseende nedskrivningar. Däremot kan andelar i dotterbolag i moderbolaget påverkas om nedskrivningsbehov föreligger i underliggande dotterbolags tillgångar inklusive förvaltningsfastigheter.

3.12 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och derivatinstrument samt bland skulderna leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

3.12.1 Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Likvida medel är utsatta för endast obetydliga värdefluktuationer och redovisas till nominellt värde.

3.12.2 Kundfordringar

Kundfordringar är icke-derivata finansiella tillgångar med fastställda eller fastställbara betalningar som inte är noterade på en aktiv marknad. Utmärkande är att de uppstår när koncernen tillhandahåller varor eller tjänster direkt till en kund utan avsikt att handla med uppkommen fordran. De ingår i omsättningstillgångar då de har förfall kortare än 12 månader.

Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp enligt fordringarnas ursprung-

liga villkor. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden. Det reserverade beloppet redovisas i resultaträkningen bland rörelsens kostnader.

3.12.3 Skulder

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet, till exempel i form av över- eller underkurs, redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas till nominellt belopp.

3.12.4 Derivatinstrument

Vasakronan använder derivat för att uppnå önskad genomsnittlig räntebindningstid samt för att begränsa företagets ränterisker och valutarisker. Derivat får endast användas för riskhantering inom finanspolicyns ramar. Ingångna derivatkontrakt består för närvarande av ränteswappar, realränteswappar, swaptioner och valutaswappar.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktssdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar.

Från och med andra kvartalet 2011 har Vasakronan slutat tillämpa säkringsredovisning för derivatinstrument. Resultatet från derivat som tidigare säkringsredovisats kvarstår som säkringsreserv och kommer att periodiseras under det ursprungliga avtalets löptid. Periodiseringen av kassaflödessäkringar kommer i resultaträkningen ses under övrigt totalresultat.

Förändringar av verkligt värde för samtliga derivatinstrument redovisas fortsättningsvis som en nettoförändring i resultaträkningen.

3.12.5 Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuell marknadsräntekurva. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs. Verkligt värde för derivatinstrument beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden. Verkligt värde på finansiella skulder beräknas genom att diskontera det framtida kontrakterade kassaflödet till den aktuella marknadsräntan.

Nominellt värde, minskat med eventuella bedömda krediteringar, för kundfordringar och leverantörsskulder förutsätts motsvara deras verkliga värden.

Upplösning om verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder återfinns i not 34.

3.13 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar. Från och med årsskiftet 2010/2011 tillämpar Vasakronan IAS 19, Ersättning till anställda, avseende förmånsbestämda pensioner. Omräkning av ingångsbalanser och jämförelsetal är genomförda enligt IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel, se not 31 Avsatt till pensioner.

3.13.1 Pensionsförpliktelser

Koncernen har både förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till. En förmånsbestämd pensionsplan garanterar det belopp som den anställda erhåller i pensionsförmån vid pensionering. Beräkningen baseras på ett flertal olika faktorer såsom ålder, lön och tjänstgöringstid. Den skuld som redovisas i balansräkningen avseende förmånsbestämda pensionsplaner är nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen vid rapportperiodens slut med avdrag för verkligt värde på de förvaltningsstillgångar som avsatts för förpliktelserna. Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen beräknas årligen av oberoende aktuarier med tillämpning av den så kallade projected unit credit method. Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen fastställs genom diskontering av uppskattade framtida kassaflöden med användning av räntesatsen för förstklassiga bostadsobligationer med löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsens.

Aktuariella vinster och förluster till följd av erfarenhetsbaserade justeringar och förändringar i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat under den perioden då de uppstår.

3.14 Skatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, och även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Som aktuell skatt redovisas även redovisningsmässigt beräknad skatt på koncernbidrag.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och de redovisade värdena i koncernredovisningen. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärf och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte. Uppskjuten skatt beräknas utifrån lagstiftning och med tillämpning av lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Periodens uppskjutna skatt redovisas mot resultaträkningen med undantag för uppskjuten skatt på säkringsredovisade derivat som redovisas direkt mot eget kapital i enlighet med 3.12.

3.15 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld.

3.16 Avecklad verksamhet

En tillgång skall klassificeras som tillgänglig för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick. En avecklad verksamhet är en del av ett företag som antingen har avyttrats eller är klassificerad som att den innehas för försäljning. Resultatet för avecklad verksamhet samt resultat från försäljningen av avecklad verksamhet redovisas netto på raden Resultat från avecklad verksamhet i koncernens resultaträkning.

3.17 Upplysningar om kommande standarder

Följande standarder samt ändringar och tolkningar av befintliga standarder, har publicerats och är obligatoriska för koncernens redovisning vid nedanstående tidpunkter för ikraftträdande. Dessa har inte tillämpats i förtid, om inte annat anges nedan. Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

IFRS 9 Finansiella instrument

Denna standard hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella skulder och tillgångar och ersätter bland annat de delar i IAS 39 som är relaterade till klassificering och värdering av finansiella instrument. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 och inför det kommer effekterna på den finansiella rapporteringen att utvärderas.

IFRS 11 Joint arrangements

Enligt denna standard skall koncernen göra en bedömning om ett joint arrangement är en joint operation (ägarna har rätt till tillgångar och åtaganden för skulder i investeringen) eller joint venture, (ägarna har rätt till investeringens nettotillgångar). Klynningmetoden försvinner för joint ventures, men kan tillämpas för joint operations. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2013. Koncernen redovisar redan joint venture enligt kapitalandelsmetoden, varför standarden inte bedöms ha någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

IFRS 12 Disclosures of interests in other entities

Denna standard omfattar utökade upplysningskrav för dotterföretag, joint arrangements, intresseföretag samt så kallade "structured entities" som inte är konsoliderade. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 och kan komma att ha viss effekt på de upplysningar som lämnas i de finansiella rapporterna.

IFRS 13 Fair value measurement

Standarden syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa och mindre komplexa. Den innehåller vägledning kring hur verk-

ligt värde ska fastställas och ersätter i dessa delar beskrivningar av värderingsteknik i andra standarder, till exempel i IAS40 Förvaltningsfastigheter. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2013. Bedömningen är att standarden inte medför någon väsentlig förändring i redovisningen till verkligt värde i de finansiella rapporterna.

IAS 19 (omarbetad) Ersättning till anställda

IAS 19 Ersättningar till anställda ändrades i juni 2011. Ändringen innebär att koncerner inte får använda "korridormetoden" genom vilka aktuella vinster och förluster kan periodiseras framåt i tiden, utan dessa skall istället redovisas i övrigt totalresultat när de uppstår. Kravet på tilläggsupplysningar kommer även att ökas. Den ändrade standarden skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2012. Då koncernen redan redovisar aktuariella vinster och förluster i övrigt totalresultat kommer denna ändring av standarden inte innebära någon förändring i den finansiella rapporteringen.

3.18 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samtliga IFRS och IFRIC som är godkända av EU-kommissionen i den mån det inte bryter mot årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget följer därför de redovisningsprinciper som angetts ovan för koncernen med undantag för nedan beskrivna redovisningsprinciper.

3.18.1 Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Bolaget redovisar enbart en intäkt för erhållna utdelningar som är hänförliga till vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger de vinstmedel som intjänats efter förvärvet redovisas som återbetalning av den ursprungliga investeringen och reducerar således den redovisade andelens bokförda värde.

3.18.2 Joint ventures

Andelar i joint venture-bolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Bolaget redovisar enbart en intäkt för erhållna utdelningar som är hänförliga till vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger de vinstmedel som intjänats efter förvärvet redovisas som återbetalning av den ursprungliga investeringen och reducerar således den redovisade andelens bokförda värde.

3.18.3 Intäkter

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och för-måner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

3.18.4 Koncernbidrag

Moderbolaget redovisar erhållna och lämnade koncernbidrag i enlighet med dess ekonomiska innebörd, vilket medför att koncernbidrag som lämnas för att reducera koncernens totala skatt redovisas i balanserade vinstmedel efter avdrag för aktuell skatt. Koncernbidrag som är att jämställa med utdelning redovisas som en utdelningsintäkt eller reducering av eget kapital. Lämnade koncernbidrag som är att anse som aktieägar-tillskott redovisas som en ökning av aktier i dotterbolag och erhållna koncernbidrag redovisas som en ökning av balanserade vinstmedel. Inom Vasakronan koncernen redovisas samtliga koncernbidrag i balanserade vinstmedel.

Not 4 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

4.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Verkligt värde påverkas därmed av väsentliga bedömningar och antaganden. För närmare information om Vasakronans bedömningar och antaganden, se avsnittet om marknadsvärdering på sidan 40.

4.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfyllda. Under 2011 och 2010 har tillgångsförvärv genomförts, men inget förvärv som klassificerats som rörelseförvärv.

