

Årsredovisning 2009



Innehåll

-
- 1 2009 i korthet
 - 2 Vd-kommentar
 - 4 Vasakronans styrkor
 - 6 Vision, mål och strategier
 - 8 Marknad och konkurrenter
 - 10 Marknadsvärdering
 - 11 Finansiering
 - 12 Hållbart samhällsansvar

-
- 21 Verksamhet, fastighetsbestånd och förvaltningsstrategi
 - 23 Delmarknad Stockholm
 - 25 Delmarknad Göteborg
 - 26 Delmarknad Uppsala
 - 27 Delmarknad Öresund
 - 28 Bolagsstyrningsrapport
 - 32 Styrelse och revisorer
 - 33 Ledande befattningshavare

Finansiella rapporter

- 35 Förvaltningsberättelse
- 38 Risker och möjligheter
- 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

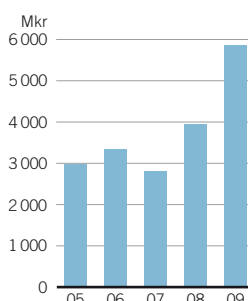
Vasakronan är ett svenskt bolag som lyder under svenska lagar. Alla värden uttrycks i svenska kronor där tusen kronor förkortas tkr, miljoner kronor mkr och miljarder kronor mdkr. Om inte annat anges avser redovisade uppgifter 2009 och uppgifter inom parentes 2008. I 2008 års resultat för koncernen ingår Vasakronans tidigare verksamhet fr.o.m. den 1 september 2008. För mer relevanta jämförelser har en proformaredovisning upprättats som om AP Fastigheters förvärv av Vasakronan hade skett per 1 januari 2008. Data om marknader är Vasakronans egna bedömningar om inte en specifik källa anges. Den formella årsredovisningen består av sidorna 35–71.

För 2009 har Vasakronan upprättat en separat hållbarhetsredovisning. För fastighetsförteckning, mer information om Vasakronans fastigheter och andra publikationer, se www.vasakronan.se.

Översikt

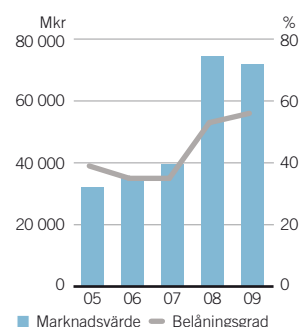
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till nästan 72 mdkr. Bolaget äger centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund. Vasakronan äger även Bostadsaktiebolaget Dombrom med bostadsfastigheter i Uppsala, Stockholm och Göteborg. Företagets mål är att skapa attraktiva och hållbara lokaler och bostäder i stads- miljöer som gör att företag utvecklas och människor trivs.

Hyresintäkter



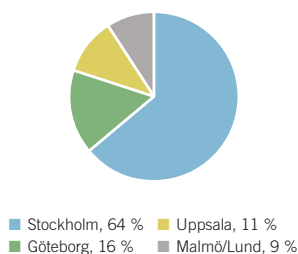
Under 2009 ökade hyresintäkterna med 5 procent jämfört med proforma och 3 procent i ett jämförbart bestånd. Ökningen beror främst på indexering av hyreskontrakt.

Marknadsvärde och belåningsgrad



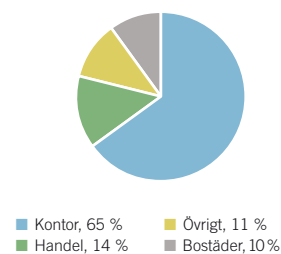
Marknadsvärdet på fastigheterna har sjunkit under året, främst till följd av höjda direktavkastningskrav. Belåningsgraden om 56 procent är på en betryggande nivå.

Marknadsvärde per geografisk marknad



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

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Majoriteten av den kontrakterade hyran representeras av kontorsfastigheter.

Proforma

Vasakronan i nuvarande skepnad tillkom den 1 september 2008 i och med AP Fastigheters förvärv av tidigare Vasakronan från den svenska staten. AP Fastigheter bytte därefter namn till Vasakronan. För att ge en rättvisande bild av bolagets utveckling 2009 jämfört med 2008 har en proformaredovisning upprättats. Proformaredovisningen visar utfallet för 2008 som om förvärvet av tidigare Vasakronan hade skett per 1 januari 2008. Proformaredovisningen och grunderna för upprättandet framgår av not 41 på sidan 70. Flertalet jämförelser i kommentarerna till de finansiella rapporterna görs mot proformasiffror för 2008 i stället för mot faktiskt utfall för 2008.

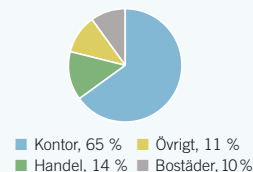


Vasakronan totalt

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med 288 fastigheter på tillväxtorter i Sverige, till ett värde av cirka 72 mdkr. Fastighetsbeståndet är främst inriktat mot kontor och handel och har en uthyrningsgrad på 93 procent.

	2009	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	71 784	74 551
Hysesintäkter, mkr	5 865	5 567
Driftnetto, mkr	3 807	3 773
Överskottsgrad, %	65	68
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	92
Area, tkvm, balansdagen	3 196	3 201

Kontrakterad hyra per fastighetskategori

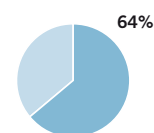


Delmarknad Stockholm

Vasakronan är den största kommersiella fastighetsägaren i Stockholm. Merparten av Vasakronans innehav, 64 procent, återfinns här. Beståndet är inriktat på kontors- och butiksfastigheter i centrala Stockholm och Stockholms närförort.

	2009	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	45 576	48 645
Hysesintäkter, mkr	3 686	3 523
Driftnetto, mkr	2 412	2 488
Överskottsgrad, %	65	71
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	90	89
Area, tkvm, balansdagen	1 852	1 877

Stockholm, andel av hela innehavets marknadsvärde

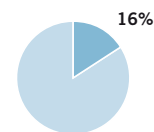


Delmarknad Göteborg

I Göteborg är Vasakronan en av de största kommersiella fastighetsägarna med välkända kontors- och butiksfastigheter i attraktiva lägen i centrala Göteborg. Göteborg är den näst största delmarknaden för Vasakronan, med ett fastighetsvärde som motsvarar 16 procent av hela innehavet.

	2009	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	11 648	11 359
Hysesintäkter, mkr	865	793
Driftnetto, mkr	625	560
Överskottsgrad, %	72	71
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	97
Area, tkvm, balansdagen	389	365

Göteborg, andel av hela innehavets marknadsvärde

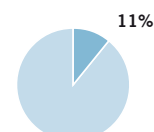


Delmarknad Uppsala

Vasakronans fastighetsbestånd i Uppsala består av kontorsfastigheter med butiksinslag i centrala Uppsala samt Uppsala Science Park. I Uppsala finns även ett större bostadsbestånd som förvaltas av Vasakronans dotterbolag Dombron. Fastighetsvärdet motsvarar 11 procent av hela innehavet.

	2009	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	8 198	8 061
Hysesintäkter, mkr	783	764
Driftnetto, mkr	438	410
Överskottsgrad, %	56	54
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	96
Area, tkvm, balansdagen	644	653

Uppsala, andel av hela innehavets marknadsvärde

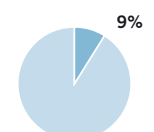


Delmarknad Öresund

I Öresund finns Vasakronan i Malmö och Lund med ett bestånd motsvarande 9 procent av hela innehavets värde. Fastighetsbeståndet i Malmö utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter. I Lund är beståndet koncentrerat till kontorsfastigheter i centrum samt attraktiva närområden.

	2009	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	6 362	6 486
Hysesintäkter, mkr	531	487
Driftnetto, mkr	332	315
Överskottsgrad, %	63	65
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	96	97
Area, tkvm, balansdagen	311	306

Öresund, andel av hela innehavets marknadsvärde



2009 i korthet

92,5%

Högre uthyrningsgrad

Trots lågkonjunktur och allmänt vikande efterfrågan på kommersiella lokaler har Vasakronan lyckats öka sin uthyrningsgrad genom en framgångsrik uthyrningsverksamhet.

