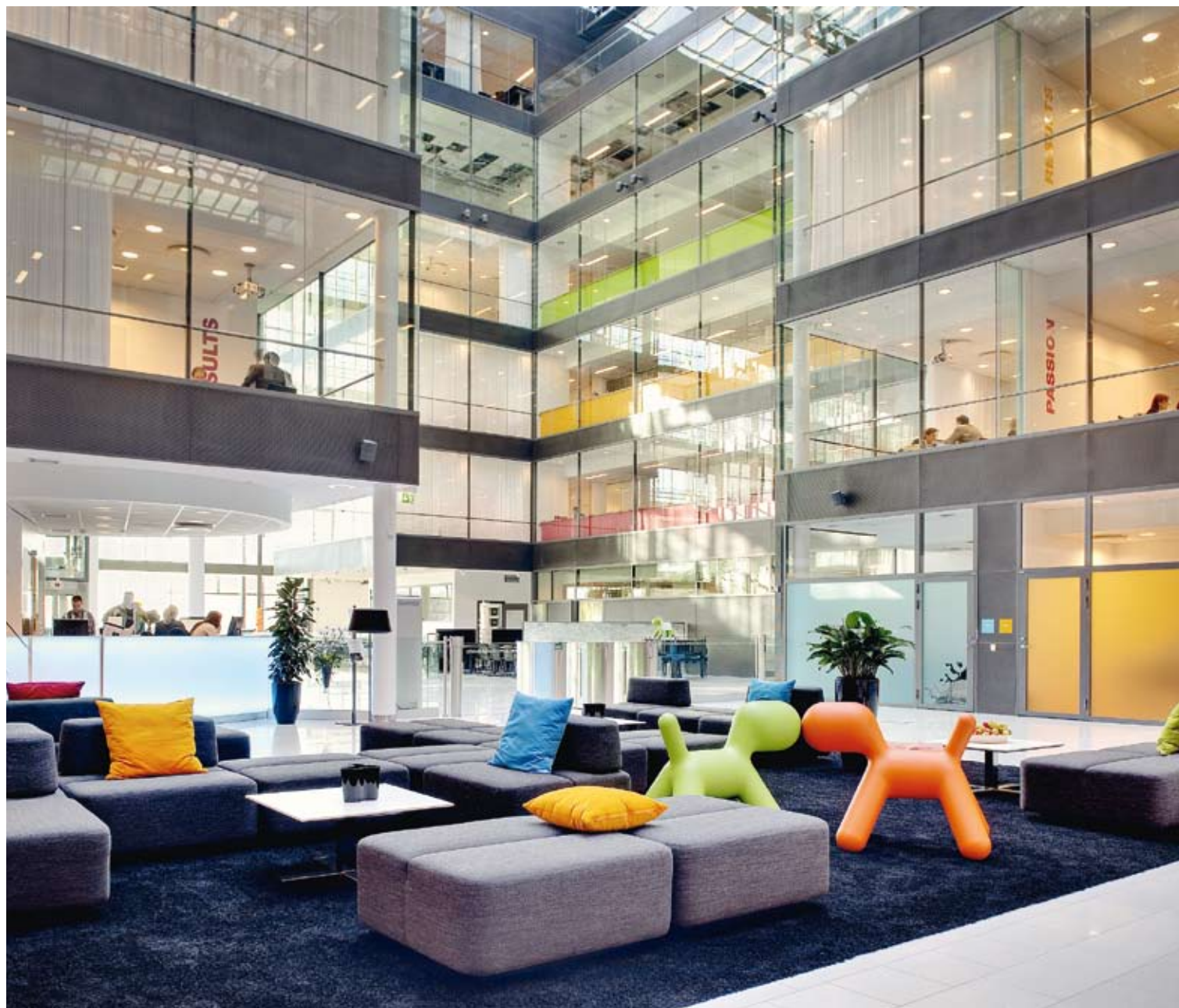


Årsredovisning 2010



Innehåll

-
- 1 2010 i korthet
 - 2 Vd-kommentar
 - 4 Vasakronans styrkor
 - 6 Vision, strategier och mål
 - 8 Hållbart samhällsansvar
 - 9 Marknad och konkurrenter
 - 11 Marknadsvärdering
 - 12 Finansiering
-

- 20 Fastighetsförvaltning
 - 22 Fastighetsutveckling
 - 23 Region Stockholm
 - 25 Region Göteborg
 - 26 Region Öresund
 - 27 Region Uppsala
 - 28 Fastigheter
 - 30 Bolagsstyrningsrapport
 - 34 Styrelse och revisorer
 - 35 Ledande befattningshavare
-

Finansiella rapporter

- 36 Innehållsförteckning
 - 37 Förvaltningsberättelse
 - 40 Koncernens resultaträkning med kommentarer
 - 44 Koncernens balansräkning med kommentarer
 - 47 Koncernens förändring av eget kapital med kommentarer
 - 48 Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer
 - 50 Moderbolagets räkningar
 - 52 Noter
 - 71 Förslag till vinstdisposition
 - 72 Revisionsberättelse
 - 73 Kvartalsöversikt
 - 74 Femårsöversikt
 - 76 Definitioner, adresser, kalendarium och hemsida
-

Upplysningar och andra publikationer

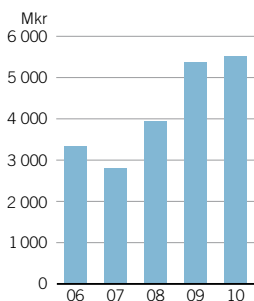
Vasakronan är ett svenskt företag som lyder under svenska lagar. Alla värden uttrycks i svenska kronor där tusen kronor förkortas "tkr", miljoner kronor "mkr" och miljarder kronor "mdkr". Om inte annat anges avser redovisade uppgifter år 2010 och uppgifter inom parentes år 2009. För uppgifter från år 2008 används i förekommande fall proforma, se not 41 på sidan 70 i årsredovisningen för 2009. Data om marknader baseras på Vasakronans egna bedömningar om inte en specifik källa anges. Den formella årsredovisningen består av sidorna 36–71.

För 2010 har Vasakronan upprättat en separat hållbarhetsredovisning. Den finns tillgänglig på www.vasakronan.se, tillsammans med fastighetsförteckning, mer information om Vasakronans fastigheter samt andra publikationer.

Översikt

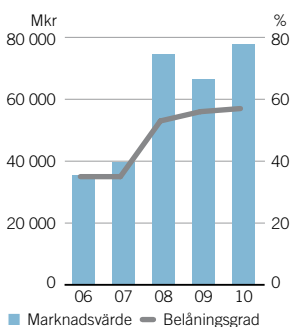
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med fastigheter värderade till 78 mdkr och en uthyrningsgrad på 93 procent. Fastighetsbeståndet utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter på tillväxtorter i Sverige. Förvaltningen sker i egen regi och vid utgången av 2010 hade företaget 364 medarbetare. Ambitionen är att skapa attraktiva och hållbara lokaler i stadsmiljöer där människor trivs och företag utvecklas. Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

Hyresintäkter



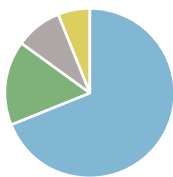
Under 2010 ökade hyresintäkterna med 3 procent jämfört med 2009. Ökningen beror främst på projekt som färdigställts.

Marknadsvärde och belåningsgrad



Marknadsvärdet på fastigheterna har stigit under året till följd av lägre direktavkastningskrav och högre marknadshyror. Belåningsgraden steg marginellt till 57 procent.

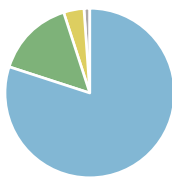
Marknadsvärde per geografisk marknad



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

Vasakronans fastigheter finns på fem orter i Sverige varav merparten i Stockholm.

Marknadsvärde per fastighetskategori



■ Kontor, 80% ■ Övrigt, 4%
■ Handel, 15% ■ Bostäder, 1%

Andelen kommersiella fastigheter har ökat genom renodlingen av beståndet under 2010.

Avvecklad verksamhet

I juni 2010 tecknade Vasakronan avtal med Fjärde AP-fonden om försäljning av aktierna i dotterbolaget Dombron, varpå aktierna frånträdde den 1 juli 2010. Från och med delårsrapporten för januari–juni 2010 redovisas därigenom Bostadsaktiebolaget Dombron som verksamhet under avveckling i enlighet med IFRS 5. Det innebär att resultatet från Dombrons verksamhet, samt resultatet från försäljningen av Dombron, redovisas netto på raden "Resultat från avvecklad verksamhet" i koncernens resultaträkning. Även jämförelsetal, nyckeltal och uppgifter i diagram är omräknade och avser koncernens resultat och ställning exklusive Dombron, om inget annat anges.

Vasakronans regioner

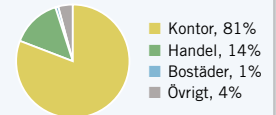


Vasakronan totalt

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag och erbjuder kontors- och butikslokaler i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Öresund och Uppsala. Totalt ägs och förvaltas 222 fastigheter värderade till 77,6 mdkr. Beståndet omfattar 2 817 tkvm och har en total uthyrningsgrad på 92,8 procent.

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	77 633	66 383
Hyresintäkter, mkr	5 508	5 367
Driftnetto, mkr	3 706	3 579
Överskottsgrad, %	67	67
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	92
Area, tkvm, balansdagen	2 817	2 699

Kontrakterad hyra per fastighetskategori

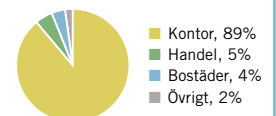


Region Stockholm

Vasakronan är den största ägaren av kommersiella fastigheter i Stockholm. Beståndet är inriktat på kontors- och butiksfastigheter främst i centrala Stockholm, men även i närförorter såsom Alvik, Kista, Nacka, Solna och Telefonplan. Fastighetsvärdet uppgår till 53,6 mdkr, vilket motsvarar 69 procent av Vasakronans totala innehav.

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	53 561	44 362
Hyresintäkter, mkr	3 676	3 593
Driftnetto, mkr	2 448	2 375
Överskottsgrad, %	67	65
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	91	90
Area, tkvm, balansdagen	1 883	1 759

Stockholm, kontrakterad hyra per fastighetskategori

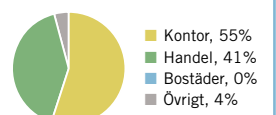


Region Göteborg

I Göteborg är Vasakronan en av de största ägarna av kommersiella fastigheter, med välkända kontors- och butiksfastigheter i centrala lägen. Göteborg är Vasakronans näst största delmarknad. Fastighetsvärdet uppgår till 12,5 mdkr, vilket motsvarar 16 procent av det totala innehavet.

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	12 513	11 320
Hyresintäkter, mkr	911	845
Driftnetto, mkr	676	613
Överskottsgrad, %	74	73
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	97
Area, tkvm, balansdagen	365	371

Göteborg, kontrakterad hyra per fastighetskategori

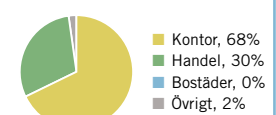


Region Öresund

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

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	6 853	6 362
Hyresintäkter, mkr	533	531
Driftnetto, mkr	338	332
Överskottsgrad, %	63	63
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	96	96
Area, tkvm, balansdagen	311	311

Öresund, kontrakterad hyra per fastighetskategori

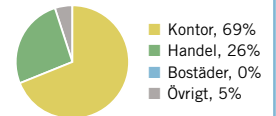


Region Uppsala

Vasakronan är en av regionens största ägare av kommersiella fastigheter. Beståndet är inriktat på kontorsfastigheter med butiksinslag i centrala Uppsala samt i Uppsala Science Park. Fastighetsvärdet uppgår till 4,7 mdkr, vilket motsvarar 6 procent av det totala innehavet.

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	4 706	4 339
Hyresintäkter, mkr	388	398
Driftnetto, mkr	244	259
Överskottsgrad, %	63	65
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	94
Area, tkvm, balansdagen	258	258

Uppsala, kontrakterad hyra per fastighetskategori



2010 i korthet

92,8%

Högre uthyrningsgrad

Vasakronans uthyrningsgrad har fortsatt att öka genom ett framgångsrikt uthyrningsarbete och den uppgick vid periodens utgång till 92,8 procent (91,9). Nyuthyrningar har genomförts motsvarande en årshyra om 424 mkr eller 151 000 kvadratmeter.

6,1%

Positiv värdeförändring

Vasakronans fastigheter har ökat i värde med 6,1 procent under 2010. Vid utgången av året uppgick det totala marknadsvärdet till 77,6 mdkr.

5 303 mkr

Förbättrat resultat

Årets resultat efter skatt ökade till 5 303 mkr (–1 354) till följd av förbättrat rörelseresultat och positiv värdeförändring. Resultatet är det högsta som Vasakronan någonsin har redovisat.

Ökade hyresintäkter:

Hyresintäkterna ökade under 2010 till 5 508 mkr, en ökning med 3 procent jämfört med 2009. Ökningen beror främst på tillkommande hyresintäkter från färdigställda projekt. I ett jämförbart bestånd var hyresintäkterna oförändrade.

Värdeökning på fastigheterna:

Värdeökningen på Vasakronans fastigheter uppgick till 4 029 mkr (–4 528) förklarad av sjunkande direktavkastningskrav och stigande marknadshyror.

Ekonomi i korthet, mkr

	2010	2009
Hyresintäkter	5 508	5 367
Driftnetto	3 706	3 579
Värdeförändring fastigheter	4 029	–4 528
Räntenetto	–1 274	–1 320
Resultat avvecklad verksamhet	502	422
Årets resultat	5 303	–1 354
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 325	2 086

Positivt resultat från avvecklad verksamhet:

Dotterbolaget Dombron avyttrades i juli 2010. Resultatet från bolagets verksamhet samt själva försäljningen uppgick till 502 mkr.

Förbättrat räntenetto:

Räntenettet minskade till –1 274 mkr. Förbättringen beror främst på lägre genomsnittlig räntebärande skuld under året men även sänkt genomsnittlig ränta har bidragit.

Förbättrat resultat före värdeförändringar:

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 325 mkr, en ökning med 11 procent jämfört med 2009. Ökningen förklaras främst av ett högre driftnetto men även av lägre administrations- och räntekostnader.



Renodling av fastighetsbeståndet

Vasakronan har under året fortsatt att renodla beståndet mot kontor och butikslokaler i Sveriges mest attraktiva regioner. Merparten av bostadsfastigheterna, samlad i dotterbolaget Bostadsaktiebolaget Dombron, såldes under 2010 till Fjärde AP-fonden. Köpeskillingen för Dombron baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr.

Samtidigt har innehavet av fastigheter i Stockholms innerstad ökat genom två stora förvärv under det fjärde kvartalet. Fastigheten Blåmannen 20, kvarteret Klara Zenit i centrala Stockholm, förvärvades för en köpeskilling om 4,3 mdkr. Förvärvet var den största transaktionen med en enskild fastighet i Sverige under 2010. Vidare förvärvades fastigheten



Stuten 12 på Regeringsgatan i centrala Stockholm för en köpeskilling om 1,1 mdkr. Genom att ett flertal projekt har färdigställts under året har beståndet också tillförts ytterligare moderna och effektiva kontorsfastigheter. Totalt har större fastighetsprojekt för 3 mdkr färdigställts under 2010.



Fortsatt miljöarbete

Vasakronan tar ett stort ansvar inom miljöområdet. Exempelvis var Vasakronan först ut med att erbjuda sina hyresgäster så kallade gröna hyresavtal. Dessa avtal innebär konkreta, gemensamma åtaganden från Vasakronan och hyresgästen att vidta åtgärder som bidrar till en bättre miljö. Totalt tecknades 223 gröna hyresavtal under 2010.

Vasakronan går nu vidare i miljöarbetet och som en naturlig förlängning och utveckling av det gröna hyresavtalet lanseras i början av 2011 konceptet Det gröna kontoret. Erbjudandet omfattar miljömedvetna lösningar för såväl hyresgästernas flytt till nytt kontor och avveckling av tidigare kontor som servicetjänster och transporter.

VD har ordet

Vasakronan har under året fortsatt renodlingen av beståndet mot kontor och butikslokaler i Sveriges mest attraktiva regioner. Innehavet av bostadsfastigheter, samlat i dotterbolaget Dombron, har sålts samtidigt som strategiska förvärv ytterligare har stärkt Vasakronans bestånd i Stockholms innerstad. Tack vare den marknadsledande ställningen, med ett stort utbud av moderna och effektiva lokaler i centrala lägen, och uthyrnings- och förvaltningsorganisationens framgångsrika arbete, har Vasakronan kunnat förbättra uthyrningsgraden under året.

Vasakronans kundlöfte är att hjälpa svenskt näringsliv och svenska offentliga verksamheter att prestera bättre och mer effektivt genom att tillhandahålla attraktiva och trivsamma lokaler. Vi vet hur viktigt en fastighets läge är, oavsett om det gäller kontor eller handel. Därför erbjuder Vasakronan bara lokaler i bästa läge i varje region eller delmarknad. Vi vet också att läget inte ensamt avgör en fastighets attraktivitet. Lokalerna måste vara väl disponerade, yteffektiva, moderna med högklassig ventilation, värme, kyla och IT-infrastruktur och dessutom ha den där lilla extra trivsammhetsfaktorn. Sist men inte minst måste vi som hyresvärd kunna tillhandahålla service och kringtjänster som garanterar våra hyresgäster en positiv och bekymmersfri vardag.

Det är vår övertygelse att vi genom att erbjuda attraktiva lokaler i utmärkta lägen och med en hög servicenivå, får nöjda och trogna kunder. Att vi som största aktör på den svenska fastighetsmarknaden har möjlighet att inom eget bestånd lösa förändrade lokalbehov, stärker den lojaliteten ytterligare. Därmed lägger vi grunden för långsiktiga och stabila kundrelationer, som i sin tur skapar jämn och god avkastning.

Ytterligare specialisering

Under 2010 har Vasakronan tagit ytterligare steg mot specialiseringen inom kontor och handel i attraktiva lägen i de fyra svenska regioner som historiskt har haft den högsta utvecklingen av BNP – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö/Lund. Under slutet av året genomförde Vasakronan två större förvärv i centrala Stockholm, fastigheterna Stuten 12 på Regeringsgatan/Kungsgatan och Klara Zenit på Drottninggatan/Mäster Samuelsgatan. Tidigare under året genomfördes den planerade avyttringen av hela aktieinnehavet i dotterbolaget Dombron, som såldes till Fjärde AP-fonden.

Nya fastigheter av högsta kvalitet

En viktig del i investeringsstrategin är utveckling av nya fastigheter för eget långsiktigt ägande. Projektutveckling tillför beståndet helt nya och moderna lokaler och bidrar kontinuerligt till att höja kvaliteten i innehavet. Trots den stora investeringsvolymen begränsas den ekonomiska risken, eftersom huvuddelen av lokalerna vanligtvis är uthyrda innan ett projekt startas upp. Under 2010 har flera nya projekt färdigställts till ett sammanlagt värde av närmare 3 mdkr, bland annat en del av rättscentrum vid Heden i Göteborg, Riga i Värtahamnen i Norra Djurgårdstaden med Tieto Sweden som största hyresgäst och Modemet i Kista med Ericsson som hyresgäst. Under de tre senaste åren har egenutvecklade fastigheter uppförts för sammanlagt 8 mdkr, vilket motsvarar drygt 10 procent av det samlade fastighetsvärdet. Även under de närmaste åren fullbordas en rad större nya fastighetsprojekt, väl fördelade mellan de fyra regioner där Vasakronan är verksam. Exempelvis uppförs nu även ett nytt rättscentrum i Malmö som enligt plan kommer att stå klart under 2012.

Ökad uthyrningsgrad

När vi summerar utvecklingen på hyresmarknaden under 2010 ser vi att uthyrningsgraden i våra fastigheter generellt har stigit genom en ökad efterfrågan, även om det finns regionala skillnader. Allra mest ökar efterfrågan i Stockholms innerstad, där det finns en tydlig trend mot stigande hyresnivåer. I Stockholms ytterstad har konjunkturförstärkningen ännu inte lett till stigande marknadshyror. I Uppsala, Malmö och Lund är efterfrågan stabil, och även i Göteborg är efterfrågan fortfarande förhållandevis stark trots en mer ojämn utveckling på arbetsmarknaden. Sammantaget har uthyrningsgraden i det kommer-

siella beståndet ökat till närmare 93 procent.

Ambitiösa klimatmål

Vasakronan har under 2010 förstärkt positionen som branschledare. Vi har också tydligt visat att det är vi som har ledartröjan när det gäller utvecklingen mot klimatneutralitet i fastighetsbranschen. Vår ambitiöst satta målsättning är att vi ska förbruka 50 procent mindre energi än branschgenomsnittet. Vi vet att det är ett tufft mål att nå, men för oss är det ett sätt att visa konkurrenter, kunder och andra intressenter att vi menar allvar med vårt klimatengagemang. När vi nu tar nästa steg framåt gör vi det tillsammans med våra hyresgäster. Vi märker att de visar ett allt större engagemang för att tillsammans med oss hitta sätt att minska vår gemensamma miljöbelastning.

Succé för gröna hyresavtal

I början av året introducerade vi de gröna hyresavtalen. Den nya avtalsformen skapar för första gången incitament för både hyresgäst och hyresvärd att minska miljöbelastningen. Energiförbrukningen är självklart en viktig del i detta och med gröna hyresavtal får bägge parter motiv att arbeta tillsammans för att minska energianvändningen. Den positiva responsen har överträffat alla våra förväntningar. Först ut att teckna ett grönt hyresavtal var IT-konsultföretaget Logica i Nacka Strand, och vid årets utgång hade mer än 200 gröna avtal slutits. Framgångarna har sporrat oss till fortsatta satsningar på området och som en naturlig förlängning och utveckling av erbjudandet har vi i början av 2011 lanserat Det gröna kontoret. Inom detta totalkoncept erbjuder vi våra kunder en rad tjänster som alla är miljöcertifierade och kvalitets-säkrade. Flytt till och från Vasakronans lokaler kan ske på ett genomtänkt, håll-

bart och dokumenterat sätt, där till exempel överblivet material återvinns i stället för att slängas bort. Grön service innebär möjlighet att välja kontorsmaterial, post- och budservice, reception, dryckesautomater och många andra tjänster med tydlig miljöprofil. I några av Vasakronans fastigheter har hyresgästerna dessutom möjlighet att ansluta sig till en grön bilpool, med miljöklassade fordon.

Stigande marknadsvärden

Under 2010 har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter stigit med 6,1 procent, efter avdrag för gjorda investeringar, och det totala värdet av beståndet uppgick vid årsskiftet till 77,6 mdkr. Värdeuppgången förklaras främst av sänkta avkastningskrav, men även uppjusterade hyresantaganden har bidragit positivt särskilt under det andra halvåret. Vi har kunnat redovisa ett stabilt driftnetto, trots ökade fastighetskostnader med drygt 50 mkr på grund av den kalla vintern och en kylig avslutning av 2010. Sammantaget har vi uppnått målet för året om ett resultat i nivå med det för 2009, det vill säga ett resultat före skatt exklusive värdeförändringar på 2 325 mkr. En bidragande anledning till det är fortsatt låga räntor som har resulterat i att finansnettot förbättrades och uppgick till -1 274 mkr. Genomsnittlig ränta i låneportföljen uppgick vid årets slut till 3,3 procent och Vasakronans finansiella ställning är stabil med en soliditet på 32 procent.

Vasakronan väl positionerat

En rad faktorer talar för att sysselsättningen fortsätter att öka under 2011 och medför en ökad efterfrågan på framför allt kontorslokaler. Eftersom utbudet av nya fastigheter samtidigt kommer att vara relativt begränsat är vår bedömning att detta leder till minskade vakanser och stigande hyror. Lik-

som tidigare väntas skillnaderna i efterfrågan vara stora mellan olika regioner och – inte minst – mellan attraktiva och mindre attraktiva fastigheter. Trenden att allt fler kontors- och butikshyresgäster söker sig till kvalitetsfastigheter i bra lägen förstärks sannolikt ännu mer, vilket gynnar Vasakronan men skapar problem för fastighetsägare med mindre centralt belägna, äldre fastigheter.

Under 2010 har fastighetsmarknaden tydligt återhämtat sig och under året omsattes fastigheter för drygt 100 mdkr på den svenska fastighetsmarknaden. Vasakronan bidrog till det genom försäljningen av Dombbron för 5,4 mdkr i fastighetsvärde och förvärv av Stuten 12 för 1,1 mdkr och Klara Zenit för 4,3 mdkr, båda i Stockholms innerstad. Inför 2011 har Vasakronan ambitionen att vara en aktiv köpare och vi analyserar förvärvsmöjligheter av både kontors- och handelsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Inför 2010 var Vasakronans målsättning att uppnå ett resultat i nivå med föregående år och att ta ytterligare steg mot en specialisering inom kontor och butikslokaler inom de fyra mest attraktiva regionerna. Med facit i hand kan vi konstatera att vi levererat enligt våra föresatser. Fortsatt konjunkturuppgång, ökad sysselsättning och en välpositionerad fastighetsportfölj, som förstärkts under året med nya projektfastigheter, gör att vi med tillförsikt ser fram emot 2011. Målet för året är att driftnettot i ett jämförbart bestånd ska öka med 4 procent jämfört med utfallet för 2010.

Stockholm i februari 2011



Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör



Vasakronans styrkor

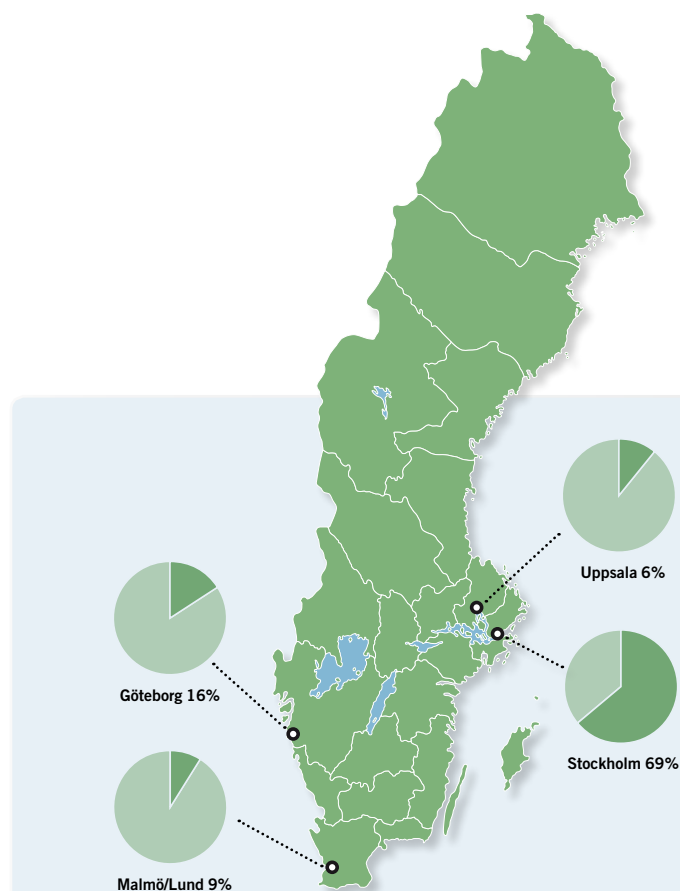


Sveriges största fastighetsbolag

Vasakronans långsiktighet och storlek ger affärsmässiga fördelar. Ambitionen är att leverera en hög avkastning som överträffar branschen i övrigt.

Miljöarbete med höga ambitioner

En hållbar samhällsutveckling och ett långsiktigt mål om att vara branschledande i miljöfrågor präglar hela Vasakronans verksamhet. Vasakronan ser hållbara lösningar som en möjlighet för både företaget och kunderna, och arbetet styrs av helhetssyn, affärsmässighet och engagemang.



Attraktiva fastigheter i tillväxtregioner

Vasakronans fastigheter finns på fem orter i Sveriges tillväxtregioner, med 69 procent av fastighetsbeståndets värde i Stockholm. På respektive ort är fastigheterna belägna i attraktiva kontors- respektive butikslägen och erbjuder moderna, ändamålsenliga och effektiva lokaler. Det ger goda förutsättningar för att kunna tillgodose både nya och befintliga kunders lokalbehov.

4,6

God riskspridning och stabila intäktsflöden

Kontraktportföljens genomsnittliga löptid uppgår till 4,6 år, vilket är en förhållandevis lång tid jämfört med branschen som helhet. Den långa löptiden ger god riskspridning och stabila intäktsflöden på lång sikt.



Egen förvaltning

En egen förvaltningsorganisation är grunden i Vasakronans verksamhet. Fastighetsförvaltningen är specialiserad och bygger på närhet till hyresgästerna. Personal med kundansvar möter regelbundet kunderna i frågor kring hur samarbetet med Vasakronan kan utvecklas. Personal med hög teknisk kompetens sköter fastigheternas drift. Allt för att göra kundernas vardag enklare och mer bekymmersfri.



Förståelse för kundens affär

Vasakronan vill göra skillnad för sina kunder genom att erbjuda mer attraktiva lokaler och bättre service än andra fastighetsägare. Vasakronan vet också vad som ger trivsamma kontor och kan därmed hjälpa kunderna att bli effektiva och nå framgång.

Vision, strategier och mål

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Ägarnas syfte med innehavet är att få en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från svenska fastighetstillgångar. Verksamheten ska bedrivas med hänsyn till etik och miljö utan att göra avkall på det övergripande målet om hög avkastning.

