ÅRSREDOVISNING 2008

Det bästa av två värdar

VASAKRONAN

Detta är Vasakronan

Vasakronan

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till cirka 75 mdkr. Inriktningen är kontorslokaler, butiker och bostäder i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 303 fastigheter med en total area på cirka 3,2 miljoner kvadratmeter. Merparten av fastigheterna finns i Stockholm och tyngdpunkten ligger på kontor.

Region Stockholm

Vasakronan har ett attraktivt fastighetsbestånd i Stockholm, både i innerstaden och i närförorterna. I beståndet finns välkända fastigheter och områden som Garnisonen, Skrapan, Hötorgshusen, Kista Science Tower, Nacka Strand och Telefonplan. Tyngdpunkten ligger på välbelägna kontorsfastigheter, men det finns också inslag av butikslokaler i centrala lägen.

Region Göteborg

Vasakronan är en stor aktör i Göteborg. I fastighetsbeståndet ingår flera välkända köpcentrum, till exempel Nordstan, Arkaden och Kompassen. Kontorsfastigheterna är koncentrerade till attraktiva delmarknader såsom Inom Vallgraven, Östra och Västra Nordstaden, Gullbergsvass, Norra Älvstranden samt Gårda. Flera av dessa kontorsfastigheter är välkända däribland Göteborgs landmärke Lilla Bommen och Polishuset.

Region Uppsala

Vasakronan är en av de största kommersiella fastighetsägarna i Uppsala. Fastighetsbeståndet består främst av kontorsfastigheter med butiksinslag. Fastigheterna är centralt belägna i Uppsala i huvudsak kring Stora Torget, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan samt i Uppsala Science Park.

Region Öresund

I Öresund finns Vasakronan i Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet i Malmö ligger centralt och till stora delar utmed gågatustråket från Triangeln till Stortorget och vidare till Inre och Västra Hamnenområdet. Beståndet utgörs av kontors- och butiksfastigheter. I Lund är fastighetsbeståndet koncentrerat till centrum, IDEON-området och Brunnshög.

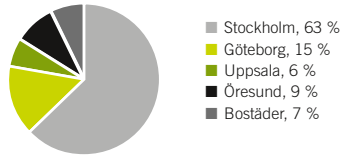
Region Bostäder

Region Bostäder består till hälften av studentbostäder och till hälften av hyreslägenheter. Hyreslägenheter finns i Uppsala, Stockholm och Göteborg. I Uppsala är Vasakronan sedan många år den största aktören när det gäller studentbostäder, en verksamhet som bedrivs under namnet Studentstaden.

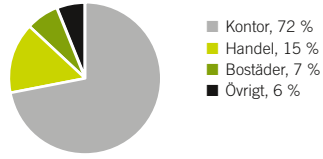
1. Nyckeltal totalt Vasakronan

	2008	2007
Marknadsvärde, mkr	74 551	39 682
Hyresvärde, mkr	6 227	3 143
Vakansgrad, %	8	10
Area, tkvm	3 201	1 891
Antal fastigheter	303	175

2. Marknadsvärde per region



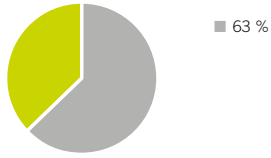
3. Marknadsvärde per fastighetskategori



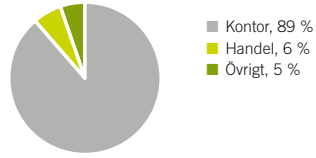
4. Nyckeltal region Stockholm

	2008	2007
Marknadsvärde, mkr	46 928	25 480
Hyresvärde, mkr	3 773	2 027
Vakansgrad, %	11	13
Area, tkvm	1 756	1 059
Antal fastigheter	116	69

5. Marknadsvärde, andel av Vasakronan totalt



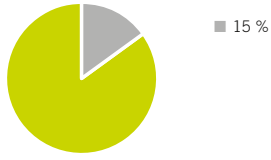
6. Marknadsvärde per fastighetskategori



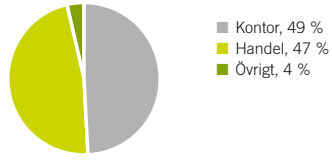
7. Nyckeltal region Göteborg

	2008	2007
Marknadsvärde, mkr	11 072	5 129
Hyresvärde, mkr	923	377
Vakansgrad, %	3	6
Area, tkvm	347	153
Antal fastigheter	39	20

8. Marknadsvärde, andel av Vasakronan totalt



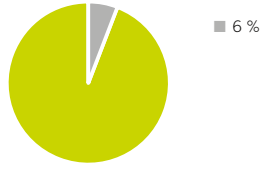
9. Marknadsvärde per fastighetskategori



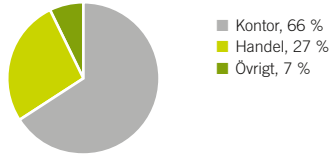
10. Nyckeltal region Uppsala

	2008	2007
Marknadsvärde, mkr	4 657	3 079
Hyresvärde, mkr	426	246
Vakansgrad, %	6	5
Area, tkvm	284	161
Antal fastigheter	35	20

11. Marknadsvärde, andel av Vasakronan totalt



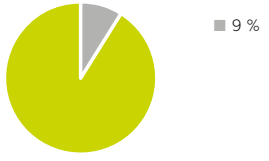
12. Marknadsvärde per fastighetskategori



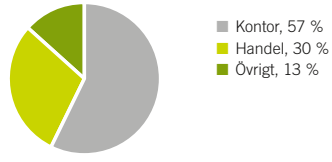
13. Nyckeltal region Öresund

	2008	2007
Marknadsvärde, mkr	6 487	–
Hyresvärde, mkr	597	–
Vakansgrad, %	3	–
Area, tkvm	306	–
Antal fastigheter	42	–

14. Marknadsvärde, andel av Vasakronan totalt



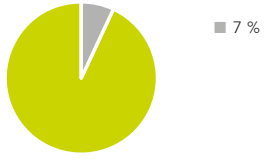
15. Marknadsvärde per fastighetskategori



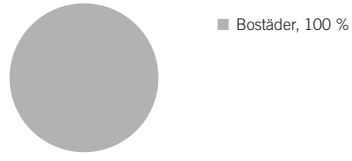
16. Nyckeltal region Bostäder

	2008	2007
Marknadsvärde, mkr	5 407	5 994
Hyresvärde, mkr	508	493
Vakansgrad, %	1	1
Area, tkvm	508	518
Antal fastigheter	71	66

17. Marknadsvärde, andel av Vasakronan totalt



18. Marknadsvärde per fastighetskategori



Innehåll

Förvaltningsberättelse
1 Vasakronan 2008
2 VD kommentar
4 Vision, mål och strategi
8 Risker och möjligheter
10 Finansiering och finansiell riskhantering
16 Marknadsvärdering
20 Marknad, kunder och konkurrenter
24 Verksamhet och projekt
28 Region Stockholm
36 Region Göteborg
40 Region Uppsala
44 Region Öresund
48 Region Bostäder
51 Förvaltningsstrategi
54 Hållbart samhällsansvar
59 Medarbetare

Finansiella rapporter
64 Koncernens resultaträkning med kommentarer
68 Koncernens balansräkning med kommentarer
71 Koncernens förändring eget kapital med kommentarer
72 Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer
74 Moderbolagets räkningar
76 Noter
96 Förslag till vinstdisposition
97 Revisionsberättelse

Bolagsstyrning
98 Bolagsstyrningsrapport
103 Styrelse och revisorer
104 Ledande befattningshavare

Övrig information
105 Kvartalsöversikt
106 Femårsöversikt
108 Adresser
108 Finansiell information och hemsida
Definitioner
Sökordsregister

Vasakronan är ett svenskt bolag som lyder under svenska lagar. Alla värden uttrycks i svenska kronor. Miljoner kronor förkortas mkr, miljarder kronor mdkr och tusen kronor tkr. Om inte annat anges avser redovisade uppgifter 2008 och uppgifter inom parentes tidigare AP Fastigheter 2007. I resultatet för koncernen per 31 december 2008 ingår tidigare Vasakronans verksamhet från och med den 1 september 2008. Data om marknader är Vasakronans egna bedömningar, om inte en specifik källa anges.

Årsredovisningen består av förvaltningsberättelse på sidan 1 och sidorna 4–62 samt finansiella rapporter sidorna 63–96.

Vasakronan 2008

AP Fastigheter har blivit Vasakronan

Den enskilt största händelsen för företaget under året var förvärvet av fastighetsbolaget Vasakronan. Aktierna tillträddes den 1 september och den 1 december bytte AP Fastigheter namn till Vasakronan.

Genom förvärvet skapades Sveriges största fastighetsbolag med fastigheter till ett värde av cirka 75 mdkr. Fastigheterna finns på fem orter i Sverige; Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund.

Utöver Vasakronanförvärvet som hade ett underliggande fastighetsvärde om 41 mdkr har fastigheter förvärvats för 1,2 mdkr och avyttrats för cirka 7 mdkr. Avyttringen avsåg främst försäljning av en större fastighetsportfölj till Niam.

Styrelsen och verkställande direktören för Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, får härmed avge redovisning för 2008.

Starkt operativt resultat
Driftnettot uppgick till 2 598 mkr (1 732). Årets resultat efter skatt uppgick till –433 mkr (3 295), vilket motsvarade ett resultat per aktie om –11 kr (82). Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument uppgick till 1 366 mkr (1 140).

Enligt proforma för 2008 (som om Vasakronan hade förvärvats per 1 januari 2008, exklusive Niamportföljen) uppgick driftnettot till 3 800 mkr och resultat före skatt och exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument till 1 800 mkr.

Stabil finansiell ställning
Vasakronan har en stabil finansiell ställning med en soliditet på 33 procent (48) och en belåningsgrad på 53 procent (35). Finansnettot för 2008 uppgick till –1 426 mkr (–559).

Marknadsvärde
Fastigheternas bedömda marknadsvärde inklusive pågående projekt och byggrätter uppgick vid årsskiftet 2008/09 till 74 551 mkr (39 682). Orealiserad värdeförändring i resultatet uppgick till –2 560 mkr (3 550). Det motsvarar en värdeförändring på beståndet med –6,3 procent (10). Denna värdenedgång kompenseras av att AP Fastigheter förvärvade Vasakronan utifrån ett totalt fastighetsvärde som understeg de individuella värderingarna för dessa fastigheter vid förvärvstidpunkten med 15 procent.

I ett jämförbart bestånd uppgick värdeförändringen till –9,5 procent (9,4).

Projektutveckling
Vasakronans projektportfölj uppgick vid årsskiftet 2008/09 till 8,7 mdkr (2,5), varav 3,1 mdkr var upparbetat.

De största projekten är om- och tillbyggnad av fastigheterna Gasklockan i Malmö och Heden i Göteborg. Fastigheterna ska inrymma bland annat polis och kriminalvård med hyreskontrakt på upp till 25 år.

Totalavkastning
Fastighetsportföljen gav en totalavkastning på –1,4 procent 2008. Detta ska jämföras med genomsnittet i Svenskt Fastighetsindex på –3,3 procent.

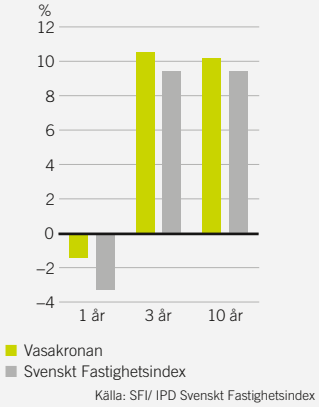
Jämfört med andra tillgångsslag har fastigheter klarat sig relativt bra under 2008. Svenska aktier och fastighetsaktier har varit en sämre placering med en totalavkastning på –39 procent respektive –25 procent. Totalavkastningen på svenska obligationer har varit hög 2008, hela 16 procent.

Under en tioårsperiod har totalavkastningen i fastighetsportföljen uppgått till 10,2 procent jämfört med Svenskt Fastighetsindex som uppgått till 9,4 procent. Fastigheter har i genomsnitt under de senaste 10 åren haft en högre avkastning än både obligationer och aktier.

Utsikter för 2009
Fastighetsverksamhet ligger sent i konjunkturcykeln och hyresmarknaden har ännu inte påverkats av konjunkturavmattningen i någon större utsträckning. Den lägre kontorssysselsättningen förväntas dock på sikt resultera i högre vakanser och lägre hyror på marknaden.

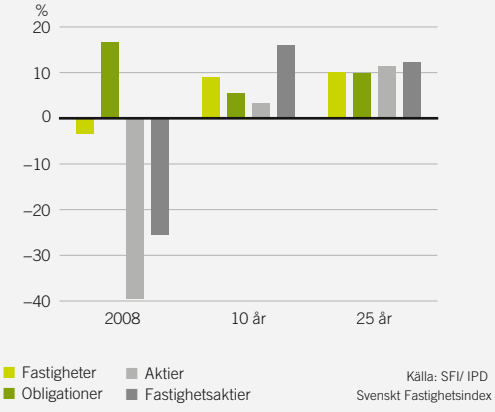
Vasakronan har en relativt lång kontraktsbindningstid i den kommersiella hyreskontraktsportföljen på i genomsnitt 5,6 år och endast 13 procent av kontrakten är föremål för omförhandling under 2009. Den negativa konjunkturen förväntas därför inte ge någon större effekt på resultatet under 2009. Resultatmålet för 2009 är att resultat före skatt exklusive värdeförändring ska överstiga 2 200 mkr. Målet förutsätter ett oförändrat fastighetsbestånd och en räntebärande skuld i nivå med den nuvarande.

19. Totalavkastning, totalt bestånd



Vasakronan har under en ett-, tre- och tioårsperiod överpresterat jämfört med Svenskt Fastighetsindex.

20. Totalavkastning, olika tillgångsslag



Fastigheter har på tio års sikt haft högre avkastning än både obligationer och aktier.

21. Ekonomi i korthet, mkr

	Proforma 2008[3]	2008[4]	2007
Hyresintäkter	5 600	3 937	2 805
Driftnetto	3 800	2 598	1 732
Resultat före skatt och exklusive värdeförändring[1]	1 800	1 366	1 104
Resultat efter skatt	–	–433	3 295
Kassaflöde löpande verksamhet[2]		1 373	1 140
Marknadsvärde fastigheter	–	74 551	39 682
Vakansgrad, %	–	8	10
Överskottsgrad, %	–	66	62
Räntetäckningsgrad, ggr	–	2,2	3,0
Soliditet, %	–	33	48

[1] På förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.
[2] Före förändring i rörelsekapital.
[3] Som om förvärv av Vasakronan hade skett den 1 januari 2008 med justering för fastigheter sålda till Niam.
[4] 2008 ingår tidigare Vasakronan i resultatet med fyra månader.

Det bästa av två värdar

Två av Sveriges mest framgångsrika fastighetsföretag ska tillsammans bli ett ännu starkare bolag för att leverera bättre produkter och tjänster till kunderna. Fokus ligger på kontorslokaler, butiker och bostäder i tillväxtorterna Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Vasakronan ska i relationen med kunderna kännetecknas av gott värdskap och attraktiva fastigheter. Verksamheten kommer att ha ett utpräglat miljöfokus.

2008 var ett händelserikt och betydelsefullt år för oss. Under sommaren förvärvades fastighetsbolaget Vasakronan från den svenska staten och därigenom fördubblades vår verksamhet. Detta var årets största fastighetsaffär i Europa. Affären var industriellt logisk då bolagen i princip hade samma strategiska inriktning. I Stockholm, Göteborg och Uppsala kompletterar fastighetsbestånden varandra väl. Många fastigheter är av likartad karaktär och ligger i samma delmarknader, vilket ger synergier och utvecklingsmöjligheter. Dessutom adderades en ny intressant expansiv marknad i Malmö och Lund.

Tidigt bestämdes att vi skulle anta företagsnamnet Vasakronan. Beslutet var naturligt då Vasakronan är ett inarbetat namn som är väl förankrat i svenskt näringsliv.

Hösten har sedan präglats av ett intensivt integrationsarbete för att lägga samman de båda företagens verksamheter. Det har varit en snabb och effektiv integration med mål att skapa bättre nyckeltal genom att ta tillvara det bästa ur de båda organisationerna. Fokus har legat på att ge kunder och intressenter bästa service samtidigt som det har pågått ett omfattande inre arbete med att bygga det nya bolaget.

Ambition – ett föredöme för svenskt näringsliv

Vasakronan är det i särklass ledande fastighetsföretaget i Sverige. Detta förpliktigar och Vasakronan kommer att ta ett stort ansvar för fastighetsbranschens utveckling, inte minst för framtidsfrågor i den lokala stadsutvecklingen. Vasakronans ägare investerar i företag med hög etik och för medarbetarna på Vasakronan är det självklart att de ska vara öppna och ärliga i alla sammanhang. Vårt mål är att betraktas som ett föredöme i svenskt näringsliv.

Svagare marknadsutsikter inför de kommande åren

Turbulens på de finansiella marknaderna har präglat 2008. Under våren 2008 var fortfarande tongångarna optimistiska på många håll, men i takt med finansiella svårigheter blev kreditåtstramningarna påtagliga. Fastighetssektorn ligger sent i konjunkturcykeln och påverkas främst av tillväxt i ekonomin och utvecklingen inom kontorssysselsättningen. Det är fortsatt låga vakanser i storstäderna och hyresnivåerna ligger kvar på oförändrad nivå i citylägen, men börjar sjunka något i ytterområdena. Samtidigt gäller det att ha respekt för att vi i fastighetsbranschen bara har sett början av de konsekvenser som den konjunkturella avmattningen kommer att ha på vår verksamhet.

Vasakronan – väl förberett för sämre tider

Under våren minskade bankerna sin utlåningsvilja till följd av utvecklingen på finansmarknaden. Även Vasakronan har självklart påverkats av detta, men i begränsad utsträckning och främst genom att vi har fått acceptera högre kreditmarginaler på vår nyupplåning. Samtidigt har Riksbankens sänkning av styrräntan lett till lägre marknadsräntor och det gör sammantaget att räntan på vår nyupplåning nu faktiskt är lägre än vad den till exempel var för ett år sedan.

Tillgången på kapital genom nyupplåning har inte heller inneburit några väsentliga problem. I tider av finansiell turbulens har vi självklart en stor fördel av den styrka som ges av de fyra första AP-fonderna som ägare.

Vasakronan är väl förberett för sämre tider både avseende kostnader och intäkter. Längden på den kommersiella hyreskontraktsportföljen är i genomsnitt 5,6 år och under 2009 är det endast 13 procent av kontraktsportföljen som ska omförhandlas. Vasakronan har dessutom en stor projektportfölj på cirka 8,7 mdkr, där 80 procent är uthyrt till stabila hyresgäster med långa hyreskontrakt.

Viktigaste kännetecknen för Vasakronan

Det viktigaste för Vasakronan är nöjda och lojala kunder och därför kommer företaget att genomsyras av kundorientering och miljöfokus. Vi ska bygga långsiktigt goda relationer genom att visa omtanke och handlingskraft i vardagen. Vasakronans starka värdskap, genom att ha en närhet till kunderna, ska ge förutsättningar för framgång.

Fastighetsportföljen är Sveriges definitivt starkaste med attraktiva fastigheter i efterfrågade lägen. Fastigheterna innehåller till huvuddelen effektiva och flexibla lokaler med en tilltalande arkitektur och design. Det fina beståndet ger oss en stor konkurrensfördel, vilket särskilt kommer visa sig i en svagare konjunktur.

Gott affärsmannaskap – gott värdskap

Vasakronan ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsbolag. I bolaget ska ges utrymme för kompetenta medarbetare att utvecklas. Grunden för Vasakronans arbetssätt är ett gott affärsmannaskap. Organisationen optimeras för att kunna dra fördel av Vasakronans storlek som ger utrymme för en specialistorganisation med spjutspetskompetens.

Detta ska kompletteras med ett serviceorienterat uppträdande och handlingskraft. Företaget ska genomsyras av starka värderingar baserade på hög etik, helhetssyn och humanistisk grundsyn.

Fokus på hållbar utveckling

En hållbar samhällsutveckling är en viktig och naturlig del av Vasakronans verksamhet och Vasakronan ska kännetecknas av att vara ett grönt företag. Genom företagets position som en stor och långsiktig aktör på den svenska fastighetsmarknaden finns förutsättningar för att ta ett sådant ansvar.

Samhällsansvaret är ett långsiktigt arbete som tar sin utgångspunkt i grundläggande värderingar och som påverkar affärsidén, strategierna och verksamheten. Det bidrar även till att stärka företagets varumärke och lönsamhet. Hållbart samhällsansvar innebär för Vasakronan främst fokus på samhällsutveckling, medarbetare och miljöfrågor.

Det viktigaste för Vasakronan är nöjda och lojala kunder. Verksamheten kommer att genomsyras av kundorientering och starkt miljöfokus.

Finansiellt stabilt företag
Trots en vikande konjunktur och ett intensivt integrationsarbete visar Vasakronan ett starkt resultat. Rörelseresultat före skatt och exklusive värdeförändringar visar en fortsatt ökning jämfört med tidigare år. Detta förklaras delvis av förvärvet av Vasakronan som ingår med fyra månader i resultatet, men också av ett ökat resultat från förvaltningen. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 5 procent under året, främst på grund av högre hyresintäkter.

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 74,6 mdkr och det har i ett jämförbart bestånd sjunkit med 9,5 procent till följd av högre direktavkastningskrav. Denna värdenedgång kompenseras av att AP Fastigheter förvärvade Vasakronan utifrån ett totalt fastighetsvärde som understeg de individuella värderingarna för dessa fastigheter vid förvärvstidpunkten med 15 procent.

Vasakronan har en stabil finansiell ställning med en soliditet på 33 procent och en stark ägarbild.

Prognos 2009
Under 2009 förväntas den ekonomiska utvecklingen bli svagare och sysselsättningen lägre. Den svagare tillväxten påverkar fastighets- och hyresmarknaden negativt. Bankernas riskvillighet blir också lägre i ett sådant konjunkturläge. Fastighetsmarknaden kommer att bli mindre aktiv och ha lägre likviditet, men på sikt uppstår intressanta köplägen. Svagare efterfrågan på hyresmarknaden bedöms innebära lägre hyresnivåer.

Då Vasakronan har en lång kontraktbindningstid i kontraktsportföljen och endast 13 procent av hyreskontrakten ska omförhandlas under 2009 slår inte detta igenom på resultatet omedelbart. Prognosen för 2009 är att resultatet efter finansiella poster men före värdeförändringar kommer att överstiga 2 200 mkr.

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

22. Prognos 2009

Mkr	Prognos 2009	Proforma 2008[1)]
Hyresintäkter	5 800	5 600
Driftnetto	3 875	3 800
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 200	1 800

[1)] Som om förvärv av Vasakronan hade skett den 1 januari 2008 med justering för fastigheter sålda till Niam.

Fastigheter i storstadsregioner med tillväxt

Uppdraget är att ge ägarna en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från svenska fastighetsplaceringar. Detta säkerställs genom fastställda mål på kort och lång sikt.

Uppdraget
Vasakronan ägs, genom AP Fastigheter Holding, till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna. Bolaget tillkom 1998 genom en bolagisering av dåvarande 1–3 AP-fondens svenska fastighetsinnehav. Då verkade bolaget under namnet AP Fastigheter. Den 1 december 2008 ändrades namnet till Vasakronan.

Ägarnas syfte med innehavet är att erhålla en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från fastighetstillgångar. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till svenska storstadsregioner med goda tillväxtförutsättningar. Det innehåller fastighetskategorierna kontor, handel och bostäder. Fastighetsbeståndets storlek och sammansättning kan, och bör, variera över tiden beroende på marknadsförutsättningarna.

Styrelsen fastlägger varje år mål för avkastning och finansiella nyckeltal. Utdelningsnivån bestäms årligen bland annat baserat på bedömningar av framtida intjäning, transaktionsverksamhet och krav på räntetäckningsgrad.

Vasakronan är delvis finansierat med externa medel. Den finansiella riskexponeringen som uppkommer genom lånen regleras av en fastställd finanspolicy.

Vision
Vasakronans vision är ”Den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas”.

Ambition
Ambitionen är att vara Sveriges i särklass ledande fastighetsföretag och ett föredöme i svenskt näringsliv. Ansvar ska tas för fastighetsbranschens utveckling och för stadsutveckling i de städer som företaget verkar i. Vasakronans medarbetare ska kännetecknas av att vara öppna och ärliga.

Affärsidé
Affärsidén är att äga fastigheter i tillväxtregioner och erbjuda Sveriges näringsliv, offentlig förvaltning, andra organisationer och privatpersoner kontor, butiker och bostäder så att de kan utvecklas och nå framgång.

Mål
Målen för verksamheten är definierade på både kort och lång sikt. Det övergripande målet är finansiellt. Mot detta styrs företaget genom mål inom områdena kunder, medarbetare, miljö, utveckling och integration. Målen definieras i företagets affärsplan och uppföljning sker under året med hjälp av indikatorer.

Strategier
För att säkerställa att målen uppnås har Vasakronan följande strategier:

Kundstrategi
Nöjda kunder ska erhållas genom en nära kunddialog, kundanpassade tjänster och ett starkt varumärke. Det ska finnas en stor lyhördhet för kundernas behov samt en förmåga att leverera totallösningar med hög kvalitet.

En grundfilosofi är att förvalta fastigheterna med egen anställd personal för att därigenom säkerställa hög och jämn kvalitet.

Fastighetsstrategi
Fastighetsportföljen ska koncentreras till marknader med tillväxt och likviditet för att skapa avkastning och lönsamhet. Transaktionsverksamheten ska vara aktiv och anpassad till marknadsläget. Kärninnehavet ska bestå av en beständig bas av fastigheter med över tiden stabil värdeutveckling.

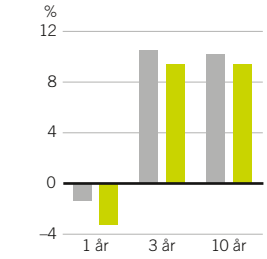
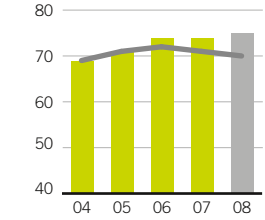
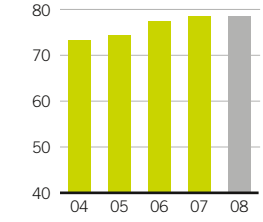
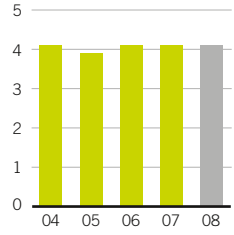
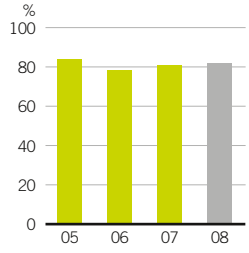
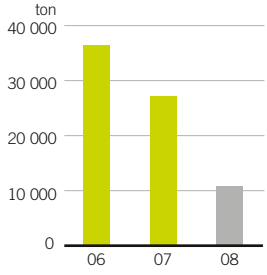
Finansieringsstrategi
Finansieringsbehovet ska säkerställas till lägsta möjliga kostnad inom de ramar som anges i finanspolicyn. Att under varierande marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering är av strategisk betydelse.

Medarbetarstrategi
Medarbetarna ska uppleva att Vasakronan är en attraktiv arbetsplats. Företaget ska associeras med det goda företaget och trivsel på arbetsplatsen. Medarbetarnas kompetens ska tas tillvara och utvecklas genom att de erbjuds utvecklingsmöjligheter och involveras i verksamhetsplaneringen.

Varumärkesstrategi
Varumärket ska bidra positivt till resultatet genom att förmedla en bild som gör att företaget blir kundernas förstahandsval när de söker lokaler och att företaget uppfattas som den mest attraktiva arbetsgivaren av medarbetarna.

Samhällsstrategi
Ansvar för samhället ska tas genom strävan efter en långsiktigt hållbar utveckling, socialt ansvarstagande och minskad klimatpåverkan. Bidrag till samhällsbyggandet ska ske genom kvalitetsprojekt med god arkitektur och bra yttre och inre miljö samt genom att företaget lokalt på varje ort är en tydlig och drivande kraft i utvecklingen av samhället. Kunder, samhällsaktörer, myndigheter och samarbetspartners ska uppleva företaget som en seriös och långsiktig aktör.

Måluppfyllelser och mål för 2009

Mål 2008 och utfall	Mål 2009	Måluppföljning
Hög totalavkastning	**Hög totalavkastning**	**23. Totalavkastning Svenskt Fastighetsindex**
Målet för 2008 var att uppvisa högre totalavkastning än den hos jämförbara konkurrenter. Måluppfyllnad skulle mätas genom jämförelse av totalavkastning enligt SFI under en rullande 10-årsperiod. Den genomsnittliga avkastningen för 10-årsperioden uppgick till 10,2 procent, jämfört med 9,4 procent i Svenskt Fastighetsindex. Målet anses därigenom vara uppfyllt.	Målet för 2009 är att uppvisa en högre totalavkastning än den för branschen i övrigt samt en hög avkastning på det egna kapitalet. Måluppfyllnad för totalavkastning mäts genom en jämförelse med SFI under rullande 3-, 5- och 10-årsperioder. Måluppfyllnad för avkastning på eget kapital mäts genom att den i genomsnitt över en konjunkturcykel ska vara 5 procentenheter över den riskfria räntan.	 Vasakronan Svenskt Fastighetsindex Källa: SFI/ IPD Svenskt Fastighetsindex
Nöjda kunder	**Ett gott värdskap**	**24. Nöjd Kund Index, NKI** / **25. AktivBo index, totalt**
Målet för 2008 var att kunderna skulle anse att leverans och service hade förbättrats sedan 2007. Måluppfyllnad skulle mätas genom kundundersökningarna Nöjd Kund Index (NKI) och AktivBo. NKI skulle öka med 3 enheter och AktivBo med 2 enheter. I NKI blev utfallet för det sammanslagna bolaget 75, vilket var en ökning med 1 enhet. I AktivBo blev utfallet 79, vilket är en ökning med 1 enhet. Målet anses därför ej vara uppfyllt.	Det övergripande målet är att kunderna ska uppleva att Vasakronan har ett gott värdskap och attraktiva fastigheter. För 2009 är målet att kunderna ska rekommendera Vasakronan som hyresvärd och kunna tänka sig att hyra av Vasakronan igen. Måluppfyllnad ska mätas genom NKI, Fastighetsbarometern.	 Vasakronan Branschsnitt  Vasakronan
Nöjda medarbetare	**Bästa arbetsplatsen**	**26. Nöjd Medarbetarindex, NMI (tidigare AP Fastigheter)** / **27. Medarbetarindex, VMI (tidigare Vasakronan)**
Målet för 2008 var att medarbetarnöjdheten skulle hållas på samma höga nivå som 2007. Måluppfyllnad skulle mätas genom medarbetarundersökningen Nöjd Medarbetarindex (NMI). Under året förbättrades NMI-resultatet jämfört med föregående år. Målet anses därigenom vara uppfyllt.	Det övergripande målet är att vara en av Sveriges mest attraktiva arbetsplatser. Målen för 2009 är att medarbetarna ska förstå hur de bidrar till företagets framgång och att det ska finnas en tydlig ledarprofil. Måluppfyllnad mäts genom medarbetarundersökningar.	 
Minskad miljöpåverkan	**Mest professionella i branschen när det gäller miljöfrågor**	**28. Koldioxidutsläpp**
Målet för 2008 var att minska mediaanvändningen och minska koldioxidutsläppen. Måluppfyllnad för mediaanvändningen skulle anses uppnådd om värmeförbrukning, elkraft och kyla minskade med 3 procent jämfört med året före. Måluppfyllnad för kodioxidutsläppen skulle anses uppnådd om de minskade med 50 procent. Målet för minskad värmeförbrukning, elkraft och kyla uppnåddes, liksom målet för koldioxidutsläppen som reducerades från 27 200 ton till 10 800 ton. Målet anses därigenom vara uppfyllt.	Det övergripande målet är att kunderna ska uppleva att Vasakronan är det mest professionella företaget i branschen avseende miljöfrågor. Bolaget ska ha 50 procent lägre energiförbrukning än branschgenomsnittet. Målet för 2009 är att öka faktisk klimatneutralitet, fortsatt effektivare energiförbrukning och att hela bolaget ska vara certifierat enligt ISO 14001.	

Nacka Strand är en grön stadsdel som präglas av närhet till natur, vatten och frisk luft samt av ett integrerat miljötänkande. Smart energiteknik har bidragit till att området idag är så gott som koldioxidneutralt. Fastigheterna är byggda med långsiktigt hållbara material, flera hus har sedumtak och husen kyls på ett miljövänligt sätt med sjökyla. Bengt Jansson och Olof Sjöberg från Vasakronans stab för Teknik och Service koordinerar miljöarbetet.

Risker och möjligheter

Genom sin verksamhet är Vasakronan exponerad för en mängd olika risker. Vissa risker tas medvetet som en del i affärsverksamheten, medan andra är utanför företagets kontroll. De negativa konsekvenserna av dessa kan däremot begränsas genom eget agerande. Rätt hanterade innebär riskerna möjligheter för företagets verksamhet.

Riskarbete

Riskarbetet styrs av en av styrelsen fastställd policy som har tydliga riktlinjer för att uppnå önskad riskprofil. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Inför varje år uppdateras riskbilden. Baserat på utfall tas handlingsplaner fram för att vid behov förändra riskexponeringen.

Riskerna begränsas genom kvalitetssäkrade arbetsprocesser och policys finns för alla väsentliga delar av verksamheten.

För att få en samlad bild av företagets riskexponering kvantifieras riskerna med avseende på sannolikhet och påverkan. Bedömningen av påverkan sker med hänsyn till ekonomisk skada respektive skada på anseendet. Uppföljning sker på ett sätt som ska uppmuntra till förbättring.

Riskerna kategoriseras i fyra huvudgrupper; affärsmässiga, finansiella, administrativa och anseenderisker. Affärsmässiga risker är risker inom företagets kärnverksamhet. De kan avse risker i förvaltningsverksamheten eller vid transaktioner med fastigheter. Affärsmässiga risker accepteras och är en naturlig del i företagandet, men måste tas på ett medvetet och kontrollerat sätt. Se nedan för genomgång av några av bolagets affärsmässiga risker och hur dessa hanteras.

Finansiella risker är de risker som företaget är exponerat mot genom skuldportföljen. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk. Se sidan 13 för genomgång av de finansiella riskerna och riskhanteringsarbetet.

Administrativa risker uppstår i företagets administrativa processer. För dessa är det låg riskacceptans och riskbe-

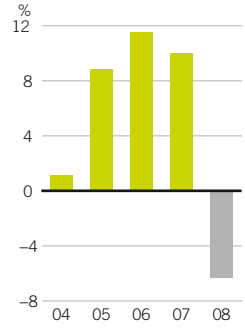
Värdeförändring i fastighetsbeståndet

Värdeförändringen på fastigheter är vissa år en av de största resultatpåverkande posterna. Den ger dock inte någon kassaflödeseffekt förrän fastigheterna avyttras. Värdeförändringen påverkas av antaganden om externa faktorer till exempel direktavkastningskrav och av fastighetsspecifika faktorer.

Vasakronan har som inriktning att äga fastigheter i tillväxtorter. Detta har historiskt sett givit den högsta värdeökningen på lång sikt, även om större värdefall har uppvisats enskilda år.

En orealiserad värdeförändring med 1 procent per 1 januari 2009 skulle påverka årets resultat med 740 mkr. För en detaljerad känslighetsanalys av värdeförändringar, se sidan 18.

29. Värdeförändring i fastighetsbeståndet

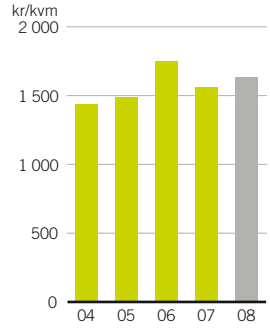


Hyresintäkter

För att uppnå stabilitet i hyresintäkterna eftersträvas en jämn fördelning av förfallen i hyreskontraktsportföljen. Genom att hyreskontraktsportföljen dessutom innehåller förhållandevis långa hyresavtal påverkas hyresintäkterna med viss fördröjning. Genomsnittlig bindningstid i den kommersiella hyreskontraktsportföljen uppgår till 5,6 år och 2009 är 13 procent av kontraktsportföljen föremål för omförhandling.

En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari 2009 skulle påverka 2009 års resultat med 58 mkr.

30. Hyresintäkter

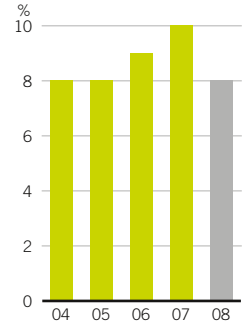


Vakansgrad

En förändring av vakansgraden påverkar intäkterna relativt snabbt. Genom att ha en strategi för uthyrning, fastigheter i rätt lägen och sträva efter nöjda hyresgäster kan vakansgraden minskas. Vakansgraden uppgick vid årsskiftet till 8 procent, vilket motsvarar ett hyresbortfall med cirka 500 mkr.

En förändring av den ekonomiska vakansgraden med en procentenhet per 1 januari 2009 skulle påverka 2009 års resultat med 60 mkr.

31. Vakansgrad



gränsning sker främst genom kvalitetssäkrade processer.

Anseenderisker är huvudsakligen beroende av personalens agerande. Riskbegränsning sker genom ett omfattande arbete med företagskulturen och medarbetarnas värderingar.

Riskgenomgången inför 2009 visade att bedömd påverkan av finansiella risker och anseenderisker hade ökat jämfört med föregående år. Samtidigt bedömdes sannolikheten för att de ska inträffa vara lägre än tidigare år. Den risk som bedömdes ha störst påverkan och störst sannolikhet för att inträffa är affärsmässig och kopplad till förändrade förutsättningar på marknaden utom företagets kontroll.

32. Känslighetsanalys (mkr)

Effekt på resultatet vid förändring av:		2009
Värdeförändring fastigheter[1)]	±1 procent	740
Hyresintäkter	±1 procent	58
Vakansgrad, hyra	±1 procentenhet	60
Driftnetto	±1 procent	40
Ränta	±1 procentenhet	200

[1)] Ingen kassaflödeseffekt.

Hyresgäststruktur

För att ha säkerhet i hyresintäkterna är det viktigt att ha en diversifierad hyreskontraktsportfölj med hyresgäster som verkar i olika branscher. Det är också viktigt att inte ha för stor exponering mot en enskild hyresgäst.

Vasakronans hyresgästportfölj består av många olika branscher och andelen offentlig verksamhet står för 26 procent. Största hyresgäst är Polismyndigheten som representerar 3 procent av hyresintäkterna. De tio största hyresgästerna står för 18 procent av hyresintäkterna.

Finansiella kostnader

Vasakronan strävar efter en kostnadseffektiv upplåning i kombination med låg risk i finansförvaltningen. Arbetet regleras genom finanspolicyn.

En höjning av räntenivån med en procentenhet per 1 januari 2009, vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindningstid, skulle öka koncernens räntekostnader med 200 mkr.

För en mer detaljerad genomgång av finanspolicy och känslighetsanalys av ränteportföljen, se sidan 12–13.

Investeringar

Risker i investeringsverksamheten tas medvetet men kontrollerat. Investeringar genomförs endast om det finns en kalkyl som uppnår den på förhand bestämda avkastningsnivån.

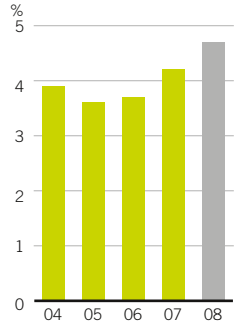
Mindre investeringar förbereds och beslutas i ett investeringsforum inom respektive region medan större investeringar förbereds genom ett investeringsråd och beslutas (beroende på storlek) av vd eller i styrelsen.

En minskning av utestående planerade investeringar med 10 procent skulle ge en positiv påverkan på kassaflödet med 560 mkr 2009.

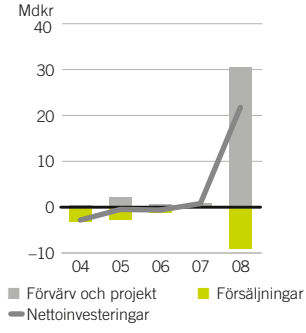
33. Hyresgäststruktur, kommersiella lokaler

Bransch	Andel, %
Offentlig verksamhet	26
Tjänster	22
Konsumentvaror	16
Finans	10
IT	7
Telekom	5
Hälsovård	3
Media och underhållning	3
Restaurang och hotell	3
Övrigt	5
Kontrakterad hyra	**100**

34. Genomsnittlig ränta



35. Nettoinvesteringar



Finansiering och finansiell riskhantering

Vasakronan är en av de största låntagarna bland svenska företag. Räntekostnaden är vissa år koncernens största kostnadspost och den finansiella riskhanteringen är därför viktig. Basen för bolagets stabila finansiella position är en diversifierad upplåning och en stark ägarbild.

Tillgång till finansiering trots turbulent marknad

Den negativa utvecklingen på den amerikanska bolånemarknaden, med sitt ursprung i en expansiv kreditgivning, fortsatte under 2008. Under september och oktober kulminerade den med en i det närmaste lamslagen global finansmarknad som konsekvens. I Sverige upphörde under några veckor dagslånemarknaden och certifikatmarknaden i stort sett att fungera.

Den globala finansiella oron med försämrad likviditet och ökade kreditmarginaler har haft viss, men ändå en begränsad, effekt på Vasakronans finansiering. Bolaget har en diversifierad finansiering med upplåning i både kapital- och bankmarknad och goda reserver i form av bekräftade kreditfaciliteter. Detta i kombination med en stark ägarstruktur har gjort att det hela tiden har funnits tillgång till finansiering, om än till högre kreditmarginaler.

Finansiering 2008

Vasakronan tillhör en av de största låntagarna bland svenska företag med en låneportfölj på 42 mdkr.

Andelen finansiering via banklån har ökat till 54 procent jämfört med 28 procent föregående år. Detta beror i huvudsak på att finansieringen av Vasakronanförvärvet främst skedde via banklån samt att låneportföljen som övertogs i samband med förvärvet innehöll en högre andel banklån än kapitalmarknadslån.

Obligationsmarknaden har under året utnyttjats i begränsad omfattning på grund av att prissättningen i bankmarknaden varit stabilare. Certifikatmarknaden har dock varit fortsatt prismässigt intressant och upplåning via denna har därför ökat jämfört med föregående årsskifte.

Från och med den 1 december 2008 sker ingen upplåning under tidigare Vasakronans (numer Vasakronan Fastighets AB) MTN – och certifikatsprogram. Programmen planeras att avvecklas när samtliga utestående lån under dessa är lösta.

Låneportföljen ökade under året till 41 743 mkr (14 020). Ökningen beror på finansieringen av Vasakronanförvärvet, 10 700 mkr och övertagandet av dess låneportfölj, 16 331 mkr. En förändring av finanspolicyn innebar att räntebindningen minskade till 1,9 år (3,5) och att kapitalbindningen minskade till 2,3 år (2,9).

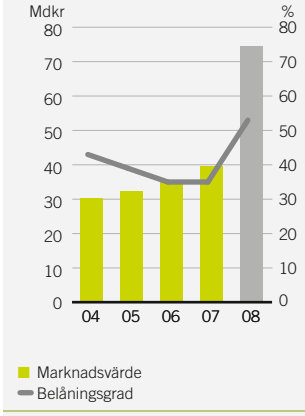
Belåningsgraden ökade till 53 procent (35) och soliditeten minskade till 33 procent (48). Den högre belåningsgraden och lägre soliditeten beror förutom på förvärvet även på årets värdeminskning i fastighetsbeståndet. Soliditeten ligger nu i nivå med företagets långsiktiga mål.

Eget kapital uppgick till 27 288 mkr (19 342). Förändringen beror främst på ägartillskott om 14 000 mkr som erhölls i samband med förvärvet samt utdelningar under året.

36. Marknadsränteutveckling – korta och långa räntor

Under slutet av 2009 sjönk marknadsräntorna kraftigt. Samtidigt ökade bankernas kreditmarginaler, vilket har gjort det dyrare att låna.

37. Marknadsvärde och belåningsgrad



Vasakronans marknadsvärde har ökat rejält under 2008 till följd av fastighetsförvärv.

Kvarteret Hästen på Mäster Samuelsgatan i Stockholm renoverades under 2000 och byggdes samtidigt på med nya våningar i glas, med utsikt över Stockholms innerstad.

38. Finansiering förfallostruktur, 2008-12-31

	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
År	**Mkr**	**Ränta, %**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**
0–1	23 503	5,0	56	10 916	26	10 160	84
1–2	4 065	4,3	10	13 760	33	1 000	8
2–3	3 300	4,0	8	3 740	9	–	–
3–4	3 640	4,4	9	5 205	12	1 000	8
4–5	1 985	4,6	5	6 160	15	–	–
5–6	2 150	4,8	5	925	2	–	–
7 år och över	3 100	4,4	7	1 037	3	–	–
Totalt	**41 743**	**4,7**	**100**	**41 743**	**100**	**12 160**	**100**

Genomsnittlig räntbindningstid uppgick till 1,9 år (3,5). Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,3 år (2,9).

39. Kapitalstruktur

Mkr	**2008**	**2007**
Eget kapital	27 288	19 342
Räntebärande skulder	41 743	14 020
Ej räntebärande skulder och avsättningar	12 561	6 675
Summa eget kapital och skulder	**81 592**	**40 037**
Kassa, bank och kortfristiga placeringar	2 238	35
Soliditet, %	33	48

40. Finansieringskällor, 2008-12-31

	Låneram, mkr	**Varav utnyttjat, mkr**	**Ränta, %**	**Andel, %**
MTN-program	20 000	13 322	4,1	32
Certifikatpogram	15 000	5 977	4,7	14
Banklån	23 420	13 515	4,6	33
Banklån – säkerhet	8 929	8 929	3,8	21
Totalt		**41 743**		**100**

Finansnetto
Räntenettot för 2008 uppgick till –1 103 mkr (–556). Av ökningen beror 440 mkr på en högre lånevolym och 107 mkr på högre låneräntor.

Därutöver tillkom orealiserad värdeförändring på finansiella instrument om –323 mkr (–3), främst förklarat av värdeförändring på derivat.

Den 31 december 2008 var den genomsnittliga låneräntan 4,7 procent (4,2). Marknadsräntan för en motsvarande portfölj med samma räntebindningstid uppgick till 3,6 procent. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,9 år (3,5) och andelen räntebindningsförfall de kommande tolv månaderna uppgick till 56 procent (36). Den kortare räntebindningen och den högre andelen räntebindningsförfall beror på en förändring av finanspolicyn.

Ägare och utdelning
Vasakronan ägs av AP Fastigheter Holding AB som i sin tur ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. AP Fastigheter Holding AB är uteslutande finansierat med kapital från sina ägare.

Under 2008 har Vasakronan erhållit aktieägartillskott från ägarna med 14 000 mkr. I utdelning har till ägaren utbetalats 5 000 mkr (2 000), varav 725 mkr genom reglering av koncernbidrag.

Det egna kapitalet har också 2008 påverkats av redovisat, men ej utbetalt, koncernbidrag om 1 073 mkr (725). Styrelsen kommer att föreslå årsstämman en utdelning genom utbetalning av det redovisade koncernbidraget på 26,82 kr per aktie (50,00), motsvarande 1 073 mkr (2 000).

Lånevillkor och känslighetsanalys
Låneavtalen innehåller en klausul som ger långivaren rätt att säga upp lånet till betalning om ägarnas sammanlagda ägarandel, såväl direkt som indirekt, understiger 51 procent. I banklåneavtalen finns också villkor om att säkerställd upplåning inte ska överstiga 20 procent av fastigheternas samlade marknadsvärde samt att räntetäckningsgraden måste överstiga 1,5 gånger.

Vid årsskiftet uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 gånger (3,0). Koncernens policy är att räntetäckningsgraden varaktigt ska uppgå till minst 1,9.

En räntehöjning med 1 procentenhet per 31 december 2008 skulle vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindning öka räntekostnaderna med 200 mkr och minska räntetäckningsgraden med 0,3 gånger på årsbasis. Räntekostnadsökningen motsvarar cirka 10 procent av resultat före skatt exklusive värdeförändringar.