2 314 mkr

Förbättrat resultat före värdeförändringar

Genom högre intäkter och bättre finansnetto har resultatet före skatt och exklusive värdeförändringar ökat till 2 314 mkr. Det motsvarar en förbättring med 19 procent jämfört med proforma 2008.

2,8 ggr

Högre räntetäckningsgrad

Främst genom det förbättrade finansnettot har räntetäckningsgraden stigit till 2,8 ggr jämfört med 2,2 ggr proforma 2008. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen uppgick per årsskiftet till 3,0 procent.

Högre hyresintäkter:

Hyresintäkterna ökade under 2009 till 5 865 mkr, en ökning med 5 procent jämfört med proforma. Ökningen beror främst på indexering av hyreskontrakt, men även på fastighetsförvärv och färdigställda projekt.

Förbättrat räntenetto:

Räntenettet minskade till -1 320 mkr. Förbättringen beror främst på sänkta marknadsräntor.

Ekonomi i korthet, mkr

	2009	2008	Proforma 2008
Hyresintäkter	5 865	3 937	5 567
Driftnetto	3 807	2 598	3 773
Värdeförändring fastigheter	-4 369	-2 560	-2 384
Räntenetto	-1 320	-1 103	-1 635
Årets resultat	-1 354	-433	43
Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar	2 314	1 366	1 948

Värdenedgång på fastigheterna:

Marknadsvärdet på fastigheterna sjönk under 2009 med -4 369 mkr, motsvarande en värdenedgång på -5,7 procent. Nedgången förklaras främst av höjda direktavkastningskrav.

Förbättrat resultat före värdeförändringar:

Resultat före skatt och värdeförändringar ökade till 2 314 mkr, en ökning med 19 procent jämfört med proforma. Förklaringen till ökningen är de högre hyresintäkterna i kombination med det förbättrade räntenettet.



Renodling av verksamheten

Under 2009 har verksamheten renodlats. Detta har bland annat skett genom försäljningen av Vasakronan Service Partner till Coor Service Management. I samband härmed har ett samarbete inletts med Coor i syfte att utveckla och bredda det tjänsteutbud som erbjuds hyresgästerna. Dessutom såldes under året 17 fastigheter utanför kärninnehavet för 2 300 mkr, samtidigt som två fastigheter förvärvades för 659 mkr. Under det fjärde kvartalet har huvuddelen av bostäderna, tillsammans med berörd personal, flyttats över till Bostadsaktiebolaget Dombron, ett nytt helägt dotterbolag till Vasakronan. Samtidigt har en försäljningsprocess inletts med ambition att sälja Dombron under 2010.



Fortsatt miljöfokus

Vasakronan är sedan tidigare ett klimatneutralt företag och har under 2009 fortsatt med satsningar inom miljöområdet. En re-certifiering enligt standarden ISO-14001 har slutförts och en rad olika åtgärder för energieffektivisering har genomförts. Vasakronans ombyggnadsprojekt Pennfåktaren på Vasagatan i Stockholm har också som första fastighet i Sverige pre-certifierats på guldnivå enligt LEED. Vasakronan går nu vidare i sin satsning inom miljöområdet och kommer som första fastighetsföretag i Sverige att erbjuda sina hyresgäster så kallade gröna hyresavtal. Dessa kommer att ge hyresgästerna incitament till att göra klimatsmarta energival, minska energiförbrukningen och sänka energikostnaderna.

Ökad uthyrningsgrad trots svag konjunktur

Trots lågkonjunktur och allmänt vikande efterfrågan på kommersiella lokaler, har Vasakronan lyckats öka sin uthyrningsgrad och stärka sin marknadsposition under 2009. Under året har vår profil med fokus på kontor och butiker i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund stärkts ytterligare. Huvuddelen av bostadsfastigheterna har samlats i dotterbolaget Dombron medan Vasakronan Service Partner har avyttrats.

Hela 2009 dominerades av en djup lågkonjunktur som påverkade alla delar av det svenska samhället. På hyresmarknaden har den ekonomiska nedgången inneburit en svagare efterfrågan på kontorslokaler. Men trots att detta generellt sett har lett till ökade vakanser i kommersiella fastigheter, har Vasakronans vakansgrader sjunkit. Vi har med andra ord vunnit marknadsandelar under det konjunktursvaga 2009.

Att vi går framåt när branschen som helhet backar förklaras av ett antal starka framgångsfaktorer. Vasakronan har ett stort utbud av moderna, ändamålsenliga och effektiva lokaler, koncentrerade till ett begränsat antal orter där den ekonomiska aktiviteten är hög. På dessa orter är våra bestånd väl sammanhållna och belägna i attraktiva lägen. Sammantaget skapar det goda möjligheter för oss att tillmötesgå våra kunders önskemål. När det sker förändringar i kundernas lokalbehov, kan vi oftast tillgodose dessa inom våra egna bestånd.

Nära dialog med kunderna

Under ett lågkonjunkturår är det extra viktigt att vara proaktiv i dialogen med kunderna, till exempel för att kunna hantera kundernas önskemål om mindre eller större kontorsytor. En central del i Vasakronans strategi är därför att ha en egen förvaltnings- och driftsorganisation, som lär känna varje kund väl. Ett kvitto på att vi är framgångsrika i vår strävan att fördjupa relationerna med våra kunder, är resultatet av den årliga Nöjd kund-undersökningen i fastighetsbranschen, där vi placerade oss på andra plats. Placeringen är glädjande och visar att vi lyckats behålla och skärpa vårt affärsfokus under 2009, ett år då integrationen mellan AP Fastigheters och Vasakronans organisationer fullbordats. Jag vill gärna passa på att tacka alla medarbetare som bidragit till att uppbyggnaden av den nya gemensamma organisationen skett framgångsrikt, snabbt, och med en fortsatt offensiv inställning till nya affärer. Att integrationen fungerat så väl visar med all tydlighet att samgåendet var industriellt riktigt och att de båda fusionerade bolagen förenades av en gemensam syn på marknad och kunder.

Decentralisering och specialisering

En utmaning under 2009 har varit att tydligt lägga fast den gemensamma väg som nya Vasakronan ska vandra. Något förenklat kan denna väg beskrivas som en kombination av decentralisering, utnyttjande av skalfördelar och specialisering. Kundarbetet ska även fortsättningsvis ske så decentraliserat som möjligt med ambitionen att ytterligare öka närheten till hyresgästerna. Våra utvecklingsprojekt drivs också lokalt där närhet till hyresgäster, kommuner och andra intressenter är avgörande för att lyckas. Redan i dag utnyttjas fördelarna med Vasakronans storlek effektivt på intäktsidan. På kostnadsidan bedömer vi däremot att det finns mer vinster att hämta genom samordning av bland annat inköp. Centralt samlar vi ett antal viktiga funktioner där en hög grad av specialisering är en framgångsfaktor, till exempel köp och försäljning av fastigheter.

Fortsatt renodling

Det är vår övertygelse att koncentrationen till tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund samt fastigheternas läge, kvalitet och attraktivitet, är Vasakronans starkaste konkurrensfördel. Stockholm är vår största marknad och även den marknad som vi bedömer har allra störst potential. Det är den region i Sverige som har haft den högsta tillväxten över tiden och som kan förväntas ha det även i framtiden. Dessutom är fastigheter i huvudstadsregionen alltid likvida; det finns med andra ord alltid intresserade köpare om man vill sälja.

För att ytterligare skärpa Vasakronans profil och renodla vårt bestånd mot kontor och handel, har vi under året genomfört flera betydande omstruktureringar. Huvuddelen av Vasakronans bostadsfastigheter, med totalt omkring 8 000 lägenheter, har samlats i ett särskilt dotterbolag, Dombron, dit även Vasakronans medarbetare på bostadssidan följt med. En process för att sälja Dombron har inletts. Ett annat steg i samma riktning var försäljningen av Vasakronan Service Partner efter sommaren. Under 2009 har också ett antal fastigheter utanför kärnnehavet avyttrats.