Vision

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

Ambition

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

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

För att Vasakronan ska nå ambitionen har styrelse och ledning fastställt strategier och mål för verksamheten. Dessa ska också bidra till att uppdraget från ägarna uppfylls. I arbetet med att fastställa strategier och mål tas hela tiden hänsyn till etik och miljö.

Strategier

Kundstrategi

Kundstrategin bygger på att nöjda kunder ger långsiktiga hyresförhållanden, där kunderna väljer att stanna hos Vasakronan, i befintliga eller nya lokaler.

Vasakronans fastigheter förvaltas med egen personal och med kontinuitet i bemanningen. Kunderna möter personal med stor kunskap om fastigheterna och deras behov. Därmed skapas möjlighet och incitament till att arbeta långsiktigt och mer affärsmässigt, samtidigt som servicenivån blir högre.

Vasakronan gör skillnad för sina kunder genom att erbjuda mer attraktiva lokaler och bättre service än vad andra fastighetsägare gör. Som hyresvärd hjälper Vasakronan sina hyresgäster att nå framgång genom att veta vad som skapar en trivsamt arbetsplats.

En central del inom Vasakronans verksamhet är en nära och öppen dialog med hyresgästerna. Utöver de löpande kontakterna anordnas varje år ett fokusmöte där hyresgästens önskemål, framtida planer och eventuella förbättringsåtgärder i samarbetet med Vasakronan diskuteras. I och med Vasakronans breda fastighetsbestånd utökas också möjligheten för hyresgästerna att finna nya attraktiva lokaler utan att behöva byta hyresvärd. Inom delar av Vasakronans bestånd erbjuds hyresgästerna också möjligheten att komplettera sin lokal med ett utbud

av kringtjänster såsom reception, telefoni och hyresgästservice.

Medarbetarstrategi

Engagerade medarbetare är en förutsättning för att nå framgång. Vasakronans medarbetarstrategi har sin grund i företagets värderingar – hög etik, helhetstänkande och humanistisk grundsyn.

Utgångspunkten för medarbetarstrategin är att långsiktig lönsamhet och tillväxt skapas genom nöjda kunder och engagerade medarbetare. Som arbetsgivare ska Vasakronan därför erbjuda branschens bästa utvecklingsmöjligheter och arbetsmiljö. Ambitionen är att hålla en hög och jämn kompetensnivå hos medarbetarna vilket är viktigt för att Vasakronan ska kunna stå sig i konkurrensen om personal och för att de anställda ska känna delaktighet i företagets utveckling. Vasakronan arbetar därför aktivt med kompetensutveckling och aktiviteter för samverkan.

Ledarförsörjningen tillgodoses genom kontinuerlig utvärdering av chefer och framtida talanger. All medarbetarutveckling sker i dialog med medarbetarna, både genom individuella medarbetarsamtal och genom olika former av medarbetarundersökningar.

Utbildning ska erbjudas samtliga medarbetare genom både interna och externa utbildningar. För att ge en mer verksamhetsanpassad kompetensut-

veckling används intern kompetens vid de utbildningstillfällen där det är möjligt. Samtliga chefer inom Vasakronan ska också träffas regelbundet vid särskilda chefsdagar för att gemensamt utveckla företagets ledarskap.

Hur Vasakronan arbetar med utveckling av medarbetarna beskrivs närmare i hållbarhetsredovisningen för 2010.

Investeringsstrategi

För att skapa hög avkastning till Vasakronans ägare koncentreras fastighetsinnehavet till marknader med stark ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Fastighetsbeståndet ska bestå av fastigheter som över tiden är attraktiva på hyresmarknaden.

För närvarande är beståndet koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Lund, vilka är marknader som bedöms uppfylla de krav som ställs i strategin. En stark marknadsposition på de utvalda orterna är viktig för att uppnå konkurrensfördelar. Idag är Vasakronan bland de fem största fastighetsägarna på samtliga verksamhetsorter. Vasakronans uppfattning är att välbelägna kontors- och handelsfastigheter, där handelsfastigheterna främst ska vara av typen cityhandel, är de som ger bäst förutsättningar över tiden.

Fastighetsbeståndets storlek och sammansättning kan och ska variera över tiden beroende på marknadsför-



utsättningarna. Transaktionsverksamheten ska vara anpassad till marknads-läget. Vid gynnsamma förutsättningar ska befintliga och nya fastigheter utvecklas som alternativ till förvärv. Syftet med utveckling av nya fastigheter är alltid ett långsiktigt ägande.

Finansieringsstrategi

Vasakronan ska ha en differentierad upplåningsstruktur som säkerställer tillgången till kostnadseffektiv finansiering, oavsett marknadsförutsättningarna.

Vasakronan använder riskavvägd belåning för att ytterligare öka avkastningen. Finansieringsbehovet ska säkerställas till lägsta möjliga kostnad inom de ramar som anges i en av styrelsen fastställd finanspolicy. Bolaget ska självständigt klara sina finansiella åtaganden och vald belåning, och räntexponering får inte riskera bolagets finansiella stabilitet.

Miljöfokus

Vasakronans miljöarbete ska bedrivas aktivt med inriktning på ett samhälle med uthållig tillväxt och ta långsiktig hänsyn till människor och miljö.

Miljöarbetet ska bedrivas utifrån vetskapen om att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, från projektering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning. Hänsyn till miljön

måste därför tas i alla delar av verksamheten och vara en naturlig del av såväl processers utformning som medarbetarens beteende. Vasakronans arbete inom miljöområdet beskrivs närmare i hållbarhetsredovisningen för 2010.

Styrning och mål

Övergripande styrning

Vasakronan arbetar kontinuerligt med bolagsstyrningsfrågor i syfte att upprätthålla en effektiv styrning, ledning och kontroll av företaget. För att utveckla bolagsstyrningen arbetar Vasakronan dessutom aktivt med ett kontrollerat riskarbete. Det säkerställer att risktagandet i affärsverksamheten är väl underbyggt och att onödiga risker undviks. I arbetet med styrning ska också hänsyn tas till etik och miljö så att Vasakronan bidrar till en hållbar samhällsutveckling. För en närmare beskrivning av Vasakronans bolagsstyrning, se bolagsstyrningsrapporten på sidan 30–33.

Målarbete

Det övergripande målet för Vasakronan är en hög totalavkastning. Därutöver fastställer styrelsen både kort- och långsiktiga mål för avkastning och andra finansiella nyckeltal. Utdelningsnivån bestäms årligen, bland annat baserat på bedömning av framtida intjäning, transaktionsverksamhet och krav på finansiell stabilitet.

Baserat på styrelsens övergripande mål och kopplat till strategierna fast-

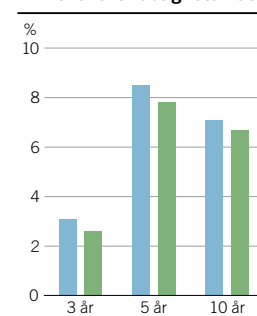
ställer företagsledningen mål för organisationen. Målen sätts vid den affärsplanering som genomförs varje år, där också olika aktiviteter definieras för att säkerställa att målen uppnås. Utifrån företagsledningens affärsplanering genomförs också motsvarande affärsplanering för övriga delar av organisationen. Målen mäts och följs regelbundet upp på alla nivåer.

Övergripande finansiellt mål

Det framåtriktade finansiella målet för Vasakronan är att ge en totalavkastning på minst 9 procent per år över en rullande tioårsperiod. Dessutom ska denna totalavkastning över en konjunkturcykel vara minst 0,5 procentenheter högre än genomsnittet enligt IPD Svenskt Fastighetsindex.

Den senaste tioårsperioden uppgår Vasakronans totalavkastning, inklusive projekt och transaktioner, till 7,1 procent enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Den genomsnittliga avkastningen för IPD Svenskt Fastighetsindex för motsvarande period uppgår till 6,7 procent. Det nu formulerade avkastningsmålet för Vasakronan förutsätter därmed en förbättring jämfört med det historiska utfallet.

**Totalavkastning
IPD Svenskt Fastighetsindex**



Källa: IPD Svenskt Fastighetsindex

Hållbart samhällsansvar

Samhällsansvar är en strategisk fråga för Vasakronans ledning, styrelse och ägare. Det är ett förhållningssätt som bidrar till att stärka Vasakronans varumärke och lönsamhet på lång sikt och är en naturlig del av Vasakronans affärsidé, strategier och verksamhet.

Långsiktigt ansvar

Genom Vasakronans position som en stor och långsiktig aktör på den svenska fastighetsmarknaden finns både förväntningar på, och förutsättningar för, att ta ansvar för en hållbar samhällsutveckling. Ansvaret har gjorts till en naturlig del av affärsidé, strategier och verksamhet. Utgångspunkten är att detta har en positiv inverkan på den långsiktiga lönsamheten samtidigt som det bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling av samhället.

Verksamheten utgår från tre grundläggande värderingar; hög etik, helhetssyn och humanistisk grundsyn. Värderingarna utgör plattformen för företagets policyer, företagskulturarbete och arbetssätt. Genom framtagna riktlinjer och instruktioner klargörs företagets ansvar i samhället utöver vad som gäller enligt lagar och förordningar, till exempel genom policyer för miljö och mångfald. Riktlinjerna förtydligar även vilka krav som gäller i relationer med intressenter. Vasakronan är också anslutet till FN:s Global Compact, ett initiativ för att få företag att arbeta samordnat med hållbarhetsfrågor kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption.

I Vasakronans separata hållbarhetsredovisning finns en närmare beskrivning av hur Vasakronan arbetar för att ta ett hållbart samhällsansvar, se Vasakronans hemsida www.vasakronan.se.

Ambitiöst miljöarbete

Vasakronans miljöarbete har höga ambitioner. Det ska bedrivas aktivt med inriktning på ett samhälle med

uthållig tillväxt och ta långsiktig hänsyn till människor och miljö. Miljöarbetet bedrivs utifrån vetskapen om att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, från projektering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning. Planering, genomförande och uppföljning av Vasakronans miljöarbete sker utifrån miljöledningssystemet ISO 14001, som omfattar miljöpolicy, mål, program och verktyg. De interna processerna har utformats för att hantera miljöaspekterna i varje skede av byggnadernas livscykel. Varje år sker en revision som säkerställer att miljöledningssystemet följs.

Medarbetarutveckling

Vasakronan har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare med kompetenta och engagerade medarbetare. En hög och jämn kompetens hos medarbetarna är viktig för att företaget ska stå sig i konkurrensen om personal. För att skapa motivation, engagemang och trivsel hos medarbetarna samt erbjuda varje individ utvecklingsmöjligheter arbetar Vasakronan aktivt med kompetensutveckling, karriärplanering och andra aktiviteter för att skapa delaktighet.

När Vasakronans medarbetare företräder företaget i olika sammanhang, och möter hyresgäster, leverantörer och samhällsrepresentanter, är det viktigt att de agerar i samklang med företagets grundläggande värderingar. Därför arbetar Vasakronan aktivt med att skapa tydlighet kring företagets värderingar och mål vad gäller hållbart samhällsansvar.

Samhällsansvar

Vasakronans övergripande mål för samhällsutvecklingen är att företaget ska medverka till att skapa förutsättningar för en fysisk miljö som främjar tillväxt och välbefinnande i samhället och för medborgarna. Målsättningen är att Vasakronan ska:

- Vara en tydlig och drivande stadsutvecklare
- Vara engagerad i samhällets utveckling
- Bedriva verksamheten med hög etik.

Med rollen som en av de största fastighetsaktörerna på de orter där Vasakronan verkar följer ett långtgående ansvar för att aktivt utveckla såväl enskilda fastigheter som hela stadsdelar på dessa orter. Vasakronan bidrar till samhällsutvecklingen bland annat genom att ta ansvar för arkitektur, byggnadernas funktion och den omgivande miljön. I syfte att medverka till att fastighetsbranschen bidrar till en positiv samhällsutveckling har Vasakronan också en aktiv roll i en rad olika samarbeten och intresseorganisationer.

Framsteg under året

- Som första fastighetsbolag erbjöd Vasakronan under året sina hyresgäster så kallade gröna hyresavtal. Totalt tecknades 223 gröna avtal under 2010.
- Konceptet Det gröna kontoret lanserades i början av 2011 som en naturlig förlängning och utveckling av det gröna hyresavtalet. Erbjudandet omfattar miljömedvetna lösningar för såväl hyresgästens flytt till nytt kontor och avveckling av tidigare kontor som servicetjänster och transporter.
- Sweden Green Building Council, med Vasakronan som en av initiativtagarna, har vuxit till 116 medlemsföretag som arbetar gemensamt för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen. Under 2010 bidrog Vasakronan till bildandet av ytterligare ett klimatinätverk, Hagainitiativet.
- Vasakronan utsågs i undersökningen FöretagsBarometern ännu en gång till den mest attraktiva arbetsgivaren i fastighetsbranschen.

Marknad och konkurrenser

Den svenska ekonomin upplevde en stark återhämtning under 2010. Inom fastighetsbranschen märktes det genom ökad efterfrågan på kontorslokaler, ökade transaktionsvolymerna och stigande marknadsvärden.

Stark återhämtning

Fastighetsbranschen påverkas i hög grad av ett förbättrat konjunkturläge, även om det sker med viss eftersläpning. Likviditeten på transaktionsmarknaden är beroende av tillgång på kapital. Avkastningskraven är i sin tur kopplade till den avkastning som erhålls från alternativa placeringar, men också till räntenivån. Hyresmarknaden för kontor påverkas av förändringar i kontorssysselsättningen och hyresmarknaden för butiker påverkas av hushållens konsumtion.

Tillväxten i svensk ekonomi har gradvis stegrats och BNP ökade enligt Statistiska Centralbyrån (SCB) med 5,5 procent under 2010, vilket är den största uppgången sedan 1970. Återhämtningen kom snabbare och blev betydligt starkare än vad de flesta bedömare kunat förutspå. Indikatorer visade att stämningsslaget för såväl näringsliv som hushåll i slutet av året var mycket positivt. Under närmast kommande år förväntas en fortsatt tillväxt men i något lägre takt, bland annat till följd av minskade lagerinvesteringar samt en förväntat svagare exportmarknad. Konjunkturinstitutet förutspår en BNP-tillväxt för 2011 och 2012 på 3,8 respektive 2,9 procent.

Arbetsmarknaden utvecklas positivt med en sysselsättningsökning i takt med produktionsökningarna. I samtliga storstadsregioner har kontorssysselsättningen visat positiva tillväxttal. Stockholmsregionen har klarat sig bra och har under hela nedgången visat en positiv tillväxt. Göteborgsregionen, som till följd av sitt stora inslag av bilindustri drabbades av den ekonomiska nedgången, visade återigen ökad kontorsysselsättning.

Arbetslösheten har fortsatt att sjunka från historiskt höga nivåer. Vid utgången av 2010 uppgick den enligt SCB till 8,1 procent vilket innebär en minskning med 0,7 procentenheter under 2010. Att arbetslösheten inte sjunkit mer förklaras bland annat av produktivetsförbättringar i kombination med en ökad tillgång på arbetskraft. Sysselsättningen i Sverige förväntas fortsätta stiga under 2011 och störst blir ökningen inom den för kontorshyresmarknaden viktiga tjänstesektorn samt byggbranschen. Bedömningarna är därför att nedgången i arbetslöshetssiffrorna kommer att fortsätta, om än i långsam takt.

Hushållens reala disponibla inkomster ökade under 2010 med 1,4 procent och hushållens konsumtion har stigit snabbt efter sommaren. I takt med det förbättrade konjunkturläget förväntas hushållens sparande sjunka under kommande år. Detta ger utrymme för att hushållens konsumtion under 2011 och 2012 kan stiga i snabbare takt än den reala inkomstsökningen.

Riksbanken har fortsatt att höja styrrentan, senast i februari 2011 till 1,5 procent. Riksbankens direktion har i sin ränteprognois från februari bedömt att styrräntan kommer att fortsätta höjas och väntas uppgå till drygt 3,5 procent om tre år. Jämfört med tidigare prognos innebär det en uppjusterad räntebana. Det är ännu oklart om denna bedömning kommer att behöva revideras med anledning av den tilltagande oron i omvärlden i början av 2011.

Fastighetsaktierna har utvecklats mycket bra på börsen under 2010. Drivkrafterna bakom uppgången har främst varit den förbättrade hyres- och

fastighetsmarknaden i kombination med en låg ränta. Fastighetsaktierna har handlats med en hög premie vilket indikerar att marknaden har tilltro till en fortsatt god utveckling för fastigheter. OMX Real Estate ökade med 41 procent under 2010 och har sedan bottenivån i november 2008 ökat med 137 procent.

Ökade transaktionsvolymerna

Under 2010 genomfördes enligt DTZ transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett totalt värde på 103 mdkr. Det innebär en ökning jämfört med 2009 med 124 procent. Den ökade tillgången till kapital i kombination med ett ökat intresse hos institutionella placerare för fastighetsinvesteringar är del av förklaringen till den ökade omsättningen. Därtill har marknadens direktavkastningskrav justerats ned under året. Skillnaderna i köparens och säljarens prisförväntningar har minskat, vilket också är en av förklaringarna till den ökade transaktionsvolymen.

Inslaget av internationella köpare har ökat under året, men intresset från dessa har varit långt ifrån det som fanns 2005–2007, då runt hälften av alla transaktioner genomfördes med en internationell aktör. Sammantaget har de internationella aktörerna nettosålt fastigheter under 2010. Undantaget har varit de norska investerarna som också varit mest aktiva. Mot bakgrund av Sveriges starka ekonomiska situation borde intresset för den svenska fastighetsmarknaden öka ytterligare jämfört med övriga länder i Europa.

Av den totala transaktionsvolymen utgörs enligt DTZ cirka 36 procent av

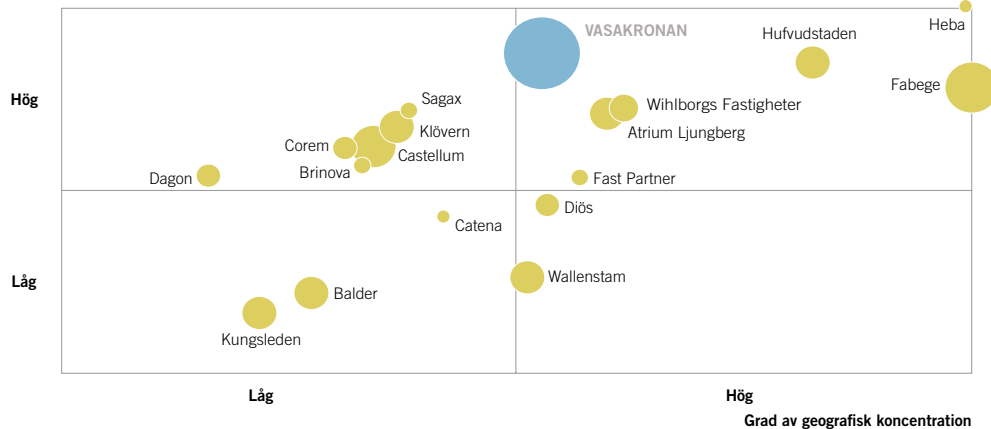
Vasakronan och konkurrenser 2010

Bolag	Placeringsinriktning	Geografisk huvudmarknad	Ägare	Marknadsvärde, mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Hyresintäkter, mkr	Uthyrningsgrad, %
Vasakronan	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund	1–4 AP-fonden	77 633	222	2 817	5 508	93
Castellum	Kontor, handel, logistik/lager/industri	Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen, Östra Götaland	Börsnoterat	31 768	598	3 311	2 759	89
Diligentia	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg, Malmö	Skandia Liv	30 322	135	1 305	2 246	94
Fabege	Kontor, handel	Stockholm	Börsnoterat	26 969	103	1 138	2 007	88
Wallenstam	Kontor, handel, bostäder, industri	Stockholm, Göteborg, Helsingborg	Börsnoterat	23 637	300	1 267	1 450	98
Hufvudstaden	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg	Börsnoterat	20 148	31	358	1 392	95
Wihlborgs	Kontor, handel, industri, projekt	Malmö, Helsingborg, övriga Öresund	Börsnoterat	16 678	249	1 369	1 294	94

Källa: Bolagens bokslutsrapporter/årsredovisningar 2010 och bolagen direkt.

Vasakronans positionering jämfört med noterade fastighetsbolag

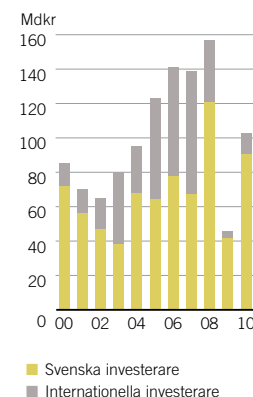
Grad av renodling till typ av fastighet



Flertalet fastighetsbolag har strategier som går ut på att koncentrera sina fastighetsbestånd geografiskt eller renodlat till vissa typer av fastigheter. Under 2010 har Vasakronan renodlat sitt bestånd mot fastighetskategorier kontor och handel.

Källa: Leimdörfer

Transaktionsvolym Sverige



Källa: DTZ

Transaktionsvolymen ökade under 2010 med drygt 120 procent jämfört med 2009.

bostadsaffärer. Årets största affärer är Fjärde AP-fondens förvärv av Vasakronans bostadsfastigheter, via bolaget Dombrom, för ett fastighetsvärde på 5,4 mdkr samt Första AP-fondens förvärv, via det nybildade bolaget Willhem, av ett bostadsbestånd på cirka 7 mdkr från Acta-bolag.

I centrala Stockholm har ett antal affärer med enstaka större fastigheter genomförts. I två av dessa affärer var Vasakronan köpare, Klara Zenit förvärvades för 4,3 mdkr och Stuten 12 förvärvades för 1,1 mdkr. Dessutom köpte AMF Fastigheter kvarteret Grävlingen, CityCronan, av DEKA för cirka 2,8 mdkr och Norrporten Klassföreståndaren 3, Flat Iron Building, av Skanska för 850 mkr.

Ökad efterfrågan på hyresmarknaden

Hyresmarknaden stärktes under 2010. Efterfrågan på lokaler har ökat och moderna, bra lokaler i Stockholms bästa lägen har blivit en bristvara. Dessutom bedöms tillskottet av nya projekt vara begränsat under det närmaste året. Marknadshyresnivåerna i Stockholm CBD har ökat under året med 10–15 procent. I Göteborg och Malmö har hyresmarknaden stabiliserats, och en tendens till stigande kontorshyror kan nu avläsas. Trenden att hyresgäster söker mer moderna och

effektiva lokaler har blivit ännu tydligare medan vakanserna för mindre attraktiva fastigheter ligger på fortsatt höga nivåer.

Marknadens största uthyrning under året avser de 36 000 kvadratmeter som Klövern bygger för Ericsson i fastigheten Isafjord 1 i Kista. Andra exempel på större uthyrningar är Fabeges uthyrning av 9 000 kvadratmeter till Skolverket i fastigheten Klamparen 10 på Kungsholmen samt Vasakronans uthyrning av 6 800 kvadratmeter till Tera-com i kvarteret Lyckan på västra Kungsholmen. Advokatbyråer står för två av de större förhyrningarna i både Göteborg och Malmö. Advokatfirman Vinge har tecknat avtal om 3 300 kvadratmeter i Femmanhuset i Nordstan i Göteborg och Mannheimer & Swartling hyr 4 000 kvadratmeter i Baltzarhuset i centrala Malmö. I Uppsala hyr Skanska ut 7 200 kvadratmeter till Uppsala kommun intill Uppsala Resecentrum.

Vasakronan – stark position på utvalda marknader

Under 2010 har konkurrensen om hyresgästerna varit fortsatt hård. De grundläggande faktorer som fastighetsbolagen konkurrerar med är fastigheternas läge och lokalernas hyra. Andra mer specifika konkurrensfaktorer är möjlighet och förmåga att kunna

anpassa lokalerna efter kundernas önskemål. Detta förutsätter en finansiell styrka hos fastighetsägarna, men också en lyhördhet för kundernas behov. Större och specialiserade aktörer har generellt sett haft lättare att kunna leva upp till detta. Trenden går därför mot högre grad av specialisering hos fastighetsbolagen, både avseende geografi och typ av fastighet. Under 2010 har Vasakronan fortsatt sin strategi att renodla beståndet mot kontors- och handelsfastigheter, vilket ytterligare har förstärkt Vasakronans position inom de segment och delmarknader där fastighetsbeståndet finns. Renodlingen har skett genom en aktiv transaktionsverksamhet, men även genom projektutveckling som tillfört beståndet nya och moderna lokaler.

Kunderna efterfrågar i allt högre grad möjligheten att fatta miljöriktiga val. Här har Vasakronan sedan tidigare en konkurrensfördel i att vara branschledande. Positionen har också förstärkts det senaste året genom en rad olika åtgärder. Exempelvis var Vasakronan först bland fastighetsbolagen i Sverige att erbjuda sina hyresgäster så kallade gröna hyresavtal. Dessa avtal ger hyresgästerna incitament till att göra klimatsmarta energival, men också till att sänka energiförbrukningen i lokalerna och därmed energikostnaderna.

Vasakronan tar nu nästa steg i miljöarbetet och stärker sin position som branschledare genom erbjudandet Det gröna kontoret.

Marknadsvärdering

Sjunkande direktavkastningskrav och stigande marknadshyror har haft en positiv påverkan på fastigheters marknadsvärde under 2010. Vid årsskiftet värderades samtliga Vasakronans fastigheter externt och det totala marknadsvärdet uppgick till 77 633 mkr. Det innebar en värdeökning under 2010 på 6,1 procent.

Värderingsprocess

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

Vasakronans fastigheter har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex. Vid hel- och halvårsskifte värderas samtliga fastigheter externt och vid övriga kvartalsskiftet värderas de internt. Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden. Under 2010 genomfördes de externa värderingarna av DTZ och Forum Fastighetsekonomi.

För närmare beskrivning av värderingsmetodik och antaganden, se sidan 38.

Positiv värdeförändring

Det bedömda marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter uppgick vid årsskiftet 2010/2011 till 77 633 mkr (66 383 exkl Dombrom). Värdeförändringen under året var positiv och uppgick till 4 029 mkr (-4 528). Det mot-

svarar en värdeökning på 6,1 procent (-5,7). Ökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav och antaganden om stigande marknadshyror, vilka svarar för 3,9 respektive 2,9 procentenheter av värdeökningen.

Direktavkastningskraven har sjunkit successivt under 2010. I genomsnitt sjönk direktavkastningskraven under året med -0,2 procentenheter (0,15) för Vasakronans bestånd. Den största minskningen uppvisas i Göteborg där direktavkastningskraven sjönk med i genomsnitt -0,3 procentenheter. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen per 31 december 2010 uppgick till 6,0 procent (6,2).

Av fastigheternas totala marknadsvärde svarar fastigheterna i Stockholm för 69 procent. Där uppvisas också störst bidrag till den positiva värdeförändringen med 3,6 procentenheter. Främst har fastigheter i centrala Stockholm ökat i värde. Även i övriga regioner har marknadsvärdena stigit under 2010, och störst värdeökning noteras i Göteborg med 10,0 procent. Förklaringarna till den relativt stora värdeförändringen i Göteborg är ett stort inslag av butiksfastigheter med god utveckling.

Vasakronans projekt- och utvecklingsfastigheter har under året ökat i värde med i genomsnitt 12,5 procent, vilket är högre än den genomsnittliga värdeuppgången för förvaltningsfastigheter på 5,0 procent. Den högre värdeökningen förklaras delvis av att flera av projektfastigheterna har färdigställts under året eller kommit betydligt närmare färdigställandetidpunkten, vilket minskat riskpremien vid bedömning av direktavkastningskravet.

Känslighetsanalys

Fastigheternas marknadsvärden är känsliga för antaganden och bedömningar, främst avseende direktavkastningskrav och kalkylränta. Genom att variera ett antal parametrar fås ett mått på känsligheten i värderingen. En genomsnittlig ökning i direktavkastningskrav eller kalkylränta med en procentenhet skulle till exempel ge en värdeminskning i beståndet med cirka 10 mkr, motsvarande en värdenedgång på cirka 13 procent. För mer information om värderingarnas känslighet för värdepåverkande faktorer, se sidan 38.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	3,9
Marknadshyresförändring	2,9
Andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	-0,7
Totalt Vasakronan	6,1

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

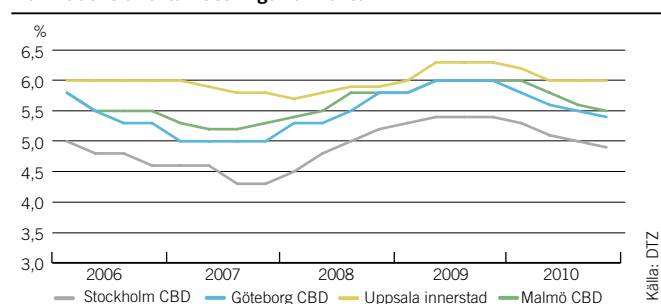
Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	5,4	3,6
Göteborg	10,0	1,7
Öresund	4,8	0,5
Uppsala	5,1	0,3
Totalt Vasakronan		6,1

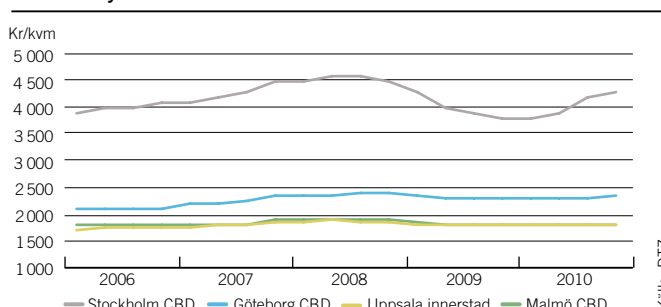
Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	5,0	4,0
Projekt- och utvecklingsfastigheter	12,5	2,2
Transaktioner	-	-0,1
Totalt Vasakronan		6,1

Marknadens direktavkastningskrav kontor



Marknadshyror kontor



Finansiering

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

Mål för finansverksamheten

Det är av strategisk betydelse att Vasakronan oavsett marknadsförutsättningar alltid har tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansverksamheten styrs av finansstrategin och den fastställda finanspolicyen.