Mål för finansverksamheten
Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet, till lägsta möjliga kostnad, inom de ramar som anges i koncernens finanspolicy. Det är av strategisk betydelse att under varierande marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Räntekostnaden är vissa år koncernens största kostnadspost och den finansiella riskhanteringen är därför viktig.

Under slutet av året har en ny reviderad finanspolicy tagits fram och beslutats i styrelsen. Denna är anpassad till den större finansiella exponeringen företaget har jämfört med tidigare och till de förändringarna som uppstått på finansmarknaderna. Den främsta skillnaden mot tidigare är att kravet på räntebindning har sänkts till intervallet 0,9–2,3 år.

Finansiering 2009
Den finansiella krisen väntas ha en begränsad påverkan på Vasakronans upplåning. På kort sikt förväntas kreditmarginalerna vara kvar på en historiskt sett hög nivå. Den underliggande räntenivån har dock sjunkit mer än ökningen av kreditmarginalen, vilket förväntas leda till lägre genomsnittlig ränta under 2009 jämfört med 2008.

Marknadens prognos vid årsskiftet avseende ränteutvecklingen, avspeglat i avkastningskurvan, indikerar ytterligare sänkning av den korta räntan under 2009 med cirka 0,7 procentenheter. Samtidigt väntas den långa räntan öka med cirka 0,1 procentenheter.

Noggrannare kreditprövningar med bättre prissättning av risk väntas vara positivt för Vasakronan med dess stabila finansiella ställning och starka ägarstruktur.

Upplåningen beräknas, fastighetsaffärer exkluderade, öka med 2 mdkr beroende på pågående investeringar. Förfallande lån som ska refinansieras under 2009 uppgår till 11 mdkr.

Vasakronans bankpolicy innebär att banker som erbjuder finansiering till konkurrenskraftiga villkor premieras vid val av motpart i övriga finansiella transaktioner. Målsättningen är att ytterligare diversifiera upplåningen genom att utöka andelen kapitalmarknadsfinansiering samt att utvärdera nya finansieringskällor.

41. Finansnetto

Mkr	2008	2007
Ränteintäkter	54	20
Räntebidrag	1	2
Räntekostnader	–1 147	–561
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	6	–12
Övriga finansiella kostnader	–17	–5
Räntenetto	**–1 103**	**–556**
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	–323	–3
Finansnetto	**–1 426**	**–559**

Finanspolicy och finansiella risker

Finanspolicy

Finanspolicyn anger mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten. Den reglerar normportfölj samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. Policyn utvärderas löpande och fastställs årligen av styrelsen.

För att säkerställa en kostnadseffektiv hantering och kontroll av koncernens finansiella risker bedrivs finansverksamheten i en central finansfunktion.

Rapportering av finansiella risker

Genom finansverksamheten är företaget exponerad mot finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. De finansiella riskerna rapporteras månatligen till chefen för ekonomi och finans samt kvartalsvis till styrelsen. Syftet med rapporteringen är att säkerställa att finanspolicyn efterlevs.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken för att kostnaden för upplåningen blir väsentligt högre eller att refinansiering omöjliggörs.

Vasakronans upplåning sker på kapitalmarknaden, genom certifikats- och obligationsprogram samt på bankmarknaden. Att ha en diversifierad upplåning minskar finansieringsrisken eftersom olika marknaders specifika förhållanden kan utnyttjas i olika marknadslägen.

För att begränsa finansieringsrisken har ett mål ställts upp om att den genomsnittliga kapitalbindningen på räntebärande skulder ska vara mellan 2 och 4 år. Högst 40 procent av räntebärande skulder får förfalla inom kommande 12 månader. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken ska summan av bekräftade kreditlöften och likvida medel motsvara minst 100 procent av låneförfall inom kommande 12 månader.

Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,3 år och 26 procent av lånevolymen hade förfall inom 1 år. Summan av bekräftade kreditlöften och likvida medel motsvarade 132 procent av låneförfall kommande 12 månader.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar upplåningskostnaden.

För att hantera ränterisken styrs räntebindningsstrukturen av en normportfölj med avvikelsemandat. Fastställd normportfölj innebär att genomsnittlig räntebindning ska vara mellan 11 och 28 månader. Andelen räntebindningsförfall för de kommande 12 månaderna får inte överstiga 65 procent. Normen för låneportföljens räntebindningsstruktur fastställs genom prognostisering av kassaflöde och ränteutveckling. Normportföljen väljs med utgångspunkt från att den ska ge lägst finansieringskostnad över tiden utan att målet för räntetäckningsgraden på 1,9 gånger ska riskeras att underskridas.

Nuvarande normportfölj innebär kortare räntebindning än tidigare, vilket förklaras av att risken för stigande framtida marknadsräntor har minskat. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 23 månader och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader var 56 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger.

Kreditrisk

Finansiell kreditrisk definieras som risken för att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår i likviditetsförvaltningen och vid användande av finansiella derivat.

Koncernens policy för att minska kreditrisken är att sprida risken på flera motparter. Placering av likvida medel och ingående av derivatavtal sker enbart med motparter som bedöms ha en hög kreditvärdighet och därmed låg kreditrisk, lägst A- på Standard & Poor's ratingskala eller motsvarande. För att reducera kreditrisken ska förfall av placerad likviditet matchas mot prognostiserade kapitalbehov. Löptiden på placeringar får inte överstiga 6 månader.

Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 2 238 mkr. Löptiden på den enskilt längsta placeringen uppgick till 1 månad.

Finansiella derivat består av räntеswappar som är kopplade till underliggande upplåning. Derivaten används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Vasakronans policy är att derivataffärer förutsätter ISDA-avtal, vilka ger rätt till kvittning av fordringar och skulder.

Vid årsskiftet uppgick derivatportföljen till 19 352 mkr. Total fordran avseende finansiella derivat uppgick till 64 mkr. Genomsnittlig återstående löptid var 3,3 år.

Vid årsskiftet var kreditrisken fördelad på ett flertal olika motparter av vilka samtliga hade en kreditrating motsvarande minst A-.

42. Finanspolicy

	Policy	Utfall 2008-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	2–4 år	2,3 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	26 %
Kreditlöften och likvida medel /låneförfall 12 månader	minst 100 %	132 %
Ränterisk		
Räntebindning	11–28 mån	23 mån
Räntebindningsförfall 12 månader	55–65 %	56 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåten	ingen

Genom Vasakronanförvärvet fördubblades verksamheten. I Stockholm, Göteborg och Uppsala kompletterar fastighetsbestånden varandra väl. Dessutom adderades fastigheter i Malmö och Lund. Under 2008 färdigställdes ett nytt kontor för Sony Ericsson i Lund. Den nya kontorsbyggnaden har utformats i samarbete med arkitekt Gert Wingårdh.

Marknadsvärdering

Marknadsvärde 2008
Fastigheternas bedömda värde uppgick vid årsskiftet 2008/09 till 74 551 mkr (39 682). Ökningen mot föregående år förklaras främst av Vasakronanförvärvet.

Justerat för fastighetsförvärv på 42 502 mkr (–), fastighetsförsäljningar på –6 945 mkr (–27) och gjorda investeringar om 1 841 mkr (819) uppgick den orealiserade värdeförändringen till –2 529 mkr (3 557). Beräknat och redovisat på det sätt som sker i Svenskt Fastighetsindex (SFI) motsvarar det en värdeförändring med –6,3 procent (10). I ett jämförbart bestånd har värdet minskat med –9,5 procent (9,4). Denna värdenedgång kompenseras av att AP Fastigheter förvärvade Vasakronan utifrån ett totalt fastighetsvärde som understeg de individuella värderingarna för dessa fastigheter vid förvärvstidpunkten med 15 procent.

Fastighetsbeståndets värdeminskning förklaras av att direktavkastningskraven har höjts med i genomsnitt 0,85 procentenheter under året till följd av svagare efterfrågan och svårigheter för köpare att få finansiering. Största värdenedgången noteras för kontorsfastigheter i Stockholms innerstad medan kontorsfastigheter i Göteborg och bostadsfastigheter i Stockholms innerstad har uppvisat den lägsta värdenedgången.

Senast det var negativ värdeförändring på fastighetsbeståndet var 2003 då värdet på fastighetsbeståndet minskade med cirka –6 procent.

De tio fastigheterna med högst värde representerar 22 procent av det totala värdet på fastighetsbeståndet.

Verkligt värde 2008
Verkligt värde i balansräkningen uppgick på balansdagen till 74 252 mkr (39 611). Verkligt värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde med avdrag för koncernjusteringar om 299 mkr (71). Koncernjusteringarna består av avdrag för skatterabatter hänförliga till indirekta förvärv av fastigheter klassificerade som tillgångsförvärv samt avdrag för fastigheter ägda via joint ventures.

Extern värdering två gånger per år
Vasakronan värderar samtliga fastigheter med hjälp av externa värderingsföretag två gånger per år, vid hel- och halvårsskiften. Vid utgången av första och tredje kvartalen har marknadsvärdering genomförts av ett urval av fastigheterna samt översiktlig värdebedömning genomförts av hela beståndet. Detta görs av intern värderingsexpertis.

Vid årsskiftet 2008/09 värderades Vasakronans bestånd av DTZ Värderingshuset, Forum Fastighetsekonomi eller Newsec, vars värderare är auktoriserade av Sektionen för Fastighetsekonomi.

43. Marknadsvärdesutveckling, mkr

Marknadsvärde 2008-01-01	**39 682**
Förvärv Vasakronan	41 285
Övriga förvärv	1 217
Avyttringar	–6 945
Investeringar	1 841
Orealiserad värdeförändring	–2 529
Marknadsvärde 2008-12-31	**74 551**
Koncernjusteringar	–299
Verkligt värde 2008-12-31	**74 252**

44. Tio största fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Geografi
Garnisonen 3	Garnisonen	Östermalm, Stockholm
Hästskon 12	SEB-huset	City, Stockholm
Nordstaden 8:27	Del av Nordstan	City, Göteborg
Katla 1	Kista Science Tower	Kista, Stockholm
Spektern 13	Swedbankhuset	City, Stockholm
Beridarebanan 11	3e och 4e Hötorgsskraporna	City, Stockholm
Polisen 2	Postenhuset	Solna, Stockholm
Nordstaden 10:23	Del av Nordstan	City, Göteborg
Gamen 12	Skrapan	Södermalm, Stockholm
Uggleborg 12	Försäkringskassan	City, Stockholm

De tio största fastigheterna motsvarar 22 procent av fastighetsvärdet.

45. Marknadsvärde per geografisk marknad

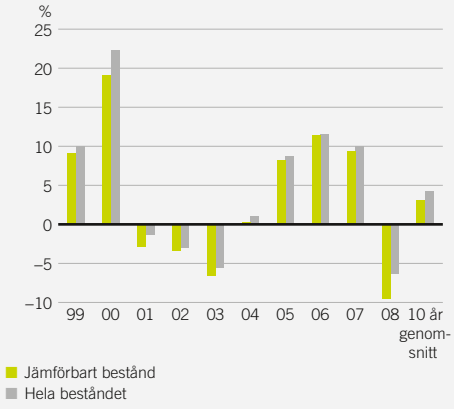
		Marknadsvärde 2007 (mkr)	Marknadsvärde 2008 (mkr)	Netto förvärv/avyttring 2008 (mkr)	Investeringar 2008 (mkr)	Värdeförändring, totalt bestånd (%)	Direktavkastningskrav, restvärde, 2008 (%)
Stockholms innerstad	Kommersiellt	12 438	29 971	18 594	859	–6,3	5,7
	Bostäder	62	60	–	–	–3,5	3,0
Stockholms ytterområden	Kommersiellt	13 041	16 956	4 364	433	–9,8	7,0
	Bostäder	1 775	1 657	–	16	–7,5	4,1
Uppsala	Kommersiellt	3 080	4 482	1 527	47	–7,6	6,7
	Bostäder	3 849	3 579	115	29	–11,0	5,6
Göteborg	Kommersiellt	5 129	11 072	5 379	348	–1,9	6,0
	Bostäder	308	287	–	–	–6,8	4,5
Malmö	Kommersiellt	–	4 755	4 160	54	12,1	6,1
	Bostäder	–	–	–	–	–	–
Lund	Kommersiellt	–	1 732	1 418	55	16,0	6,3
	Bostäder	–	–	–	–	–	–
Totalt		**39 682**	**74 551**	**35 557**	**1 841**	**–6,3**	**6,1**

Förvärvet av Vasakronan skedde utifrån ett totalt fastighetsvärde som understeg de individuella värderingarna för dessa fastigheter vid förvärvstidpunkten med 15 procent. Dessa fastigheter bidrar därför positivt på alla orter till värdeförändringen. Effekten syns tydligast ovan i tabellen på raderna för Malmö och Lund som är nya marknader för bolaget.

46. Årets orealiserade värdeförändring

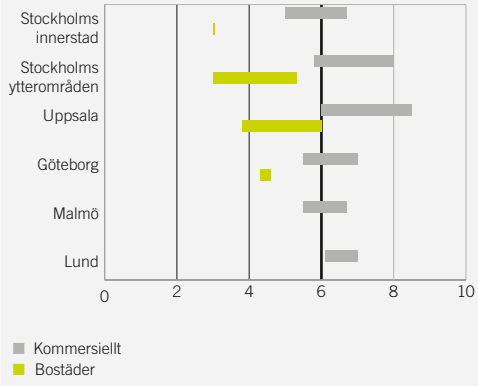
	Mkr
Värdeförändring hela beståndet 2008	–8 984
Effekt förvärv Vasakronan inklusive koncernjusteringar	6 424
	–2 560

47. Värdeförändring Vasakronans fastighetsbestånd 10 år



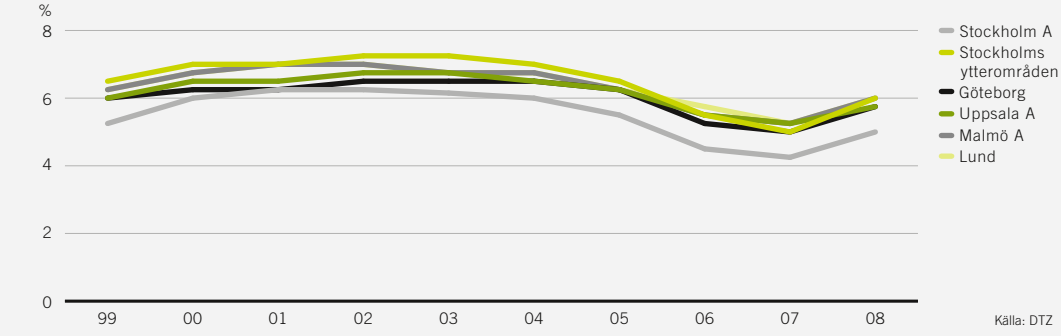
Fastighetsbranschen är en cyklisk bransch som har en stor korrelation med utvecklingen av bruttonationalprodukten, BNP.

48. Direktavkastningskrav vid värdering av Vasakronans fastighetsbestånd, %



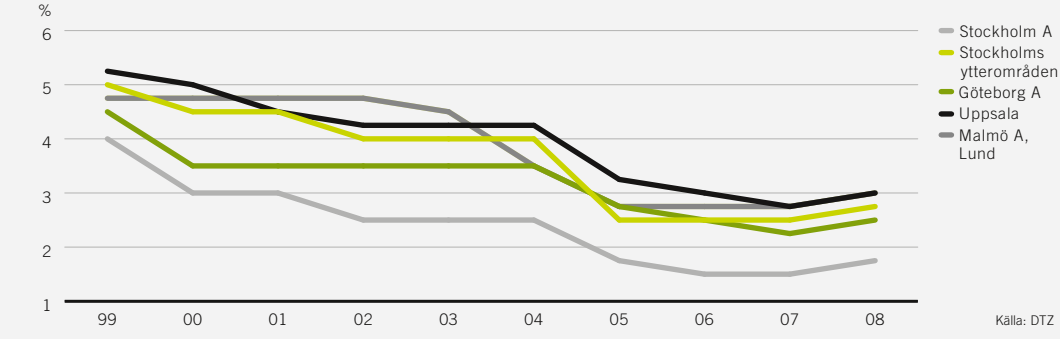
Genomsnittligt direktavkastningskrav för restvärdet uppgick till 6,1 procent.

49. Marknadens direktavkastningskrav kontor 1999–2008



I en fastighetsmarknad med få transaktioner är det svårare att bedöma direktavkastningskraven, men den generella trenden är att de har ökat under 2008. Skillnaderna mellan de större orterna i Sverige har krympt och det är idag relativt små skillnader mellan dessa.

50. Marknadens direktavkastningskrav bostäder 1999–2008



Aktiviteten på fastighetsmarknaden för flerbostadsfastigheter har minskat de senaste åren. Den främsta drivkraften bakom prisutvecklingen i storstäderna har varit prisbilden vid överlåtelser i samband med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

51. Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer		Värde-påverkan, %	Värde-påverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	–13,9	–10 300
Direktavkastningskrav och kalkylränta	–1 procentenhet	19,3	14 400
Marknadshyra	±50 kr/kvm	±3,3	±2 500
Drift och underhållskostnad	±25 kr/kvm	±1,7	±1 200
Långsiktig vakansgrad	±1 procentenhet	±1,2	±900

Känslighetsanalys
Bedömningen av fastigheternas marknadsvärden är känsliga för de antaganden och bedömningar som görs. I och med att det under hösten 2008 genomfördes få transaktioner är värderingarna vid årsskiftet behäftade med större osäkerhet än normalt.

Genom att variera ett antal parametrar erhålls ett mått på känsligheten i värderingen. Värdebedömningarna och kalkylerna är främst känsliga för antaganden om direktavkastningskrav och kalkylränta. En genomsnittlig ökning i direktavkastningskravet med en procentenhet skulle ge en värdeminskning i beståndet med 10,3 mdkr.

Svenskt Fastighetsindex (SFI)
Vasakronan är initiativtagare till, och medlem i, Svenskt Fastighetsindex sedan starten 1997. Under 2008 hade SFI 17 deltagande fastighetsportföljer och representerade fastigheter till ett sammanlagt värde av cirka 225 mdkr. Vasakronan representerar cirka 30 procent av värdet i indexet.

SFI redovisar avkastning mätt som totalavkastning, som i sin tur delas upp i direktavkastning, värdeförändring och en residual. Avkastningarna mäts både för fastighetsmarknaden som helhet och för olika marknadssegment (ort och fastighetsslag).

Mätmetoden i SFI är samma som för de 21 länder som är knutna till Investment Property Databank (IPD). Detta möjliggör jämförelser av avkastning mellan olika länder, städer och typer av fastigheter.

Utfall Svenskt Fastighetsindex
Totalavkastningen för fastighetsbeståndet inklusive projekt och transaktioner uppgick till –1,4 procent (15,2) för 2008. Totalavkastningen fördelas på värdeförändring som uppgick till –6,3 procent (10), direktavkastning som uppgick till 5,1 procent (4,8) och en residual på –0,2 procent. Fastighetsbeståndet överavkastade med 1,9 procentenheter jämfört med SFI där totalavkastningen uppgick till –3,3 procent (15,8). Överavkastningen förklaras främst av att värdeförändringen var 1,5 procentenheter bättre än indexet.

Både under en ett-, tre- och tioårsperiod har fastighetsbeståndet överavkastat jämfört med SFI. De senaste tre åren har den genomsnittliga årliga totalavkastningen uppgått till 10,5 procent jämfört med 9,4 procent i SFI. Under den senaste tioårsperioden har den årliga genomsnittliga totalavkastningen uppgått till 10,2 procent jämfört med SFI som uppgått till 9,4 procent.

Vasakronan äger många stora välkända fastigheter. De tio högst värderade fastigheterna representerar 22 procent fastighetsbeståndets totala värde. Bland annat ägs fyra av Hötorgsskraporna vid Sergels Torg.

Värderingsmetod och underlag

52. Värderingsantaganden, vägt genomsnitt

Inflationsantagande	2 %
Kalkylränta för kassaflöde	7,9 %
Kalkylränta för restvärde	8,0 %
Direktavkastningskrav restvärde	6,1 %
Långsiktig vakansgrad	4,0 %
Drift- och underhålls-kostnader år 1	374 kr/kvm
Investeringar år 1	1 149 kr/kvm
Marknadshyra (vid noll vakans)	1 856 kr/kvm

Värderingsmetod och underlag
Fastigheterna har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för Svenskt Fastighetsindex.

Den externa värderingen omfattar samtliga fastigheter. Varje fastighet värderas för sig utan hänsyn till portföljeffekter. Marknadsvärdet uttrycks som ett medianvärde per fastighet med ett osäkerhetsintervall på +/– 5 till 10 procent. Summan av medianvärdena på de enskilda fastigheterna motsvarar marknadsvärdet på fastighetsbeståndet. Värdeintervallet speglar att en fastighetsvärdering är resultatet av en värderares bedömning vid en bestämd tidpunkt och bedömningen är alltid behäftad med en viss osäkerhet. Osäkerhetsintervallet bedöms som lägre för marknadsvärdet på hela beståndet.

Fastighetsvärderingen baseras i huvudsak på en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser. En fastighets värde bedöms med stöd av nuvärdet av framtida driftöverskott, minskat med återstående investeringar under kalkylperioden och nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut, det så kallade restvärdet. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år, men kan i vissa fall uppgå till 25 år beroende på kontraktssituationen.

Hyresintäkter beräknas utifrån gällande hyresavtal till avtalstidens slut, varefter en bedömning görs om avtalen förlängs på oförändrade villkor, ändrade villkor alternativt upphör med en vakans som följd. Lokaler som är vakanta vid kalkylstart åsätts en bedömd uthyrningsperiod och därefter en bedömd marknadshyra. En långsiktig vakansgrad har åsatts hela kontraktsportföljen utifrån en bedömning av varje enskild fastighet. Kassaflödet för drift- och underhållskostnader har bedömts med utgångspunkt i både faktiskt utfall, och i erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Underlag för framtida investeringsbehov har utgjorts av Vasakronans budgeterade investeringar.

För restvärdeberäkningen har ett direktavkastningskrav, baserat på analyser av genomförda transaktioner och erfarenheter av marknadsutvecklingen, åsatts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut.

Som underlag för värderingarna har värderingsföretagen haft tillgång till uppgifter från gällande lokalhyreskontrakt, information om vakanta lokaler, faktiska drifts- och underhållskostnader samt planerade investeringar. Även historiska siffror för perioden 2005–2008 samt prognoser för 2009 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 projektet godkänts inom Vasakronan. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för investeringar.

Nacka Strand är naturskönt och har närhet både till staden och skärgården. Här erbjuder Vasakronan en väl balanserad blandning av bostäder och arbetsplatser.

Marknad och konkurrenter

Den svenska ekonomin
Den finansiella krisen som startade i USA under 2007 spreds globalt under 2008. Det har medfört negativa effekter på arbetsmarknaden och hushållens konsumtion. Centralbanker och regeringar har under året vidtagit en mängd olika åtgärder för att mildra konsekvenserna av krisen.

Tillväxten i den svenska ekonomin bromsar nu kraftigt in. Förtroendeindikatorerna är på de lägsta nivåerna sedan mitten av 1990-talet och detaljhandeln har utvecklats svagt det senaste året. Sysselsättningsutvecklingen blir successivt allt mer negativ. Under 2009 förväntas den ekonomiska tillväxten vara negativ.

Under 2008 sänkte Riksbanken styrräntan vid olika tillfällen och i december sänktes den till 2,0 procent. I februari 2009 sänkte Riksbanken räntan ytterligare till 1,0 procent.

Fastighetsbolag noterade på Stockholmsbörsen har drabbats av en stor nedgång i börskurserna och Affärsvärldens index för fastighetsbolag hade från april 2007 till december 2008 fallit med 55 procent.

Fastighetsmarknaden
Under 2008 uppgick värdet på fastighetstransaktioner i Sverige till 155 mdkr. Det är på samma nivå som tidigare år, men analyseras varje kvartal för sig finns det skillnader. Under det sista kvartalet 2008 var till exempel omsättningen betydligt lägre än motsvarande kvartal 2007.

Volymen under 2008 hölls uppe av några enskilt stora affärer, bland annat försäljningen av Vasakronan med ett underliggande fastighetsvärde om 41 mdkr och försäljningen till Niam med ett underliggande fastighetsvärde om 7 mdkr.

En annan större affär var försäljningen av det norska köpcentrumbolaget Steen & Ström, vilka äger 30 köpcentrum i Norden varav 9 i Sverige. Bolaget avyttrades till franska Klépierre (Europas näst största köpcentrumföretag) och holländska pensionsfonden ABP, till ett underliggande fastighetsvärde om 26 mdkr.

Kungsleden sålde i slutet av december 50 procent av sitt bolag innehållande publika fastigheter till Tredje AP-fonden och bildade ett joint venture för fortsatt utveckling och ägande av beståndet. Försäljningspriset baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 15,4 mdkr.

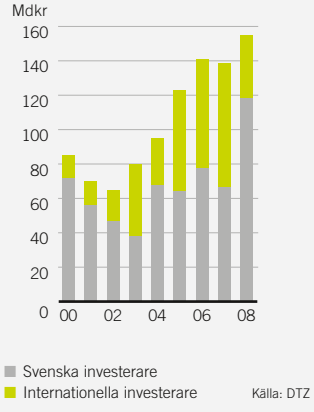
Fastighetsmarknaden inleddes 2008 med att köpintresset var stort, men det svalnade successivt i takt med att de finansiella oroligheterna tilltog och att det blev allt svårare att finansiera fastighetsförvärv. Några påbörjade försäljningsprocesser avbröts till följd av att säljarnas prisförväntningar inte infriades i kombination med svårigheter för köparna att ordna finansiering.

Intresset från de utländska investerarna minskade också under året. Aktörer med mycket eget kapital och ekonomiska möjligheter att investera är för tillfället avvaktande. En förklaring till detta är att de inväntar att priserna ska falla ytterligare innan de går in i marknaden.

I en fastighetsmarknad med få transaktioner är det svårare än vanligt att bedöma direktavkastningskraven, men den generella trenden är att de under året har ökat för samtliga delmarknader och fastighetstyper. Köparnas avkastningskrav för kommersiella fastigheter i storstädernas CBD har höjts med cirka 0,5 procentenheter från bottennivåerna i slutet av 2007. Utanför CBD är höjningarna större, 0,75–1,0 procentenheter. Det blir också tydligt att skillnaden i avkastningskrav mellan bra och dåliga objekt har ökat.

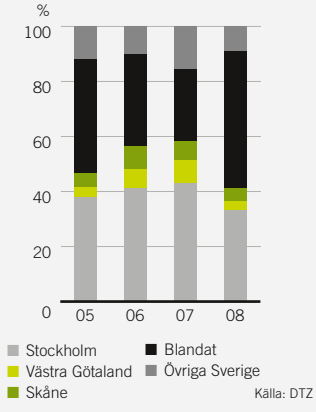
En avmattning på hyresmarknaden i kombination med ökade riskpremier förväntas leda till ytterligare priskorrigeringar på kommersiella fastigheter. I en sådan situation kan det även komma att uppstå försäljningar som är framtvingade hos finansiellt pressade fastighetsägare.

53. Transaktionsvolym Sverige



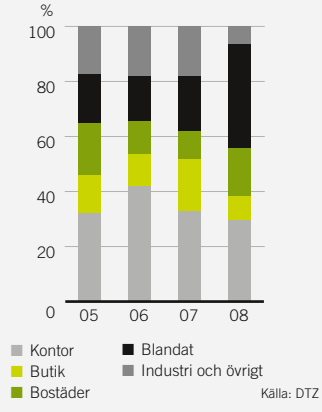
Transaktionsvolymen 2008 är i nivå med de senaste åren.

54. Transaktionsvolym per geografisk marknad



Få men stora affärer med blandat innehav genomfördes under 2008.

55. Transaktionsvolym per kategori



Transaktioner med enbart kontorsfastigheter minskade under 2008.

Under 2008 köptes den så kallade Skrapan på Södermalm i Stockholm, med studentbostäder, kontor och butiker. Fastighetsvärdet för detta förvärv uppgick till 1,2 mdkr.

Kontorshyresmarknad
Vakansnivåerna i Stockholm har under senare år sjunkit och ligger i innerstaden nu inom nivån 6–7 procent. I Stockholms ytterområden är kontorsvakanserna betydligt högre men har även här uppvisat en sjunkande trend. Under slutet av 2008 har vakansgraden i Stockholm ökat på vissa delmarknader i innerstaden och i ytterområdena är uppgången märkbar på flera delmarknader.

I Uppsala har vakansnivån de senaste åren gått upp och ligger idag inom nivån 5–6 procent.

I Malmö, Lund och Göteborg varierar vakansnivån beroende på delmarknad. För marknaden som helhet har vakansgraden sjunkit de senaste tre åren till en nivå runt 6 procent.

Under 2008 var hyresutvecklingen fortsatt stark i Stockholms innerstad, men avmattning började märkas mot slutet av året. I Stockholms ytterområden planade hyresutvecklingen ut och på vissa delmarknader fanns tendenser till sjunkande hyresnivåer.

I Uppsala har få hyresavslut noterats under året. Tendensen visar att hyresnivåerna toppade under slutet av 2007 och början av 2008. Hyresnivåerna i Göteborg, Malmö och Lund har legat på en jämn nivå mellan 2000–2006. Från 2007 har hyrorna stigit för att nå en högsta nivå i början av 2008.

Allmänt gäller att en attraktiv arbetsmiljö är ett viktigt krav för hyresgästerna vid val av lokaler. Omoderna och ineffektiva lokaler är svåruthyrda och kräver dessutom ofta stora hyresgästanpassningar.

Butikshyresmarknad
Hyrestillväxten har varit positiv för handelsfastigheter under de senaste fem åren. Citygallerior och stormarknader i utkanten av storstäderna har haft den högsta hyresutvecklingen. I de bästa lägena i Stockholm och Göteborg har hyrorna ökat med i genomsnitt 4–6 procent årligen de senaste fem åren. Den framväxande lågkonjunkturen förväntas leda till att den framtida privata konsumtionen kommer att utvecklas betydligt sämre de närmaste åren.

Vakansnivån har dock hittills varit mycket låg och har under de senaste tio åren inte överstigit 5 procent.

Den kraftigt inbromsande tillväxten i svensk ekonomi har lett till att flera av de stora planerade handelsprojekten har lagts på is.

Detta sammantaget gör att det just nu är svårt att bedöma den framtida efterfrågan på butikslokaler och därigenom även hyresutvecklingen och vakansgraden för dessa.

Bostadshyresmarknad
Hyresutvecklingen på bostadshyresfastigheter har under lång tid varit positiv och i genomsnitt överstigit inflationen med cirka en procentenhet. Den framtida hyresutvecklingen för bostäder bedöms inte avvika från den historiska utvecklingen.

56. Makroekonomiska indikatorer Sverige, %

	2006	2007	2008	2009P	2010P	2011P
BNP-tillväxt	4,2	2,5	0,8	–1,6	1,7	3,2
Arbetslöshet	7,1	6,2	6,1	8,0	9,1	9,0
Sysselsättningstillväxt	1,7	2,2	1,0	–2,0	–1,6	–
KPI årsgenomsnitt	1,4	2,2	3,5	–0,5	1,6	1,8
Ränta 10-årig statsobligation årsgenomsnitt	3,7	4,2	3,9	2,9	3,6	4,1

Källa: Konjunkturinstitutet/SCB utfall 2006–2008, Riksbanken prognos v 7 2009 för 2009–2011

57. Marknadshyror moderna kontor, kr/kvm

Hyror [1] i slutet av kvartalet	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Stockholm CBD	4 100	3 700	3 600	3 700	3 900	4 300	4 100
Uppsala	1 700	1 700	1 700	1 700	1 750	1 800	1 800
Göteborg CBD	2 150	2 150	2 200	2 200	2 200	2 250	2 300
Malmö CBD	1 800	1 800	1 800	1 850	1 900	2 050	2 100
Lunds innerstad	1 700	1 650	1 600	1 600	1 600	1 650	1 700

[1] Prime Effective Rent

Källa: Jones Lang LaSalle

58. Vakansgrad moderna kontor, %

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Stockholm CBD	8,3	13,2	11,9	12,9	12,8	6,7	5,4
Uppsala	4,0	4,0	3,8	3,5	3,5	5,0	5,0
Göteborg CBD	4,3	9,5	13,8	12,6	10,7	7,2	4,6
Malmö CBD	8,2	9,0	11,7	12,3	8,5	5,6	4,4
Lunds innerstad	0,0	0,2	1,5	2,1	3,7	3,9	3,9

Källa: Jones Lang LaSalle

I Stockholm, Göteborg, Uppsala och Malmö är det fortsatt stor efterfrågan på bostäder trots de senaste årens ökade nyproduktion. I Stockholm och Malmö bedöms efterfrågan fortsätta att öka. För Göteborg och Uppsala är nyproduktionen av bostäder tillräckligt stor för att täcka den ökade efterfrågan.

Konkurrenssituation

Konkurrensen på den svenska fastighetsmarknaden har förändrats under 2000-talet genom att den har blivit mer internationell. Det utländska intresset för svensk fastighetsmarknad har varit stort under hela 2000-talet. Bland de utländska intressenterna har investerare från främst övriga Norden, Tyskland och Storbritannien varit aktiva. Under 2008 har det internationella intresset avtagit och istället har svenska aktörer, främst börsnoterade bolag och institutioner, stått för en stor andel av affärerna.

De största svenska fastighetsbolagen har egen förvaltning medan de utländska fastighetsinvesterarna i huvudsak köper förvaltningstjänster.

De största bolagen med kommersiella fastigheter i Sverige är Vasakronan, Fabege, Castellum och Diligentia. Dessa bolag fokuserar på storstadsregioner och tillväxtmarknader. Vasakronan och Diligentia har inslag av bostäder medan Fabege är helt fokuserade på kontor och butikslokaler i Stockholmsregionen. Castellum fokuserar på lokaler för lager, industri och logistik.

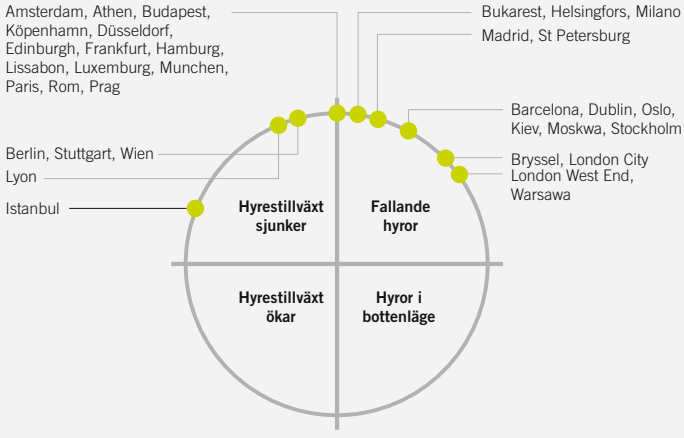
59. Vasakronan och konkurrenter 2008

Bolag	Placerings-inriktning	Geografisk huvudmarknad	Största ägare	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Marknads-värde, mkr	Hyres-intäkter, mkr	Vakans-grad, %
Vasakronan	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund	Lika ägt av 1–4 AP-fonden	303	3 200	74 600	5 600 1)	8
Fabege	Kontor, handel	Stockholm	Brinova	157	1 450	29 500	2 200	7
Castellum	Kontor, handel, logistik/lager/industri	Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen, Östra Götaland	László Szombatfalvy	587	3 170	29 200	2 500	10
Diligentia	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg, Malmö	Skandia	169	1 400	27 400	2 150	8
AMF	Kontor, cityhandel, bostäder	Stockholm, Göteborg, Västerås	AMF Pension	33	550	19 200	1 300	i.u
Hufvudstaden	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg	Lundbergs	i.u	350	19 100	1 350	5
Wallenstam	Kontor, handel, bostäder, industri	Stockholm, Göteborg, Helsingborg	Hans Wallenstam	300	1 140	18 900	1 250	2
Wihlborgs	Kontor, handel, industri, projekt	Malmö, Helsingborg, övr. Öresund	Brinova	247	1 260	13 600	1 150	7

1) Proforma som om förvärv av Vasakronan hade skett den 1 januari 2008 med justering för fastigheter sålda till Niam.

Källa: Bolagens bokslutskommunikéer 2008 och bolagen direkt.

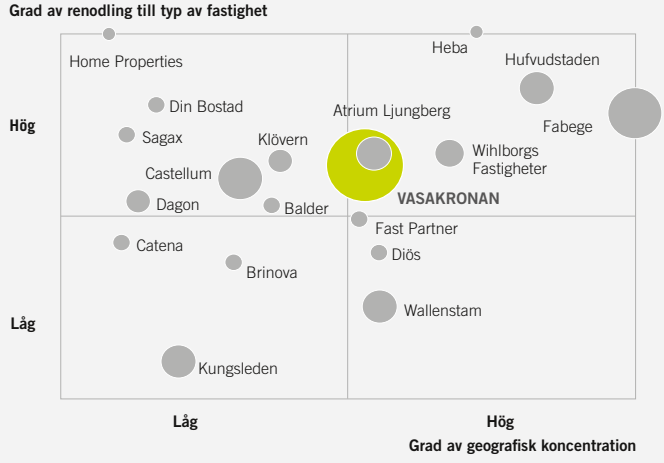
60. Fastighetsklockan, kvartal 4 2008



Källa: Jones Lang LaSalle IP, januari 2009

I flertalet europeiska storstäder börjar hyresnivåerna att sjunka till följd av en svagare ekonomisk utveckling.

61. Vasakronans positionering jämfört med noterade fastighetsbolag



Källa: Leimdörfer

Flertalet fastighetsbolag har en strategi att koncentrera sina fastighetsbestånd geografiskt eller renodlat till vissa typer av fastigheter.

Verksamhet och projekt

Förvärv av Vasakronan och namnbyte
Under våren 2008 deltog AP Fastigheter i en budprocess för att förvärva Vasakronan. Budprocessen var ett led i utförsäljningen av statliga företag. Detta resulterade i att AP Fastigheter tecknade avtal om förvärv den 3 juli. Efter prövning av Konkurrensverket tillträdde AP Fastigheter aktierna den 1 september 2008. Den 1 december bytte AP Fastigheter namn till Vasakronan.

Genom förvärvet skapades Sveriges i särklass, och även ett av Europas, största fastighetsbolag. Den övergripande placeringsstrategin är att långsiktigt äga och förvalta kontors-, butiks- och bostadsfastigheter i svenska tillväxtorter.

Vasakronanaffären med ett underliggande fastighetsvärde om 41 mdkr var för AP Fastigheter en unik möjlighet att förvärva ett attraktivt och välskött fastighetsbolag med centralt belägna fastigheter. Vasakronans bestånd kompletterade dessutom mycket väl det bestånd som redan ägdes av AP Fastigheter. Därtill fanns ett bestånd i Malmö och Lund, där AP Fastigheter inte tidigare ägde några fastigheter.

Vasakronan idag
Fastighetsbeståndet består av kontorslokaler, butiker och bostäder och omfattar 303 fastigheter (175) med en total area på 3,2 miljoner kvm (1,9). Det årliga hyresvärdet uppgår till 6,2 mdkr (3,1). Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per den 31 december 2008 till 74,6 mdkr (39,7), varav fastigheterna i region Stockholm svarar för 46,9 mdkr (25,5) eller 63 procent (64). Av det totala värdet utgör kommersiella fastigheter 93 procent (85) och bostäder 7 procent (15).

Verksamheten är koncentrerad till Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund. Dessa orter har över ett flertal konjunkturcykler haft en god ekonomisk tillväxt och förväntas ha så även i framtiden. Beståndet innefattar såväl kontors- och handelsfastigheter som bostadsfastigheter.

I Stockholm är kontorsfastigheter dominerande. I Uppsala dominerar kontors- och bostadsfastigheter. I Göteborg finns främst handels- och kontorsfastigheter. I Malmö och Lund ligger tyngdpunkten på kontorsfastigheter.

Den 1 december 2008 var integrationsprocessen genomförd och nya organisationen på plats. Verksamheten har delats upp i fem regioner; fyra kommersiella, Stockholm, Göteborg, Uppsala och Öresund samt en region för bostäder.

Inom regionerna för kommersiella fastigheter finns fyra organisatoriska delar; kontor, handel, uthyrning och projekt.

62. Fastighetsbeståndet utifrån region och fastighetskategori

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area, tkvm	Marknadsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Snitthyra lokaler, kr/kvm	Snitthyra bostäder, kr/kvm
Region Stockholm totalt	**116**	**880**	**1 756**	**46 928**	**3 773**	**2 186**	**1 677**
Kontor	91	790	1 477	41 659	3 557	2 215	1 751
Handel	6	–	79	2 847	117	2 657	1 434
Övrigt	19	–	200	2 422	99	1 320	297
Stockholms innerstad	**61**	**529**	**884**	**30 941**	**2 092**	**2 510**	**1 904**
Kontor	57	529	818	28 181	2 046	2 532	1 904
Handel	2	–	41	1 850	43	4 445	–
Övrigt	2	–	25	910	3	1 357	–
Stockholms ytterområden	**55**	**351**	**872**	**15 987**	**1 681**	**1 766**	**1 420**
Kontor	34	261	659	13 478	1 511	1 871	1 443
Handel	4	90	38	997	74	2 075	1 434
Övrigt	17	–	175	1 512	96	720	297
Region Göteborg	**39**	**33**	**347**	**11 072**	**923**	**2 375**	**978**
Kontor	25	33	193	5 471	468	2 077	978
Handel	13	–	145	5 207	363	2 745	–
Övrigt	1	–	9	394	92	2 717	–
Region Uppsala	**35**	**83**	**284**	**4 657**	**426**	**1 475**	**1 021**
Kontor	22	3	199	3 092	294	1 496	939
Handel	7	80	52	1 247	105	2 090	1 023
Övrigt	6	–	33	318	27	960	–
Region Öresund	**42**	**262**	**306**	**6 487**	**597**	**1 902**	**948**
Kontor	29	94	189	3 715	374	1 892	863
Handel	11	168	87	1 917	164	2 069	1 010
Övrigt	2	–	30	855	59	1 602	–
Region Bostäder	**71**	**8 402**	**508**	**5 407**	**508**	**929**	**1 020**
Stockholms innerstad	2	48	2	60	3	–	1 325
Stockholms ytterområden	21	1 608	119	1 657	121	1 028	998
Uppsala	39	6 477	369	3 403	364	882	1 021
Göteborg	9	269	18	287	20	1 417	1 094
Totalt	**303**	**9 660**	**3 201**	**74 551**	**6 227**	**2 067**	**1 056**

Hyreskontraktsportfölj
Hyreskontraktsportföljen är väl diversifierad med ett stort antal hyresgäster i många olika branscher. Kontrakterad hyra uppgick per 31 december 2008 till 5 725 mkr (2 784). Av den kontrakterade hyran kommer 87 procent från kommersiella lokaler och resten från bostäder och garage.

Hyresgästerna återfinns inom flertalet branscher, där offentlig verksamhet har störst andel och står för 26 procent av den kontrakterade kommersiella hyran. De tio största hyresgästerna står för 18 procent av den kontrakterade hyran men ingen enskild hyresgäst representerar mer än 3 procent.

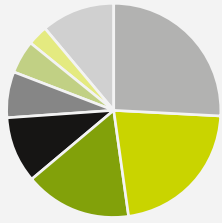
Genomsnittlig löptid i den kommersiella kontraktsportföljen är lång jämfört med branschen i övrigt och uppgick per 31 december 2008 till 5,6 år (4,7). Under 2009 är 13 procent av kontraktsportföljen föremål för omförhandling.

Beståndsförändringar 2008
Förutom Vasakronanaffären förvärvades även fastigheten Skrapan (Gamen 12) på Södermalm för 1,2 mdkr från Svenska Bostäder. Fastigheten består av en 9 000 kvm stor galleria, 7 000 kvm kontor samt 500 lägenheter, varav merparten är studentbostäder.

Under året genomfördes också ett antal fastighetsförsäljningar. Den största affären var försäljningen av en fastighetsportfölj till Niam Fond IV. Fastighetsportföljen innehöll kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Lund och Malmö med ett värde om 7 mdkr. Försäljningen genomfördes för att anpassa fastighetsportföljen och skapa förutsättningar för hög avkastning.

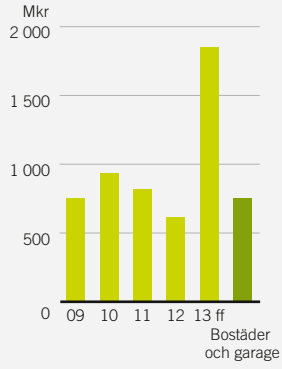
Dessutom genomfördes två mindre försäljningar. En skolbyggnad som var del av fastigheten Hingsten i Täby såldes för 50 mkr till Procurama och mark i Uppsala fråträddes till Riksbyggen för 38 mkr.

63. Kontrakterad hyra per bransch



Vasakronan har en väl diversifierad hyresgäststruktur med hyresgäster från många olika branscher.

64. Förfallostruktur, kontrakterad hyra



Genomsnittlig löptid i den kommersiella kontraktsportföljen uppgick till 5,6 år.

65. Tio största hyresgästerna

Polismyndigheten
SEB
Kriminalvården
Posten
Domstolsverket
Logica
Ericsson Sverige
H&M
If Skadeförsäkring
Åhlens

Hyresgäster angivna i ordning av kontrakterad hyra per 2008-12-31.

De tio största hyresgästerna svarar för 18 procent av hyresintäkterna.

På Vasagatan 7 i centrala Stockholm förvandlas en befintlig fastighet till ett modernt miljöhus. Installationer byts ut och en genomgående energieffektiv teknik byggs in för att kraftigt minska energianvändningen. Solfångare kommer att finnas på taket för att producera komfortkyla och tappvarmvatten.

Projektutveckling
Vasakronan har för närvande en omfattande investeringsverksamhet som uppgår till 8,7 mdkr, varav 3,1 mdkr var upparbetat per 31 december 2008.

Projekten har låg riskprofil och har som huvudregel startats först när de har varit fullt uthyrda. Undantaget är några projekt i Stockholm city.

Stockholm
I Stockholm pågår ombyggnadsprojekt av befintliga fastigheter i city samt nyproduktion av fastigheter i närförort.

På Valhallavägen i fastigheten Svea Artilleri uppförs 19 000 kvm kontor samt ett garage med 235 platser. Investeringen uppgår till cirka 450 mkr och projektet beräknas vara klart för inflyttning i december 2010.

På Regeringsgatan 26–28 i fastigheten Spektern 13 pågår ombyggnad av 30 000 kvm kontor och handel. Projektet beräknas vara klart i december 2010 och investeringen uppgår till 320 mkr.

På Vasagatan 7 i fastigheten Pennfäktaren 11 invid Centralstation tillskapas moderna kontorslokaler för 310 mkr i ett hus på 13 000 kvm. Projekt beräknas vara klart i januari 2010.

I fastigheten Jakob Större 18, i korsningen Jakobsgatan/Regeringsgatan, byggs nya våningar på ett befintligt kontorshus. Totalt tillskapas 7 400 kvm ny kontorsyta med bästa läge i Stockholms innerstad. Investeringen uppgår till 280 mkr och fastigheten beräknas vara färdigställd i mars 2010.

I Fruktkorgen 1 pågår ombyggnad av Stockholms Rådhus. Vid färdigställande i slutet av 2009 kommer fastigheten att avyttras. I Värtahamnen pågår en investering på 480 mkr i fastigheten Riga 2. Detta är en kombinerad kontors- och handelsfastighet med modern och funktionell arkitektur på 30 000 kvm, där ICA Kvantum kommer att ha en butik i gatuplanet. Projektet beräknas vara avslutat i mars 2010.

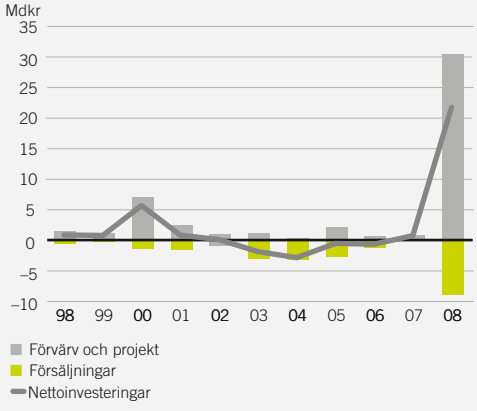
I Kista investeras 490 mkr i etapp två i tillskapandet av Kista Terrass, en ny stadsdel i Kista, mellan den nya mässan och gallerian. Tidigare innehöll området fabriker för Ericssons forskning, utveckling och tillverkning. Dessa har nu rivits för att ge plats för den nya stadsdelen med bland annat kontor, handelsfastigheter, restauranger och hotell. 20 000 kvm kontor har redan färdigställts och i denna etapp produceras ytterligare cirka 20 000 kvm. Etapp 2 är fullt uthyrd och beräknas vara klart för inflyttning i juni 2010.