4.3 Avvecklad verksamhet

Vid försäljning av en tillgång görs en bedömning huruvida tillgången är att betrakta som tillgänglig för omedelbar försäljning och därigenom ska anses omfattas av IFRS 5 Verksamheter under avveckling. Bedömningen görs av varje enskilt fall och genomförs utifrån de förutsättningar som råder. I de fall försäljningen anses omfattas av IFRS 5 redovisas resultatet från verksamheten, samt resultatet av försäljningen, netto i posten Resultat från avvecklad verksamhet i resultaträkningen.

4.4 Pensionsantaganden

Pensionsantaganden är viktiga inslag i de aktuella metoderna som används för att mäta pensionsåtaganden och de kan ha en väsentlig inverkan på redovisad nettoskuld och den årliga pensionskostnaden. Två kritiska antaganden, diskonteringsräntan och den förväntade avkastningen på förvaltningsstillgångar, är väsentliga för mätningen av såväl årets pensionskostnad som nuvärdet av de förmånsbaserade pensionsförpliktelserna. Dessa antaganden bedöms varje år för varje pensionsplan. Andra antaganden som kan gälla demografiska faktorer som pensionsålder, dödlighet och personalomsättning omprövas även de årligen. Diskonteringsräntan gör det möjligt att mäta framtida kassa-utflöden till nuvärde vid mättdpunkten. Denna ränta motsvarar i koncernen avkastningen på förstklassiga bostadssobligationslån. En sänkt diskonteringsränta ökar nuvärdet av pensionsskulden och den årliga kostnaden.

Not 5 Segmentredovisning koncernen

Vasakronans indelningsgrund utgörs av de geografiska områdena Stockholm, Göteborg, Öresund och Uppsala. Denna indelningsgrund stöds av bolagets organisatoriska uppbyggnad och interna rapporteringsstruktur.

Tillgångarna förvaltningsfastigheter och goodwill fördelas på respektive segment. Övriga tillgångar och eget kapital går ej att på ett relevant sätt fördela på segmenten och anses därför vara koncerngemensamma.

I nedanstående uppställningar avser kolumnen koncerngemensamt de poster som inte fördelats mellan de olika segmenten.

	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
Resultaträkning	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Hyresintäkter	4 132	3 676	968	911	555	533	393	388	–	–	6 048	5 508
Nettoomsättning	4 132	3 676	968	911	555	533	393	388	–	–	6 048	5 508
Driftkostnader	– 558	– 537	– 96	– 94	– 84	– 89	– 61	– 66	–	–	– 799	– 786
Reparationer och underhåll	– 96	– 102	– 17	– 25	– 19	– 20	– 15	– 20	–	–	– 147	– 166
Fastighets-administration	– 175	– 173	– 46	– 46	– 44	– 43	– 34	– 35	–	–	– 299	– 297
Fastighetsskatt	– 347	– 303	– 72	– 69	– 38	– 38	– 23	– 23	–	–	– 480	– 433
Tomträttsavgäld	– 105	– 106	– 1	– 1	– 6	– 5	0	0	–	–	– 112	– 112
Fastighetskostnader	– 1 281	– 1 221	– 232	– 235	– 191	– 195	– 133	– 144	–	–	– 1 837	– 1 794
Driftnetto	2 851	2 455	736	676	364	338	260	244	–	–	4 211	3 714

	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
Balansräkning	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Förvaltnings-fastigheter	56 035	53 561	13 568	12 513	7 570	6 853	5 197	4 706	–	–	82 370	77 633
Goodwill	1 432	1 458	351	351	396	396	114	114	–	–	2 293	2 319
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	3 983	4 214	3 983	4 214
Summa tillgångar	57 467	55 019	13 919	12 864	7 966	7 249	5 311	4 820	3 983	4 214	88 646	84 166
Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–	29 716	26 683	29 716	26 683

Under åren 2011 och 2010 finns inga fastigheter som varit vakanta i sin helhet. Hyresintäkter inkluderar även hyresintäkter för sålda fastigheter, med undantag för de sålda fastigheter som klassificeras som avvecklad verksamhet.

Not 6 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2011	2010
Hyresintäkter bashyra		
Stockholm	4 132	3 676
Göteborg	968	911
Öresund	555	533
Uppsala	393	388
Summa	6 048	5 508

Av de totala hyresintäkterna utgör 81 mkr (74) omsättningshyra.

Samtliga Vasakronans hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Kontraktsportföljen förfaller enligt nedan.

Operationell leasing, koncernen som leasegivare

	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år ¹⁾	2 131	1 074
2013	1 074	935
2014	919	1 137
2015	490	785
2016	194	526
Senare än 5 år	2 458	1 719
Summa	7 266	6 176

1) Varav bostäder 1 501 kontrakt (1 704) om 128 mkr (136).

Den genomsnittliga löptiden i kontraktsportföljen uppgick per årskiftet till 4,5 år (4,6).

Motpartsrisiker i hyresintäkterna

Hyresintäkterna per årsskiftet fördelades på 95 procent (95) kommersiella objekt och på 5 procent (5) bostäder och garage. De kommersiella hyresintäkterna utgörs av cirka 4 500 kontrakt (4 500) inom en rad olika branscher. I syfte att minska exponeringen för kreditförluster sker löpande uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet, och i vissa fall ställs krav på säkerheter.

Den största exponeringen mot en enskild bransch utgjordes per årsskiftet av exponeringen mot stat och kommun som svarade för 26 procent (26) av de kommersiella hyresintäkterna. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 3 procent av hyresintäkterna.

Not 7 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen	
	2011	2010
Reparationer och underhåll	– 147	– 166
Övriga direkta fastighetskostnader	–1 390	–1 330
Personalkostnader	– 313	– 327
Avskrivningar	– 13	–12
Övriga externa kostnader	– 63	– 65
Summa kostnader	–1 926	–1 900
<i>Fördelat i resultaträkningen:</i>		
Fastighetskostnader	–1 837	–1 794
Central administration	– 89	– 106
Summa	–1 926	–1 900

Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte har genererat hyra uppgår inte till materiellt belopp.

Operationella leasingavtal med koncernen som leasetagare

	Koncernen	
	2011	2010
Förfall inom 1 år	–	–
Senare än 1 år men inom 5 år	155	174
Senare än 5 år	315	383
Summa	470	557

Koncernens operationella leasingavtal består enbart av tomträttsavtal i dotterbolag.

Not 8 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Personalkostnader	–66	–82	–339	–337
Marknadsföring	–7	–5	–21	–15
Köpta tjänster	–9	–11	–36	–48
Avskrivningar inventarier	–	–	– 10	– 11
Övrigt	– 7	– 8	– 96	– 90
Summa	–89	–106	–502	–501

Till central administration hör kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finans och central marknadsföring.

Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
PwC				
Revisionsuppdrag	1,7	2,0	1,7	2,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,9	0,1	0,9
Skatterådgivning	0,5	1,2	0,5	1,2
Övriga tjänster	0,9	0,8	0,9	0,8
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	0,3	0,5	0,3	0,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,2	0,0	0,2	0,0
Skatterådgivning	0,1	0,3	0,1	0,3
Övriga tjänster	0,1	1,0	0,1	1,0
Summa	3,9	6,7	3,9	6,7

Revisionskostnaderna för moderbolaget Vasakronan Holding AB och koncernens samtliga dotterbolag betalas av Vasakronan AB.

Not 9 Medelantal anställda

	2011		2010	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	338	36%	371	38%
Dotterbolag	3	37%	34	43%
Koncernen	341		405	

Minskningen av medelantal anställda jämfört med föregående år är ett resultat av fortsatta effektiviseringar.

Not 10 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ledande befattningshavare	21 882	22 706	21 882	21 164
Övriga anställda	175 317	194 697	173 855	184 114
Summa löner och ersättningar	197 199	217 403	195 737	205 278
Pensionskostnader	55 621	49 000	55 495	47 066
Sociala kostnader	79 764	81 848	79 261	77 531
Summa	332 584	348 251	330 493	329 875

	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande; Lars Lundquist	525	–	–	525
Vice ordförande; Mats Wäppling	300	–	–	300
Styrelseledamot; Rolf Lydahl	250	–	–	250
Styrelseledamot; Jan-Olov Backman	160	–	–	160
Styrelseledamot; Per Uhlén	160	–	–	160
Styrelseledamot; Anders Rydin ³⁾	125	–	–	125
Verkställande direktör; Fredrik Wirdeus	4 716	47	1 568	6 331
Vice verkställande direktör; Lars Johnsson	2 170	53	546	2 769
Andra ledande befattningshavare (10 personer)	13 687	428	5 238	19 353
Summa	22 093	528	7 352	29 973

1) Ersättning till anställda avser utbetald ersättning under 2011 medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på bolagsstämman.

2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.

3) Avser utbetalt arvode under 2011. Anders Rydin avgick i samband med bolagsstämman i maj 2011.