Det klimatneutrala fastighetsbolaget

Som det i särklass ledande fastighetsföretaget i Sverige, har Vasakronan en hög ambitionsnivå. Vi vill vara ett föredöme i svenskt näringsliv genom att generera högre avkastning än branschen i övrigt och vara ett förstahandsval för dem som söker lokaler. Vi vill också uppfattas som fastighetsbranschens mest attraktiva arbetsgivare och strävar efter ett långsiktigt ansvarstagande såväl socialt som inom hållbar stadsutveckling. Inte minst när det gäller att minska den klimatpåverkan som Vasakronans verksamhet ger upphov till, har en rad positiva initiativ tagits under 2009. Genom att vi successivt har lyckats reducera alla koldioxidutsläpp är Vasakronan i dag Sveriges enda klimatneutrala fastighetsbolag, dock än så länge med undantag för våra transporter till och från fastigheterna och för att kompensera för det investeras i så kallade CDM-projekt.

Men vi nöjer oss inte med det. Vårt långsiktiga mål är att nå en energiförbrukning som ligger 50 procent under genomsnittet i fastighetsbranschen. Och det är inte något ouppnåeligt mål. Bara genom att anpassa våra fastigheters uppvärmning, kylning och ventilation efter de varierande behoven under dygnet kan vi spara mycket energi. För att stimulera energibesparande insatser arbetar vi aktivt med utbildning och incitament för våra fastighetstekniker. Vi använder oss även av en rad tekniska lösningar som verkar i samma riktning – solfångare, solpaneler, individuellt styrd belysning och värmesnåla fönster och fasader. Ombyggnaden av kvarteret Pennfaktaren i centrala Stockholm är ett pilotprojekt där vi introducerar flera nya energismarta tekniker. Projektet har rönt stor uppmärksamhet och det är med stolthet vi kan konstatera att Pennfaktaren också har blivit Sveriges första pre-certifierade fastighet enligt det internationella miljöklassificeringssystemet LEED.

En av de riktigt stora utmaningarna är att engagera Vasakronans kunder i klimatarbetet och i ökad utsträckning få dem att bidra till den minskade energiförbrukningen. Vi utvecklar nu, i dialog med våra kunder, samarbetsformer där sänkta energikostnader kommer båda parter till godo. Ett antal så kallade



gröna hyresavtal testas just nu och resultaten hittills ser lovande ut.

Stärkt rörelseresultat

Lågkonjunkturen har givetvis gett ett negativt avtryck i marknadsvärderingen av Vasakronans fastigheter. Det totala värdet av fastigheterna uppgick vid årsskiftet till 71,8 mdkr vilket innebär en nedgång med 5,7 procent. Resultatet från den löpande förvaltningen är emellertid fortsatt starkt. Resultatet före skatt och värdeförändringar ökade genom högre hyresintäkter och lägre räntekostnader till 2 314 mkr.

Sammantaget är Vasakronans finansiella ställning stabil, med en soliditet på 32 procent.

Förväntningar på ökad marknadsaktivitet

Vi ser nu olika tecken på att aktiviteten på transaktionsmarknaden kommer

att öka under 2010. Det har blivit lättare att hitta lånefinansiering till fastighetsförvärv och flera av de svenska aktörerna söker nu aktivt efter investeringsobjekt. Vi har också för avsikt att under året aktivt studera nya förvärvstillfällen.

Hyresmarknaden lär däremot vara svag ännu ett tag, även om vi förväntar oss att trycket nedåt på hyresnivåerna dämpas under 2010 genom tilltagande efterfrågan. Den begränsade nyproduktionen av kontorslokaler bidrar också till att marknaden stabiliseras. Vasakronans storlek, de goda lägena och den höga kvaliteten på våra lokaler ger oss försteg i konkurrensen om hyresgästerna. En god sammansättning av solida hyresgäster, långa hyreskontrakt och jämn spridning av kontraktsförfallen gör oss också mindre sårbara under svaga perioder. Vasakronan har ett relativt stort antal

pågående större utvecklingsprojekt, företrädesvis i Stockholmsområdet. Trots den svaga konjunkturen är risknivån i dessa låg. Den genomsnittliga uthyrningsgraden i de större pågående investeringarna är hög, 92 procent, och kontrakt är vanligtvis tecknade med solida hyresgäster på långa hyresperioder.

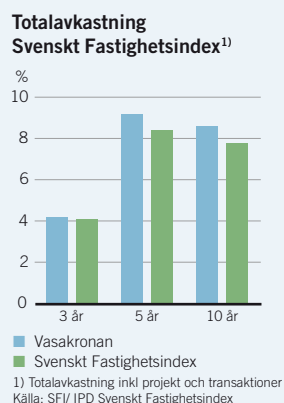
Sammantaget är prognosen för 2010 att resultatet efter finansiella poster, men före värdeförändringar, kommer att vara i nivå med motsvarande resultat för 2009, dvs. 2,3 mdkr.

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

Vasakronans styrkor

Stor och långsiktig aktör

Vasakronans långsiktiga perspektiv i kombination med bolagets storlek ger möjlighet att maximalt utnyttja affärsmöjligheterna och ge en riskavvägd avkastning som överträffar branschen i övrigt.

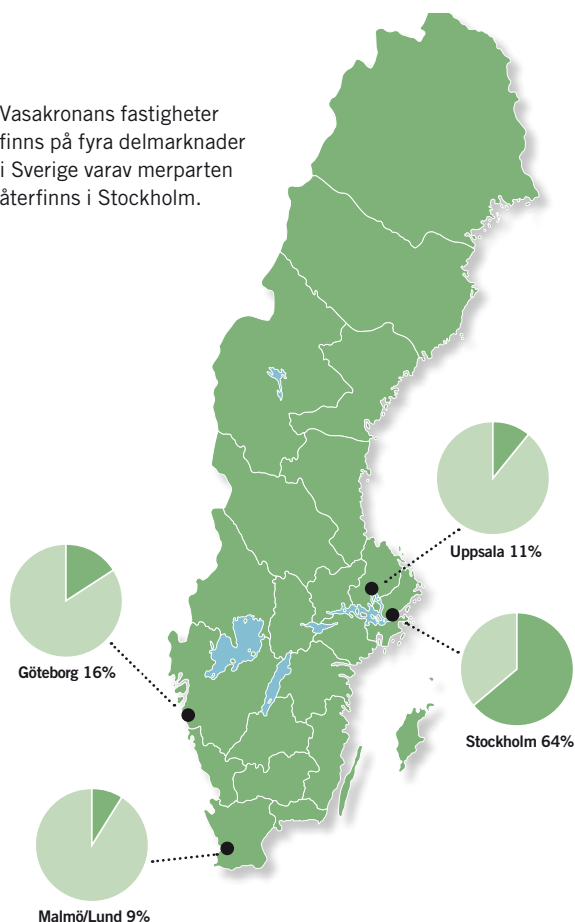


Miljöfokus i allt vi gör

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.



Vasakronans fastigheter finns på fyra delmarknader i Sverige varav merparten återfinns i Stockholm.



Attraktiva fastigheter i tillväxtregioner

Vasakronans fastigheter finns på fem av Sveriges tillväxtorter, med 64 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.