Vid Telefonplan pågår en genomgripande utveckling av Ericssons tidigare fabriker och kontor. Vasakronan utvecklar området till ett centrum för konst, design och arkitektur. Här investeras nu successivt 260 mkr för att bygga om befintliga kontorslokaler till modern standard.

Göteborg
I Göteborg, i närheten av Ullevi, pågår två större projekt om totalt 72 000 kvm. I fastigheten Heden 42:1 pågår en ombyggnad av 13 000 kvm och en nybyggnad av 30 000 kvm. Hyresgäster är Polisen, Åklagarmyndigheten och Kriminalvården och 25-årsavtal har tecknats. Investeringen uppgår till 800 mkr och projektet beräknas vara färdigställt 2010.

I Heden 42:4 och 42:1 norr om polishuset pågår en nybyggnad av 29 000 kvm för Kriminalvården. Projektet beräknas vara klart i juni 2012 och investeringen uppgår till 620 mkr.

66. Nettoinvesteringar 10 år



Nettoinvesteringarna 2008 var de i särklass största i bolagets historia. Tidigare genomfördes de största investeringarna 2000 då fastighetsbolaget Diös köptes ut från börsen.

67. Pågående fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Projekt-volym, mkr	Upparbetat 2008-12-31	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Vakansgrad, %
Malmö	Gasklockan 3	1 100	36	63 000	dec 2011	0
Göteborg	Heden 42:1	794	614	43 000	sept 2010	0
Stockholm	Fruktkorgen 1	650	474	24 000	dec 2009	0
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1	620	152	29 000	juni 2012	0
Lund	Nya Vattentornet	540	504	28 000	dec 2008	0
Stockholm	Modemet 1 (Hekla 3) Hus 10	489	132	19 300	juni 2010	0
Stockholm	Riga 2	480	120	30 000	mars 2010	88
Stockholm	Svea Artilleri 14, etapp 1	448	199	19 000	dec 2010	11
Stockholm	Spektern 13	320	18	30 350	dec 2010	32
Stockholm	Pennfäktaren 11	310	73	13 000	jan 2010	68
Stockholm	Jakob Större 18	280	85	7 350	mars 2010	21
Stockholm	Telefonfabriken 1 Hus 4,6,8	257	45	26 500	dec 2010	38
Summa större projekt		**6 288**	**2 452**	**332 500**		**20**
Övriga mindre projekt		2 384	612			
Totalt		**8 672**	**3 064**			

Fastigheten på Jakobsgatan 6 i centrala Stockholm byggs om med största möjliga miljöhänsyn. Här installeras dubbelglasfasad som isolerar väl samtidigt som den minskar solinstrålningen.

Malmö
I Malmö pågår ett projekt i fastigheten Gasklockan 3 som påbörjats under 2008. Projektet innefattar ombyggnad och utbyggnad av 63 000 kvm. Polisen, Kriminalvården, Åklagarmyndigheten, Domstolsverket och Ekobrottsmyndigheten blir hyresgäster i fastigheten på upp till 25-åriga hyresavtal. Totalt beräknas 1 100 mkr komma att investeras.

Utvecklingsprojekt
I fastighetsbeståndet finns förutom utvecklingspotential i befintliga fastigheter även byggrätter och framtida byggrättsmöjligheter. Större sådana områden finns främst i Stockholmsområdet.

I Värtahamnen har Vasakronan befintliga byggrätter på 80 000 kvm. Värtahamnen är ett av Stockholms största utvecklingsområden i Stoclholms innerstad.

På Järvafältet väster om Stockholm, i kommunerna Solna och Sundbyberg, äger Vasakronan 400 hektar mark. Här utvecklas, i ett med Skanska gemensamägt bolag, byggrätter för i huvudsak bostäder. Exploateringsarbetena pågår och avtal har träffats med JM, där Vasakronan successivt avyttrar hela sin andel av kommande byggrätter motsvarande 250 000 kvm.

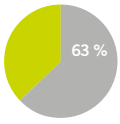
I Ursvik i Sundbyberg utvecklas byggrätter i huvudsak för bostadsändamål i ett hälftenägt bolag tillsammans med NCC. Arbetet sker i etapper fram till 2015. Dessutom planeras för ett större område mot nya E 18 för kontor, handel och service.

Nära Kista finns planer på en ny stadsdel, Kymlinge. I området finns en tunnelbanestation förberedd sedan tidigare. Efter en eventuell utbyggnad kan området innehålla 500 000–800 000 kvm byggrätter.

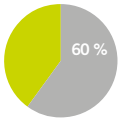
Region Stockholm

Andel av Vasakronan totalt, %

68. Marknadsvärde

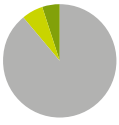


69. Hyresvärde



Per fastighetskategori

70. Marknadsvärde



- Kontor, 89 %
- Handel, 6 %
- Övrigt, 5 %

Beståndet i Stockholm består av fastigheter i bra kontors- och butikslägen, väl samlade i kluster i Stockholms innerstad och närförort. I beståndet ingår många profilfastigheter såsom Hötorgsskraporna, Garnisonen, Skrapan och Kista Science Tower.

Vasakronan har ett mycket attraktivt fastighetsbestånd i centrala Stockholm och erbjuder kontors- och butikslokaler av hög kvalitet.

71. Region Stockholm

	2008	2007
Marknadsvärde, mkr	46 928	25 480
Hyresvärde, mkr	3 773	2 027
Vakansgrad, %	11	13
Antal fastigheter	116	69
Area, tkvm	1 756	1 059

72. Regionens största hyresgäster

Hyresgäster
SEB
Posten Sverige
Domstolsverket
Ericsson Sverige
Logica Sverige

73. De största fastighetsägarna i Stockholms innerstad, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Vasakronan	884
Fabege	541
Akademiska Hus	536
AMF Pension	352
AFA Försäkring	318

Källa: Byggstatistik

74. De största fastighetsägarna i Stockholms ytterområden, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Vasakronan	872
Fabege	747
Stockholms stadshus[1)]	715
Förvaltaren	112
Telgebostäder	56

[1)] Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder

Källa: Byggstatistik

Stockholm är motorn i den svenska ekonomin och uppvisar normalt högre tillväxt än övriga orter i Sverige. Fastighetsmarknaden i Stockholm är den mest likvida och hyresmarknaden uppvisar de högsta hyresnivåerna.

Fastighetsbestånd
Vasakronan har ett attraktivt fastighetsbestånd i centrala Stockholm och i närförorterna, bland annat i Solna, Nacka, Alvik och Kista. Beståndet innehåller kända fastigheter och områden som Garnisonen, Skrapan, Hötorgshusen, Kista Science Tower, Nacka Strand och fastigheterna vid Telefonplan. I fastighetsbeståndet finns några av Stockholms bästa kontorsfastigheter, merparten innehåller moderna och effektiva kontorslokaler. Beståndet innehåller också attraktiva butikslokaler, bland annat längs Birger Jarlsgatan, Hamngatan och i Skrapan på Södermalm. Utvecklingsmöjligheter finns bland annat i Kista, Värtahamnen och Frösunda.

Fastigheterna från Vasakronanförvärvet kompletterade det befintliga beståndet på ett mycket bra sätt. Marknadspositionen förstärktes både i centrala Stockholm och i närförorterna. Många av fastigheterna ligger intill varandra, till exempel äger Vasakronan nu hela kvarter längs Hamngatan och stora områden i Kista. Förvärvet kompletterade också beståndet i lägen där expansion tidigare önskats, ett exempel är Östermalm med bland annat Garnisonen. Förvärvet av Vasakronan ökade värdet på beståndet i Stockholm med 22 mdkr, vilket nästan motsvarar en dubblering. Förvärvet av Skrapan från Svenska Bostäder gör att Vasakronan nu kan erbjuda ytterligare attraktiva kontor och butikslägen på Södermalm.

Marknadsvärdet på Vasakronans kommersiella fastighetsbestånd i Stockholm uppgick vid årsskiftet till 46,9 mdkr (25,5). Kontorsfastigheter utgör 89 procent av beståndet, handelsfastigheter 6 procent och resterande utgörs av övrigt.

Vakansgraden i det kommersiella beståndet i Stockholm uppgick vid årsskiftet till 11 procent (13). Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter för de uthyrda kommersiella lokalerna var i Stockholms innerstad cirka 2 500 kr/kvm (2 570) och i Stockholm ytterområden 1 770 kr/kvm (1 500).

Fastighetsmarknaden
Transaktionsaktiviteten för kommersiella fastigheter var hög under våren 2008, men under hösten var den i princip obefintlig. Vissa försäljningsprocesser som påbörjats under senare delen av året avbröts på grund av bristande köpintresse.

Aktiva förvärvare har under året framför allt varit institutioner såsom Humlegården och AMF Pension. Humlegården har förvärvat fastigheter i Stockholms innerstad och AMF Pension förvärvade i mars Marievik 14 och 19 av Fabege för 975 mkr. Andra köpare har varit familjeägda fastighetsbolag. Axfast förvärvade i april tomträtten till fastigheten Sporren 16 vid Sergels Torg av John Mattson Fastighet för cirka 900 mkr. KMN Förvaltning (ägs av Karin Mattson Nordin) köpte i april Taktäckaren 2 på Norrmalm av John Mattson Fastighet. Bonnier Cityfastigheter förvärvade i juni fastigheterna Bulten 19 och Sågen 19 vid Hornstull från John Mattson Fastighet. Olov Lindgren förvärvade en fastighet i Stockholms innerstad från Alecta.

Ett antal utländska investerare har också gjort förvärv i Stockholm såsom Genesta som förvärvat volymhandelsplatsen Värmdö marknad och fastigheten Honafjord 1 i Kista. Andra exempel är tyska UBS Real Estate Kapitalanlage som förvärvade fastigheten Stinsen 1 i Häggvik samt fastighetsfonden PanNordic som i januari förvärvade ett bestånd med åtta fastigheter på totalt 70 000 kvm till ett värde av 2,1 mdkr i Marievik.

Avkastningsnivåerna för kommersiella objekt har generellt sett höjts på samtliga delmarknader och för samtliga fastighetstyper under 2008. Med stöd i genomförda, men även avbrutna, affärer under 2008 bedöms avkastningskravet för bästa läge i CBD ha stigit med 50–75 punkter från förra årsskiftet. Avkastningskravet vid årets utgång bedöms vara 5,0–5,5 procent för bra lägen i CBD. För övriga innerstaden har affärer genomförts under andra halvåret 2008 med bedömda avkastningskrav på mellan 5,25 och 5,75 procent. Vid årets utgång är bedömningen att avkastningskravet för citylägen utanför CBD ligger i intervallet 5,5–6,0 procent och på malmarna 5,75–6,5 procent.

75. Marknadshyror och vakanser

Kontor	Stockholm CBD	Stockholms innerstad (inkl CBD)	Stockholms ytterområden
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	4 500	4 500	2 500
Marknadshyra, kr/kvm	3 200–4 200	2 300–4 200	1 400–2 300
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	3 500	2 500	N/A
Vakans, %	7	10	15

Källa: DTZ

Förutom attraktiva lokaler efterfrågar hyresgäster i allt större utsträckning verksamhetsstödjande tjänster och god närservice, till exempel bra restauranger.

Hyresmarknaden

Kontor

Under de senaste två åren har vakansen i Stockholms innerstad halverats och den uppgår i Stockholms CBD nu till cirka 5–7 procent. För övriga delar av innerstaden har vakansnivåerna under 2008 i stort sett varit oförändrade och ligger i intervallet 7–10 procent.

Marknadshyrorna var oförändrade under 2008 främst beroende på en relativt låg vakansgrad i Stockholms innerstad. Topphyror för kontor i bästa läge i Stockholm CBD uppgick i slutet av 2008 till 4 400–4 800 kr/kvm, med enstaka exempel på noteringar över 5 000 kr/kvm. Utanför de absolut mest attraktiva lägena i CBD ligger toppnivåerna på 3 800–4 200 kr/kvm. Detta gäller framför allt nyproducerade och nyrenoverade fastigheter i västra city.

I Stockholms ytterområden är kontorsvakanserna betydligt högre och en uppgång är märkbar på flera delmarknader. Hyresnivåerna har stabiliserats på flertalet marknader. Utbudet av lediga lokaler är dock fortfarande stort.

Hyresnivåerna vid ny- och omförhandling av hyreskontrakt på delmarknaderna varierar beroende på lokalernas läge, ålder, skick och standard. Under 2008 har hyror tecknats inom nivån 1 400–2 300 kr/kvm. De allra högsta nivåerna ligger runt 2 500 kr/kvm.

Vakansutvecklingen har under året varierat mellan stadens olika ytterområden. I Solna/Sundyberg och Kista har vakanserna blivit något högre under året. Vakansnivån för dessa områden är 12–14 procent.

Hyresnivåerna i Kista ligger normalt på 1 500–1 600 kr/kvm för gamla fastigheter med låg standard, medan fastigheter uppförda under 2000-talet uppvisar hyror på 2 000–2 200 kr/kvm. Topphyrorna i Kista ligger på 3 300–3 500 kr/kvm och är tecknade under 2007.

Nacka Strand har en hög vakansgrad, kring 30 procent. Samtidigt, på grund av yteffektivisering, arbetar lika många människor där idag som när området var uthyrt som mest. I Nacka Strand har snitthyrorna hållits stabila på nivån 1 400–1 800 kr/kvm, med högre nivåer för vissa särskilda mindre lokaler.

Hyrorna i centrala Sundbyberg har under året nått rekordhöga nivåer på 1 900 kr/kvm. Topphyror i nyuppförda fastigheter ligger på 2 200 kr/kvm. I Solna steg hyrorna åter efter att ha fallit sista halvåret 2007 och genomsnittet har därför legat relativt stabilt på 1 500–1 600 kr/kvm. Solna Strand och Huvudsta är populära områden med hyresnivåer på över 1 700 kr/kvm. I Alvik, där få avslut genomförts under året, har hyresnivåerna varit relativt stabila runt 1 800 kr/kvm.

Butiker

Butikshyresmarknaden i Stockholms innerstad kännetecknas av ett begränsat utbud, hög omsättning i hyresgästernas handelsrörelse och hög hyra per kvadratmeter lokalarea.

Under 2008 har hyresnivåerna för butikslokaler i innerstaden ökat i en lägre takt än tidigare. Hyresutvecklingen för de kommande åren väntas uppvisa en svag utveckling på grund av minskad konsumtion i ett kärvare ekonomiskt läge. Däremot finns inga större förväntningar på att vakanserna kommer att öka från dagens låga nivåer.

Hyresnivån för olika centrumanläggningar i Stockholms ytterområden är oftast omsättningsbaserad. Dessutom varierar hyresnivåerna mycket beroende på butikens storlek samt lokalisering i centrumet. En avmattning av hyresutvecklingen har på senare tid noterats i dessa centrumanläggningar, dock utan att hyresnivåerna ännu har sjunkit. För de kommande fem åren planeras en stor mängd nya lokaler för handel i Stockholmsregionen. Till exempel planerar Unibail-Rodamco för Skandinaviens största köpcentrum, Mall of Scandinavia, i Arenastaden i Solna där investeringen beräknas uppgå till 4 mdkr.

Projekt

Projekten som pågår inom region Stockholm är både ombyggnad av fastigheter i centrala Stockholms innerstad och nybyggnad av fastigheter i Stockholms närförorter.

Vid Vallhallavägen i fastigheten Svea Artilleri 14 pågår ombyggnad av 19 000 kvm kontor och uppförandet av ett garage. Investeringen beräknas vara klar för inflyttning i december 2010.

På Regeringsgatan 26–28 mitt i Stockholms City i fastigheten Spektern 13 pågår en omfattande ombyggnad av 30 000 kvm kontor och handel. Investeringen beräknas vara klar i december 2010.

På Vasagatan 7 i fastigheten Pennfäktaren 11 invid Centralstation pågår en totalombyggnad av en fastighet om 13 000 kvm. Investeringen beräknas vara klar i januari 2010.

I fastigheten Jakob Större 18, i korsningen Jakobsgatan/Regeringsgatan, pågår påbyggnad av nya våningar på ett befintligt kontorshus. Totalt tillskapas på detta sätt 7 400 kvm ny kontorsyta. Projektet beräknas vara klart för inflyttning i mars 2010.

I Värtahamnen pågår nybyggnad av en kombinerad kontors- och handelsfastighet med modern och funktionell arkitektur på 30 000 kvm i fastigheten Riga 2. Investeringen beräknas vara klar i mars 2010. I Kista investeras 490 mkr i etapp två av Kista Terrass. I denna etapp produceras 20 000 kvm som beräknas vara klara för inflyttning i juni 2010.

Vid Telefonplan pågår en genomgripande utveckling av Ericssons tidigare fabriker och kontor. Vasakronan utvecklar området till ett centrum för konst, design och arkitektur. I Telefonfabriken 1 investeras successivt 260 mkr i 26 500 kvm kontor med modern standard.

Framtidsutsikter

Hyresmarknaden i Stockholms innerstad bedöms komma att påverkas av lägre kontorssysselsättning. Efterfrågan på kommersiella lokaler är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen och vakanserna kommer sannolikt att öka under 2009.

På investerarmarknaden förväntas efterfrågan komma att öka jämfört med hösten 2008.

För 2009 bedöms nedgången i den ekonomiska utvecklingen inte få någon omedelbar effekt på resultatet då kontrakten har lång bindningstid och fastigheterna är belägna på adresser som bedöms ha fortsatt god efterfrågan även i sämre tider.

Fastighetsinnehav 2008-12-31, Stockholm

	Fastighet, adress	Byggår	Användn.	Area, kvm Totalt	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butiker	Area, kvm Övrigt	Vakans-grad, %	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Större hyresgäster
	Stockholms innerstad											
1	Argus 8 Skeppsbron 38, Packhusgränd 7	1788, 1930	Kontor	5 153	0	3 975	0	1 178	0	163 000	17 302	Boston Consulting Group
2	Bacchus 1 Skeppsbron 20	1901	Kontor	2 995	0	2 759	0	236	2	69 000	8 129	Skeppsbrogruppen, Gustavia Capital Management
3	Beridarebanan 11 Sveavägen 5–9, Sergelgatan 8–14	1961	Kontor	24 437	0	17 936	4 982	1 519	4	895 000	108 747	The Stadium, JC, The Summit, Leimdörfer, Grin, Provider, Choice Hotels, CBRE
4	Beridarebanan 4 Sergelgatan 16–18, Sveavägen 13	1960	Kontor	13 139	0	8 078	3 017	2 044	2	503 000	57 578	Previa, Direct Försäkringsmäklare, 4 C Strategies, ONOFF, MQ
5	Beridarebanan 77 Sergelgatan 20–22, Sveavägen 17	1958	Kontor	15 025	0	8 566	4 241	2 218	2	490 000	63 736	H&M, Svanströms, Handelsbanken, Gina Tricot, B2 Sverige
6	Bremen 1 Tegeluddsvägen 3–9	1964	Kontor	21 361	0	6 152	0	15 209	2	325 000	*	Ericsson, TV 4
7	Diamanten 11 Kungsholmsgatan 23	1928	Kontor	2 059	149	1 339	0	571	0	41 909	4 964	Creuna
8	Fruktkorgen 1 Scheelegatan 7	1916	Kontor	15 774	0	15 774	0	0	0	266 000	*	Domstolsverket
9	Gamen 12 Götgatan 74–78B	1959	Handel	31 490	13 895	7 452	8 793	1 350	5	864 000	88 334	NUTEK, Intersport, ONOFF
10	Gamen 8 Götgatan 72, Åsögatan 108	2000	Kontor	5 808	0	4 863	469	476	0	160 000	19 000	Aegis Media, Fatalist Entertainment
11	Garnisonen 3 Linnégatan 87–89, Karlavägen 96–112	1886, 1963, 1972	Kontor	136 757	0	107 554	5 215	23 988	7	2 550 000	299 418	SCB, Mercuri Urval, Live Nation Nordic, EMI Music, Cision, Metria, VHS, Svensk Försäkring,
12	Getingen 11 Sveavägen 163–167	1957	Kontor	24 240	0	15 555	3 245	5 440	55	351 000	55 744	Ahlsell, Bluestep Bostadslån, Axessor Invest, MLI World Fitness
13	Grönlandet Norra 1–5 Drottninggatan 98, Wallingatan 2	1800	Kontor	15 761	0	13 770	494	1 497	1	396 000	45 780	IBM Svenska, Forskningsrådet för arbetsliv och socialvetenskap, Norma Sweden,
14	Gångaren 10 Lindhagensgatan 70–76	1962	Kontor	40 719	0	35 152	0	5 567	1	451 000	*	Arkitektkopia, Niscayah Group, Securitas, Skanska

* Hyresvärde ej offentligt.

Stockholms innerstad

Fastighetsinnehav 2008-12-31, Stockholm

	Fastighet, adress	Byggår	Användn.	Area, kvm Totalt	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butiker	Area, kvm Övrigt	Vakans-grad, %	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Större hyresgäster
	Stockholms innerstad											
15	Hästen 24 Mäster Samuelsgatan 15–17	1984	Kontor	3 324	0	3 314	0	10	1	138 000	*	HiQ, Kaupting Bank, VÄRMEK
16	Hästskon 12 Sveavägen 2–10, Hamngatan 24–32	1963	Kontor	54 782	0	37 638	7 573	9 571	0	1 482 000	162 298	Jeeves, Espresso House
17	Hästskon 9 Hamngatan 22, Regeringsgatan 45	1935	Handel	9 629	0	5 141	3 630	858	0	389 000	42 483	SEB, The Stadium, Joy, Bik Bok, Cubus, Nilsson Group, Gina Tricot
18	Jakob Större 18 Regeringsgatan 8–24	1975	Kontor	20 300	0	14 555	1 160	4 585	21	685 000	60 354	Acando, Hamburger Börs, Riksdagsförvaltningen, TRR Trygghetsrådet
19	Järnplåten 23 (Part of) Kungsgatan 37	1937	Kontor	1 517	0	1 517	0	0	100	0	5 418	Jeeves, Espresso House
20	Kungliga Trädgården 7 Hamngatan 25	1969	Kontor	5 426	0	3 472	1 939	15	26	257 000	28 243	Stockholm Visitors Board, Hamilton Advokatbyrå, Advokatfirman Nilsson & Co
21	Kurland 11 Holländargatan 21A	1884	Kontor	2 285	0	2 218	0	67	0	48 400	6 095	Sophiahemmet Rehab Center, Freesourcing, I & N Grafisk Kommunikation
22	Lantmätaren 1 V Trägårdsgatan 2	1644, 1754	Kontor	1 747	0	1 747	0	0	0	58 600	5 185	Steen & Ström, LRF Konsult
23	Lyckan 10 Lindhagensgatan 124–132	1940	Kontor	23 400	0	21 800	175	1 425	6	374 000	47 164	Adoptionscentrum, Scan, Arla, Nicator Group, Husqvarna
24	Lyckan 9 Lindhagensgatan 122	1936	Kontor	7 036	0	7 036	0	0	69	114 720	*	BioArctic Neuroscience, Octapharma
25	Matrosen 4 Birger Jarlsgatan 2–4	1893	Kontor	9 468	0	6 448	1 084	1 936	0	394 000	38 566	Kontoret Nybroviken, Restaurang Riche, Industrikapital, Poloco Scandinavia
26	Munkläget 21 Hantverkargatan 15–17	1956	Kontor	6 210	0	6 210	0	0	0	160 000	*	Ekobrottsmyndigheten
27	Murmästaren 3 Hantverkargatan 29	1926	Kontor	16 081	0	13 877	0	2 204	0	289 000	*	Länsstyrelsen
28	Nattugglan 14 Västgötagatan 5–7, Folkungagatan 44	1978	Kontor	22 641	0	19 809	0	2 832	0	456 000	56 977	Skatteverket, Stockholms Läns Sjukvårdsområde, Civilekonomernas Riksförbund
29	Neapel 3 Hangövägen 17–35	1991	Kontor	47 370	0	29 755	165	17 450	4	676 000	91 364	Dustin, Fortum, Stockholms Läns Landsting, Hotel Scandic Ariadne
30	Pennfäktaren 11 Vasagatan 7	1977	Kontor	11 680	0	9 645	0	2 035	68	389 000	*	Max Hamburgerrestauranger, Ramuk, The Laughing Duck
31	Riga 2 Malmvägen 11–13	–	Övrigt	0	0	0	0	0	0	85 500	*	–
32	Rotterdam 1 Hangövägen 18–20	1999	Övrigt	24 530	0	7 615	0	16 915	0	0	36 580	AGO, Procter & Gamble, Sveriges Television
33	Sandbacken Mindre 39 Tjärhovsgatan 21 A	1980	Kontor	4 030	0	3 990	0	40	1	64 600	9 413	Apis Technical Trainging, Länsarbetsnämnden, Polismyndigheten
34	Sejlaren 7 Sveavägen 25–29	1930	Kontor	10 248	0	8 572	647	1 029	0	373 000	41 286	Accenture, Fjärde AP-fonden, Raysearch Laboratories
35	Skjutsgossen 8 Krukmakargatan 15, 19–21	1942	Kontor	9 321	0	9 320	0	1	2	81 400	*	Ramböll
36	Skravelberget Mindre 12–13 Birger Jarlsgatan 1–5	1903	Kontor	9 135	0	6 400	1 362	1 373	16	417 000	43 679	RSI Nattklubb, Gernandt & Danielsson Adv., Est2004 Advisors
37	Skären 3 Norrlandsgatan 12	1853	Kontor	1 734	0	1 350	284	100	1	61 000	7 582	Ekstranda, Gålöstiftelsen, RL Nordic
38	Spektern 13 Hamngatan 29–33	1975	Kontor	25 800	0	19 520	4 940	1 340	32	991 000	105 227	Advokatfirman Delphi & Co, Evli Bank, Swedbank
39	Sperlingens Backe 45 Stureplan 2	1897	Kontor	3 941	0	2 961	945	35	22	133 000	13 980	SEB, Sturehof
40	Sperlingens Backe 47 Birger Jarlsgatan 16	1935	Kontor	8 187	0	6 331	525	1 331	0	293 000	31 378	American Bistro Sweden, Post- & Telestyrelsen, The Bull & Bear Inn
41	Styckjunkaren 11 Birger Jarlsgatan 6D, 10	1891	Kontor	1 570	0	1 274	168	128	27	64 000	6 215	Consortio Invest, Scandinavian Life Science Venture
42	Styckjunkaren 7 Birger Jarlsgatan 14	1900	Kontor	2 168	0	1 675	473	20	0	98 000	*	Altor Equity Partners, Åmells Konsthandel, Nordic Venture Partners Aps
43	Styrpinnen 12 Hamngatan 13	1979	Kontor	2 207	0	1 886	320	1	13	108 000	9 884	CVC Capital Partners Svenska, Volkswagen Group Sverige
44	Styrpinnen 15 Kungsträgårdsgatan 13	1898	Kontor	3 593	0	3 395	0	198	0	111 000	*	Danske Bank
45	Sumpen 14 Norrlandsgatan 22	1856	Kontor	2 048	0	1 563	454	31	21	65 000	6 327	Assessit, Eurocommercial Properties Swe, Kaupthing Finans, Mediaplanet Sverige
46	Sumpen 15 Stureplan 19	1895	Kontor	3 862	0	2 656	1 137	69	0	204 000	20 736	Handelsbanken, JM, Kaupthing Bank
47	Sumpen 16 Stureplan 13	1862	Kontor	2 958	0	2 291	151	516	1	121 000	14 564	East 3 i Stockholm, Frey Wille Stockholm, Kaupthing Bank, Odin Fonder
48	Svea Artilleri 14 Valhallavägen 117	1877	Kontor	15 762	0	13 763	0	1 999	16	0	40 217	Kungliga Musikhögskolan, S.A.T.S. Sports Club
49	Tre Vapen 2 Valhallavägen 185–215, Banérgatan 62	1948	Kontor	38 293	0	35 151	0	3 142	0	0	6 610	Naturvårdsverket, SIDA, Teaterhögskolan i Stockholm
50	Tritonia 9 Lilla Nygatan 1, Stora Nygatan 14–16	1962	Kontor	2 464	184	1 570	331	379	20	49 348	5 293	Wokia, Kriminalvårdsstyrelsen, Regi Research & Strategi, Community Labs Europe
51	Uggleborg 12, Vasagatan 14–18, Klara Västra Kyrkogatan 11	1934	Kontor	34 500	0	29 297	1 535	3 668	0	0	0	Försäkringskassan, Runners Store, Kartcentrum
52	Uppfinnaren 1 Valhallavägen 136	1921	Kontor	16 016	0	11 123	0	4 893	0	305 000	34 010	Patent- och registreringsverket, Tyska Ambassaden
53	Uppfinnaren 2 Östermalmsgatan 87	1914	Kontor	17 214	0	15 467	0	1 747	1	408 000	45 319	Riksåklagaren, Clear Channel, Spray Portal, Lindskog Malmström Advokatbyrå, Ikivo
54	Vildmannen 6 Biblioteksgatan 11	1887	Kontor	6 351	0	4 703	972	676	0	246 200	28 060	A.T. Kearney, Haldex, LINDRI Konfektion, Neonode, SCA, Solidaritet
55	Älgen 24 Brahegatan 45–49	1964	Kontor	9 336	2 952	6 056	0	328	62	206 600	*	Polismyndigheten

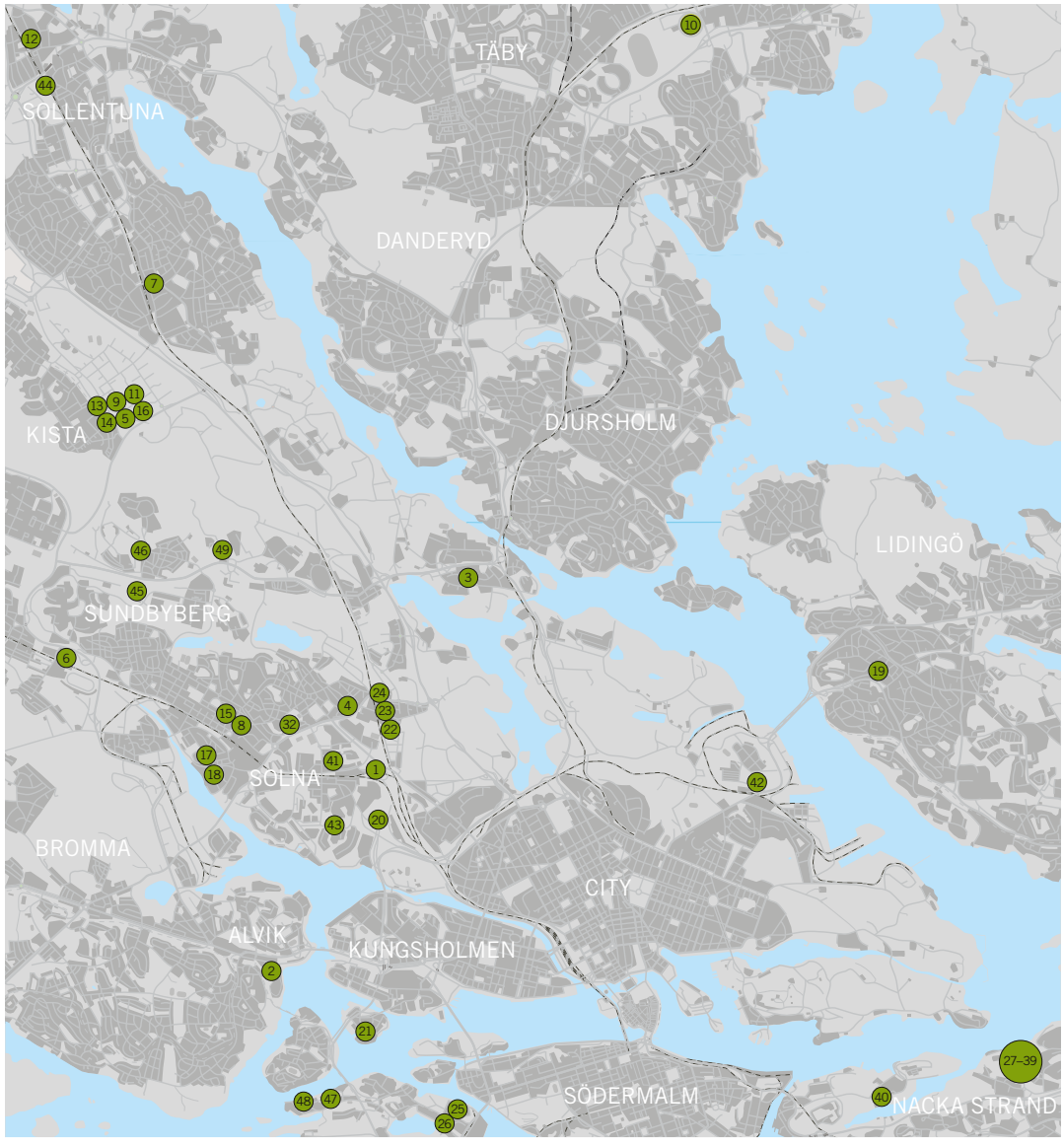
* Hyresvärde ej offentligt.

Fastighetsinnehav 2008-12-31, Stockholm

	Fastighet, adress	Byggår	Användn.	Area, kvm Totalt	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butiker	Area, kvm Övrigt	Vakans-grad, %	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Större hyresgäster
	Stockholms ytterområden											
1	Albydal 3 Sundbybergsvägen 1–3	1979	Kontor	28 070	0	24 905	0	3 165	26	317 000	49 305	Esselte Sverige, Toshiba Tec Nordic, Vägverket
2	Alvik 1:18 Gustavslundsvägen 129–145	1868/ 1987–1991	Kontor	49 060	0	45 750	80	3 230	30	715 356	107 812	Cap Gemeni, Nordnet Bank, Sanofi-Aventis, Wedins
3	Axet 1 Barksväg 15	1986	Kontor	31 653	0	29 705	0	1 948	0	298 000	*	IF Skadeförsäkring, HB Luntmakaren
4	Bellona 5 Södra Långgatan 19–23	1961	Kontor	10 327	4 435	5 780	0	112	3	89 790	*	Posten, Pressens Morgontjänst, Bolist
5	Bredbandet 1 Isafjordsgatan 2–4	–	Övrigt	0	0	0	0	0	100	11 000	*	–
6	Bromsten 9:1 Sulkyvägen 2	1940	Övrigt	19 210	0	2 109	0	17 101	0	55 765	13 513	Bromma Skog & Trädgård, A-service Trä o Metall
7	Estländaren 10 Sollentunavägen 82–84	1989	Kontor	3 088	0	3 088	0	0	1	21 842	3 959	Océ Svenska
8	Godset 4 Sturegatan 1–9	1977	Kontor	21 400	0	16 603	3 256	1 541	7	316 975	44 455	Dun & Bradstreet Sverige, Psoriasisföreningen i Sthlms Län, Manpower Sverige
9	Hekla 1 Isafjordsgatan 10–16C	1976/2007	Övrigt	39 157	0	30 822	0	8 335	31	514 566	*	Ericsson, Zipson Restaurang
10	Hingsten 1 Kemistvägen 1 A–B	1999	Kontor	6 173	0	6 173	0	0	0	48 400	*	Novartis Sverige
11	Hårddisken 1 Kista	–	Övrigt	0	0	0	0	0	–	–	–	–

* Hyresvärde ej offentligt.

Stockholms ytterområden



Fastighetsinnehav 2008-12-31, Stockholm

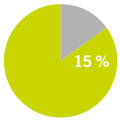
	Fastighet, adress	Byggår	Användn.	Area, kvm Totalt	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butiker	Area, kvm Övrigt	Vakans-grad, %	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Större hyresgäster
	Stockholms ytterområden											
12	Järva 2:1 & 2:7 Mellersta Järvafältet	–	Övrigt	5 654	227	212	0	5 215	0	537	–	–
13	Katla 1 Kista Science Tower, Färögatan 33	2003	Kontor	49 198	0	41 695	3 009	4 494	6	546 000	123 736	SATS, Unisys, SymSoft, Mentor Graphics, Symantec, Accenture, Fujitsu Siemens
14	Knarrarnäs 2 Kista Entré, Knarrarnäsgatan 7	2003	Kontor	43 647	0	39 980	1 534	2 133	6	445 000	89 887	Philips, IBM, Friskis & Svettis, SPSS, Telecomputing, Compuware, Radio Components Sweden, Medtronic
15	Kronan 1 Sturegatan 2–4	1981	Kontor	22 738	0	15 872	2 904	3 962	15	286 118	40 917	Arbetslöshetskassan Alfa, Länsarbetsnämnden, Stockholms Läns Landsting,
16	Modemet 1 Kista	–	Övrigt	0	0	0	0	0	–	–	–	–
17	Nöten 3 Albygatan 101, 105	1949/1999	Kontor	35 800	0	34 472	0	1 328	2	531 800	84 443	GE Money Bank, EDS, Strålsäkerhetsmyndigheten
18	Nöten 5 Solna strandväg 68–86, 124–136	1986	Kontor	29 200	0	27 910	30	1 260	18	364 000	53 298	Regus Solna Strand, Riksbilar, Svenska Rymdbolaget, Ansaldo Signal Sweden
19	Oden 20–22, Friggavägen 22–24, Odenvägen 2–10 med flera	1984/1996	Butiker	27 515	6 666	4 599	11 520	4 730	0	388 241	55 282	Lidingö Stad, Lidingö Centrum Livs, Coop Sverige Fasigheter
20	Polisen 2 Terminalvägen 22–32, 36–45	1965, 2003	Kontor	47 049	0	31 161	0	15 888	0	704 400	*	Polismyndigheten i Sthlms län, Posten
21	Primus 1 Primusgatan 18	1963	Kontor	27 519	0	19 740	802	6 977	4	318 564	67 525	Polismyndigheten, Aon Sweden, Qbranch, Vasakronan Service Partner, Hertz
22	Rosenborg 1 Gustav III Boulevard 54–58	2007	Kontor	10 106	9 196	0	0	910	0	239 000	29 887	Bayer, Tibnor, Amgen, Vmware
23	Rosenborg 2 Gustav III Boulevard 62–66	–	Övrigt	0	0	0	0	0	–	36 827	–	–
24	Rosenborg 3 Gustav III Boulevard 68–70	–	Övrigt	0	0	0	0	0	–	36 827	–	–
25	Rosteriet 6 & 8 Liljeholmsvägen 28–30	1959	Kontor	17 571	0	16 856	0	715	1	136 456	35 097	Ahlsell, Arbetsmarknadsinstitutet, Betongindustri, Mysoft, Svenska ESF-rådet, Svenskt Vatten, PicSearch
26	Rosteriet 7 Liljeholmsvägen 32	1964	Kontor	13 909	0	10 704	863	2 342	64	128 800	23 946	Fastbolaget Polstjärnan, Byggnads
27	Sicklaön 13:24 Fabrikörsvägen 16	1929	Övrigt	220	0	0	0	220	0	1 833	*	
28	Sicklaön 13:77 Augustendalsvägen 10–22, Augustendalstorget 1–9	2000	Kontor	10 962	0	8 530	878	1 554	2	152 000	31 464	Domstolsverket, Generic Sweden
29	Sicklaön 13:78 Jakobsdalsvägen 15–21, Cylindervägen 8–20	1992	Kontor	25 740	0	19 370	392	5 978	24	234 295	39 369	SATS Sports Club, Pysslingen Förskolor, HL Display
30	Sicklaön 13:79 Augustendalsvägen 21–27, 37	1995	Kontor	36 016	0	36 016	0	0	25	301 000	*	Logica Sverige
31	Sicklaön 13:82 Ellensviksvägen 1	1929, 2000	Övrigt	3 085	0	0	0	3 085	0	37 448	*	Stockhuset
32	Sicklaön 13:87 Augustendalsvägen 42–74	1994–1999	Kontor	7 530	1 353	5 745	96	336	0	94 511	15 859	Elgudden Invest, GANT, Nordic Infucare, Stockhuset
33	Sicklaön 362:1, 362:3 Augustendalsvägen 2–6	–	Kontor	0	0	0	0	0	–	8 031	*	–
34	Sicklaön 369:32 Fabrikörvägen 4–8	1997	Kontor	20 765	0	20 605	0	160	68	206 000	30 076	Atkins Sverige, Bulls Holding, Bygganalys, Tqi Consult
35	Sicklaön 369:33 Augustendalsvägen 17–19, 43	1860/70, 1996	Kontor	7 501	0	7 441	0	60	6	68 467	12 017	Atria Concept, Mabtech, Predictive Sales, SHL Group
36	Sicklaön 369:34 Cylindervägen 2–4, Jakobsdalsvägen 1–3	1905/1995	Kontor	20 390	0	20 305	85		17	95 200	33 167	Com Hem, Mediagymnasiet, Polismyndigheten, Walthers Gymnasium
37	Sicklaön 369:35 Augustendalsvägen 8	1910	Övrigt	5 774	0	377	0	5 397	0	32 400	*	J. Event, Exporental System i Stockholm
38	Sicklaön 369:36 Automobilgatan 2–16, Cylindervägen 3–15	1929	Kontor	6 274	0	4 279	68	1 927	11	71 200	8 786	Com Hem, Fazer Amica B, J. Event, Telemar Scandinavia
39	Sicklaön 369:37 Augustendalsvägen 1–7	1993	Kontor	36 909	0	33 990	0	2 919	68	568 000	*	Polismyndigheten i Sthlms län
40	Sicklaön 37:49 Kvarnholmsvägen 56	–	Övrigt	34 424	0	1 425	0	32 999	0	–	*	Kungliga Operan, Kungliga Dramatiska Teatern
41	Skytten 2 Hannebergsgatan 33	1960	Kontor	4 287	0	3 780	0	507	1	38 000	5 536	Svenska Kyrkan, Swedbank, Koneo, URS Nordic
42	Starkströmmen 2, 4 Midskogsgränd 1–5	1965, 1962	Kontor	9 025	0	6 015	0	3 010	29	39 568	8 725	Vincent Shoe Store Sweden, Relacom, We International
43	Styckjunkaren 2 Armégatan 40	1988	Kontor	7 914	0	7 106	0	808	5	73 938	*	Lassila & Tikanoja Service, Byggmax, YIT
44	Städet 1 Norra Malmvägen 141–143	1972	Butiker	16 010	0	0	10 420	5 590	5	114 400	*	ICA Fastigheter Sverige, Elgiganten
45	Sundbyberg 2:42 Råsta	1909	Övrigt	0	0	0	0	0	–	11 298	*	Sundbybergs Stad,SL, Kjell Lindmark
46	Sundbyberg 2:44 Råsta	–	Kontor	0	0	0	0	0	0	504	–	Mark
47	Telefonfabriken 1 LM Ericssons väg 4–8, Telefonvägen 30	1939	Övrigt	106 713	4 142	84 254	1 641	16 676	21	709 457	154 323	Ericsson, Aastra Telecom Sweden, Konstfack
48	Tingshuset 1 Huddinge Stationsväg 5–7	1960	Kontor	5 872	0	5 763	0	109	17	45 600	8 392	Öhrlings PriceWaterHouseCoopers, Kriminalvården
49	Vagnfjädern 1 Enköpingsvägen 80	–	Övrigt	0	0	0	0	0	0	4 870	*	Oljemarks Bilfjädrar
50	Älta 37:19 Älta	–	Övrigt	0	0	0	0	0	–	2 320	–	–
	Summa Region Stockholm			**1 756 337**	**43 199**	**1 304 173**	**98 004**	**310 961**	**11**	**27 382 881**	**3 773 572**	

* Hyresvärde ej offentligt.

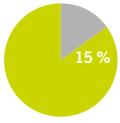
Region Göteborg

Andel av Vasakronan totalt, %

76. Marknadsvärde

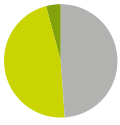


77. Hyresvärde



Per fastighetskategori

78. Marknadsvärde



- Kontor, 49 %
- Handel, 47 %
- Övrigt, 4 %

Vasakronan är en stor aktör inom både kontors- och handelsfastigheter i Göteborg. Beståndet innehåller profilfastigheter såsom Lilla Bommen och delar av Nordstan.

Vasakronans fastighetsinnehav i Göteborg är en mix av centralt belägna handelsfastigheter och kontorsfastigheter. Lilla Bommen är den mest kända kontorsfastigheten.

79. Region Göteborg

	2008	2007
Marknadsvärde, mkr	11 072	5 129
Hyresvärde, mkr	923	377
Vakansgrad, %	3	6
Antal fastigheter	39	20
Area, tkvm	347	153

80. Regionens största hyresgäster

Hyresgäster
Polismyndigheten
Kriminalvården
Åhléns
SEB
Tingsrätten

81. De största fastighetsägarna, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Hantverks- och Industrihus i Göteborg	598
Framtiden[1)]	558
Castellum	536
Vasakronan	347
Wallenstam	345

[1)] Bostadsbolaget, Familjebostäder, Poseidon, Gårdstensbostäder, HjälboBostaden, Göteborgslokaler.

Källa: Byggstatistik

Göteborg är ett finansiellt centrum för hela Västsverige. Under flera år har det pågått en omvandling av Göteborg från industristad till en modern kunskapsstad, där bland andra Lindholmen Science Park, Ericsson och Chalmers tekniska högskola utgör de viktigaste motorerna. Det finns ett nära samarbete mellan universitet/högskola, näringsliv och det offentliga.

På fastighetsmarknaden i Göteborg sker normalt sett endast ett fåtal fastighetstransaktioner varje år och på hyresmarknaden är det traditionellt sett låg vakans.

Fastighetsbestånd

Vasakronan har en stark position inom både handels- och kontorsfastigheter och företaget är en av de största aktörerna på kontorsmarknaden i centrala Göteborg. Kontorsfastigheterna är koncentrerade till attraktiva delmarknader såsom Inom Vallgraven, Östra och Västra Nordstaden, Gullbergsvass, Norra Älvstranden och Gårda. I beståndet finns kända profilfastigheter som Lilla Bommen och Centrumhuset. Det ingår också många kända butiksfastigheter, till exempel delar av Nordstan, Arkaden och Kompassen.

De fastigheter som tillkom genom Vasakronanförvärvet kompletterade det befintliga beståndet mycket väl. Förvärvet innebar tillskott av kontorshus i centrala lägen och i Nordstan tillkom ytterligare en fastighet. Det innebär att Vasakronan nu äger cirka 40 procent av köpcentrumet. Vasakronanförvärvet innebar att beståndet mer än fördubblades då det tillfördes fastigheter till ett värde av 5,9 mdkr.

Marknadsvärdet på Vasakronans kommersiella Göteborgsbestånd uppgick vid årsskiftet till 11,1 mdkr (5,1). Av marknadsvärdet var 47 procent handelsfastigheter, 49 procent kontorsfastigheter och resterande del övrigt.

Vakansgraden i det kommersiella beståndet i Göteborg uppgick vid årsskiftet till 3 procent. Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter för de uthyrda kommersiella lokalerna var 2 375 kr/kvm (2 460).

Fastighetsmarknaden

Göteborg är en av de städer i Sverige som har påverkats mest av den finansiella krisen. Krisen har medfört kraftigt negativa effekter på investeringar, konsumtion och sysselsättning genom stora varsel i regionen. För fastighetsmarknaden i Göteborg har det inneburit minskad transaktionsvolym och höjda avkastningskrav.

Köpare på fastighetsmarknaden har under året främst varit aktörer med redan stora innehav i regionen, till exempel Wallenstam och Balder. En större affär var Norska Acta Kapitalförvaltning som köpte kontorsfastigheten Lindholmen 30:1, med Ericsson som hyresgäst, av RBS Nordisk Renting i en affär som uppskattas till cirka 1 mdkr.

Avkastningskravet för kontorsfastigheter i centrala Göteborg bedöms nu till 6,0–6,25 procent. Det indikerar att marknadens direktavkastningskrav har höjts med 0,75–1,0 procentenheter under 2008. För välbelägna fastigheter med stora inslag av attraktiva butiker är bedömningen att avkastningskraven inte har stigit lika mycket.