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön. Till styrelseledamot som är anställd av AP-fonderna eller Vasakronan utgår inget arvode. Till styrelsens ledamöter har ej utgått någon ersättning utöver styrelsearvode och arvode som ledamot i utskott. Styrelsens ordförande fakturerar sitt arvode genom bolag och äger rätt att utöver angivet arvode ta ut ersättning med belopp motsvarande sociala avgifter och moms, förutsatt att skattemässiga förutsättningar föreligger och det är skatteneutralt för Vasakronan. Med andra ledande befattningshavare avses de tio personer som tillsammans med verkställande direktör och vice verkställande direktören har ingått i ledningsgruppen under hela 2011 alternativt under vissa delar av året.

Rörlig lön

Rörlig lön för 2011 baseras på mål för resultatet och kundnöjdheten. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2010 utbetalades under året och kunde maximalt uppgå till två månadslöner. Rörlig lön för 2011, som också kan ge ett maximalt utfall motsvarande två månadslöner, har reserverats i bokslutet och fastställs på individnivå i maj 2012. Från och med 2009 utgår ingen rörlig lön till varken verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare.

Pensioner

Tjänstemän omfattas av trygghet enligt BTP-planen (Bankernas Tjänstepension). Pensionsplanen har finansierats genom inbetalningar till SPP. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

Från och med årsskiftet 2010/2011 tillämpar Vasakronan IAS 19, Ersättningar till anställda, avseende förmånsbestämda pensioner, se redovisningsprinciper på sidan 57.

Övriga anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionslösningar i AMF. Verkställande direktörens anställningsavtal löper till dess han är 60 år. Pensionsvillkoren är förmånsbestämda och följer villkoren enligt BTP-planen, beräknade utifrån 65-års pensionsålder. Därutöver görs, under den avtalade anställningsperioden, en årlig kompletterande och avgiftsbestämd pensionsavsättning.

Andra ledande befattningshavare har en pensionslösning i form av Bankernas Tjänstepension, BTP-planen, samt så kallad "10-taggars lösning". Pensionsåldern är 65 år.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Verkställande direktören har en uppsägningstid om 6 månader, dock 12 månader om uppsägning sker från bolagets sida. Vid uppsägning från bolagets sida, under den avtalade anställningsperioden, erhåller verkställande direktör ett avgångsvederlag om 12 månader. Erhåller verkställande direktören ersättning från annan tjänst sätts vederlaget ned med motsvarande belopp. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 12 månadslöner, 18 månadslöner om befattningshavaren är över 50 år vid uppsägningstillfället. Erhålls ersättning från annan tjänst sätts vederlaget ned med motsvarande belopp. Vid uppsägning från ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 11 Könsfördelning styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2011		2010	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	10	2	10	3
Ledande befattningshavare	12	3	12	2

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och de 11 (11) personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp.

Not 12 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 15 procent (19) inköp från koncernbolag.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 95 procent (94) försäljning till koncernbolag.

Not 13 Ränteintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ränteintäkter	41	6	32	5
Räntebidrag	0	1	–	–
Ränteintäkter från dotterbolag	–	–	150	82
Summa	41	7	182	87

Not 14 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntekostnader	–1 749	–1 375	–1 627	–1 196
Övriga finansiella kostnader	– 58	– 58	– 49	– 56
Räntekostnader till dotterföretag	–	–	– 42	– 11
Aktiverad ränta	117	152	–	–
Summa	–1 690	–1 281	–1 718	–1 263

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras ränta på investeringen under produktionstiden. Vid aktivering av ränta har den genomsnittliga räntenivån i låneportföljen använts.

Not 15 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	3 715	4 016	–	–
Värdeförändring, sålda fastigheter	58	13	–	–
Försäljning fastighetsägende bolag, netto	–	–	309	638
Summa	3 773	4 029	309	638

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Värdeförändring, sålda fastigheter				
Försäljningspris, fastigheter	1 086	425	–	–
Försäljningskostnader, fastigheter	–16 ¹⁾	–13	–	–
Redovisat värde, fastigheter	–1 012	–399	–	–
Summa	58	13	–	–

1) Varav 4 mkr inte är kassaflödespåverkade.

Försäljningskostnader avser stämpelskatt, konsultarvoden och avdrag för latent skatt. Med redovisat värde fastigheter avses värdet enligt senaste redovisade delårsrapport med tillägg för investeringar under det senaste kvartalet.

Sålda fastigheter under 2011 framgår av sidan 51. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter under 2011 uppgår till 98 mkr. Försäljningen av Dombrom under 2010 redovisas separat i not 19.

Not 16 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2011	2010
Resultat från andelar i koncernföretag	531	686
Nedskrivning och återföring nedskrivning andelar i koncernföretag	693	–269
Summa	1 224	417

Med resultat från andelar i koncernföretag avses resultat i handels- och kommanditbolag där Vasakronan AB är ägare.

Not 17 Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntederivat som ej säkringsredovisas	– 860	88	– 876	14
Ineffektivitet i säkringar av verkligt värde	– 14	14	– 14	14
Ineffektivitet i kassaflödessäkringar	0	0	0	0
Upplösning av säkringsreserv	4	1	4	–
Upplösning av säkrade lån	– 43	–	– 43	–
Värdereglering lån i utländsk valuta	– 4	–	– 4	–
Värdereglering valutaderivat	4	–	4	–
Värdeförändring elderivat	– 18	–	– 18	–
Summa	– 931	103	– 947	28

Från och med andra kvartalet 2011 har Vasakronan slutat tillämpa säkringsredovisning för derivatinstrument.

Not 18 Skatt

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skatt	- 47	- 371	442	107
Uppskjuten skatt	-1 298	-1 276	48	35
Summa skatt på årets resultat	-1 345	-1 647	490	142

Aktuell skatt på koncernbidrag som redovisats direkt mot eget kapital uppgår i koncernen till netto 47 mkr (385), varav 279 mkr avser skatt på lämnat koncernbidrag och -232 mkr avser skatt på återförda koncernbidrag tidigare år. I moderbolaget uppgår aktuell skatt på koncernbidrag som redovisats direkt mot eget kapital till -442 mkr (-107). I koncernen avses moderbolagets koncernbidrag till Vasakronan Holding AB.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Obeskattade reserver	43	-	-	-
Derivat	244	-27	249	-7
Förvaltningsfastigheter	-1 400	-1 449	-26	-35
Skattemässiga underskott	-181	187	-175	77
Övriga temporära skillnader	-4	13	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-1 298	-1 276	48	35

Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Redovisat resultat före skatt	5 283	6 455	-1 053	-204
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 26,3 %	-1 389	-1 698	277	54
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	-	-7	3	-9
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	29	36	27	168
Utnyttjande av ej redovisade underskottsavdrag	-	5	-	-
Avyttrad goodwill	-7	-3	-	-
Nedskrivning av andelar	-	-	182	-71
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	1	4	1	0
Övriga justeringar	21	16	-	-
Redovisad skattekostnad	-1 345	-1 647	490	142
Effektiv skattesats koncernen	25,5%	25,5%		

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Derivat	-277	-83	-276	-78
Obeskattade reserver	78	121	-	-
Förvaltningsfastigheter	8 512	7 112	66	40
Skattemässiga underskott	-441	-622	-337	-512
Övriga temporära skillnader	121	129	72	72
Summa uppskjuten skatt	7 993	6 657	-475	-478

Uppskjuten skatteskuld på derivat, fastigheter och övrigt avser skillnaden mellan skattemässiga restvärden och redovisade restvärden. Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats uppgår till 1 677 mkr (2 364). Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas till 26,3 procent på temporära skillnader på i princip samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för de förvärv som är genomförda som tillgångsförvärv. Till följd av genomförda tillgångsförvärv uppgår uppskjuten skatt till 25,5 procent.

Vid en marknadsvärdesbedömning av uppskjuten skatteskuld erhålls sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Dess faktiska storlek beror dock på en mängd faktorer och specifika förutsättningar varför ett exakt marknadsvärde inte låter sig beräknas. Känsligheten i värderingen åskådliggörs i följande räkneexempel. Om den uppskjutna skatten hänförlig till förvaltningsfastigheter värderas till 10 procent istället för 25,5 procent uppgår den till 3 236 mkr, att jämföra med uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen som uppgår till 8 512 mkr.

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående balans	6 657	6 177	– 478	– 519
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	1 298	1 276	– 48	– 35
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	38	69	51	76
Omklassificering uppskjuten skatt avvecklad verksamhet	–	– 865		
Utgående balans	7 993	6 657	– 475	– 478

Not 19 Resultat från avvecklad verksamhet

	Koncernen	
	2011	2010
Resultat i avvecklad verksamhet ¹⁾	–	49
Resultat från försäljning av avvecklad verksamhet ²⁾	–	453
Resultat från avvecklad verksamhet	–	502
1) Specifikation resultat i avvecklad verksamhet		
Hyresintäkter	–	252
Driftkostnader	–	–106
Reparationer och underhåll	–	–19
Fastighetsadministration	–	–30
Fastighetsskatt	–	–6
Driftnetto/rörelseresultat	–	91
Resultat före värdeförändring och skatt	–	91
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	–24
Resultat före skatt	–	67
Skatt	–	–18
Resultat i avvecklad verksamhet	–	49

2) Specifikation resultat från försäljning av avvecklad verksamhet

Upplösning av redovisad uppskjuten skatt fastigheter	–	857
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljningen	–	–402
Skilnader mellan faktiska värden i försäljningen och redovisade värden i koncernen	–	11
Kostnader i samband med försäljningen	–	–13
Resultat	–	453

Resultat i avvecklad verksamhet avser dotterbolaget Bostadsaktiebolaget Dombron som sålts till Fjärde AP-fonden den 1 juli 2010. Under 2010 avser utfallet därmed endast sex månader.