Då räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna i företaget är den finansiella riskhanteringen viktig. En närmare beskrivning av Vasakronans finansiella riskhantering och finanspolicy finns på sidan 39 och 53.

Ökad upplåning under 2010

Vasakronan hade god tillgång till finansiering under 2010. Det möjliggjordes genom en kombination av stark ägarbild och diversifierad finansiering i form av upplåning både på kapital- och bankmarknaderna. Dessutom hade Vasakronan en beredskap för ökad upplåning genom goda reserver i form av bekräftade kreditlöften.

Verksamheten finansieras främst genom räntebärande skulder i form av externa lån samt genom eget kapital. Soliditeten vid årets slut på 32 procent (32) var oförändrad jämfört med den som uppvisades vid utgången av 2009 och belåningsgraden på 57 procent (56) var marginellt högre.

Banklånen andel av de räntebärande skulderna ökade från 35 till 42 procent. Ökningen förklaras av de banklån som togs för finansieringen av de fastighetsförvärv som gjordes under det fjärde kvartalet 2010. Andelen kapitalmarknadsfinansiering i form av certifikat och

obligationer minskade därigenom totalt sett under året från 65 till 58 procent. Certifikatsupplåningen ökade dock till 5,5 mdkr och målsättningen är en fortsatt ökning.

De räntebärande skulderna ökade netto, efter avdrag för likvida medel, till 44 045 mdkr (40 149). Ökningen beror främst på investeringar i fastighetsbeståndet samt utdelning i samband med en anpassning av kapitalstrukturen efter försäljningen av Dombron. Under året har Vasakronan tagit upp nya banklån på 7,9 mdkr, varav 5,3 mdkr mot säkerhet, samt emitterat obligationer uppgående till 4,3 mdkr. Bindande kreditlöften ökade under året med 2 mdkr till 15 mdkr.

Den genomsnittliga kapitalbindningen minskade något och uppgick till 2,4 år (2,5). Enligt finanspolicyen ska den minst uppgå till 2,0 år, samtidigt som den genomsnittliga räntebindningen ska ligga i intervallet 1–3 år. Önskad räntebindning uppnås främst genom användandet av räntederivat i form av standardiserade ränteswappar. Vid utgången av 2010 var räntebindningen oförändrad 1,7 år.

Lånevillkor

Låneavtalen innehåller en Change of Control-klausul som ger långvivaren möjlighet att under vissa förutsättningar säga upp lånet till återbetalning vid en ägarförändring. I banklåneavtalen finns också villkor om att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av Vasakronans totala tillgångar, samt att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger. Motsvarande nivåer är i Vasakronans finanspolicy satta till 20 procent respektive 1,9 gånger med ett utfall vid utgången av 2010 på 15 procent respektive 2,9 gånger.

Lägre räntekostnader

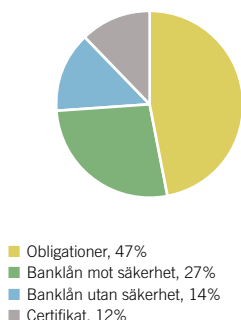
De långa marknadsräntorna minskade under det första halvåret 2010, men steg sedan i motsvarande grad under resten av året tillsammans med de korta marknadsräntorna. Det medförde att den genomsnittliga räntan i Vasakronans portfölj ökade till 3,3 procent (3,0) vid utgången av året. En lägre genomsnittlig räntebärande skuld under 2010 medförde dock att räntenettet förbättrades till –1 274 mkr (–1 320).

Marknadsvärdet på räntederivaten steg under året till följd av de höjda marknadsräntorna med 390 mkr (133).

Utsikter för 2011

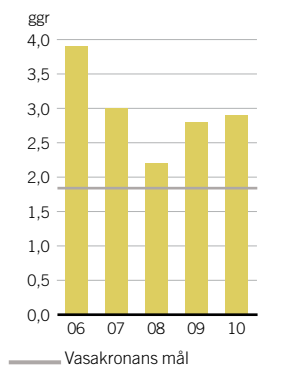
Finansmarknadens prognos för ränteutvecklingen kan utläsas av forwardkurvan. Vid årsskiftet 2010/2011 indikerar den en uppgång av tremånadersräntan med 0,7 procentenheter till 2,7 procent vid utgången av 2011, samtidigt som femårsräntan förväntas stiga från 3,2 till 3,5 procent. Med Vasakronans nuvarande upplåningsvolym och räntebindning skulle det innebära en begränsad ökning av räntekostnaderna med 98 mkr under 2011. Exklusive eventuella transaktioner bedöms upplåningen öka med 0,7 mdkr under 2011, samtidigt som lån på cirka 14 mdkr med förfall ska refinansieras. Målsättningen är att väsentligt öka certifikatsupplåningens andel av de räntebärande skulderna.

Fördelning finansieringskällor



Under 2010 ökade andelen banklån till 42 procent, vilket förklaras av finansieringen av de förvärv som gjordes i slutet av 2010.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden förbättrades under 2010 och översteg med marginal målet på 1,9 ggr.

Kapitalstruktur

	2010	2009
Eget kapital	26 697	24 763
Räntebärande skulder	46 490	40 439
Ej räntebärande skulder och avsättningar	4 318	5 281
Uppskjuten skatteskuld	6 661	6 177
Summa eget kapital och skulder	84 166	76 660
Kassa, bank och kortfristiga placeringar	2 445	290
Belåningsgrad	57	56
Soliditet, %	32	32



Stuten

Utmed Regeringsgatan, Oxtorgsgatan och Kungsgatan i centrala Stockholm ligger Stuten. Fastigheten förvärvades i december 2010 som ett led i Vasakronans strategi att öka inslaget av attraktiva kontor i centrala lägen. Fastigheten är nyligen renoverad och består i huvudsak av moderna kontor med inslag av cityhandel i gatuplan. Bland hyresgästerna märks Advokatfirman Linklaters, Episerver och Siba.



Modemet

Vasakronans nybyggda fastighet i Kista tog hem priset som årets Stockholmsbyggnad. Juryns motivering löd: "Årets Stockholmsbyggnad 2010 är Ericssons nya kontorshus i Kista där en öppning i fasaden ger spänning åt hela volymen och utgör öppningen in till en ljusgård med helt unika skulpturala kvalitéer." Tävlningen startades 2010 av Stockholm Stads stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd.





Riga

Vasakronans nya fastighet i kvarteret Riga ligger mitt i Värthamnen, en del av den framväxande Norra Djurgårdsstaden med tydlig miljöprofil. Rymd och ljus möter besökaren i den sju våningar höga byggnaden där Tieto med sina 1 400 medarbetare är största hyresgäst. Fastigheten har mycket liten klimatpåverkan och är utformad för att klara guldnivå i det internationella miljöklassificeringssystemet LEED.





Klara Zenit

Med förvärvet av Klara Zenit i december 2010 ökade Vasakronan inslaget av attraktiva kontor och butiker i bästa läge i direkt anslutning till Stockholm central. Fastigheten är med sina 70 000 kvadratmeter en av de större i Sverige och består huvudsakligen av moderna kontor men med ett betydande inslag av cityhandel. Bland hyresgästerna finns bland annat Clas Ohlson, H&M och Oriflame.





Päronet 17

Strategiskt belägen vid den nya motorvägsavfarten från E22, Lunds nya entré, ligger Päronet 17, ett arkitektoniskt spännande hus klassat som Green Building. Fastigheten har gestaltats av arkitekterna Krook & Tjäder i Malmö. Tetra Pak och Peab Sverige är några av hyresgästerna i fastigheten.



Nya Rättscentrum

I Göteborgs nya Rättscentrum samsas polis, kriminalvård, åklagar- och ekobrottsmyndighet. Utifrån ser byggnaderna ut som vanliga kontorsfastigheter. Men insidan rymmer mer än bara skrivbord och datorer, här är säkerheten och funktionen inbyggd i väggarna. Vagg i vagg med Rättscentrum ligger tingsrätten. En ljus, öppen fastighet med tydlig miljöprofil enligt Green Building.



SVAVA

Butiksgallerian SVAVA i Uppsala city är en viktig pusselbit i Vasakronans vision för hur kvarteren i stadens centrum ska utvecklas och förädlas. Under nio månader ska ytan förvandlas till ett 3 000 kvadratmeter stort matmecka och en plats där mötet mellan människor ges större utrymme än idag. I november 2011 slår portarna upp till en arena fylld av nya smakupplevelser, frestande dofter och ny arkitektur.

Fastighetsförvaltning

Under 2010 har Vasakronan fortsatt att renodla sitt innehav mot ett fastighetsbestånd med fokus på kontors- och handelsfastigheter. Bostadsfastigheterna i dotterbolaget Dombron såldes för 5,4 mdkr under sommaren och i slutet av året förvärvades kommersiella fastigheter för 5,5 mdkr i centrala Stockholm.

Fastighetsbeståndet

Vasakronan äger 222 fastigheter (222) i ett fastighetsbestånd som är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Lund. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 2,8 miljoner kvadratmeter (2,7). Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 31 december 2010 till 77,6 mdkr (66,4), varav fastigheterna i Stockholm svarar för 69 procent (67).

Den strategiska inriktningen är en koncentration av fastighetsinnehavet till marknader med förutsättningar för hög ekonomisk tillväxt och god likviditet för transaktioner. Vasakronan har därför valt att begränsa verksamheten till ovan nämnda orter. Fastighetsbeståndet ska också bestå av fastigheter som över tiden är attraktiva på hyresmarknaden. Vasakronans bedömning är att kontors- och handelsfastigheter i bra lägen på de utvalda orterna har de bästa förutsättningarna.

Renodling under 2010

I linje med investeringsstrategin fortsatte under året renodlingen av fastighetsbeståndet mot kontor och handel. Dotterbolaget Dombron, med merparten av bostadsfastigheterna, såldes per 1 juli 2010 till Fjärde AP-fonden för en köpeskilling baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr. Bostadsfastigheterna fanns i Stockholm, Göteborg och Uppsala och omfattade cirka 8 000 lägenheter. Dombron utgjorde endast en mindre del av Vasakronans totala fastighetsportfölj, men ändå är försäljningen en av de största bostadsrelaterade fastighetsaffärerna i Sverige genom tiderna.

I december genomförde Vasakronan

två större förvärv av kommersiella fastigheter. Fastigheten Stuten 12 på Regeringsgatan i centrala Stockholm förvärvades för en köpeskilling om 1,1 mdkr och fastigheten Blåmannen 20, kvarteret Klara Zenit i centrala Stockholm, förvärvades för en köpeskilling om 4,3 mdkr. Genom förvärvet stärkte Vasakronan sin position som den största ägaren av kommersiella fastigheter i centrala Stockholm.

Under året avyttrades fastigheterna Kallebäck 2:3 i Göteborg till ICA Fastigheter och Bellona 5 i Solna till Wählin Fastigheter för ett sammanlagt fastighetsvärde om 425 mkr. Försäljningarna

genomfördes på nivåer som översteg marknadsvärdena vid ingången av 2010.

Vid utgången av 2010 består Vasakronans fastighetsbestånd efter de transaktioner som gjorts under året, av kontors- och handelsfastigheter, med enstaka inslag av bostäder. Fördelningen mellan de olika fastighetskategorier varierar mellan orterna, men sett till det totala beståndet utgörs majoriteten av kontorslokaler. Baserat på fastighetskategori utgörs 81 procent av den kontrakterade hyran av kontor och 14 procent av handel. Resterande del utgörs av parkering och garage, bostäder samt övrigt.

Fastighetsbeståndet utifrån region och fastighetskategori

	Antal fastigheter	Area, tkvm	Marknadsvärde, mkr	Kontrakterad hyra, mkr
Region Stockholm	118	1 883	53 561	4 128
Kontor	89	1 628	47 398	3 678
Handel	6	79	2 919	216
Bostäder	7	43	997	66
Övrigt	16	132	2 248	169
Region Göteborg	35	365	12 513	929
Kontor	23	221	6 264	513
Handel	8	119	5 240	383
Övrigt	1	9	395	33
Region Öresund	42	311	6 853	546
Kontor	29	219	4 667	369
Handel	11	87	2 034	166
Övrigt	2	4	152	11
Region Uppsala	27	258	4 706	386
Kontor	16	180	3 040	267
Handel	7	52	1 307	100
Övrigt	4	26	360	19
Totalt	222	2 817	77 633	5 989

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter

Ingående verkligt värde 2010-01-01	71 784
Investeringar	2 066
Förvärv (inklusive förvärvskostnader)	5 590
Försäljningar	-5 799
Orealiserad värdeförändring	3 992
Utgående verkligt värde 2010-12-31	77 633

Orealiserad värdeförändring inkluderar fastigheterna i Dombron, vilka i resultaträkningen ingår i resultatet från avvecklad verksamhet.

Tio största fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Geografi
Blåmannen 20	Klara Zenit	City, Stockholm
Garnisonen 3	Garnisonen	Östermalm, Stockholm
Hästskon 12	SEB-huset	City, Stockholm
Spektern 13	Swedbankhuset	City, Stockholm
Heden 42:1-3 och 705:14	Polishuset	Göteborg
Nordstaden 8:27	Del av Nordstan	City, Göteborg
Katla 1	Kista Science Tower	Kista, Stockholm
Jakob Större 18	The View	City, Stockholm
Nordstaden 10:23	Del av Nordstan	City, Göteborg
Beridarebanan 11	3e och 4e Hötorgsskraporna	City, Stockholm

De tio största fastigheterna motsvarar 27 procent av fastighetsvärdet.

Av de 222 fastigheterna i beståndet representerar de 10 största fastigheterna 27 procent av beståndets totala värde. Den under året förvärvade Klara Zenit i centrala Stockholm, innehållande kontor och butiker med en total area om 70 000 kvadratmeter, är den enskilda fastighet som har högst marknadsvärde. I beståndet finns också ett flertal kända profilfastigheter, till exempel Kista Science Tower och Skrapan i Stockholm samt Läppstiftet i Göteborg.

Balanserad kontraktspportfölj

För att uppnå en riskavvägd avkastning arbetar Vasakronan med att upprätthålla en diversifierad och balanserad hyreskontraktspportfölj. Den kontrakterade hyran uppgick per 31 december 2010 till 5 989 mkr (5 355), varav 87 procent avser hyra för kontors- och handelslokaler i fastigheterna.

Uthyrningsgraden i beståndet uppgick vid samma tidpunkt till 92,8 procent, vilket är en ökning mot föregående år med 0,9 procentenheter. Marknadshyran för de vakanta lokalerna uppskattas till 411 mkr (429). Under 2010 tecknades avtal om nyuthyrning motsvarande en årshyra om 424 mkr, eller 151 000 kvadratmeter lokaler. Dessutom genomfördes omförhandlingar eller förlängningar på en tidigare årshyra om 812 mkr. Dessa resulterade i genomsnitt i en ny utgående hyra som översteg den tidigare

gällande med 0,1 procent. Uifrån årshyresvärdet har 73 procent av hyresgästerna, baserat på de kontrakt som har varit föremål för omförhandling valt att förlänga sina kontrakt.

Genom en spridning på många hyresgäster i flertalet branscher, samt hög andel hyresgäster inom offentlig verksamhet på motsvarande 26 procent av den kontrakterade hyran, bedöms risken i kontraktspportföljen vara begränsad. De 10 största hyresgästerna står för 19 procent av den kommersiella kontrakterade hyran, men ingen av dessa hyresgäster representerar enskilt mer än 3 procentenheten. Genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen för kontor och handel uppgick per 31 december 2010 till 4,6 år (4,3), vilket är förhållandevis långt jämfört med branschen i övrigt. Under 2011 kommer 17 procent av den kommersiella kontrakterade hyran att vara föremål för omförhandling.

Resultatförbättring

Fastighetsbranschen påverkades under 2010 positivt av ett förbättrat konjunkturläge, med ökad efterfrågan på kontorslokaler och stigande marknadshyror. Bättre tillgång till kapital medförde också att transaktionerna på fastighetsmarknaden ökade väsentligt jämfört med 2009, och direktavkastningskraven sjönk på samtliga av Vasakronans delmarknader. Värdet på Vasa-

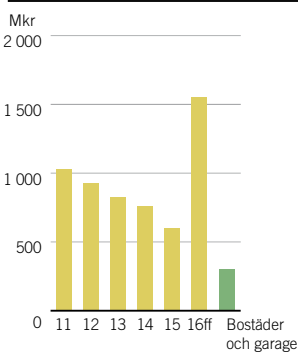
kronans fastigheter steg med 6,1 procent, vilket bidrog till ett väsentligt förbättrat resultat för året.

Även den löpande förvaltningen utvecklades positivt med ett förbättrat driftnetto, främst genom tillkommande hyresintäkter från färdigställda projekt. I kombination med lägre administrations- och räntekostnader steg resultatet före värdeförändringar och skatt med 11 procent till 2 325 mkr. Årets resultat uppgick till 5 303 mkr (-1 354) vilket är det högsta resultatet som Vasakronan någonsin har redovisat. Mera information om Vasakronans resultat och finansiella ställning finns i de finansiella rapporterna på sidan 36–71.

Det framåtriktade finansiella målet för Vasakronan är att ge en totalavkastning på minst 9 procent per år. Det mäts över tioårsperioder genom utfall enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Totalavkastningen utgörs av både direktavkastning från fastigheterna och värdeförändring, och mäts både för fastighetsmarknaden som helhet och för olika marknadssegment. Detta ger stora möjligheter till jämförelser av avkastningen för olika delar av Vasakronans fastighetsbestånd.

För den senaste tioårsperioden uppgick totalavkastningen för Vasakronan till 7,1 procent. Motsvarande genomsnitt för IPD Svenskt Fastighetsindex uppgick till 6,7 procent.

Förfallostruktur, kontrakterad hyra



Av den kontrakterade hyran är 17 procent föremål för omförhandling under 2011. Genomsnittlig löptid har ökat till 4,6 år.

Tio största hyresgästerna

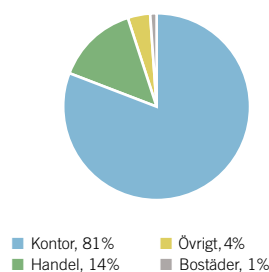
	Andel i % ¹⁾
SEB	3
Försäkringskassan	2
Ericsson Sverige	2
Rikspolisstyrelsen	2
Posten Sverige	2
Kriminalvården	2
Sony Ericsson	2
Mobile Communications	2
H&M	2
Domstolsverket	1
If Skadeförsäkring	1

1) Kontrakterad hyra

Hyresgästerna angivna i ordning av kontrakterad hyra per 2010-12-31.

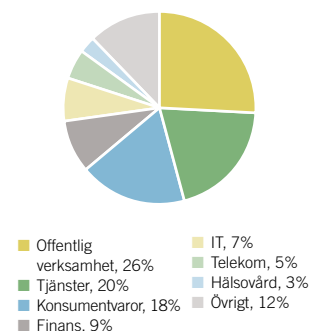
De tio största hyresgästerna svarar för 19 procent av hyresintäkterna.

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Renodlingen av fastighetsbeståndet har medfört att andelen kontrakterad hyra från kontors- och handelsfastigheter ökat och uppgår till 95 procent.

Kontrakterad hyra per bransch



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

Fastighetsutveckling

Vasakronan har större pågående fastighetsprojekt med en total investering på 3,0 mdkr. Därtill finns en byggrättsportfölj med cirka 400 000 kvadratmeter planlagda kontorsbyggrätter, som vid lämpliga tillfällen kan användas för nyproduktion av fastigheter. Den positiva utvecklingen på hyresmarknaden gör också att det kan bli aktuellt att starta upp nya projekt under det kommande året.

Utveckling för högre avkastning

Vasakronans strategi är att alltid vara förstahandsalternativet för hyresgäster som söker lokaler på de orter där Vasakronan finns. För att kunna leva upp till denna ambition måste Vasakronan hela tiden kunna erbjuda potentiella hyresgäster en mängd olika produkter och lokallösningar. Efterfrågan på moderna kontor i attraktiva lägen ökar ständigt på bekostnad av kontor i äldre byggnader och/eller i sämre lägen, vilket gör det allt viktigare att kunna erbjuda marknaden nyproducerade och välbelägna kontor.

Vid nyproduktion har Vasakronan alltid låg riskprofil och som regel startas investeringarna först när merparten av lokalerna har kontrakterade hyresgäster. Utöver nyproduktioner genomförs även genomgripande moderniseringar av befintliga fastigheter, främst belägna vid centrala lägen på respektive ort. Vid all projektutveckling läggs stor vikt vid miljöaspekter, till exempel vad gäller energiförbrukning och materialval.

Avslutade projekt

Genom att projekt med en total investering på 3,0 mdkr färdigställdes under 2010 har Vasakronans fastighetsbestånd tillförts ytterligare moderna och effektiva kontorsfastigheter. Bland de avslutade projekten finns ombyggnaden av Pennfäktaren 11 på Vasagatan i Stockholm. Fastigheten var den första svenska byggnad som precertifierades på guldnivå enligt miljöcertifieringssystemet LEED. I Stockholm har också fastigheten Riga 2 uppförts, med Tieto

Sweden som största hyresgäst. Fastigheten är en del i Stockholms stads utveckling av området Norra Djurgårdsstaden. Modemet 1 i Kista, utsedd till årets Stockholmsbyggnad, och påbyggnaden av fastigheten Jakob Större 18, The View, i centrala Stockholm är andra exempel på projekt som avslutats under 2010. I Göteborg har utvecklingen av nya Tingsrätten färdigställts, med Domstolsverket som hyresgäst.

Pågående projekt

Den totala investeringen i större pågående projekt uppgår vid årsskiftet 2010/2011 till 3,0 mdkr. För dessa projekt har drygt 39 procent av investeringen upparbetats. Risken i projekten är låg tack vare en genomsnittlig uthyrningsgrad på 91 procent och i flera av projekten finns långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentlig verksamhet.

Bland de större projekt som pågår vid utgången av 2010 finns Gasklockan 3 i Malmö, som avser om- och tillbyggnad av nuvarande polishus och häkte till ett nytt Rättscentrum. Projektet är fullt uthyrt och har en bedömd investering på 1 000 mkr. I Malmö kommer också Triangelns köpcentrum att byggas om och till med en investering på 360 mkr.

I Göteborg pågår en ny- och ombyggnad för kriminalvården med en investering på 710 mkr, även det fullt uthyrt. I Stockholm har en omfattande utveckling av fastigheten Spektern 13 vid korsningen Hamngatan/Regeringsgatan påbörjats. I gatuplanet skapas nya

butiksytor samtidigt som kontorsytorna i fastigheten moderniseras.

Framtida utvecklingsmöjligheter

För Vasakronan är det viktigt att kunna nyproducera kontor på egen mark i efterfrågade lägen i samtliga regioner. Idag finns detaljplaner framtagna för cirka 400 000 kvadratmeter kontor inom fastighetsbeståndet, vilket motsvarar cirka 10 mdkr i möjliga investeringar. Attraktiva områden där nybyggnad av kontor kan startas omgående är Frösunda och Kista i Storstockholm samt Uppsala Science Park.

Projektutveckling har historiskt varit en naturlig del av Vasakronans verksamhet, och bara under de tre senaste åren har egenutvecklade fastigheter uppförts för sammanlagt 8 mdkr, motsvarande cirka 10 procent av det totala fastighetsvärdet idag. För framtida försörjning av utvecklingsprojekt arbetar Vasakronan kontinuerligt med att identifiera nya möjligheter inom beståndet. Just nu finns möjliga projekt omfattande cirka 1 300 000 kvadratmeter för framtida planläggning.

Större fastighetsprojekt per 2010-12-31

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 000	134	58 000	Juli 2013	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	710	651	29 000	Juli 2012	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	360	9	22 900	Dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	330	215	30 000	Dec 2011	80
Stockholm, Kungsholmen	Lyckan 9, Lindhagensgatan	160	16	7 000	Feb 2012	91
Stockholm, Nacka Strand	Sicklaön 13:82	150	40	6 800	Sept 2011	100
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	36	32 000	Dec 2013	100
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	140	60	39 500	Dec 2011	82
Totalt		2 990	1 161			91

Projekten har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad på motsvarande 91 procent per 31 december 2010. För flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med statliga hyresgäster.

Region Stockholm

Merparten av Vasakronans fastigheter finns i Stockholm och värdet på beståndet uppgår till 54 mdkr. Fastigheterna är lokaliserade i Stockholms city samt dess närförorter och innehåller främst kontor. Beståndet i Stockholms city innehåller även ett betydande inslag av butiker.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen ökade under 2010 och transaktionerna genomfördes till allt lägre avkastningsnivåer. Framför allt var avkastningskraven lägre än tidigare vad gäller moderna fastigheter i goda lägen. Inom Stockholm CBD bedöms nivån för kontorsfastigheter vid årsskiftet 2010/2011 ligga under 5 procent i genomsnitt, vilket motsvarar en sänkning med omkring en halv procentenhet sedan början av 2010. Inom övriga innerstaden har avkastningskraven också sjunkit och de bedöms nu ligga på knappt 5,5 procent. Ytterstadsområdets utveckling har inte varit lika gynnsam och avkastningskraven har där varit i stort sett oförändrade under de senaste två åren. Under de sista månaderna 2010 noterades dock något lägre avkastningsnivåer även i dessa områden. I genomsnitt bedöms avkastningskravet i ytterstaden nu till strax under 6,5 procent, men det är stor skillnad mellan olika objekt, huvudsakligen beroende på läge men också på kvali-

tet. I de mest attraktiva närförorterna ligger avkastningskraven för moderna objekt under 6 procent. Även avkastningskraven för butiksfastigheter i centrala lägen i Stockholms innerstad har sjunkit under året.

Exempel på större fastighetsaffärer som har genomförts i Stockholm är AMF Fastigheters förvärv av fastigheten Grävlingen 12, även kallad CityCronan, vilken köptes från tyska DEKA Immobilien, samt Sparbössans förvärv av fastigheterna Brunfisker 18 och Skvalberget 21 på Östermalm, vilka såldes av Hörnstenen. Köpeskillingen för CityCronan är inofficiell, men bedöms uppgå till över 2,8 mdkr. Sparbössan betalade 400 mkr för fastigheterna på Östermalm. Det norska försäkringsbolaget Vital köpte Länsförsäkringar Livs hälftenandel av Kista galleria för 2,1 mdkr och är nu ensam ägare till fastigheten. I slutet av året gjorde Vasakronan två stora förvärv genom köpen av fastigheten Stuten 12 vid Kungsgatan/Regeringsgatan och fastigheten Blåmannen 20, Klara Zenit, centralt belä-

gen nära Centralstationen. Köpeskillingen för Stuten uppgick till 1,1 mdkr och säljare var Bank of Ireland, medan köpeskillingen för Klara Zenit uppgick till 4,3 mdkr med Commerz Real som säljare. Sammantaget stod de transaktioner som ägde rum i Stockholm under 2010 för cirka 45 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige.

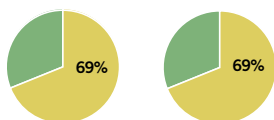
Hyresmarknaden

Stockholms innerstad

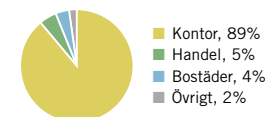
Kontorshyresmarknaden i centrala Stockholm har förbättrats rejält under året. Ökningen, som tog fart under andra kvartalet, förstärktes under andra halvåret. Marknadshyran för moderna kontorslokaler i Stockholm CBD har ökat med 500 kronor per kvadratmeter och bedömdes vid årsskiftet 2010/2011 ligga på en nivå runt 4 300 kronor per kvadratmeter. För några av de mest högklassiga och moderna lokalerna tecknades kontrakt på nivåer över 5 000 kronor per kvadratmeter. Marknadshyran har även ökat något inom övriga innerstaden, men

Andel av Vasakronan totalt, %

Marknadsvärde Kontrakterad hyra



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



ökningen har där varit mera måttlig.

Vakansgraden i Stockholm CBD har sjunkit något under 2010 och ligger nu på knappt 8 procent, men med en markant skillnad vad gäller äldre respektive moderna och mer flexibla objekt. I övriga delar av innerstaden har vakansnivåerna varit relativt stabila och bedöms ligga på cirka 10 procent.

Tillväxten inom handeln har varit stark och den bedöms fortsätta att utvecklas positivt även under 2011. Vakansgraden för butikslokaler är marginell i de absolut bästa lägena i innerstaden och i bra centrumanläggningar och uppgår till 1–2 procent i de något sämre lägena. Hyresnivåerna skiljer mycket beroende på lokal och läge och ligger i intervallet 4 000–16 000 kronor per kvadratmeter, med enstaka toppnoteringar däröver för attraktiva lokaler i bästa butiks läge.