Hyresmarknaden

Kontor

I Göteborg har kontorshyresmarknaden även under 2008 uppvisat stigande hyresnivåer. Hyresnivån för nytecknade hyreskontrakt har stigit ytterligare till drygt 2 000 kr/kvm. Topphyrorna för kontor i Nordstan ligger nu upp mot 2 500 kr/kvm och i Lilla Bommen har hyreskontrakt tecknats på cirka 2 800 kr/kvm. Vakansnivån för centrala Göteborg är inom intervallet 5–9 procent.

Butiker

De mest attraktiva butikslägena utgörs av de centrala stråken i Östra Nordstaden samt området kring Fredsgatan i stadsdelen Inom Vallgraven. I de bästa butikslägena är vakansgraden låg och hyresnivåerna är inom nivån 3 000–7 000 kr/kvm. Det finns enstaka avtal i Östra Nordstaden och även i galleriorna längs Fredsgatan (Arkaden och Kompassen) med nivåer kring 9 000 kr/kvm.

Projekt

Vasakronan växer i Göteborg genom den stora investering som pågår vid Ullevi Park. Under 2009 och 2010 kommer bland annat Ekobrottsmyndigheten, Kriminalvården och Åklagarmyndigheten att flytta hit till Göteborgs nya rättscentrum.

I samma område sker en nybyggnad för Göteborgs tingsrätt där investeringen görs i ett joint venture med NCC.

Framtidsutsikter

Det enskilt största hotet för 2009 är de effekter som lågkonjunkturen och nedgången i svensk fordonsindustri kommer att ge på kontorssysselsättningen. Nedgången i tillverkningsindustrin påverkar i sin tur tjänstesektorn och kontorsmarknaden. Det finns risk för att effekten blir sjunkande hyresnivåer och en ökad vakansgrad på marknaden.

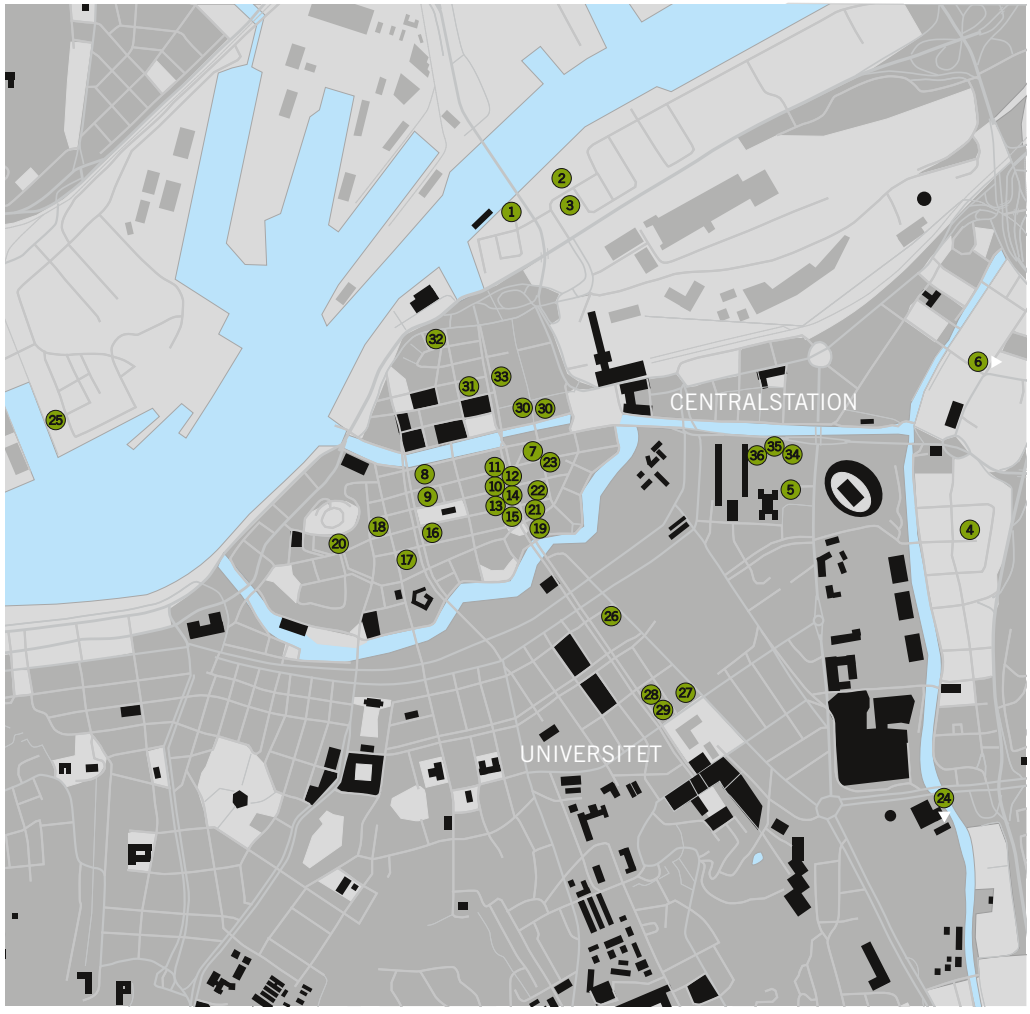
Konjunkturens påverkan på resultatet för Vasakronan, som har låg vakans i beståndet och stabila hyresgäster med långa kontrakt, bedöms bli marginell under 2009.

82. Marknadshyror och vakanser

Kontor	A-läge Göteborg	A-läge Göteborg butiker
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 400	9 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 700–2 000	3 000–7 000
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	1 850	3 500
Vakans, %	9	1

Källa: DTZ

Göteborg


CENTRALSTATION
UNIVERSITET
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
30
31
32
33
34
35
36

Fastighetsinnehav 2008-12-31, Göteborg

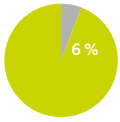
	Fastighet, adress	Byggår	Användn.	Area, kvm Totalt	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butiker	Area, kvm Övrigt	Vakans-grad, %	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Större hyresgäster
	Göteborg											
1	Gullbergsvass 1:16 Lilla Bommen 1–2	1989	Kontor	30 880	0	24 732	921	5 227	2	453 000	70 505	Öhrlings PricewaterhouseCoopers, Göteborgs Stift, Ekman & Co
2	Gullbergsvass 16:1 Gullbergs Strandgata 6–8	1984	Kontor	22 780	0	21 096	576	1 108	0	340 000	45 571	NCC Construction Sverige, Lawson Software Sweden, Via Travel
3	Gullbergsvass 3:3 Gullbergs Strandgata 7A	1981	Kontor	15 706	0	14 158	463	1 085	0	192 000	27 461	Sweco, Nordic Bulkers, Sun Microsystems
4	Gårda 18:24 Gårdatorg 1–2	1991	Kontor	8 659	0	7 850	469	340	1	103 000	15 244	JM, Lernia Utbildning, Previa, SEB
5	Heden 42:1–3 och 705:14 Skånegatan 5	1964	Kontor	38 252	0	32 515	0	5 737	0	328 600	106 715	Polismyndigheten i Västra Götaland, Kriminalvården, Åklagarmyndigheten
6	Högen 3:1 (Part of) Härkeshultsvägen 2	–	Övrigt	836	0	0	0	836	0	0	*	Polismyndigheten i Västra Götaland
7	Inom Vallgraven 11:6 Södra Hamngatan 37–43	1970	Butiker	20 274	0	11 944	6 175	2 155	3	768 703	73 914	Awapatent, Mango, Swedbank, Zara, Manpower
8	Inom Vallgraven 16:6 Södra Hamngatan 17–23	1891	Kontor	5 294	0	3 311	272	1 711	0	75 200	11 102	Nordens Teknikerinstitut, Esswell International, Qurius
9	Inom Vallgraven 17:3 Drottninggatan 13, V Hamngatan 10	1813	Kontor	4 260	0	3 741	362	157	0	59 000	8 449	Optik Smart Eyes, I.B.E Trading, Aon Sweden
10	Inom Vallgraven 19:18 Kyrkogatan 44, Östra Hamngatan 31	1905	Kontor	2 828	0	1 981	636	211	4	46 200	6 349	Panduro Hobby, CAP, Adecco
11	Inom Vallgraven 19:7 Drottninggatan 37, Östra Hamngatan 29	1864	Kontor	2 159	0	1 348	643	168	4	29 800	4 526	Advkatfirman Delhi & Co, Fritidsresor, El-boden i Göteborg
12	Inom Vallgraven 19:9 Östra Hamngatan 33	1810	Butiker	1 767	0	790	977	0	0	26 600	*	Duka, Affärseffekt Evert Jansson
13	Inom Vallgraven 20:6 Kungsgatan 50	1850	Butiker	3 705	0	1 243	1 938	524	0	88 000	*	Lindex, Elisabethskolan
14	Inom Vallgraven 20:7 Östra Hamngatan 35	1800	Kontor	1 702	0	1 069	633	0	0	41 400	*	J F Johansson Skor, MasiMas, ScanPartner Göteborg, Ticket Resebyråer
15	Inom Vallgraven 21:11 Östra Hamngatan 45	1800	Kontor	2 006	0	1 308	698	0	12	37 200	4 774	Apoteket, Inuse, Ola Carlson Form
16	Inom Vallgraven 22:15 Kungsgatan 27–29	1935, 1971	Kontor	9 403	0	6 947	2 109	347	8	186 600	20 333	Ackordcentralen Göteborg, Living & Giving i Gtb, Tekonologisk Institut Sverige, Störns i Göteborg
17	Inom Vallgraven 33:10 Magasinsgatan 22–24	1978	Kontor	3 316	404	2 136	701	75	3	38 386	*	Hifab, Inhouse Tech Göteborg, Puza Interiör
18	Inom Vallgraven 59:14 Ekelundsgatan 8–10	1844,1930	Kontor	10 898	1 339	7 820	1 334	405	47	194 000	17 593	Brander Retail, Svensk Hälsovårdsförvatning, Praktikertjänst
19	Inom Vallgraven 6:1 Kungsportsplatsen 2	1920	Kontor	2 587	0	1 272	1 307	8	14	79 400	7 043	Göteborg & Co Träffpunkt, Ibiz Reklam och Designbyrå, Telia Sonera Sverige
20	Inom Vallgraven 61:11 Kungsgatan 12–18	1972	Kontor	9 721	0	7 451	1 275	995	12	96 248	17 525	Porthouse Interior,Västra Götalands Landsting, Gaisler Research
21	Inom Vallgraven 7:5 Östra Hamngatan 52	1939	Kontor	8 822	0	5 333	3 323	166	4	251 000	26 465	Akademibokhandelsgruppen, Selected Brand Shoes of Gothenburg, Massimo Dutti
22	Inom Vallgraven 8:18 Kungsgatan 58–60	1974	Butiker	9 588	0	1 014	6 015	2 559	1	384 000	38 831	Brothers & Sisters, H&M, SATS Sports Club, Solo Kläder Co
23	Inom Vallgraven 9:13 Fredsgatan 6–10	1967	Övrigt	8 342	0	1 765	4 143	2 434	6	401 500	35 595	J F Johansson Skor, NK, The Stadium, McDonalds
24	Kallebäck 2:3 Grafiska vägen 6–42	1948	Butiker	26 332	0	8 160	11 327	6 845	7	98 000	29 215	ICA, Logica, Laserdome
25	Lindholmen 28:1 Therese Svenssons gata 11	2004	Kontor	3 550	0	3 550	0	0	0	55 400	*	Norconsult
26	Lorensberg 45:16 Storgatan 53	1957	Kontor	6 720	23	4 842	942	913	0	76 270	11 255	Folksam Ömsesidig Sakförsäkring, Aragin, Buss Väst
27	Lorensberg 55:3 Södra vägen 25	1887	Kontor	1 942	0	1 942	0	0	0	28 200	*	Domstolsverket
28	Lorensberg 56:8 Kungsportsavenyn 32	1965	Butiker	2 542	125	814	341	1 262	1	44 400	5 779	Domstolsverket, Drivhus Restaurang, Svenska McDonalds
29	Lorensberg 56:9 Kungsportsavenyn 34	1959	Kontor	4 977	1 081	1 922	1 880	94	5	104 200	11 387	Reitan Servicehandel Sverige, Swedbank, Synneby Revisionsbyrå
30	Nordstaden 10:23 Norra Hamngatan 30–34, Götgatan 13–15, 14–16	1968, 1986	Butiker	27 512	0	14 596	8 516	4 400	2	955 261	82 700	Akademibokhandelsgruppen, Cubus, Etapp Konfektions, KPMG Bohlins, I-Sport
31	Nordstaden 17:6 Kronhusgatan 9:13	1862	Kontor	4 498	0	2 186	324	1 988	0	57 600	10 926	Nordens Teknikerinstitut, Svenska Pensionsgruppen, GAS/Fastighetskontoret
32	Nordstaden 31:1 S:t Eriksgatan 3	1787	Kontor	2 408	0	2 079	247	82	1	24 600	4 386	Fungera Göteborg, Betel Restaurang i Göteborg
33	Nordstaden 8:27 Östra Hamngatan 24	1974	Butiker	42 886	0	21 575	21 311	0	1	1 338 504	*	SEB
34	Ullevi Park 1 i Göteborg AB, Heden 46:1 Ullevigatan 15	–	Kontor							–	*	Tingsrätten
35	Ullevi Park i Göteborg 2 AB, Heden 46:2 Skånegatan 2	–	Kontor								–	–
36	Vasakronan Ullevifastigheter AB, Heden 42:4, Ullevigatan 11	–	Kontor							–	*	Kriminalvården
	Summa Region Göteborg			**347 152**	**2 972**	**222 490**	**79 858**	**41 832**	**3**	**7 002 272**	**922 680**	

* Hyresvärde ej offentligt.

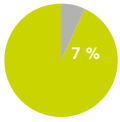
Region Uppsala

Andel av Vasakronan totalt, %

83. Marknadsvärde



84. Hyresvärde



Per fastighetskategori

85. Marknadsvärde

- Kontor, 66 %
- Handel, 27 %
- Övrigt, 7 %

Fastighetsbeståndet i Uppsala är centralt beläget med både kontor och butiker i city samt i Uppsala Science Park. Fastighetsbeståndet förstärktes genom förvärvet av Vasakronan och är nu det största kommersiella beståndet i Uppsala.

Det kommersiella fastighetsbeståndet i Uppsala består främst av kontorsfastigheter med butiksinslag i centrum samt av Uppsala Science Park.

86. Region Uppsala

	2008	2007
Marknadsvärde, mkr	4 657	3 079
Hyresvärde, mkr	426	246
Vakansgrad, %	6	5
Antal fastigheter	35	20
Area, tkvm	284	161

87. Regionens största hyresgäster

Hyresgäster
Läkemedelsverket
Livsmedelsverket
Fakturaskanning för Försäkringskassan
Domstolsverket
Uppsala Läns Landsting

88. De största fastighetsägarna, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Akademiska Hus	503
Uppsala stadshus[1)]	357
Vasakronan	284
Uppsala Akademiförvaltning	149
Aspholmen/Castellum	129

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

Källa: Byggstatistik

Fastighetsmarknaden i Uppsala uppvisar ett fåtal transaktioner och har en stabil hyresmarknad.

Fastighetsbestånd
Vasakronan är en av de största kommersiella fastighetsägarna i Uppsala. Fastighetsbeståndet består av centralt belägna fastigheter med både kontor och butiker i city samt i Uppsala Science Park. Kontorsfastigheterna har butiksinslag och ligger i huvudsak kring Stora Torget, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan.

Uppsala Science Park är beläget vid den campus som skapats runt Uppsalas två 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.

Genom Vasakronanförvärvet tillfördes fastigheter till ett värde av 1,9 mdkr, vilket motsvarar en ökning av beståndet med 60 procent. Främst tillkom centralt belägna butiksfastigheter.

Marknadsvärdet på Vasakronans kommersiella fastighetsbestånd i Uppsala uppgick vid årsskiftet 2008/09 till 4,7 mdkr (3,1). Av beståndets marknadsvärde per årsskiftet var 66 procent kontorsfastigheter och resten butiksfastigheter och övrigt.

Vakansgraden i det kommersiella beståndet i Uppsala uppgick vid årsskiftet till 6 procent. Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter för de uthyrda kommersiella lokalerna var 1 475 kr/kvm (1 459).

Fastighetsmarknaden
Transaktionsvolymen i Uppsala har under året varit låg. De affärer som genomförts har omfattat volymhandelsfastigheter och mark. Köpare har bland annat varit KF Fastigheter och IVG Funds.

Under 2008 bedöms marknadens avkastningskrav vid förvärv av kommersiella fastigheter ha stigit med i genomsnitt en procentenhet. Centrala handelsfastigheter har klarat sig bättre än kontorsfastigheter. Marknadens krav på direktavkastning för centrala kommersiella objekt bedöms till mellan 6,0 och 6,5 procent för handel och för kontor runt 7 procent. I mindre centrala och attraktiva lägen bedöms nivån ligga över 8 procent.

Hyresmarknaden
Kontor
Vakansgraden för kontorslokaler i de centrala delarna av Uppsala är under 5 procent medan vakansgraden i ytterområdena är knappt 9 procent. Under 2008 har vakansnivåerna i de centrala delarna stigit med 0,5–1,0 procentenheter. I centrala Uppsala är efterfrågan störst på stora lokaler och där är utbudet relativt begränsat. Hyresgästernas krav har ökat på främst modernitet och standard.

I centrala Uppsala har hyresnivåerna för kontorslokaler med normal standard under flera år varit stabila inom nivån 1 500–1 600 kr/kvm men också med noteringar över detta intervall.

I Uppsalas ytterområden noterades under hösten 2007 toppnivåer för kontorslokaler med hög standard på över 1 300 kr/kvm. Samtidigt finns det områden utanför centrum, till exempel i Uppsala Science Park, där kontorshyror för moderna lokaler med hög standard tecknas till samma nivåer som i centrum.

Butiker
Hyresutvecklingen för butiker i centrala Uppsala har varit positiv under 2008. Idag är utbudet av butikslokaler litet, men det kommer tillskott längs Dragarbrunnsgatan under de kommande åren. Boländerna omvandlas allt mer från ett industriområde till ett attraktivt handelsområde. Ikeas nyetablering kommer ytterligare att bidra till den positiva utvecklingen.

Framtidsutsikter
Efterfrågan på fastigheter och kontorslokaler bedöms vara lägre under 2009 än vad den varit de senaste åren. En stor utmaning för Vasakronan finns i att förverkliga ”Vision Dragarbrunn”, där centrumhandeln längs Dragarbrunnsgatan ska utvecklas vidare. Målet är att Uppsala Centrum ska fortsätta att vara den bästa handelsplatsen i konkurrens med de externa köpcentrumen.

Då beståndet har låg vakans, och det är en mindre del av hyreskontrakten som ska omförhandlas under 2009, så förväntas resultatet under 2009 vara i nivå med resultatet för 2008.

89. Marknadshyror och vakanser

Kontor	A-läge Uppsala
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	1 900
Marknadshyra, kr/kvm	1 200–1 700
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	1 350
Vakans, %	5

Källa: DTZ

Uppsala

GRÄNBY
FYRISHOV
KVARNGÄRDET
LUTHAGEN
VAKSALA TORGET
FÅLHAGEN
STORA TORGET
31
13
5
23
20
6
10
12
11
15
8
7
9
14
18
32
22
19
21
17
16
30
34
4
26
27
25
28
1
24
33
29
2
3

Fastighetsinnehav 2008-12-31, Uppsala

	Fastighet, adress	Byggår	Användn.	Area, kvm Totalt	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butiker	Area, kvm Övrigt	Vakans-grad, %	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Större hyresgäster
	Uppsala											
1	Aske 1:2 Aske Kursgård	1807	Kontor	4 937	0	4 937	0	0	0	24 333	–	Nyckelkonferenser
2	Boländerna 12:1 Danmarksgatan 24	1960	Övrigt	6 498	0	618	0	5 880	0	17 720	3 230	GE Healthcare Bio-Sciences, TeliaSonera Sverige
3	Boländerna 14:2 Bolandsgatan 15	1983	Kontor	11 615	0	5 045	1 454	5 116	12	66 990	13 211	Dahl Sverige, Nordea Bank, YIT, Glasklart
4	Del Årsta 11:233 Haeggströmsgatan 1	–	Övrigt	0	0	0	0	0	–	1 600	*	–
5	Dragarbrunn 21:5 Kungsgatan 34–40	1970	Kontor	6 415	0	6 353	0	62	0	77 200	*	Nordiska Afrikainstitutet, Swedbank, Uppsla Läns Landsting
6	Dragarbrunn 14:5 Svartbäcksgatan 8	1972	Butiker	5 163	0	3 032	1 936	195	1	82 000	11 896	IP-Onlt Telecommunication, ESPRIT, Kicks Kosmetikkedjan
7	Dragarbrunn 18:1 Gamla Torget 5	1990	Kontor	1 448	0	924	395	129	0	12 968	3 055	Proffice Sverige, JE Serholt, SPAFAB
8	Dragarbrunn 18:2, 18:7 Gamla Torget 1,3, Östra Ågatan 27	1967, 1973	Kontor	6 092	409	3 755	1 614	314	1	–	*	Uppsala Universitet, Trolltyg, G Fjällskog
9	Dragarbrunn 18:9 Stora Torget 4	1978	Butiker	6 110	360	1 169	4 137	444	1	90 709	13 682	H & M, Duka, IT-Arkitektrena Konsult
10	Dragarbrunn 19:10 Dragarbrunnsgatan 35	1966	Kontor	4 240	873	1 286	1 652	429	0	43 917	6 361	Moonlab, Sans pro i Uppsala, Statens Jordbruksverk
11	Dragarbrunn 19:11 Svartbäcksgatan 1B,3,5	1908, –29, –78	Butiker	9 137	1 590	1 809	5 354	384	2	140 472	19 262	Indiska Magasinet, JC, KappAhl, Lindex
12	Dragarbrunn 20:3 Dragarbrunnsgatan 38–40	1966	Butiker	3 693	89	2 833	0	771	29	38 000	*	Svenska Handelsbanken, Uppsala Käkkirurgiska Centrum
13	Dragarbrunn 21:1 S:t Persgatan 21	1903	Kontor	610	0	610	0	0	33	7 195	*	REK Revision
14	Dragarbrunn 23:4 Dragarbrunnsgatan 39	1961	Kontor	2 734	0	1 552	697	485	0	30 200	5 408	Seat 24 Travel, Leif Bolander & Co, Restaurang Dragarbrunn
15	Dragarbrunn 24:5 Vaksalagatan 11	1974	Kontor	15 088	90	10 211	3 701	1 086	4	174 600	28 164	AK Finans, Domstolsverket, SF Bio, Synsam
16	Dragarbrunn 26:3 Bredgränd 4	1962	Butiker	4 302	0	2 251	1 798	253	4	61 600	8 673	SEB, Kendle Sweden, Street Media 7
17	Dragarbrunn 26:4 Kungsängsgatan 3,5 A	1962	Butiker	4 961	55	1 760	3 146	0	0	66 542	8 565	Lempi Juuso Konfektion, Scorett Footwear, LeanOn
18	Dragarbrunn 28:5 Kungsgatan 53	1895	Övrigt	20 300	0	4 969	707	14 624	24	–	22 719	Uppsala Kommun, Shanghai Palace, Uppsala Statsteater
19	Dragarbrunn 31:1 Bangårdsgatan mfl	1993	Butiker	18 560	6 127	2 584	4 738	5 111	7	249 200	34 736	CSN, HIS Hotell, Menygruppen, Uppsala Kommun
20	Fjärdingen 10:6 Sysslomansgatan 7	1965	Kontor	2 507	0	1 718	492	297	31	24 600	2 583	Studentbokhandeln, Liv & Fred-institutet LPI
21	Fjärdingen 26:1 Drottninggatan 23	1900	Kontor	2 312	0	1 935	102	275	2	25 200	3 874	BoCity i Uppsala, S:T Lukas i Uppsala
22	Fjärdingen 26:6 Fyristorg	1839	Kontor	1 110	203	0	907	0	0	15 412	*	Big Travel Sweden, Hambergs Fiske & Kräfthandel
23	Fålhagen 3:1 Sivia Torg Vaksalagatan 19–21	1961	Kontor	12 599	7 585	710	2 993	1 311	0	116 800	14 024	Sävja Hörnet, Köksmiljö i Uppsala
24	Kronåsen 1:1 Dag Hammarskjölds väg 10–14,26–48	1910	Kontor	57 730	0	53 890	220	3 620	5	487 119	91 296	Gyros, Läkemedelsverket, Skogsägarna Mellanskog, Uppsala Universitet
25	Kungsängen 1:25 (numer samredovisad med 13:6) Kungsgatan, Strandbogatan	1929, 2006	Kontor	10 944	0	9 451	285	1 208	3	150 519	20 559	Fakturaskanning för Försäkringskassan, Ramböll, Starbreeze
26	Kungsängen 14:2 Suttungs gränd 3	1885	Kontor	1 489	0	932	170	387	0	16 405	*	Ångpanneföreningen
27	Kungsängen 14:5 Suttungs gränd 3A	–	Övrigt	0	0	0	0	0	0	2 223	*	–
28	Kungsängen 16:6 Hamneplanaden 1–5	1975	Kontor	29 834	0	26 727	621	2 486	4	288 000	37 631	Livsmedelsverket, Länsstyrelsen i Uppsala Län, Skatteverket
29	Kungsängen 37:13 Kungsgatan 107–115	1987	Kontor	14 804	0	6 945	7 096	763	19	108 600	18 087	Restaurang Ugglan, Coeli, Lantmännen Analycen
30	Kungsängen 4:4 Bangårdsgatan 5–9	1972	Kontor	6 848	0	4 564	1 181	1 103	0	68 400	9 325	Länsarbetsnämnden i Uppsala, Resia, Allradio Uppsala
31	Kvarngärdet 1:19 Portalgatan 2	1959	Kontor	8 304	0	7 291	0	1 013	7	55 152	11 370	Ernst & Young, Riksantikvarieämbetet, Skogsstyrelsen, ISS Facility Services
32	Kvarngärdet 25:4 Storgatan 11	1957	Kontor	1 319	72	1 183	0	64	4	8 912	*	Uppsala Kommun
33	Kåbo 5:4 Dag Hammarskjölds väg 11	1955	Kontor	2 111	0	1 920	0	191	21	13 427	2 578	Golder Associates, Vägverket, Söderstöd
34	Årsta 64:1 Stålgatan 27	–	Övrigt	0	0	0	0	0	–	4 200	–	–
	Summa Region Uppsala			**283 814**	**17 453**	**172 964**	**45 396**	**48 001**	**6**	**2 570 215**	**425 908**	

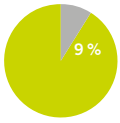
* Hyresvärde ej offentligt.

Region Öresund

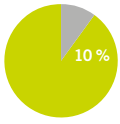
Vasakronan är en stor aktör inom både kontors- och handelsfastigheter i Malmö. I Lund är kontorsfastigheter dominerande. De omfattande investeringarna i infrastruktur med Öresundsbron och Citytunneln har stärkt regionens konkurrenskraft betydligt.

Andel av Vasakronan totalt, %

90. Marknadsvärde



91. Hyresvärde



Per fastighetskategori

92. Marknadsvärde

- Kontor, 57 %
- Handel, 30 %
- Övrigt, 13 %

Fastighetsbeståndet i Malmö ligger samlat och centralt, till stora delar utmed gågatustråket från Triangeln till Stortorget och vidare till Inre och Västra Hamnenområdet.

93. Region Öresund

	2008	2007
Marknadsvärde, mkr	6 487	–
Hyresvärde, mkr	597	–
Vakansgrad, %	3	–
Antal fastigheter	42	–
Area, tkvm	306	–

94. Regionens största hyresgäster

Hyresgäster
Sony Ericsson Mobile Communications
Polismyndigheten
Kriminalvården
Hotel Hilton Plaza
Sweco Sverige

95. De största fastighetsägarna, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Wihlborgs	647
Briggen/Castellum	445
Vasakronan	306
Kungsleden	235
MKB Fastighet	156

Källa: Byggstatistik

Genom de omfattande investeringarna i infrastruktur som genomförts i och med Öresundsbron och Citytunneln har regionens konkurrenskraft stärkts betydligt. Malmö har dessutom gått från industristad till kunskaps- och tjänsteinriktning under de senaste 15 åren, bland annat som en följd av att Malmö högskola har etablerats.

Lund har en stark position genom Lunds universitet som genererar innovativa företag med spjutspetsteknologi.

Fastighetsbestånd

Vasakronan är en stor aktör inom både kontors- och handelsfastigheter i Malmö. I Lund är kontorsfastigheter dominerande.

Fastighetsbeståndet i Malmö ligger samlat och centralt, till stora delar utmed gågatustråket från Triangeln till Stortorget och vidare till Inre och Västra Hamnenområdet.

I Lund är fastighetsbeståndet koncentrerat till centrum, IDEON-området och Brunnshög.

Marknadsvärdet på Vasakronans fastighetsbestånd i Malmö och Lund uppgår till 6,5 mdkr, varav 4,8 mdkr i Malmö och 1,7 mdkr i Lund. 30 procent är handelsfastigheter och 70 procent är kontorsfastigheter och övrigt.

Vakansgraden i det kommersiella beståndet i Malmö och Lund uppgick vid årsskiftet till 3 procent. Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter för de uthyrda kommersiella lokalerna var 1 902 kr/kvm.

Fastighetsmarknaden

Frånsett Vasakronanaffären och affären med Niam har endast ett fåtal transaktioner med kontors- och handelsfastigheter genomförts i Malmö och Lund under 2008. Köpare av kommersiella fastigheter i Öresundsområdet har under året varit svenska aktörer som redan finns på marknaden, men också några tyska fastighetsfonder.

Avkastningskraven för centrala kontorsfastigheter har under året stigit med cirka 0,5 procentenheter till en nivå på 6,25–6,75 procent. För butiksfastigheter har uppgången varit i samma storleksordning, men från en lägre nivå och den bedöms vid årets utgång uppgå till 6 procent.

Hyresmarknaden

Malmö

Det sker stora satsningar för att vidareutveckla Malmö och Vasakronan deltar aktivt i stadsutvecklingen. I Västra Hamnen är utbyggnadstakten hög och nya företag och invånare flyttar dit. Redan 2008 är fler människor verksamma i området än när Kockums varvsverksamhet här var som störst.

Malmö växer norrut och mot nordväst och de populäraste områdena kommer framöver, förutom city, att vara delar av Västra Hamnen som idag är ett utvecklingsområde samt Inre Hamnen norr om Centralstationen. Hyresmarknaden har i Malmö utvecklats positivt och en stor del av utvecklingen beror på att nya kontorsfastigheter har färdigställs i Västra Hamnen. Nya kontrakt tecknas här på nivåer något över 2 000 kr/kvm. I centrala Malmö är den genomsnittliga hyran cirka 1 800 kr/kvm, vilket är en ökning med drygt 10 procent på ett år.

Vakanserna i Malmö har under flera år varit sjunkande och ligger nu för kontorsbeståndet som helhet på nivån runt 9 procent.

En allt större del av cityhandeln koncentreras till axeln mellan Triangeln, Södra Förstadsgatan och Stortorget. I Triangeln finns Malmös största köpcentrum. Handeln i externa lägen utanför Malmö fortsätter också att växa.

Butiksmarknaden i Malmö uppvisar en fortsatt positiv utveckling av detaljhandeln i city, vilket förväntas leda till stabila hyresnivåer. Vakansgraden bedöms fortsatt vara låg kring 1 procent.

Lund

Lund är beroende av utvecklingen hos Sony Ericsson och Ericsson samt övriga företag kopplade till dessa verksamheter.

I Lunds innerstad har hyrorna varit stabila under 2008 och aktiviteten på marknaden har varit låg. En genomsnittlig hyra för moderna kontor i Lunds innerstad är nu kring 1 600 kr/kvm. Hyran för nyproducerade kontor i Lund har ökat och hyresnivån börjar närma sig 2 000 kr/kvm.

Vakansgraden i Lunds innerstad låg vid årsskiftet på 6 procent.

Projekt

I Malmö i fastigheten Gasklockan 3 planeras för en om- och nybyggnad av 63 000 kvm. Hyresavtal på upp till 25 år tecknas med Polisen, Kriminalvården, Åklagarmyndigheten, Domstolsverket och Ekobrottsmyndigheten. Totalt kommer cirka 1 100 mkr att investeras i denna fastighet.

Framtidsutsikter

Hyresutvecklingen i Malmö förväntas vara fortsatt stabil, trots lågkonjunkturen. Utvecklingen i Lund är fortsatt stark och påverkas positivt av tillväxten i Öresundsregionen.

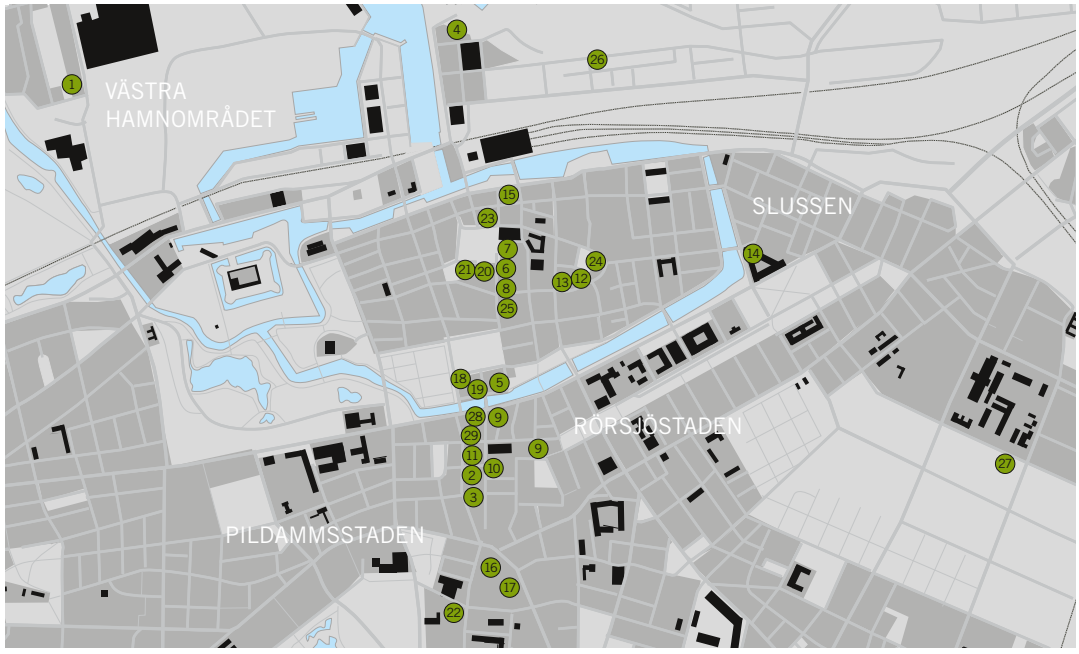
Vakansen i beståndet är låg och endast en mindre andel av kontraktsportföljen är föremål för omförhandling under 2009. För 2009 förväntas resultatet för regionen att vara i nivå med resultatet för 2008.

96. Marknadshyror och vakanser

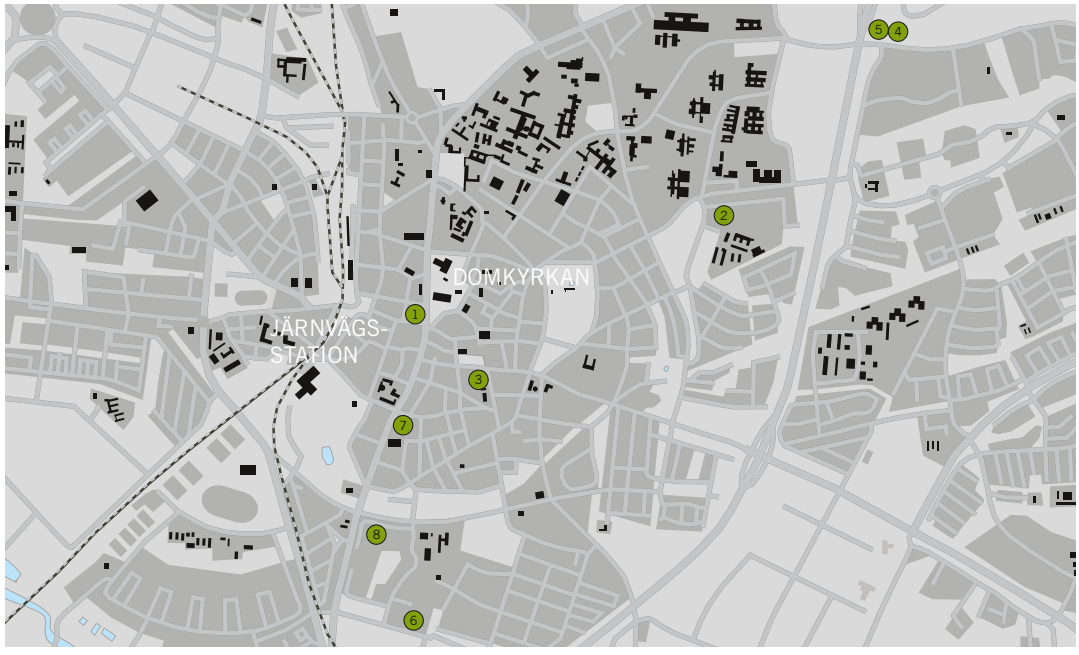
Kontor	A-läge Malmö	A-läge Malmö butiker	A-läge Lund
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 200	6 000	2 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 600–2 000	2 500–4 500	1 300–1 700
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	1 500	2 750	1 400
Vakans, %	9	1	6

Källa: DTZ

Malmö


VÄSTRA
HAMNOMRÅDET
SLUSSEN
RÖRSJÖSTADEN
PILDAMMSSTADEN

Lund


DOMKYRKAN
JÄRNVÄGS-
STATION

Fastighetsinnehav 2008-12-31, Öresund

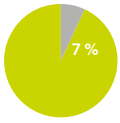
	Fastighet, adress	Byggår	Användn.	Area, kvm Totalt	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butiker	Area, kvm Övrigt	Vakans-grad, %	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Större hyresgäster
	Malmö											
1	Bilen 6 Västra Varvsgatan 10	2000	Kontor	5 096	0	5 096	0	0	0	60 600	*	Lawson Software
2	Björnen 1 Södra Förstadsgatan 17	1903	Handel	4 134	0	1 790	2 149	195	9	61 400	8 581	Bolagret Living & Giving i Göteborg, TravelStart Nordic
3	Björnen 38 Södra Förstadsgatan 25–27	1904	Handel	5 269	3 088	0	2 073	108	0	98 800	11 843	Spirit Beklädnads, Hansa Herr o Damekipering
4	Bylgia 1 Hans Michelsengatan 2, Skeppsbron 17	1960	Kontor	8 802	0	8 309	62	431	0	93 800	*	Sweco
5	Carl Gustaf 5 Södra Tullgatan 4	1961	Kontor	15 352	4 625	5 836	2 726	2 165	9	204 600	23 308	SF Bio, SOS Sportswear, Malmö Stad
6	Claus Mortensen 26 Södergatan 14	1967	Kontor	3 237	0	2 086	700	451	16	32 600	4 571	Harry & Son i Malmö, Assistera i Sverige
7	Claus Mortensen 34 Stortorget 6	1851	Handel	2 885	0	309	2 402	174	5	33 400	4 619	Restaurang Mosaik i Malmö, Cafe Mäster Hans Försäljning
8	Claus Mortensen 35 Södergatan 20, Baltzargatan 43	1898	Handel	1 986	0	0	158	1 828	21	25 800	*	Hotell Baltzar, Konfektionsbolaget Specialstore Malmö
9	Delfinen 12 Södra Förstadsgatan 2, Drottninggatan 38	1908	Kontor	5 051	1 311	3 131	470	139	4	52 488	7 076	Mubito, Brimstone, High Noon Demin
10	Elefanten 23 Södra Förstadsgatan 22–24	1938	Handel	5 918	2 236	1 277	1 787	618	0	85 400	10 028	Cervera Inköps & Försäljnings, BFT Coffee, Boomerang Retail
11	Elgen 14 Södra Förstadsgatan 9–11	1937	Handel	5 750	1 510	930	540	2 770	0	25 478	11 939	SF Bio, Hansa Herr o Damekipering
12	Ellenbogen 36 Baltzarsgatan 21	1924	Kontor	1 661	342	847	258	214	0	–	2 159	Qbranch Syd, Vår tids mat i Malmö
13	Ellenbogen 38 Baltzarsgatan 19–23	1969	Kontor	5 450	0	4 837	149	464	1	–	*	Praktikertjänst, Medicinsk Röntgen, Apoteket
14	Gasklockan 3 Porslinsgatan 6, Malmgatan 1	1993	Kontor	26 277	0	14 621	0	11 656	0	293 000	127 790	Kriminalvården, Polismyndigheten i Skåne, Domstolsverket
15	Hans Michelsen 9 Adelgatan 1, Bruksgatan 1–3	1974	Kontor	1 973	0	1 973	0	0	0	41 800	*	Trygg-Hansa, Adecco
16	Kaninen 26 Södra Förstadsgatan 33–47	1958	Handel	35 494	0	7 776	10 049	17 669	2	472 000	70 657	Hotell Hilton Plaza, H & M, Folksam
17	Kaninen 27 Södra Förstadsgatan 49–51	1958	Handel	15 865	4 990	982	8 983	910	9	131 600	27 445	Clas Ohlson, Dressman, Stadium
18	Magnus Stenbock 2 Gustav Adolfs Torg 12	1990	Kontor	5 404	0	5 006	223	175	9	64 200	8 354	TAT the Astonishing Tribe, Willys, Felicitas
19	Magnus Stenbock 4 Södra Tullgatan 3, Torsgatan 4	1963	Kontor	10 510	0	7 068	2 992	450	10	123 000	18 973	Ernst & Young, Akademibokhandelsgruppen, MQ Retail
20	Oscar 1 Stortorget 31	1903	Kontor	3 301	0	1 910	964	427	3	32 000	6 592	Purple Scout, Bolia, Trygghetsstiftelsen
21	Oscar 17 Stortorget 27–29	1910	Kontor	13 780	0	9 866	1 684	2 230	6	171 491	22 950	FHP Service, Adv.byrån Ranstam & Partners, Setterwalls Advokatbyrå Malmö
22	Priorn 2 S:t Johannesgatan 2–6	1944	Kontor	8 433	2 538	5 555	90	250	6	86 600	12 800	Berendsen Textil Service, UNIONEN
23	Residenset 5 Adelgatan 6	1878	Kontor	1 557	0	1 236	0	321	0	14 600	2 222	Alecta Pensionsförsäkring, ÅoR Carton, Kwintet
24	Rundelen 34 Rundelsgatan 14	1946	Kontor	2 390	0	1 832	99	459	6	16 811	3 016	Fondbytesprogrammet i Malmö, Structor Malmö
25	S:t Jörgen 7 Södergatan 28	1929	Handel	4 810	0	1 738	955	2 117	4	–	6 278	Hamrelius Bokhandel, Bokus
26	Sirius 1 & 2 Jörgen Kocksgatan 9	1992	Kontor	7 433	0	6 935	24	474	3	62 800	11 825	JM, Sjöfartsverket, Mynthuset Sverige
27	Smedjan 13 & 15 Celciusgatan 33–35	1937	Kontor	11 356	0	6 575	0	4 781	1	35 155	*	Migrationsverket, DuPont
28	Tigern 1 Regementsgatan 2, S. Förstadsgatan 1	1890	Handel	2 508	690	1 040	534	244	4	30 197	3 857	Advokatfirman Collin Foyen & Co, Jensens Böfhus
29	Tigern 7 Södra Förstadsgatan 7	1894	Handel	2 335	1 126	187	1 018	4	0	42 795	5 625	TeliaSonera, Lindri Konfektion
	Lund											
1	Apotekaren 12 Kyrkogatan 1–3, Lilla Fiskaregatan 2	1912	Kontor	4 021	1 113	1 182	703	1 023	0	54 200	6 655	SEB, Lunds Kommun, Bianco Footwear
2	Benzelius 1 Dag Hammarskjölds väg 2	1958	Kontor	6 798	0	5 467	418	913	0	75 400	10 270	Sony Ericsson Mobile Communications, PTC Sweden, Kjell Cronqvist
3	Galten 25 Mårtenstorget 12–14	1986	Kontor	1 887	0	951	778	158	0	33 000	4 042	Institutet för hälso- och sjukvårdsekonomi, McDonalds, Apoteket
4	Nya Vattentornet 2 Mobilvägen 10	1996	Kontor	28 066	0	27 690	0	376	0	296 600	*	Sony Ericsson Mobile Communications
5	Nya Vattentornet 4 Mobilvägen 4	2008	Kontor	27 550	0	22 736	0	4 814	0	60 300	*	Sony Ericsson Mobile Communications
6	Päronet 14, 17 & 18 Ruben Rausings gata 9	1910	Kontor	1 581	0	1 581	0	0	8	–	5 072	TFS, Trial Form Support International, Tetra Pak, Ramböll Sverige
7	Repslagaren 31 Stora Södergatan 45–47	1980	Kontor	5 884	0	5 457	0	427	1	70 000	10 069	Centrala Studiestödsnämnden, Öhrlings PricewaterhouseCoopers
8	Sandryggen 1 Järåkravägen 3	1957	Kontor	5 930	0	4 915	0	1 015	1	53 800	7 998	Skatteverket, Kronofogdemyndigheten, Fitness 24Seven
	Summa Region Öresund			**305 734**	**23 569**	**178 727**	**42 988**	**60 450**	**3**	**3 035 715**	**596 742**	

* Hyresvärde ej offentligt.

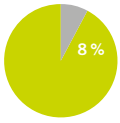
Region Bostäder

Andel av Vasakronan totalt, %

97. Marknadsvärde



98. Hyresvärde



Per fastighetskategori

99. Marknadsvärde

■ Bostäder, 100 %

Regionen förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm, Uppsala och Göteborg. Bostäderna består till hälften av studentbostäder och till hälften av hyreslägenheter.

Vasakronan äger ett stort bestånd av studentbostäder i Uppsala och Stockholm. Dessa har under 2000-talet givit en hög och stabil avkastning.

100. Region Bostäder

	2008	2007
Marknadsvärde, mkr	5 407	5 994
Hyresvärde, mkr	508	493
Vakansgrad, %	1	1
Antal lägenheter	9 660	8 791
Area, tkvm	508	518

Fastighetsbestånd
Region Bostäder förvaltar bostäder i Stockholm, Uppsala och Göteborg. Beståndet består till hälften av studentbostäder och till hälften av hyreslägenheter.

I Uppsala är Vasakronan sedan många år ortens största ägare av studentbostäder genom verksamheten i Studentstaden. I Stockholm finns en mindre andel studentlägenheter i Skrapan vid Medborgarplatsen och på Telefonplan, men dessa ingår i region Stockholm.

Hyresfastigheterna ligger i Stockholm, Uppsala och i Göteborg. I Stockholm finns bostäder på Kungsholmen och Lidingö samt i Solna, Danderyd och Nacka. I Uppsala finns bostadsfastigheter i Gränby och kring Vaksala torg. I Göteborg finns bostadsfastigheterna i Olskroken och Stampen. Det finns även bostäder i Malmö, men dessa ingår i region Öresund.

Marknadsvärdet på Vasakronans bostadsfastighetsbestånd inom region Bostäder uppgår till 5,4 mdkr. Vakansgraden i beståndet är i princip endast omflyttningsvakanser och den uppgick vid årsskiftet till 1 procent. Utöver bostadsbeståndet inom region bostäder finns några bostäder i de kontors- och butiksfastigheter som förvaltas inom de kommersiella regionerna.

Fastighetsmarknaden
Enligt Svenskt Fastighetsindex (SFI) har bostadsfastigheter, jämfört med andra fastighetskategorier, över de senaste åren haft den högsta värdeförändring på i genomsnitt 7–9 procent årligen. Samtidigt har avkastningen varit mindre volatil för dessa fastigheter än den för övriga fastighetskategorier. Detta har resulterat i att bostadsfastigheter har genererat en hög totalavkastning med relativt låg risk.

Den främsta drivkraften bakom prisutvecklingen för bostadsfastigheter i storstäderna har varit prisbilden vid överlåtelser i samband med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Aktiviteten på fastighetsmarknaden för flerbostadsfastigheter har minskat de senaste åren. I Stockholmsområdet förklaras det av att flertalet av förvärven har gjorts av bostadsrättsföreningar, vilka inte har varit aktiva köpare under 2008.