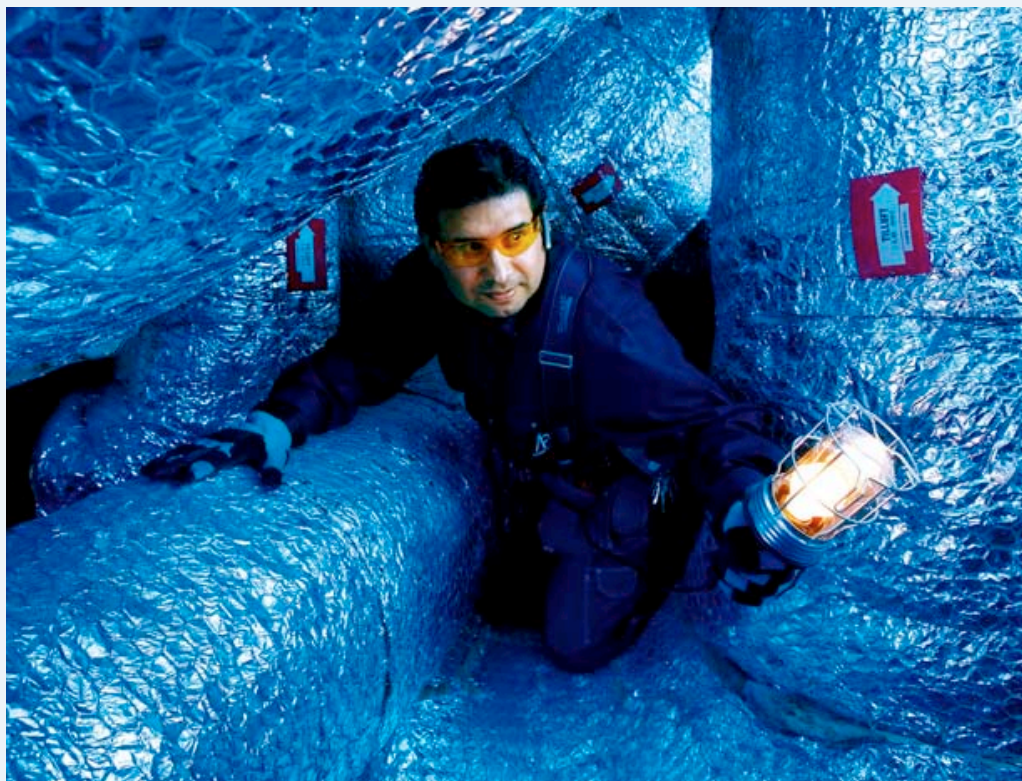
Hög kundnöjdhet

Vasakronan har en av fastighetsbranschens högsta resultat i Nöjd Kund Index, NKI. Vasakronan gör skillnad för sina kunder genom att erbjuda mer attraktiva lokaler och bättre service än vad konkurrenterna gör. Vasakronan vet också vad som ger trivsel på kontor, vilket bidrar till kundernas framgång.

4,3

Lång löptid i kontraktportföljen

Kontraktportföljens genomsnittliga löptid uppgår till 4,3 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 organisation

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 kundens vardag enklare och bättre.

Vision, mål och strategier

Uppdraget

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna. Företaget tillkom 1998 genom en bolagisering av dåvarande 1–3 AP-fondens svenska fastighetsinnehav.

Ägarnas syfte med innehavet är att erhålla en långsiktigt hög och riskav-

vägd avkastning från svenska fastighetstillgångar. Verksamheten ska ta hänsyn till etik och miljö utan att göra avkall på det övergripande målet om hög avkastning. Fastighetsbeståndets storlek och sammansättning kan, och bör, variera över tiden beroende på

marknadsförutsättningarna. Styrelsen fastlägger varje år mål för avkastning och andra finansiella nyckeltal. Utdelningsnivån bestäms årligen, bland annat baserat på bedömning av framtida intjäning, transaktionsverksamhet och krav på finansiell stabilitet.

Vision

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

Ambition

Ambitionen är att vara Sveriges ledande fastighetsföretag och ett föredöme i svenskt näringsliv. Detta uppnås genom en strävan efter att:

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

Strategier

För att Vasakronan ska nå ambitionen att vara Sveriges i särklass ledande fastighetsföretag och ett föredöme i svenskt näringsliv har styrelse och ledning fastställt mål och strategier för verksamheten. Det övergripande målet är finansiellt och kopplat till ägarnas krav på avkastning. Därutöver finns mål inom andra områden för verksamheten, definierade på både kort och lång sikt.

Investeringsstrategi

För att skapa hög avkastning ska fastighetsinnehavet koncentreras till marknader med stark ekonomisk tillväxt och hög likviditet. Beståndet ska bestå av fastigheter som över tiden är attraktiva på hyresmarknaden. Beståndet ska vara fokuserat på kontors- och butiksfastigheter. Transaktionsverksamheten ska vara anpassad till marknadsläget.

Kundstrategi

Nöjda kunder ska erhållas genom nära kunddialog och kundanpassade tjänster. Fastigheterna ska förvaltas med egen personal.

Medarbetarstrategi

Vasakronan ska erbjuda goda möjligheter till personlig utveckling inom företaget. Ledarförsörjningen ska tillgodoses genom kontinuerlig utvärdering av befintliga chefer och framtida talanger.

Finansieringsstrategi

Finansieringsbehovet ska säkerställas till lägsta möjliga kostnad inom de ramar som fastställs i finanspolicyn. Företaget ska alltid, oavsett marknadsförutsättningar, ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering.

Mål på kort och lång sikt

Finansiella mål

Det finansiella målet är att Vasakronan ska ha högre totalavkastning än branschen i övrigt. Det mäts över rullande tioårsperioder där totalavkastningen ska vara minst 0,5 procentenheter högre än genomsnittet exklusive Vasakronan enligt Svenskt Fastighetsindex.

Kundmål

Vasakronan ska göra skillnad för sina kunder och ge dem förutsättningar att driva sin verksamhet mer effektivt. Kunderna ska uppleva att Vasakronan har branschens mest attraktiva erbjudande. Det mäts genom Nöjd Kund Index, NKI, där Vasakronan ska ha det högsta utfallet i branschen inom utvalda områden.

Övriga mål

Utöver finansiellt mål och kundmål sätts andra interna mål för verksamheten, t.ex. avseende miljö, medarbetare och finansiering. Målen anges i företaget affärsplan och följs upp löpande under året och vid årets slut.

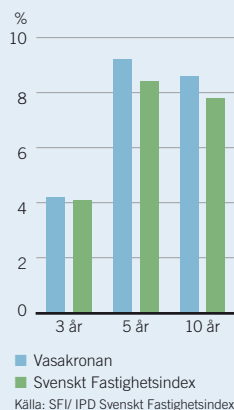


Utfall 2009

Finansiella mål

Den senaste tioårsperioden uppgår Vasakronans totalavkastning inklusive projekt och transaktioner till 8,6 procent enligt SFI/IPDs beräkningar. Den genomsnittliga avkastningen för SFI/IPD för motsvarande period uppgår till 7,8 procent.

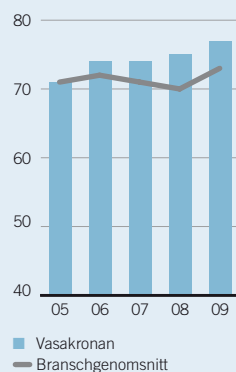
Totalavkastning Svenskt Fastighetsindex



Kundmål

För 2009 uppgick Vasakronans NKI till 77, vilket är en ökning mot föregående års 75. Vasakronan placerade sig därmed på andra plats i branschjämförelsen, där genomsnittet för 2009 blev 73.

Nöjd Kund Index, NKI



Marknad och konkurrenter

Hela 2009 dominerades av en djup lågkonjunktur som påverkade alla delar av det svenska samhället. Inom fastighetsbranschen märktes det genom svagare efterfrågan på kontorslokaler, lägre transaktionsvolym och sjunkande marknadsvärden. Allt fler indikatorer pekar dock nu på en återhämtning i den svenska ekonomin, vilket kommer att ge positiva effekter på hyres- och fastighetsmarknaden.

En konjunktürkänslig bransch

Fastighetsverksamhet är en sencyklisk bransch. Räntenivåer påverkar marknadens avkastningskrav. Tillgång till kapital inverkar på likviditeten i transaktionsmarknaden. Sysselsättningsnivån påverkar efterfrågan på kontorslokaler. Samtidigt syns effekten på fastighetsföretagens resultat med viss eftersläpning då hyreskontrakt ofta skrivs på långa löptider.

Under 2009 minskade Sveriges BNP med 4,9 procent jämfört med 2008. Dock har minskningen i BNP-tillväxten avtagit under året och det ser successivt allt positivare ut. Flera indikatorer och konjunkturprognoser pekar på att återhämtningen kommer snabbare och starkare än vad som tidigare har antagits. Den senaste prognosen från Konjunkturinstitutet anger en BNP-tillväxt för 2010 på 2,7 procent.

Arbetsmarknaden fortsätter att vara svag ännu ett tag, men även här börjar det komma signaler om att det värsta ligger bakom oss. Framförallt har industrin, och då särskilt exportindustrin, drabbats av den ekonomiska nedgången medan tjänstesektorn och handeln har klarat sig betydligt bättre. Det innebär en stor skillnad i hur de negativa konsekvenserna på arbetsmarknaden påverkar olika regioner. Värst drabbas regioner med hög koncentration av tillverknings- och bilindustri. Storstadsregionerna – undantaget Västra Götaland med ett stort inslag av bilindustri – klarar sig bättre. Prognoserna för arbetslösheten är att den kulminerar 2011 med en arbetslöshet runt 10 procent.