Resultat från försäljning av avvecklad verksamhet avser försäljningen av Bostadsaktiebolaget Dombron. Köpeskillingen för aktierna baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr, vilket motsvarade det bokförda värdet på fastigheterna i Vasakronan-koncernen.

Not 20 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2011	2010
Goodwill		
Ingående balans	2 320	2 332
Avyttrad goodwill	–27	–12
Utgående balans	2 293	2 320

	Koncernen	
	2011	2010
Övriga immateriella anläggningstillgångar		
Ingående balans	100	103
Avskrivningar	–	–3
Utgående balans	100	100
Utgående balans immateriella anläggningstillgångar	2 393	2 419

Koncernens goodwill har uppkommit vid rörelseförvärv i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv, innebärande att full uppskjuten skatt och tillhörande goodwill redovisas fördelat per segment. Fördelning har skett utifrån regionernas andel av det totala fastighetsvärdet på de förvärvade kommersiella fastigheterna vid tillträdet. Goodwill är fördelat per region vilket innebär att den efter förvärvet är hänförlig till regionens hela fastighetsbestånd. Om en fastighet i regionens bestånd säljs kommer den del av goodwill, som motsvarande fastighetens andel av regionens totala fastighetsvärde, att lösas upp via resultaträkningen.

Goodwill värderas årsvis per den 31 december, alternativt om det finns indikation på värdenedgång. De faktorer som kan medföra att nedskrivning behöver ske är en nedgång i fastighetsvärdena eller en ökad bedömd skatterabatt. Vid utgången av 2011 finns inga indikationer på att nedskrivningsbehov föreligger.

I samband med försäljningen av fastigheter och bolag under 2011 har goodwill minskat med 27 mkr (12).

Koncernens övriga immateriella anläggningstillgångar utgörs av varumärket som förvärvats genom rörelseförvärv och som värderats till verkligt värde på förvärvsdagen. Övriga immateriella anläggningstillgångar värderas årsvis per den 31 december, alternativt om det finns indikation på värdenedgång. Med hänsyn till de investeringar som görs för att underhålla och bevara varumärket bedöms det inte föreligga något nedskrivningsbehov av varumärket.

Not 21 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2011	2010
Verkligt värde		
Ingående balans	77 633	71 784
Förvärv	136	5 590
Investering i befintliga fastigheter	1 900	2 066
Avyttringar	–1 012	–5 799
Orealiserad värdeförändring	3 713	3 992
Utgående balans	82 370	77 633
Skattemässiga restvärden	48 957	49 542

Verkligt värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Den externa värderingen som har genomförts per 31 december 2011 har omfattat samtliga fastigheter. På sidan 40 finns en närmare beskrivning av värderingsmetodiken.

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

Not 22 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	97	93	59	57
Förvärv	13	16	7	8
Försäljningar och utrangeringar	– 7	– 12	– 6	– 6
Utgående balans	103	97	60	59
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	– 42	– 35	– 27	– 19
Årets avskrivningar	– 13	– 12	– 11	– 11
Försäljningar och utrangeringar	4	5	4	3
Utgående balans	– 51	– 42	– 34	– 27
Summa planenligt restvärde	52	55	26	32

Inventarier utgörs främst av bilar och kontorsinventarier.

Not 23 Aktier och andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
	2011	2010
Ingående balans	29 365	29 182
Förvärv	50	1
Aktieägartillskott	3	223
Reglering av resultatandelar	- 155	656
Försäljning	- 3	0
Lividation av dotterbolag	0	- 428
Nedskrivning	- 9	- 486
Återförda nedskrivningar	702	217
Utgående balans	29 953	29 365
Varav tillgång	29 957	29 365
Varav skuld	- 4	-

Bolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel ¹⁾	Aktier/andel, % ²⁾	Redovisat värde
Civitas Holding AB	556459-9164	Stockholm	100	2 750 000	24 685
Vasakronan Fastigheter AB	556474-0123	Stockholm	100	4 000 000	-
Vasakronan Holdingfastigheter AB	556611-6850	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Malmöfastigheter AB	556376-7267	Malmö	100	3 601 125	-
Handelsbolaget Gotic	969622-2844	Trelleborg	100	100	-
Fastighets AB Luxor	556059-7139	Malmö	100	2 000	-
Vasakronan IC AB	556497-7279	Nyköping	100	100 050	-
Vasakronan Turator AB	556041-1638	Stockholm	100	21 600	-
Vasakronan Vattenled AB	556577-9088	Malmö	100	1 000	-
Vasakronan Lundafastigheter AB	556137-8562	Malmö	100	1 000	-
Mabrabo AB	556339-0227	Malmö	100	10 000	-
Vasakronan Kista Science Tower AB	556649-8043	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Kista Science Tower Komplementär AB	556647-7583	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Kista Science Tower KB	969660-7820	Stockholm	100	100	-
Vasakronan Uppsalafastigheter AB	556651-1092	Stockholm	100	1 000	-
Kungspinnen I AB	556701-4278	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Lindholmskajen AB	556126-4176	Göteborg	100	51 500	-
Frösunda Hus I AB	556704-9183	Stockholm	100	1 000	-
Frösunda Hus II AB	556704-9175	Stockholm	100	1 000	-
Frösunda Hus III AB	556704-6213	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Priorinnan AB	556675-2423	Malmö	100	1 000	-
Vasakronan Ången AB	556637-3550	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Hakberget AB	556745-5695	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Bergshamrafastigheter AB	556755-1337	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Ankarspik 56 AB	556646-1223	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Ankarspik 57 AB	556646-1215	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Fastighetsutveckling AB	556532-9108	Stockholm	100	1 000	-
Järvatorget AB	556548-5546	Stockholm	100	1 000	-
Kymlinge Utvecklings AB	556611-6900	Stockholm	100	1 000	-
Brotorp Utvecklings AB	556611-6918	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB	556718-7884	Göteborg	100	1 000	-
Vasakronan Ullevifastigheter AB	556718-6704	Göteborg	100	1 000	-
Ullevi Park Holding 1 i Göteborg AB	556718-6688	Stockholm	100	1 000	-
Ullevi Park 1 i Göteborg AB	556718-6621	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Markholding AB	556675-1771	Stockholm	100	1 000	-
Hötorgscity Fastighets AB	556198-6851	Stockholm	100	5 000	-
Restaurang Spring AB	556615-5205	Stockholm	100	1 000	-
Fastighets AB Gesimsen Grön	556011-7698	Stockholm	100	23 526 807	1 778
Fastighets AB Svava	556268-6658	Uppsala	100	500 000	-
Vasakronan Uppsala City AB	556057-0896	Uppsala	100	75 000	-
Aktiebolaget Nepos	556238-9105	Uppsala	100	10 000	-
Uppsala Science City AB	556250-5346	Uppsala	100	300 000	-
Uppsala Science Park KB	916512-8126	Uppsala	100	200	-
AP Fastigheter AB	556417-5858	Stockholm	100	100 000	593
Bostadsaktiebolaget Hemstaden	556651-1878	Stockholm	100	1 000	-

Bolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel ¹⁾	Aktier/andel, % ²⁾	Redovisat värde
Vasakronan Ankarspik 47 AB	556772-0676	Stockholm	100	1 000	–
KB Positionen 2	969666-7485	Stockholm	100	1 000	402
Positionen Parkering KB	969695-4115	Stockholm	100	200	–
RTB Reval KB	969635-4886	Stockholm	100	200	–
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken	556577-4535	Stockholm	100	1 000	322
Nisseshus Nr 1 HB	916587-3424	Stockholm	100	–	315
Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB	916502-7971	Stockholm	100	105	314
KB Positionen	969656-0177	Stockholm	100	200	250
Fastighets Aktiebolaget Bodega	556031-4246	Stockholm	100	3 000	213
HB Grönland Fastighetsförvaltning	916606-4585	Stockholm	100	–	–
Fastighets AB Gesimsen	556482-7318	Stockholm	100	1 000	–
KB Radio Östra	916625-7007	Nacka	100	1 000	–
Förvaltningsbolaget Alvikshus HB	916501-8004	Stockholm	100	–	160
Fastighetsbolaget Oljekällaren KB	916626-5638	Stockholm	100	1 000	109
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB	969646-7522	Stockholm	100	200	104
Fastighetsaktiebolaget Lidingö Nya Centrum	556339-0839	Lidingö	100	1 000	98
KB Inom Vallgraven 22:15 Göteborg	916445-7039	Stockholm	100	200	–
Agilia Förvaltnings AB	556651-1852	Stockholm	100	1 000	–
Arkaden Göteborg KB	969646-3448	Stockholm	100	200	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 53 KB	969646-3836	Stockholm	100	200	–
AB Studentskrapan	556611-6868	Stockholm	100	1 000	95
Fastighetsbolaget Philipin KB	916626-5679	Nacka	100	1 000	92
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB	556355-6835	Stockholm	100	501 000	60
Fastighetsbolaget Klaraberg KB	916625-6975	Nacka	100	1 000	58
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB	989200-4418	Stockholm	100	100	56
Vasakronan Jungmannen 1 AB	556646-7089	Stockholm	100	1 000	50
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB	969646-4016	Stockholm	100	200	49
Fastighetsbolaget Mässan KB	916626-5653	Stockholm	100	1 000	49
Fastighetsbolaget Båthamnen KB	916626-5711	Stockholm	100	1 000	23
Fastighetsbolaget Disponenten KB	916626-5646	Stockholm	100	1 000	18
Vasakronan Starkströmmarna AB	556771-7920	Stockholm	100	1 000	15
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB	969646-4032	Stockholm	100	200	–
Gotic AB	556708-2101	Stockholm	100	100 000	13
Fastighetsbolaget Gustavshög KB	916625-6983	Stockholm	100	1 000	–
Fastighetsbolaget Skörvik KB	916625-7015	Stockholm	100	1 000	–
Fastighetsbolaget Jakobsdal KB	916625-6967	Nacka	100	1 000	–
Fastighetsbolaget Fabrikören KB	916626-5620	Nacka	100	1 000	10
Vasakronan Nedo AB	556772-2805	Stockholm	100	1 000	7
KB Lidingö Nya Centrum	916624-5663	Stockholm	100	200	–
Fastighetsbolaget Ellensvik KB	916625-6991	Stockholm	100	1 000	6
Fastighetsbolaget Ravinen KB	916626-5661	Stockholm	100	1 000	5
Nacka Strand Förvaltnings AB	556034-9150	Stockholm	100	20 000	3
Vasakronan Blåmannen AB	556825-9302	Stockholm	100	500	3
Fastighetsbolaget Augustendal KB	916635-9084	Stockholm	100	1 000	2
Nacka Strand Fastighets AB	556793-1273	Stockholm	100	1 000	0
Nacka Strand Fastighetsholding AB	556851-7741	Stockholm	100	500	–
Position Stockholm AB	556577-3818	Stockholm	100	1 000	0
Vasakronan Älgen AB	556772-0031	Stockholm	100	1 000	0
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 45 KB	969646-3885	Stockholm	100	200	–
Ankarspik 17 AB	556761-8961	Stockholm	100	1 000	0
FSG Nitsew 3 AB	556744-8815	Stockholm	100	100 000	0
Kontorshotellet Nacka Strand KB	969646-7225	Nacka	100	200	0
Ankarspik 41 AB	556761-8763	Stockholm	100	1 000	0
Ankarspik 58 AB	556813-4141	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 61 AB	556825-9401	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 64 AB	556870-5791	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 65 AB	556870-5809	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 66 AB	556870-5775	Stockholm	100	500	0
Fastighets AB Ponnyn 2	556870-5783	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 68 AB	556870-5759	Stockholm	100	500	0
Vasakronan Stockholmsstuten AB	556820-7798	Stockholm	100	500	0
Fastighetsbolaget Kusken KB	916626-5612	Nacka	100	1 000	– 1
Fastighetsbolaget Saluhallen KB	916626-5695	Stockholm	100	1 000	– 3
Summa					29 953

1) Avser koncernens samlade kapitalandel. 2) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

Not 24 Aktier och andelar i intressebolag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående balans	329	322	–	–
Resultatandel	– 1	0	–	–
Kapitaltillskott	11	7	–	–
Utgående balans	339	329	–	–

	Org.nr	Säte	Kapital andel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde
Intressebolag					
Järvastaden AB	556611-6884	Stockholm	50	500	290
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Solna	50	5 000	0
Stora Ursvik KB	969679-3182	Solna	50	50	49
Summa					339

Not 25 Aktier och andelar i joint venture

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående balans	0	2	0	0
Resultatandel	0	– 2	–	–
Utgående balans	0	0	0	0

	Org.nr	Säte	Kapital andel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde
Joint Venture					
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	0
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0
Ullevipark 4 Holding i Göteborg AB	556727-4179	Göteborg	50	50	0
Summa					0

Not 26 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Hysesfordringar brutto	74	86	0	0
Övriga kundfordringar brutto	11	14	0	6
Avsättning för osäkra hyres- och kundfordringar	– 21	– 15	0	0
Summa	64	85	0	6

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det nominella värdet.

Det finns ingen koncentration av kreditrisker avseende kundfordringar, eftersom koncernen har ett flertal kunder. Ingen enskild hyresgäst representerar mer än 3 procent av den totala kontrakterade hyran. Vasakronans 10 största hyresgäster representerar 20 procent av den kommersiella kontrakterade hyran.

Koncernen har redovisat förluster på 12 mkr (6) för nedskrivning av sina hyres- och kundfordringar.

Not 27 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Moms i projekt	34	87	–	–
Depositionskonton	67	49	67	49
Förutbetalda driftkostnader	31	30	1	0
Upplupna hyresintäkter	9	9	–	0
Upplupna intäktsrätter	254	279	254	277
Övriga poster	352	382	7	13
Summa	747	836	329	339

Verkligt värde på övriga poster överensstämmer med verkligt värde då betalning ligger nära i tiden.

Not 28 Likvida medel

Likvida medel i koncernen uppgick till 2 480 mkr (2 445) och består av banktillgodohavanden utan bindningstid.

Likvida medel i moderbolaget uppgick till 2 479 mkr (3 785).

Not 29 Räntebärande skulder

Finansiella risker

För genomgång av de finansiella riskerna och Vasakronans riskhantering hänvisas till not 2, Risker och möjligheter, på sidan 55.

Förfallostruktur räntebärande skulder inklusive derivat

Koncernen							
År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel,%	Ränta %	Mkr	Andel,%	Mkr	Andel,%
Inom 1 år	25 127	54	4,1	14 508	31	15 200	100
1–2 år	1 486	3	2,2	11 233	24	–	–
2–3 år	500	1	4,4	8 367	18	–	–
3– 4 år	1 803	4	3,8	4 731	10	–	–
4–5 år	530	2	3,6	2 629	6	–	–
5 år och över	16 848	36	3,4	4 826	11	–	–
Totalt	46 294	100	3,8	46 294	100	15 200	100

Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 3,4 år (1,7). Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,3 år (2,4). Den genomsnittliga räntan för låneportföljen på balansdagen ökade till 3,8 procent (3,3). Bindande kreditlöften uppgick på balansdagen till 15 200 mkr, vilka ej var utnyttjade.

Långfristiga räntebärande skulder

Koncernen				Moderbolaget	
	2011	2010		2011	2010
Andelar av räntebärande skulder som förfaller till betalning:					
<i>senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Banklån	2 503	2 999		1 703	2 199
Obligationslån	2 322	710		2 322	710
<i>senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen</i>					
Banklån	12 636	12 892		11 251	8 092
Obligationslån	14 325	15 391		14 325	15 391
Summa	31 786	31 992		29 601	26 392
Varav långfristiga skulder med rörlig ränta	20 484	19 086		19 099	13 486
Varav långfristiga skulder med fast ränta	11 302	12 906		10 502	12 906

Med rörlig ränta avses räntebindningstid om högst 6 månader.

Genomsnittlig ränta i låneportföljen (exklusive derivat)

Koncernen				Moderbolaget	
Genomsnittlig ränta, %				Genomsnittlig ränta, %	
	2011	2010		2011	2010
Banklån	3,5	2,6		3,5	2,6
Obligationslån	4,0	3,6		4,0	3,6
Certifikatslån	2,8	1,7		2,8	1,7

Räntebärande skulder (exklusive derivat)

Koncernen				Moderbolaget			
Redovisat värde		Verkligt värde		Redovisat värde		Verkligt värde	
2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Banklån	19 436	19 357	19 441	16 136	13 757	16 066	13 752
Obligationslån	20 658	21 668	21 068	20 658	21 368	21 068	21 663
Certifikatslån	6 200	5 465	6 206	6 200	5 465	6 206	5 464
	46 294	46 490	46 715	42 994	40 590	43 340	40 879

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, motsvarande redovisat värde i tabellen ovan. I tabellen framgår även verkligt värde på skulderna. Dessa baseras på beräkning av diskonterade kassaflöden för varje enskilt lån. Banklån, obligationslån och certifikatslån värderas utifrån aktuell räntekurva med ett tillägg för aktuell upplåningsmarginal, vilka förändras över tiden.