Marknadens direktavkastningskrav för flerbostadsfastigheter i Stockholms innerstad bedöms för närvarande vara i nivån 2–3 procent. Inga större bostadsbestånd i innerstaden har bytt ägare under året.

Omsättningen av flerbostadsfastigheter är låg i Uppsala, vilket förklaras av den ägarstruktur som finns med många bostadsrättsföreningar och några få dominerande ägare av bostadshyresfastigheter. Marknadens direktavkastningskrav bedöms vara cirka 3–4 procent i de mest attraktiva områdena, där bostadsrättsföreningar är den mest troliga köparen.

I Göteborg har omsättningen av flerbostadsfastigheter minskat under 2008, vilket framför allt berott på att antalet ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter har blivit färre. Marknadens direktavkastningskrav bedöms vara inom nivån 2,50–4,25 procent.

Hyresmarknaden
Hyresutvecklingen för bostadshyresfastigheter har under lång tid varit positiv på marknader med goda ekonomiska och befolkningsmässiga tillväxtförutsättningar. På de orter där Vasakronan äger bostäder finns ett omfattande efterfrågeöverskott. Trots nyproduktion förväntas det inte leda till ett utbud som motsvarar efterfrågan. Risken för vakanser bedöms därför som låg. I Stockholm bedöms efterfrågeöverskottet på hyreslägenheter de närmaste tre åren komma att öka. För Uppsala och Göteborg förväntas nyproduktionen av bostäder kunna möta den ökade efterfrågan under de kommande tre åren.

Bostadspolitiken är under översyn bland annat pådrivet av att Fastighetsägarna Sverige har anmält Sverige till EU-kommissionen för otillåtet statsstöd. Stödet sägs bestå i att kommunerna ställer för låga avkastningskrav på sina bostadsföretag och att kommunerna gått i borgen för bostadsföretagens lån utan att ta skäligt betalt för detta. Övergången till marknadsanpassade hyror har dock inte skett i den utsträckning som förväntades för några år sedan.

Stockholm
Hyreshöjningarna under året har varit olika på de olika orterna. För Vasakronans bostäder i Stockholm med kranskommuner uppgick årets hyreshöjning, beroende på område, till mellan 1,2 och 3,4 procent. Flertalet höjningar trädde i kraft den 1 april 2008. Genomsnittshyran för bostäderna i Stockholm innerstad uppgick till 1 841 kr/kvm och i Stockholms ytterområden till 1 048 kr/kvm vid årsskiftet 2008/09.

Uppsala
I Uppsala uppgick den genomsnittliga hyreshöjningen för studentbostäderna till 2,6 procent och de började gälla från den 1 april 2008. Hyreshöjningarna varierar från 1,5 upp till 3,0 procent. För vanliga bostäder i Uppsala blev förhandlingsresultatet en höjning med 2,2 procent i genomsnitt från den 1 juli 2008. Hyreshöjningarna varierar från 2,0 upp till cirka 4,8 procent för enstaka lägenheter. Den genomsnittliga hyran för bostäderna i Uppsala uppgick vid årsskiftet 2008/09 till 1 021 kr/kvm.

Göteborg
För bostäderna i Göteborg uppgick hyreshöjningen i genomsnitt till 2,8 procent och trädde i kraft från den 1 april 2008. Den genomsnittliga hyran för bostäderna i beståndet uppgick till 1 094 kr/kvm vid årsskiftet 2008/09.

Framtidsutsikter
Bostadsmarknaden är beroende av politiska beslut. En pågående utredning om anpassning till marknadshyror kan komma att ha en påverkan på den framtida utvecklingen av hyrorna och värdena på bostadsfastigheter.

För 2009 bedöms vakansen i beståndet vara fortsatt låg och resultatet i nivå med 2008.

Fastighetsinnehav 2008–12–31, Bostäder

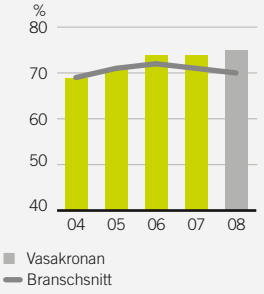
	Fastighet	Ort	Adress	Byggår	Användn.	Area, kvm Totalt	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butiker	Area, kvm Övrigt	Vakans–grad, %	Taxerings–värde, tkr	Hyres–värde, tkr
	Region Bostäder												
1	Eriksberg 12:2	Uppsala	Gnejsvägen 1	1960	Bostäder	3 175	3 175	0	0	0	0	28 334	3 228
2	Eriksberg 38:1, 39:1	Uppsala	Blodstensvägen 1–42	1964	Bostäder	16 638	16 142	0	105	391	0	121 278	16 255
3	Eriksberg 4:1	Uppsala	Glimmervägen 6 A–D, 8 A–D, 10 A–D	1959	Bostäder	6 201	6 090	70	37	4	1	49 077	6 174
4	Eriksberg 9:4	Uppsala	Gustavbergsgatan 4 A–D	1948	Bostäder	1 407	1 343	64	0	0	0	11 619	1 398
5	Flogsta 23:5	Uppsala	Flogstavägen 25–95	1972	Bostäder	49 355	45 580	177	0	3 598	1	293 282	52 295
6	Fålhagen 6:3	Uppsala	Vaksalagatan 35–39	1950	Bostäder	4 121	2 993	559	419	150	3	31 736	3 881
7	Fålhagen 6:4	Uppsala	Eskilsgatan 6 A–B	1950	Bostäder	1 160	1 160	0	0	0	0	10 688	1 199
8	Gränby 19:1, 19:4–5	Uppsala	Solskensgatan 4–10	1965	Bostäder	6 362	4 549	0	0	1 813	3	95 020	6 249
9	Gränby 19:2	Uppsala	Tövädersgatan 3–13	1965	Bostäder	9 341	8 194	0	0	1 147	0	–	8 167
10	Gränby 6:1, 6:3	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan 43–49	1967	Bostäder	12 525	11 885	0	0	640	0	73 333	11 552
11	Gränby 6:2, 6:4–5	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan 1–41	1967	Bostäder	11 941	11 869	0	0	72	1	74 327	10 843
12	Gränby 7:1, 7:3	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan 57–63	1967	Bostäder	11 271	11 197	0	0	74	1	69 762	10 486
13	Gränby 7:2, 6:6	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan 51–55	1967	Bostäder	10 779	10 689	38	0	52	0	65 933	9 987
14	Gränby 8:1, 8:3	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan 71–77	1967, 1968	Bostäder	12 974	12 744	0	134	96	1	80 116	12 033
15	Gränby 8:2, 7:4	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan 65–69	1967	Bostäder	10 230	9 858	0	0	372	2	62 724	9 891
16	Gränby 9:1, 9:3	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan 85–91	1968	Bostäder	12 692	12 456	0	0	236	1	78 713	11 979
17	Gränby 9:2	Uppsala	Bruno Liljeforsgatan 79–83	1968	Bostäder	11 331	11 202	0	0	129	0	67 982	9 836
18	Gränby 9:4	Uppsala	Albert Engströmsgatan 2A–G	1992	Bostäder	5 514	5 207	0	0	307	0	41 618	5 970
19	Gårda 64:1	Göteborg	Redbergsvägen 11 A–B	1939	Bostäder	3 361	2 795	566	0	0	4	37 131	3 840
20	Gårda 69:1	Göteborg	Redbergsvägen 17 A–B	1938	Bostäder	2 164	1 552	0	475	137	0	19 837	2 253
21	Gårda 69:15	Göteborg	Norra Gubberogatan 23B	1939	Bostäder	2 831	2 533	143	155	0	2	29 192	2 954
22	Gårda 69:24	Göteborg	Kobbarnas väg 8	1937	Bostäder	1 610	1 610	0	0	0	0	19 212	1 868
23	Gårda 69:3	Göteborg	Norra Gubberogatan 5	1939	Bostäder	1 684	1 684	0	0	0	0	18 200	1 849
24	Gårda 69:4	Göteborg	Norra Gubberogatan 7	1939	Bostäder	1 611	1 504	0	107	0	0	17 230	1 761
25	Gårda 69:5	Göteborg	Norra Gubberogatan 9	1939	Bostäder	1 686	1 686	0	0	0	4	18 400	1 857
26	Gårda 69:6	Göteborg	Norra Gubberogatan 11	1939	Bostäder	1 665	1 665	0	0	0	0	18 400	1 842
27	Herkules 1	Lidingö	Merkuriusvägen 1–31	1958	Bostäder	9 622	9 182	0	0	440	1	95 415	9 340
28	Juno 2–3	Lidingö	Jupitervägen 29–70	1938, 1961	Bostäder	19 781	18 836	73	605	267	0	205 993	19 163
29	Kraftledningen 1–5, Vildapeln 1–2	Danderyd	Slånbärsvägen 1–9, 2–14	1961–69	Bostäder	16 427	15 877	196	0	354	0	162 479	15 674
30	Kvarngärdet 4:1	Uppsala	Kantorsgatan 2–56	1966	Bostäder	36 690	36 389	0	0	301	0	207 679	36 801
31	Kvarngärdet 5:1, 7:3	Uppsala	Djäknegatan 29–99	1967	Bostäder	14 361	12 921	0	0	1 440	0	81 200	14 454
32	Kvarngärdet 6:1, 8:1	Uppsala	Väktargatan 2–74	1965	Bostäder	27 048	27 048	0	0	0	0	168 400	25 665
33	Kvarngärdet 9:1, 9:2	Uppsala	Djäknegatan 1–23	1966	Bostäder	19 568	19 368	0	0	200	0	122 550	18 161
34	Luthagen 61:1–61:3	Uppsala	Rackarbergsgatan 8–102	1964	Bostäder	35 620	30 054	610	679	4 277	1	233 016	37 108
35	Luthagen 62:5	Uppsala	Studentstaden 1–31	1953	Bostäder	14 997	13 378	0	330	1 289	1	125 915	16 973
36	Löten 7:1,7:2	Uppsala	Lagerlöfsgatan 34–62	1968	Bostäder	15 706	15 518	0	0	188	0	104 872	15 457
37	Nordan 23	Solna	Hagalundsgatan 23–31	1971	Bostäder	16 892	16 281	210	172	229	0	86 677	15 770
38	Nordan 25	Solna	Hagalundsgatan 35–43	1971	Bostäder	17 107	16 280	540	0	287	0	105 495	15 720
39	Nyponet 2–3	Danderyd	Sätraängsvägen 2–12	1969	Bostäder	7 815	4 502	2 138	675	500	6	65 327	7 946
40	Sala Backe 25:1	Uppsala	Verkmästargatan 16–20	1958	Bostäder	5 515	5 400	0	0	115	1	36 294	5 696
41	Sicklaön 13:24	Nacka	Tändkulevägen 2–16	1929	Bostäder	640	640	0	0	0	0	7 206	383
42	Sicklaön 13:80	Nacka	Augustendalsvägen 24–32	1994	Bostäder	10 237	9 817	405	0	15	0	134 856	14 244
43	Sicklaön 13:81	Nacka	Jakobsdalsvägen 23–29	1991	Bostäder	6 737	6 737	0	0	0	0	86 800	8 965
44	Sicklaön143:1,142:1,140:7	Nacka	Ekuddsvägen 1–4	1950, 1957	Bostäder	10 715	10 300	0	243	172	1	100 495	10 606
45	Sonetten 1	Solna	Virebergsvägen 7	1955	Bostäder	2 951	2 017	910	0	24	0	28 828	2 733
46	Stampen 15:18	Göteborg	Friggagatan 25A	1936	Bostäder	1 625	1 418	0	143	64	0	22 349	1 962
47	Svartbäcken 29:4	Uppsala	Egilsgatan 8–12	1944	Bostäder	2 484	2 484	0	0	0	0	19 000	2 581
48	Vattenborgen 3	Stockholm	Stadshagsplan 4	1937	Bostäder	1 008	1 008	0	0	0	0	19 000	*
49	Vattenborgen 7	Stockholm	John Berghs Plan 9	1937	Bostäder	1 078	1 078	0	0	0	0	20 200	*
	Summa Region Bostäder					**508 253**	**477 895**	**6 699**	**4 279**	**19 380**	**1**	**3 673 190**	**507 814**

* Hyresvärde ej offentligt.

En bättre värd – tillhandahåller mer än lokaler

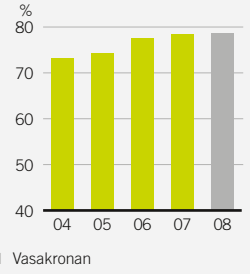
Vasakronans förvaltning är decentraliserad och bygger på närhet till hyresgästerna. Genom stora koncentrerade innehav på de mest expansiva orterna i Sverige erbjuds hyresgästerna goda möjligheter att utveckla sin verksamhet inom beståndet. Som komplement till att hyra lokal erbjuds i många områden även verksamhetsstödjande tjänster för att göra hyresgästens vardag enklare.

101. Nöjd Kund Index, NKI



Det finns ett starkt engagemang inom Vasakronan för att få nöjda kunder.

102. AktivBo Index



Vasakronan har ökat sin kundnöjdhet genom ständiga förbättringar i kundbemötandet.

Nöjda kunder – för ökad lönsamhet
Nöjda kunder är grunden för att skapa långsiktig lönsamhet. I Vasakronans kundvårdsarbete ingår att arbeta systematiskt med faktorer som fastighetsservice, hantering av klagomål, kommunikation och anpassning av lokaler. För att bättre kunna möta kundernas behov och önskemål förvaltas fastighetsbeståndet av egen driftpersonal. Medarbetare med kundansvar möter varje år kunderna i ett särskilt samtal, en så kallad måldialog. Här diskuteras främst kundernas framtida planer och hur samarbetet med Vasakronan kan förbättras ytterligare.

Mätningar har lagt grunden för ständiga förbättringar. I fastighetsbranschens egen Nöjd Kund Index-mätning (NKI), Fastighetsbarometern, hade Vasakronan index 75 för 2008, en förbättring med en enhet. NKI är hyresgästernas betyg på hur nöjda de är totalt sett med sin hyresvärd. Det som framför allt påverkar hyresgästernas nöjdhet och lojalitet är företagets image, servicen till hyresgästerna samt företagets förmåga att anpassa sina lokaler till hyresgästerna. I Aktiv Bo, en undersökning som mäter bostadshyresgästers attityder, hade Vasakronan en ökning med en enhet till 79.

Attraktiva fastigheter
I och med Vasakronanförvärvet ökade utbudet av lokaler ytterligare på de prioriterade orterna. Dessutom tillkom möjlighet att erbjuda attraktiva lokaler i centrala Malmö och Lund. Detta ger kunden förutsättningar att finna nya attraktiva lokaler utan att behöva byta hyresvärd. Lokalerna som erbjuds ska karakteriseras av en hög grad av flexibilitet. De ska dessutom vara effektiva och ändamålsenliga att arbeta i. Att lokalen stödjer hyresgästens profil är också en viktig faktor vid många företags val av lokal. Kombinationen av läget, fastighetens arkitektur och standard samt närmiljön är avgörande för valet. Vasakronans uttalade intresse för arkitektur och design är en viktig del i att långsiktigt utveckla fastigheterna till att vara attraktiva. Medarbetare som är specialister på fastighetsutveckling, tekniska frågor, miljöfrågor, verksamhetsstödjande tjänster och uthyrning ger förutsättningar för att lokalerna ska möta efterfrågan både idag och i framtiden.

En enkel vardag
Vasakronans mål är att en hyrd lokal eller bostad ska fungera problemfritt för hyresgästen. Genom en egen förvaltningsorganisation kan företaget arbeta långsiktigt med underhåll och investeringar och ha en aktiv tillsyn av fastigheterna för att upptäcka och avhjälpa eventuella brister i tid.

Att hyresgästerna snabbt får hjälp och bra återkoppling vid felanmälan är viktigt. Vasakronan har en bolagsgemensam kundtjänst dit hyresgästerna kan vända sig. Kundtjänst ser till att serviceteknikerna får ut arbetsorder till handdatorer, vilka även används för återrapportering.

För bostadhyresgästerna finns möjlighet att via inloggning på företagets hemsida ta del av uppgifter om hyreskontraktet, ändra uppgifter, se hyresbetalningar och få aktuell information om området.

Verksamhetsstödjande tjänster
Tjänsteutbudet är ett viktigt komplement till Vasakronans uthyrningsarbete då kringtjänster ofta efterfrågas av potentiella och befintliga kunder. Företagen kan minska sina kostnader och samtidigt få bättre service genom att köpa externa tjänster som exempelvis reception, telefoni och hyresgästservice. Det ger också nöjdare kunder om fastigheten finns i ett område med bra närservice som till exempel en bra lunchrestaurang.

Särskilt god närservice erbjuds i Vasakronans ”konceptområden”. Det är sammanhängande områden där Vasakronan äger hela, eller största delen av området och därför har möjlighet att utforma en helhet som passar hyresgästernas behov. Förutom attraktiva lokaler och bra kommunikationer erbjuds också efterfrågad närservice, till exempel restauranger, konferensanläggningar, hotell, gym och bank. I flera fall har dessa konceptområden blivit egna varumärken i sig. Exempel på sådana områden i Stockholm är Alviks Strand, Kista Entré, Kista Science Tower, Garnisonen, HötorgsCity, Nacka Strand, Solna Access, Solna Strand, Telefonplan och Värtahamnen. I Uppsala finns Uppsala Science Park, i Göteborg Lilla Bommen och i Malmö Bylgia.

Tjänsterna som erbjuds tillhandahålls både direkt av Vasakronan genom det helägda dotterbolaget Vasakronan Service Partner och genom externa parter.

Vasakronan Service Partner
Vasakronan Service Partner är ett helägt dotterbolag till Vasakronan med 166 anställda. Vasakronan Service Partner erbjuder tjänster i egen regi inom telefoni, konferens, restaurang, hyresgästservice och reception.

Vasakronan Service Partner verkar i branschen Facilities Management, det vill säga sådana servicetjänster som organisationer och företag behöver för att deras kärnverksamhet ska fungera optimalt. Den modell som Vasakronan Service Partner har utvecklat betecknas Facilities Sharing. Det innebär att flera kunder delar på ett utbud av tjänster med valmöjlighet för respektive företag. Denna modell gör det möjligt även för små och medelstora företag att få tillgång till sådana kringtjänster.

Höga krav ställs på FM-leverantörernas organisation och effektivitet då marknaden förväntar sig allt högre servicegrad till lägre kostnader.

En hållbar samhällsutveckling är en viktig och naturlig del av Vasakronans verksamhet. Vasakronan ska kännetecknas av att vara ett grönt företag. Som en stor och långsiktig aktör på den svenska fastighetsmarknaden finns förutsättningar för att ta ett sådant ansvar.

Det goda företaget – i spetsen för hållbar utveckling

Året i korthet

- Klimatneutral fjärrvärme och fjärrkyla.
- Minskade koldioxidutsläpp med 60 procent.
- Hög värmeenergieffektivitet – cirka 26 procent bättre än riksgenomsnittet för lokaler.
- Minskad mängd olja med 50 procent, en besparing på 1,0 mkr.
- Påbörjat ett arbete med att ta fram hållbarhetsanalyser för företagets utvecklingsområden som Nacka Strand, Kista Terrass och Värtan.
- Miljöinventering för en stor del av fastigheterna i samband med förvärvsprocessen och en stor del av övriga beståndets mark och byggnader enligt Miljöstatusmetoden.
- Utvecklat ett branschgemensamt miljöklassificeringssystem inom ByggaBo-dialogen.
- Miljöstyrning i alla de stora projekten och miljöansvarig i respektive projekt.
- Utvecklat ett miljöanpassat huvudkontor där inflyttning är planerad till den 1 april 2009.
- I huvudsak miljöbilar i driften.
- Låg sjukfrånvaro, 4,1 procent i moderbolaget.
- Könsfördelning 46 procent kvinnor, 54 procent män.
- Engagerade medarbetare och hög trivsel.
- Nöjda kunder enligt NKI och interna mätningar.

Samhällsansvar
– en grundläggande värdering

Vasakronan är en stor fastighetsaktör och över 180 000 personer har sin arbetsplats eller bor i en fastighet ägd av Vasakronan. Det medför ett stort ansvar för att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Vasakronans övergripande mål för samhället är att medverka till att skapa en fysisk miljö som främjar tillväxt och därmed välstånd för samhället och medborgarna. Följande mål har formulerats för arbetet:

- Tydliga och drivande stadsutvecklare
- Engagerade i samhällets utveckling
- Bedriva verksamhet med hög etik

Samhällsansvaret, med fokus på miljö- och medarbetarfrågor samt stadsutveckling, är en långsiktig strategisk fråga för Vasakronans ledning, styrelse och ägare. Det bidrar även till att stärka företagets varumärke och lönsamhet på lång sikt.

Olika styrinstrument i form av processer och policys har tagits fram utifrån värderingarna, bland annat för etik, inköp, kommunikation, mångfald och jämställdhet samt miljö. Vd samt företagsledning har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet. Styrelsen, enligt koden för svensk bolagstyrning, utvärderar hur systemen för intern kontroll fungerar.

Hållbar fastighetsförvaltning

Vasakronans fastighetsförvaltning drivs utifrån vetskapen att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, från planering, projektering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning. Vasakronans miljöarbete regleras av en miljöpolicy, ett miljöledningssystem samt övergripande och detaljerade mål.

Den stora kraften i arbetet att skapa en hållbar utveckling kommer från kontakterna med kunderna. I nära dialog utvecklas konkreta idéer som bidrar till att Vasakronan kan hålla ett högt tempo i arbetet. Ett exempel är att det idag utvecklas ”gröna hyresavtal” där det finns incitament för både kunderna och hyresvärden att spara energi och bidra till andra förbättringar inom miljöområdet.

Vasakronan är miljöcertifierat enligt ISO 14001 och ackrediterat kontrollorgan för energideklarationer. Huvuddelen av fastigheterna har analyserats och inventerats utifrån ett miljöperspektiv enligt metoden Miljöstatus för byggnader. Ett antal nybyggda fastigheter kommer under 2009 att klassas som ”Green Building” enligt EUs krav. De innebär att driften av fastigheten ska vara 25 procent lägre än Boverkets krav vid nybyggnad. Vid ombyggnad gäller att energianvändningen ska minska med 25 procent jämfört med nivån före ombyggnad.

Stads- och branschutveckling

Som en av de största fastighetsaktörerna i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund följer ett långtgående ansvar för Vasakronan att aktivt utveckla såväl enskilda fastigheter som hela stadsdelar. Vasakronan fokuserar på arkitektur, byggnadernas funktion och den omgivande miljön.

I Stockholm deltar Vasakronan bland annat i nätverket City-samverkan och Stockholms Klimatpakt för en hållbar stadsutveckling. Även i Göteborg och Malmö finns samarbetsgrupper med städernas representanter för hållbarhetsfrågor.

I syfte att medverka till branschens utveckling deltar Vasakronan i en rad olika samarbeten och intresseorganisationer. Inom området fastighetsvärderingar är Vasakronan exempelvis initiativtagare till och medlem i Svenskt Fastighetsindex och representerat i styrelsen för Sektionen för Fastighetsekonomi. Inom miljö- och energiområdet är Vasakronan engagerat i Miljödepartementets satsning inom ”Bygga, bo och förvalta för framtiden” samt bygg- och fastighetsbranschens eget initiativ för miljöbedömning av varor – Byggvarubedömningen (BVB). Inom personalområdet medverkar Vasakronan i styrelsen för Almega Fastighetsarbetsgivarna och Fastighetsarbetsgivarnas förening för utbildning. Inom utvecklingsområdet är företaget representerade i Byggherrarna och Rådet för byggkvalitet. Vasakronan deltar också i olika forum för att stödja utvecklingen på de orter där företaget har fastigheter.

Genom att delta i olika projekt och externa miljönätverk som BLICC-Business Leaders Initiative on Climate Change, Klimatpakt med Stockholms stad, ByggaBoDialogen och Belok (Beställargruppen för lokalfrågor) vidareutvecklas miljöarbetet kontinuerligt.

Samhällspåverkan

Vasakronans uppdrag från ägarna är att uppnå högsta möjliga totalavkastning. Detta uppnås bland annat genom att ha engagerade medarbetare och nöjda

103. Använt bränsle för värmeproduktion i fjärrvärmeverk

%	Olja + kol	Avfall	Gas	El	Bio-bränsle	El till värmepump	Torv	Spillvärme övrigt
Stockholm	14	16	0	0	28	14	0	28
Uppsala	7	63	0	0	4	2	21	3
Göteborg	1	27	31	0	8	1	0	32
Malmö	1	51	26	0	12	3	0	7
Lund	0	0	22	0	30	11	0	37

Senast tillgängliga data har använts. Källor: Miljörapporter samt kontakter med fjärrvärmeverk. Under rubriken gas ingår naturgas. Energi som kommer från värmepump finns ej med i tabellen. Spillvärme och övrigt i Malmö kommer från Nordisk Carbon Black, i Göteborg från förbränning av olja vid raffinaderierna, i Stockholm från sjö och avloppsvatten och i Lund från geotemalvatten, avloppsvatten samt sockerbruk.

Rapportering enligt GRIs riktlinjer

Vasakronans redovisning av hållbarhetsarbetet är utformad med utgångspunkt från Global Reporting Initiatives nya riktlinjer för hållbarhetsrapportering (G3) som publicerades i oktober 2006.

G3 ställer utökade krav på rapportering av förhållnings- och arbetssätt utifrån riktlinjernas olika delområden; miljö, produktansvar, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter, ekonomi och samhälle. Rapportering enligt G3 kan göras på flera olika nivåer där C utgör lägsta nivå och A den högsta. Plus (+) erhålls om hållbarhetsrapporten är granskad av tredje part.

Vasakronans rapportering utgår från GRIs nivå C.

Vasakronan är ett klimatneutralt fastighetsföretag. Detta har uppnåtts genom en successivt minskad energianvändning samt inköp av klimatneutral värme och kyla.

Miljöpolicy

Vasakronan bedriver fastighetsföretagande med en vision om den goda staden där människor trivs och verksamheter utvecklas.

Vasakronan ser hållbara lösningar som en möjlighet både för företaget och kunderna.

Miljöarbetet styrs av helhetssyn, affärsmässighet och engagemang.

I handling gör Vasakronan följande:

- bygger och förvaltar med livscykeltänkande och god resurshushållning
- arbetar för en god inomhusmiljö
- samverkar med kunder för att utveckla nya idéer och uppnå hållbara lösningar
- ställer krav på leverantörer och prioriterar de som uppfyller miljökraven
- följer lagar, förordningar och föreskrifter och har en bra framförhållning för det som styr verksamheten
- arbetar med ständiga förbättringar för att vidareutveckla miljöarbetet.

kunder som erbjuds ett brett utbud av funktionella och energieffektiva arbetsplatser. Vasakronan har under en tioårsperiod haft en högre avkastning än genomsnittet av Svenskt Fastighetsindex.

Vasakronan är en långsiktig aktör i en fullt konkurrensutsatt marknad. Fastigheterna betraktas som långsiktiga investeringar och inte primärt som transaktionstillgångar, vilket är viktigt i ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Företaget är en viktig partner och samhällsutvecklare i de storstadsregioner där fastighetsbeståndet finns.

Klimatneutralitet

Vasakronan är ett klimatneutralt fastighetsföretag. Med det menas att energin för driften av fastigheterna är klimatneutral och företaget bidrar därför inte till den globala uppvärmningen. Koldioxidutsläppen i beståndet har minskat rejält de senaste åren, från 36 500 ton 2006 till 27 200 ton för 2007 och preliminärt 10 800 ton för 2008. Under 2009 beräknas utsläppen minska till cirka 3 000 ton. Orsaken till detta är en successivt minskad energianvändning och inköp av klimatneutral värme och kyla. Vasakronan köper ”grön el” till fastigheterna.

För den mängd utsläpp som hittills inte har kunnat elimineras (mindre del olja, egna resor, arbetsmaskiner med mera) har Vasakronan valt att investera i så kallade CDM-projekt som leder till minskade utsläpp i motsvarande grad. Företaget har därigenom bidragit till två bioeldade kraftverksprojekt i Indien där anläggningarna producerar el från jordbruksrester. Kostnaden för att kompensera dessa utsläpp var 1,5 mkr, vilket motsvarar 0,40 kr per kvm lokalyta.

Miljö – fem fokusområden

Arbetet inom miljöområdet är fokuserat på fem prioriterade områden:

- energianvändning
- materialval och kemikaliebegränsningar
- miljörisker och miljöskulder
- restprodukter och avfall
- arkitektur, design och konst

Energianvändning

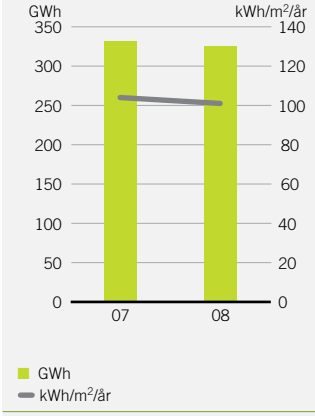
Fastighetsföretag är stora användare av energi och utifrån ett hållbarhetsperspektiv är energieffektivisering den viktigaste parametern. Enligt Energimyndigheten står lokaler och bostäder för cirka 40 procent av energianvändningen i Sverige. En stor del är energi för uppvärmning.

För Vasakronan är energifrågan en av de viktigaste och mest prioriterade i miljöarbetet. Energikostnader är en stor utgiftspost samtidigt som utsläppen från energiförbrukningen bidrar till klimatförändringar. Genom ett målinriktat arbete med effektiviseringar har Vasakronan kraftigt minskat värmeenergianvändningen i fastigheterna till en förbrukning som är 30 procent lägre än riksgenomsnittet för lokaler.

Vasakronans energistrategi är mycket fokuserad:

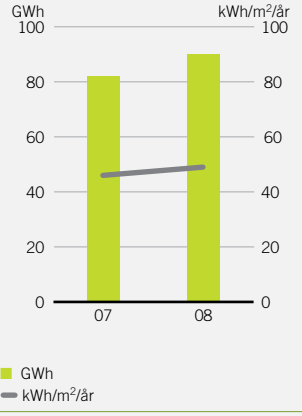
1. Reducera: Minska mängden använd energi (sparad kwh är den renaste kwh).
2. Organisera: Rätt energislag på rätt plats (utgå ifrån platsen och använda det nya energitänkandet).
3. Selektera: Öka andelen grön energi.

104. Värme



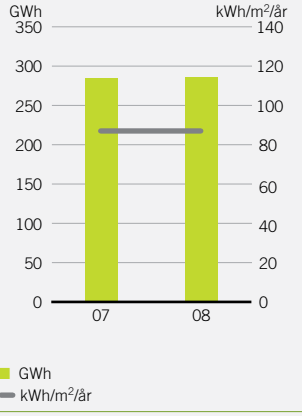
Den relativa energiförbrukningen har minskat som en konsekvens av miljöarbetet.

105. Kyla



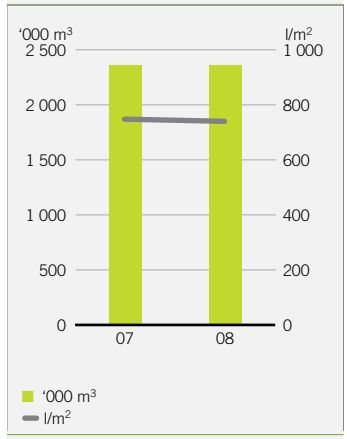
Fjärrkylan ökade genom allt högre kundkrav på jämn temperatur i lokalerna och behov av kyla.

106. El



All inköpt el är vattenkraftsbaserad eller miljömärkt el. Alternativa energikällor utreds.

107. Vatten



Vattenförbrukningen har minskat något under en följd av år genom konsekventa åtgärder.

Från och med år 2009 ska byggnader i Sverige vara energideklarerade. Energideklarationen ska innehålla uppgift om byggnadens energiprestanda, referensvärden, förslag på eventuella kostnadseffektiva åtgärder, om OVK har utförts och om radonmätning har utförts i byggnaden. Vasakronan utför deklarationer i egen regi och med hjälp av konsulter. Huvuddelen av fastigheterna är energideklarerade. Under 2009 kommer energideklarationerna att anslås i byggnadernas entréer.

Under 2008 minskade förbrukningen av fjärrvärme från 104 kWh/kvm Normalår till 101 kWh/kvm Normalår, och elförbrukningen är oförändrat på 87 kWh/kvm år. Förbrukningen av fjärrkyla har ökat med 7 procent, från 46 kWh/kvm till 49 kWh/kvm. Angiven förbrukning är ej normalårskorrigerad.

De allt högre kraven på jämn temperatur i lokalerna och därmed behovet av kyla skapar ett allt större energibehov, vilket ur ett hälso-, miljö- och klimatperspektiv kan vara negativt. Vasakronan arbetar därför med att minska kylbehovet i lokaler under extremt varma sommardagar för att därigenom minska koldioxidutsläppen.

Oljeförbrukningen har minskat med cirka 100 m^3, eller 50 procent, under 2008, huvudsakligen genom utbyte till miljövänliga bränslen typ fjärrvärme och bioolja. Kontinuerligt utvecklas även energidialogen med hyresgäster och medarbetare.

Materialval och kemikaliebegränsningar

Kemikalierna i byggnaderna är väl dokumenterade i alla inventerade byggnader och omhändertagande sker enligt lagkrav. Vid ny-, om- och tillbyggnad väljs inbyggt material (väggar, golv, tak, mattor med mera) huvudsakligen utifrån bedömningssystemet Byggvarubedömningen (BVB), som gör heltäckande miljöbedömningar av byggvaror. Cirka 6 500 byggvaror och kemiska produkter finns i databasen.

Av entreprenörer i byggprocesser krävs en dokumenterad miljö- och kvalitetspolicy och att de kan redovisa byggvarudeklarationer för utvalda byggmaterial.

Miljörisker och miljöskulder

Tyngdpunkten i Vasakronans förebyggande miljöarbete ligger där miljöriskerna är som störst. Arbetet med att identifiera miljörisker visar att sådana kan finnas både i fastigheterna och i dess drift, men även i hyresgästers verksamhet. Konsekvenserna kan vara såväl miljömässiga som ekonomiska samt påverka företagets image. Miljöriskerna finns huvudsakligen inom områdena mark, fukt och kemikalier i byggnader. De bedöms dock sammantaget vara små i beståndet.

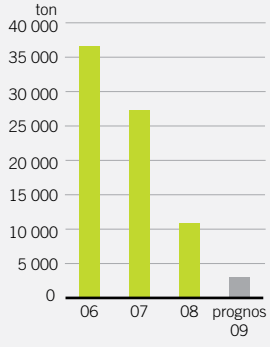
Restprodukter och avfall

Källsortering finns i princip i alla Vasakronans fastigheter och är viktigt för att vara en del av det naturliga kretsloppet.

Arkitektur, design och konst

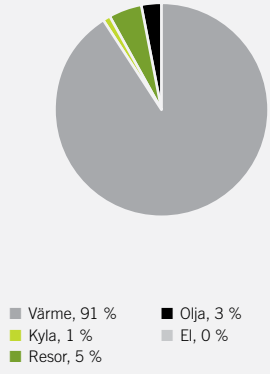
För att visa på en helhetssyn för kunder och intressenter fokuseras på att arkitektur, design och konst ska vara i harmoni med en hållbar utveckling.

108. Koldioxidutsläpp



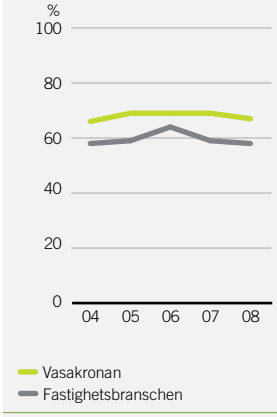
Vasakronan har minskat energianvändningen och köpt in klimatneutral värme och kyla.

109. Utsläppskälla koldioxid



Vasakronan arbetar igenom samtliga områden för att eliminera utsläppskällor för koldioxid.

110. Miljöhänsyn enligt kunderna



Vasakronan tar miljöhänsyn och är ledande i branschen enligt NKI, Fastighetsbarometern.

Fokusområde samt mål och resultat för miljöarbetet

Fokusområden	Miljömål	Miljöarbete och resultat	Ekonomi
Energianvändning	• Kartlägga elanvändningen • Övergå till energiformer med låg miljöbelastning som exempelvis geoenergi • Samverkan med och information till kunder för minskad energianvändning • Beräknade energisparpotentialer under 2009 ska uppnås genom driftoptimering • Mediaanvändningen 2009 ska minska med 3 procent för värme och 3 procent för elkraft och kyla jämfört med 2008 • Livscykelkalkyler ska upprättas vid ny- och ombyggnad • Utsläpp av koldioxid ska minska per lokalyta före kompensationsåtgärder • Arbeta för koldioxidneutralitet avseende energianvändning och resor • I ny- och ombyggnader ska Green Building enligt EU följas • Fortsatt ISO 14001 certifiering	• Omfattande energisparprojekt genomförs i linjen • Den relativa värmeförbrukningen har minskat varje år sedan 1999. Den relativa värmeanvändningen mellan 2007 och 2008 har minskat med 3 procent • Avläsningsdata från media har omstrukturerats för att underlätta vid energideklarationer • Huvuddelen av fastigheterna har energideklarerats • Alternativa energikällor utreds och provas som vindkraft, solceller och bioenergi • Oljeeldning är i princip utfasad • All inköpt el utgörs av vattenkraftsbaserad elkraft eller miljömärkt el • LCC beräkningar utförs löpande för energieffektiviseringsåtgärder • Utsläpp av koldioxid från energianvändning och resor uppgick preliminärt till 10 800 ton under 2008, att jämföra med 27 200 ton under 2007. Prognosen för 2009 är 3 000 ton. • Utvecklar nya produkter och tjänster till nytta för miljön • Vara noggrann med att välja miljövänlig kommunikation och alltid undersöka om det är möjligt att använda mötesform via videokonferens	• Genomförda energieffektiviseringar för värme har inneburit en besparing för 2008 på 7 mkr • Energianvändningen i lokaler är 30 procent under genomsnittet (enligt SCB, Statistiska Centralbyrån), vilket ger en årlig besparing på 50 mkr
Materialval och kemikaliebegränsning	• Användning av miljöskadliga ämnen vid förvaltning och byggande ska minskas • Byggvarubedömningens (BVB) undvikslista ska tillämpas i projekt	• Byggvarubedömningens undvikslista, vilken specificerar de material och produkter som inte får användas, är implementerad • Riktlinjer för hur materialen får användas är implementerade	• Erfarenhet visar att det lönar sig att miljögranska material och att bygga in miljöriktiga material. På så sätt undviks framtida skador eller saneringar
Miljörisker samt miljöskulder	• Aktivt arbeta för att undvika miljöskulder och miljörisker	• Sammanställningar av miljörisker/miljöskulder i mark och byggnader har genomförts • För ny- och ombyggnadsprojekt utformas ett specificerat miljöprogram	• Miljöinventeringarna leder till energieffektiviseringar och ett bättre inomhusklimat
Restprodukter och avfall	• Minska mängden osorterat avfall • Effektivisera avfallshanteringen	• Hyresavtal med incitament att minska avfall • Samordna upphandling av avfallshantering för att minska transporter och kostnader	• De lokala taxebundna kostnaderna för avfallshantering har ökat. Källsortering har bidragit till att kostnaderna inte har ökat i samma utsträckning som de annars skulle ha gjort
Arkitektur, design och konst	• Ge ökad kunskap och information till medarbetarna om estetiska frågor • Drivande i branschen i arkitektur, design och konstfrågor • Långsiktigt öka attraktionen och kundnöjdheten	• Byggnadens estetiska värden behandlas som en tillgång att förvalta och kapitalisera • Projektering av byggnader pågår utifrån Vasakronans begrepp Green Building Design	• Bedömningen är att fastighetsbeståndets attraktion uppskattas av kunderna och ökar betalningsviljan

Medarbetare

Integrationen av medarbetare från två företag har varit i fokus under hösten. Målet har varit att göra en snabb integrationsprocess och ta tillvara det bästa från de två företagen. Organisationen är skapad utifrån kombinationen av att uppnå storleksfördelar och lokal närvaro.

Vasakronan ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag. Företaget ska genomsyras av starka värderingar baserade på hög etik, helhetssyn och humanistisk grundsyn. Organisationen är formerad för att kunna dra fördel av Vasakronans storlek.

Nya Vasakronan
– det bästa av två värdar

Under hösten 2008 har ett intensivt integrationsarbete pågått för att få fram en slagkraftig organisation för det nya bolaget. Viktigt har varit att ta tillvara fördelarna av den storlek som det nya företaget har och skapa en organisation utifrån det bästa av de två företagen. Organisationen har utgått från att uppnå storleksfördelar genom specialisering, men också lokal närvaro. Dessa förutsättningar har lett till en regionorganisation med speciella enheter för kontor, handel, uthyrning och projekt samt en specialistorganisation för teknik och service där all fastighetsdrift är koncentrerad.

Verksamheten i Vasakronan är indelad i fem regioner – Stockholm, Göteborg, Uppsala, Öresund samt Bostäder. De fyra förstnämnda förvaltar fastigheter i respektive stad som främst består av kontors- och butikslokaler, medan region Bostäder är funktionellt ansvariga för alla de fastigheter (oavsett stad) som till största delen består av bostäder. Enheten Teknik och Service sköter, i nära samarbete med regionerna fastigheternas drift, tekniskt underhåll och service. Här ligger också ansvaret för miljö- och utvecklingsfrågor, kundtjänst och inköpsfrågor. All fastighetsdrift sköts med egen personal.

Ett tjänstekoncept erbjuds med tjänster inom bland annat reception och telefoni, catering och konferens.

Staber finns för fastighetsinvesteringar med analys och strategi, transaktioner och portföljförvaltning, ekonomi och finans, kommunikation och IT, juridik samt personalfrågor.

Etik och värderingar

Vasakronan har tre grundläggande värderingar som hela företaget arbetar efter; hög etik, helhetssyn och en humanistisk grundsyn. Värderingarna utgör plattformen för företagets policys, företagskulturarbete och arbetssätt. Genom riktlinjer och instruktioner klargörs företagets ansvar i samhället utöver vad som gäller enligt lagar och förordningar. De ställer också krav på förhållningssätt i relationer med företagets kunder, medarbetare och övriga intressenter.

Medarbetare

Mål och strategi

Vasakronan har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare med kompetenta och engagerade medarbetare. En hög och jämn kompetens hos medarbetarna är viktigt för att stå sig i den hårda konkurrensen i fastighetsbranschen. Därtill krävs en nära kontakt mellan medarbetare och hyresgäster, leverantörer, samhällsrepresentanter och andra intressenter.

För att nå framgång är det viktigt med en arbetssituation som skapar motivation, engagemang och trivsel hos medarbetarna samt erbjuder varje individ utvecklingsmöjligheter. Vasakronan arbetar därför aktivt med kompetensutveckling, karriärplanering och andra aktiviteter för att skapa motivation hos medarbetarna.

Aktiviteter och resultat

En medarbetares trivsel på sin arbetsplats är beroende av hur arbetsuppgifterna, karriär- och utvecklingsmöjligheterna, gemenskapen med kollegorna, företagskulturen samt ersättningen upplevs. Det räcker inte med att någon eller några av dessa saker upplevs som bra utan oftast är det helhetsbilden som avgör. För att erbjuda en bra helhet arbetar Vasakronan därför kontinuerligt med projekt inom personalområdet.

Under hösten 2008 har dessutom fokus varit på integrationen av verksamhet och medarbetare från de två företagen. MBL-förhandlingar har förts med fackliga organisationer om övergången av personal. Strukturerad information har givits till medarbetarna vid ett antal tillfällen i Stockholm, vilken via internet även sänts ut till de övriga orterna.

Kompetensutveckling

För att möta kraven på hyresmarknaden arbetar Vasakronan med intern kompetensutveckling som ett komplement till extern utbildning. De interna utbildningarna tar avstamp i företagets affärsstrategier, mål och verksamhetsprocesser och drivs med både interna och externa lärare. Under 2008 genomfördes ett antal utbildningar inom skilda områden, bland annat kurser i ledarskap, hyresjuridik, entreprenadjuridik, förhandlingsteknik och kravhantering.

Under 2008 har Vasakronan investerat cirka 11 tkr per anställd i kompetensutveckling, utöver kostnader för interna resurser.

Utvecklingssamtal och lönesättning

Alla medarbetare har en gång om året utvecklingssamtal och lönesamtal med sin närmaste chef. Syftet är att planera den fortsatta utvecklingen, organisera arbetet och säkerställa successionen inom företaget. Varje medarbetare ska ha en egen utvecklingsplan. Lönesamtalet sker med utgångspunkt från utvecklingssamtalet och syftar till att koppla prestation till belöning så att medarbetarna känner sig delaktiga och rätt belönade efter sin insats.

Under 2008 har lönerevisionsprocessen utvecklats för att kunna möta företagets och medarbetarnas krav på en rättvis och jämställd belöningspolicy. Verktygen har förbättrats och cheferna har tränats i utvärdering och lönesättning.

För att premiera måluppfyllnad finns ett resultatdelningssystem. Detta omfattar samtliga anställda i företaget utom verkställande direktören och bygger på två benchmarkmål, Svenskt Fastighetsindex och Nöjd Kund Index. Vid maximalt utfall utbetalas en extra ersättning på två månadslöner till samtliga medarbetare.

Under 2008 uppgick löner och andra ersättningar till personalen exklusive sociala avgifter till totalt 211 mkr, vilket motsvarar cirka 5 procent av omsättningen.

Kompetensförsörjning och karriärplanering

Fastighetsbranschen är utsatt för hård konkurrens om medarbetarna. Att aktivt arbeta med karriärplanering är därför en viktig uppgift. I de årligen återkommande utvecklingssamtalen förs diskussion mellan chef och medarbetare om lämpliga mål för karriären och planer för att nå dessa sätts upp.

Företaget har som rutin att alltid annonsera ut lediga tjänster internt innan de annonseras externt. En stor del av de tjänster som har tillsatts under 2008 har skett genom internrekrytering. Detta är i linje med företagets ambition att skapa goda möjligheter till karriär inom företaget.

Frisk- och hälsovård

Under 2008 fortsatte den särskilda hälso- och friskvårdssatsning som påbörjades under 2006. Bland annat har föreläsningsserier arrangerats om kost och träning samt möjlighet till fysiologiska tester har erbjudits. De anställda erbjuds även friskvårdsbidrag för att uppmuntra till individuella aktiviteter.

Vasakronan har ett program för rehabilitering som väsentligt minskat sjukskrivningstiden. För alla som är sjukskrivna längre tid än fyra veckor görs rehabiliteringsplaner. Av de långtidssjukskrivna har historiskt sett 80–90 procent återgått till arbete inom företaget.

Vasakronans grundläggande värderingar

Hög etik
- Tydlighet om vad som gäller
- Ärlighet
- Seriositet

Helhetssyn
- Känna ansvar för helheten
- Söka synergier mellan specialistfunktioner
- Ha en öppen hållning till andras idéer och agerande

Humanistisk grundsyn
- Visa omtanke om andra
- Känna empati och kunna sätta sig in i andras situation
- Anse att alla är lika mycket värda

Vasakronan har tre grundläggande värderingar som hela företaget arbetar efter; hög etik, helhetssyn och humanistisk grundsyn. Värderingarna utgör plattformen för företagets policys, företagskulturarbete och arbetssätt.

111. Nyckeltal, medarbetare

	2008	2007
Medelantal anställda under året	403	257
Antal anställda per 31 december	662	272
Antal anställda per 31 december i fastighetsförvaltningen	496	272
Antal anställda per 31 december i Vasakronan Service Partner	166	–
Snittålder, år	44	45
Kompetensutvecklingskostnad per anställd, tkr	11	10

Uppföljning

Att genomföra medarbetarenkäter och ställa resultatet mot andra företag inom och utom branschen är en del i att skapa underlag för att utveckla företaget som arbetsgivare och attraktiv arbetsplats.

Liksom tidigare år har undersökningen ”Nöjd Medarbetarindex” (NMI) genomförts. Syftet med undersökningen är att kartlägga hur medarbetarna upplever företaget, ledarskapet samt sin egen roll och utveckling. Under året har NMI-processen utvecklats ytterligare och kompletterats med handlingsplaner som ännu tätare kopplats till företagets mål och affärsmässiga utmaningar, den så kallade NMI-dialogen. Resultatet från årets undersökning var högt och visade på en fortsatt positiv utveckling.