Stockholms ytterområden

Hyres- och vakansnivåerna varierar mellan olika ytterstadsområden. Generellt sett är efterfrågan i de södra ytterområdena svagare än i de norra. Marknadshyrorna i de olika områdena har varit relativt oförändrade under 2010 och bedöms ligga kvar på i genomsnitt 1 900 kronor per kvadratmeter. Den genomsnittliga vakansgraden har ökat något och ligger vid årsskiftet på cirka 14 procent.

Vasakronans fastighetsbestånd

Vasakronan har ett attraktivt fastighetsbestånd i centrala Stockholm och i närförorterna, bland annat i Alvik, Kista, Nacka, Solna och vid Telefonplan. Beståndet innehåller kända fastigheter och områden som Blåmannen (Klara Zenit), Garnisonen, fyra av Hötorgsskraporna, Kista Science Tower, Nacka Strand och Skrapan på Söder. Fastighetsbeståndet innehåller främst

moderna och effektiva lokaler, men även butikslokaler med attraktiva lägen i citykärnan, till exempel på Birger Jarlsgatan, Hamngatan och i Skrapan. Värdet på beståndet uppgår till 54 mdkr varav 88 procent utgörs av kontorsfastigheter. Av kontorsfastigheterna återfinns 43 procent i Stockholms centrala affärs lägen, 25 procent i övriga innerstaden och resterande del i Stockholms ytterområden.

Vasakronan har haft fortsatta framgångar avseende nyuthyrning, och totalt har nyuthyrningar i Stockholm gjorts motsvarande en årshyra om 324 mkr. Bland de större nyuthyrningarna kan nämnas Teracom som hyr 6 800 kvadratmeter i kvarteret Lyckan på västra Kungsholmen och Dustin som hyr 3 500 kvadratmeter i Nacka Strand. Uthyrningsgraden i beståndet uppgick vid årsskiftet till 91,5 procent, vilket är en ökning med 1,4 procentenheter jämfört med året innan.

Större investeringar i beståndet

Av de totala investeringar som Vasakronan har gjort under året har investeringar i Stockholm stått för den största delen. Under 2010 har större projekt med en total investering på 2,1 mdkr färdigställts i Stockholm, däribland ombyggnaden av Pennfäktaren 11 på Vasagatan i Stockholm med bland annat Baker & McKenzie, SBC och Tredje AP-fonden som hyresgäster. Uppförandet av fastigheten Riga 2 slutfördes också med ICA Kvantum och Tieto Sweden som hyresgäster. Fastigheten är en del i Stockholms stads utveckling av området vid Norra Djurgårdsstaden. Modemet 1 i Kista, utsedd till årets Stockholmsbyggnad, och påbyggnaden av fastigheten Jakob Större 18, The View, i centrala Stockholm, är andra exempel på projekt som färdigställts under 2010 med en positiv effekt på regionens resultat.

Värdet av pågående större fastighetsprojekt i Stockholm uppgår till 0,8 mdkr, varav 0,3 mdkr var upparbetat vid årsskiftet. Uthyrningsgraden i dessa är hög. Bland de större pågående investeringarna finns utvecklingen av fastigheten Spektern 13 vid korsningen Hamngatan/Regeringsgatan, där butiksytor skapas i gatuplanet. Vid Lindhagensgatan på Kungsholmen anpassas fastigheten Lyckan 9 för den nya hyresgästen Teracom, som flyttar in i början av 2012.

Transaktioner

Under 2010 har Vasakronans fastighetsbestånd i Stockholm renodlats mot kontors- och butiksfastigheter. I slutet av året förvärvades de två kontorsfastigheterna Blåmannen 20 och Stuten 12 i centrala Stockholm för en köpeskilling om 4,3 mdkr respektive 1,1 mdkr. Genom förvärven stärkte Vasakronan sin ställning som den största ägaren av kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad.

Under året såldes fastigheten Bellona 5 i Solna, med både kontor och bostäder, till Wählin Fastigheter för en köpeskilling om 130 mkr. Dessutom ingick ett antal bostadsfastigheter i Stockholm i försäljningen av dotterbolaget Dombrom.

Stockholm

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	53 561	44 362
Hyresintäkter, mkr	3 676	3 593
Driftnetto, mkr	2 448	2 375
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	91	90
Antal fastigheter	118	117
Area, tkvm, balansdagen	1 883	1 759

Största fastighetsägarna i Stockholms innerstad, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Vasakronan	926
Akademiska Hus	550
Fabege	492
AMF Pension	413
AFA Försäkring	332

Källa: Byggstatistik

Största hyresgäster

	Andel i % ¹⁾
SEB	3
Ericsson	3
Försäkringskassan	3
Posten Sverige	3
If Skadeförsäkring	1

1) Andel av regionens kontrakterade hyra.

Största fastighetsägarna i Storstockholm exkl Stockholms innerstad, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Vasakronan	895
Stockholms Stadshus ¹⁾	669
Fabege	591
Huge Fastigheter	545
Förvaltaren	113

1) Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem

Källa: Byggstatistik

Marknadshyror och uthyrningsgrad

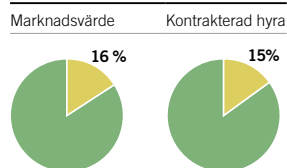
Kontor	Stockholm CBD	Stockholms innerstad (exkl CBD)	Stockholms ytterområden
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	4 300	2 400	2 100
Marknadshyra, kr/kvm	3 200–4 800	2 000–3 200	1 400–2 400
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	3 300	2 100	1 700
Uthyrningsgrad, %	91	90	87

Källa DTZ

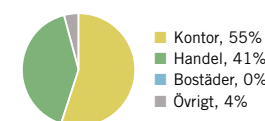
Region Göteborg

I Göteborg är Vasakronan en av de största ägarna av kommersiella fastigheter, med ett fastighetsbestånd värderat till 13 mdkr. Beståndet innehåller många profilfastigheter som Arkaden, Lilla Bommen, delar av Nordstan, samt Göteborgs nya rättscentrum vid Ullevi Park.

Andel av Vasakronan totalt, %



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Största hyresgäster Andel i %¹⁾

Rikspolisstyrelsen	9
Kriminalvården	9
Åhléns	5
Domstolsverket	5
SEB	4

1) Andel av regionens kontrakterade hyra.

Största fastighetsägarna, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Hantverks- och Industrihus i Göteborg	629
Castellum	618
Framtiden ¹⁾	558
Wallenstam	381
Vasakronan	363

1) Poseidon, Familjebostäder, Göteborgs-lokalerna, Gärdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Göteborgs Stads Parkerings AB, HjälpBostaden, Rysåsens Fastighets AB, Idrotts- och kulturcentrum Scandinvium i Göteborg AB

Källa: Byggstatistik

Fastighetsmarknaden

Liksom för landet som helhet har den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborg återhämtat sig under 2010 från den mycket låga aktivitet som kännetecknade 2009. Transaktionsvolymen har under året ökat med 70 procent till 5,5 mdkr och den ökade investeringsviljan har medfört att direktavkastningskraven har sjunkit. För kontorsfastigheter i centrum bedöms direktavkastningskravet vid utgången av 2010 vara omkring 5,5 procent, vilket är cirka 0,5 procentenheter under nivån för ett år sedan. För butiksfastigheter bedöms direktavkastningskravet uppgå till strax under 5,5 procent för objekt i bästa läge.

Bland de större fastighetsaffärer som genomförts under 2010 finns GE Real Estates pakettförvärv av åtta fastigheter för 600 mkr. Vidare har Hufvudstaden förvärvat två fastigheter i centrum från Alecta, Inom Vallgraven 12:1 och 12:9, för en köpeskilling om 175 mkr.

Hyresmarknaden

Lågkonjunkturen och krisen inom svensk fordonsindustri som drabbat Göteborgsregionen särskilt hårt har påverkat hyresmarknaden för lokaler i mindre utsträckning än väntat, även om lokaler i sämre lägen och av lägre kvalitet fått känna av en vikande efterfrågan. Vakansgraden är fortsatt relativt låg i centrala Göteborg och uppgick i slutet av 2010 till strax under 8 procent för kontor i centrum och 1–2 procent för butiker i bästa lägen. Marknadshyror för kontor i bästa läge sjönk med knappt 5 procent under lågkonjunkturen, men en försiktig återhämtning har noterats under det sista kvartalet 2010 i samband med en ökad efterfrågan. För närvarande är marknadshyran i nivån 2 350 kronor per kvadratmeter per år för kontor i bästa läge i Göteborg



CBD. För butiker uppgår hyresnivåerna till 4 000–8 000 kronor per kvadratmeter i de bästa butiks lägena.

Återhämtningen för moderna kontor i bra lägen förväntas fortsätta under 2011. Däremot kan vakans- och hyresutvecklingen för lokaler i sämre lägen komma att försvagas då drygt 20 000 kvadratmeter ny kontorsyta beräknas tillkomma under 2011.

Vasakronans fastighetsbestånd

Vasakronan är en av de största ägarna av kommersiella fastigheter i Göteborg med ett fastighetsbestånd värderat till 13 mdkr. Värdepågående fördelar sig beståndet på 50 procent kontorsfastigheter, 42 procent butiksfastigheter och resterande del övriga kommersiella fastigheter samt bostäder. Kontorsbeståndet är koncentrerat till attraktiva delmarknader såsom Gullbergsvass, Gårda, Inom Vallgraven, Nordstan och Norra Älvsanden. Butiksfastigheterna ligger i bästa läge längs shopping-

gatorna i city, bland annat Arkaden, Kompassen och delar av Nordstan.

Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet uppgick vid årsskiftet till höga 97,4 procent, vilket dessutom är en ökning med 0,5 procentenheter mot föregående år. Bland större nyuthyrningar under året kan nämnas Ingrid Segerstedts gymnasium som hyr 1 900 kvadratmeter på Södra vägen.

Värdet av pågående större fastighetsprojekt i Göteborg uppgår till 0,7 mdkr, varav 0,6 mdkr var upparbetat vid årsskiftet 2010/2011. Bland de pågående projekten finns ny- och ombyggnaden av Heden 42:1 och 42:4 för kriminalvården. Under 2010 färdigställdes Göteborgs nya tingsrätt vid Ullevi Park med Domstolsverket som hyresgäst.

Under 2010 sålde Vasakronan fastigheten Kallebäck 2:3 till ICA Fastigheter för en köpeskilling om 295 mkr. Dessutom avyttrades ett antal bostadsfastigheter i samband med försäljningen av Dombron.

Göteborg

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	12 513	11 320
Hysesintäkter, mkr	911	845
Driftnetto, mkr	676	613
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	97
Antal fastigheter, balansdagen	35	36
Area, tkvm, balansdagen	365	371

Marknadshyror och uthyrningsgrad

	Göteborg CBD
Kontor	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 250
Marknadshyra, kr/kvm	1 600–2 500
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	1 850
Uthyrningsgrad, %	93

Källa: DTZ

Region Öresund

I Öresundsregionen har Vasakronan fastigheter i centrala Malmö och Lund samt i Brunnsnäs och Ideonområdet strax utanför Lunds stadskärna. Fastighetsbeståndet är värderat till 7 mdkr, vilket gör Vasakronan till en av de största ägarna av kommersiella fastigheter på dessa orter.

Fastighetsmarknaden

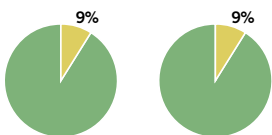
Prisnivån på de fastighetsaffärer som genomfördes i regionen under 2010 visar på en ökad efterfrågan, och främst var det lokala aktörer som agerade. Den största affären under året skedde i juli, då Skanska sålde Scylla 2 på Hjälmarekajen i Malmö till Executive Properties för en köpeskilling om cirka 400 mkr. I juli 2010 såldes även Sqvalerup 12 i Malmö CBD av Wihlborgs till Fastighets AB Malmö City för en köpeskilling om cirka 170 mkr.

I likhet med övriga storstadsregioner sjönk direktavkastningskraven för centrala kommersiella fastigheter i Malmö och Lund under 2010. Bedömningen är att direktavkastningskraven vid utgången av 2010 ligger i intervallet 5,5–5,75 procent i Malmö CBD och omkring 6 procent i Lund.

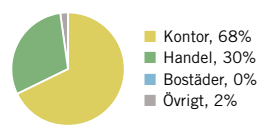


Andel av Vasakronan totalt, %

Marknadsvärde Kontrakterad hyra



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Största hyresgäster Andel i %¹⁾

Sony Ericsson Mobile Communications	20
Rikspolisstyrelsen	7
Hilton Hotel	5
Kriminalvården	3
Sweco	2

1) Andel av regionens kontrakterade hyra.

Största fastighetsägarna, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Wihlborgs	693
Briggen/Castellum	473
Akademiska Hus	356
Vasakronan	287
Stena Fastigheter	167

Källa: Byggsstatistik

Hyresmarknaden

I Malmö finns den största andelen kontorsfastigheter i de centrala och mest eftertraktade lägena. I Malmö CBD är vakansgraden runt 9 procent. Hyresmarknaden i Malmö har, trots lågkonjunkturen, utvecklats svagt positivt de senaste åren. Centralt belägna och moderna fastigheter med flexibla och yteffektiva lokaler är fortsatt attraktiva på hyresmarknaden. Hyrorna på kontorsidan har haft en svagt positiv utveckling. I det moderniserade äldre beståndet bedöms det generellt vara oförändrade hyresnivåer.

Kontorshyrorna i nyproduktionen på Universitetsholmen ligger inom intervallet 2 100–2 400 kronor per kvadratmeter med enstaka notering däröver. För mindre och medelstora lokaler av god standard i det äldre beståndet bedöms marknadsmässig nivå i CBD ligga kring 1 700 och upp mot 2 000 kronor per kvadratmeter. Lokaler utanför bästa läge, eller av något enklare standard, ligger normalt inom intervallet

1 400–1 600 kronor per kvadratmeter.

I Malmö koncentreras en allt större del av cityhandeln till axeln mellan Triangeln, Södra Förstadsgatan och Stortorget. Butikslokaler med bästa läge har en mycket låg vakansnivå, i princip endast omflyttningsvakanser.

Det primära kontorsområdet i Lund är Ideon/Pålsjö/Brunnsnäs, vilket också är det område där större delen av kontorsexploateringen sker. Effekterna av lågkonjunkturen har lett till en viss ökning av marknadsvakanserna, som bedöms ligga runt 5 procent, men hyresnivåerna har hållit sig tämligen stabila. Marknadshyran för kontor i nyproduktion ligger inom intervallet 1 900–2 200 kronor per kvadratmeter. Centralt belägna, moderna fastigheter med flexibla och yteffektiva lokaler är fortsatt attraktiva också i Lund.

Vasakronans fastighetsbestånd

Vasakronans fastighetsbestånd i Öresundsregionen finns i Malmö och Lund. Värde på beståndet uppgår till knappt 7 mdkr, varav 73 procent finns

i Malmö och 27 procent i Lund. I Malmö äger Vasakronan blandfastigheter med kontors- och butikslokaler samt bostadslägenheter i Malmös mest centrala lägen, från Triangeln i söder, längs Södra Förstadsgatan, fram till Stortorget och Malmö Centralstation i norr. I Lund äger Vasakronan kontorsfastigheter i det expansiva området runt Ideon och Brunnsnäs, strax utanför city. Där har flera stora företag sina regionala huvudkontor. Vasakronan äger även ett antal kontorsfastigheter i centrala Lund.

Uthyrningsgraden är oförändrad jämfört med föregående år och uppgår till höga 95,6 procent. Värde av pågående större fastighetsprojekt i regionen uppgår till 1,4 mdkr, varav 0,1 mdkr var upparbetat per årsskiftet 2010/2011. Bland de större pågående projekten finns Triangelns köpcentrum i Malmö, vilket kommer att byggas om och till med en utveckling av handeln, samt Gasklockan 3 som byggs om till Malmös nya rättscentrum.

Öresund

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	6 853	6 362
Hyresintäkter, mkr	533	531
Driftnetto, mkr	338	332
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	96	96
Antal fastigheter	42	42
Area, tkvm, balansdagen	311	311

Marknadshyror och uthyrningsgrad

	Malmö CBD	A-läge Lund
Kontor		
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 000	2 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–2 200	1 500–2 300
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	1 600	1 600
Uthyrningsgrad, %	91	93

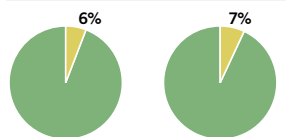
Källa: DTZ

Region Uppsala

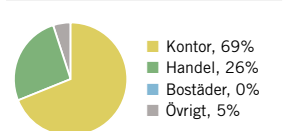
I Uppsala är Vasakronan en av de största fastighetsägarna med ett fastighetsbestånd värderat till knappt 5 mdkr. Beståndet består av kontorsfastigheter med butiksinslag belägna i city och kontorsfastigheter i Uppsala Science Park. Under 2010 avyttrades det större bostadsbestånd som fanns inom regionen genom försäljningen av dotterbolaget Dombron.

Andel av Vasakronan totalt, %

Marknadsvärde Kontrakterad hyra



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Största hyresgäster Andel i %¹⁾

Läkemedelsverket	7
Livsmedelsverket	4
Uppsala Läns Landsting	4
Försäkringskassan	3
Domstolsverket	3

1) Andel av regionens kontrakterade hyra.

Största fastighetsägarna, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Akademiska Hus	521
Uppsala kommun ¹⁾	389
Vasakronan	249
Uppsala Akademiförvaltning	157
Aspholmen/Castellum	153

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

Källa: Byggstatistik

Fastighetsmarknaden

Även om fastighetstransaktionerna har varit få i Uppsala under 2010, ger de transaktioner som skett indikationer om att avkastningskraven har sjunkit. I de centrala delarna av Uppsala bedöms avkastningskravet vid utgången av 2010 ligga runt 6 procent, vilket är cirka 0,25 procentenheter lägre än vid årets början.

Några av de transaktioner som skett i Uppsala är Boultsbees försäljning av gallerian S:t Per till Diligentia, vilken ingick i en paketaffär, samt Aspholmens förvärv av de två fastigheterna Dragarbrunn 20:4 och Boländerna 5:12, vilka såldes av GE Real Estate till ett försäljningspris om 190 mkr. Alm Equity köpte, tillsammans med Andersson Company, gallerian Kvarnen vid Vaksala Torg från Uppsala Kommun för en köpeskilling om 248 mkr. Den största affären var dock Vasakronans avyttring av dotterbolaget Dombron, vilken genomfördes vid halvårsskiftet och som bland annat innefattade ett flertal bostadsfastigheter i Uppsala.

Hyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden i centrala Uppsala har varit förhållandevis stabil under året. Marknadshyran för moderna kontorslokaler ligger nu i nivå 1 800–2 000 kronor per kvadratmeter. Enstaka avtal har även tecknats över 2 000 kronor per kvadratmeter. Vakansgraden uppgår till 5 procent i innerstaden och ligger sedan länge oförändrat runt 10 procent i ytterstadsområdena.

De mest attraktiva butikslokalerna utgörs av gågatan i city med anslutande gallerior. Utbudet av butikslokaler är litet och vakanserna är i stort sett obefintliga. Framöver kommer utbudet att öka, bland annat utvecklar Vasakronan SVAVA på Dragarbrunnsgatan



till en galleria med inriktning mot livsmedel och får bland annat Hemköp som hyresgäst då de flyttar från Axfasts fastighet vid Stora Torget. Axfast kommer i sin tur att bygga om fastigheten vid Stora Torget liksom Atrium Ljungberg kommer att göra med det närliggande rådhuset. Även inom områdena Gränby, Boländerna och Stenhagen kommer handelsytorna att utökas.

Vasakronans fastighetsbestånd

Under 2010 har en större renodling av Vasakronans fastighetsbestånd genomförts genom försäljningen av dotterbolaget Dombron till Fjärde AP-fonden. Efter försäljningen är Vasakronans bestånd i Uppsala koncentrerat till kommersiella fastigheter belägna i city och Uppsala Science Park. Fastig-

heterna i city är kontorsfastigheter med butiksinslag och är i huvudsak placerade kring Stora Torget, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan. Uppsala Science Park är beläget vid det campus som skapats runt Uppsala universitet, där forskning och utbildning bedrivs vid cirka 200 institutioner. Inom området verkar cirka 140 företag och organisationer och dominerande branscher är bioteknik, materialvetenskap, medicin och IT.

Bland de större nyuthyrningarna under 2010 kan nämnas Axfood som hyr 2 400 kvadratmeter i SVAVA-gallerian. Fastigheten kommer också att byggas om för 140 mkr som ett led i utvecklingen av Dragarbrunn. Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet uppgår till 93,4 procent.

Uppsala

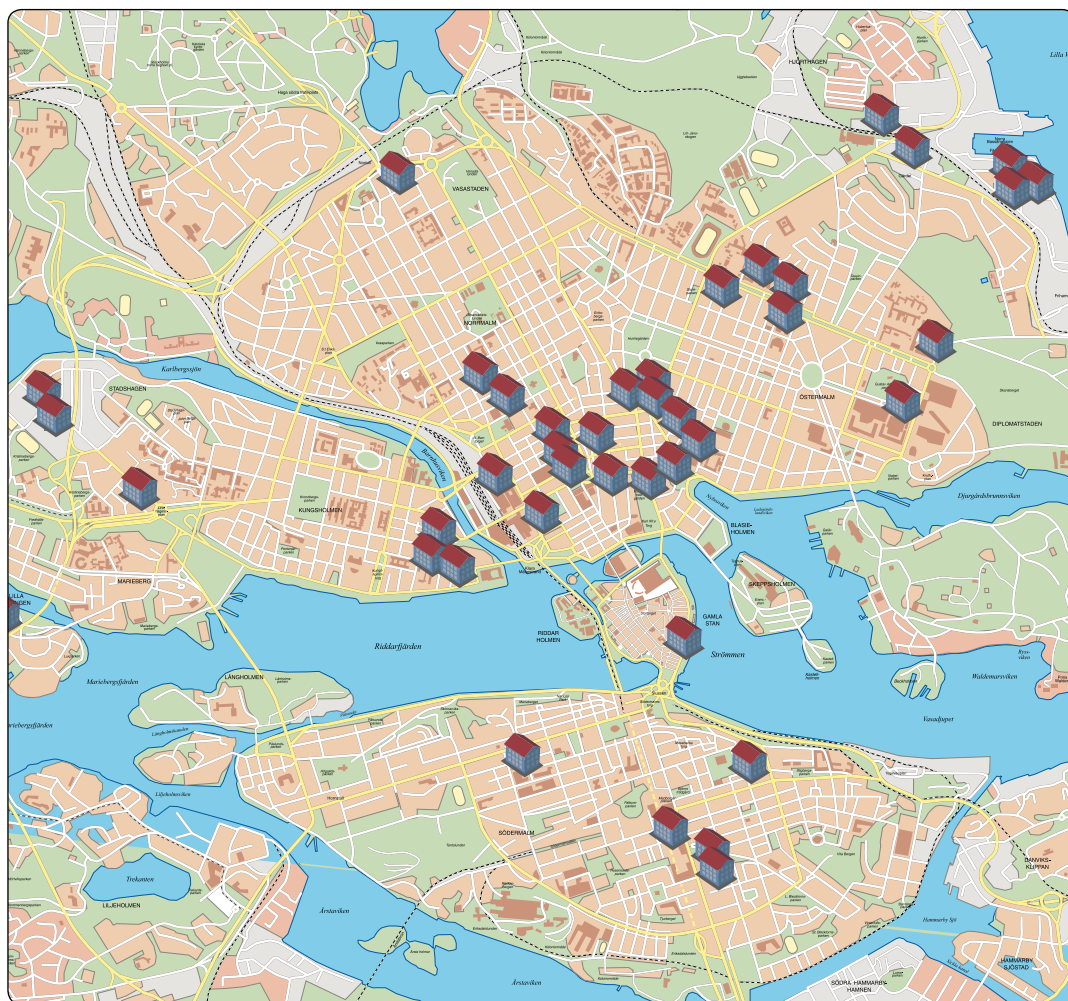
	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	4 706	4 339
Hyresintäkter, mkr	388	398
Driftnetto, mkr	244	259
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	94
Antal fastigheter	27	27
Area, tkvm, balansdagen	258	258

Marknadshyror och uthyrningsgrad

	Uppsala innerstad
Kontor	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	1 750
Marknadshyra, kr/kvm	1 300–1 900
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	1 400
Uthyrningsgrad, %	95

Källa: DTZ

Stockholm



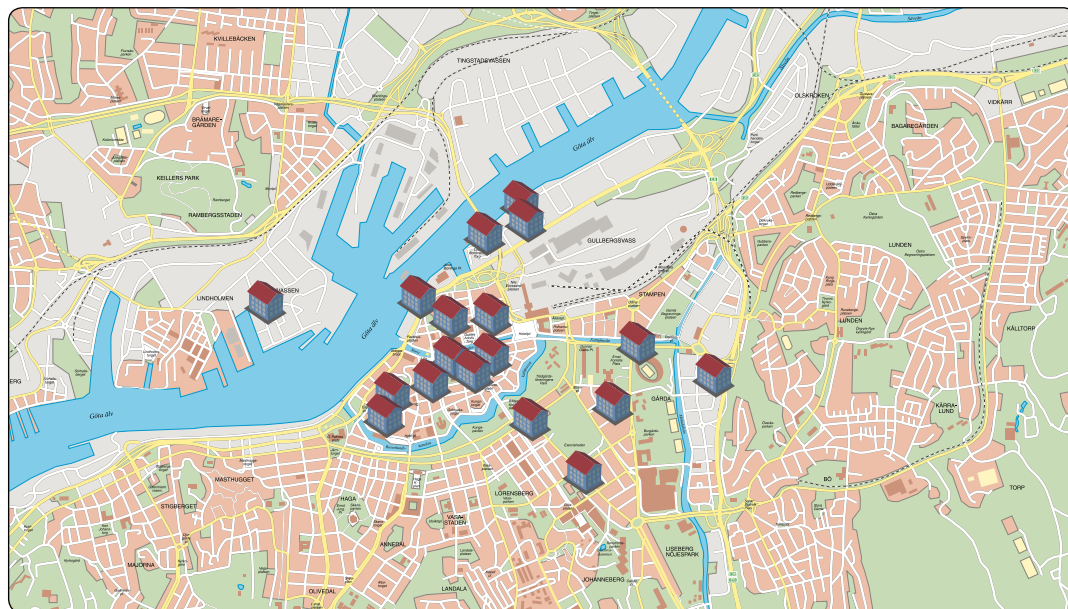
Vasakronans största marknad

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

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

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

Göteborg



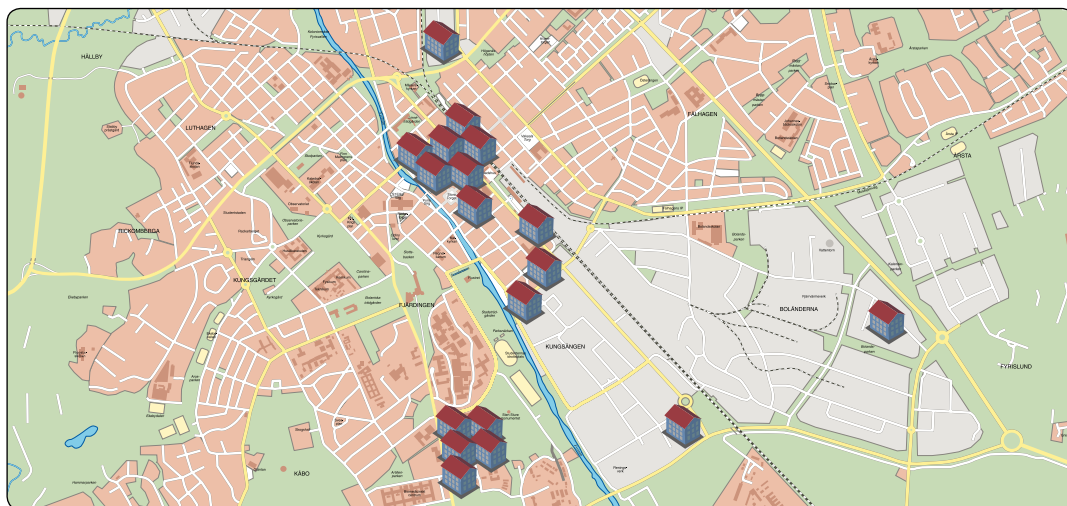
Stora på handel och kontor

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

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

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

Uppsala



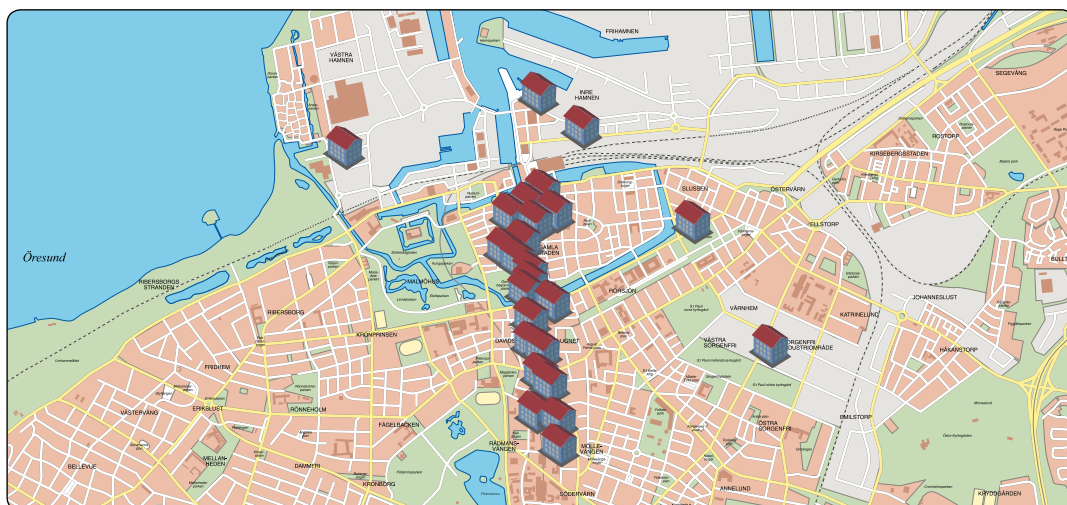
Sveriges fjärde största stad

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

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

Öresund

Malmö



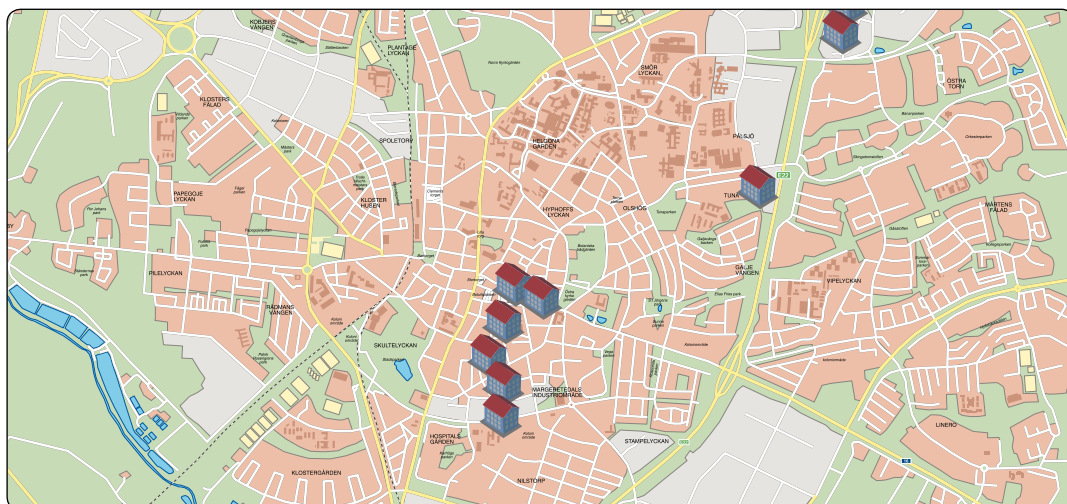
En expansiv region

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

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

I Lund äger Vasakronan fastigheter i det expansiva området runt Ideon och Brunnshög. Där har flera stora företag sina regionala huvudkontor. I beståndet ingår också fastigheter i centrala Lund.