Vasakronans avtal för obligations- och bankupplåning innehåller en Change of Control klausul som ger långgivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om Vasakronan inte till minst 51 procent ägs av

en eller flera av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. I avtalet för certifikatsupplåning åtar sig Vasakronan att inte emittera ytterligare certifikat vid ägarförändring. I banklåneavtalen finns, förutom Change of Control klausulen, villkor om att säkerställd finansiering inte ska överstiga 20 procent av koncernens tillgångar, samt att räntetäckningsgraden måste överstiga 1,5 gånger. Om räntetäckningsgraden understiger 1,5 gånger, eller om villkoret avseende säkerställd finansiering inte är uppfyllt, åger motparten rätt att säga upp avtalet.

Likviditetsrisk – Löptidsanalys för finansiella skulder

Per 31 december 2011, mkr	Mindre än 1 år	1–2 år	2–5 år	Mer än 5 år
Banklån	–4 999	–5 739	–8 059	–2 742
Obligationslån	–4 857	–6 531	–9 158	–2 477
Certifikatslån	–6 250	0	0	0
Derivatinstrument	–79	–105	–237	–252
Valutaderivat – inflöde	14	14	7	–
Valutaderivat – utflöde	–13	–13	–6	–
Leverantörsskulder	–120	0	0	0
Summa	–16 304	–12 374	–17 453	–5 471

Per 31 december 2010, mkr	Mindre än 1 år	1–2 år	2–5 år	Mer än 5 år
Banklån	–3 936	–3 887	–10 026	–3 357
Obligationslån	–6 318	–5 587	–11 255	–767
Certifikatslån	–5 480	0	0	0
Derivatinstrument	–199	–159	–335	–117
Leverantörsskulder	–68	0	0	0
Summa	–16 001	–9 633	–21 616	–4 241

Tabellen anger framtida odiskonterade kassaflöden för koncernens finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenliga förfallotidpunkten. Posten derivatinstrument består endast av nettokassaflöden för ränteswappar med negativt verkligt värde på balansdagen i enlighet med IAS 39. Balansdagens ränta, för respektive lån och derivat i låneportföljen, har använts för att beräkna framtida flöden för samtliga skulder. Balansdagens växelkurs har använts för att beräkna in- och utflöden från valutaderivat.

Not 30 Derivatinstrument

Redovisade belopp

	Koncernen				Moderbolaget			
	2011		2010		2011		2010	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar kassaflödessäkringar	–	–	–	234	–	–	–	234
Ränteswappar säkringar av verkligt värde	77	–	259	245	77	–	259	245
Ränteswappar som ej säkringsredovisas	20	1 127	–	94	20	1 127	–	77
Elderivat	–	17	–	–	–	17	–	–
Summa	97	1 144	259	573	97	1 144	259	556
Varav långfristig del	77	1 127	250	552	77	1 127	250	552
Varav kortfristig del	20	17	9	21	20	17	9	4

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktssdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Det innebär att det redovisade beloppet på derivaten i tabellen ovan sammanfaller med det verkliga värdet. Vasakronan har, för samtliga finansiella derivat, rätt att kvitta realiserad fordran mot skuld. Största enskilda motpartsfordran uppgick till 45 mkr och motsvarande skuld uppgick till 219 mkr, innebärande en nettoskuld på 174 mkr.

Förfallostruktur – derivatinstrument

Förfalloår	Nominellt belopp swappar, mkr	Genomsnittlig ränta swappar, %	Nominellt belopp swaptioner, mkr	Orealiserad värdeförändring swappar och swaptioner, mkr
2012	8 615	–0,2	–	20
2013	3 605	–0,3	–	17
2014	6 441	0,1	–	12
2015	1 260	0,3	–	–12
2016	400	0,4	–	–23
2017	1 975	1,0	300	–139
2018	1 100	0,9	900	–131
2019	1 700	0,8	–	–138
2020	3 200	0,7	–	–233
2021	4 100	0,7	4 100	–428
Efter 2021	1 200	–0,2	2 500	–51
Summa	33 596	0,2	7 800	–1 106

Derivatportföljen uppgick till 41,4 mdkr (27,1) per 31 december. Portföljen består av ränteswappar om 32,4 mdkr, där fast ränta erhålls och rörlig betalas eller tvärtom för att förkorta eller förlänga räntebindning. I portföljen ingår också realränteswappar på 0,9 mdkr där räntebetalningar och låneskuld på realräntebestånd har säkrats mot inflationseffekten. Dessutom ingår i portföljen valutawapppar på 0,3 mdkr där upplåning i NOK har kurssäkrats mot SEK.

Swaptioner innehas om 7,8 mdkr där en rabatterad fast ränta erläggs under en inledande period mot att en swaption ställs ut. Per 31 december var forwardräntan lägre än den rabatterade räntan för 1,8 mdkr i swaptioner. Denna del har medfört en ökning av räntebindningstiden i låneportföljen.

Derivaten förlänger räntebindningstiden med 27 månader (7) och ökar den genomsnittliga räntan med 0,1 procentenheter (0,4) i den totala låneportföljen.

Not 31 Avsatt till pensioner

Avsättningar till pensioner redovisas från och med årsskiftet 2010/2011 i enlighet med IAS 19, Ersättning till anställda, se Redovisningsprinciper punkt 3.13.1.

Vasakronan innehar pensionslösningar i både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. De avgiftsbestämda planerna utgörs av BTPK och ITPK och avser huvudsakligen ålderspension, sjukpension och familjepension. De förmånsbestämda pensionsplanerna utgörs av BTP, vilken är tryggad genom försäkring i SPP, samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggade i Skandia. Även de förmånsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Utöver dessa förmånsbestämda pensionsplaner innehas även förmånsbestämda pensionsåtaganden som Vasakronan övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen 1 oktober 1993. Dessa åtaganden administreras av Statens tjänstepensionsverk och har till största delen tryggats hos KPA. Vasakronan har även en förmånsbe-

stämd ITP som är tryggad genom försäkring i Alecta. Denna redovisas dock, i enlighet med redovisningsrådets uttalande 2004, som en avgiftsbestämd pension.

Enligt IAS 19 ska all förmånsbestämd pensionsrätt anses tjänas in linjärt över anställningstiden. Det innebär att värdet på pensionskostnaderna i koncernens resultaträkning utgörs av ett beräknat värde som kan avvika från de faktiskt inbetalda pensionspremierna som redovisas i moderbolaget. I koncernens balansräkning redovisas nettot av pensionsförpliktelseernas nuvärde och det verkliga värdet på förvaltningstillgångarna. Under 2011 erhöles för första gången information för att kunna beräkna företagets förmånsbestämda pensionsåtaganden, vilket har medfört en ändring av redovisningsprincip för innevarande räkenskapsår. Även jämförelsetalen har räknats om i enlighet med IAS 8 Redovisningsprinciper.

Omvärdering vid byte av redovisningsprincip

	Tidigare redovisade värden	Omvärdering ingående balans	Omvärdering under året	Nya redovisade värden
Koncernen	2010-12-31	2010	2010	2010-12-31
Avsatt till pensioner	10	35	-17	28
Uppskjuten skatteskuld pensioner	–	-9	4	-5
Eget kapital	–	-26	13	-13
Pensionskostnader i resultaträkningen			6	
Pensionskostnader i övrigt totalresultat			7	

Pensionskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Pensionskostnader i resultaträkningen	2011	2010	2011	2010
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	28	36	35	36
Pensionskostnader, förmånsbestämda	0	4	20	12
Särskild löneskatt på pensionskostnader	7	9	14	11
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	35	49	69	59
Varav redovisat inom fastighetsadministration	28	33		
Varav redovisat inom central administration	7	16		
<i>Förmånsbestämda pensionskostnader</i>				
Intjänad pension genom tjänstgöring	5	5	20	12
Ränta på pensionsförpliktelsen	14	15	–	–
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	-17	-16	–	–
Vinst vid slutreglering av pensionsplan	-2	0	–	–
Summa förmånsbestämda pensionskostnader	0	4	20	12
<i>Pensionskostnader i övrigt totalresultat</i>				
Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inkl löneskatt	58	-18		
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inkl löneskatt	-12	11		
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat	46	-7		

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncern

	2011		2010	
Förändring i pensionsförpliktelse				
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	293		301	
Intjänad pension genom tjänstgöring ¹⁾	5		5	
Ränta på pensionsförpliktelsen ¹⁾	14		15	
Pensionsutbetalningar	-20		-18	
Vinst vid slutreglering av pensionsplan ¹⁾	-2		0	
Aktuariella vinster (-)/förluster (+) på pensionsförpliktelser ²⁾	39		-10	
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans	329	329	293	293
Förändring i förvaltningstillgångar				
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-291		-277	
Förväntad avkastning från förvaltningstillgångar ¹⁾	-17		-16	
Premieinbetalningar	-20		-12	
Pensionsutbetalningar	19		18	
Aktuariella vinster (-)/förluster (+) på förvaltningstillgångar ²⁾	8		-4	
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	-301	-301	-291	-291
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak		3		12
Övriga pensionsåtaganden			2	10
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner		8		4
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	41		28	

1) Redovisade i resultaträkningen

2) Redovisade i övrigt totalresultat

Förvaltningstillgångarna består huvudsakligen av aktier, räntebärande värdepapper och andelar i fonder. Den förväntade avkastningen på förvaltningstillgångarna har fastställts genom att beakta fördelningen mellan räntebärande värdepapper, aktier och övriga tillgångsslag hos det administrerande försäkringsbolaget under motsvarande förpliktelsens hela löptid. Den förväntade avkastningen uppgick till 17 mkr och den faktiska avkastningen uppgick till 9 mkr (20). Skillnaden mellan dessa medförde en aktuariell förlust på förvaltningstillgångar på 8 mkr (4).