Riksbankens beslut att låta styrräntan vara oförändrad på en rekordlåg nivå, lämna nytt lån till bankerna på 100 mdkr

med fast ränta, och en oförändrad förutsägelse om räntans framtida utveckling, visar att Riksbanken alltjämnt anser att det kommer att ta tid innan ekonomin fungerar normalt igen. Allt fler bank-ekonomer börjar dock räkna med att även Riksbanken snart kommer att förändra sina prognoser för sysselsättning och ekonomisk tillväxt, vilket kan leda till att styrräntan höjs redan före halvårsskiftet 2010.

Noterade fastighetsbolsaktier har stigit rejält under året. Affärsvärldens index för fastighetsbolag på Stockholmsbörsen har exempelvis sedan den lägsta nivån i november 2008 stigit med 69 procent fram till den 20 januari 2010. Detta ger indikation på att även fastighetsvärdena snart vänder uppåt, eftersom trender för noterade fastighetsbolsaktier normalt sett med viss fördröjning brukar efterföljas av fastighetsmarknaden.

Transaktionsmarknaden tog sakta fart

Det totala värdet på de transaktioner som genomfördes på fastighetsmarknaden under 2009 uppgick till 41 mdkr, vilket var en låg omsättning jämfört med de senaste åren. Merparten av dessa transaktioner gjordes under hösten.

Marknadens direktavkastningskrav höjdes under slutet av 2008 och våren 2009. Det var samtidigt stora skillnader mellan köparens och säljarens prisförväntningar. Inom vissa marknadssegment minskade skillnaderna under hösten, vilket ökade aktiviteten på transaktionsmarknaden. En annan förklaring till den ökade transaktionsvolymen var att det blev något lättare att finansiera fastighetsförvärv.

Under året har det förekommit ett

antal transaktioner med finansiellt ansträngda säljare. En uppskattning är att cirka 15 procent av transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden under 2009 har bestått av sådana transaktioner. Vissa bolag för pantövertagande har också bildats under året. Ett exempel är Ektornet som ägs av Swedbank, med uppgift att främst ta hand om fastigheter i Baltikum.

Köpare under 2009 har till övervägande del varit svenska aktörer som inte har varit beroende av lånefinansiering för att kunna genomföra förvärv.

Under året har ombildningstrenden av hyresrätter till bostadsrättsföreningar hållit i sig. Cirka 25 procent av transaktionsvolymen har varit försäljning till bostadsrättsföreningar. En stor del av affärerna har skett i Stockholm med kranskommuner. T.ex. har Svenska Bostäder under 2009 sålt fastigheter till bostadsrättsföreningar för 5,6 miljarder kronor.

Den enskilt största transaktionen under året var Tredje AP-fondens förvärv av 50 procent i bolaget Hemsö från Kungsleden för 7,3 mdkr i underliggande fastighetsvärde. Andra större transaktioner var Valot Invests förvärv av Skrinan för 7,0 mdkr i underliggande fastighetsvärde samt Balders förvärv av Din Bostad över börsen för 3,2 mdkr.

Största transaktionen som avser en enskilda fastighet var KLP Fastigheters förvärv för 1,3 mdkr av Pennfäktaren 12 på Vasagatan i Stockholm, en fastighet som främst inrymmer Royal Viking Hotel.

Vikande efterfrågan på hyresmarknaden

För fastighetsbolagen har hyresmarknaden inneburit en stor utmaning

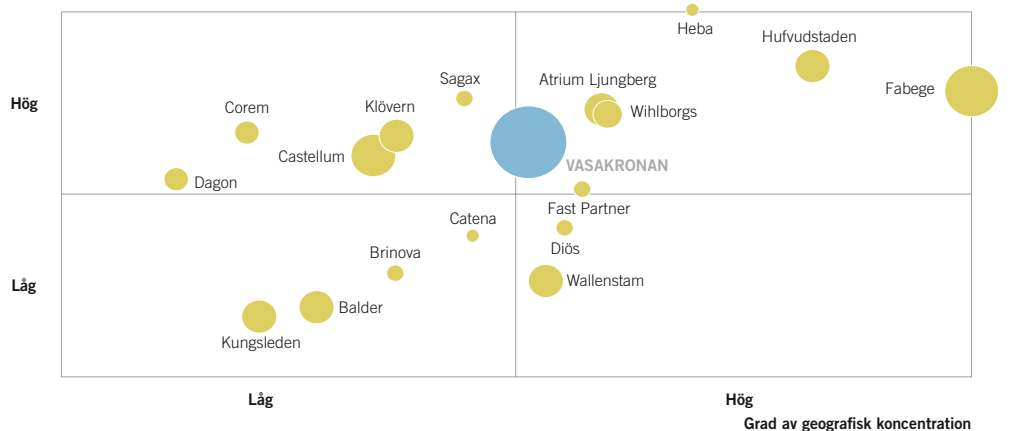
Vasakronan och konkurrenter 2009

Bolag	Placeringsinriktning	Geografisk huvudmarknad	Ägare	Marknadsvärde, mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Hyresintäkter, mkr	Uthyrningsgrad, %
Vasakronan	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund	1–4 AP-fonden	71 784	288	3 196	5 865	93
Castellum	Kontor, handel, logistik/lager/industri	Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen, Östra Götaland	Börsnoterat	29 267	590	3 199	2 694	90
Fabege	Kontor, handel	Stockholm	Börsnoterat	29 193	148	1 429	2 194	90
Diligentia	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg, Malmö	Skandia Liv	27 704	146	1 342	2 220	93
Wallenstam	Kontor, handel, bostäder, industri	Stockholm, Göteborg, Helsingborg	Börsnoterat	20 728	300	1 217	1 356	98
Hufvudstaden	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg	Börsnoterat	18 125	29	354	1 372	94
Wihlborgs	Kontor, handel, industri, projekt	Malmö, Helsingborg, övriga Öresund	Börsnoterat	14 418	241	1 269	1 236	91

Källa: Bolagens bokslutsrapporter/årsredovisningar 2009 och bolagen direkt.

Vasakronans positionering jämfört med noterade fastighetsbolag

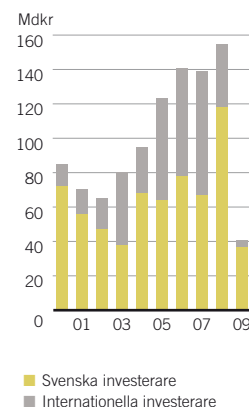
Grad av renodling till typ av fastighet



Flertalet fastighetsbolag har en strategi att koncentrera sina fastighetsbestånd geografiskt eller renodlat till vissa typer av fastigheter. Vasakronans strategi är att diversifiera innehavet till nuvarande tillväxtorter samt koncentrera innehavet på kategorierna kontor och butiker.

Källa: Leimdörfer

Transaktionsvolym Sverige



Källa: DTZ

Transaktionsvolymen på 41 mdkr under 2009 var den lägsta under de senaste tio åren.

under 2009. Hyresmarknaden har påverkats av vikande efterfrågan på lokaler på grund av att kunder som i kostnadsrationaliserings spår har effektiviserat sina lokalbehov. Samtidigt tar det ett tag innan effekten av detta syns i fastighetsbolagens resultaträkningar, eftersom normalt sett, endast 15–20 procent av de kommersiella hyresavtalen årligen är föremål för omförhandling.

Marknadshyresnivåerna har sjunkit under året, framförallt i Stockholm. Där har marknadshyresnivåerna för kontor i bästa läge sjunkit med upp emot 20 procent. Parallellt med sjunkande hyresnivåer syns också stigande vakanser på marknaden. Trenden att hyresgäster söker mer moderna och effektiva lokaler har blivit än tydligare. I vissa fall lämnar också hyresgästerna större, men ineffektiva, lokaler och flyttar till mindre, mer effektiva, vilket spår på marknadsvakanserna.

De största uthyrningarna på marknaden under året har gjorts i Stockholm och främst avsett nybyggda eller moderniserade fastigheter. Exempelvis har Fabege hyrt ut 43 000 kvm nybyggt kontor till Vattenfall i den nya Arenastaden i Solna på ett tolvårigt kontrakt. Dessutom har Diligentia hyrt ut 15 000 kvm hotell på Vasagatan i centrala Stockholm till Scandic och Vasakronan har hyrt ut 15 000 kvm

nybyggt kontor till Tieto Sweden i Värtahamnen.