Lund



Bolagsstyrningsrapport

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

Styrning för lönsamhet

Styrning av företaget och verksamheten

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

Bolagsstyrning och ersättningar

Vasakronan har i enlighet med årsredovisningslagen upprättat en bolagsstyrningsrapport, vilken avges som en avskild del av förvaltningsberättelsen. I bolagsstyrningsrapporten beskrivs den övergripande styrningsstrukturen inom Vasakronan samt styrningsarbetet under 2010, inklusive ersättningar till styrelse och ledningsgrupp.

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

Riskhantering

En viktig del i styrningen av Vasakronan är ett aktivt och kontrollerat riskarbete. Det säkerställer att risktagandet i affärsverksamheten är väl underbyggt och att onödiga risker undviks. Vasakronans riskarbete beskrivs närmare på sidorna 52–53.

Hållbar samhällsutveckling

Arbetet för hållbar samhällsutveckling är en viktig och naturlig del av Vasakronans verksamhet och styrning. I den separata hållbarhetsredovisningen ges en närmare beskrivning av hur Vasakronan arbetar inom detta område.

1 Årsstämma

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

2 Nomineringsprocess

Val av styrelseledamöter

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av minst tre och högst nio ledamöter, exklusive arbetstagarrepresentanter, samt högst fem suppleanter. 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 om 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 samt redovisning och finansiell rapportering.

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

Val av revisorer

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

ansvarar revisionsutskottet för beredning av upphandlingen av revision.

3 Extern revision

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

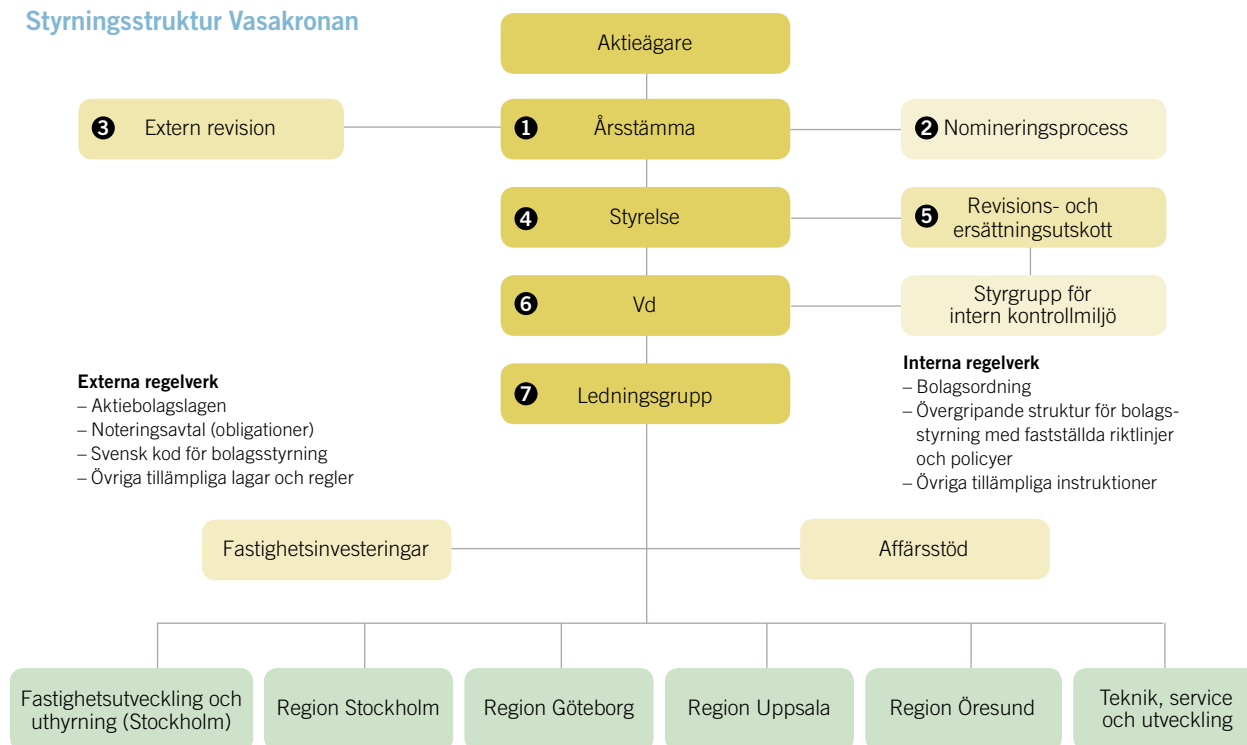
4 Styrelse

Den övergripande uppgiften för styrelsen är att ansvara för organisation och förvaltning av Vasakronans verksamhet, så att aktieägarnas mål med innehavet uppfylls. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att det inrättas effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering, och arbetet regleras genom en arbetsordning som fastställs årligen. Arbetsordningen innehåller förtydligande instruktioner om styrelsens ansvarsområden samt instruktioner som reglerar styrelsens möten. Styrelsen har även ett övergripande ansvar för den finansiella rapporteringen, och hur styrelsen säkerställer kvaliteten i den rapporteringen framgår under rubriken "Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen" på sidan 33.

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

Årsstämman i Vasakronan utser fyra suppleanter till ägarrepresentanterna. Motivet till denna avvikelse från koden är att säkerställa möjligheten för var och en av ägarna att alltid kunna vara representerad vid styrelsemötena.

Styrningsstruktur Vasakronan

**5 Utskott****Revisionsutskottet**

Inom styrelsen har det tillsatts 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. Revisionsutskottet har också ett särskilt ansvar för att övervaka och styra Vasakronans arbete med intern kontroll.

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

Ersättningsutskottet

Inom styrelsen har det tillsatts ett ersättningsutskott bestående av två styrelseledamöter. Ersättningsutskottets ansvarsområden regleras i en av styrelsen fastställd arbetsordning. Utskottet ska svara för beredning av styrelsens arbete med ersättning till verkställande direktören och ledande befattningshavare samt resultatdelningsprogram till övriga anställda.

Intern organisation**6 Verkställande direktör**

Vasakronans styrelse har organiserat företagets verksamhet för en effektiv styrning, i syfte att uppnå de fastställda målen. Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. I instruktionen anges att verkställande direktören ansvarar för att leda företagets verksamhet samt svarar för den ekonomiska rapporteringen.

Den verkställande direktören har organiserat den affärsdrivande verksamheten med en uppdelning på fyra regioner, med särskilda enheter för fastighetsutveckling och uthyrning i Stockholm samt teknik och service.

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

7 Ledningsgrupp

Vasakronans ledningsgrupp utgörs av verkställande direktören och de elva chefer som är direkt underställda den verkställande direktören. Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Medlemmarna i ledningsgruppen presenteras på sidan 35.

Intern kontrollmiljö

För en god intern kontroll i företagets alla processer och aktiviteter har Vasakronans styrelse fastställt en övergripande struktur för bolagsstyrning.

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

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

Styrning 2010

Årsstämma

Vasakronans senaste årsstämma hölls den 11 maj 2010 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Samtliga aktier var representerade på stämman och dessutom närvarade revisorerna. 2009 års räkenskaper fastställdes och styrelseledamöterna och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Därutöver fattades bland annat beslut om val av styrelseledamöter och suppleanter, styrelseordförande samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer. Dessutom fastställdes principer för ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledningen.

Extern revision

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

För ytterligare information om Vasakronans revisorer och deras övriga uppdrag, se sidan 34. För information om arvode till revisorer, avseende revision och övriga uppdrag för 2010, se not 8 på sidan 58. Under året har Vasakronans revisorer anlitats för revision, skatterådgivning och konsultationer. De utförda tjänsterna har redovisats till revisionsutskottet i en särskild redogörelse.

Styrelsens sammansättning

Vid årsstämman 2010 omvaldes samtliga åtta ordinarie styrelseledamöter och fyra suppleanter till styrelsen. De åtta ordinarie styrelseledamöterna

Mötesnärvaro

Styrelseledamot	Oberoende	Styrelse		Revisionsutskott		Ersättningsutskott	
		Närvaro	Av möjliga	Närvaro	Av möjliga	Närvaro	Av möjliga
Lars Lundquist, ordförande	Ja	12	12	4	4	4	4
Mats Andersson		11	12				
Eva Halvarsson		11	12	3	4		
Kerstin Hessius		12	12				
Rolf Lydahl	Ja	11	12				
Johan Magnusson		10	12			4	4
Anders Rydin	Ja	11	12	4	4		
Sara Torstensson, arbetstagarrepresentant		2 ¹⁾	12				
Mats Wäppling	Ja	2	2				
Fredrik Wirdeus, vd		12	12				

1) Föräldraledig, ersatt av suppleanten Peter Möller vid sex tillfällen.

utgörs av representanter från de fyra ägarna, verkställande direktören i Vasakronan samt tre, från företaget och ägarna, oberoende ledamöter. Lars Lundquist omvaldes som styrelsens ordförande. Vid en extra bolagsstämma den 1 november valdes Mats Wäppling in som ny styrelseledamot. Ett av fackförbunden har utsett en ordinarie arbetstagarrepresentant och en suppleant för denne.

För en utförlig presentation av styrelsens ledamöter, se sidan 34. Där framgår bland annat att styrelsens ordförande Lars Lundquist respektive ledamöterna Anders Rydin, Rolf Lydahl och Mats Wäppling är från företaget och ägarna oberoende ledamöter.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2010 genomfört 12 protokollförda styrelsemöten. Mötena hålls normalt på Vasakronans huvudkontor i Stockholm, men har också hållits på verksamhetsorterna utanför Stockholm. Styrelsemötena

har följt en av arbetsordningen fastlagd agenda med följande fasta punkter:

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

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

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens arbetsordning anger att styrelsen årligen ska göra en uppföljning av sitt eget arbete. Detta sker genom att styrelsens ordförande initierar diskus-

sion och samtal om styrelsens arbete under det senaste året. Under 2010 har denna diskussion föregåtts av att respektive ledamot i en enkät har fått svara på ett antal frågor om styrelsens arbete.

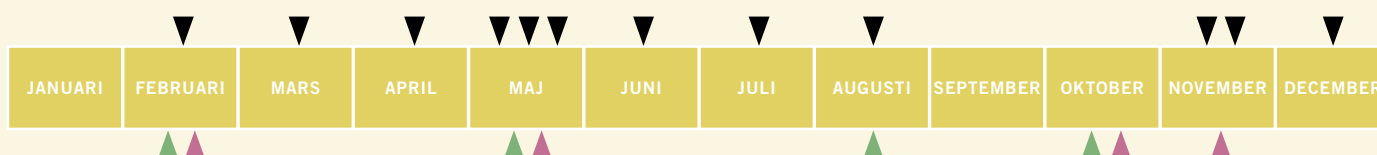
Utskott

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet bestod under 2010 av tre av styrelsens ledamöter; Anders Rydin, ordförande i utskottet, Eva Halvarsson och Lars Lundquist. Två av revisionsutskottets ledamöter har således varit oberoende från företaget och ägarna. De oberoende ledamöterna har den redovisningskompetens som krävs enligt Aktiebolagslagen. Under året har utskottet genomfört fyra möten och träffat företagets revisorer i samband med avrapportering av planering och resultat av den granskning som utförts under året. Därutöver har utskottet främst avhandlat företagets finansiella rapporter och prioriteringar för arbetet med intern kontroll.

Styrelsens och utskottens möten under året.

Styrelse: ▼ Revisionsutskott: ▲ Ersättningsutskott: ▲



Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet bestod under 2010 av två av styrelsens ledamöter; Lars Lundquist, ordförande i utskottet och Johan Magnusson. En av ersättningsutskottets ledamöter har således varit oberoende från företaget och ägarna. Under 2010 har utskottet genomfört fyra möten och främst behandlat frågor om ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Därutöver har utskottet avhandlat principer för resultatdelning till övriga anställda.

Ersättningar till styrelse och ledningsgrupp**Styrelse**

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

Stämman beslutade för perioden fram till och med stämman 2011 att ordföranden, som är oberoende från ägare och företaget, ska erhålla 500 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot ska erhålla 200 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande med 50 tkr och till oberoende ledamot med 20 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 25 tkr. För mer detaljerad information om ersättningar till styrelsen, se not 10 på sidan 59.

Ledningsgrupp

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

För mer detaljerad information om löner, andra ersättningar och övriga förmåner till ledningsgruppen, se not 10 på sidan 59.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Vasakronans styrelse ansvarar, enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen i företaget. Denna rapport beskriver hur Vasakronans interna kontroll avseende den finan-

siella rapporteringen är organiserad. Rapporten innefattar inte några uttalanden om hur väl den interna kontrollen har fungerat under det gångna räkenskapsåret och den har inte granskats av företagets revisorer.

Kontrollmiljö

Vasakronans styrelse har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. För att fullfölja detta ansvar har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning, vilka skapar grunden för en god intern kontroll. Utifrån styrdokumenten ansvarar verkställande direktören för att utforma interna processer samt fastställa policyer och instruktioner som säkerställer den interna kontrollen.

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

Riskbedömning

Riskbedömning görs årligen som en del av Vasakronans affärs- och verksamhetsplanering utifrån risken för väsentliga fel i processer. Därtill görs en särskild riskbedömning utifrån resultat- och balansräkning, där varje post utvärderas

utifrån inneboende risk, materialitet och befintliga kontroller. Riskerna i den finansiella rapporteringen diskuteras också löpande med företagets revisorer.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Vasakronan finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och väl inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomi- och finansfunktion. Den finansiella rapporteringsprocessen är ständigt föremål för prövning, och ekonomi- och finansfunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen, och att lagar och externa krav efterlevs. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen inom kritiska riskområden definierade som:

- Fastighetsvärdering
- Projektutveckling
- Skatt
- IT-stöd
- Bokslutsprocess.

Information och kommunikation

Medarbetarnas förståelse för Vasakronans risksituationer är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom att diskussion och dialog med medarbetarna är

ett naturligt inslag, såväl i den årligen återkommande affärs- och verksamhetsplaneringen som i det löpande arbetet.

Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomi- och finansfunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Alla rutinbeskrivningar och verktyg som behövs finns tillgängliga på Vasakronans intranät, där även alla koncerngemensamma policyer och instruktioner finns.

Uppföljning av intern kontroll

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

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Som underlag för vårt uttalande om bolagsstyrningsrapporten har upprättats och är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen, har vi läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den 24 mars 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ernst & Young AB

Ulf Pettersson

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Styrelse och revisorer



Lars Lundquist

Ordförande
Född: 1948
Utbildning: Civilekonom, MBA-examen
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i JM, Intrum Justitia och i Försäkrings AB ERIKA. Styrelseledamot i Hjärt-Lungfonden
Tidigare erfarenhet: Ledande positioner från banker, fastigheter, fondkommissionärer och försäkringsbolag bland annat vvd i SEB och finansdirektör i Trygg Hansa.
Invald: 2009



Mats Andersson

Vd Fjärde AP-fonden
Född: 1954
Utbildning: Ekonom
Övriga uppdrag: Ledamot i Föreningen för god sed på värdepappersmarknaden. Styrelseledamot i Domborn AB samt Svolder AB.
Tidigare erfarenhet: Deutsche Bank, Tredje AP-fonden och Skandia Liv.
Invald: 2008



Eva Halvarsson

Vd Andra AP-fonden
Född: 1962
Utbildning: Civilekonom
Övriga uppdrag: Vice ordförande för Göteborgs Universitet och ledamot i Norrporten AB, Finanskompetenscentrum och Börs-sällskapet i Göteborg samt medlem i Kollegiet för svensk bolagsstyrning.
Tidigare erfarenhet: Skatterevisor, chef statliga ägarförvaltningen.
Invald: 2006



Kerstin Hessius

Vd Tredje AP-fonden
Född: 1958
Utbildning: Ekonom
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Björn Borg, EPiSERVER, HHS Advisory Board, Stiftelsen Danvikshem och kollegiet för bolagsstyrning.
Tidigare erfarenhet: Vd Stockholmsbörsen, vice riksbankschef, ledande befattningar Östgöta Enskilda Bank och Alfred Berg.
Invald: 2004



Rolf Lydahl

Född: 1945
Utbildning: Civilekonom
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Indecap och Jernhusen. Styrelseledamot i Nobina och Steneken.
Tidigare erfarenhet: Vd finansbolaget Probo, vice vd Nordstjernan, ledande befattningar i Retriva, representant för Credit Suisse.
Invald: 2007



Johan Magnusson

Vd Första AP-fonden
Född: 1959
Utbildning: Ekonom
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Willhem AB.
Tidigare erfarenhet: Chefsbefattningar SEB Wealth Management, SEB Private Banking och SEB Investment Management.
Invald: 2008



Anders Rydin

Född: 1945
Utbildning: Civilekonom
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i SSE Riga Foundation. Vice styrelseordförande i SEB Investment Management. Styrelseledamot i IFL & HHS Holding med dotterbolag, IFL & SSE Russia Education, Oy Hanken & SSE Executive Education AB. Ledamot av Kungliga Vetenskapsakademiens placeringsråd.
Tidigare erfarenhet: Medlem koncernledning AGA, Investor och Skandinaviska Enskilda Banken
Invald: 2003



Sara Torstensson

Arbetsagarrepresentant
Befattning: Affärscontroller Stockholm
Född: 1971
Utbildning: Civilingenjör
Invald: 2009



Mats Wäppling

Vd och koncernchef Sweco AB
Född: 1956
Utbildning: Civilingenjör
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Sweco AB samt Pandox AB.
Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar inom Skanska och NCC.
Invald: 2010



Fredrik Wirdenius

Vd Vasakronan
Född: 1961
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Olika chefsbefattningar inom Skanska, bland annat chef för nordiska fastighetsverksamheten och europeiska fastighetsverksamheten utanför Norden.
Invald: 2008

Revisorer

Ulf Pettersson
 Huvudansvarig revisor
Född: 1959
Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Norgani, Transmo och WSP Sverige.

Helena Ehrenborg
Född: 1965
Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Akelius Fastigheter, NCC Property Development och Cordea Savills.

Ingemar Rindstig
 Huvudansvarig revisor
Född: 1949
Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Castellum, Jernhusen, JM och Sagax.

Ledande befattningshavare



Fredrik Wirdenius

Vd
Född: 1961
Anställd sedan: 2008
 Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Olika chefsbefattningar inom Skanska, 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
Tidigare erfarenhet: Korbe förvaltning, LE Lundbergföretagen.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Fortifikationsverket och Willhem.



Jonas Bjuggren

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



Ronald Bäckrud

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



Sheila Toresson Florell

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



Anders Kjellin

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



Christer Nerlich

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



Kristina Pettersson Post

Regionchef Göteborg
Född: 1964
Anställd sedan: 1993
 Inträde i ledningsgruppen 2011
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Byggnadsstyrelsen.



Cecilia Söderström

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



Per Thiberg

Chef Fastighetsutveckling och uthyrning
Född: 1959
Anställd sedan: 2002
 Inträde i ledningsgruppen 2010
Utbildning: Civilingenjör, KTH Stockholm.
Tidigare erfarenhet: JM Bygg, Newsec.



Nicklas Walldan

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



Peter Östman

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

Sidan

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vasakronan AB (publ), org. nr 556061-4603, Box 30074, 104 25 Stockholm, besöksadress Sveavägen 167, får härmed avge årsredovisning för 2010. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman den 5 maj 2011.

Vasakronan

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med totalt 222 fastigheter (222) motsvarande ett marknadsvärde på 77 633 mkr (66 383, exkl Dombbron) per 31 december 2010. Fastighetsbeståndet ägs indirekt av moderbolaget Vasakronan AB genom ett antal fastighetsägande dotterbolag.

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

Värdeomåssigt är merparten av fastigheterna belägna i Stockholm där 69 procent av det totala marknadsvärdet återfinns. Majoriteten av fastighetsbeståndet, motsvarande 70 procent av den kontrakterade hyran, utgörs av kontorslokaler. Resterande del består av handelsfastigheter, bostäder och övriga fastighetskategorier, främst garage.

Den kontrakterade hyran uppgick till 6,0 mdkr (5,4) vid årsskiftet 2010/2011, varav 98 procent avser kommersiella lokaler. Uthyrningsgraden i beståndet ökade under året med 0,9 procentenheter och den uppgick per 31 december 2010 till 92,8 procent.

Vasakronan genomför också nyproduktion och genomgripande modernisering av befintliga fastigheter. De större pågående fastighetsprojekten hade en total investeringsvolym på 3,0 mdkr, varav 1,2 mdkr var upparbetat per årsskiftet, och en uthyrningsgrad på 91 procent.

För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans fastighetsbestånd, kontraktportfölj och projektverksamhet, se kommentarer till resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys på sidorna 40–51.

Året som gått

Vasakronan har under året fortsatt med att renodla beståndet mot kontor och butikslokaler i Sveriges mest attraktiva regioner. Merparten av bostadsfastigheterna, samlad i dotterbolaget Bostadsaktiebolaget Dombbron, såldes under 2010 till Fjärde AP-fonden. Köpeskillingen för Dombbron baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr.

Samtidigt har innehavet av kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad ökats genom två stora förvärv. Fastigheten Blåmannen 20, kvarteret Klara Zenit, förvärvades för en köpeskillning om 4,35 mdkr. Förvärvet var den största transaktionen med en enskild fastighet i Sverige under 2010. Vidare förvärvades Stuten 12, på Regeringsgatan, för en köpeskillning om 1,1 mdkr.

Genom att ett flertal projekt har färdigställts under året har beståndet också tillförts ytterligare moderna och effektiva kontorsfastigheter. Totalt har större fastighetsprojekt för 3 mdkr färdigställts under 2010.

Vasakronan 2010 i sammandrag

Hyresintäkterna ökade med 3 procent jämfört med 2009. I ett jämförbart bestånd var hyresintäkterna oförändrade. Ökningen förklaras främst av tillkommande intäkter från färdigställda projekt. Nyuthyrningar genomfördes motsvarande en årshyra om 424 mkr.

Investeringar i beståndet medförde under året en kassaflödesmässig påverkan om -2 066 mkr (-3 069). Större fastighetsprojekt har en genomsnittlig uthyrningsgrad på 91 procent.

Uthyrningsgraden ökade med 0,9 procentenheter under 2010 och den uppgick till 92,8 procent vid årsskiftet 2010/2011.

Mkr	2010	2009
Hyresintäkter	5 508	5 367
Driftnetto	3 706	3 579
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 325	2 086
Resultat efter skatt	5 303	-1 354
Balansomslutning	84 166	76 660
Eget kapital	26 697	24 763
Räntebärande skulder	46 490	40 439
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 339	2 101
Årets investeringar	-2 066	-3 069
Uthyrningsgrad, %	92,8	91,9
Överskottsgrad, %	67	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8
Soliditet, %	32	32

Driftnettot ökade genom intäktsförbättringen med 4 procent jämfört med 2009 och överskottsgraden uppgick till 67 procent.

Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar förbättrades och uppgick till 2 325 mkr (2 086), en ökning med 11 procent.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2010 till 26 697 mkr (24 763), motsvarande en soliditet på 32 procent (32).

Räntetäckningsgraden förbättrades till 2,9 ggr och den översteg med marginal målet på lägst 1,9 ggr.

Marknadsvärdering av fastigheter

Sjunkande direktavkastningskrav och stigande marknadshyror har haft positiv påverkan på Vasakronans fastigheters marknadsvärde under 2010. Vid årsskiftet 2010/2011 värderades samtliga fastigheter externt och det totala marknadsvärdet uppgick till 77 633 mkr (66 383). Det innebar en värdeförändring under 2010 på 6,1 procent. Av värdeökningen utgörs 3,9 procentenheter av värdepåverkan till följd av sänkta direktavkastningskrav, 2,9 procentenheter av höjda marknadshyresantaganden och -0,7 procentenheter av andra värdepåverkande faktorer såsom förändrade kontraktsförhållanden och antaganden om investeringar, kostnader och vakanser.

Värderingsmetodik

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

Fastigheterna har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy. Vid hel- och halvårsskifte värderas samtliga fastigheter externt och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden. Under 2010 genomfördes den externa värderingen av DTZ och Forum Fastighetsekonomi. Varje fastighet värderas var för sig utan hänsyn till portfölj-effekter. Marknadsvärdet uttrycks som ett värde per fastighet med ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Summan av medianvärdena på de enskilda fastigheterna motsvarar marknadsvärdet på fastighetsbeståndet. En fastighetsvärdering är resultatet av en värderares bedömning vid en bestämd tidpunkt och bedömningen är alltid behäftad med viss osäkerhet, vilket återspeglas av osäkerhetsintervallet. Detta intervall är dock mindre för hela beståndet än för de enskilda fastigheterna. Vasakronan utför löpande egna

analyser för att bedöma rimligheten i de antaganden som värderingsföretagen använt vid sina beräkningar.

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till 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 utfallssiffror samt prognoser för 2011 har utgjort underlag.

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

Direktavkastningskrav vid värdering, 2010-12-31, %

Stockholm innerstad	4,5–6,5
Stockholm ytterområden	5,7–8,5
Uppsala	6,0–7,8
Göteborg	5,4–7,3
Malmö	5,4–6,7
Lund	5,9–6,9

Värderingsantaganden vägt genomsnitt, 2010-12-31

Inflationsantagande	2%
Kalkylränta för kassaflöde	7,6%
Kalkylränta för restvärde	8,0%
Direktavkastningskrav restvärde	6,0%
Långsiktig vakansgrad	5,4%
Drift- och underhållskostnader år 1	389 kr/kvm
Investeringar år 1	721 kr/kvm
Marknadshyra (vid noll vakans)	2 089 kr/kvm

Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-13,2	-10 228
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	18,4	14 332
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2,8	+/-2 147
Drift- och underhållskostnad	+/-25 kr/kvm	+/-1,4	+/-1 073
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	+/-1,1	+/-886

Finansiering

Vasakronan hade god tillgång till finansiering under 2010. Detta tack vare kombinationen av en stark ägarbild och en diversifierad finansiering i form av upplåning både i kapital- och bankmarknaderna. Dessutom hade Vasakronan goda reserver i form av bekräftade kreditlöften.

Per 31 december 2010 uppgick räntebärande skulder till 46 490 mkr (40 439). Andelen kapitalmarknadsfinansiering i form av certifikat och obligationer minskade under året från 65 procent till 58 procent av räntebärande skulder och andelen banklån ökade från 35 procent till 42 procent. Kapitalbindningen minskade till 2,4 år (2,5) och räntebindningen var oförändrad 1,7 år. Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 3,3 procent (3,0). Belåningsgraden ökade till 57 procent (56) och soliditeten uppgick till 32 procent (32).

Då räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna i företaget är den finansiella riskhanteringen viktig. Hanteringen av riskerna regleras av en finanspolicy som årligen utvärderas och fastställs av styrelsen. Finanspolycyn anger mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten.