Mångfald och jämställdhet

En mångfalds- och jämställdhetspolicy finns och den fastslår att Vasakronan ska vara fritt från diskriminering, främlingsfientlighet och trakasserier. Inga anmälningar om diskriminering inom Vasakronan har skett under 2008.

Kvinnor och män ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Utgångspunkten är att alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt.

Vid årets slut hade Vasakronan 662 (272) anställda, varav 46 (46) procent kvinnor och 54 (54) procent män. Av de 662 var 496 anställda fastighetsförvaltningen och resterande i Vasakronan Service Partner. Medelantalet anställda var 403 (257). I styrelsen var 25 (25) procent kvinnor och i koncernledningen 23 (14) procent.

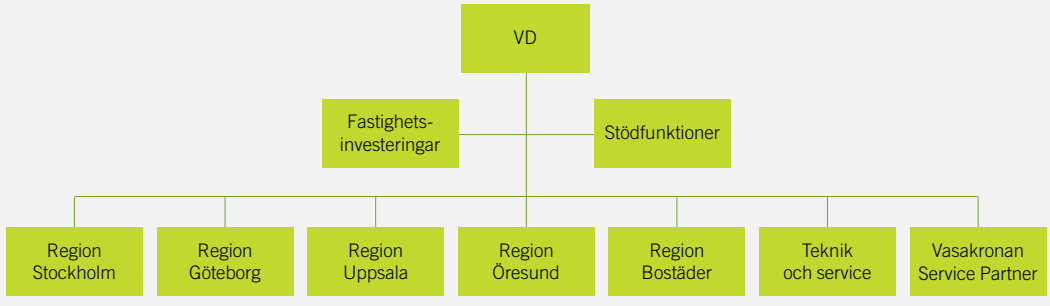
Fackliga organisationer

Kollektivavtal finns mellan ALMEGA Tjänsteförbunden och respektive förbund Unionen, Ledarna, CF och SEKO.

Personalarbete 2009

Personalarbetet 2009 kommer att fokusera på utveckling av ledarskap, utbildning i företagets processer, jämställdhet och arbetsmiljöfrågor samt en fortsatt friskvårdssatsning. En särskild satsning kommer att genomföras för att stärka företagets arbetsgivarvarumärke. I dagens hårda konkurrens om att kunna attrahera och behålla de bästa förmågorna, blir det allt viktigare för företaget att kunna profilera sig med en bra företagskultur, ett gott ledarskap samt konkurrenskraftiga belöningssystem och andra anställningsvillkor. Allt grundat på övertygelsen att detta skapar de bästa förutsättningarna för företaget att kunna upprätthålla en långsiktigt hög lönsamhet.

Organisation



Vasakronans nya organisation har utgått från att ta tillvara den storleksfördel som finns samtidigt som den lokala närvaron säkerställts genom regionindelning. En hög grad av specialisering har eftersträvats inom respektive regionorganisation med speciella enheter för kontor, handel, uthyrning och projekt. Regionerna stöds av enheten Teknik och Service för all fastighetsdrift.

Innehåll finansiella rapporter

Sida		
64	Koncernens resultaträkning med kommentarer	
68	Koncernens balansräkning med kommentarer	
71	Koncernens förändring eget kapital med kommentarer	
72	Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer	
74	Moderbolagets räkningar	
76	Not 1	Allmän information
76	Not 2	Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper
79	Not 3	Finansiella risker
80	Not 4	Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper
81	Not 5	Segmentredovisning koncernen
82	Not 6	Hyresintäkter
82	Not 7	Kostnader fördelade på kostnadsslag
82	Not 8	Central administration
83	Not 9	Medelantal anställda
83	Not 10	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader
84	Not 11	Könsfördelning styrelseledamöter och ledande befattningshavare
84	Not 12	Sjukfrånvaro
84	Not 13	Inköp och försäljning mellan koncernbolag
84	Not 14	Försäljning av fastigheter och bolag – realiserad värdeförändring
85	Not 15	Ränteintäkter
85	Not 16	Räntekostnader
85	Not 17	Orealiserad värdeförändring finansiella instrument
85	Not 18	Skatt
86	Not 19	Goodwill
86	Not 20	Övriga immateriella tillgångar
86	Not 21	Förvaltningsfastigheter
86	Not 22	Inventarier
86	Not 23	Aktier och andelar i koncernbolag
89	Not 24	Aktier och andelar i intressebolag
89	Not 25	Aktier och andelar i joint ventures
90	Not 26	Kundfordringar
90	Not 27	Aktuella skattefordringar och övriga fordringar
90	Not 28	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
90	Not 29	Likvida medel
90	Not 30	Avsättningar
91	Not 31	Räntebärande skulder
93	Not 32	Derivatinstrument
93	Not 33	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
93	Not 34	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser
94	Not 35	Klassificering av finansiella instrument koncernen
94	Not 36	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
95	Not 37	Närstående
95	Not 38	Rörelseförvärv
95	Not 39	Åtaganden
95	Not 40	Utdelning per aktie
95	Not 41	Händelser efter balansdagen
96	Förslag till vinstdisposition	
97	Revisionsberättelse	

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2008	2007	Not
Hyresintäkter	3 937	2 805	5, 6
Driftkostnader	–645	–523	
Underhåll	–142	–127	
Fastighetsadministration	–267	–174	
Fastighetsskatt	–240	–194	
Tomträttsavgäld	–45	–55	
Summa fastighetskostnader	**–1 339**	**–1 073**	7, 8
Driftnetto	**2 598**	**1 732**	
Försäljningsintäkter byggrätter	3	–	
Resultat tjänsteverksamhet	3	–	
Central administration	–160	–72	8
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	25	0	24, 25
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	–19	18	14
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	–2 560	3 550	21
Rörelseresultat	**–110**	**5 228**	9, 10, 11, 12
Ränteintäkter	55	22	15
Räntekostnader	–1 158	–578	16
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	–323	–3	17
Resultat före skatt	**–1 536**	**4 669**	
Aktuell skatt	–418	–271	18
Uppskjuten skatt	1 551	–1 103	18
Summa skatt	**1 133**	**–1 374**	
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	–30	–	
Årets resultat	**–433**	**3 295**	
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Resultat efter skatt per aktie, kr[1)]	–11	82	
Genomsnittligt antal aktier	40 000 000	40 000 000	
Överskottsgrad, %	66	62	
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, mkr	1 366	1 104	

[1)] Då inga potentiella aktier förekommer finns ingen utspädningseffekt

Kommentarer resultaträkning

I resultatet för koncernen per 31 december 2008 ingår tidigare Vasakronans verksamhet från och med den 1 september 2008.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2008 ökade med 1 132 mkr jämfört med 2007 och uppgick till 3 937 mkr (2 805). Av ökningen kommer cirka 922 mkr från förvärvet av tidigare Vasakronan. Resterande ökning beror på ökade bruttohyror samt förtidslösen av hyreskontrakt. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 4 procent.

Kontrakterad hyra uppgick per 31 december 2008 till 5 725 mkr (2 784). Av den kontrakterade hyran är cirka 87 procent (80) hänförlig till kommersiella lokaler. Hyresgästerna återfinns inom flertalet branscher, där statlig verksamhet överväger och står för 26 procent av den kontrakterade kommersiella hyran. De 10 största hyresgästerna står för 18 procent av den kontrakterade hyran, men ingen enskild hyresgäst representerar mer än 3 procent. Genomsnittlig löptid i den kommersiella kontraktsportföljen per 31 december 2008 uppgick till 5,6 år (4,7).

Under året uppgick kundförluster till 9 mkr (2).

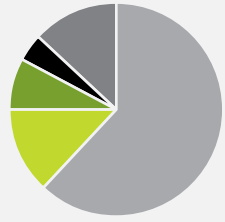
Vakansgrad

Vakansgraden uppgick per 31 december 2008 till 8 procent (10) av hyresintäkterna. Minskningen uppvisas i Stockholm och Göteborg och beror på förvärvet av tidigare Vasakronan.

Fördelning per region

	2008	2007
Stockholm		
Hyresintäkter, mkr	2 453	1 739
Driftnetto, mkr	1 725	1 152
Överskottsgrad, %	70	66
Vakansgrad, %	11	13
Verkligt värde, mkr	46 853	25 409
Göteborg		
Hyresintäkter, mkr	506	359
Driftnetto, mkr	350	232
Överskottsgrad, %	69	65
Vakansgrad, %	3	6
Verkligt värde, mkr	10 847	5 129
Uppsala		
Hyresintäkter, mkr	297	226
Driftnetto, mkr	198	143
Överskottsgrad, %	67	63
Vakansgrad, %	6	5
Verkligt värde, mkr	4 657	3 080
Öresund		
Hyresintäkter, mkr	177	–
Driftnetto, mkr	103	–
Överskottsgrad, %	58	–
Vakansgrad, %	3	–
Verkligt värde, mkr	6 487	–
Bostäder		
Hyresintäkter, mkr	504	481
Driftnetto, mkr	222	205
Överskottsgrad, %	44	43
Vakansgrad, %	1	1
Verkligt värde, mkr	5 408	5 993
Totalt		
Hyresintäkter, mkr	3 937	2 805
Driftnetto, mkr	2 598	1 732
Överskottsgrad, %	66	62
Vakansgrad, %	8	10
Verkligt värde, mkr	74 252	39 611

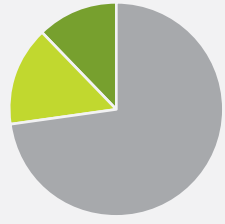
112. Hyresintäkter per region



Stockholm, 62 %
Öresund, 4 %
Göteborg, 13 %
Bostäder, 13 %
Uppsala, 8 %

Region Stockholm svarar för majoriteten av hyresintäkterna.

113. Hyresvärde per lokaltyp



Kontor, 73 %
Handel, 15 %
Bostäder, 12 %

Majoriteten av hyresvärdet representeras av kontorsfastigheter.

Fastighetskostnader
I fastighetskostnaderna ingår kostnader för drift- och underhåll av fastigheterna, fastighetsadministration, fastighetsskatt samt tomträttsavgäld. Fastighetskostnaderna uppgick för 2008 till 1 339 mkr (1 073), varav 253 mkr av ökningen beror på förvärvet av tidigare Vasakronan. För jämförbart fastighetsbestånd ökade fastighetskostnaderna med 1 procent.

Fastighetsskatten ökade till 240 mkr (194) främst beroende på beståndsförändringar. Genom befintliga hyresavtal ges möjlighet att vidarefakturera cirka 86 procent av den totala fastighetsskatten.

Driftnetto
Driftnettot förbättrades med 50 procent och uppgick för 2008 till 2 598 mkr (1 732). Det innebär en överskottsgrad på 66 procent (62). Förbättringen av överskottsgraden beror främst på ökade hyresintäkter samt beståndsförändringar. För jämförbart bestånd ökade driftnettot med 5 procent.

Försäljningsintäkter byggrätter
Försäljningsintäkter från byggrätter om 3 mkr avser de byggrätter som sålts via intressebolaget Järvastaden.

Resultat tjänsteverksamhet
Resultat från tjänsteverksamhet avser de tjänster inom restaurang, konferens, hyresgästservice, telefoni och receptionstjänster som Vasakronan Service Partner erbjuder. I resultatet för Vasakronan ingår ett resultat på 3 mkr från Vasakronan Service Partner för perioden sedan förvärvet av tidigare Vasakronan. För helåret 2008 uppgick intäkterna i Vasakronan Service Partner till 130 mkr och resultatet till 4 mkr.

Resultat från joint ventures och intressebolag
Resultat från joint ventures och intressebolag om 25 mkr (0) avser årets resultat från projektfastigheter i Göteborg främst ägda via joint ventures. Resultatet inkluderar driftnetto samt orealiserad värdeförändring hänförligt till fastigheterna, med avdrag för skatt.

Central administration
I central administration ingår kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning inklusive fastighetsinvesteringar, finans och central marknadsföring.

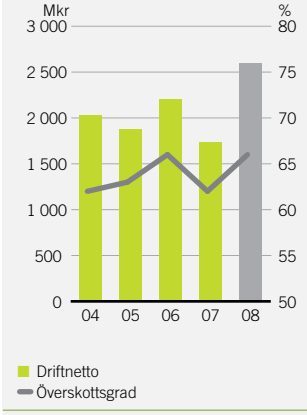
Kostnaden för central administration uppgick till 160 mkr (72), varav 65 mkr är engångskostnader i samband med integrationen av AP Fastigheter och Vasakronan.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter
Realiserad värdeförändring avser skillnaden mellan försäljningspris på fastighet och redovisat värde enligt närmast föregående bokslut inklusive genomförda investeringar och försäljningskostnader.

Den realiserade värdeförändringen uppgick under 2008 till –19 mkr (18). Resultatet är främst hänförligt till försäljningar under det fjärde kvartalet.

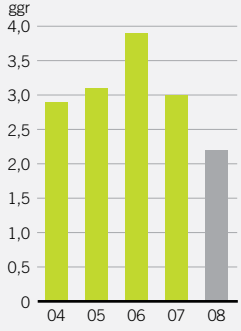
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter
Per 31 december 2008 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av antingen NewSec, Forum Fastighetsekonomi eller DTZ Värderingshuset. Värderingarna resulterar i att värdet på beståndet har sjunkit under året beroende främst på höjda direktavkastningskrav på marknaden. I genomsnitt har avkastningskraven i beståndet ökat med 0,85 procentenheter sedan årsskiftet 2007/08. I jämförbart bestånd har det medfört en värdenedgång på 9,5 procent. Största värdenedgången noteras för kontorsfastigheter i Stockholms innerstad, medan kontorsfastigheter i Göteborg och bostadsfastigheter i Stockholms innerstad har den minsta värdenedgången. Värdenedgången i totalt bestånd uppgick till –8 984 mkr, eller

114. Driftnetto och överskottsgrad



Driftnettot har starkt förbättrats genom fastighetsförvärv och överskottsgraden ökade till 66 procent.

115. Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden har sjunkit till följd av ökad belåning och uppgick till 2,2 gånger under 2008.

116. Förfallostruktur – kontrakterad hyra

	Mkr	% av totalt	% av kommersiellt
2009	756	13	15
2010	935	16	19
2011	815	14	17
2012	615	11	12
2013–ff	1 849	33	37
Summa kommersiellt	**4 970**	**87**	**100**
Bostäder, garage	755	13	
Totalt	**5 725**	**100**	

117. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2008
Värdeförändring hela beståndet 2008	–8 984
Effekt hänförlig till förvärvet av Vasakronan inklusive koncernjusteringar	6 424
	–2 560

cirka –10 procent, under 2008. Denna värdenedgång kompenseras av att AP Fastigheter förvärvade Vasakronan utifrån ett totalt fastighetsvärde som understeg de individuella värderingarna för dessa fastigheter vid förvärvstidpunkten med 15 procent. Den värdemässiga effekten av förvärvet inklusive koncernmässiga effekter uppgick per 31 december 2008 till 6 424 mkr. Orealiserad värdeförändring uppgick därmed till –2 560 mkr (3 550).

Finansiella poster

Den globala finansiella oron, med kraftigt försämrad likviditet och ökande kreditmarginaler, har haft viss men ändå en begränsad effekt på Vasakronans finansiering. Bolaget har en diversifierad finansiering med upplåning både i kapital- och bankmarknad och goda reserver i form av bekräftade kreditfaciliteter. Detta i kombination med den starka ägarstrukturen har gjort att det hela tiden har funnits tillgång till finansiering, om än till högre kreditmarginaler.

Räntenettot ökade med 547 mkr till –1 103 mkr (–556). Ökningen beror till 440 mkr på en högre lånevolym till följd av förvärvet av tidigare Vasakronan och dess utestående låneskuld. Högre låneräntor, till följd av ökade marknadsräntor och kreditmarginaler försämrade finansnettot med 107 mkr.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument om –323 mkr (–3) avser främst värdeförändring på derivat.

Den 31 december 2008 var den genomsnittliga låneräntan 4,7 procent (4,2), medan marknadsräntan för motsvarande portfölj uppgick till 3,6 procent. Genomsnittlig räntebindning minskade till 1,9 år (3,5) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader ökade till 56 procent (36). I december beslutade styrelsen om en reviderad finanspolicy som innebär att räntebindningen ska ligga i intervallet 0,9–2,3 år.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (3,0). Koncernens policy är att räntetäckningsgraden varaktigt ska uppgå till minst 1,9.

Skatt

I koncernen redovisas för 2008 en total skatteintäkt om 1 133 mkr (–1 374). Av skatteintäkten utgörs –418 mkr (–271) av aktuell skattekostnad och resterande del avser uppskjuten skatt främst hänförlig till förvaltningsfastigheter. En förändrad bolagsskatt från 28 till 26,3 procent har medfört en positiv effekt på 464 mkr till följd av omvärdering av uppskjuten skatteskuld.

Vasakronan har lämnat koncernbidrag till ägaren AP Fastigheter Holding om 1 073 mkr (725). Skattereduktion från koncernbidraget om 300 mkr (203) har i koncernen redovisats som en skattereduktion direkt mot eget kapital. Skatt att betala uppgick därmed till 118 mkr (3).

Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning

Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning uppgick till –30 mkr (0). Resultatet är hänförligt till de fastigheter som efter förvärvet av tidigare Vasakronan har sålts till Niam och består främst av investeringar som burits för dessa fastigheter.

118. Finansieringskällor 2008-12-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel %
MTN-program	20 000	13 322	32
Certifikatprogram	15 000	5 977	14
Banklån	23 420	13 515	33
Banklån – säkerställda	8 929	8 929	21
Totalt		**41 743**	**100**

119. Finansiering förfallostruktur 2008-12-31

Förfall	Räntebindning, mkr	Andel, %	Ränta, %	Kapitalbindning, mkr	Andel, %	Kreditlöften, mkr	Andel, %
Inom 1 år	23 503	56	5,0	10 916	26	10 160	84
2 år	4 065	10	4,3	13 760	33	1 000	8
3 år	3 300	8	4,0	3 740	9	–	–
4 år	3 640	9	4,4	5 205	12	1 000	8
5 år	1 985	5	4,6	6 160	15	–	–
6 år	2 150	5	4,8	925	2	–	–
7 år och över	3 100	7	4,4	1 037	3	–	–
Totalt	**41 743**	**100**	**4,7**	**41 743**	**100**	**12 160**	**100**

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2008	2007	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	3 370	24	19
Övriga immateriella anläggningstillgångar	100	–	20
	3 470	**24**	
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	74 252	39 611	4, 5, 14, 21, 35
Inventarier	49	24	22
	74 301	**39 635**	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra aktier och andelar	0	0	
Aktier och andelar i intressebolag	415	–	24
Aktier och andelar i joint ventures	92	0	25
Derivatinstrument	–	186	32
Andra långfristiga fordringar	300	1	
	807	**187**	
Summa anläggningstillgångar	**78 578**	**39 846**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	82	17	26
Derivatinstrument	–	3	32
Aktuella skattefordringar	127	–	27
Övriga fordringar	371	52	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196	84	28
	776	**156**	
Likvida medel	2 238	35	29
Summa omsättningstillgångar	**3 014**	**191**	
Summa tillgångar	**81 592**	**40 037**	

Belopp i mkr	2008	2007	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital[1]			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Andra reserver	–442	130	
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	19 503	10 985	
Summa eget kapital	**27 288**	**19 342**	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	31 356	9 622	31
Uppskjuten skatt	8 027	5 069	18
Derivatinstrument	830	10	32
Övriga långfristiga skulder	40	1	
Avsatt till pensioner	13	–	
Summa långfristiga skulder	**40 266**	**14 702**	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	10 387	4 398	31
Leverantörsskulder	276	52	
Skulder till moderföretag	902	725	
Avsättningar	–	13	30
Derivatinstrument	5	1	32
Aktuella skatteskulder	–	60	
Övriga kortfristiga skulder	294	142	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 174	602	33
Summa kortfristiga skulder	**14 038**	**5 993**	
Summa eget kapital och skulder	**81 592**	**40 037**	
Ställda säkerheter	9 653	4 134	34
Eventualförpliktelser	318	Inga	

[1] Kapital och reserver som kan hänföras till moderbolagets aktieägare, se ”Koncernens förändring eget kapital”.

Kommentarer koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter
Per 31 december 2008 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde på 74 551 mkr (39 682). Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna från Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar, men det påverkas även av förändringar i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan.

Verkligt värde enligt redovisningen som är fastigheternas marknadsvärde med avdrag för koncernjusteringar på 299 mkr (71), uppgick per årsskiftet till 74 252 mkr (39 611). Koncernjusteringarna avser avdrag för skatterabatter vid indirekta förvärv av fastigheter klassificerade som tillgångsförvärv och för fastigheter ägda via joint ventures, vilka ej ska ingå i det redovisade värdet.

Pågående projekt
Investeringar i projekt uppgick under året till 1 815 mkr (819). Total projektportfölj uppgick till 8,7 mdkr (2,5). Projekten har totalt sett en låg vakansgrad och består till stor del av långa hyresavtal med statliga hyresgäster.

I centrala Stockholm utvecklas främst befintliga fastigheter, bland annat fastigheterna Pennfäktaren 11 på Vasagatan, Jakob Större 18 i korsningen Jakobsgatan/Regeringsgatan, Svea Artilleri på Valhallavägen och Fruktkorgen (Rådhuset) på Kungsholmen.

I Stockholms ytterområden uppförs nya kontorsfastigheter i såväl Kista Terrass som i Värtahamnen. I Göteborg uppförs kontors- och häkteslokaler för Kriminalvården och i Malmö kommer en om- och utbyggnad för Polisen, Kriminalvården och Åklagarmyndigheten att utföras.

Transaktioner
Under 2008 har fastigheter förvärvats för ett totalt fastighetsvärde om 42 364 mkr (0). Genom AP Fastigheters förvärv av Vasakronan, vilket redovisas som bolagsförvärv med tillträde den 1 september 2008, tillfördes fastigheter med ett sammanlagt värde om 41,1 mdkr. Övriga förvärv utgörs främst av fastigheten Gamen 12, den så kallade Skrapan i Stockholm, med en omfattande del studentbostäder. Fastighetsvärdet för detta förvärv uppgick till 1,2 mdkr.

Försäljning av fastigheter har under 2008 skett till ett totalt fastighetsvärde om 7 087 mkr (46). Av detta avser 6 999 mkr försäljningen till Niam av en portfölj med fastigheter som i huvudsak förvärvats av Vasakronan. Denna försäljning var i nivå med dessa fastigheters andel av köpeskillingen för Vasakronan, varför inget resultat uppkom vid försäljningen.

120. Förvaltningsfastigheter

	Mkr
Verkligt värde 2008-01-01	**39 611**
Förvärv av Vasakronan	41 113
Övriga förvärv	1 217
Avyttringar	–6 944
Investeringar	1 815
Orealiserad värdeförändring	–2 560
Verkligt värde 2008-12-31	**74 252**

121. Pågående fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Projektvolym, mkr	Upparbetat 2008-12-31	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Vakansgrad, %
Malmö	Gasklockan 3	1 100	36	63 000	dec 2011	0
Göteborg	Heden 42:1	794	614	43 000	sept 2010	0
Stockholm	Fruktkorgen 1	650	474	24 000	dec 2009	0
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1	620	152	29 000	juni 2012	0
Lund	Nya Vattentornet	540	504	28 000	dec 2008	0
Stockholm	Modemet 1 (Hekla 3) Hus 10	489	132	19 300	juni 2010	0
Stockholm	Riga 2	480	120	30 000	mars 2010	88
Stockholm	Svea Artilleri 14, etapp 1	448	199	19 000	dec 2010	11
Stockholm	Spektern 13	320	18	30 350	dec 2010	32
Stockholm	Pennfäktaren 11	310	73	13 000	jan 2010	68
Stockholm	Jakob Större 18	280	85	7 350	mars 2010	21
Stockholm	Telefonfabriken 1 Hus 4,6,8	257	45	26 500	dec 2010	38
Summa större projekt		**6 288**	**2 452**	**332 500**		**20**
Övriga mindre projekt		2 384				
Totalt		**8 672**				

Goodwill
Genom AP Fastigheters förvärv av Vasakronan uppkom en goodwill om 3 346 mkr. Denna beror främst på skillnaden mellan nominell skatt och den skatt som kalkylmässigt tillämpats vid förvärvet. Total goodwill per 31 december 2008 uppgick till 3 370 mkr (24). Goodwill är fördelad på regionerna och värdet testas årligen eller vid indikationer på värdenedgång. För en beskrivning av de ekonomiska effekterna av förvärvet av tidigare Vasakronan se not 38.

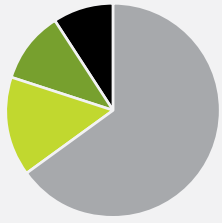
Immateriella tillgångar
Immateriella tillgångar om 100 mkr (–) utgörs av värdet av varumärket Vasakronan.

Räntebärande skulder
Koncernens räntebärande skulder ökade med 27 723 mkr till 41 743 mkr (14 020) främst beroende på förvärvet av tidigare Vasakronan och dess utestående låneskuld. Banklån uppgick till 54 procent (28) och kapitalmarknadsfinansiering uppgick till 46 procent (72) av räntebärande skulder. Ökningen av banklån beror både på att förvärvet av tidigare Vasakronan delvis finansierades med banklån och att prissättningen i bankmarknaden har varit förmånligare än den på kapitalmarknaden. Banklån mot säkerhet uppgick till 12 procent av fastigheternas marknadsvärde. Koncernens policy är att säkerställd upplåning inte ska överstiga 20 procent av marknadsvärdet. Genomsnittlig kapitalbindning minskade till 2,3 år (2,9). Likvida medel ökade till 2 238 mkr (35). Likvida medel och bekräftade kreditlöften uppgick till 132 procent av låneförfall kommande 12 månader. Koncernens policy är att likvida medel och kreditlöften ska motsvara minst 100 procent av låneförfall inom kommande 12 månader.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Värdering har vid utgången av 2008 skett till full skatt med 26,3 procent.

Uppskjuten skatt uppgick per 31 december 2008 till 8 027 mkr (5 069), varav större delen är hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen består både av en ökning hänförlig till beståndsförändringar och på en minskad skillnad mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värde hänförligt till sjunkande marknadsvärden. Omvärderingen från 28 till 26,3 procent till följd av ändrad bolagsskatt har också medfört en minskad skuld.

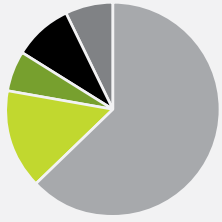
122. Fördelning av marknadsvärde per geografisk marknad



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

Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgår till 75 mdkr varav fastigheterna i Stockholm svarar för 65 procent.

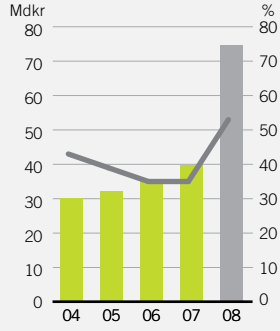
123. Fördelning av marknadsvärde per region



Stockholm, 63 %
Göteborg, 15 %
Uppsala, 6 %
Öresund, 9 %
Bostäder, 7 %

Verksamheten är uppdelad i fem regioner där 63 procent av fastighetsbeståndet ingår i region Stockholm.

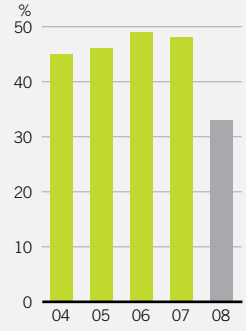
124. Marknadsvärde och belåningsgrad



Marknadsvärde
Belåningsgrad

Marknadsvärdet har ökat kraftigt genom fastighetsförvärv under 2008.

125. Soliditet



Soliditen har sjunkit till följd av fastighetsförvärv och uppgår till 33 procent.

Koncernens förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2007-01-01	**4 000**	**4 227**	**86**	**9 472**	**17 785**
Kassaflödessäkringar efter skatt			44	15	59
Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital exkl. transaktioner med bolagets ägare			*44*	*15*	*59*
Årets resultat 2007				3 295	3 295
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare				*3 295*	*3 295*
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare				–725	–725
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				203	203
Utdelning till moderbolagets aktieägare				–1 275	–1 275
Utgående eget kapital 2007-12-31	**4 000**	**4 227**	**130**	**10 985**	**19 342**
Ingående eget kapital 2008-01-01	**4 000**	**4 227**	**130**	**10 985**	**19 342**
Kassaflödessäkringar efter skatt			–572		–572
Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital exkl. transaktioner med bolagets ägare			*–572*		*–572*
Årets resultat 2008				–433	–433
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare				*–433*	*–433*
Aktieägartillskott				14 000	14 000
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare				–1 073	–1 073
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				300	300
Utdelning till moderbolagets aktieägare				–4 275	–4 275
Utgående eget kapital 2008-12-31	**4 000**	**4 227**	**–442**	**19 503**	**27 288**

Transaktioner med ägarna

I samband med förvärvet av tidigare Vasakronan tillsköt ägarna 14 000 mkr i form av aktieägartillskott som en del i finansieringen av förvärvet.

Under 2008 betalades utdelning till ägarna om 5 000 mkr (2 000), varav 725 avsåg reglering av koncernbidrag. Det egna kapitalet påverkades också av redovisat koncernbidrag om 1 073 mkr (725), med en skatteeffekt bokad direkt mot eget kapital om 300 mkr (203).

Kassaflödessäkringar

Det egna kapitalet har under 2008 påverkats negativt av orealiserade värdeförändringar på derivat med –572 mkr (59) efter skatt. Värdeförändringen beror på sjunkande marknadsräntor. Utgående balans för ackumulerade orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –597 mkr (181) med en skatteeffekt på 157 mkr (–51), redovisat som andra reserver.

Soliditet och belåningsgrad

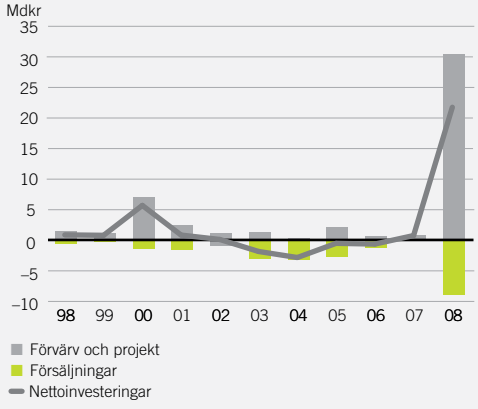
Soliditeten minskade till 33 procent (48) och belåningsgraden ökade till 53 procent (35). Förändringarna beror främst på den ökade upplåningen i samband med förvärvet av tidigare Vasakronan.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2008	2007	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	–1 566[1]	4 669	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3 984	–3 003	36
Betald ränta	–1 018	–515	
Erhållen ränta	50	15	
Betald skatt	–77	–26	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**1 373**	**1 140**	
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar	–103	58	
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder	372	–121	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 642**	**1 077**	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	–1 815	–819	21
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–4 174	–	14
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8 974	46	14
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	–5	–8	
Förvärv av dotterföretag	–24 453	–	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–21 473**	**–781**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**–19 831**	**296**	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	–5 000	–2 000	40
Aktieägartillskott	14 000	–	
Upptagna räntebärande skulder	38 007	14 572	
Amorteringar räntebärande skulder	–24 973	–13 731	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**22 034**	**–1 159**	
Periodens kassaflöde	**2 203**	**–863**	
Likvida medel vid periodens början	**35**	**898**	
Periodens förändring av likvida medel	2 203	–863	
Likvida medel vid periodens slut	**2 238**	**35**	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	34	29	

[1] Inklusive resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning.

126. Nettoinvesteringar 10 år



Nettoinvesteringarna 2008 var de i särklass största i bolagets historia. Tidigare genomfördes de största investeringarna 2000 då fastighetsbolaget Diös köptes ut från börsen.

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten
Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick för 2008 till 1 373 mkr (1 140). Ökade hyresintäkter har påverkat kassaflödet positivt.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändring i rörelsekapital, uppgick till 1 642 mkr (1 077).

Investeringsverksamheten
Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –21 473 mkr (–781). I kassaflödet ingår förvärvet av aktierna i Vasakronan för –24 453 mkr. Förvärv och avyttringar inkluderar fastigheter där avtal om köp eller försäljning har tecknats i tidigare Vasakronan innan AP Fastigheters förvärv av bolaget, men där tillträde och kassaflödeseffekt skett därefter. Samtidigt har fastigheter sålts till Niam för 6 999 mkr, vilket efter avdrag för försäljningskostnader har påverkat kassaflödet positivt. Därtill kommer ökade investeringar i pågående projekt.

Finansieringsverksamheten
Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 22 034 mkr (–1 159). Ökningen av upptagna lån under året beror främst på finansieringen av förvärvet av tidigare Vasakronan. Inför förvärvet tillsköt även ägarna 14 000 mkr i aktieägartillskott, varav 3 000 mkr återbetalades genom en extra utdelning efter försäljningen av fastigheter till Niam.

Årets kassaflöde uppgick till 2 203 mkr (–863), motsvarande 55,08 kronor per aktie.

127. Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr[1)]	Tillträde
Vasakronanportföljen	Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö/Lund	Svenska staten	41 132	2008-09-01
Gamen 12, Studentskrapan	Stockholm	Svenska Bostäder	1 212	2008-06-18
Mark Hekla, Kista	Stockholm	Stockholms Kommun	20	2008-02-29
Totalt			**42 364**	

128. Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr[1)]	Tillträde
Niamportföljen	Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö/Lund	Niam	6 999	2008-10-01
Del av Hingsten 1	Stockholm	Procurama	50	2008-06-24
Del av Kvarngärdet	Uppsala	Riksbyggen Ekonomiska Förening	38	2008-04-01
Totalt			**7 087**	

[1)] Samtliga uppgifter avser köpeskilling exklusive transaktionkostnader.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Belopp i mkr	2008	2007	Not
Nettoomsättning	295	269	
Rörelsens kostnader	–408	–350	8
Realisationsresultat försäljningar	3 398	0	14
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	25
Rörelseresultat	**3 285**	**–81**	9–13
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	218	992	23
Finansiella intäkter	82	20	15
Finansiella kostnader	–1 035	–571	16, 17
Resultat efter finansiella poster	**2 550**	**360**	
Förändring periodiseringsfond	101	170	
Resultat före skatt	**2 651**	**530**	
Skatt	92	–131	18
Årets resultat	**2 743**	**399**	

Balansräkning

Belopp i mkr	2008	2007	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	14	13	22
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	29 178	5 291	23
Uppskjuten skattefordran	216	–	18
Derivatinstrument	–	186	32
Långfristiga fordringar	123	–	
	29 517	**5 477**	
Summa anläggningstillgångar	**29 531**	**5 490**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2	2	26
Derivatinstrument	–	3	32
Fordringar hos dotterbolag	22 374	19 287	
Fordringar hos joint ventures	0	1	
Aktuella skattefordringar	34	11	
Övriga fordringar	5	0	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	4	28
	22 419	**19 308**	
Likvida medel	1 836	22	
Summa omsättningstillgångar	**24 255**	**19 330**	
Summa tillgångar	**53 786**	**24 820**	

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående värde 2007	**4 000**	**0**	**5 742**	**9 742**
Kassaflödessäkringar efter skatt			59	59
Koncernbidrag, erhållet			592	592
Koncernbidrag, lämnat			–725	–725
Skatteeffekt från koncernbidrag			37	37
Utdelning			–1 275	–1 275
Årets resultat 2007			399	399
Utgående värde 2007	**4 000**	**0**	**4 829**	**8 829**
Ingående värde 2008	**4 000**	**0**	**4 829**	**8 829**
Kassaflödessäkringar efter skatt			–570	–570
Aktieägartillskott			14 000	14 000
Koncernbidrag, erhållet			699	699
Koncernbidrag, lämnat			–1 073	–1 073
Skatteeffekt från koncernbidrag			105	105
Utdelning			–4 275	–4 275
Årets resultat 2008			2 743	2 743
Utgående värde 2008	**4 000**	**0**	**16 458**	**20 458**

Det egna kapitalet har under år 2008 påverkats negativt av orealiserade värdeförändringar på derivat med –570 mkr (59) efter skatt. Värdeförändringen beror på sjunkande marknadsräntor. Utgående balans för ackumulerade orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –597 mkr (181) med en skatteeffekt på 157 mkr (–51), och ingår i utgående värde för balanserade vinstmedel.

Belopp i mkr	2008	2007	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Reservfond	–	–	
	4 000	4 000	
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	13 715	4 430	
Årets resultat	2 743	399	
	16 458	4 829	
Summa eget kapital	**20 458**	**8 829**	
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	–	101	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19 560	8 822	31
Uppskjuten skatt	–	168	18
Derivatinstrument	666	10	32
Aktier och andelar i koncernbolag	314	49	23
Skulder till dotterbolag	3 994	800	
Summa långfristiga skulder	**24 534**	**9 849**	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	6 647	4 398	31
Derivatinstrument	5	1	32
Leverantörsskulder	7	5	
Skulder till moderbolag	902	725	
Skulder till dotterbolag	723	735	
Övriga kortfristiga skulder	22	22	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	487	155	33
Summa kortfristiga skulder	**8 793**	**6 041**	
Summa eget kapital och skulder	**53 786**	**24 820**	
Ställda säkerheter	Inga	Inga	34
Ansvarsförbindelser	344	345	34

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2008	2007	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	2 651	530	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	–2 108	317	36
Erhållna räntor	130	20	
Betalda räntor	–836	–498	
Betald skatt	–2	–26	
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	**–165**	**343**	
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar	–2 650	–106	
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder	3 459	–86	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**644**	**151**	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	–5	–9	
Förvärv andelar i dotterbolag	–24 742	–	
Avyttring andelar i dotterbolag	3 912	–	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–20 835**	**–9**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**–20 191**	**142**	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	–5 000	–2 000	
Aktieägartillskott	14 000	–	
Upptagna räntebärande skulder	32 820	14 572	
Amorteringar räntebärande skulder	–19 815	–13 576	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**22 005**	**–1 004**	
Årets kassaflöde	**1 814**	**–862**	
Likvida medel vid årets början	**22**	**884**	
Årets förändring av likvida medel	1 814	–862	
Likvida medel vid årets slut	**1 836**	**22**	

Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick till 295 mkr (269) och resultat före skatt uppgick till 2 651 mkr (530). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av 2008 till 1 836 mkr (22).

Noter

för koncernredovisningen och moderbolagsredovisningen

Not 1 Allmän information

Vasakronan AB (publ) f d AP Fastigheter AB (publ), org nr 556061-4603 är moderbolag i Vasakronan-koncernen. 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 ägarna 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. 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 30 mars 2009 och föreläggs för fastställande till årsstämman den 5 maj 2009.

Not 2 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 1.1 ”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 2.1 ”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 denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Under 2008 har inga nya redovisningsstandards, ändringar av standards eller tolkningar med påverkan på upprättandet av årsredovisningen för 2008 trätt i kraft.

För räkenskapsår som påbörjas efter den 1 januari 2009 ska IFRS 8 Rörelsesegment tillämpas. Vasakronan har valt att förtidstillämpa standarden för 2008. Standarden innebär att segmentinformation ska presenteras på samma sätt som den används i den interna rapporteringen. Under 2.4 beskrivs effekterna av Vasakronans tillämpning av standarden.

2.1 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 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.

2.2 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.

2.3 Koncernredovisning

2.3.1 Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag som står under bestämmande inflytande av Vasakronan. Med bestämmande inflytande avses där moderbolaget har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, 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 kostnader som är direkt hänförbara till förvärvet. I förvärvsanalysen som upprättas i anslutning till förvärvet, värderas identifierbara förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser 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 eventualförpliktelser 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 har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.3.2 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 elimine-

ras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Redovisningsprinciperna för joint ventures och intressebolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av principer inom koncernen.

2.4 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.

Sedan den 1 december 2008 har Vasakronan organiserat verksamheten i fem regioner, vilka därmed utgör de segment för vilka rapportering sker.

2.5 Intäkter och kostnader

2.5.1 Hyresintäkter

Vasakronans hyresavtal klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 2.6 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 periodiseras linjärt över den aktuella kontraktsperioden. 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 hyresintäkterna ingår belopp som fakturerats hyresgästen avseende mediekostnader och fastighetsskatt samt andra kostnader, i den mån Vasakronan inte agerat ombud för hyresgästens räkning.

2.5.2 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.

2.5.3 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.

2.5.4 Administrationskostnader

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

2.5.5 Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter 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.

2.6 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 2.5.1.

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 av eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

2.7 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.

Goodwill har fördelats på kassagenererande enheter, vilka har bedömts vara de presenterade rörelsesegmenten eftersom det är på denna nivå som ledningen följer upp goodwill. Goodwill prövas årligen genom att säkerställa att det redovisade värdet för varje kassagenererande enhet inte överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet fastställs som verkligt värde minus försäljningskostnader.

För att kunna fastställa det redovisade värdet på rörelsesegmenten har det redovisade värdet på uppskjuten skatteskuld relaterad till respektive rörelsesegment beaktats. 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.

2.8 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 ackumulerade nedskrivningar. Nedskrivningar av varumärket återförs inte.

2.9 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 baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga 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, vilket inför hel- och halvårsskiften utförs av externa värderare. Samtliga värderingar, såväl interna som externa, utförs i enlighet med av SFI – Svenskt Fastighetsindex –utgivna riktlinjer, vilka beskrivs utförligt i not 4.3. Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter återspeglar bland annat hyresintäkter från nuvarande hyreskontrakt och antaganden om hyresintäkter från framtida hyreskontrakt, baserat på nuvarande marknadsläge. Det verkliga värdet återspeglar även de kassaflöden i form av utgifter som man kan förvänta sig från innehavet av fastigheten.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som orealiserad 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.

För förvaltningsfastigheter som klassificerats som tillgångsförvärv motsvaras verkligt värde i redovisningen vid varje bokslutstillfälle av marknadsvärde med avdrag för förvärvad uppskjuten skatt.

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.

Fastigheter som inte tidigare klassificerats som förvaltningsfastighet men som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet, klassificeras som materiell anläggningstillgång och redovisas till anskaffningsvärdet till dess arbetena är slutförda.

I fastigheter där Vasakronan själva är hyresgäst utgår marknadshyra.

2.10 Inventarier

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter utgörs av inventarier och skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningarna baseras på tillgångens anskaffningsvärde minskat med det vid anskaffningstidpunkten beräknade restvärdet i då rådande prisnivå. 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 nedanstående angivna nyttjandeperioder.

Inventarier bedöms normalt ha en nyttjandeperiod på fem år, förutom datorer och övrig IT-utrustning som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år.

2.11 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 den lägsta nivå där det föreligger identifierbara kassaflöden, så kallade kassagenererande enheter.

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

2.12 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.

2.12.1 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.

2.12.2 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 objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp enligt fordringarnas ursprungliga 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.

2.12.3 Skulder

Låneskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet, till exempel i form av rabatter eller premier, redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden.

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 utan diskontering till nominellt belopp.

2.12.4 Derivatinstrument

Vasakronan använder derivat för att uppnå önskad genomsnittlig räntebindningstid och för att begränsa företagets ränterisker, och de får endast användas för riskhantering inom finanspolicyns ramar. Ingångna derivatkontrakt består för närvarande endast av standardiserade ränteswappar.

Redovisning av derivatinstrument
Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Vasakronan hanterar derivat antingen som en säkring av verkligt värde av en identifierad skuld (verklig värdesäkring), som en säkring av en mycket sannolik prognostiserad transaktion (kassaflödessäkring) eller som en ej säkringsbar skuld. Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering beror på om derivatet uppfyller kraven på säkringsredovisning samt vilken typ av säkring som då avses, se nedan. Av Vasakronans finanspolicy framgår att säkringsredovisning ska tillämpas.

Säkringsredovisning
Då transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan derivatet och den säkrade posten, liksom även målet för riskhanteringen och strategin för att vidta olika säkringsåtgärder. Vasakronan dokumenterar också sin bedömning, både vid säkringens början och löpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner är effektiva när det gäller att utjämna förändringar i verkligt värde eller kassaflöde för säkrade poster.

Säkring av verkligt värde
Förändringar i verkligt värde på derivat som identifieras som säkring av verkligt värde, och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, redovisas i resultaträkningen som en nettoförändring tillsammans med förändringar i verkligt värde på den tillgång eller skuld som gett upphov till den säkrade risken.

Kassaflödessäkring
Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivatinstrument som identifieras som kassaflödessäkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, redovisas i eget kapital. Den vinst eller förlust som hänför sig till den ineffektiva delen redovisas i resultaträkningen.

Ackumulerade belopp i eget kapital återförs till resultaträkningen under de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet.

När ett säkringsinstrument löper ut eller säljs eller när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning och ackumulerade vinster eller förluster avseende säkringen finns i eget kapital, kvarstår dessa vinster/förluster i eget kapital och resultatförs samtidigt som den prognostiserade transaktionen slutligen redovisas i resultaträkningen. När en prognostiserad transaktion inte längre förväntas ske, överförs ackumulerad vinst eller förlust som redovisats i eget kapital omedelbart till resultaträkningen.

Derivat som inte uppfyller kraven på säkringsredovisning
Vissa derivatinstrument uppfyller inte villkoren för säkringsredovisning. Förändringar i verkligt värde för sådana derivatinstrument redovisas direkt som en nettoförändring i resultaträkningen.

2.12.5 Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad (till exempel marknadsnoterade derivatinstrument samt finansiella tillgångar som innehas för handel eller som kan säljas) baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuell räntekurva. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs. Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden. Verkligt värde på finansiella skulder beräknas genom att diskontera det framtida kontrakterade kassaflödet till den aktuella marknadsränta som är tillgänglig för Vasakronan för liknande finansiella instrument. Nominellt värde, minskat med eventuella bedömda krediteringar, för kundfordringar och leverantörsskulder förutsätts motsvara deras verkliga värden.

Upplysning om verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder återfinns i not 31 och 32.

2.13 Ersättningar till anställda

Företagets pensionsåtaganden tryggas på flera olika sätt. Pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan täcks löpande genom försäkringslösning i SPP Liv. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2008 har Vasakronan inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Dessa pensionsplaner redovisas därför som avgiftsbestämda planer (se not 10).

Övriga anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionslösningar i AMF.

För vissa ledande befattningshavare finns pensionsförpliktelser som löpande skuldförs och redovisas som avsättning.

2.14 Skatter

Aktuell skatt
Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, och hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder

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 emellertid den uppskjutna skatten uppstår till följd av

en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den inte. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats 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.

Uppskjutna skatteskulder avser väsentligen skillnaden mellan fastigheternas redovisade värden och motsvarande skattemässiga värden. Därutöver består uppskjutna skatteskulder av skattedelen av obeskattade reserver samt skillnaden mellan derivatens redovisade och skattemässiga värden.

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

2.15 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.

2.16 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. Ett antal mindre förändringar har gjorts i befintliga standarder som träder i kraft 2009 eller senare. Dessa förändringar bedöms inte få någon väsentlig effekt på Vasakronan.

IAS 1 (reviderad), Utformning av finansiella rapporter
Den reviderade standarden ska tillämpas från den 1 januari 2009 och innebär framförallt förändringar i uppställningsformerna och benämningar av de finansiella rapporterna. Ändringen kommer därigenom att påverka koncernens framtida utformning av de finansiella rapporterna.

IAS 23 (ändring), Lånekostnader
Denna ändring av standarden ska tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen innebär ett krav på aktivering av lånekostnader direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för användning eller försäljning. För tillgångar som värderas till verkligt värde finns dock möjlighet att frångå standarden, men Vasakronan har valt att tillämpa IAS 23 på förvaltningsfastigheter. Tillämpningen av standarden kommer att innebära en ändring i koncernens redovisning av anskaffningsvärdet för förvaltningsfastigheter.

IFRS 3 (reviderad), Rörelseförvärv
Den reviderade standarden ska tillämpas på räkenskapsår som inleds från den 1 juli 2009. Revideringen innebär en förändrad definition av ett rörelseförvärv samt att samtliga transaktionskostnader avseende förvärv ska kostnadsföras. Detta kan komma att påverka redovisningen av framtida förvärv inom Vasakronan. Koncernen kommer att tillämpa den reviderade standarden framåtriktat för alla rörelseförvärv från den 1 januari 2010.