De få stora uthyrningarna på marknaden som har gjorts utanför Stockholm har främst gällt uthyrningar till offentlig verksamhet. Exempelvis har Vasakronan gjort en större uthyrning till Västra Götalandsregionen och Handikappförvaltningen om 4 500 kvm i Göteborg.

Vasakronan – stark position på utvalda marknader

Vasakronan har en stark position inom de segment och delmarknader där företaget har sitt innehav. Positionen förstärktes betydligt genom samgåendet mellan AP Fastigheter och Vasakronan under 2008.

Under 2009 har konkurrensen om hyresgästerna hårdnat i och med det ekonomiska läget. De grundläggande faktorerna som fastighetsbolagen konkurrerar med är fastigheternas läge och lokalernas hyra. Andra mer specifika konkurrensfördelar är möjlighet och förmåga att kunna anpassa lokalen efter kundens önskemål. Detta förutsätter en finansiell styrka hos fastighetsägaren, 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. Exempel på detta är Kungsleden som bolagiserade vårdfastigheter och sedan sålde 50 procent av aktierna till Tredje AP-fonden. Ett annat exempel är Peab, Fabege och Brinova som apportionerat in sina bostadsfastigheter i det nybildade bolaget Tornet. Vasakronan fattade av samma skäl, för att stärka företagets fokus på kontors- och butiksfastigheter, under 2009 beslut om att flytta sina bostadsfastigheter till det nya bolaget Dombron.

En annan generell trend som påverkar fastighetsbranschen är kundernas ökade efterfrågan på miljöriktiga val. Här har Vasakronan sedan tidigare en konkurrensfördel av att vara branschledande. Positionen har också förstärkts det senaste året genom en rad olika åtgärder. Exempelvis har Vasakronans ombyggnadsprojekt Penntakaren på Vasagatan i Stockholm som första fastighet i Sverige blivit pre-certiifierat på guldnivå enligt LEED. Vasakronan var också först bland fastighetsföretagen i Sverige med 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.

Marknadsvärdering

Lågkonjunkturen har under året haft negativ påverkan på fastigheternas marknadsvärde. Vid årsskiftet värderades samtliga Vasakronans fastigheter externt och det totala marknadsvärdet uppgick till 71 784 mkr. Det innebar en värdeförändring under 2009 på -4 369 mkr, motsvarande -5,7 procent. Främst är det höjda direktavkastningskrav som har orsakat värdenedgången.

Värderingsprocess

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 orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy. 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.

Den externa värderingen under 2009 genomfördes av DTZ, Forum Fastighetsekonomi, Newsec och NAI Svefa. DTZ och Forum värderade de kommersiella fastigheterna i Stockholm och Uppsala, Newsec värderade samtliga bostadsfastigheter samt det kommersiella beståndet i Göteborg och NAI Svefa värderade beståndet i Öresund.

Fastigheterna har värderats med

samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för Svenskt Fastighetsindex. För en närmare beskrivning av värderingsmetodik och antaganden, se sidan 36.

Värdering 2009

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årsskiftet 2009/2010 till 71 784 mkr (74 551). Värdeförändringen under året var negativ och uppgick till -4 369 mkr (-2 560). Det motsvarar en värdeförändring om -5,7 procent (-6,3). Värdeminskningen beror främst på höjda direktavkastningskrav, men även förändringar i antaganden om marknadshyra och andra värderingspåverkande faktorer har påverkat värderingarna.

Direktavkastningskraven ökade främst under första halvåret 2009 för att under andra halvåret vara i princip oförändrade. I genomsnitt under året höjdes direktavkastningskraven med 0,15 procentenheter (0,85). Den största höjningen uppgick i Göteborg där direktavkastningskraven höjdes med i genomsnitt 0,3 procentenheter.

Öresund och Uppsala uppvisar i genomsnitt oförändrade direktavkastningskrav. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen per 31 december 2009 uppgick till 6,2 procent (6,0).

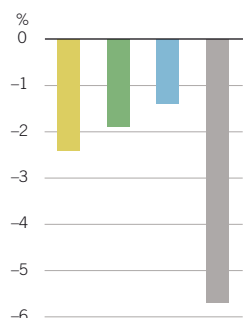
Av fastigheternas totala marknadsvärde svarar fastigheterna i Stockholm för 64 procent. Där uppvisas också högst värdeförändring i procent med -7,9 procent. Främst är det fastigheter i så kallade konceptområden och projektfastigheter som har minskat i värde. Även i Göteborg, Malmö och Lund har marknadsvärdena sjunkit under 2009. Däremot var värdeförändringen positiv i Uppsala både för kommersiella fastigheter och bostäder.

I Vasakronans bestånd finns totalt 288 fastigheter. De 10 största fastigheterna i beståndet representerar 22 procent av totala värdet. Garnisonen på Östermalm i Stockholm är den enskilda fastighet som har högst marknadsvärde.

Känslighetsanalys

Bedömningen av fastigheternas marknadsvärden är känsliga för de antaganden och bedömningar som görs. Genom att variera ett antal parametrar fås ett mått på känsligheten i värderingen. Värdebedömningarna är främst känsliga för antaganden om direktavkastningskrav och kalkylränta. En genomsnittlig ökning i direktavkastningskrav eller kalkylränta med en procentenhet skulle ge en värdeminskning i beståndet med cirka 10 mdkr, motsvarande en värdenedgång på knappt 14 procent.

Värdeförändring 2009



Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna har sjunkit under året främst till följd av höjda direktavkastningskrav.

Marknadsvärdeutveckling

Ingående marknadsvärde 2009-01-01	74 551
Koncernjusteringar	-299
Ingående verkligt värde 2009-01-01	74 252
Investeringar	3 069
Förvärv	642
Omklassificering joint ventures	279
Försäljningar	-2 089
Orealiserad värdeförändring	-4 369
Utgående marknadsvärde 2009-12-31	71 784

Tio största fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Geografi
Garnisonen 3	Garnisonen	Östermalm, Stockholm
Hästsken 12	SEB-huset	City, Stockholm
Kista Science Tower, Katla 1	Kista Science Tower	Kista, Stockholm
Nordstan 8:27	Del av Nordstan	City, Göteborg
Spektern 13	Swedbankhuset	City, Stockholm
Heden 42:1-3 och 705:14	Polishuset	Göteborg
Nordstan 10:23	Del av Nordstan	City, Göteborg
Polisen 2 Äldre	Postenhuset	Solna, Stockholm
Beridarebanan 11	3e och 4e Hötorgsskraporna	City, Stockholm
Jakob Större 18	The View	City, Stockholm

De tio största fastigheterna motsvarar 22 procent av fastighetsvärdet.

Finansiering

Vasakronan är en av de största låntagarna bland svenska företag oavsett bransch med en låneportfölj på drygt 40 mdkr. Bolaget lånar i huvudsak på kapitalmarknaden. Basen för bolagets stabila finansiella position är en diversifierad upplåning och en stark ägarbild, vilket gör att Vasakronan har god tillgång till finansiering.

Mål för finansverksamheten

Målet för finansverksamheten är att säkerställa företagets finansieringsbehov, till lägsta möjliga kostnad, inom de ramar som anges i finanspolicy. Det är av stor strategisk betydelse att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering.

Räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna i koncernen och den finansiella riskhanteringen är därför viktig. En närmare beskrivning av Vasakronans finansiella riskhantering och finanspolicy finns på sidan 37.

Finansiering under 2009

2009 inleddes med fortsatt finansiell oro och en stram kreditmarknad. Den strama kreditmarknaden började lätta under andra halvåret och bolag fick då lättare tillgång till finansiering. Vasakronans starka ägarbild i kombination med en diversifierad finansiering i form av upplåning både i kapital- och bankmarknaden, med goda reserver i form av bekräftade kreditlöften, innebar dock att Vasakronan hela tiden har haft god tillgång till finansiering.

Andelen kapitalmarknadsfinansiering i form av certifikat och obligationer ökade under året från 46 procent till 65 procent av räntebärande skulder, och andelen banklån minskade från 54 procent till 35 procent. Ökningen av kapitalmarknadsfinansieringen beror på att den bankfinansiering som upptogs i samband med förvärvet av Vasakronan under 2008 till största del ersattes med obligationsfinansiering.