Finanspolicy

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2010-12-31
Kapitalbindning	min 2 år	2,4 år
Låneförfall 12 månader	max 40%	31%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100%	120%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,9 ggr
Räntebindning	1–3 år	1,7 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70%	64%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Säkerhetsställd finansiering		
Lån mot säkerhet/koncernens totala tillgångar	max 20%	15%

Hållbart samhällsansvar

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

Vasakronans miljöarbete har höga ambitioner. Det ska bedrivas aktivt med inriktning på ett samhälle med uthållig tillväxt och ta långsiktig hänsyn till människor och miljö. Årliga mål sätts och följs upp inom ett flertal miljöområden. I Vasakronans separata hållbarhetsredovisning för 2010 finns en närmare beskrivning av hur Vasakronan arbetar för att ta ett hållbart samhällsansvar.

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

Risker och möjligheter

För en beskrivning av risker, osäkerhetsfaktorer och möjligheter i Vasakronans verksamhet, se not 2, Risker och möjligheter, på sidan 52.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Vasakronans årsredovisning för 2010 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt Bolagsstyrningsrapport på sidorna 30–33.

Moderbolaget

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

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under 2010 till 424 mkr (510) och utgörs främst av moderbolagets fakturer till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till –204 mkr (–1 006) och förbättringen är främst hänförlig till realisationsresultat från försäljning av dotterbolag samt högre resultat från andelar i koncernföretag. Likvida medel uppgick vid utgången av året till 3 785 mkr (272).

Framtidsutsikter

Prognosen för 2011 är ett driftnetto som överstiger utfallet för 2010 med 4 procent i ett jämförbart bestånd.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning genom det redovisade koncernbidraget på 1 080 mkr (1 656), motsvarande 27 kr (41) per aktie.

Händelser efter periodens utgång

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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2010	2009	Not
Hyresintäkter	5 508	5 367	5, 6
Driftkostnader	-786	-733	
Reparationer och underhåll	-166	-170	
Fastighetsadministration	-305	-343	
Fastighetsskatt	-433	-409	
Tomträttsavgäld	-112	-133	
Summa fastighetskostnader	-1 802	-1 788	7, 8
Driftnetto	3 706	3 579	
Central administration	-108	-171	8
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	2	12	25, 26
Övriga rörelsekostnader	-1	-14	
Rörelseresultat	3 599	3 406	
Ränteintäkter	7	22	14
Räntekostnader	-1 281	-1 342	15
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 325	2 086	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 029	-4 528	16
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	103	63	18
Avyttrad goodwill	-12	-69	21
Resultat före skatt	6 445	-2 448	
Aktuell skatt	-371	-407	19
Uppskjuten skatt	-1 273	1 079	19
Resultat från kvarvarande verksamhet	4 801	-1 776	
Resultat från avvecklad verksamhet ¹⁾	502	422	20
Periodens resultat	5 303	-1 354	
Övrigt totalresultat			
Kassaflödessäkringar	287	70	
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-76	-19	
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	211	51	
Summa totalresultat för perioden²⁾	5 514	-1 303	
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	67	67	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	

1) Avser huvudsakligen Bostadsaktiebolaget Dombron, se vidare not 20, sidan 61.

2) Då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningsseffekt.

Kommentarer koncernens resultaträkning

I juni 2010 tecknades avtal med Fjärde AP-fonden om försäljning av aktierna i Bostadsaktiebolaget Dombron och aktierna frånträdde den 1 juli 2010. Från och med delårsrapporten för januari–juni 2010 redovisas därigenom Bostadsaktiebolaget Dombron som verksamhet under avveckling i enlighet med IFRS 5. Det innebär att resultatet från Dombrons verksamhet samt resultatet från försäljningen av Dombron redovisas netto på raden Resultat från avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Även jämförelsetal, nyckeltal och uppgifter i diagram är omräknade och avser koncernens resultat och ställning exklusive Dombron, om inget annat anges.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under 2010 och uppgick till 5 508 mkr (5 367), en ökning med 3 procent. Hyresintäkterna har påverkats positivt av färdigställda projekt samt högre tillägg för taxebundet och fastighetsskatt. Samtidigt har KPI-indexjusteringen för 2009 haft en negativ påverkan. I ett jämförbart bestånd var hyresintäkterna oförändrade.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 424 mkr, eller 151 000 kvadratmeter. Omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra om 812 mkr har genomförts under året och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare gällande med 0,1 procent.

Kontrakterad hyra ökade till 5 989 mkr (5 355) beroende på fastighetsförvärv och avslutade projekt. Av den kontrakterade hyran avser 98 procent kommersiella lokaler med en genomsnittlig återstående löptid på 4,6 år (4,3).

Konstaterade kundförluster samt reserveringar för osäkra hyresfordringar uppgick till 6 mkr (8).

Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd har ökat och uppgick per 31 december 2010 till 92,8 procent (91,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 1 802 mkr (1 788), en ökning med 1 procent. Den kalla och snörika vintern påverkade driftkostnaderna med cirka 50 mkr. Samtidigt var administrationskostnaderna lägre, vilket medförde att fastighetskostnaderna totalt sett var oförändrade i ett jämförbart bestånd.

Kostnaden för fastighetsskatt ökade under året, vilket dock till övervägande del kompenseras genom hyrestillägg.

Driftnetto

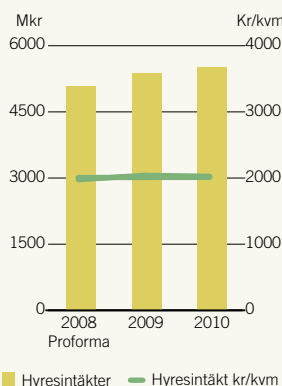
Driftnettet ökade till 3 706 mkr (3 579), en förbättring med 4 procent. Ökningen förklaras främst av hyresintäkter från färdigställda projekt. I ett jämförbart bestånd var driftnettet oförändrat. Överskottsgraden uppgick till 67 procent (67).

Administration

Kostnaden för central administration minskade under året och uppgick till 108 mkr (171). I utfallet ingår kostnader av engångskaraktär om 34 mkr (61). Under 2010 avser dessa kostnader de effektiviseringsåtgärder som har genomförts i syfte att anpassa bemanningen till företagets nu koncentrerade och renodlade fastighetsbestånd.

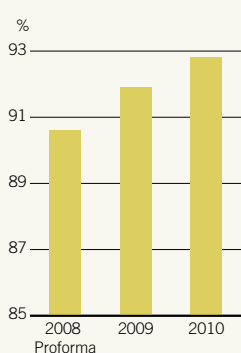
Kostnaden för den totala administrationen, exklusive kostnader av engångskaraktär, har efter de genomförda åtgärderna minskat till 379 mkr (453). Minskningen avser främst kostnader för personal och IT.

Hyresintäkter



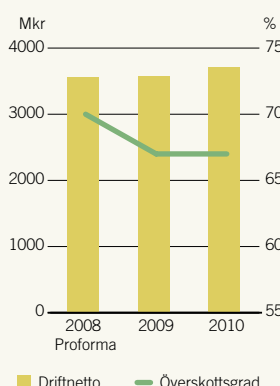
Hyresintäkterna har fortsatt att öka under 2010, främst till följd av tillkommande intäkter från färdigställda projekt.

Uthyrningsgrad



Nyuthyrningar har bidragit till att uthyrningsgraden ökat till 92,8 procent per 31 december 2010.

Driftnetto



Driftnettet har ökat 2010 till följd av högre hyresintäkter.

Räntenetto

Räntenettet minskade till -1 274 mkr (-1 320), en förbättring med 46 mkr som främst beror på lägre räntebärande skuld. Den 31 december 2010 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 3,3 procent (3,0), medan refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för motsvarande låneportfölj uppgick till 2,6 procent. Genomsnittlig räntebindning var oförändrat 1,7 år. Andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader ökade till 64 procent (58). Räntetäckningsgraden ökade till 2,9 gånger (2,8), där Vasakronans policy är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 11 procent till 2 325 mkr (2 086). Ökningen beror främst på ett högre driftnetto men också på lägre administrations- och räntekostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2010 har samtliga fastigheter värderats externt av DTZ eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter ökat med 4 029 mkr, varav 13 mkr utgjorde realiserad värdeförändring. Detta motsvarar en värdeökning på 6,1 procent beräknat i enlighet med SFI:s riktlinjer. Av värdeökningen utgörs 3,9 procentenheter av värdepåverkan till följd av sänkta direktavkastningskrav och 2,9 procentenheter av höjningar i marknadshyresantaganden. I genomsnitt har avkastningskraven i beståndet sedan årsskiftet 2009/2010 sänkts med omkring 0,2 procentenheter till 6,0 procent.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	3,9
Marknadshyresförändring	2,9
Andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	-0,7
Totalt Vasakronan	6,1

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

Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	5,4	3,6
Göteborg	10,0	1,7
Öresund	4,8	0,5
Uppsala	5,1	0,3
Totalt Vasakronan		6,1

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	5,0	4,0
Projekt- och utvecklingsfastigheter	12,5	2,2
Transaktioner	-	-0,1
Totalt Vasakronan		6,1

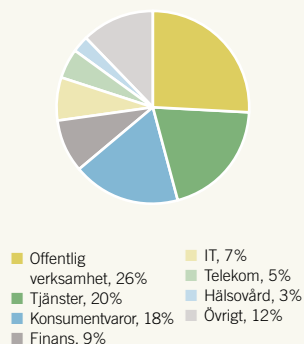
Tio största hyresgästerna

	Andel i % ¹⁾
SEB	3
Försäkringskassan	2
Ericsson Sverige	2
Rikspolisstyrelsen	2
Posten Sverige	2
Kriminalvården	2
Sony Ericsson Mobile Communications	2
H&M	2
Domstolsverket	1
If Skadeförsäkring	1
Summa	19

1) Kontrakterad hyra

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

Kontrakterad hyra per bransch



Offentlig verksamhet utgör 26 procent av den kontrakterade hyran.

Förfallostruktur – kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2011	1 446	1 030	17
2012	953	930	15
2013	876	822	14
2014	347	757	13
2015	205	597	10
2016-ff	672	1 551	26
Garage	2 034	166	3
Summa kommersiellt	6 533	5 853	98
Bostäder	1 704	136	2
Totalt	8 237	5 989	100

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

Skatt

I koncernen redovisas en total skattekostnad om –1 644 mkr (672). Av skattekostnaden utgörs –1 273 mkr (1 079) av uppskjuten skatt på temporära skillnader, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter. Denna skattekostnad förklaras av de höjda fastighetsvärdena som har medfört att den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt värde har ökat under perioden.

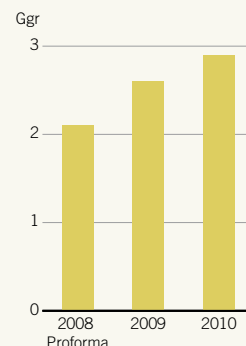
Aktuell skatt uppgår till –371 mkr (–407) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Denna kommer inte att betalas då koncernbidrag lämnas till ägaren Vasakronan Holding.

Resultat från avvecklad verksamhet

Som resultat från avvecklad verksamhet redovisas resultatet från verksamheten i det avyttrade bolaget Dombroon, både resultat från verksamheten och själva försäljningen. Det totala resultatet specificeras närmare i not 20 på sidan 61.

Övrigt totalresultat

Värdeförändringen på derivat som uppfyller kraven för säkringsredovisning redovisas under övrigt totalresultat och uppgick till 287 mkr (70). Värdeökningen förklaras av höjda marknadsräntor. Inklusiv värdeökningen om 103 mkr (63) på derivat som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning har värdet ökat netto med 390 mkr (133).

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden har stigit genom ett förbättrat resultat och överstiger med marginal målet på lägst 1,9 ggr.

Finansiering förfallostruktur 2010-12-31

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	29 831	64	2,8	14 498	31	14 000	93
1–2 år	1 850	4	5,3	8 490	18	1 000	7
2–3 år	3 171	7	3,6	8 443	18	–	–
3–4 år	4 048	9	3,9	6 868	15	–	–
4–5 år	2 855	6	4,0	4 482	10	–	–
5 år och över	4 735	10	3,8	3 709	8	–	–
Totalt	46 490	100	3,3	46 490	100	15 000	100

Den genomsnittliga låneräntan i portföljen ökade till 3,3 procent (3,0). Genomsnittlig räntebindningstid var oförändrad 1,7 år.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2010	2009	Not
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2 419	2 434	21
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	77 633	71 784	4, 5, 16, 22
Inventarier	55	58	23
	77 688	71 842	
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intressebolag	327	320	25
Aktier och andelar i joint ventures	2	0	26
Derivatinstrument	250	566	31
Andra långfristiga fordringar	92	89	
	671	975	
Summa anläggningstillgångar	80 778	75 251	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	85	56	27
Aktuella skattefordringar	13	17	
Derivatinstrument	9	–	31
Övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna kostnader	836	1 046	28
Likvida medel	2 445	290	29
Summa omsättningstillgångar	3 388	1 409	
Summa tillgångar	84 166	76 660	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹⁾			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Andra reserver	–177	–388	
Balanserade vinstmedel	18 647	16 924	
Summa eget kapital	26 697	24 763	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	31 992	31 625	30
Uppskjuten skatteskuld	6 661	6 177	19
Derivatinstrument	552	1 161	31
Övriga långfristiga skulder	38	38	
Avsatt till pensioner	10	9	
Summa långfristiga skulder	39 253	39 010	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	14 498	8 814	30
Leverantörsskulder	68	114	
Skulder till moderföretag	1 319	1 656	
Derivatinstrument	21	108	31
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 310	2 195	32
Summa kortfristiga skulder	18 216	12 887	
Summa eget kapital och skulder	84 166	76 660	
Nyckeltal			
Räntebärande skulder netto, mkr	44 045	40 149	
Soliditet, %	32	32	
Belåningsgrad, %	57	56	

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

Kommentarer koncernens balansräkning

Immateriella tillgångar

Vasakronans immateriella tillgångar utgörs huvudsakligen av goodwill. Denna goodwill har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter i enlighet med gällande redovisningsregler redovisats till nominell skattesats vid förvärv, vilket översteg den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2010 till 2 319 mkr (2 331). Förändringen mot föregående år beror på minskningen av goodwill i samband med försäljning av fastigheter och bolag.

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

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2010 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde på 77 633 mkr (66 383, exkl Dombrom). Värdeförändringen under året uppgick till 4 029 mkr (–4 528), vilket motsvarar en värdeökning på 6,1 procent.

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

utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 38.

Fastighetsprojekt

De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 2 990 mkr (5 341), varav 1 161 mkr är upparbetat per 31 december 2010. Investeringsvolymen var lägre under 2010 än under 2009 till följd av att flera projekt avslutats under året.

Totalt har större projekt med en total investering om 3,0 mdkr avslutats under året. Bland de avslutade projekten kan nämnas nya Tingsrätten i Göteborg, med Domstolsverket som hyresgäst, och Pennfåktaren 11 på Vasagatan i Stockholm. Pennfåktaren var också den första fastigheten i Sverige som precertifierades på guldnivå enligt miljöcertifieringssystemet LEED.

De större pågående projekten har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentliga sektorn. Totalt uppgick uthyrningsgraden i de större fastighetsprojekten till 91 procent per 31 december 2010.

Aktier och andelar

Aktier och andelar ökade till 329 mkr (320) och avser Vasakronans innehav i intressebolag och joint ventures, främst kopplat till engagemangen vid Järvafältet i Solna/Sundbyberg.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter inkl Dombrom

Mkr	2010	2009
Ingående verkligt värde 1 jan	71 784	74 252
Investeringar	2 066	3 069
Förvärv (inkl förvärvskostnader)	5 590	642
Omklassificering joint ventures	–	279
Försäljningar	–5 799	–2 089
Orealiserad värdeförändring	3 992	–4 369
Utgående verkligt värde 31 dec	77 633	71 784

I realiserad värdeförändring ingår fastigheterna i Dombrom med 24 mkr, vilka i resultaträkningen ingår i resultatet från avvecklad verksamhet.

Större fastighetsprojekt per 2010-12-31

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 000	134	58 000	Juli 2013	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	710	651	29 000	Juli 2012	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	360	9	22 900	Dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	330	215	30 000	Dec 2011	80
Stockholm, Kungsholmen	Lyckan 9, Lindhagensgatan	160	16	7 000	Feb 2012	91
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	36	32 000	Dec 2013	100
Stockholm, Nacka Strand	Sicklaön 13:82, Hotell J	150	40	6 800	Sept 2011	100
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	140	60	39 500	Dec 2011	82
Totalt		2 990	1 161			91

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 26,3 procent på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2010 till 6 661 mkr (6 177) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen jämfört med årsskiftet 2009/2010 beror på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel ökade till 44 045 mkr (40 149), vilket främst beror på investeringar i fastighetsbeståndet och utdelning till ägaren. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,4 år (2,5) och andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 31 procent (22). Vid utgången av 2010 hade andelen kapitalmark-

nadsfinansiering minskat till 58 procent (65) och andelen banklån ökat till 42 procent (35). Ökningen förklaras av de banklån som togs för finansieringen av de fastighetsförvärv som gjordes i december 2010. Certifikatsupplåningen ökade under året till 5,5 mdkr (3,7) och målsättningen är en fortsatt ökning.

Under året har Vasakronan tagit upp nya banklån på 7,9 mdkr, varav 5,3 mdkr mot säkerhet, och emitterat obligationer uppgående till 4,3 mdkr.

Likvida medel ökade till 2 445 mkr (290) och bindande kreditlöften ökade till 15 000 mkr (13 050). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 120 procent (151) av låneförfall kommande 12 månader.

Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag ökade till 12 591 mkr, vilket motsvarar 15 procent av Vasakronans totala tillgångar.

Finansieringskällor 2010-12-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	5 465	12
MTN-program	25 000	21 668	47
Banklån utan säkerhet	6 766	6 766	14
Banklån mot säkerhet	12 591	12 591	27
Bindande kreditlöften	15 000	–	–
Totalt		46 490	100

Vasakronan har en diversifierad finansiering och reserver bland annat i form av bindande kreditlöften på 15 mdkr.

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2009-01-01	4 000	4 227	-442	19 503	27 288
Kassaflödessäkringar efter skatt			54	-3	51
Årets resultat				-1 354	-1 354
<i>Summa totalresultat</i>			54	-1 357	-1 303
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare				-1 656	-1 656
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				435	435
Utgående eget kapital 2009-12-31	4 000	4 227	-388	16 924	24 763
Ingående eget kapital 2010-01-01	4 000	4 227	-388	16 924	24 763
Kassaflödessäkringar efter skatt			211		211
Årets resultat				5 303	5 303
<i>Summa totalresultat</i>			211	5 303	5 514
Utdelning				-2 500	-2 500
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare				-1 465	-1 465
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				385	385
Utgående eget kapital 2010-12-31	4 000	4 227	-177	18 647	26 697

Övrigt totalresultat

Det egna kapitalet har under 2010 påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på derivat med 211 mkr (51) efter skatt. Utgående balans för ackumulerade orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -240 mkr (-527) med en skatteeffekt på 63 mkr (139), redovisat som andra reserver.

Årets resultat uppgick till 5 303 mkr (-1 354), och årets totalresultat uppgick därmed till 5 514 mkr (-1 303).

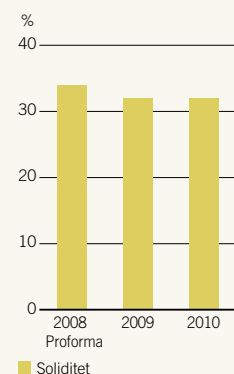
Transaktioner med ägarna

Under 2010 betalades utdelning till ägarna i form av det beslutade koncernbidraget om 1 656 mkr (1 073), vilket redovisades i det egna kapitalet 2009. Under 2010 har det egna kapitalet påverkats av ett redovisat koncernbidrag om 1 465 mkr (1 656), med en skatteeffekt bokad direkt mot eget kapital om 385 mkr (435). Koncernbidraget utbetalades i början av 2011. Under 2010 betalades även en extra utdelning ut till ägarna om 2 500 mkr i samband med försäljningen av Bostadsaktiebolaget Dombron.

Soliditet och belåningsgrad

Soliditeten var oförändrat 32 procent och belåningsgraden ökade till 57 procent (56).

Soliditet



Soliditeten är oförändrad jämfört med föregående år.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2010	2009	Not
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat kvarvarande verksamhet	3 599	3 406	
Rörelseresultat avvecklad verksamhet ¹⁾	91	223	20
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	12	100	35
Betald ränta	-1 353	-1 525	
Erhållen ränta	6	22	
Betald skatt	-16	-125	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 339	2 101	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	29	-92	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	174	-7	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 542	2 002	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 066	-3 069	22
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-5 590	-642	22
Avyttring av förvaltningsfastigheter	411	2 283	16
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-10	-6	
Avyttring av nettotillgångar i koncernbolag	4 980	-	
Aktier och andelar netto	-7	14	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 282	-1 420	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	260	582	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-4 156	-1 073	38
Förändring räntebärande skulder	6 051	-1 457	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 895	-2 530	
Periodens kassaflöde	2 155	-1 948	
Likvida medel vid periodens början	290	2 238	
Periodens förändring av likvida medel	2 155	-1 948	
Likvida medel vid periodens slut	2 445	290	29

1) Inklusive resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning under 2009.

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 2 339 mkr (2 101). Ökningen beror främst på förbättrat rörelseresultat och lägre betalningar av ränta.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på 203 mkr (–99) ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 542 mkr (2 002).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –2 282 mkr (–1 420). Under december förvärvades fastigheterna Stuten 12 och Blåmannen 20 i Stockholm för en total köpeskilling om 5 418 mkr jämte förvärvskostnader på 172 mkr. Under året avyttrades dotterbolaget Dombron med ett positivt kassaflöde på 4 980 mkr. Därtill har fastigheterna Kallebäck 2:3 i Göteborg och Bellona 5 i Solna avyttrats för en total köpeskilling om 425 mkr.

Under året har ett flertal större projekt avslutats, vilket har medfört en lägre investeringsvolym. Totala investeringar uppgick under året till 2 066 mkr (3 069).

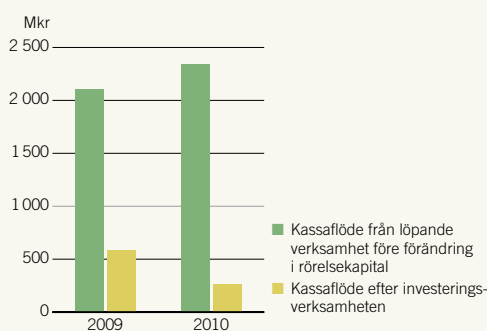
Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 895 mkr (–2 530). Under det tredje kvartalet delades 2 500 mkr ut till ägaren Vasakronan Holding i anslutning

till att försäljningslikviden för aktierna i Dombron betalades av köparen. Därutöver har det koncernbidrag om 1 656 mkr som redovisades i årsbokslutet 2009 betalats ut till ägaren under året.

Kassaflödet uppgick till 2 155 mkr (–1 948) och likvida medel uppgick till 2 445 mkr (290) vid utgången av 2010.

Kassaflöden



Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr ¹⁾	Frånträde
Kallebäck 2:3	Göteborg	ICA Fastigheter	295	2010-04-08
Bostadsfastigheter, Dombron	Uppsala, Stockholm, Göteborg	Fjärde AP-fonden	5 402	2010-07-01
Solna Bellona 5	Stockholm	Wählin Fastigheter	130	2010-12-21
Totalt			5 827	

1) Köpeskilling exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr ¹⁾	Tillträde
Stuten 12	Stockholm	Bank of Ireland	1 068	2010-12-07
Blåmannen 20	Stockholm	Commerz Real	4 350	2010-12-22
Totalt			5 418	

1) Köpeskilling exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Belopp i mkr	2010	2009	Not
Nettoomsättning	424	510	
Rörelsens kostnader	-535	-689	8
Realisationsresultat försäljningar	638	279	16
Rörelseresultat	527	100	9-13
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	417	-43	17, 24
Räntetäckter	87	147	14
Räntekostnader	-1 263	-1 199	15
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	28	-11	18
Resultat före skatt	-204	-1 006	
Skatt	142	267	19
Årets resultat	-62	-739	
Övrigt totalresultat			
Kassaflödessäkningar	287	70	
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkningar	-76	-19	
Erhållet koncernbidrag	1 875	2 101	
Skatteeffekt från erhållet koncernbidrag	-493	-553	
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	1 593	1 599	
Summa totalresultat för perioden	1 531	860	

Balansräkning

Belopp i mkr	2010	2009	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	32	38	23
Aktier och andelar i koncernbolag	29 365	29 306	24
Uppskjuten skattefordran	478	519	19
Derivatinstrument	250	566	31
Långfristiga fordringar	35	31	
Summa anläggningstillgångar	30 160	30 460	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	6	2	27
Fordringar hos dotterbolag	32 167	28 659	
Fordringar hos joint ventures	0	0	
Aktuella skattefordringar	12	34	
Derivatinstrument	9	-	
Övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	339	269	28
Likvida medel	3 785	272	29
Summa omsättningstillgångar	36 318	29 236	
SUMMA TILLGÅNGAR	66 478	59 696	

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2009-01-01	4 000	16 458	20 458
Kassaflödessäkningar efter skatt		51	51
Koncernbidrag, erhållet		2 101	2 101
Skatteeffekt från koncernbidrag		-553	-553
Årets resultat		-739	-739
<i>Summa totalresultat</i>		<i>860</i>	<i>860</i>
Koncernbidrag, lämnat		-2 312	-2 312
Skatteeffekt från koncernbidrag		608	608
Utgående eget kapital 2009-12-31	4 000	15 615	19 615
Ingående eget kapital 2010-01-01	4 000	15 615	19 615
Kassaflödessäkningar efter skatt		211	211
Koncernbidrag, erhållet		1 875	1 875
Skatteeffekt från koncernbidrag		-493	-493
Årets resultat		-62	-62
<i>Summa totalresultat</i>		<i>1 531</i>	<i>1 531</i>
Utdelning		-2 500	-2 500
Koncernbidrag, lämnat		-1 467	-1 467
Skatteeffekt från koncernbidrag		386	386
Utgående eget kapital 2010-12-31	4 000	13 565	17 565

Balansräkning

Belopp i mkr	2010	2009	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
	4 000	4 000	
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	13 627	16 354	
Årets resultat	-62	-739	
	13 565	15 615	
Summa eget kapital	17 565	19 615	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	26 392	24 024	30
Derivatinstrument	552	1 161	31
Aktier och andelar i koncernbolag	–	124	24
Skulder till dotterbolag	1 011	1 011	
Avsatt till pensioner	10	9	
Övriga långfristiga skulder	35	32	
Summa långfristiga skulder	28 000	26 361	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	14 198	8 212	30
Derivatinstrument	4	17	31
Leverantörsskulder	5	5	
Skulder till moderbolag	1 319	1 656	
Skulder till dotterbolag	4 700	3 118	
Övriga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	687	712	32
Summa kortfristiga skulder	20 913	13 720	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 478	59 696	

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2010	2009	Not
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	527	100	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-359	-196	35
Erhållna räntor	118	147	
Betalda räntor	-1 599	-1 503	
Betald skatt	-15	–	
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-1 328	-1 452	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-1 183	-6 023	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelseskulder	1 194	832	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 317	-6 643	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-8	-35	
Avyttring inventarier	3	–	
Förvärv andelar i dotterbolag	-1	-1	
Avyttring andelar i dotterbolag	638	159	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	632	123	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-685	-6 520	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-4 156	-1 073	
Förändring räntebärande skulder	8 354	6 029	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 198	4 956	
Årets kassaflöde	3 513	-1 564	
Likvida medel vid årets början	272	1 836	
Årets förändring av likvida medel	3 513	-1 564	
Likvida medel vid årets slut	3 785	272	29

Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 424 mkr (510) och resultat före skatt uppgick till -204 mkr (-1 006). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Förbättringen av resultat före skatt är främst hänförlig till realisationsresultat från försäljning av dotterbolag samt högre resultat från andelar i koncernföretag. Kortfristiga räntebärande skulder har ökat till 14 198 mkr (8 212) under året, vilket främst beror på att nya kortfristiga lån tagits upp i samband med fastighetsförvärv i december 2010.

Noter

för koncernredovisningen och moderbolagets redovisning

Not 1 Allmän information

Vasakronan 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 långsiktig 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 23 mars 2011 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 5 maj 2011.

Not 2 Risker och möjligheter

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

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

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

Affärsmässiga risker

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

Fastigheternas marknadsvärde

Vasakronan redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och förändringen i verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringen är den post som enskilt kan ha störst påverkan på företagets

resultat, även om det i sig inte ger någon kassaflödeseffekt förrän en fastighet avyttras. Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde, vilket påverkas av såväl förändrade avkastningskrav som förändrade marknadshyresantaganden och andra värdepåverkande faktorer.

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

Under 2010 har fastighetsmarknaden påverkats positivt av den starka återhämtningen i svensk ekonomi. Det har bland annat medfört att marknadsvärdet på fastigheter har stigit genom att marknadens antagande om direktavkastningskrav och marknadshyra har förändrats. Den totala värdeökningen på Vasakronans fastighetsbestånd uppgick under 2010 till 4 029 mkr motsvarande 6,1 procent. De kommande åren förväntas en fortsatt tillväxt i svensk ekonomi med en ökad sysselsättning inom tjänstesektorn, och det bedöms komma att få en positiv effekt på kontorshyresmarknaden.