IAS 40 (ändring), Förvaltningsfastigheter
Denna ändring av standarden ska tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen innebär att fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet, och som tidigare redovisades till anskaffningsvärde, ska redovisas till verkligt värde. Vasakronan har vid ingången av 2009 inga fastigheter som berörs av ändringen då samtliga fastigheter är värderade till verkligt värde.

2.17 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2.1 ”Redovisning för juridiska personer”. RFR 2.1 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.

2.17.1 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.

2.17.2 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.

2.17.3 Intäkter

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

2.17.4 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 aktieägartillskott 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 3 Finansiella risker

Vasakronan är genom sin skuldportfölj på cirka 42 mdkr exponerat mot finansiella risker. Riskerna är förknippade med omständigheter på de finansiella marknaderna och avser framför allt finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Hanteringen av riskerna regleras av en finanspolicy som utvärderas och fastställs årligen av styrelsen. Finanspolicyn anger mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten. För att säkerställa en kostnadseffektiv hantering och kontroll av koncernens finansiella risker bedrivs finansverksamheten inom Vasakronan i en central finansfunktion.

Den finansiella riskhanteringen presenteras också på sidan 13. För information om räntebärande skulder se not 31.

Finanspolicy

	Policy	Utfall 2008-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	2–4 år	2,3 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	26 %
Kreditlöften och likvida medel /låneförfall 12 månader	minst 100 %	132 %
Ränterisk		
Räntebindning	11–28 mån	23 mån
Räntebindningsförfall 12 månader	55–65 %	56 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåten	ingen

3.1 Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken för att kostnaden för Vasakronans upplåning blir väsentligt högre eller omöjliggörs. Vasakronan har en diversifierad upplåning som minskar risken, eftersom olika marknaders specifika förhållanden kan utnyttjas i olika marknadslägen.

3.2 Ränterisk

Med ränterisk avses risken för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar Vasakronans upplåningskostnad. Vasakronans policy för hantering av risken är att räntebindningen styrs genom en normportfölj med avvikelsemandat. Enligt fastställd policy får genomsnittlig räntebindning inte understiga 11 månader eller överstiga 28 månader. En höjning av räntenivån med en procentenhet per 1 januari 2009 skulle öka koncernens räntekostnader med 200 mkr.

3.3 Kreditrisk

Med finansiell kreditrisk avses risken för att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Vasakronan. Vasakronans policy för att minska risken är att sprida risken på flera motparter.

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 Avgränsning mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet

Vasakronan bedriver egen verksamhet i vissa fastigheter som ägs av något av koncernens bolag. Då dessa fastigheter inte utgör en signifikant del av koncernens totala innehav av fastigheter, har bedömningen gjorts att de kan klassificeras som förvaltningsfastigheter. Därigenom värderas koncernens hela fastighetsbestånd till verkligt värde i balansräkningen. Företagsledningen bedömer löpande om dessa fastigheter utgör en signifikant del av koncernens totala innehav av fastigheter.

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 den personal 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 2008 har såväl rörelse- som tillgångsförvärv skett. Rörelseförvärven redovisas i not 38.

4.3 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde. Oftast fastställs det verkliga värdet utifrån marknadsvärde baserat på uppskattningar av framtida betalningsströmmar, såvida det inte finns påtecknade försäljningskontrakt. Uppskattningarna baseras främst på marknadsförutsättningar som föreligger på balansdagen.

Som stöd för att fastställa det verkliga värdet värderas samtliga fastigheter i beståndet med hjälp av externa fastighetsvärderare två gånger per år, vid hel- och halvårsskiftet. Inför detta bokslut har Vasakronans bestånd värderats av antingen företagen DTZ Värderingshuset, Forum Fastighetsekonomi eller NewSec som samtliga är auktoriserade värderare hos Sektionen för fastighetsekonomi. Principen för fastställande av verkligt värde är oförändrad mot tidigare år.

Varje fastighet värderas för sig utan hänsyn till portföljeffekter. Marknadsvärdet uttrycks som ett värde per fastighet med ett osäkerhetsintervall på +/–5–10 procent. Summan av medianvärdena på de enskilda fastigheterna motsvarar marknadsvärdet på fastighetsbeståndet. Fastigheterna har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997. Marknadsvärdena har bedömts i enlighet med riktlinjerna från Svenskt Fastighetsindex (SFI). Marknadsvärdena har i huvudsak bedömts med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om 5–10 år.

Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt 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 siffror samt prognoser för 2009 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 projektet godkänts inom Vasakronan. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för investeringar.

Alla fastighetsvärderingar är resultatet av en värderares bedömning vid en bestämd tidpunkt och är därför behäftad med viss osäkerhet och aktuella endast vid just denna värdetidpunkt. Vasakronan utför löpande egna analyser för att bedöma rimligheten i de antaganden som värderingsföretagen använt vid sina beräkningar.

Värderingsantaganden vägt genomsnitt

	2008
Inflationsantagande	2 %
Kalkylränta för kassaflöde	7,9 %
Kalkylränta för restvärde	8,0 %
Direktavkastningskrav restvärde	6,1 %
Långsiktig vakansgrad	4,0 %
Drift- och underhållskostnader år 1	374 kr/kvm
Investeringar år 1	1 149 kr/kvm
Marknadshyra (vid noll vakans)	1 856 kr/kvm

Direktavkastningskrav vid värdering

	%
Stockholms innerstad	3,0–6,7
Stockholms ytterområde	3,0–8,0
Uppsala	3,8–8,5
Göteborg	4,3–7,0
Malmö	5,5–6,7
Lund	6,5–7,0

Känslighetsanalys marknadsvärde fastighet

Fastigheternas marknadsvärden är känsliga för de antaganden som sätts i kalkylen. Genom att variera ett antal parametrar erhålls känsligheten i värderingen.

Värderingspåverkande faktorer

		Värde-påverkan, %	Värde-påverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	–13,9	–10 300
Direktavkastningskrav och kalkylränta	–1 procentenhet	19,3	14 400
Marknadshyra	±50 kr/kvm	±3,3	±2 500
Drift och underhållskostnad	±25 kr/kvm	±1,7	±1 200
Långsiktig vakansgrad	±1 procentenhet	±1,2	±900

Not 5 Segmentredovisning koncernen

Vasakronans indelningsgrund utgörs av regionerna Stockholm, Göteborg, Uppsala, Öresund samt Bostäder. Denna indelningsgrund stöds av bolagets organisatoriska uppbyggnad och interna rapporteringsstruktur.

Koncerngemensamma kostnader fördelas ej.

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

I nedanstående uppställningar avser kolumnen koncerngemensamt de poster som ej fördelats mellan de olika segmenten. Internförsäljning mellan segmenten har eliminerats.

	Stockholm		Göteborg		Uppsala		Öresund		Bostäder		Koncerngemensamt		Totalt	
Resultaträkning	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Hyresintäker	2 453	1 739	506	359	297	226	177	–	504	481	–	–	3 937	2 805
Driftkostnader	–344	–273	–65	–54	–48	–38	–27	–	–161	–158	–	–	–645	–523
Underhåll	–52	–43	–9	–16	–9	–17	–16	–	–56	–51	–	–	–142	–127
Fastighetsadministration	–133	–83	–34	–20	–26	–17	–19	–	–55	–54	–	–	–267	–174
Fastighetsskatt	–156	–133	–48	–37	–16	–11	–10	–	–10	–13	–	–	–240	–194
Tomträttsavgäld	–43	–55	0	0	0	0	–2	–	0	–	–	–	–45	–55
Fastighetskostnader	**–728**	**–587**	**–156**	**–127**	**–99**	**–83**	**–74**	**–**	**–282**	**–276**	**–**	**–**	**–1 339**	**–1 073**
Driftnetto	**1 725**	**1 152**	**350**	**232**	**198**	**143**	**103**	**–**	**222**	**205**	**–**	**–**	**2 598**	**1 732**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–2 777	2 184	158	618	–155	208	786	–	–591	558	–	–	–2 579	3 568
Försäljningsintäkter byggrätter	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3	–	3	–
Resultat tjänsteverksamhet	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3	–	3	–
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–160	–72	–160	–72
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	25	0	25	0
Rörelseresultat	**–1 052**	**3 336**	**508**	**850**	**43**	**351**	**889**	**–**	**–369**	**763**	**–129**	**–72**	**–110**	**5 228**
Ränteintäkter	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	55	22	55	22
Räntekostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–1 158	–578	–1 158	–578
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–323	–3	–323	–3
Resultat före skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	**–**	**–**	**–1 536**	**4 669**
Skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1 133	–1 374	1 133	–1 374
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–30	–	–30	–
Årets resultat	**–1 052**	**3 336**	**508**	**850**	**43**	**351**	**889**	**–**	**–369**	**763**	**–452**	**–2 005**	**–433**	**3 295**
Balansräkning														
Förvaltningsfastigheter	46 853	25 409	10 847	5 129	4 657	3 080	6 487	–	5 408	5 993	–	–	74 252	39 611
Goodwill	2 105	24	516	–	166	–	553	–	–	–	30	–	3 370	24
Ofördelade tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3 970	402	3 970	402
Summa tillgångar	**48 958**	**25 433**	**11 363**	**5 129**	**4 823**	**3 080**	**7 040**	**0**	**5 408**	**5 993**	**4 000**	**402**	**81 592**	**40 037**
Ofördelade skulder och eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	**81 592**	**40 037**	**81 592**	**40 037**

Under åren 2008 och 2007 finns inga fastigheter som har varit vakanta i sin helhet. Hyresintäkter inkluderar även hyresintäkter för sålda fastigheter.

Not 6 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2008	**2007**
Hyresintäkter		
Stockholm	2 430	1 718
Göteborg	480	343
Uppsala	291	226
Öresund	161	–
Bostäder	504	481
Hyresintäkter variabel hyra (omsättningshyra m m)	61	21
Intäkter övrig verksamhet	10	16
Summa	**3 937**	**2 805**

Hyresintäkter från lokaler inkluderar intäkter från förtidslösen av hyreskontrakt och avser ersättningar som har erhållits under innevarande år. Då avtalsförhållandena i dessa fall upphört och inga åtaganden kvarstår från Vasakronans sida avseende dessa avtal har ersättningarna i sin helhet redovisats som en intäkt när de har erhållits.

Operationell leasing, koncernen som leasegivare
Samtliga Vasakronans hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Kontraktsportföljen förfaller enligt nedan, där angivna belopp avser ej uppsägningsbar kontrakterad bashyra i portföljen per årsskiftet.

Operationell leasing, koncernen som leasegivare

	Antal kontrakt	Årshyra mkr
Förfall inom 1 år [1)]	12 531	1 350
Senare än 1 år men inom 5 år	4 852	2 686
Senare än 5 år	269	1 620
Summa	**17 652**	**5 656**

[1)] Varav bostäder 532 mkr (490).

Den genomsnittliga löptiden i den kommersiella kontraktsportföljen uppgick per årskiftet till 5,6 år (4,7).

Motpartsrisker i hyresintäkterna
Hyresintäkterna enligt kontraktsportföljen per årsskiftet fördelades med 87 procent (80) på kommersiella objekt och med 13 procent (20) på bostäder och garage. De kommersiella hyresintäkterna fördelades på cirka 2 448 (2 330) kontrakt inom en rad olika branscher. I syfte att minska exponeringen för kreditförluster sker löpande uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet.

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	
	2008	**2007**
Reparation, underhåll och hyresgästanpassningar	–143	– 127
Övriga direkta fastighetskostnader	–898	– 734
Personalkostnader	–317	– 189
Avskrivningar	–9	– 5
Övriga externa kostnader	–132	– 90
Summa kostnader	**–1 499**	**–1 145**
Fördelat i resultaträkningen:		
Fastighetskostnader	–1 339	–1 073
Central administration	–160	–72
	–1 499	**–1 145**

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

Operationella leasingavtal, koncernen som leasetagare

	Koncernen	
	2008	**2007**
Förfall inom 1 år	5	–
Senare än 1 år men inom 5 år	193	17
Senare än 5 år	366	336
Summa	**564**	**353**

Koncernens operationella leasingavtal består enbart av tomträttsavtal i dotterbolag.

Not 8 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Personalkostnader	–106	–41	–218	–189
Marknadsföring	–5	–7	–9	–12
Köpta tjänster	–32	–8	–54	–34
Avskrivningar inventarier	–1	–1	–4	–4
Övrigt	–16	–15	–89	–111
Summa	**–160**	**–72**	**–374**	**–350**

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

Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Revisionsuppdrag				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	1,2	–	1,2	–
Ernst & Young	0,7	–	–	–
KPMG	0,4	1,3	0,4	1,3
Andra uppdrag				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	4,9	–	4,9	–
Ernst & Young	0,3	–	–	–
KPMG	0,1	0,2	0,1	0,2
Summa	**7,6**	**1,5**	**6,6**	**1,5**

Med revisionsuppdrag avses granskning och övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser från detta arbete. Allt annat är andra uppdrag. Revisionskostnaderna för AP Fastigheter Holding AB har betalats av Vasakronan AB.

Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers för andra uppdrag under 2008 avser till övervägande del ersättning för arbete i samband med förvärv. Detta redovisas som en del av anskaffningsvärdet och har ej belastat resultatet under 2008.

Not 9 Medelantal anställda

	2008		2007	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderbolaget	274	56 %	257	55 %
Dotterbolag	388	49 %	–	–
Koncernen	403	–	257	–

Not 10 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Ledande befattningshavare	15 015	13 220	14 695	13 220
Övriga anställda	196 026	100 713	114 619	100 713
Summa löner och ersättningar	**211 042**	**113 933**	**129 315**	**113 933**
Pensionskostnader	46 620	22 643	29 425	22 643
Sociala kostnader	79 567	41 825	48 571	41 825
Summa	**337 229**	**178 401**	**207 310**	**178 401**

Ersättning till ledande befattningshavare

	Grundlön/ arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner [1)]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande; Lars Lundquist	–	–	–	–	–
F d styrelseordförande; Lennart Nilsson	610	–	0	–	610
Styrelseledamot; Rolf Lydahl	200	–	–	–	200
Styrelseledamot; Anders Rydin	215	–	–	–	215
Verkställande direktör; Fredrik Wirdenius	3 565	–	82	1 394	5 041
F d verkställande direktör; Per-Håkan Westin	341	–	7	139	487
Vice verkställande direktör; Lars Johnsson	2 002	95	62	437	2 596
Andra ledande befattningshavare (12 personer)	7 699	365	252	2 710	11 026
Summa	**14 632**	**461**	**403**	**4 680**	**20 175**

[1)] Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård, gruppliv och hem-pc.

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön. För samtliga anställda, förutom verkställande direktören, kan rörlig lönedel utgå. 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.

Med andra ledande befattningshavare avses de tolv personer som tillsammans med verkställande direktör och vice verkställande direktörer har ingått i ledningsgruppen under hela 2008 alternativt under vissa delar av året.

Rörlig lön

Rörlig lön baseras på resultat kopplat till mål för Svenskt Fastighetsindex och Nöjd Kundindex. Rörlig lön omfattar all personal, förutom verkställande direktör, och kan ge ett maximalt utfall motsvarande två månadslöner. Den rörliga lönen, enligt tabellen ovan, avser det utfall för 2007 som utbetalats till ledande befattningshavare under 2008. Rörlig lön för 2008 har reserverats generellt i bokslutet och fastställs på individnivå i maj 2009. I samband med förvärvet av tidigare Vasakronan har 20 medarbetare givits möjlighet till en engångsersättning på 2–3 månadslöner. Ersättningen förutsätter att medarbetaren har kvar sin anställning hos Vasakronan den 30 juni 2009. Syftet med ersättningen är att säkerställa att särskilt kritisk kompetens finns kvar i företaget under hela integrationen av de två organisationerna. Verkställande direktören erhåller inte någon engångsersättning.

Pensioner

Tjänstemän inom moderbolaget omfattas av tryggande 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. För räkenskapsåret 2008 har Vasakronan inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, varför den redovisas som avgiftsbestämd. Vid ingången av 2008 uppgick SPP:s överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 98 procent. Den kollektiva konsilderingsnivån utgörs av marknadsvärdet på SPP:s tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt SPP:s försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Övriga anställda i moderbolaget omfattats av avgiftsbestämda pensionslösningar i AMF.

Anställda i tidigare Vasakronan kommer från och med 2009 att ingå i samma pensionsplan som de anställda i moderbolaget. Samtliga anställda inom Vasakronan Service Partner kommer fortsättningsvis att kvarstå i ITP-planen.

Verkställande direktörens pensionsvillkor är förmånsbestämda och följer BTP-planen med undantag av att avtalad pensionsålder är 60 år. Därutöver sker årligen en kompletterande och avgiftsbestämd pensionsavsättning för att täcka upp för dels den förtida pensionsåldern, dels pension på lönedelar utöver maximalt belopp enligt BTP-planen.

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

För en ledande befattningshavare finns en pensionsförpliktelse som löpande skuldförs och redovisas som avsättning.

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 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 månadadslöner om befattningshavaren är över 50 år vid uppsägningstillfället). Vid uppsägning från ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 11 Könsfördelning styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2008		2007	
	Antal på balans-dagen	Varav män	Antal på balans-dagen	Varav män
Styrelseledamöter	8	6	8	6
Ledande befattningshavare	13	10	7	6

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och de 12 (6) personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp.

Not 12 Sjukfrånvaro

Moderbolaget 2008

Frånvaro fördelad på ålder och kön i %	Kvinnor	Män	Totalt
29 år eller yngre	2,3	1,4	1,9
30 till 49 år	2,4	3,7	3,1
50 år eller äldre	7,1	6,7	6,8
			4,1

Frånvaro fördelad på sjukfrånvarons längd i %	
60 dagar eller kortare	39,7
Längre än eller lika med 60 dagar	60,3
	100,0

Moderbolaget 2007

Frånvaro fördelad på ålder och kön i %	Kvinnor	Män	Totalt
29 år eller yngre	5,0	1,9	3,7
30 till 49 år	4,1	3,5	3,8
50 år eller äldre	6,7	7,1	7,0
			4,7

Frånvaro fördelad på sjukfrånvarons längd i %	
60 dagar eller kortare	34,4
Längre än eller lika med 60 dagar	65,6
	100,0

Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 18 procent (21) inköp från koncernbolag.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 85 procent (85) försäljning till koncernbolag.

Not 14 Försäljning av fastigheter och bolag – realiserad värdeförändring

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Försäljningspris, fastigheter	9 138	46	–	–
Försäljningskostnader, fastigheter	–164	–1	–	–
Redovisat värde, fastigheter	–8 993	–27	–	–
Försäljning fastighetsägande bolag, netto	–	–	3 398	0
Summa	**–19**	**18**	**3 398**	**0**

Försäljningskostnader avser främst stämpelskatt och konsultarvoden. Med redovisat värde fastigheter avses värdet enligt senast redovisade delårsrapport med tillägg för därefter gjorda aktiveringar.

I samband med förvärvet av Vasakronan redovisades de fastigheter som såldes vidare till Niam som tillgångar tillgängliga för försäljning. Vid försäljning av fastigheter via bolag, inklusive samtliga fastigheter som redovisades som tillgångar tillgängliga för försäljning, har inga andra tillgångar eller skulder utöver fastigheterna ingått i de avyttrade bolagen. Kassaflödet från försäljningen av fastigheter till Niam uppgick till 6 863 mkr, vilket motsvarar köpeskillingen med avdrag för försäljningskostnader.

Not 14 Fortsättning

Specifikation sålda fastigheter 2008

Fastighet	Ort	Köpare	Frånträdesdag	Försäljningspris, mkr	Hyresvärde helår, mkr
Niamportföljen	Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö/Lund	Niam	2008-10-01	6 999	658
Del av Hingsten 1	Stockholm	Procurama	2008-06-24	50	5
Del av Kvarngärdet	Uppsala	Riksbyggen Ekonomiska Förening	2008-04-01	38	–
Cepheus 2 & 3[1)]	Stockholm	Statens Fastighetsverk	2008-10-01	46	2
Ladugårdsbron 14[1)]	Stockholm	Statens Fastighetsverk	2008-10-01	190	9
Kungliga Myntet 1[1)]	Stockholm	Statens Fastighetsverk	2008-10-01	265	9
Atomena 1[1)]	Stockholm	Statens Fastighetsverk	2008-10-01	125	7
Ekelund 1[1)]	Solna	Sjaelsögruppen	2008-10-01	290	11
Tre Vapen 4[1)]	Stockholm	Specialfastigheter	2008-12-15	1 135	74
				9 138	**775**

[1)] Avser fastigheter där avtal om försäljning har tecknats i tidigare Vasakronan, innan AP Fastigheters förvärv av bolaget.

Not 15 Ränteintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Ränteintäkter	54	20	47	20
Räntebidrag	1	2	–	–
Ränteintäkter från dotterbolag	–	–	35	–
Summa	**55**	**22**	**82**	**20**

Not 16 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Räntekostnader [1]	–1 141	–573	–861	–521
Övriga finansiella kostnader	–17	–5	–16	–5
Räntekostnader till dotterföretag	–	–	–86	–42
Summa	**–1 158**	**–578**	**–963**	**–568**

[1] Varav 6 mkr (–4 mkr) avser realiserad värdeförändring vid förtidslösen och emission av lån samt – mkr (–8) avser realiserad värdeförändring derivat.

Not 17 Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Ineffektivitet i säkringar av verkligt värde	–	1	–	1
Ineffektivitet i kassaflödessäkringar	–3	2	–3	2
Räntederivat som ej säkringsredovisas [1]	–276	–6	–69	–6
Upplösning av säkringsreserv	2	–	–	–
Orealiserade värdeförändring finansiella anläggningstillgångar	–46	–	–	–
	–323	**–3**	**–72**	**–3**

[1] Varav 207 mkr (–) är hänförliga till derivat som tillkom genom förvärvet av tidigare Vasakronan.

Not 18 Skatt

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Aktuell skatt	–418	–271	–84	–39
Uppskjuten skatt	1 551	–1 103	176	–92
Summa skatt på årets resultat	**1 133**	**–1 374**	**92**	**–131**

Aktuell skatt på koncernbidrag som redovisats direkt mot eget kapital uppgår i koncernen till –300 mkr (–203) och i moderbolaget till 105 mkr (37). I koncernen avses moderbolagets koncernbidrag till AP Fastigheter Holding AB.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	28	48	–	–
Uppskjuten skatt derivat	19	1	19	1
Uppskjuten skatt fastigheter	1 351	–1 152	10	–93
Uppskjuten skatt förlustavdrag	153	–	147	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**1 551**	**–1 103**	**176**	**–92**

Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Redovisat resultat före skatt	–1 536	4 669	2 651	530
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 28 %	430	–1 307	–742	–148
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	–8	–65	–	1
Skatteeffekt av:				
Nedskrivning av andelar	–	–	–122	17
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	257	–	951	–
Schablonränta på periodiseringsfonder	–2	–2	–2	–2
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	–8	0	1	1
Effekt på uppskjuten skatt avseende sänkt skattesats	464	0	8	–
Redovisad skattekostnad	**1 133**	**–1 374**	**92**	**–131**
Effektiv skattesats koncernen	74 %	29 %		

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Uppskjuten skatt, derivat	–220	49	–177	50
Uppskjuten skatt, obeskattade reserver	–	28	–	–
Uppskjuten skatt, fastigheter	8 452	4 992	108	118
Uppskjuten skatt förlustavdrag	–237	–	–147	–
Uppskjuten skatt övriga temporära skillnader	32	–	–	–
Summa uppskjuten skatt	**8 027**	**5 069**	**–216**	**168**

Uppskjuten skatt på derivat, fastigheter och övrigt avser skillnaden mellan skattemässiga restvärden och redovisade restvärden. Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats uppgår till 901 mkr (–). Periodiseringsfond avseende taxeringsår 2005 har under året lösts varför ingen uppskjuten skatteskuld hänförlig till obeskattade reserver finns kvar. Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månder.

Not 18 Fortsättning

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Ingående balans	5 069	3 943	167	52
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–1 551	1 103	–176	92
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	–207	23	–207	23
Förvärv av rörelse	4 716	–	–	–
Utgående balans	**8 027**	**5 069**	**–216**	**167**

Not 19 Goodwill

	Koncernen	
	2008	**2007**
Ingående balans	24	24
Förvärv av rörelse	3 346	–
Utgående balans	**3 370**	**24**

Koncernens goodwill har uppkommit vid rörelseförvärv i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv, innebärande att full uppskjuten skatt och tillhörande goodwill redovisas fördelat per segment. Värdet på kvarvarande goodwill prövas genom att säkerställa att det redovisade värdet för varje segment, där varje segment utgör en kassagenererande enhet, inte överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet fastställs som verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid utgången av 2008 visar analyser att inget nedskrivningsbehov föreligger.

Not 20 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2008	**2007**
Ingående balans	–	–
Förvärv av rörelse	100	–
Utgående balans	**100**	**–**

Koncernens immateriella tillgångarna har uppkommit i samband med förvärvet av tidigare Vasakronan och avser det varumärke som finns i namnet. Vid utgången av 2008 finns inga indikationer på att nedskrivningsbehov föreligger i detta.

Not 21 Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde

	Koncernen	
	2008	**2007**
Ingående balans	39 611	35 269
Förvärv av rörelse	41 113	–
Övriga förvärv	1 217	0
Investering i befintliga fastigheter	1 815	819
Avyttringar	–6 944	–27
Orealiserad värdeförändring	–2 560	3 550
Utgående balans	**74 252**	**39 611**
Taxeringsvärden		
Mark	14 259	6 083
Byggnader	29 405	17 278
Summa	**43 664**	**23 361**
Skattemässiga restvärden	**43 946**	**21 547**

Verkligt värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde med avdrag för koncernjusteringar bestående av avdrag för skatterabatter, hänförliga till indirekta förvärv av fastigheter klassificerade som tillgångsförvärv, samt avdrag för fastigheter ägda via joint ventures. För en beskrivning av marknadsvärderingen av fastigheterna, se not 4.3.

Not 22 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	51	64	24	34
Förvärv	10	9	6	9
Förvärv av rörelse	22	–	–	–
Försäljningar och utrangeringar	–11	–22	–5	–19
Utgående balans	**72**	**51**	**25**	**24**
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	–27	–43	–11	–26
Årets avskrivningar	–6	–5	–4	–4
Försäljningar och utrangeringar	10	21	4	19
Utgående balans	**–23**	**–27**	**–11**	**–11**
Summa planenligt restvärde	**49**	**24**	**14**	**13**

Not 23 Aktier och andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
	2008	**2007**
Ingående balans	5 242	5 394
Förvärv	58	0
Förvärv av rörelse	24 685	–
Reglering av resultatandelar	–211	–213
Försäljning	–475	–
Nedskrivning	–487	–19
Återförda nedskrivningar	52	80
Utgående balans	**28 864**	**5 242**
Varav		
tillgång	29 178	5 291
skuld	–314	–49

Not 23 Fortsättning

Bolag	Org nr	Säte	Kapital-andel, %[1]	Aktier/ andelar[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	Malmö	100	100	–
Fastighets AB Luxor	556059-7139	Malmö	100	2 000	–
Vasakronan Göteborgfastigheter AB	556548-5587	Stockholm	100	1 000	–
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	–
Vasakronan Hamnfastigheter AB	556199-2487	Göteborg	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	–
Järnplåten AB	556633-2184	Stockholm	100	1 000	–
Kungsjärnet AB	556633-2192	Stockholm	100	1 000	–
Kungsplåten Förvaltning AB	556633-3869	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Uppsalafastigheter AB	556651-1092	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Fålhagen AB	556713-4100	Stockholm	100	1 000	–
Kungspinnen I AB	556701-4278	Stockholm	100	1 000	–
Kungspinnen II AB	556696-0406	Stockholm	100	1 000	–
VK Tingshuset AB	556709-9667	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Kryssarbolaget AB	556675-1391	Göteborg	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 Ängen AB	556637-3550	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Hakberget Fastighets AB	556745-5695	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Bergshamrafastigheter AB	556755-1337	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Rådhuset AB	556755-1345	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Handelsplats Råsta AB	556649-8050	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Lagerbolag 16 AB	556646-1223	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Lagerbolag 17 AB	556646-1215	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Lagerbolag 18 AB	556646-1207	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Lagerbolag 19 AB	556646-1199	Stockholm	100	6 000	–
Vasakronan Fastighetsutveckling AB	556532-9108	Stockholm	100	1 000	–
Gamla Ullevi Exploaterings AB	556548-5595	Stockholm	100	1 000	–
Nya Ullevi Exploaterings AB	556548-5603	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	–
Brunnby Utvecklings AB	556548-5520	Stockholm	100	1 000	–
Hötorgscity Fastighets AB	556198-6851	Stockholm	100	5 000	–
Vasakronan Service Partner AB	556538-8690	Stockholm	100	1 000	–
Restaurang Spring AB	556615-5205	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Markholding AB	556675-1771	Stockholm	100	1 000	–
Malmöporten AB	556604-8871	Stockholm	100	1 000	–
Malmöporten Delägare AB	556615-8225	Stockholm	100	1 000	–
Agilia Förvaltning AB	556548-5579	Stockholm	100	1 000	–
Gotic AB	556548-5553	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	–
Fastighets AB Nordan	556312-4642	Solna	100	265 000	–
Bostadsaktiebolaget Hemstaden under likvidation	556432-7160	Stockholm	100	10 500	–
Studentstaden i Uppsala AB	556233-8649	Uppsala	100	1 100 000	–
Fastighets AB Dombron	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	–
Anders Nisses AB	556044-6121	Stockholm	100	16 000 000	428
Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB	916502-7971	Stockholm	100	105	380
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken	556577-4535	Stockholm	100	1 000	322
KB Positionen 2	969666-7485	Stockholm	100	1 000	277
Positionen Parkering KB	969695-4115	Stockholm	100	200	–
RTB Reval KB	969635-4886	Stockholm	100	200	–

Not 23 Fortsättning

Bolag	Org nr	Säte	Kapital-andel, %[1]	Aktier/ andelar[2]	Redovisat värde
KB Positionen	969656-0177	Stockholm	100	200	250
Nisseshus Nr 1 HB	916587-3424	Stockholm	100	–	215
Fastighets Aktiebolaget Bodega	556031-4246	Stockholm	100	3 000	193
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	–	117
Fastighetsaktiebolaget Lidingö Nya Centrum	556339-0839	Stockholm	100	1 000	98
KB Inom Vallgraven 22:15 Göteborg	916445-7039	Stockholm	100	200	–
Fastighets AB Gesimsen Gul	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	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 65 KB	969646-3935	Stockholm	100	200	–
Fastighetsbolaget Philipin KB	916626-5679	Nacka	100	1 000	97
Allmänna Pensionsfonden Fastighets nr 63 KB	969646-7522	Stockholm	100	200	95
AB Studentskrapan	556611-6868	Stockholm	100	1 000	67
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB	556355-6835	Stockholm	100	501 000	60
Allmänna Pensionsfonden Fastighets nr 12 KB	969646-4016	Stockholm	100	200	28
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB	989200-4418	Stockholm	100	100	27
Fastighetsbolaget Disponenten KB	916626-5646	Nacka	100	1 000	20
Fastighetsbolaget Båthamnen KB	916626-5711	Nacka	100	1 000	15
Fastighetsbolaget Oljekällaren KB	916626-5638	Nacka	100	1 000	9
Fastighetsbolaget Fabrikören KB	916626-5620	Nacka	100	1 000	9
Fastighetsbolaget Ravinen KB	916626-5661	Nacka	100	1 000	4
Nacka Strand Förvaltnings AB	556034-9150	Stockholm	100	20 000	2
Allmänna Pensionsfonden Fastighets nr 59 KB	969646-4032	Stockholm	100	200	1
Fastighetsbolaget Mässan KB	916626-5653	Nacka	100	1 000	1
Position Stockholm AB	556577-3818	Stockholm	100	1 000	0
Time Institute AB i likvidation	556609-4321	Stockholm	100	1 539	–
Vasakronan Nedo AB	556772-2805	Stockholm	100	1 000	0
KB Lidingö Nya Centrum	916624-5663	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Älgen AB	556772-0031	Stockholm	100	1 000	0
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 45 KB	969646-3885	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Kbäck AB	556773-0691	Stockholm	100	1 000	0
Vasakronan Starkströmmarna AB	556771-7920	Stockholm	100	1 000	0
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
Allmänna Pensionsfonden Fastighets nr 60 KB	969646-7282	Stockholm	100	200	0
Nacka Strand Mat & Möten AB	556609-0170	Stockholm	100	1 000	0
					29 178
Fastighetsbolaget Augustendal KB	916635-9084	Nacka	100	1 000	–163
AP Fastigheter AB	556417-5858	Stockholm	100	100 000	–66
Fastighets AB Gesimsen Blå	556651-1878	Stockholm	100	1 000	–
FSG Nitsew 4 AB	556744-8443	Stockholm	100	100 000	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 3 KB	969646-6946	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Ankarspik 43 AB	556771-7722	Stockholm	100	1 000	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 5 KB	969646-7753	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Ankarspik 44 AB	556771-7805	Stockholm	100	1 000	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 11 KB	969646-7829	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Ankarspik 45 AB	557772-1575	Stockholm	100	1 000	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 14 KB	969646-4065	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Ankarspik 46 AB	556772-1500	Stockholm	100	1 000	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 54 KB	969646-7290	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Ankarspik 47 AB	556772-0676	Stockholm	100	1 000	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 4 KB	969646-7563	Stockholm	100	200	–
Fastighetsbolaget Klaraberg KB	916625-6975	Nacka	100	1 000	–48
Fastighetsbolaget Kusken KB	916626-5612	Nacka	100	1 000	–15
FGH Nitsew 2 AB	556708-2101	Stockholm	100	100 000	–9
Fastighetsbolaget Gustavshög KB	916625-6983	Nacka	100	1 000	–
Fastighetsbolaget Skönvik KB	916625-7015	Nacka	100	1 000	–
Fastighetsbolaget Jakobsdal KB	916625-6967	Nacka	100	1 000	–
Fastighetsbolaget Saluhallen KB	916626-5695	Nacka	100	1 000	–8
Fastighetsbolaget Ellensvik KB	916625-6991	Nacka	100	1 000	–5
					–314
Summa					**28 864**

[1] Avser koncernens samlade kapitalandel.
[2] Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

Not 24 Aktier och andelar i intressebolag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Ingående balans	0	–	–	–
Förvärv av rörelse	408	–	–	–
Resultatandel	7	–	–	–
Summa	**415**	**–**	**–**	**–**

Intressebolag

	Org nr	Säte	Kapital-andel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde
Järvastaden AB	556611-6884	Stockholm	50	500	392
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Solna	50	5 000	0
Stora Ursvik KB	969679-3182	Solna	50	50	23
Summa					**415**

Not 25 Aktier och andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Ingående balans	0	0	0	0
Förvärv av rörelse	74	–	–	–
Resultatandel	18	0	0	0
Summa	**92**	**0**	**0**	**0**

Joint ventures

	Org nr	Säte	Kapital-andel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	0
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0
Ullevipark 1 Holding i Göteborg AB	556718-6688	Göteborg	50	500	80
Ullevipark 2 Holding i Göteborg AB	556718-6670	Göteborg	50	500	12
Ullevipark 4 Holding i Göteborg AB	556727-4179	Göteborg	50	500	0
Summa					**92**

Av nedanstående tabell framgår hur Vasakronankoncernen påverkas av joint ventures

	Koncernen	
	2008	**2007**
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	0	0
Fastighetskostnader	–1	0
Finansiella intäkter/kostnader	1	0
Orealiserad värdeförändring	26	0
Skatt	–8	0
Årets resultat	**18**	**0**
Balansräkningen		
Pågående arbeten	225	0
Kortfristiga fordringar	5	0
Likvida medel	8	0
Summa tillgångar	**238**	**0**
Eget kapital	92	0
Räntebärande skulder	99	0
Uppskjuten skatteskuld	36	0
Övriga skulder	11	0
Summa eget kapital och skulder	**238**	**0**

Not 26 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Hyresfordringar brutto	98	30	0	0
Övriga kundfordringar brutto	5	4	2	2
Avsättning för osäkra hyres- och kundfordringar	–21	–17	0	0
Summa	**82**	**17**	**2**	**2**

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 18 procent av den kommersiella kontrakterade hyran.

Koncernen har redovisat förluster på 9 mkr (2) för nedskrivning av hyres- och kundfordringar.

Not 27 Aktuella skattefordringar och övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Skattefordringar, fastigheter	127	–	–	–
Övriga fordringar	371	52	5	0
Summa	**498**	**52**	**5**	**0**

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

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Förutbetalda driftkostnader	19	14	1	1
Upplupna hyresintäkter	16	18	–	–
Upplupna investeringsbidrag	53	–	–	–
Övriga poster	108	52	3	3
Summa	**196**	**84**	**4**	**4**

Verkligt värde på förutbetalda kostnader och upplupna intäkter överensstämmer med verkligt värde då betalning ligger nära i tiden.

Not 29 Likvida medel

Posten likvida medel består i sin helhet av kassa och bank om 1 238 mkr (35) samt kortfristiga placeringar om 1 000 mkr (–) dock ej längre än 90 dagar.

Not 30 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Ingående balans	13	13	–	–
Ianspråktaget under perioden	–13	0	–	–
Utgående balans	**–**	**13**	**–**	**–**

Not 31 Räntebärande skulder

Finansiella risker
För genomgång av de finansiella riskerna och Vasakronans riskhantering hänvisas till not 3.

Förfallostruktur räntebärande skulder inklusive derivat

	Koncernen						
	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditfaciliteter	
År	Mkr	Ränta,%	Andel,%	Mkr	Andel,%	Mkr	Andel,%
Inom 1 år	23 503	5,0	56	10 916	26	10 160	84
1–2 år	4 065	4,3	10	13 760	33	1 000	8
2–3 år	3 300	4,0	8	3 740	9	–	–
3–4 år	3 640	4,4	9	5 205	12	1 000	8
4–5 år	1 985	4,6	5	6 160	15	–	–
5–6 år	2 150	4,8	5	925	2	–	–
6–7 år	900	4,7	2	237	1	–	–
Över 7 år	2 200	4,3	5	800	2	–	–
Totalt	**41 743**	**4,7**	**100**	**41 743**	**100**	**12 160**	**100**

Genomsnittlig räntebindningstid vid utgången av året uppgick till 23 månader (42) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 28 månader (35). Den genomsnittliga räntan för låneportföljen på balansdagen uppgick till 4,7 procent (4,2).

Beviljade kreditlöften uppgick på balansdagen till totalt 12 160 mkr (5 050). Av dessa var 2 250 mkr utnyttjade på balansdagen.

Långfristiga räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Andelar av räntebärande skulder som förfaller till betalning:				
senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 962	2 012	912	1 212
Obligationsprogram	–	300	–	300
senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	19 690	1 940	10 673	1 940
Obligationsprogram	9 704	5 370	7 975	5 370
Summa	**31 356**	**9 622**	**19 560**	**8 822**
Varav långfristiga skulder med rörlig ränta	25 221	5 467	15 125	5 467
Varav långfristiga skulder med fast ränta	6 135	4 155	4 435	3 355

Med rörlig ränta avses räntebindingstid om max 6 månader.

Genomsnittlig och effektiv ränta i låneportföljen (exklusive derivat)

	Koncernen				Moderbolaget			
	Genomsnittlig ränta, %		Effektiv ränta, %		Genomsnittlig ränta, %		Effektiv ränta, %	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Skulder till kreditinstitut	4,3	4,8	4,3	4,8	4,3	4,7	4,4	4,7
Obligationsprogram	4,1	4,3	4,1	4,3	4,1	4,3	4,1	4,3
Certifikatprogram	4,7	4,4	4,8	4,5	4,6	4,4	4,7	4,5

Den effektiva räntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av skulden.

Räntebärande skulder, exklusive derivat

	Koncernen				Moderbolaget			
	Redovisade belopp		Verkligt värde		Redovisade belopp		Verkligt värde	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Skulder till kreditinstitut	22 444	3 989	21 882	3 968	11 871	3 189	11 624	3 189
Obligationsprogram	13 322	7 270	13 365	7 177	9 150	7 270	9 191	7 177
Certifikatsprogram	5 977	2 761	5 997	2 761	5 186	2 761	5 201	2 761
	41 743	**14 020**	**41 244**	**13 906**	**26 207**	**13 220**	**26 016**	**13 127**

Not 31 Fortsättning

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Verkliga värden baseras på beräkning av diskonterade kassaflöden för varje enskilt lån. Skulder till långivare och obligationslån värderas utifrån aktuell räntekurva (från O/N till 10 år) med ett tillägg för aktuell upplåningsmarginal, vilken förändras över tiden. Certifikat värderas utifrån aktuell korträntekurva (O/N) till 12 månader med tillägg för aktuell upplåningsmarginal.

Samtlig upplåning är i svenska kronor.

Vasakronans kapitalmarknadsprogram innehåller en så kallad "Change of control"-klausul innebärande för obligationsprogrammen att investerarna ges rätt att påkalla återbetalning om AP-fondernas samlade, såväl direkta som indirekta, innehav understiger 51 procent. För certifikatsprogrammet innebär klausulen att bolaget inte ska emittera certifikat för den händelse AP-fondernas samlade, såväl direkta som indirekta, innehav understiger 51 procent.

I posten skulder till kreditinstitut ingår aktiverade finansieringsavgifter om –17 mkr (–). Aktiverade finansieringsavgifter avser avgifter som uppstått i samband med upptagande av lån. Dessa kostnadsförs linjärt över lånets löptid. Om lånet löses i förtid resultatförs den aktiverade kostnaden i sin helhet.

Tabellen anger framtida odiskonterade kassaflöden för koncernens finansiella skulder, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenliga förfallotidpunkten. De belopp som förfaller inom 12 månader överensstämmer med bokförda belopp, eftersom diskonteringsfaktorn är oväsentlig. Tilläggsupplysning om framtida inflöden från derivatinstrument lämnas i anslutning till tabellen.

Framtida odiskonterade kassaflöden

Per 31 december 2008, mkr	Mindre än 1 år	1–2 år	2–5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	–3 190	–8 064	–11 210	–2 328
Emitterade företagsobligationer	–4 608	–5 836	–4 009	0
Emitterade företagscertifikat	–6 019	0	0	0
Derivatinstrument, utflöde	–806	–631	–1 188	–373
Leverantörsskulder	–276	0	0	0
Derivatinstrument, inflöde	541	440	779	241
Netto derivat	–265	–191	–409	–132

Per 31 december 2007, mkr	Mindre än 1 år	1–2 år	2–5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	–230	–437	–2 092	–2 415
Emitterade företags-obligationer	–1 917	–2 604	–3 200	–314
Emitterade företags-certifikat	–2 775	0	0	0
Derivatinstrument, utflöde	–276	–256	–543	–280
Leverantörsskulder	–52	0	0	0
Derivatinstrument, inflöde	317	278	576	297
Netto derivat	41	23	33	16

Not 32 Derivatinstrument

Redovisade belopp, koncernen

	Koncernen				Moderbolaget			
	2008		**2007**		**2008**		**2007**	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar kassaflödessäkringar	–	592	189	–	–	591	189	–
Ränteswappar som ej säkringsredovisas	–	243	–	11	–	80	–	11
Summa	**–**	**835**	**189**	**11**	**–**	**671**	**189**	**11**
Varav								
långfristig del	–	830	186	10	–	666	186	10
kortfristig del	–	5	3	1	–	5	3	1

Med kortfristiga derivat avses derivat som förfaller inom 12 månader.

Ränteswappar 2008

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Effektiv ränta, %	Orealiserad värdeförändring, mkr
2009	4 247	3,6	3,8	–36
2010	1 815	4,1	4,2	–43
2011	4 250	3,9	3,9	–81
2012	2 990	4,0	4,1	–196
2013	1 600	3,8	3,8	–120
2014	2 150	3,9	3,9	–203
Efter 2014	2 300	3,8	3,8	–156
Summa	**19 352**	**3,8**	**3,9**	**–835**

Derivaten förlänger räntebindningstiden med 16 månader (22) och ökar den genomsnittliga räntan med 0,4 procentenheter.
Det nominella beloppet för utestående ränteswapsavtal uppgick vid utgången av 2007 till totalt 7 209 mkr.

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Förutbetalda hyresintäkter	877	295	0	–
Upplupna räntekostnader	450	132	268	132
Upplupna driftkostnader	27	71	4	3
Semesterlöner samt upplupna sociala avgifter	49	19	18	16
Fastighetsskatt	231	–	–	–
Övriga poster	540	85	197	4
Summa	**2 174**	**602**	**487**	**155**

Not 34 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Aktiepant	1 230	Inga	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	8 423	4 134	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	318	Inga	344	345
Summa	**9 971**	**4 134**	**344**	**345**

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

Eventualförpliktelser
Vasakronan har borgensåtaganden gentemot Ullevibolagen som per balansdagen innebär ett åtagande om 173 mkr. Vasakronan ansvarar solidariskt för Stora Ursvik KBs skulder som per balansdagen innebär ett åtagande om 145 mkr.

Vasakronan har ställt garanti för Järvastaden ABs respektive Stora Ursviks KBs fullgörande av exploateringsavtal gentemot aktuella kommuner.

Med moderbolagets eventualförpliktelser 344 mkr (345) avses ansvar för skulder i koncernens handels- och kommanditbolag där moderbolaget är bolagsman.

Not 35 Klassificering av finansiella instrument koncernen

Tillgångar i balansräkningen

2008-12-31	Låne- och kundfordringar	Derivatinstrument försäkring	Ej finansiella instrument	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
Likvida medel	2 238	–	–	2 238	2 238
Förvaltningsfastigheter	–	–	74 252	74 252	74 551
Kundfordringar	82	–	–	82	82
Summa	**2 320**	**–**	**74 252**	**76 572**	**76 871**

Skulder i balansräkningen

2008-12-31	Skulder värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Ej finansiella instrument	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
Skulder till kreditinstitut	–	22 444	–	22 444	21 882
Emitterade företagsobligationer	–	13 322	–	13 322	13 365
Emitterade företagscertifikat	–	5 977	–	5 977	5 997
Derivatinstrument	835	–	–	835	835
Leverantörsskulder	–	276	–	276	276
Summa	**835**	**42 019**	**–**	**42 854**	**42 355**

Tillgångar i balansräkningen

2007-12-31	Låne- och kundfordringar	Derivatinstrument försäkring	Ej finansiella instrument	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
Likvida medel	35	–	–	35	35
Derivatinstrument	–	189	–	189	189
Förvaltningsfastigheter	–	–	39 611	39 611	39 682
Kundfordringar	17	–	–	17	17
Summa	**52**	**189**	**39 611**	**39 852**	**39 923**

Skulder i balansräkningen

2007-12-31	Skulder värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Ej finansiella instrument	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
Skulder till kreditinstitut	–	3 989	–	3 989	3 968
Emitterade företagsobligationer	–	7 270	–	7 270	7 177
Emitterade företagscertifikat	–	2 761	–	2 761	2 761
Derivatinstrument	11	–	–	11	11
Leverantörsskulder	–	52	–	52	52
Summa	**11**	**14 072**	**–**	**14 083**	**13 969**

Förvaltningsfastigheter och derivat tas upp till verkligt värde i balansräkningen. Verkligt värde motsvaras av beräknat marknadsvärde, förutom för de förvaltningsfastigheter som förvärvats genom tillgångsförvärv, där avdrag görs från marknadsvärdet med förvärvad uppskjuten skatt och den del av räntebärande skulder och derivat som inte är kassaflödessäkrade (se sammanställning ovan). För övriga tillgångar och skulder bedöms de redovisade värdena inte avvika från marknadsvärdena, förutom vad som anges nedan avseende uppskjuten skatt. Det redovisade egna kapitalet i Vasakronan motsvarar därför i stort bolagets marknadsvärde vid en substansvärdering.

Vasakronan har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per 31 december 2008 och 2007. 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.

Uppskjuten skatt är enligt gällande regelverk beaktad till 26,3 procent på temporära skillnader på i princip samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag endast för de förvärv som är genomförda som tillgångsförvärv. 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 26,3 procent uppgår den till 3 214 mkr att jämföra med uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen som uppgår till 8 452 mkr.