Under året emitterades obligationer till ett värde av 15,7 mdkr. Detta innebär att Vasakronan under året var den största emittenten av SEK företagsobligationer. Vasakronan är också nu det bolag som har mest utestående obligationer i SEK med 22,6 mdkr (13,3).

Förutom att öka andelen obligationsfinansiering har Vasakronan under 2009 ingått avtal om bankfinansiering på sammanlagt 15,5 mdkr, varav 3,0 mdkr utgörs av lån mot säkerhet och 12,5 mdkr utgörs av förlängning av bindande kreditlöften.

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel ökade till 40 149 mkr (39 505). Ökningen beror främst på investeringar i fastighetsbeståndet. Kapitalbindningen ökade till 2,5 år (2,3) och räntebindningen minskade till 1,7 år (1,9).

Under första halvåret föll de korta marknadsräntorna kraftigt för att sedan plana ut. De långa räntorna har också visat sjunkande tendenser under året, även om de har stigit något under senare delen. I samband med att kreditmarknaden lättnade började också Vasakronans kreditmarginaler att minska. Det innebar en sjunkande upplåningskostnad även när marknadsräntorna planade ut. Genomsnittlig ränta i Vasakronans portfölj uppgick vid årsskiftet till 3,0 procent (4,7).

Kapitalstruktur

Vasakronans eget kapital påverkades under 2009 av årets totalresultat och redovisat koncernbidrag till ägarerna. Eget kapital minskade dämed med 2 525 mkr till 24 763 mkr (27 288). Belåningsgraden ökade till 56 procent (53) och soliditeten minskade till 32 procent (34).

Lånevillkor

Låneavtalen innehåller en Change of Control-klausul som ger långgivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om nuvarande ägares sammanlagda ägarandel, såväl direkt som indirekt, understiger 51 procent. I banklåneavtalen finns också villkor om att säkerställd finansiering inte ska överstiga 20 procent av Vasakronans totala tillgångar, samt att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger.

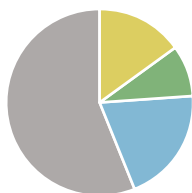
Vid årsskiftet uppgick säkerställd finansiering till 11 procent av de totala tillgångarna och räntetäckningsgraden till 2,8 gånger. Vasakronans policy är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Utsikter för 2010

Finansmarknadens prognos vid årsskiftet avseende ränteutvecklingen, avläst av forwardkurvan, indikerar en ränteuppgång av 3-månadersräntan från 0,5 till 1,7 procent vid utgången av 2010 och 5-års-räntan från 2,9 till 3,6 procent. Vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindning skulle det, om marknadens förväntningar inträffar, innebära en ökning av räntekostnaderna med 87 mkr under 2010. Ökningen motsvarar cirka 4 procent av 2009 års resultat före skatt och exklusive värdeförändringar. I den löpande verksamheten beräknas upplåningen komma att öka med cirka 2 mdkr beroende på pågående investeringar. Förfallande lån som ska refinansieras under 2010 uppgår till cirka 9 mdkr.

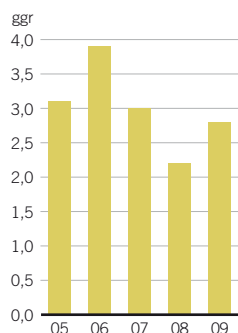
Målsättningen för 2010 är att ytterligare diversifiera finansieringen genom upplåning på den norska kapitalmarknaden. Vasakronans bankpolicy innebär att relationsbanker som erbjuder finansiering till konkurrenskraftiga villkor premieras vid val av motpart i övriga finansiella transaktioner.

Fördelning finansieringskällor



Vid utgången av 2009 uppgick kapitalmarknadsfinansieringen till 65 procent och banklån till 35 procent av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden förbättrades under 2009 och översteg med marginal målet på 1,9 ggr.

Kapitalstruktur

	2009	2008
Eget kapital	24 763	27 288
Räntebärande skulder	40 439	41 743
Ej räntebärande skulder och avsättningar	5 281	4 534
Uppskjuten skatteskuld	6 177	7 078
Summa eget kapital och skulder	76 660	80 643
Kassa, bank och kortfristiga placeringar	290	2 238
Soliditet, %	32	34

Hållbart samhällsansvar

En hållbar samhällsutveckling är en viktig och naturlig del av Vasakronans verksamhet. Hållbart samhällsansvar innebär för Vasakronan främst fokus på samhällsutveckling, medarbetare och miljöfrågor.

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. Samhällsansvaret är en strategisk fråga för Vasakronans ledning, styrelse och ägare. Det tar sin utgångspunkt i företagets grundläggande värderingar och ligger till grund för företagets affärsidé, strategier och verksamhet. Det bidrar även till att stärka Vasakronans varumärke och lönsamhet på lång sikt.

Vasakronans verksamhet 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. Riktlinjerna förtydligar även vilka krav som gäller i relationer med intressenter.

För Vasakronan innebär samhällsansvaret främst en fokusering på miljöfrågor, där företaget har störst möjlighet att påverka, men även samhälls- och medarbetarutveckling. I Vasakronans separata Hållbarhetsredovisning 2009 finns en närmare beskrivning av arbetet med hållbart samhällsansvar.

Samhällsutveckling

Vasakronans övergripande mål för samhällsutvecklingen är att företaget ska medverka till att skapa förutsätt-

ningar och en fysisk miljö som främjar tillväxt och välbefinnande för samhället och medborgarna. Målsättningen är att Vasakronan ska:

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

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

I syfte att medverka till att fastighetsbranschen bidrar till en positiv samhällsutveckling är även Vasakronan aktiv i en rad olika samarbeten och intresseorganisationer.

Medarbetare

Vasakronan har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare med kompetenta och engagerade medarbetare. En hög och jämn kompetens hos medarbetarna är viktigt för att företaget ska stå sig i den hårda konkurrensen i fastighetsbranschen. För att skapa motivation, engagemang och trivsel hos medarbetarna samt erbjuda varje individ utvecklingsmöjligheter arbetar Vasakronan aktivt med kompetensutveck-

ling, karriärplanering och andra aktiviteter för att skapa delaktighet.

Vasakronans medarbetare företräder företaget i olika sammanhang i kontakt med hyresgäster, leverantörer och olika samhällsrepresentanter. Det är av stor vikt att personalens agerande i dessa kontakter är i samklang med företagets grundläggande värderingar. Vasakronan arbetar därför aktivt med att skapa tydlighet kring företagets värderingar och mål vad gäller hållbart samhällsansvar.

Miljöfrågor

Vasakronans miljöarbete har höga ambitioner. Det ska bedrivas aktivt med inriktning på ett samhälle med uthållig tillväxt och långsiktig hänsyn till människor och miljö. Årliga mål sätts och följs upp inom ett flertal miljöområden.

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 ett miljöledningssystem som omfattar miljöpolicy, mål, program och verktyg. De interna processerna har utformats för att hantera miljöaspekterna i varje skede av byggnadernas livscykel.

Aktiviteter under året

- Utvalda av FN, som ett av 20 svenska företag, att vara med i klimatinitiativet Caring for Climate.
- Ombyggnadsprojektet Pennfåktaren blev Sveriges första fastighet som pre-certifierats på guldnivå enligt LEED.
- Energieffektivisering som resulterat i flertalet Green Building-märkningar, bland annat Kista Science Tower.
- Re-certifiering enligt miljöstandarden ISO 14001.
- En av initiativtagarna till bildandet av Sweden Green Building Council med syfte att driva hållbarhetsarbetet inom bygg- och fastighetsbranschen.
- Utveckling av ledarskap och gemensamma arbetssätt i den nya organisationen.
- Vasakronans hyresgäster börjar erbjudas så kallade gröna hyresavtal.