Driftnetto

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

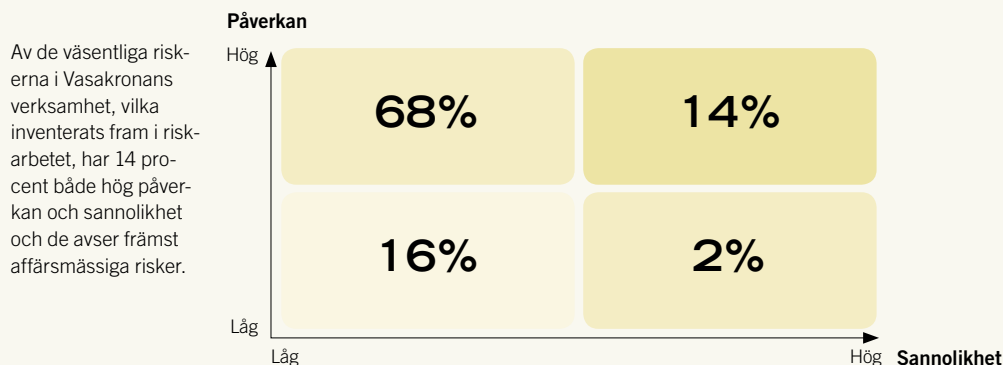
En utspridd förfallostruktur för hyreskontrakten, som i Vasakronans fall innebär att endast 15–20 procent av kontraktsporföljen är föremål för omförhandling varje år, leder till att effekten från makroekonomiska faktorer på hyresintäkterna begränsas i det korta perspektivet. Den genomsnittliga återstående löptiden i Vasakronans kontraktsporfölj uppgick per 2010-12-31 till 4,6 år och det är förhållandevis långt för branschen som helhet. Vasakronan har också en spridning på många olika hyresgäster och branscher. Genom att ge hyresgästerna en hög servicenivå och hög kvalitet, i syfte att öka kundnöjdheten och därmed lojaliteten hos befintliga hyresgäster och efterfrågan från potentiella hyresgäster, kan också påverkan från makroekonomiska faktorer begränsas.

Under 2010 noterades stabila eller minskande vakanser på de marknader där Vasakronan verkar. Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd ökade genom nyuthyrningar och genomförda omförhandlingar och förlängningar av hyreskontrakt genomfördes till en ny hyra som i genomsnitt översteg den tidigare gällande med 0,1 procent.

Projekt och transaktioner

Att köpa och sälja fastigheter samt att nyuppföra och utveckla befintliga

Bedömning väsentliga risker



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

Vasakronan begränsar riskerna genom god planering och kvalitets-säkrade interna processer. Samtliga transaktioner och större investeringar är också föremål för prövning i ett särskilt investeringsråd. Vid uppförande av nya byggnader ställs krav på att i princip hela fastigheten ska vara helt uthyrd innan investeringen påbörjas. Regelmässigt minimeras riskerna vid större investeringar även avtalsmässigt i förhållande till både entreprenörer och hyresgäster.

Vid utgången av 2010 hade de större investeringarna i Vasakronans bestånd en genomsnittlig uthyrningsgrad på 91 procent. För flertalet av dessa finns det dessutom långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentlig verksamhet.

Finansiella risker

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

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna i Vasakronans resultaträkning. Företaget eftersträvar en låg risk i den finansiella riskexponeringen och den finansiella riskhanteringen regleras av en finanspolicy som fastställts av styrelsen. Effekterna på kort sikt vid förändringar i marknadsräntorna begränsas genom en utspridd räntebindning.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken för att refinansiering omöjliggörs eller leder till väsentligt högre upplåningskostnad. Vasakronan har en diversifierad upplåning som minskar risken i kombination med reserver i form av bekräftade kreditlöften.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar Vasakronans upplåningskostnad. För att hantera ränterisken ska en räntebindningsstruktur väljas så att en räntetäckningsgrad på lägst 1,9 gånger varaktigt kan uppfyllas.

Kreditrisk

Vasakronans kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Vasakronan. Kreditrisken uppstår främst vid placering av överlikviditet och vid användande av finansiella derivat och minskas genom en spridning på flera solida motparter.

Valutarisk

Valutarisk avser risken för resultatmässig påverkan av förändringar i växelkursen. Vasakronan tar ingen valutarisk genom att all upplåning sker i svenska kronor.

Administrativa risker

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

Begränsning av administrativa risker inom företaget sker genom kvalitetssäkrade processer och system. Under 2010 har arbetet fortsatt med att skapa enhetliga processer och system som är anpassade till den nya organisationens behov. Arbetet bedrivs utifrån de krav på en god intern kontroll som styrelsen ställer.

Känslighetsanalys (mkr)

Effekt på resultatet vid förändring av:		2011
Värdeförändring fastigheter ¹⁾	±1 procent	776
Hyresintäkter	±1 procent	55
Vakansgrad, hyra ²⁾	±1 procentenhet	66
Driftnetto	±1 procent	37
Ränta ²⁾	±1 procentenhet	465

1) Ingen kassaflödeseffekt

2) Givet en förändring per 1 januari 2011

Anseenderisker

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

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

Känslighetsanalys

För 2011 är prognosen för Vasakronan ett driftnetto som överstiger utfallet 2010 med 4 procent i ett jämförbart bestånd. Resultatet är känsligt för förändringar främst kopplade till de affärsmässiga riskerna och i tabellen Känslighetsanalys illustreras de effekter som kan uppkomma på de mest väsentliga posterna.

Not 3 Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Under 2010 har följande standarder samt ändringar och tolkningar av befintliga standarder trätt i kraft.

IFRS 3 (omarbetad), Rörelseförvärv

Denna omarbetning av standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjades den 1 juli 2009 eller senare. Den omarbetade standarden fortsätter att ange att förvärvsmetoden tillämpas för rörelseförvärv, men med några väsentliga förändringar. Alla betalningar för att köpa en verksamhet redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen och alla förvärvskostnader kostnadsförs. Vasakronan har inte genomfört något rörelseförvärv sedan standarden omarbetades, men kommer att tillämpa standarden vid framtida rörelseförvärv.

IAS 27 (omarbetad), Koncernredovisning och separata finansiella rapporter

Denna standard kräver att effekterna av alla transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital och dessa transaktioner ger inte längre upphov till goodwill eller vinster och förluster. Standarden anger också att när ett moderföretag mister det bestämmande inflytandet ska eventuell kvarvarande andel omvärderas till verkligt värde och en vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen.

Dessutom skall förluster i delägda dotterföretag allokeras fullt ut mellan moderföretagets ägare och de som inte har bestämmande inflytande. IAS 27 (omarbetad) har inte haft någon påverkan på innevarande period. Det har inte heller förekommit några transaktioner där företaget har förlorat det bestämmande inflytandet.

Övriga standarder och uttalanden som ska tillämpas från och med 2010 bedöms inte vara relevanta och har ingen påverkan på koncernen.

3.1 Förutsättningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter

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

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument. Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del väsentliga redovisningsmässiga uppskattningar. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög

grad av bedömning, vilka är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs närmare i not 4.

3.2 Klassificering

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

3.3 Koncernredovisning

3.3.1 Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag som står under bestämmande inflytande av Vasakronan. Med bestämmande inflytande avses där moderbolaget har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösterna. 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 för tillgångsförvärv kostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. I förvärvsanalysen som upprättas i anslutning till förvärvet, värderas identifierbara förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser i ett företagsförvärv till verkliga värden, oavsett omfattning på eventuellt minoritetsintresse. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. De initiala förvärvsanalyserna är preliminära tills dess att verkliga värden på förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser slutligen har fastställts, dock inte längre än tolv månader efter förvärvsdagen.

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

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

3.3.2 Joint ventures och intressebolag

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

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

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

Orealiserade vinster på transaktioner med dessa företag elimineras i förhållande till koncernens innehav. Även orealiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Redovisningsprinciperna för joint ventures och intressebolag ändras i förekommande fall för att garantera en konsekvent tillämpning av principer inom koncernen.

3.4 Segmentrapportering

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

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

3.5 Intäkter och kostnader

3.5.1 Hyresintäkter

Vasakronans hyresavtal klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 3.6 nedan. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodiseras 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 kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår från Vasakronans sida, vilket normalt sker vid avflyttning. I hyresintäkterna ingår belopp som fakturerats hyresgästen avseende media och fastighetsskatt samt andra kostnader, i den mån Vasakronan inte agerat ombud för hyresgästens räkning.

3.5.2 Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

3.5.3 Intäkter från övrig verksamhet

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

3.5.4 Administrationskostnader

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

3.5.5 Finansiella intäkter och kostnader

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

3.6 Leasing

Koncernen är leasegivare

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

Koncernen är leasetagare

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

3.7 Goodwill

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

Goodwill har fördelats på kassagenererande enheter, vilka har bedömts vara de presenterade rörelsesegmenten, eftersom det är på denna nivå som ledningen följer upp verksamheten. Goodwill provas årligen genom att säkerställa att det redovisade värdet för varje kassa-

genererande 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.

3.8 Immateriella tillgångar

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

3.9 Förvaltningsfastigheter

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

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. På sidan 38 finns en närmare beskrivning av grunderna för Vasakronans värdering av förvaltningsfastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad delårsrapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten, som realiserad värdeförändring.

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

I fastigheter där Vasakronan själva är hyresgäst utgår marknadshyra.

3.10 Inventarier

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

3.11 Nedskrivningar

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

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

3.12 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och derivatinstrument samt bland skulderna leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med

tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

3.12.1 Likvida medel

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

3.12.2 Kundfordringar

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

Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns 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.

3.12.3 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.

3.12.4 Derivatinstrument

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

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 som övrigt totalresultat i eget kapital. Den vinst eller förlust som hänförs till den ineffektiva delen redovisas i resultaträkningen.

Akkumulerade belopp i eget kapital återförs till resultaträkningen under de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet. När ett säkringsinstrument löper ut alternativt säljs eller om 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.

3.12.5 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 34.

3.13 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar. Företagets pensionsåtaganden tryggs 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 2010 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.

3.14 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. Som aktuell skatt redovisas även redovisningsmässigt beräknad skatt på koncernbidrag.

Uppskjuten skatt

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

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

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

3.15 Avsättningar

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

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

3.16 Avecklad verksamhet

En tillgång skall klassificeras som tillgänglig för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick. En avecklad verksamhet är en del av ett företag som antingen har avyttrats eller är klassificerad som att den innehas för försäljning. Resultatet för avecklad verksamhet samt resultat från försäljningen av avecklad verksamhet redovisas netto på raden Resultat från avecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Även jämförelsetal, nyckeltal och uppgifter i diagram är omräknade och avser koncernens resultat och ställning exklusive avecklad verksamhet, om inget annat anges.

3.17 Upplysningar om kommande standarder

Följande standarder samt ändringar och tolkningar av befintliga standarder, har publicerats och är obligatoriska för koncernens redovisning vid nedanstående tidpunkter för ikraftträdande. Dessa har inte tillämpats i förtid. Ett antal mindre förändringar har gjorts i befintliga standarder som träder i kraft 2011 eller senare. Dessa förändringar bedöms inte få någon väsentlig effekt på Vasakronan.

IFRS 9 Finansiella instrument

Denna standard introducerar två nya krav avseende värdering och klassificering av finansiella tillgångar. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2013, men är tillgänglig för förtida tillämpning. Koncernen kommer att utvärdera vilken inverkan IFRS 9 får på de finansiella rapporterna.

IAS 24 (omarbetad), Upplysningar om närstående

IAS 24 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2011 eller senare. När den omarbetade standarden tillämpas, kommer koncernen att behöva upplysa om transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag. Koncernen kommer att tillämpa den omarbetade standarden från 1 januari 2011.

3.18 Moderbolagets redovisningsprinciper

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

3.18.1 Dotterföretag

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

3.18.2 Joint ventures

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

3.18.3 Intäkter

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

3.18.4 Koncernbidrag

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

Not 4 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

4.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Verkligt värde påverkas därmed av väsentliga bedömningar och antaganden. För närmare information om Vasakronans bedömningar och antaganden, se avsnittet om marknadsvärdering på sidan 38.

4.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfyllda. Varken under 2009 eller 2010 har något rörelseförvärv skett.

4.3 Avecklad verksamhet

Under året bedrevs omfattande arbete med att internt sälja över fastigheter och bolag samt utveckla organisation, system och rutiner för att få Bostadsaktiebolaget Dombron till ett helt självständigt företag som var möjligt att sälja. Dombron uppfyllde kriterierna att vara ett självständigt företag som kunde säljas den 1 juni 2010. I juni 2010 tecknades avtal med Fjärde AP-fonden om försäljning av aktierna i Dombron och aktierna frånträdde den 1 juli 2010. Från och med delårsrapporten januari–juni 2010 redovisas därigenom Bostadsaktiebolaget Dombron som verksamhet under aveckling i enlighet med IFRS 5. Det innebär att resultatet för Dombrons verksamhet samt resultat från försäljningen av Dombron redovisas netto på raden Resultat från avecklad verksamhet i koncernens resultaträkning.

Not 5 Segmentredovisning koncernen

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

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

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

Resultaträkning	Stockholm		Göteborg		Uppsala		Öresund		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Hyresintäkter	3 676	3 593	911	845	388	398	533	531	–	–	5 508	5 367
Driftkostnader	–537	–494	–94	–90	–66	–65	–89	–84	–	–	–786	–733
Reparationer och underhåll	–102	–105	–25	–21	–20	–15	–20	–27	–	–	–166	–170
Fastighets-administration	–181	–209	–46	–50	–35	–37	–43	–48	–	–	–305	–343
Fastighetsskatt	–303	–282	–69	–70	–23	–22	–38	–35	–	–	–433	–409
Tomträttsavgäld	–106	–127	–1	–1	0	0	–5	–5	–	–	–112	–133
Fastighetskostnader	–1 229	–1 217	–235	–232	–144	–139	–195	–199	–	–	–1 802	–1 788
Driftnetto	2 447	2 376	676	613	244	259	338	332	–	–	3 706	3 579

Balansräkning	Stockholm		Göteborg		Uppsala		Öresund		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Förvaltnings-fastigheter	53 561	45 576	12 513	11 648	4 706	8 198	6 853	6 362	–	–	77 633	71 784
Goodwill	1 458	1 461	351	360	114	114	396	396	–	–	2 319	2 331
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	4 214	2 545	4 214	2 545
Summa tillgångar	55 019	47 037	12 864	12 008	4 820	8 312	7 249	6 758	4 214	2 545	84 166	76 660
Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–	26 697	24 763	26 697	24 763

Under åren 2010 och 2009 finns inga fastigheter som har varit vakanta i sin helhet. Hyresintäkter inkluderar även hyresintäkter för sålda fastigheter.

Not 6 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2010	2009
Hyresintäkter		
Stockholm	3 676	3 593
Göteborg	911	845
Uppsala	388	398
Öresund	533	531
Summa	5 508	5 367

Varav omsättningshyra 74 mkr (65).

Uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick för Stockholm till 91 procent (90), Göteborg 97 procent (97), Uppsala 93 procent (94) och Öresund 96 procent (96).

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⁾	5 159	1 255
Senare än 1 år men inom 5 år	2 764	3 197
Senare än 5 år	314	1 537
Summa	8 237	5 989

1) Varav bostäder 1 704 kontrakt (1 648) om 136 mkr (124).

Den genomsnittliga löptiden i kontraktsportföljen uppgick per årsskiftet till 4,6 år (4,3).

Motpartsrisiker i hyresintäkterna

Hyresintäkterna enligt kontraktsportföljen per årsskiftet fördelades med 95 procent (86) på kommersiella objekt och med 5 procent (14) på bostäder och garage. De kommersiella hyresintäkterna fördelades på cirka 4 500 kontrakt (4 260) 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	
	2010	2009
Reparationer och underhåll	-166	-119
Övriga direkta fastighetskostnader	-1 330	-1 325
Personalkostnader	-337	-391
Avskrivningar	-12	-11
Övriga externa kostnader	-65	-113
Summa kostnader	-1 910	-1 959
<i>Fördelat i resultaträkningen:</i>	2010	2009
Fastighetskostnader	-1 802	-1 788
Central administration	-108	-171
Summa	-1 910	-1 959

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

Operationella leasingavtal med koncernen som leasetagare

	Koncernen	
	2010	2009
Förfall inom 1 år	–	–
Senare än 1 år men inom 5 år	174	171
Senare än 5 år	383	397
Summa	557	568

Koncernens operationella leasingavtal består enbart av tomträttsavtal i dotterbolag.

Not 8 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Personalkostnader	-84	-81	-337	-390
Marknadsföring	-5	-27	-15	-38
Köpta tjänster	-11	-28	-48	-65
Avskrivningar inventarier	–	–	-11	-10
Övrigt	-8	-35	-90	-127
Summa	-108	-171	-501	-630

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

Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	2,0	1,7	2,0	1,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,9	0,2	0,9	0,2
Skatterådgivning	1,2	0,5	1,2	0,5
Övriga tjänster	0,8	1,1	0,8	1,1
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	0,5	0,2	0,5	0,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,0	–	0,0	–
Skatterådgivning	0,3	0,2	0,3	0,2
Övriga tjänster	1,0	5,7	1,0	5,7
Summa	6,7	9,6	6,7	9,6

Revisionskostnaderna för Vasakronan Holding AB har betalats av Vasakronan AB.

De övriga tjänsterna från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB avser ersättning för rådgivning i organisationsfrågor. För Ernst & Young AB utgörs kostnaderna främst av ersättning för arbete med att utveckla verksamhetsstödjande tjänster till hyresgästerna.

Arvodet till Ernst & Young AB för övriga tjänster under 2009 avser till övervägande del ersättning för arbete i samband med försäljningen av Vasakronan Service Partner AB och redovisas i resultaträkningen bland övriga rörelsekostnader.

Not 9 Medelantal anställda

	2010		2009	
	Antal anställda	Varav män, %	Antal anställda	Varav män, %
Moderbolaget	371	62	448	62
Dotterbolag	34	57	108	36
Summa koncernen	405		556	

Minskningen i medelantalet anställda beror främst på att dotterbolaget Vasakronan Service Partner AB såldes under 2009 och att dotterbolaget Bostadsaktiebolaget Domborn såldes under 2010.

Not 10 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ledande befattningshavare och styrelseledamöter	22 706	25 606	21 164	24 775
Övriga anställda	194 697	243 623	184 114	216 585
Summa löner och ersättningar	217 403	269 229	205 278	241 360
Pensionskostnader	49 000	55 280	47 066	53 528
Sociala kostnader	81 848	100 104	77 531	91 894
Summa	348 251	424 613	329 875	386 782

Ersättning till ledande befattningshavare och styrelseledamöter

	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande; Lars Lundquist	545	–	–	545
Styrelseledamot; Rolf Lydahl	200	–	–	200
Styrelseledamot; Anders Rydin	250	–	–	250
Styrelseledamot; Mats Wäppling ³⁾	–	–	–	–
Verkställande direktör; Fredrik Wirdeus	4 546	58	1 512	6 116
Vice verkställande direktör; Lars Johnsson	2 087	52	488	2 627
Andra ledande befattningshavare (10 personer)	13 536	437	5 426	19 399
Summa	21 164	547	7 426	29 137

1) Avser utbetald ersättning under 2010.

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

3) Mats Wäppling ingår i styrelsen från 1 november 2010 varför ingen utbetalning har skett år 2010. Styrelsearvodet uppgår till 200 tkr per år.

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön. Till styrelseledamot som är anställd av AP-fonderna eller Vasakronan utgår inget arvode. Till styrelsens ledamöter har ej utgått någon ersättning utöver styrelsearvode och arvode som ledamot i utskott. Med andra ledande befattningshavare avses de tio personer som tillsammans med verkställande direktören och vice verkställande direktören har ingått i ledningsgruppen under hela 2010 alternativt under vissa delar av året.

Rörlig lön

Rörlig lön baseras för 2010 på resultat kopplat till mål för Svenskt Fastighetsindex och Nöjd Kundindex. Från och med 2009 utgår ingen rörlig lön till varken verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare, utan endast till övriga anställda. Rörlig lön har under 2009, med utbetalning under 2010, kunnat ge ett maximalt utfall motsvarande två månadslöner. Rörlig lön för 2010, som också kan ge ett maximalt utfall motsvarande två månadslöner, har reserverats generellt i bokslutet och fastställs på individnivå i maj 2011.

Pensioner

Tjänstemän omfattas av trygghande 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 2010 har Vasakronan inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmåns-

bestämd plan, varför den redovisas som avgiftsbestämd. Vid ingången av 2010 uppgick SPP:s överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 100 procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på SPP:s tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt SPP:s försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Övriga anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionslösningar i AMF.

Verkställande direktörens pensionsvillkor är förmånsbestämda och följer BTP-planen med villkor som följer denna plan, beräknade utifrån 65-års pensionsålder. Verkställande direktörens pensionsålder är dock 60 år och efter denna ålder ska det enligt avtal inte erläggas några premier till BTP. 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.

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 direktören ett avgångsvederlag om 12 månader. Erhåller verkställande direktören ersättning från annan tjänst sätts vederlaget ned med motsvarande belopp. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 12 månadslöner (18 månadslöner om befattningshavaren är över 50 år vid uppsägningstillfället). Vid uppsägning från ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 11 Könsfördelning styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2010		2009	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	10	7	10	7
Ledande befattningshavare	12	10	12	10

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

Not 12 Sjukfrånvaro**Moderbolaget 2010**

	Kvinnor	Män	Totalt
Frånvaro fördelad på ålder och kön i %			
29 år eller yngre	3,2	0,8	1,7
30 till 49 år	1,5	1,9	1,8
50 år eller äldre	1,9	3,6	3,1
			2,2
Frånvaro fördelad på sjukfrånvarons längd i %			
60 dagar eller kortare			72,8
Längre än eller lika med 60 dagar			27,2
			100,0

Forts not 12

Moderbolaget 2009

	Kvinnor	Män	Totalt
Frånvaro fördelad på ålder och kön i %			
29 år eller yngre	3,0	1,5	2,1
30 till 49 år	1,8	3,6	2,8
50 år eller äldre	2,5	3,0	2,8
			2,8
Frånvaro fördelad på sjukfrånvaros längd i %			
60 dagar eller kortare			63,3
Längre än eller lika med 60 dagar			36,7
			100,0

Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 19 procent (19) inköp från koncernbolag. Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 94 procent (94) försäljning till koncernbolag.

Not 14 Ränteintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ränteintäkter	6	19	5	8
Räntebidrag	1	3	–	–
Ränteintäkter från dotterbolag	–	–	82	139
Summa	7	22	87	147

Not 15 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Räntekostnader	–1 375	–1 395	–1 196	–1 055
Övriga finansiella kostnader	–58	–67	–56	–61
Räntekostnader till dotterföretag	–	–	–11	–83
Aktiverad ränta ¹⁾	152	120	–	–
Summa	–1 281	–1 342	–1 263	–1 199

1) Posten räntekostnader inkluderar –57 mkr (–29 mkr) avseende realiserad och orealiserad värdeförändring vid förtidslösen och emission av lån.

Not 16 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	4 016	–4 720	–	–
Realiserad värdeförändring, fastigheter	13	192	–	–
Försäljning fastighetsägande bolag, netto	–	–	638	279
Summa	4 029	–4 528	638	279

Realiserad värdeförändring, fastigheter Försäljning fastighetsägande bolag, netto

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Försäljningspris, fastigheter	425	2 300	–	–
Försäljningskostnader, fastigheter	–13	–19	–	–
Redovisat värde, fastigheter	–399	–2 089	–	–
Summa	13	192	–	–

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

Sålda fastigheter under 2010 framgår av sidan 49. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter under 2010 uppgår till 39 mkr. Försäljningen av Domborn redovisas separat i not 20.

Not 17 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2010	2009
Resultat från andelar i koncernföretag	686	30
Nedskrivning andelar i koncernföretag	–269	–73
Summa	417	–43

Med resultat från andelar i koncernföretag avses resultat från ägda handels- och kommanditbolag.

Not 18 Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ineffektivitet i säkringar av verkligt värde	14	–1	14	–1
Ineffektivitet i kassaflödessäkringar	0	2	0	2
Räntederivat som ej säkringsredovisas ¹⁾	88	62	14	–12
Upplösning av säkringsreserv	1	0	–	–
Summa	103	63	28	–11

Den positiva värdeförändringen beror främst på stigande marknadsräntor för längre löptider.

Not 19 skatt

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Aktuell skatt	-371	-407	107	-55
Uppskjuten skatt	-1 273	1 079	35	322
Summa skatt på årets resultat	-1 644	672	142	267

Aktuell skatt på koncernbidrag som redovisats direkt mot eget kapital uppgår i koncernen till 385 mkr (435) och i moderbolaget till -107 mkr (55). I koncernen är skatten hänförlig till moderbolagets koncernbidrag till Vasakronan Holding AB.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Obeskattade reserver	-	31	-	-
Derivat	-27	-16	-7	3
Förvaltningsfastigheter	-1 449	993	-35	102
Skattemässiga underskott	187	278	77	289
Övriga temporära skillnader	16	-207	-	-72
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-1 273	1 079	35	322

Skilnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Redovisat resultat före skatt	6 445	-2 448	-204	-1 006
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 26,3%	-1 695	644	54	265
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	-7	-	-9	-

Skatteeffekt av:

Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	36	184	168	95
Utnyttjande av ej redovisade underskottsavdrag	5	12	-	-
Avyttrad goodwill	-3	-18	-	-
Effekt av förändrad lagstiftning för handels- och kommanditbolag	-	-153	-	-72
Nedskrivning av andelar	-	-	-71	-19
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	1	3	0	-2
Övriga temporära skillnader	19	-	-	-
Redovisad skattekostnad	-1 644	672	142	267
Effektiv skattesats koncernen	25,5%	27,5%		

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Derivat	-83	-185	-78	-161
Obeskattade reserver	121	121	-	-
Förvaltningsfastigheter	7 112	6 527	40	5
Skattemässiga underskott	-622	-435	-512	-435
Övriga temporära skillnader	133	149	72	72
Summa uppskjuten skatt	6 661	6 177	-478	-519

Uppskjuten skatteskuld på derivat, fastigheter och övrigt avser skillnaden mellan skattemässiga restvärden och redovisade restvärden. Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats uppgår till 2 364 mkr (1 654). Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

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 2 704 mkr att jämföra med uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen som uppgår till 7 112 mkr.

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ingående balans	6 177	7 078	-519	-216
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	1 273	-1 079	-35	-322
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	76	18	76	18
Omklassificering uppskjuten skatt joint ventures	-	38	-	-
Omklassificering uppskjuten skatt avvecklad verksamhet	-865	122	-	-
Utgående balans	6 661	6 177	-478	-519

Not 20 Resultat från avvecklad verksamhet

	Koncernen	
Belopp i mkr	2010	2009
Resultat i avvecklad verksamhet ¹⁾	49	427
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	-	-5
Resultat från försäljning av avvecklad verksamhet ²⁾	453	-
Resultat från avvecklad verksamhet	502	422
Nyckeltal		
Överskottsgrad, %	36	46
Area, tkvm, balansdagen	-	497
Antal fastigheter, balansdagen	-	66
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	-	5 402
Investeringar, mkr	24	41

1) Specifikation resultat i avvecklad verksamhet

Hyresintäkter	252	498
Driftkostnader	-106	-145
Reparationer och underhåll	-19	-53
Fastighetsadministration	-30	-62
Fastighetsskatt	-6	-10
Driftnetto/rörelseresultat	91	228
Resultat före värdeförändring och skatt	91	228
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-24	351
Resultat före skatt	67	579
Skatt	-18	-152
Resultat i avvecklad verksamhet	49	427

Forts not 20

2) Specifikation resultat från försäljning av avvecklad verksamhet		
Upplösning av redovisad uppskjuten skatt fastigheter	857	–
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljningen	–402	–
Skillnader mellan faktiska värden i försäljningen och redovisade värden i koncernen	11	–
Kostnader i samband med försäljningen	–13	–
Resultat	453	–

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

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

Den årliga minskningen av driftnettot till följd av försäljningen uppgår till cirka 200 mkr, motsvarande cirka 5 procent av det totala driftnettot för 2010.

Samtidigt minskar koncernens räntekostnader till följd av försäljningen, vilket medför att nettoeffekten på resultatet är begränsad.

Not 21 Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill

	Koncernen	
	2010	2009
Ingående balans	2 331	2 418
Avyttrad goodwill	–12	–87
Utgående balans	2 319	2 331

Övriga immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2010	2009
Ingående balans	103	103
Avskrivningar	–3	–
Utgående balans	100	103

Utgående balans immateriella anläggningstillgångar

	2 419	2 434
--	-------	-------

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

Goodwill värderas årsvis per den 31 december, alternativt om det finns indikation på värdenedgång. De faktorer som kan medföra att nedskrivning behöver ske är en nedgång i fastighetsvärdena eller en ökad bedömd skatterabatt. Vid utgången av 2010 finns inga indikationer på att nedskrivningsbehov föreligger.

I samband med försäljningen av fastigheter och bolag under 2010 har goodwill minskat med 12 mkr (87).

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

Not 22 Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde

	Koncernen	
	2010	2009
Ingående balans	71 784	74 252
Omklassificering joint ventures	–	279
Förvärv	5 590	642
Investering i befintliga fastigheter	2 066	3 069
Avyttringar	–5 799	–2 089
Orealiserad värdeförändring	3 992	–4 369
Utgående balans	77 633	71 784

Taxeringsvärden

Mark	16 320	12 865
Byggnader	33 628	32 151
Summa	49 948	45 016

Skattemässiga restvärden	49 542	45 973
---------------------------------	---------------	---------------

Verkligt värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Den externa värderingen som har genomförts per 31 december 2010 har omfattat samtliga fastigheter. På sidan 38 finns en närmare beskrivning av värderingsmetodiken.