Not 36 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Avskrivningar	5	6	4	4
Nedskrivningar	–	–	434	–61
Obeskattade reserver	–	–	–101	–170
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 560	–3 550	–	–
Realisationsresultat	19	–18	–3 398	–
Resultatandel i joint venture	–25	–	0	0
Ränteintäkter	–71	–22	–130	–20
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	1 496	581	1 083	564
Summa	**3 984**	**–3 003**	**–2 108**	**317**

Redovisade orealiserade värdeförändringar utgör inget kassaflöde, och effekten på kassaflödet från realiserade värdeförändringar redovisas i sin helhet under investeringsverksamheten. Redovisade finansiella intäkter och kostnader återförs i sin helhet, varefter faktiskt betalda finansiella intäkter och kostnader medtages i kassaflödet. Skillnaden utgörs av periodiserade räntor samt orealiserade värdeförändringar på derivat.

Not 37 Närstående

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

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

Närståendetransaktioner
Enligt senast tillgänglig publik information har Tredje AP Fonden placerat 20 mkr under obligationsprogrammet på marknadsmässiga villkor. Dessutom förhyr Tredje respektive Fjärde AP-fonden kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor.

För uppgift om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not 10. Styrelseledamöter, koncernledning och revisorer presenteras på sidorna 103-104. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan utöver vad som anges i denna not, not 8 och not 10.

Transaktioner och mellanhavanden med joint venturebolag under 2008 framgår av not 25.

För moderbolaget framgår transaktioner och mellanhavanden med dotterbolag av not 13. Vasakronan AB har under 2008 betalat utdelning och koncernbidrag till moderbolaget AP Fastigheter Holding AB om totalt 5 000 mkr. Moderbolaget AP Fastigheter Holding AB har samtidigt lämnat ett aktieägartillskott på 14 000 mkr.

Not 38 Rörelseförvärv

Den 1 september 2008 förvärvade AP Fastigheter 100 procent av aktiekapitalet i Vasakronankoncernen. Den förvärvade verksamheten bidrog med hyresintäkter på 922 mkr och ett driftnetto på 669 mkr till koncernen för perioden 1 september–31 december 2008. Om förvärvet hade skett per 1 januari 2008 skulle koncernens hyresintäkter ha varit 6 060 mkr och driftnettot 4 107 mkr. Dessa belopp har beräknats med tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

Information om förvärvade nettotillgångar och goodwill

Köpeskilling	
Köpeskilling:	
– aktielikvid	24 649
– direkta kostnader i samband med förvärvet	36
Sammanlagd köpeskilling	24 685
Verkligt värde för förvärvade nettotillgångar	–21 339
Goodwill	**3 346**

Goodwill utgörs av skillnaden mellan erlagd köpeskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Uppskjutna skatteskulder redovisas vid förvärvet till nominell skatt, i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv, vilket avviker från den skatt som kalkylmässigt tillämpats vid förvärvet.

Tillgångar och skulder, per 1 september 2008, till följd av förvärvet är följande:

	Verkligt värde	Förvärvat redovisat värde
Likvida medel	232	232
Förvaltningsfastigheter	33 676	46 919
Inventarier	25	25
IT-investeringar	0	57
Varumärke (inkl i posten Immateriella anläggningstillgångar)	100	0
Innehav i intresseföretag	565	167
Finansiella anläggningstillgångar	257	257
Tillgångar tillgängliga för försäljning	6 470	0
Uppskjutna skattefordringar	88	179
Kortfristiga fordringar	605	605
Kortfristiga icke räntebärande skulder	–1 085	–1 085
Långfristiga icke räntebärande skulder	–36	–253
Avsättningar	–12	–12
Räntebärande skulder	–14 753	–14 753
Uppskjutna skatteskulder	–4 793	–6 409
Förvärvade nettotillgångar	**21 339**	**25 928**
Total köpeskilling		24 685
Avgår likvida medel i förvärvade dotterföretag		–232
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv		**24 453**

Not 39 Åtaganden

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

	Koncernen	
	2008	**2007**
Förvaltningsfastigheter	4 411	1 117

Angivna åtaganden avser större lokalanpassningar och projekt.

Not 40 Utdelning per aktie

Utdelning som fastställdes vid årsstämman och betalades ut under 2008 uppgick till 1 275 mkr (31,88 kr per aktie) respektive 1 275 mkr för 2007 (31,88 kronor per aktie). På årsstämman den 5 maj 2009 kommer styrelsen att föreslå en utdelning genom det redovisade koncernbidraget på 26,82 kr per aktie (50,00) motsvarande 1 073 mkr (2 000).

Not 41 Händelser efter balansdagen

Inga 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 5 maj 2009.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	13 714 450 258 kr
Årets resultat	2 743 076 046 kr
Summa	**16 457 526 304 kr**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen: Vasakronan AB hade per årsskiftet 2008/09 ett eget kapital på 20 458 mkr, varav fritt 16 458 mkr och bundet 4 000 mkr. Endast en mindre del, –440 mkr, av det egna kapitalet i moderbolaget beror på att tillgångar eller skulder har tagits upp till marknadsvärde. Eget kapital i koncernen Vasakronan uppgick per årsskiftet 2008/09 till 27 288 mkr, vilket ger en soliditet på 33 procent.

Styrelsen gör bedömningen att den föreslagna utdelningen i form av det redovisade koncernbidraget på 1 073 mkr är försvarlig med hänsyn till, dels de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, dels bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Detta ställningstagande baseras på nivån för soliditeten som per det senaste årsskiftet uppgick till 33 procent för koncernen. Detta är en nivå som står sig väl i förhållande till den soliditet som uppvisas av jämförbara företag. Ställningstagandet baseras vidare på bedömningen att det uppställda kravet på lägsta nivå för räntetäckningsgrad varaktigt kommer att uppfyllas. Kravet är att koncernen varaktigt ska uppvisa en räntetäckningsgrad överstigande 1,9 ggr. Under 2008 uppvisade koncernen en räntetäckningsgrad på 2,2 ggr. Vid bedömning av varaktig nivå för räntetäckningsgraden har hänsyn tagits till gjorda prognoser för driftnettot och ränteutvecklingen samt planerade transaktioner, investeringar och framtida utdelningar.

Koncernen Vasakronan hade per det senaste årsskiftet en låneskuld netto på 39,5 mdkr, vilket motsvarar cirka 53 procent av fastigheternas marknadsvärde på 74,6 mdkr. Vid samma tidpunkt fanns outnyttjade bekräftade bankkrediter på 9,9 mdkr. Befintliga likviditetsreserver anses tillsammans med nyupplåningsutrymmet vara tillräckliga för att täcka koncernbidraget och verksamhetens framtida likviditetsbehov.

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
I ny räkning överförs	16 457 526 304 kr
Summa	**16 457 526 304 kr**

Upprättad årsredvisning innebär att ett koncernbidrag på 1 072 775 tkr har redovisats som skuld till AP Fastigheter Holding AB. Styrelsen föreslår att koncernbidraget betalas per den 12 maj 2009.

Undertecknade försäkrar härmed att, såvitt de känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. Lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av koncernen och moderbolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 30 mars 2009

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Mats Andersson
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Kerstin Hessius
Ledamot

Rolf Lydahl
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Anders Rydin
Ledamot

Fredrik Wirdenius
Ledamot och verkställande direktör

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Vasakronan AB (publ)
Org nr 556061-4603

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Vasakronan AB (publ) för år 2008. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1 samt 4–96. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 mars 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Pettersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

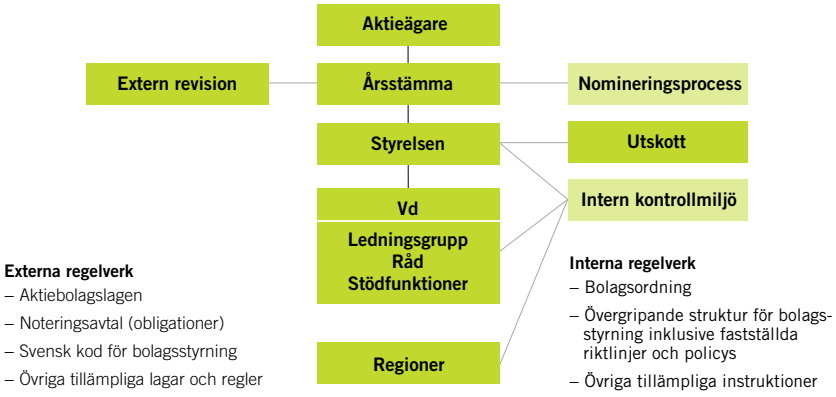
Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Vasakronan AB (publ) tillämpar svensk kod för bolagsstyrning efter beslut av styrelsen. Motivet till detta är det allmänna intresset för verksamheten och att företagets obligationer är noterade vid Stockholmsbörsen.

Vasakronan utgör en andel av AP-fondernas placeringar. Uppdraget från ägarna är att ge en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från tillgångsslaget svenska fastigheter. Mervärden skapas genom en aktiv transaktionsverksamhet, fastighetsutveckling och serviceinriktad förvaltning.

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 men också interna regelverk.



Vasakronan tillämpar svensk kod för bolagsstyrning. Avvikelser från kodens regler har förelegat när det gäller val av styrelse, styrelseordförande och styrelsesuppleanter samt principer för ersättning till ledningen. Förklaring till dessa avvikelser framgår nedan under respektive avsnitt.

Ytterligare information om Vasakronans bolagsstyrning finns på företagets hemsida www.vasakronan.se, där det bland annat finns protokoll från senaste årsstämman och presentation av styrelse och företagsledning. Bolagsstyrningsrapporten är inte reviderad av bolagets revisor.

Årsstämma

Aktieägarnas inflytande i Vasakronan utövas vid årsstämman. Enligt bolagsordningen ska årsstämma hållas årligen och senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Kallelse sker genom annonsering i Post och Inrikes Tidningar samt i Dagens Nyheter.

Senaste årsstämma hölls den 7 maj 2008 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade på stämman och dessutom närvarade bolagets revisor. 2007 års räkenskaper fastställdes och styrelseledamöterna och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Därutöver fattades bland annat beslut om utdelning inklusive koncernbidrag till aktieägarna, val av styrelse och styrelsesuppleanter samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer.

Nomineringsprocess

Val av styrelseledamöter

Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter samt högst fem suppleanter. Då ägarkretsen är begränsad ska styrelsen bestå av representanter från samtliga ägare. Ägarrepresentanter utses av respektive ägare. Utöver ägarrepresentanterna och verkställande direktören har ägarna en uttalad ambition att styrelsen även ska innehålla minst två, till bolaget och ägarna, oberoende ledamöter. Förslag till oberoende ledamöter tas fram genom diskussion mellan ägarrepresentanterna och styrelsens ordförande. Dessa oberoende ledamöter ska komplettera styrelsen med kompetens inom områdena fastigheter och finansiering.

Bolaget 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 behövs. Val av styrelseledamot hanteras av ägarrepresentanterna i samråd med styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande har tidigare inte valts av årsstämman, utan istället på ett konstituerande styrelsemöte efter årsstämman. Motivet till denna avvikelse från koden har varit att ägarna överlåtit till styrelsen att inom sig utse ordförande i syfte att skapa utökad flexibilitet.

Styrelsens arbete

De ordinarie styrelsemötena har utöver de fasta punkterna hanterat väsentliga områden enligt följande:

Februari: Utfall föregående verksamhetsår inklusive bokslutsrapport

Juni: Beslut om att ge slutbud för aktierna i Civitas Holding AB (Vasakronankoncernen)

Maj: Utfall Svenskt FastighetsIndex (SFI) föregående verksamhetsår, delårsbokslut kvartal 1 samt prognos 1

Från och med 2009 kommer styrelsens ordförande att, i enlighet med koden, väljas på årsstämman.

Val av revisorer

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

Styrelse

Styrelsens ansvarsområden

Styrelsens arbete regleras genom en arbetsordning som årligen fastställs. Den övergripande uppgiften för styrelsen är att ansvara för organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter, så att aktieägarnas mål med innehavet uppfylls. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att det inrättas effektiva och ändamålsenliga system för intern kontroll och riskhantering inom företaget. Arbetsordningen innehåller förtydligande instruktioner om styrelsens ansvarsområden samt instruktioner som reglerar styrelsens möten.

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 arbete som den verkställande direktörens.

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 2008 har denna diskussion föregåtts av att respektive ledamot i en enkät har fått svara på ett antal frågor om styrelsens arbete.

Utskott

Styrelsen har inom sig tillsatt ett revisionsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter. Revisionsutskottets 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. Vidare ska revisionsutskottet fortlöpande träffa bolagets revisor för att informera sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Detta sker genom att utskottets ledamöter tar del av revisorns rapportering samt att revisorn närvarar vid möten med revisionsutskottet. Revisionsutskottet ansvarar också för utvärdering och arvodering av revisionsarbetet samt beredning av val av revisorer.

Under 2008 har styrelsen inrättat ett ersättningsutskott bestående av två av styrelsens ledamöter. 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, resultatdelningsprogram och incitamentsprogram.

Styrelsens sammansättning

Vid årsstämman 2008 valdes åtta ordinarie styrelseledamöter och fyra suppleanter till styrelsen. De åtta ordinarie styrelseledamöterna utgörs av representanter från de fyra ägarna, verkställande direktören i Vasakronan samt tre, från bolaget och ägarna, oberoende ledamöter. Fjärde AP-fondens ägarrepresentant Leif Hässel, som varit ledamot av styrelsen sedan 2005, ersattes av Fjärde AP-fondens vd Mats Andersson. Första AP-fondens ägarrepresentant William af Sandeberg som varit ledamot av styrelsen sedan 2002, ersattes av Första AP-fondens vd Johan Magnusson. Styrelsens ordförande Lennart Nilsson, som varit ordförande sedan 1998, lämnade styrelsen i mars 2009 och ersattes av Lars Lundquist.

För en utförlig presentation av styrelsens ledamöter, se sidan 103, av vilken framgår att styrelsens ordförande, Lars Lundquist respektive ledamöterna Anders Rydin och Rolf Lydahl är från bolaget och ägarna oberoende ledamöter.

Årsstämman i Vasakronan har utsett fyra suppleanter till ägarrepresentanterna. Motivet till denna avvikelse från koden är att ägarna vill säkerställa möjligheten för var och en av ägarna att alltid kunna vara representerad vid styrelsemötena.

Augusti: Delårsbokslut kvartal 2 samt prognos 2

Konstituering: Efter årsstämman konstituerar sig styrelsen och behandlar styrelsens arbetsordning, vd-instruktion och firmateckning

Oktober: Utfall Nöjd Kund Index (NKI), delårsbokslut kvartal 3 samt prognos 3

December: Affärsplan, inklusive mål, för nästkommande verksamhetsår

Styrelsens arbete 2008

Styrelsen har under 2008 haft 19 protokollförda styrelsemöten. Fyra har varit konstituerande sammanträden i anslutning till genomförd årsstämma respektive extra bolagsstämmor, fyra per capsulam och elva har varit ordinarie eller extra styrelsemöten. Mötena hålls normalt på huvudkontoret, men för att ge styrelsen bättre inblick i verksamheten anordnas också studiebesök i anslutning till vissa styrelsemöten. 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 lånebehov
- Anmälan av genomförda affärer och projekt där beslut har fattats av verkställande direktören
- Ärenden för beslut av styrelsen.

Vid varje ordinarie styrelsemöte har verkställande direktören redogjort för status i de förberedelser som ledde fram till förvärvet av Vasakronan samt det efterföljande integrationsarbetet. Under året har också sex extra styrelsemöten hållits med anledning av nämnda förvärv. En särskild strategidag har genomförts där bolagets långsiktiga inriktning och utveckling har diskuterats.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet bestod under 2008 av tre av styrelsens ledamöter; Anders Rydin, ordförande i utskottet, Eva Halvarsson och Lennart Nilsson. Två av revisionsutskottets ledamöter har varit oberoende från bolaget och ägarna. Under 2008 har utskottet haft fyra möten. Revisionsutskottet ansvarar för att bereda revisionsfrågor och har därför träffat bolagets revisor i samband med avrapportering av planering och resultat av den granskning som utförts under året. Därutöver har revisionsutskottet främst avhandlat prioriteringar för företagets arbete med intern kontroll och förvärvet av Vasakronan.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet bestod under 2008 av två av styrelsens ledamöter; Johan Magnusson, ordförande i utskottet, och Lennart Nilsson. En av ersättningsutskottets ledamöter har varit oberoende från bolaget och ägarna. Under 2008 har utskottet haft ett möte.

Finansiell rapportering

Styrelsen har ett övergripande ansvar för den finansiella rapporteringen. Hur styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen framgår av Styrelsens rapport om intern kontroll i den finansiella rapporteringen på sidorna 101–102.

Ersättning till styrelsen

Ersättningen till styrelsen beslutas av årsstämman utifrån den fastställda ersättningspolicyn. Ersättningspolicyn innebär att styrelsearvode inte utgår till styrelseledamot som är anställd av Första, Andra, Tredje eller Fjärde AP-fonden eller till styrelseledamot anställd av bolaget. Av det totala arvodet till styrelsen för 2008 som stämman fastställt har styrelsen beslutat att ordföranden, som är oberoende från ägare och bolaget, ska erhålla 400 tkr i årsarvode och övrig oberoende ledamot ska erhålla 180 tkr. Vid en extra bolagsstämma i november beslutades därutöver om ett engångsarvode på totalt 210 tkr till två av de oberoende styrelseledamöterna med anledning av den extra arbetsinsatsen som krävts i samband med förvärvet av Vasakronan.

Ersättning för arbete i revisionsutskottet har utgått med årsarvode på 35 tkr för ordförande, 20 tkr för ledamot och för arbete i ersättningsutskott med årsarvode på 20 tkr för ledamot. För mer detaljerad information om ersättningar till styrelsen, se not 10 sidan 83.

Extern revision

Bolagets revisorer utgörs sedan årsstämman 2008 av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB för perioden fram till årsstämman 2012, med Ulf Pettersson som huvudansvarig revisor. Öhrlings PricewaterhouseCoopers avger revisionsberät-

129. Mötesnärvaro

	Styrelse		Revisionsutskott		Ersättningsutskott	
Styrelseledamot	**Närvaro**	**Av möjliga**	**Närvaro**	**Av möjliga**	**Närvaro**	**Av möjliga**
Lennart Nilsson, ordförande	19	19	4	4	1	1
William af Sandeberg	3	3	–	–	–	–
Johan Magnusson	15	16	–	–	1	1
Kerstin Hessius	19	19	1	1	–	–
Leif Hässel	4	5	–	–	–	–
Mats Andersson	13	13	–	–	–	–
Anders Rydin	19	19	4	4	–	–
Eva Halvarsson	19	19	3	3	–	–
Rolf Lydahl	19	19	–	–	–	–
Per-Håkan Westin	2	2	–	–	–	–
Fredrik Wirdenius	16	17	–	–	–	–

Den genomsnittliga möteslängden vid styrelsemöten var 4 timmar.

telse för Vasakronan ABs årsredovisning, koncernredovisning och bokföring och styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av företaget. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen och god revisionssed i Sverige. För ytterligare information om bolagets revisorer och deras övriga uppdrag, se sidan 103. För information om arvode till revisorer, avseende revision och övriga uppdrag för 2008, se sidan 82. Under året har bolagets revisorer anlitats för revision, revisionsnära tjänster och konsultationer.

Intern styrning

Organisation

Vasakronans styrelse har organiserat bolagets verksamhet för en effektiv styrning i syfte att uppnå de fastställda målen. Styrelsen fastställer årligen en instruktion för verkställande direktören som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. I instruktionen anges att verkställande direktören ansvarar för att leda bolagets verksamhet samt svarar för den ekonomiska rapporteringen.

Den verkställande direktören har, efter förvärvet av och integrationen med tidigare Vasakronan, organiserat den affärsdrivande verksamheten med en uppdelning på regioner. Till stöd för den verkställande direktören och verksamheten finns centrala stödfunktioner. Verkställande direktören har även ett antal råd som stöd i sitt beslutsfattande. Planering, styrning och uppföljning av verksamheten sker utifrån den fastställda organisationen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter.

Ledningsgrupp

Vasakronans ledningsgrupp utgörs av representanter från respektive region samt centrala stödfunktioner. Ledningsgruppen har som regel möte en gång i månaden där koncernövergripande och strategiska frågor behandlas. Medlemmarna i ledningsgruppen presenteras på sidan 104.

Ersättning till verkställande direktören och ledningsgruppen beslutas av styrelsen. Löner och andra ersättningar utgörs av fast lön, förutom att ledningsgruppen, med undantag för verkställande direktören, har möjlighet till rörlig lönedel utifrån samma principer som övriga anställda.

Verkställande direktören i Vasakronan har under 2008 uppburit lön och andra ersättningar på totalt 3 565 tkr. Ledningsgruppen, förutom den verkställande direktören, har sammantaget under 2008 uppburit lön och andra ersättningar på totalt 9 701 tkr, varav 460 tkr utgjort rörlig del. För mer detaljerad information om ersättningar till ledningsgruppen, se not 10 sida 83.

Styrelsen har tidigare inte presenterat förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen till årsstämman för godkännande. Motivet till denna avvikelse från koden har varit det faktum att företaget har haft ett traditionellt ersättningssystem för samtliga anställda.

Från och med 2009 kommer förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen att, i enlighet med koden, föredras för godkännande av årsstämman.

Övergripande struktur för bolagsstyrning

Styrelsen har sedan tidigare fastställt en övergripande struktur för bolagsstyrning som beskriver det ramverk av riktlinjer, policys och instruktioner som ska styra företagets verksamhet. Detta ramverk gäller även i den nya organisation som har skapats i och med integrationen med tidigare Vasakronan.

De styrdokument som har fastställts ska följas av samtliga medarbetare inom Vasakronan och utgör därmed grunden för en god intern kontroll i bolagets alla processer och aktiviteter. I den årliga affärs- och verksamhetsplaneringen fångas väsentliga risker upp och aktiviteter vidtas vid behov för att säkerställa att bolaget når sina mål. Resultatet av det årliga arbetet med affärs- och verksamhetsplanering och riskhantering sammanfattas av ledningen och presenteras för revisionsutskott och styrelse.

Revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att övervaka och styra företagets arbete med intern kontroll. Detta sker i samverkan med en särskild styrgrupp för intern kontroll inom företaget, vilken ansvarar för att löpande utveckla bolagets arbete med intern kontroll. Styrgruppen har under året bland annat stöttat revisionsutskottet i arbetet med att ta fram den övergripande strukturen för bolagsstyrning och de styrdokument som ingår där.

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 tillräckliga för att ge underlag för utvärdering av den interna kontrollen. Beslutet kommer dock löpande att tas upp för ny prövning.

Vasakronans risksituation och riskhantering presenteras närmare på sida 8–9. För information om risker och intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen hänvisas till Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, se nedan.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen för räkenskapsåret 2008

Styrelsen ansvarar, enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen i företaget. Denna rapport beskriver hur den interna kontrollen 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 bolagets revisorer.

Allmänt

Vasakronans interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att ge tillförlitlighet i den finansiella rapporteringen och säkerställa att den är upprättad i enlighet med tillämpliga lagar, regler och redovisningsstandarder.

Beskrivning av den interna kontrollen för den finansiella rapporteringen sker här med uppdelning på Kontrollmiljö, Riskbedömning, Kontrollaktiviteter, Information och kommunikation respektive Uppföljning. Detta är samma uppdelningsgrund som används i COSO, det internationellt mest etablerade ramverket för att beskriva ett företags interna kontroll.

Kontrollmiljö

Styrelsen i Vasakronan har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. För att fullfölja detta ansvar har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning. Dessa styrdokument skapar grunden för en kontrollmiljö med god intern kontroll även i den finansiella rapporteringen.

Utifrån dessa styrdokument ansvarar verkställande direktören för att utforma interna processer samt fastställa policys och instruktioner i syfte att säkerställa den interna kontrollen i den finansiella rapporteringen.

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av finansiell rapportering. Inom Vasakronan finns även en styrgrupp för intern kontroll som stödjer revisionsutskottet i arbetet med att utveckla den interna kontrollen i den finansiella rapporteringen.

Riskbedömning

Riskbedömning görs årligen som en del av bolagets affärs- och verksamhetsplanering utifrån risken för väsentliga fel i processer som påverkar den finansiella rapporteringen. Utgångspunkten för analysen är Vasakronans resultat- och balansräkning, där varje post utvärderats utifrån inneboende risk, materialitet och befintliga kontroller. Med analysen som utgångspunkt görs ett arbete för att på ett strukturerat sätt säkerställa och dokumentera processernas befintliga kontroller avseende den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningen i syfte att förhindra väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. 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 såväl kvaliteten i rapporteringen som att lagar och externa krav efterlevs.

Genom tillfredsställande kontroller begränsas risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen inom kritiska riskområden definierade som:

- Fastighetsvärdering
- Projektutveckling
- Skatt
- IT-stöd
- Bokslutsprocess

Information och kommunikation

Medarbetarnas förståelse för företagets risksituation är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Hos Vasakronan skapas sådan medvetenhet hos personalen om riskerna i den finansiella rapporteringen genom att kommunikation och diskussion är en naturlig del i såväl den årligen återkommande affärs- och verksamhetsplaneringen som det löpande arbetet. Kommunikationen underlättas av den centraliserade ekonomi- och finansfunktionen 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 för verksamhets- och ekonomiarbetet finns tillgängliga på företagets intranät, där även alla koncerngemensamma policys och instruktioner finns.

Uppföljning

Styrelsen i Vasakronan har det övergripande ansvaret för uppföljning av intern kontroll, och revisionsutskottet ett särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av finansiell rapportering. Uppföljning av intern kontroll i den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, revisionsutskott, ledning och ekonomi- och finansfunktion utför, och där behov av åtgärder eller förslag på förbättringar löpande fångas upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen, revisionsutskottet och företagsledningen, men också till berörda medarbetare i syfte att stärka kontrollmiljön.

Styrelse och revisorer

Lars Lundquist (ordf.)

Född: 1948
Utbildning: Civilekonom, MBA-examen
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i JM, Intrum Justitia och i Försäkrings AB Erika. Vice styrelseordförande i TradeDoubler och i Sjätte AP-Fonden
Tidigare erfarenhet: 32 år i olika banker, fondkommissionärer och försäkringsbolag. Finansdirektör och vvd i SEB
Invald: 2009

Mats Andersson

Vd Fjärde AP-fonden
Född: 1954
Utbildning: Ekonomexamen
Tidigare erfarenhet: Deutsche Bank, Tredje AP-fonden och Skandia Liv
Invald: 2008

Eva Halvarsson

Vd Andra AP-fonden
Född: 1962
Utbildning: Civilekonom
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Göteborgs universitet, Andra och Sjätte Fastighets AB, Finanskompetenscentrum inom Business Region Göteborg samt Handelshögskolan i Göteborgs Råd
Tidigare erfarenhet: Skatterevisor, chef statliga ägarförvaltningen
Invald: 2006

Kerstin Hessius

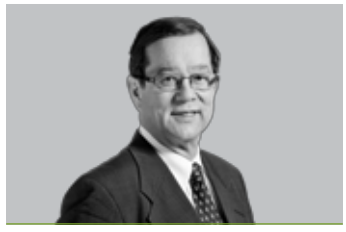
Vd Tredje AP-fonden
Född: 1958
Utbildning: Ekonomexamen
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i SIFR (The Institute for Financial Research), HHS Advisory Board och Kollegiet för bolagsstyrning. Ordförande i Finansmarknadsrådet
Tidigare erfarenhet: Vd Stockholmsbörsen, vice riksbankschef, ledande befattningar Östgöta Enskilda och Alfred Berg
Invald: 2004

Rolf Lydahl

Född: 1945
Utbildning: Civilekonom
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Indecap och Jernhusen. Styrelseledamot i TradeDoubler, Concordia Bus och Steneken
Tidigare erfarenhet: Vd finansbolaget Probo, vice vd Nordstiernan, ledande befattningar i Retriva, representant för Credit Suisse
Invald: 2007

Johan Magnusson

Vd Första AP-fonden
Född: 1959
Utbildning: Ekonom
Tidigare erfarenhet: Chefsbefattningar SEB Wealth Management, SEB Private Banking och Investment Management ABB
Invald: 2008



Anders Rydin

Född: 1945
Utbildning: Civilekonom
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i SEB Investment Management. Styrelseledamot i Cardo, Biotage, IFL & HHS Holding med dotterbolag och IFL & SSE Russia Education Ledamot av Kungliga Vetenskapsakademins placeringsråd
Tidigare erfarenhet: Medlem koncernledning AGA, Investor och Skandinaviska Enskilda Banken
Invald: 2004

Fredrik Wirdenius

Vd Vasakronan
Född: 1961
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Olika chefsbefattningar inom Skanska
Invald: 2008

Revisorer

Ulf Pettersson

Huvudansvarig revisor
Född: 1959
Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Norgani, Transmode och Boultbee

Helena Ehrenborg

Född: 1965
Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Akelius Fastigheter, NCC Property Development och Cordea Savills

Ledande befattningshavare

Fredrik Wirdenius

Verkställande direktör
Född: 1961
Anställd sedan: 2008
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilingenjör KTH Stockholm
Tidigare erfarenhet: Olika chefsbefattningar inom Skanska-koncernen, bland annat chef för nordiska fastighetsverksamheten och europeiska fastighetsverksamheten utanför Norden

Lars Johnsson

Vice vd/chef fastighetsinvesteringar
Född: 1961
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen 1998
Utbildning: Civilingenjör LTH Lund
Tidigare erfarenhet: Korbe förvaltning, LE Lundbergföretagen
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Fortifikationsverket

Sven-Göran Svensson

Regionchef Stockholm
Född: 1953
Anställd sedan: 1994
Inträde i ledningsgruppen 2002
Utbildning: Jur.kand. Stockholms universitet
Tidigare erfarenhet: Fastighetsägarna, BGB, Skandia
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Almega, Fastighetsarbetsgivarna och FFU

Rolf Åkerman

Regionchef Göteborg.
Född: 1950
Anställd sedan: 1994
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Byggnadsingenjör
Tidigare erfarenhet: Medlem i ledningsgruppen och Chef Region Göteborg gamla Vasakronan, Chef Västra Regionen Postfastigheter samt ABV
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Östra Nordstadens Samfällighetsförening

Ronald Bäckrud

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

Anders Kjellin

Regionchef Öresund.
Född: 1964
Anställd sedan: 1996
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten CTH, MBA Handelshögskolan Stockholm
Tidigare erfarenhet: Medlem i ledningsgruppen samt Chef Region Öresund gamla Vasakronan, Skanska

John Forselius

Regionchef Bostäder
Född: 1968
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilingenjör, KTH i Stockholm
Tidigare erfarenhet: Erfarenhet från olika chefsbefattningar inom bolaget. Även arbetat med fastighetsanalys och transaktioner

Nicklas Walldan

Chef Teknik och Service
Född: 1971
Anställd sedan: 2001
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilingenjör, KTH Stockholm
Tidigare erfarenhet: Miljöansvarig och affärsområdeschef Tyréns
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Svensk Byggtjänst

Christer Nerlich

Chef ekonomi och finans
Född: 1961
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen 1998
Utbildning: Civilekonom Uppsala Universitet
Tidigare erfarenhet: Affärsutveckling och corporate finance Newsec och Fastighetsrenting

Cecilia Söderström

Chef HR
Född: 1962
Anställd sedan: 2008
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Socionom, Socialhögskolan i Stockholm
Tidigare erfarenhet: Personalchef Svenska Spel. Personalfrågor Ericsson-koncernen

Sheila Toresson Florell

Chef juridik
Född: 1965
Anställd sedan: 2005
Inträde i ledningsgruppen 2006
Utbildning: Jur.kand., Stockholm och fastighetsmäklarexamen, Norrköping
Tidigare erfarenhet: IF Skadeförsäkring, förbundsjurist Mäklarsamfundet

Peter Östman

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

Pia Clark

Vd Vasakronan Service Partner.
Född: 1962
Anställd sedan: 2005
Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet
Tidigare erfarenhet: Medlem av ledningsgruppen i gamla Vasakronan, vd Stallmästargården, administrativ chef Radisson SAS Royal Park Hotel, direktör Tammsvik och Mälargården, hotelldirektör, Rica Hotel Karlstad

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
RESULTATRÄKNINGAR				
Nettoomsättning	1 446	1 033	731	727
Driftkostnader och fastighetsadministration	–354	–194	–170	–194
Underhållskostnader	–67	–28	–23	–24
Fastighetsskatt	–78	–71	–41	–50
Tomträttsavgäld	7	–21	–16	–15
Driftnetto	**954**	**719**	**481**	**444**
Försäljningsintäkter byggrätter	–1	4	–	–
Resultat tjänsteverksamhet	1	2	–	–
Central administration	–105	–20	–16	–19
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	–7	32	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–2 691	27	15	70
Rörelseresultat	**–1 849**	**764**	**480**	**495**
Finansnetto	–792	–333	–152	–149
Resultat före skatt	**–2 641**	**431**	**328**	**346**
Skatt	1 432	–120	–80	–99
Resultat hänförligt till tillgångar tillgängliga för försäljning	–13	–17	–	–
Periodens resultat	**–1 222**	**294**	**248**	**247**

Belopp i mkr	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
BALANSRÄKNINGAR				
Förvaltningsfastigheter	74 252	77 095	41 277	39 858
Eget kapital	27 288	32 813	18 645	19 550
Räntebärande skulder	41 743	44 332	17 775	15 614
Balansomslutning	81 592	90 036	42 649	42 143
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area, tkvm	3 201	3 473	1 914	1 891
Antal fastigheter	303	309	176	177
Marknadsvärde fastigheter, mkr	74 551	77 538	41 339	39 909
Nettoinvesteringar, mkr	–6 619	26 797	959	177
Vakansgrad, ekonomisk, %	8	8	10	11
Överskottsgrad, %	66	70	66	61
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	4,7	4,9	4,6	4,4
Återstående genomsnittlig räntebindningstid, år	1,9	1,8	3,0	3,3
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	1,7	2,7	2,8	2,9
Soliditet, %	33	36	44	46
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	662	689	285	279

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2008	2007	2006	2005	2004
RESULTATRÄKNINGAR					
Hyresintäkter	3 937	2 805	3 343	2 962	3 259
Driftkostnader och fastighetsadministration	–912	–697	–727	–714	–748
Underhållskostnader	–142	–127	–194	–205	–268
Fastighetsskatt	–240	–194	–160	–130	–159
Tomträttsavgäld	–45	–55	–53	–37	–51
Driftnetto	**2 598**	**1 732**	**2 209**	**1 876**	**2 033**
Försäljningsintäkter byggrätter	3	–	–	–	–
Resultat tjänsteverksamhet	3	–	–	–	–
Central administration	–160	–72	–61	–72	–58
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	25	–	–	–	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–2 579	3 568	3 722	2 564	350
Övrigt	–	–	–	8	32
Rörelseresultat	**–110**	**5 228**	**5 870**	**4 376**	**2 357**
Finansnetto	–1 426	–559	–547	–592	–695
Resultat före skatt	**–1 536**	**4 669**	**5 323**	**3 784**	**1 662**
Skatt	1 133	–1 374	–1 220	–677	–355
Resultat hänförligt till tillgångar tillgängliga för försäljning	–30				
Årets resultat	**–433**	**3 295**	**4 103**	**3 107**	**1 307**

Belopp i mkr	2008	2007	2006	2005	2004
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	74 252	39 611	35 269	32 163	29 466
Eget kapital	27 288	19 342	17 785	15 366	14 237
Räntebärande skulder	41 743	14 020	13 179	13 403	13 073
Balansomslutning	81 592	40 037	36 663	33 374	31 311

	2008	2007	2006	2005	2004
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area, tkvm	3 201	1 891	1 883	2 005	2 185
Antal fastigheter	303	175	176	201	248
Antal bostadslägenheter	9 660	8 791	8 596	10 929	11 845
Marknadsvärde fastigheter, mkr	74 551	39 682	35 333	32 226	30 170
Marknadsvärde, kr/kvm	23 290	20 985	18 764	16 073	13 808
Nettoinvesteringar, mkr	21 758	773	–620	–499	–2 583
Förvärv, mkr	28 627	–	–	1 811	–
Avyttringar, mkr	–8 974	–46	–1 272	–2 592	–2 853
Investeringar i projekt, mkr	1 815	819	626	307	330
Hyresvärde, mkr	6 227	3 143	3 034	3 067	3 201
Vakansgrad, ekonomisk, %	8	10	9	8	8
Överskottsgrad, %	66	62	66	63	62
Direktavkastning totalt bestånd, %	5,1	4,8	6,7	6,3	6,7
Värdeförändring totalt bestånd, %	–6,3	10,0	11,5	8,8	1,1
Totalavkastning totalt bestånd, %	–1,4	15,2	19,0	15,6	7,8
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	4,7	4,2	3,7	3,6	3,9
Återstående genomsnittlig räntebindningstid, mån	1,9	3,5	3,5	3,3	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,0	3,9	3,1	2,9
Soliditet %	33	48	49	46	45
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	0,7	0,7	0,9	0,9
Räntabilitet på eget kapital, %	–0,6	18,8	26,0	24,9	12,5
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	1 373	1 140	1 710	1 273	1 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1 642	1 077	1 817	1 175	985
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	–21 473	–781	620	597	2 434
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	22 034	–1 159	–2 232	–2 184	–2 689
Årets kassaflöde, mkr	2 203	–863	205	–412	730
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	403	257	271	271	300
Antal anställda på balansdagen	662	272	267	274	300
varav anställda i fastighetsförvaltningen	496	272	267	274	300

Adresser

VASAKRONAN AB
Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Sveavägen 167
Tfn: 08-566 20 500, Fax 08-566 20 501

Verkställande direktör
Fredrik Wirdenius

Fastighetsinvesteringar
Chef fastighetsinvesteringar och vice vd:
Lars Johnsson
Chef analys och strategi: Anders Ahlberg
Chef portföljförvaltning: Rebecca Ernarp
Chef transaktioner: Åke Pettersson

Ekonomi och finans
Chef ekonomi- och finans: Christer Nerlich
Finanschef: Björn Lindström
Koncerncontroller: Anna-Karin Hag
Chef ekonomistöd: Thomas Kristoffersson
Chef verksamhetscontrolling:
Barbro Brännemo
Redovisningschef: Anders Hellberg

HR
HR-chef: Cecilia Söderström

Juridik
Chefsjurist: Sheila Toresson Florell
Bitr chef juridik: Carl Conradi

Kommunikation och IT
Kommunikationschef: Peter Östman
Chef bolagskommunikation: Eva Kasberg
Marknadschef: Marika Karlsson
IT-chef: Sören Sandell

Teknik och Service
Chef teknik och service: Nicklas Walldan
Chef utveckling och miljö: Anna Denell
Chef teknik och service Stockholm: Kjell Mörk
Bitr chef teknik och service Stockholm:
Leif Gustafsson
Chef teknik och service Göteborg:
Göran Wigermo
Chef teknik och service Uppsala: Ulf Näslund
(Tf chef Teknik & Service Öresund)

REGION STOCKHOLM
Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Sveavägen 167
Tfn: 08-566 20 500

Chef region Stockholm
Sven-Göran Svensson

Marknadschef: Svante Torell
Affärsområdeschef kontor: Åsa Lange
Affärsområdeschef kontor: Anna Nyberg
(Eva Henriksson tf)
Affärsområdeschef kontor: Jonas Bjuggren
Affärsområdeschef kontor: Bo de Besche
Affärsområdeschef kontor: Kristina Rosqvist
Affärsområdeschef kontor: Agneta Markgren
Affärsområdeschef handel: Frida Lampel
Affärsområdeschef projekt:
Katarina Wåhlin-Alm
Uthyrningschef: Per Thiberg
Försäljningschef: Henrik Eriksson
Chef projektledning: Krister Larsson
Chef Affärscontrolling: Ulrik Elg

REGION GÖTEBORG
Box 112 64, 404 26 Göteborg
Besöksadress: Köpmansgatan 23
Tfn: 031-743 42 00

Chef region Göteborg
Rolf Åkerman

Affärsområdeschef kontor: Carolina Karlsson
Affärsområdeschef handel:
Kristina Pettersson-Post
Affärsområdeschef projekt: Magnus Tengberg
Uthyrningschef: Bo Törnkvist

REGION UPPSALA
Box 1050, 751 40 UPPSALA
Besöksadress: Dragarbrunnsgatan 50
Tfn: 018-489 20 00

Chef region Uppsala
Ronald Bäckrud

Affärsområdeschef kontor: Nils-Erik Lundberg
Affärsområdeschef handel: Sture Caesar
Affärsområdeschef projekt: Mats Carlson
Affärscontroller: Gunilla Viberg
Uthyrningschef: Johan Einarsson

REGION ÖRESUND
Box 334, 201 23 Malmö
Besöksadress: Rådmansgatan 10
Tfn: 040-691 71 00

Chef region Öresund
Anders Kjellin

Affärsområdeschef kontor: Mikael Strand
Affärsområdeschef handel: Mats Åsemo
Affärsområdeschef projekt:
Carl-Johan Gustavsson
Uthyrning: Anneli Dahl

REGION BOSTÄDER
Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Sveavägen 167
Tfn: 08-566 20 500

Chef region Bostäder
John Forselius

Affärsområdeschef Uppsala:
Tomas Pettersson
T f affärsområdeschef Stockholm/Göteborg:
John Forselius
Uthyrningschef: Britt-Marie Karlsson

VASAKRONAN SERVICE PARTNER AB
Box 24244. 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 100, 4 tr
Tfn: 08-783 10 00

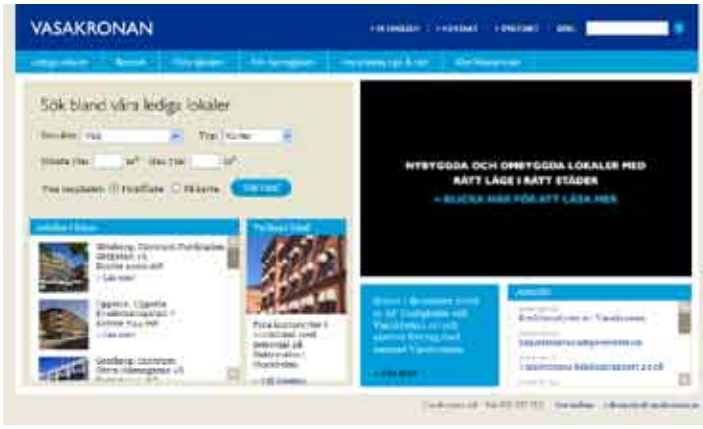
Vd
Pia Clark

Rapporter

Delårsrapport januari–mars 2009	5 maj 2009
Halvårsrapport januari–juni 2009	27 augusti 2009
Delårsrapport januari–september 2009	10 november 2009
Bokslutsrapport 2009	11 februari 2010
Årsredovisning 2009	mars 2010
Annual Report 2009	mars 2010

Årsstämma

Årsstämma	5 maj 2009



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

Definitioner och sökordsregister

Definitioner

Area, kvm
Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Direktavkastning, %
Driftnettot dividerat med marknadsvärde. Beräknas med tillämpning av SFIs beräkningsmetoder. Beräkning tidsviktad per månad.

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

Genomsnittlig ränta, %
Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen.

Hyresvärde, mkr
Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Jämförbart bestånd
De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som har varit klassificerade som projektfastigheter 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.

Realiserad värdeförändring, mkr
Försäljningspris för fastighet minus redovisat marknadsvärde i närmast föregående bokslut minus genomförda investeringar sedan senaste redovisningstidpunkt inklusive direkta transaktionskostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr
Rörelseresultat justerat för realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument dividerat med räntenettot.

Räntabilitet på eget kapital, %
Resultat efter skatt justerat för positiv skatteeffekt på koncernbidrag dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital.

Skuldsättningsgrad, ggr
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet, %
Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Totalavkastning, %
Summan av direktavkastning och värdeförändring. Beräknas med tillämpning av SFIs beräkningsmetoder. Beräkning tidsviktad per månad.

Vakansgrad, ekonomisk, %
Bedömd marknadshyra för vakant lokalarea i procent av hyresvärdet.

Orealiserad värdeförändring fastigheter, %
Förändring i fastigheternas marknadsvärde under året. Beräknas med tillämpning av SFIs beräkningsmetoder. Beräkning tidsviktad per månad.

Överskottsgrad, %
Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Sökordsregister

Adresser 108
Affärsidé 2, 4
Ambition 2, 4
Area..... fliken, 24, 28, 32–36, 38–40
43– 44, 47– 48, 50, 105, 107

Belåningsgrad 1,10,

Direktavkastning 18, 107
Direktavkastningskrav..... 16–18, 20, 31, 37, 41, 45, 80
Driftnetto..... 1, 3, 9, 64–66, 81

Eget kapital 10, 12, 71
Energiförbrukning 54–58
Ersättningar 60, 78, 83, 100, 101
Etik 2, 59

Fackliga organisationer.....61
Fastighetsbestånd
– Per region .....fliken, 28–50, 70, 81
– Per geografisk marknad.....16, 24, 70
– Per fastighetskategori..... .....fliken, 24, 28–50
– 10 största fastigheterna 16
Fastighetsförsäljningar 16, 20, 25, 73, 84, 107
Fastighetsförteckning 32–35, 39, 43, 47, 50
Fastighetsförvärv 1, 16, 20, 24–25, 29,
37, 41, 45, 73, 107
Förvärv av Vasakronan 1, 2, 20, 24, 29, 37, 41, 45, 95
Finansiering
– Finansiell riskhantering 13, 79
– Finansieringskällor 11, 67, 91
– Finanspolicy.....13, 79
Framtidsutsikter 1, 3, 12, 31, 37, 41, 45, 49, 61

Förvaltningsstrategi 2, 23, 51, 59

GRI 55

Hemsida ..... fliken
Hyresgäster 25, 28, 36, 40, 44
Hyreskontrakt
– Hyresvärde.....fliken, 24, 28, 36, 40, 44, 48, 65
– Förfallostruktur 8, 25, 66, 82
– Kontrakterad hyra.....25
– Kontrakterad hyra per bransch.....8, 25
– 10 största hyresgästerna.....25
Hyresmarknad 1–3, 22, 31, 37, 41, 45, 49

Intressebolag 26–27, 66, 89
Investeringar 1, 9, 16, 26–27, 72, 95

Jämställdhet 61
Joint venture 26–27, 66, 89

Kartor 32, 34, 38, 42, 46
Klimatneutralitet 54–58
Konkurrenter 23
Kontrakterad hyra 25
Känslighetsanalys 9, 12, 18, 80
Könsfördelning.....61, 84
Löner 60, 83, 101

Marknadsvärde .....fliken, 1, 10, 16, 24, 28, 36,
40, 44, 48, 70, 105, 107
Medarbetare 4, 5, 59–61
Miljöpolicy 56
Miljöarbete 4, 5, 54–58
Mål 4, 5, 12, 58, 59

Nyckeltal, översikt .....fliken, 105, 107

Organisation 59, 61, 101

Pensioner 83
Proforma 2008.....1, 3
Prognos 2009 ..... 1, 3, 12, 31, 37, 41, 45, 49
Pågående projekt 1, 9, 26–27, 95

Rapporttillfällen ..... fliken
Redovisningsprinciper 76–79
Revisor 97, 100, 103
Risker och riskhantering 8–9, 13, 102
Ränte- och kapitalstruktur 11, 67, 91

Samhällsansvar.....2, 4, 54
Sjukfrånvaro 84
Strategier 2, 4
Styrelse 98–103

Verksamhetsstödjande tjänster 51
Totalavkastning 1, 5,18, 107

Uppdraget 4
Utdelning 12, 71, 95,107

Vakansgrad .....fliken, 1, 8, 9, 22–23
28–50, 65, 105, 107
Vasakronan förvärv..... 1, 2, 20, 24, 29, 37, 41, 45, 95
Vasakronan Service Partner 51, 61
Verkligt värde fastigheter 16, 69,77, 80, 86, 105, 106
Vision 4
Värdeförändring fastigheter 1, 16–18, 66, 84, 107
Värderingsprinciper.....76–79

Årsstämma ..... fliken, 98

Ägare 4, 12, 95, 98,

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag
med ett fastighetsbestånd värderat till cirka 75 mdkr.
Inriktningen är kontorslokaler, butiker och bostäder
i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund.
Fastighetsbeståndet omfattar 303 fastigheter med
en total area på cirka 3,2 miljoner kvadratmeter.

Vasakronan i samarbete med Hallvarsson & Hallvarsson. Foto omslag: Bruno Ehrs. Tryck: Strokirk-Landströms i Linköping 2009.

Postadress: Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Sveavägen 167
Tfn: 08-566 20 500, Fax 08-566 20 501
www.vasakronan.se
Org.nr: 556061-4603

VASAKRONAN