Den aktuariella förlusten på pensionsförpliktelser på 39 mkr beror främst på att diskonteringsräntan har sänkts jämfört med den som antogs i början på året. Aktuariella vinster och förluster uppgår ackumulerat netto efter skatt till 33 mkr vid utgången av året. Aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19. Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 16 mkr under 2012.

Aktuariella och finansiella antagandena (%):

	Koncernen	
	2011	2010
Diskonteringsränta	3,9	5,0
Inflation	2,0	2,0
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångarna	5,0	6,0
Förväntad årlig löneökningstakt	3,5	3,5
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,0	2,0
Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,0	3,0

Diskonteringsräntan är det antagande som har störst inverkan på pensionsförpliktelsens storlek. En förändring av diskonteringsräntan med 0,5 procentenheter skulle till exempel förändra nuvärdet av pensionförpliktelsen med 19 mkr.

Not 32 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förutbetalda hyresintäkter	982	849	–	1
Upplupna räntekostnader	615	617	602	585
Moms	157	128	9	10
Fastighetsskatt	44	48	–	–
Depositioner	83	66	0	0
Upplupna driftkostnader	83	70	–	–
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	40	38	40	37
Upplupen stämpelskatt	0	163	–	–
Övriga poster	235	331	38	54
Summa	2 239	2 310	689	687

Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktiepant	2 230	1 230	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	11 477	11 477	Inga	Inga
Summa	13 707	12 707	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	47	63	409	361

Fastighetsinteckningar och aktiepanter är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Eventalförpliktelser

Vasakronan ansvarar solidariskt för Stora Ursvik KBs skulder som per balansdagen innebär ett åtagande om 47 mkr (63).

Vasakronan har ställt garanti för Järvastaden ABs respektive Stora Ursviks KBs fullgörande av exploateringsavtal gentemot aktuella kommuner. Med moderbolagets eventalförpliktelser på 409 mkr (361) avses ansvar för skulder i koncernens handels- och kommanditibolag där moderbolaget är bolagsman.

Not 34 Klassificering av finansiella instrument koncernen**Tillgångar i balansräkningen**

2011-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Poster som är föremål för verkligtvärdesäkring	Låne- och kundfordringar	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
Likvida medel	–	–	2 480	2 480	2 480
Lån säkrade till verkligt värde	–	77	–	77	–
Derivatinstrument	20	–	–	20	20
Kundfordringar	–	–	64	64	64
Summa	20	77	2 544	2 641	2 564

Skulder i balansräkningen

2011-12-31	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Poster som är föremål för verkligtvärdesäkring	Övriga finansiella skulder	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
Banklån	–	–	19 436	19 436	19 441
Obligationslån	–	–	20 658	20 658	21 068
Certifikatslån	–	–	6 200	6 200	6 206
Derivatinstrument	1 144	–	–	1 144	1 144
Leverantörsskulder	–	–	120	120	120
Summa	1 144	–	46 414	47 558	47 979

Tillgångar i balansräkningen

2010-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Poster som är föremål för verkligt värdesäkring	Låne- och kundfordringar	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
Likvida medel	–	–	2 445	2 445	2 445
Lån säkrade till verkligt värde	–	259	–	259	–
Kundfordringar	–	–	85	85	85
Summa	–	259	2 530	2 789	2 530

Skulder i balansräkningen

2010-12-31	Skulder värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Poster som är föremål för verkligt värdesäkring	Övriga finansiella skulder	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
Banklån	–	–	19 357	19 357	19 332
Obligationslån	–	–	21 668	21 668	21 963
Certifikatslån	–	–	5 465	5 465	5 464
Derivatinstrument	573	–	–	573	361
Leverantörsskulder	–	–	68	68	68
Summa	573	–	46 558	47 131	47 188

Derivat tas upp till verkligt värde i balansräkningen. Derivatinstrument tillhör nivå 2 i verkligt värde hierarkin då värdet på derivaten går att härleda från prisnoteringar från motpart. Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värde hierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen. För övriga tillgångar och skulder bedöms de redovisade värdena inte avvika från marknadsvärdena.

Vasakronan har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per 31 december 2011 och 2010. Värdering har skett genom diskontering av framtida kassaflöden till marknadsräntan för respektive löptid. Dessa värden representerar ett beräknat värde och kommer inte nödvändigtvis att realiseras.

Not 35 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Av-/nedskrivningar	10	12	– 682	279
Pensioner	– 36	– 10	– 6	–
Försäljning/avveckling av koncernbolag	–	2	– 309	– 638
Resultatandel i joint venture	– 1	– 2	–	–
Summa	– 27	2	– 997	– 359

Not 36 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna. Styrelse och ledningsgrupp är också närstående till Vasakronan. Vidare har Vasakronan närståenderelation med delägda intressebolag, enligt not 24, och samägda joint venturebolag, enligt not 25.

Utöver de närståenderelationer som anges ovan har moderbolaget ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag enligt not 23.

Närståendetransaktioner

Första, Tredje och Fjärde AP-fonden förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor.

För uppgift om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not 10. Styrelseledamöter och ledningsgrupp presenteras på sidorna 36–37. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan utöver vad som anges i denna not och not 10.

Transaktioner och mellanhavanden med intressebolag och joint venturebolag under 2011 framgår av not 24 och 25.

För moderbolaget framgår transaktioner och mellanhavanden med dotterbolag av not 12. Vasakronan har under 2011 betalat utdelning genom reglering av redovisat koncernbidrag till moderbolaget Vasakronan Holding AB om totalt 1 465 mkr.

Not 37 Åtaganden

Investeringsåtaganden

Kontrakterade åtaganden på balansdagen, större än 50 mkr, som ännu inte redovisats i balansräkningen uppgår till följande belopp.

	Koncernen	
	2011	2010
Förvaltningsfastigheter	1 639	2 012

Angivna åtaganden avser investeringar för att uppföra nya byggnader eller genomgripande ombyggnad av befintliga.

Not 38 Utdelning per aktie

Utdelning som betalades ut under 2011 avseende föregående år utgjordes av det redovisade koncernbidraget på 1 465 mkr (36,60 kronor per aktie). På årsstämman den 9 maj 2012 kommer styrelsen att föreslå en utdelning på 1 273 mkr (1 465), motsvarande 31,90 kronor per aktie (36,60) i form av redovisat koncernbidrag på 1 061 mkr och ordinarie utdelning på 212 mkr.

Not 39 Händelser efter balansdagen

Efter rapportperiodens utgång såldes fastigheter i Nacka Strand till The Carlyle Group för ett fastighetsvärde om 2 950 mkr, vilket motsvarar det bokförda värdet per årsskiftet 2011/2012. Försäljningen genomfördes i bolagsform och utgörs av totalt 16 fastigheter motsvarande en total area om 194 000 kvadratmeter. Under 2011 uppgick hyresintäkterna för dessa fastigheter till 251 mkr och driftnettot till 129 mkr. Efter frånträdet den 31 januari beräknas uthyrningsgraden i Vasakronans totala fastighetsbestånd öka med 0,8 procentenheter.

Under första kvartalet 2012 tecknades avtal med Diligentia om förvärv av 12 fastigheter i Göteborg. Fastighetsvärdet uppgick till 2 148 mkr och tillträde sker den 2 april.

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

Förslag till vinstdisposition

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 maj 2012.

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	14 064 386 504 kr
Årets resultat	-562 896 422 kr
Summa	13 501 490 082 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas	211 750 694 kr
I ny räkning överförs	13 289 739 388 kr
Summa	13 501 490 082 kr

Till stämman föreslås en utdelning om totalt 1 273 049 tkr, varav 1 061 298 tkr avser koncernbidrag som redovisats som skuld till Vasakronan Holding AB och 211 751 tkr avser ordinarie utdelning.

Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 21 mars 2012

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Mats Wäppling
Vice styrelseordförande

Jan-Olof Backman
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Kerstin Hessius
Ledamot

Rolf Lydahl
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Peter Möller
Arbetsstagarrepresentant

Per Uhlén
Ledamot

Fredrik Wirdenius
*Ledamot och
verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den
22 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ernst & Young AB

Ulf Pettersson
*Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor*

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
*Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor*

Revisionsberättelse

**Till årsstämman i Vasakronan AB (publ),
org.nr 556061-4603**

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Vasakronan AB (publ) för år 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 39–75.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vasakronan AB (publ) för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ernst & Young AB

Ulf Pettersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011
RESULTATRÄKNINGAR				
Nettoomsättning	1 532	1 514	1 514	1 488
Driftkostnader och fastighetsadministration	-291	-215	-261	-331
Underhållskostnader	-44	-31	-35	-37
Fastighetsskatt	-117	-124	-121	-118
Tomträttsavgäld	-29	-30	-33	-20
Driftnetto	1051	1114	1064	982
Central administration	-25	-19	-22	-23
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-1	-1	-	-1
Övriga rörelsekostnader	-	-	-2	-
Rörelseresultat	1 025	1 094	1 040	958
Räntenetto	-417	-424	-425	-383
Resultat före värdeförändringar och skatt	608	670	615	575
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 275	223	1 501	774
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-238	-560	-156	23
Avyttrad goodwill	-	-17	-5	-5
Resultat före skatt	1 645	316	1 955	1 367
Skatt	-446	-71	-469	-359
Periodens resultat	1 199	245	1 486	1 008
BALANSRÄKNINGAR				
Belopp i mkr	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011
Förvaltningsfastigheter	82 370	80 453	80 324	78 554
Eget kapital	29 611	29 558	29 317	27 835
Räntebärande skulder	46 294	45 355	46 622	45 934
Balansomslutning	88 504	85 639	86 178	83 559
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 762	2 756	2 791	2 806
Antal fastigheter på balansdagen	216	216	218	219
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	82 370	80 453	80 324	78 554
Nettoinvesteringar, mkr	642	-97	270	147
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	93,0	92,8	93,3	92,5
Överskottsgrad, %	70	74	70	66
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,8	3,8	3,8	3,7
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	3,4	2,5	2,1	2,0
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	2,5	2,6	2,4	2,5
Soliditet på balansdagen, %	34	35	34	33
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	336	342	346	363

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2011	2010 ¹⁾	2009 ¹⁾	2008	2007 ²⁾
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	6 048	5 508	5 367	3 937	2 805
Driftkostnader och fastighetsadministration	-1 098	-1 083	-1 076	-876	-651
Underhållskostnader	-147	-166	-170	-178	-173
Fastighetsskatt	-480	-433	-409	-240	-194
Tomträttsavgäld	-112	-112	-133	-45	-55
Driftnetto	4 211	3 714	3 579	2 598	1 732
Försäljningsintäkter byggrätter	-	-	-	3	-
Resultat tjänsteverksamhet	-	-	-4	3	-
Central administration	-89	-106	-171	-160	-72
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-3	2	12	25	-
Övriga rörelsekostnader	-2	-1	-10	-	-
Rörelseresultat	4 117	3 609	3 406	2 469	1 660
Räntenetto	-1649	-1 274	-1 320	-1 426	-559
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 468	2 335	2 086	1 043	1 101
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 773	4 029	-4 528	-2 579	3 568
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-931	103	63	-	-
Avyttrad goodwill	-27	-12	-69	-	-
Resultat före skatt	5 283	6 455	-2 448	-1 536	4 669
Skatt	-1 345	-1 647	672	1 133	-1 374
Resultat från avvecklad verksamhet	-	502	422	-30	-
Årets resultat	3 938	5 310	-1 354	-433	3 295
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	82 370	77 633	71 784	74 252	39 611
Eget kapital	29 716	26 683	24 763	27 288	19 342
Räntebärande skulder	46 294	46 490	40 439	41 743	14 020
Balansomslutning	88 646	84 166	76 660	80 643	40 037

1) I och med försäljningen av Dombron har samtliga uppgifter för 2010 och 2009, förutom procentsatser avseende direktavkastning, värdeförändring och totalavkastning för 2009, justerats.

2) Uppgifterna avser endast tidigare AP Fastigheter.

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2011	2010 ¹⁾	2009 ¹⁾	2008	2007 ²⁾
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 762	2 817	2 699	3 201	1 891
Antal fastigheter på balansdagen	216	222	222	303	175
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 501	1 704	1 648	9 660	8 791
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	82 370	77 633	66 383	74 551	39 682
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	29 823	27 559	24 595	23 920	20 985
Nettoinvesteringar, mkr	962	2 265	1 428	21 758	773
Förvärv, mkr	136	5 590	642	28 627	–
Avyttringar, mkr	–1 074	–5 391	–2 283	–8 974	–46
Investeringar i projekt, mkr	1 900	2 066	3 069	1 815	819
Hyresvärde på balansdagen, mkr	6 719	6 452	5 950	6 227	3 143
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	93,0	92,8	91,9	91,5	90,4
Överskottsgrad på balansdagen, %	70,0	67	67	66	62
Direktavkastning totalt bestånd, %	5,4	5,4	5,2	5,1	4,8
Värdeförändring totalt bestånd, %	5,0	5,9	–5,4	–6,3	10,0
Totalavkastning totalt bestånd, %	10,6	11,5	–0,2	–1,4	15,2
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,8	3,3	3,0	4,7	4,2
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	3,4	1,7	1,7	1,9	3,5
Räntetäckningsgrad på balansdagen, ggr	2,5	2,9	2,8	2,2	3,0
Soliditet på balansdagen, %	34	32	32	34	48
Skuldsättningsgrad på balansdagen, ggr	1,6	1,7	1,6	1,5	0,7
Räntabilitet på eget kapital, %	15,0	21,7	–3,5	–0,6	18,8
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	2 386	2 339	2 101	1 373	1 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	2 674	2 542	2 002	1 642	1 077
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	–978	–2 282	–1 420	–21 473	–781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	1 696	1 895	–2 530	22 034	–1 159
Årets kassaflöde, mkr	35	2 155	–1 948	2 203	–863
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	341	405	556	403	257
Antal anställda på balansdagen	336	364	461	662	272
varav anställda i fastighetsförvaltningen	336	364	461	496	272

1) I och med försäljningen av Dombron har samtliga uppgifter för 2010 och 2009, förutom procentsatser avseende direktavkastning, värdeförändring och totalavkastning för 2009, justerats.

2) Uppgifterna avser endast tidigare AP Fastigheter.

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.

Direktavkastning, %

Driftnetto dividerat med sysselsatt kapital. Beräknas med tillämpning av beräkningsmetoder enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Beräkning tidsviktad per månad.

Driftnetto, mkr

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

Fastighetskategorier

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som projekt-fastigheter under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa hyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Nettoinvesteringar, mkr

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

Nettouthyrning, mkr

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

Orealiserad värdeförändring

Förändring i fastigheternas marknadsvärde under året justerat för fastighetsförvärf, fastighetsförsäljningar och gjorda investeringar.

Proforma

Som om förvärf 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.

Realiserad värdeförändring, mkr

Försäljningspris minus redovisat marknadsvärde i närmast föregående bokslut

minus genomförda investeringar sedan senaste redovisningstidpunkt samt direkta transaktionskostnader.

Räntabilitet på eget kapital, %

Resultat efter skatt justerat för skatteeffekt på koncernbidrag dividerat med snittet av ingående och utgående eget kapital.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomsättningen på balansdagen.

Totalavkastning, %

Summan av direktavkastning och värdeförändring inklusive projekt och transaktioner. Beräknas med tillämpning av beräkningsmetoder enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Beräkning tidsviktad per månad.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet

Värdeförändring fastigheter, %

Värdeförändring fastigheter inklusive transaktioner beräknat med utgångspunkt i riktlinjer från IPD Svenskt Fastighetsindex.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Adresser, kalendarium och hemsida

VASAKRONAN AB

Box 30074,
104 25 Stockholm
Besöksadress:
Sveavägen 167
Tfn: 08-566 20 500

REGION STOCKHOLM

Box 30074,
104 25 Stockholm
Besöksadress:
Sveavägen 167
Tfn: 08-566 20 500

REGION GÖTEBORG

Box 112 64, 404 26 Göteborg
Besöksadress:
Köpmansgatan 23
Tfn: 031-743 42 00

REGION UPPSALA

Box 1050, 751 40 Uppsala
Besöksadress:
Bangårdsgatan 20
Tfn: 018-489 20 00

REGION ÖRESUND

Box 334, 201 23 Malmö
Besöksadress:
Rådmansgatan 10
Tfn: 040-691 71 00

RAPPORTER

Delårsrapport januari–mars 2012	10 maj 2012
Halvårsrapport januari–juni 2012	24 augusti 2012
Delårsrapport januari–september 2012	8 november 2012
Bokslutsrapport 2012	7 februari 2013
Årsredovisning 2012	Mars 2013

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 9 maj 2012

HEMSIDA

www.vasakronan.se

Den 9 december 2011
nyinvides ett av Vasakronans
större fastighetsprojekt, Svava Mat-
galleria i Uppsala. Efter 11 månaders
renovering är Uppsalas egen food court
klar – ett 3 000 kvadratmeter stort
sjudande matmecka. Här finns ett 20-tal
restauranger och butiker som Espresso
House, Chocolat, Forno Romano,
MoeJoe's och Hemköp.