Orealiserad värdeförändring inkluderar fastigheterna i Dombron vilka i resultaträkningen ingår i resultatet från avvecklad verksamhet.

Not 23 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	93	109	57	25
Förvärv	16	41	8	35
Försäljningar och utrangeringar	–12	–57	–6	–3
Utgående balans	97	93	59	57
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	–35	–60	–19	–11
Årets avskrivningar	–12	–13	–11	–10
Försäljningar och utrangeringar	5	38	3	2
Utgående balans	–42	–35	–27	–19
Summa planenligt restvärde	55	58	32	38

Not 24 Aktier och andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
	2010	2009
Ingående balans	29 182	28 864
Förvärv	1	1
Aktieägartillskott	223	–
Reglering av resultatandelar	656	391
Försäljning	0	–1
Likvidation av dotterbolag	–428	–
Nedskrivning	–486	–374
Återförda nedskrivningar	217	301
Utgående balans	29 365	29 182
Varav		
tillgång	29 365	29 306
skuld	–	–124

Forts not 24

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	Trelleborg	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	–
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	–
Kungspinnen I AB	556701-4278	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Lindholmskajen AB	556126-4176	Göteborg	100	51 500	–
Frösunda Hus I AB	556704-9183	Stockholm	100	1 000	–
Frösunda Hus II AB	556704-9175	Stockholm	100	1 000	–
Frösunda Hus III AB	556704-6213	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Priorinnan AB	556675-2423	Malmö	100	1 000	–
Vasakronan Ängen AB	556637-3550	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Hakberget AB	556745-5695	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Bergshamrafastigheter AB	556755-1337	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ankarspik 56 AB	556646-1223	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ankarspik 57 AB	556646-1215	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Fastighetsutveckling AB	556532-9108	Stockholm	100	1 000	–
Järvatorget AB	556548-5546	Stockholm	100	1 000	–
Kymlinge Utvecklings AB	556611-6900	Stockholm	100	1 000	–
Brotorp Utvecklings AB	556611-6918	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB	556718-7884	Göteborg	100	1 000	–
Vasakronan Ullevifastigheter AB	556718-6704	Göteborg	100	1 000	–
Ullevi Park Holding 1 i Göteborg AB	556718-6688	Stockholm	100	1 000	–
Ullevi Park 1 i Göteborg AB	556718-6621	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Markholding AB	556675-1771	Stockholm	100	1 000	–
Malmöporten AB	556604-8871	Stockholm	100	1 000	–
Malmöporten Delägare AB	556615-8225	Stockholm	100	1 000	–
Hötorgscity Fastighets AB	556198-6851	Stockholm	100	5 000	–
Restaurang Spring AB	556615-5205	Stockholm	100	1 000	–
Fastighets AB Gesimsen Grön	556011-7698	Stockholm	100	23 526 807	1 778
Fastighets AB Svava	556268-6658	Uppsala	100	500 000	–
Vasakronan Uppsala City AB	556057-0896	Uppsala	100	75 000	–
Aktiebolaget Nepos	556238-9105	Uppsala	100	10 000	–
Uppsala Science City AB	556250-5346	Uppsala	100	300 000	–
Uppsala Science Park KB	916512-8126	Uppsala	100	200	–
Nisseshus Nr 1 HB	916587-3424	Stockholm	100	–	451
KB Positionen 2	969666-7485	Stockholm	100	1 000	401
Positionen Parkering KB	969695-4115	Stockholm	100	200	–
RTB Reval KB	969635-4886	Stockholm	100	200	–
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken	556577-4535	Stockholm	100	1 000	301
Fastighets AB Skjutgossen nr 8 & Co KB	916502-7971	Stockholm	100	105	293
KB Positionen	969656-0177	Stockholm	100	200	250
Fastighets Aktiebolaget Bodega	556031-4246	Stockholm	100	3 000	213
HB Grönland Fastighetsförvaltning	916606-4585	Stockholm	100	–	–
Fastighets AB Gesimsen	556482-7318	Stockholm	100	1 000	–
KB Radio Östra	916625-7007	Nacka	100	1 000	–
Förvaltningsbolaget Alvikshus HB	916501-8004	Stockholm	100	–	156

1) Avser koncernens samlade kapitalandel.

2) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

Forts not 24

Bolag	Org.nr	Säte	Kapital andel, % ¹⁾	Aktier/ andelar ²⁾	Redovisat värde
Fastighetsaktiebolaget Lidingö Nya Centrum	556339-0839	Lidingö	100	1 000	98
KB Inom Vallgraven 22:15 Göteborg	916445-7039	Stockholm	100	200	–
Agilia Förvaltnings AB	556651-1852	Stockholm	100	1 000	–
Arkaden Göteborg KB	969646-3448	Stockholm	100	200	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 53 KB	969646-3836	Stockholm	100	200	–
AB Studentskrapan	556611-6868	Stockholm	100	1 000	95
Fastighetsbolaget Philipin KB	916626-5679	Nacka	100	1 000	94
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB	969646-7522	Stockholm	100	200	93
Fastighetsbolaget Oljekällaren KB	916626-5638	Stockholm	100	1 000	92
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB	556355-6835	Stockholm	100	501 000	60
Fastighetsbolaget Mässan KB	916626-5653	Stockholm	100	1 000	52
Fastighetsbolaget Klaraberg KB	916625-6975	Nacka	100	1 000	49
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB	969646-4016	Stockholm	100	200	48
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB	989200-4418	Stockholm	100	100	48
Fastighetsbolaget Augustendal KB	916635-9084	Stockholm	100	1 000	31
Fastighetsbolaget Båthamnen KB	916626-5711	Stockholm	100	1 000	24
Fastighetsbolaget Ellensvik KB	916625-6991	Stockholm	100	1 000	18
Vasakronan Starkströmmarna AB	556771-7920	Stockholm	100	1 000	13
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB	969646-4032	Stockholm	100	200	–
Gotic AB	556708-2101	Stockholm	100	100 000	8
Fastighetsbolaget Gustavshög KB	916625-6983	Stockholm	100	1 000	–
Fastighetsbolaget Skönvik KB	916625-7015	Stockholm	100	1 000	–
Fastighetsbolaget Jakobsdal KB	916625-6967	Nacka	100	1 000	–
Fastighetsbolaget Ravinen KB	916626-5661	Stockholm	100	1 000	5
Fastighetsbolaget Saluhallen KB	916626-5695	Stockholm	100	1 000	4
Nacka Strand Förvaltnings AB	556034-9150	Stockholm	100	20 000	3
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 60 KB	969646-7282	Stockholm	100	200	2
Position Stockholm AB	556577-3818	Stockholm	100	1 000	0
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	–
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
Vasakronan Blåmannen AB	556825-9302	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 41 AB	556761-8763	Stockholm	100	1 000	0
Ankarspik 55 AB	556793-1273	Stockholm	100	1 000	0
Ankarspik 57 AB	556813-4133	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 58 AB	556813-4141	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 61 AB	556825-9401	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 62 AB	556825-9419	Stockholm	100	500	0
AP Fastigheter AB	556417-5858	Stockholm	100	100 000	0
Bostadsaktiebolaget Hemstaden	556651-1878	Stockholm	100	1 000	–
FSG Nitsew 4 AB	556744-8443	Stockholm	100	100 000	–
Vasakronan Ankarspik 43 AB	556771-7722	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ankarspik 44 AB	556771-7805	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ankarspik 45 AB	556772-1575	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ankarspik 46 AB	556772-1500	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ankarspik 47 AB	556772-0676	Stockholm	100	1 000	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 4 KB	969646-7563	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Stockholmsstuten AB	556820-7798	Stockholm	100	500	–
Fastighetsbolaget Fabrikören KB	916626-5620	Nacka	100	1 000	–
Fastighetsbolaget Kusken KB	916626-5612	Nacka	100	1 000	–
Fastighetsbolaget Disponenten KB	916626-5646	Stockholm	100	1 000	–
Summa					29 365

1) Avser koncernens samlade kapitalandel.

2) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

Not 25 Aktier och andelar i intressebolag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ingående balans	320	415	–	–
Resultatandel	0	6	–	–
Kapitaltillskott	7	–	–	–
Utdelning	–	–98	–	–
Omfördelning mellan joint venture och intressebolag	–	–3	–	–
Utgående balans	327	320	–	–

Intressebolag

Bolag	Org.nr	Säte	Kapital- andel, %	Aktier/ andelar	Redovisat värde
Järvastaden AB	556611-6884	Stockholm	50	500	298
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Solna	50	5 000	0
Stora Ursvik KB	969679-3182	Solna	50	50	29
Summa					327

Not 26 Aktier och andelar i joint venture

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ingående balans	0	92	0	0
Resultatandel	2	6	–	–
Aktieägartillskott	–	2	–	–
Omklassificering joint venture	–	–100	–	–
Summa	2	0	0	0

Under 2009 förvärvades NCC:s andel i det tidigare samägda bolaget vid Ullevi Park. Den tidigare ägda andelen, som redovisades enligt kapitalandelsmetoden, har i samband med förvärvet omklassificerats.

Joint venture

Bolag	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 4 Holding i Göteborg AB	556727-4179	Göteborg	50	50	2

Not 27 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Hyresfordringar brutto	86	38	0	0
Övriga kundfordringar brutto	14	34	6	2
Avsättning för osäkra hyres- och kundfordringar	-15	-16	0	0
Summa	85	56	6	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 19 procent av den kommersiella kontrakterade hyran.

Koncernen har redovisat förluster på 6 mkr (8) för nedskrivning av hyres- och kundfordringar.

Not 28 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Moms i projekt	87	345	–	–
Depositioner	49	32	49	–
Förutbetalda driftkostnader	30	24	0	1
Upplupna hyresintäkter	9	16	0	–
Upplupna investeringsbidrag	–	27	–	–
Upplupna intäktsräntor	279	256	277	265
Övriga poster	382	346	13	3
Summa	836	1 046	339	269

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

Not 29 Likvida medel

Posten likvida medel uppgick till 2 445 mkr (290) och består av banktillgodoavanden utan bindningstid. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 3 785 mkr (272).

Not 30 Räntebärande skulder

Finansiella risker

För genomgång av de finansiella riskerna och Vasakronans riskhantering hänvisas till not 2, Risker och möjligheter, på sidan 52.

Förfallostruktur räntebärande skulder inklusive derivat

År	Mkr	Räntebindning		Koncernen Kapitalbindning		Kreditlöften	
		Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom 1 år	29 831	2,8	64	14 498	31	14 000	92
1–2 år	1 850	5,3	4	8 490	18	1 000	8
2–3 år	3 171	3,6	7	8 443	18	–	–
3–4 år	4 048	3,9	9	6 868	15	–	–
4–5 år	2 855	4,0	6	4 482	10	–	–
5–6 år	800	4,0	2	999	2	–	–
Över 6 år	3 935	3,8	8	2 710	6	–	–
Totalt	46 490	3,3	100	46 490	100	15 000	100

Genomsnittlig räntebindningstid vid utgången av året var 20 månader (20) och genomsnittlig kapitalbindningstid minskade till 29 månader (30). Den genomsnittliga räntan för låneportföljen på balansdagen ökade till 3,3 procent (3,0). Bindande kreditlöften uppgick på balansdagen till totalt 15 000 mkr (13 050). Av dessa var 0 mkr (0) utnyttjade på balansdagen.

Forts not 30

Långfristiga räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Andelar av räntebärande skulder som förfaller till betalning:				
<i>senare än 5 år efter balansdagen</i>				
Skulder till kreditinstitut	2 999	1 037	2 199	237
Obligationsprogram	710	401	710	401
<i>senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen</i>				
Skulder till kreditinstitut	12 892	11 123	8 092	4 623
Obligationsprogram	15 391	19 064	15 391	18 763
Summa	31 992	31 625	26 392	24 024
Varav långfristiga skulder med rörlig ränta	19 086	17 450	13 486	10 650
Varav långfristiga skulder med fast ränta	12 906	14 175	12 906	13 374

Med rörlig ränta avses räntebindningstid om max 6 månader.

Genomsnittlig ränta i låneportföljen (exklusive derivat)

	Koncernen		Moderbolaget	
	Genomsnittlig ränta, %		Genomsnittlig ränta, %	
	2010	2009	2010	2009
Skulder till kreditinstitut	2,6	1,2	2,6	1,1
Obligationsprogram	3,6	3,2	3,6	3,3
Certifikatprogram	1,7	0,7	1,7	0,7

Räntebärande skulder, exklusive derivat

	Koncernen				Moderbolaget			
	Redovisade belopp		Verkligt värde		Redovisade belopp		Verkligt värde	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Skulder till kreditinstitut	19 357	14 100	19 332	13 939	13 757	6 800	13 752	6 752
Obligationsprogram	21 668	22 622	21 963	23 176	21 368	21 719	21 663	22 264
Certifikatsprogram	5 465	3 717	5 464	3 721	5 465	3 717	5 464	3 721
	46 490	40 439	46 759	40 836	40 590	32 236	40 879	32 737

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.

Samtidig 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 banklåneavtalen finns också villkor om att säkerställd finansiering inte ska överstiga 20 procent av koncernens tillgångar, samt att räntetäckningsgraden måste överstiga 1,5 gånger.

Likviditetsrisk – Löptidsanalys för finansiella skulder

Per 31 december 2010, mkr	Mindre än 1 år	1–2 år	2–5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	–3 936	–3 887	–10 026	–3 357
Emitterade företagsobligationer	–6 318	–5 587	–11 255	–767
Emitterade företagscertifikat	–5 480	0	0	0
Derivatinstrument	–199	–159	–335	–117
Leverantörsskulder	–68	0	0	0

Per 31 december 2009, mkr	Mindre än 1 år	1–2 år	2–5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	–2 119	–1 668	–9 947	–1 336
Emitterade företagsobligationer	–3 881	–8 395	–12 245	–419
Emitterade företagscertifikat	–3 720	0	0	0
Derivatinstrument	–486	–415	–645	–164
Leverantörsskulder	–114	0	0	0

Tabellen anger framtida odiskonterade kassaflöden för koncernens finansiella skulder, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenliga förfalltidpunkten. De belopp som förfaller inom 12 månader överensstämmer med bokförda belopp, eftersom diskonteringsfaktorn är oväsentlig

Not 31 Derivatinstrument

Redovisade belopp, koncernen

	Koncernen				Moderbolaget			
	2010		2009		2010		2009	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar kassa-flödessäkringar	–	234	–	520	–	234	–	520
Ränteswappar säkringar av verkligt värde	259	245	566	567	259	245	566	567
Ränteswappar som ej säkringsredovisas	–	94	–	182	–	77	–	91
Summa	259	573	566	1 269	259	556	566	1 178
Varav								
långfristig del	250	552	566	1 161	250	552	566	1 161
kortfristig del	9	21	–	108	9	4	–	17

Med kortfristiga derivat avses derivat som förfaller inom 12 månader.

Ränteswappar 2010

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Orealiserad värdeförändring, mkr
2011	5 200	0,2	–6
2012	5 205	0,4	–54
2013	3 605	0,5	–40
2014	7 345	0,5	–122
2015	2 060	1,4	–68
2016	800	2,5	–30
Efter 2016	2 875	1,7	7
Summa	27 090	0,7	–313

Derivatet förlänger räntebindingstiden med 7 månader (4) och ökar den genomsnittliga räntan med 0,4 procentenheter. Det nominella beloppet för utestående ränteswapsavtal uppgick vid utgången av 2010 till totalt 25 130 mkr.

Not 32 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Fastighetsskatt	48	40	–	–
Moms	128	35	10	13
Depositioner	66	47	0	0
Personalens källskatt	6	6	6	6
Förutbetalda hyresintäkter	849	850	1	–
Upplupna räntekostnader	617	597	585	528
Upplupna driftkostnader	70	61	–	–
Semesterlöner samt upplupna sociala avgifter	37	46	31	39
Upplupen stämpelskatt	163	–	–	–
Övriga poster	326	513	54	126
Summa	2 310	2 195	687	712

Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Aktiepant	1 230	1 230	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	11 477	7 042	Inga	Inga
Summa	12 707	8 272	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	102	128	361	444

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

Eventalförpliktelser

Vasakronan ansvarar solidariskt för Stora Ursvik KBs skulder som per balansdagen innebär ett åtagande om 102 mkr.

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

Med moderbolagets eventalförpliktelser 361 mkr (444) avses ansvar för skulder i koncernens handels- och kommanditbolag där moderbolaget är bolagsman.

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

	Låne- och kundfordringar	Derivatinstrument försäkring	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
2010-12-31				
Likvida medel	2 445	–	2 445	2445
Kundfordringar	85	–	85	85
Summa	2 530	0	2 530	2 530

Skulder i balansräkningen

	Skulder värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
2010-12-31				
Skulder till kreditinstitut	–	19 357	19 357	19 332
Emitterade företagsobligationer	–	21 668	21 668	21 963
Emitterade företagscertifikat	–	5 465	5 465	5 464
Derivatinstrument, netto	314	–	314	361
Leverantörsskulder	–	68	68	68
Summa	314	46 558	46 872	47 188

Tillgångar i balansräkningen

	Låne- och kundfordringar	Derivatinstrument försäkring	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
2009-12-31				
Likvida medel	290	–	290	290
Kundfordringar	56	–	56	56
Summa	346	0	346	346

Skulder i balansräkningen

	Skulder värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
2009-12-31				
Skulder till kreditinstitut	–	14 100	14 100	13 939
Emitterade företagsobligationer	–	22 622	22 622	23 176
Emitterade företagscertifikat	–	3 717	3 717	3 721
Derivatinstrument, netto	703	–	703	608
Leverantörsskulder	–	114	114	114
Summa	703	40 553	41 256	41 558

Derivat tas upp till verkligt värde i balansräkningen. Derivatinstrument tillhör nivå 2 i verkligt värde hierarkin då värdet på derivaten går att härleda från prisnoteringar från motpart. Skillnaden mellan verkligt värde derivat och marknadsvärde derivat kommer av att förkortande swappar även inkluderar säkrat instrument enligt reglerna för IAS 39. Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värde hierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen. För övriga tillgångar och skulder bedöms de redovisade värdena inte avvika från

marknadsvärdena. 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 2010 och 2009. Värdering har skett genom diskontering av framtida kassaflöden till marknadsräntan för respektive löptid. Dessa värden representerar ett beräknat värde och kommer inte nödvändigtvis att realiseras.

Not 35 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Avskrivningar	12	12	279	83
Försäljning/avveckling av koncernbolag	2	10	-638	-279
Resultatandel i joint venture	-2	78	-	-
Summa	12	100	-359	-196

Redovisade realiserade värdeförändringar ger ingen påverkan på kassaflödet. Effekten på kassaflödet från realiserade värdeförändringar redovisas i sin helhet under investeringsverksamheten.

Not 36 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna. Styrelse och ledningsgrupp är också närstående till Vasakronan. Vidare har Vasakronan närståenderelation med delägda intressebolag, enligt not 25, och samägda joint venturebolag, enligt not 26.

Utöver de närståenderelationer som anges ovan har moderbolaget ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag enligt not 24.

Närståendetransaktioner

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

I juni 2010 tecknades avtal med Fjärde AP-fonden om försäljning av aktierna i Bostadsaktiebolaget Dombrom och aktierna frånträdde den 1 juli 2010. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr, vilket motsvarade marknadsvärdet vid årets ingång.

För uppgift om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not 10. Styrelseledamöter och ledningsgrupp presenteras på sidorna 34–35. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan utöver vad som anges i denna not och i not 10.

Transaktioner och mellanhavanden med intressebolag och joint venturebolag under 2010 framgår av not 25 och 26.

För moderbolaget framgår transaktioner och mellanhavanden med dotterbolag av not 13. Vasakronan har under 2010 betalat utdelning dels genom en extra utdelning i samband med försäljningen av Dombrom och dels genom reglering av redovisat koncernbidrag till moderbolaget Vasakronan Holding AB om totalt 4 156 mkr.

Not 37 Åtaganden

Investeringsåtaganden

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

	Koncernen	
	2010	2009
Förvaltningsfastigheter	2 012	2 362

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

Not 38 Utdelning per aktie

Utdelning som betalades ut under år 2010 utgjordes av det redovisade koncernbidraget som uppgick till 1 656 mkr (41,40 kronor per aktie) samt den extra utdelning om 2 500 mkr (62,50 kronor per aktie) som betalades ut i samband med försäljningen av Dombrom, respektive 1 073 mkr för år 2009 (26,82 kronor per aktie). På årsstämman den 5 maj 2011 kommer styrelsen att föreslå en utdelning genom det redovisade koncernbidraget på 26,98 kr per aktie (41,40) motsvarande 1 080 mkr (1 656), vilket har utbetalats i början av 2011.

Not 39 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 2011.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	13 626 650 714 kr
Årets resultat	-61 612 007 kr
Summa	13 565 038 707 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	13 565 038 707 kr
Summa	13 565 038 707 kr

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 1 464 602 tkr har redovisats som skuld till Vasakronan Holding AB. Koncernbidraget har betalats den 3 januari 2011.

Styrelsen finner att föreslagen utdelning genom koncern-

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

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

Stockholm den 23 mars 2011

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Mats Andersson
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Kerstin Hessius
Ledamot

Rolf Lydahl
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Anders Rydin
Ledamot

Sara Torstensson
Arbetsstagarrepresentant

Mats Wäppling
Ledamot

Fredrik Wirdenius
*Ledamot och
verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den
24 mars 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ernst & Young AB

Ulf Pettersson
*Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor*

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
*Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor*

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Vasakronan AB (publ)

Org nr 556061-4603

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Vasakronan AB (publ) för år 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 37–71. 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 24 mars 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ernst & Young AB

Ulf Pettersson

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010
RESULTATRÄKNING				
Nettoomsättning	1 406	1 397	1 344	1 361
Driftkostnader och fastighetsadministration	-294	-220	-236	-341
Underhållskostnader	-54	-30	-66	-16
Fastighetsskatt	-102	-133	-101	-97
Tomträttsavgäld	-32	-34	-11	-35
Driftnetto	924	980	930	872
Försäljningsintäkter byggrätter	-	-	-	-
Resultat tjänsteverksamhet	-	-	-	-
Central administration	-28	-15	-45	-20
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-	2	-	-
Övriga rörelsekostnader	-1	-	-	-
Rörelseresultat	895	967	885	852
Räntenetto	-344	-323	-303	-304
Resultat före värdeförändringar och skatt	551	644	582	548
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	832	1 381	658	1 158
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	53	28	18	4
Avyttrad goodwill	-3	-	-9	-
Resultat före skatt	1 433	2 053	1 249	1 710
Skatt	-326	-539	-329	-450
Resultat från avvecklad verksamhet	-2	448	17	39
Periodens resultat	1 105	1 962	937	1 299
BALANSRÄKNINGAR				
Förvaltningsfastigheter	77 633	70 735	68 917	73 442
Eget kapital	26 697	26 421	26 920	26 010
Räntebärande skulder	46 490	39 835	41 303	41 843
Balansomslutning	84 166	76 218	78 637	78 193
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 817	2 746	2 746	2 699
Antal fastigheter på balansdagen	222	221	221	222
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	77 633	70 735	68 917	68 031
Nettoinvesteringar, mkr	6 068	-4 545	241	501
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	92,8	92,3	92,3	92,0
Överskottsgrad, %	66	70	69	64
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,3	3,2	3,1	3,0
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	1,7	2,1	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	2,6	3,0	3,0	2,8
Soliditet på balansdagen, %	32	35	34	33
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	364	373	436	465

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2010 ¹⁾	2009 ¹⁾	2008	2007	2006
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	5 508	5 367	3 937	2 805	3 343
Driftkostnader och fastighetsadministration	-1 091	-1 076	-876	-651	-685
Underhållskostnader	-166	-170	-178	-173	-236
Fastighetsskatt	-433	-409	-240	-194	-160
Tomträttsavgäld	-112	-133	-45	-55	-53
Driftnetto	3 706	3 579	2 598	1 732	2 209
Försäljningsintäkter byggrätter	-	-	3	-	-
Resultat tjänsteverksamhet	-	-4	3	-	-
Central administration	-108	-171	-160	-72	-61
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	2	12	25	-	-
Övriga rörelsekostnader	-1	-10	-	-	-
Rörelseresultat	3 599	3 406	2 469	1 660	2 148
Räntenetto	-1 274	-1 320	-1 426	-559	-547
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 325	2 086	1 043	1 101	1 601
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 029	-4 528	-2 579	3 568	3 722
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	103	63	-	-	-
Avyttrad goodwill	-12	-69	-	-	-
Resultat före skatt	6 445	-2 448	-1 536	4 669	5 323
Skatt	-1 644	672	1 133	-1 374	-1 220
Resultat från avvecklad verksamhet	502	422	-30	-	-
Årets resultat	5 303	-1 354	-433	3 295	4 103
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	77 633	71 784	74 252	39 611	35 269
Eget kapital	26 697	24 763	27 288	19 342	17 785
Räntebärande skulder	46 490	40 439	41 743	14 020	13 179
Balansomslutning	84 166	76 660	80 643	40 037	36 663

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

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2010 ¹⁾	2009 ¹⁾	2008	2007	2006
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 817	2 699	3 201	1 891	1 883
Antal fastigheter på balansdagen	222	222	303	175	176
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 704	1 648	9 660	8 791	8 596
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	77 633	66 383	74 551	39 682	35 333
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	27 559	24 595	23 920	20 985	18 764
Nettoinvesteringar, mkr	2 265	1 428	21 758	773	-620
Förvärv, mkr	5 590	642	28 627	-	-
Avyttringar, mkr	-5 391	-2 283	-8 974	-46	-1 272
Investeringar i projekt, mkr	2 066	3 069	1 815	819	626
Hyresvärde på balansdagen, mkr	6 452	5 950	6 227	3 143	3 034
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	92,8	91,9	91,5	90,4	90,8
Överskottsgrad på balansdagen, %	67	67	66	62	66
Direktavkastning totalt bestånd, %	5,4	5,2	5,1	4,8	6,7
Värdeförändring totalt bestånd, %	5,9	-5,4	-6,3	10,0	11,5
Totalavkastning totalt bestånd, %	11,5	-0,2	-1,4	15,2	19,0
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,3	3,0	4,7	4,2	3,7
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	1,7	1,7	1,9	3,5	3,5
Räntetäckningsgrad på balansdagen, ggr	2,9	2,8	2,2	3,0	3,9
Soliditet på balansdagen, %	32	32	34	48	49
Skuldsättningsgrad på balansdagen, ggr	1,7	1,6	1,5	0,7	0,7
Räntabilitet på eget kapital, %	21,7	-3,5	-0,6	18,8	26,0
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	2 339	2 101	1 373	1 140	1 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	2 542	2 002	1 642	1 077	1 817
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-2 282	-1 420	-21 473	-781	620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	1 895	-2 530	22 034	-1 159	-2 232
Årets kassaflöde, mkr	2 155	-1 948	2 203	-863	205
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	405	556	403	257	271
Antal anställda på balansdagen	364	461	662	272	267
varav anställda i fastighetsförvaltningen	364	461	496	272	267

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

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Central administration

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

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, mkr

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

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som 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.

Orealiserad värdeförändring

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

Realiserad värdeförändring, mkr

Försäljningspris minus redovisat marknadsvärde i närmast föregående bokslut minus genomförda investeringar sedan senaste redovisningstidpunkt samt direkta transaktionskostnader.

Räntabilitet på eget kapital, %

Resultat efter skatt justerat för skatteeffekt på koncernbidrag dividerat med snittet av ingående och utgående eget kapital.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Totalavkastning, %

Summan av direktavkastning och värdeförändring inklusive projekt och transaktioner. Beräknas med tillämpning av beräkningsmetoder enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Beräkning tidsviktad per månad.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet.

Värdeförändring fastigheter, %

Värdeförändring fastigheter inklusive transaktioner beräknat med utgångspunkt i riktlinjer från IPD Svenskt Fastighetsindex.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Adresser, kalendarium och hemsida

VASAKRONAN AB

Box 30074,
104 25 Stockholm
Besöksadress:
Sveavägen 167
Tfn: 08-566 20 500

REGION STOCKHOLM

Box 30074,
104 25 Stockholm
Besöksadress:
Sveavägen 167
Tfn: 08-566 20 500

REGION GÖTEBORG

Box 112 64, 404 26 Göteborg
Besöksadress:
Köpmansgatan 23
Tfn: 031-743 42 00

REGION UPPSALA

Box 1050, 751 40 Uppsala
Besöksadress:
Bangårdsgatan 20
Tfn: 018-489 20 00

REGION ÖRESUND

Box 334, 201 23 Malmö
Besöksadress:
Rådmansgatan 10
Tfn: 040-691 71 00

RAPPORTER

Delårsrapport januari–mars 2011	5 maj 2011
Halvårsrapport januari–juni 2011	22 augusti 2011
Delårsrapport januari–september 2011	8 november 2011
Bokslutsrapport 2011	8 februari 2012
Årsredovisning 2011	Mars 2012

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 5 maj 2011

HEMSIDA

www.vasakronan.se

Riga

I Norra Djurgårdsstaden i Stockholm har Vasakronan byggt kvarteret Riga, ett av Sveriges miljösmartaste hus. Området är ett av Stockholms miljöprofilerade utvecklingsområden som tar sikte på att bli klimatpositivt. Med kvarteret Riga bidrar Vasakronan till stadens vision och förverkligar samtidigt ambitionen att vara en aktiv samhällsutvecklare.



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