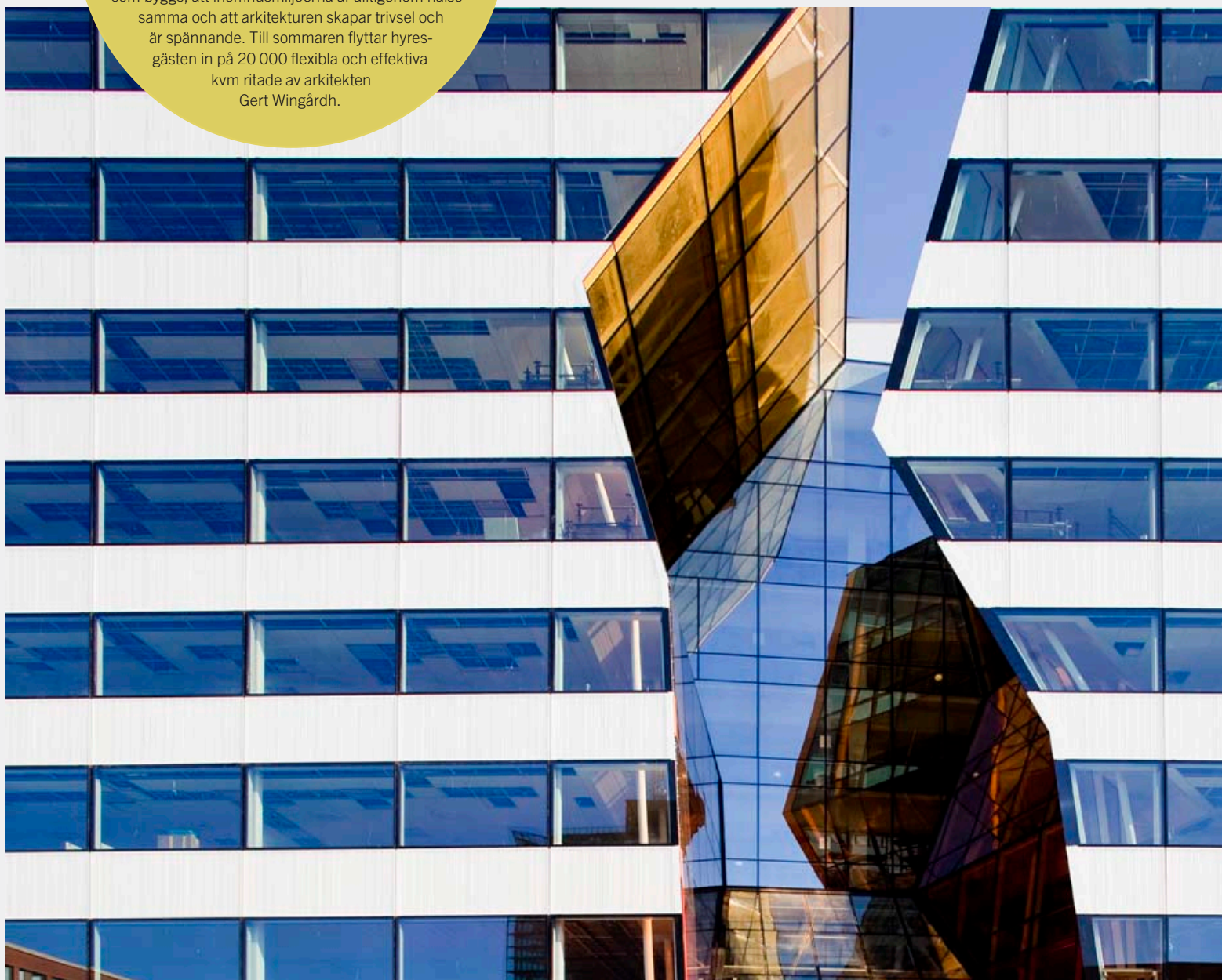
Med tydlig miljöprofil

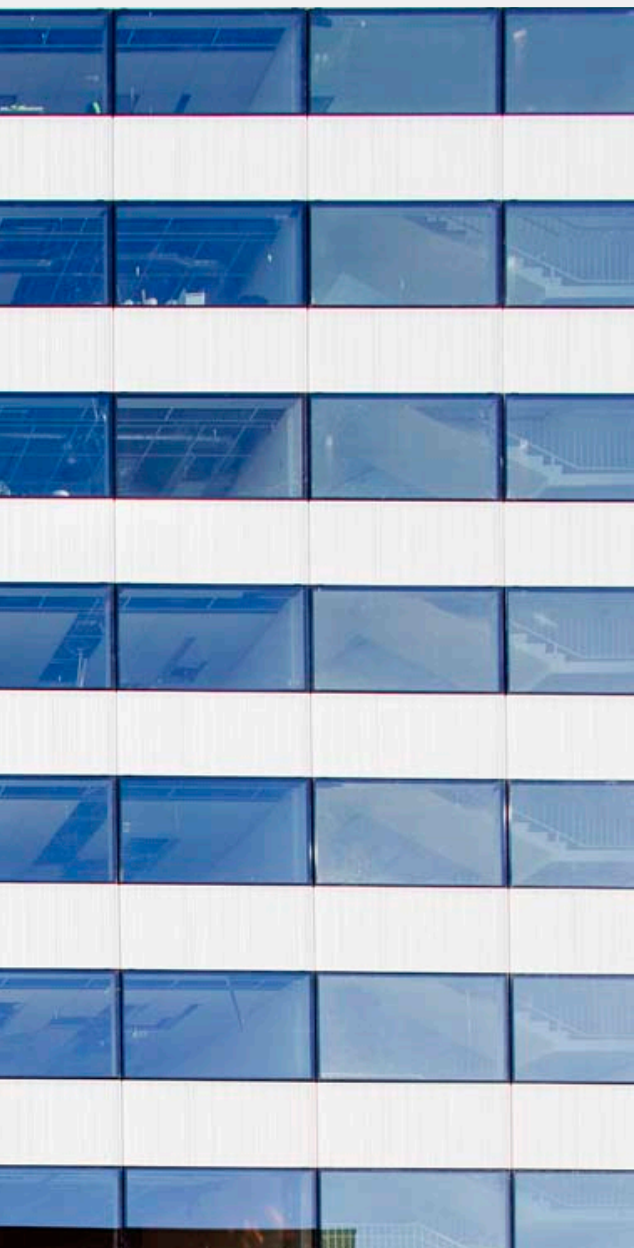
Ombyggnadsprojektet Pennfåktaren på Vasagatan 7 i Stockholm är ett av Vasakronans största ombyggnadsprojekt med en tydlig miljöprofil. Här förvandlas en befintlig cityfastighet från 1970-talet till ett modernt, hållbart hus utrustat med den senaste miljötekniken. Som första fastighet i Sverige har Pennfåktaren pre-certifierats på guldnivå enligt LEED, ett internationellt etablerat miljöcertifieringssystem.



Kista Terrass – en ny stadsdel mitt i Kista

Kista Terrass är en del av Kista Science City. Här skapar vi områdets mest attraktiva stadsdel. Fokus för byggandet ligger på människors välbefinnande, långsiktighet och framtid. Det innebär höga miljökrav på allt som byggs, att inomhusmiljöerna är alltigenom hälsosamma och att arkitekturen skapar trivsel och är spännande. Till sommaren flyttar hyresgästen in på 20 000 flexibla och effektiva kvm ritade av arkitekten Gert Wingårdh.







Lysande arbetsmiljö

En genomtänkt ljusdesign skapar miljöer där människor trivs. Den definierar varumärken, förstärker säljkoncept och spar energi. Hos Philips i Kista Entré är belysningen helt integrerad i arkitektur och design. Här är det belysningen som styr inredningen och inte tvärtom.





Läppstiftet – med vattnet som granne

I Lilla Bommen, som kallas Läppstiftet, har PricewaterhouseCoopers, Eka Chemicals, Göteborgs stift, Ekman & CO samt Wistrand Advokatbyrå valt att ha sina kontor. Lilla Bommen erbjuder en mycket god arbetsmiljö och har anpassade kontor för respektive hyresgäst. Här finns alla resurser som ett modernt och effektivt företag kan efterfråga. På entréplan finns bland annat bank, café, à la carte-restaurang, en rymlig lunchrestaurang, konferenslokaler med mera.

Fokus på säkerhet och miljö i Tingsrätten

Här hyr Domstolsverket 16 500 kvm speciellt utformade för att möta de krav på förhöjd säkerhet som ställs för att tryggt kunna hålla förhandlingar. Fastigheten har utvecklats med säkerhet och miljö i fokus. Tingsrätten är Göteborgs första nybyggda och färdigställda kontorsbyggnad som klassas som Green Building enligt EU.

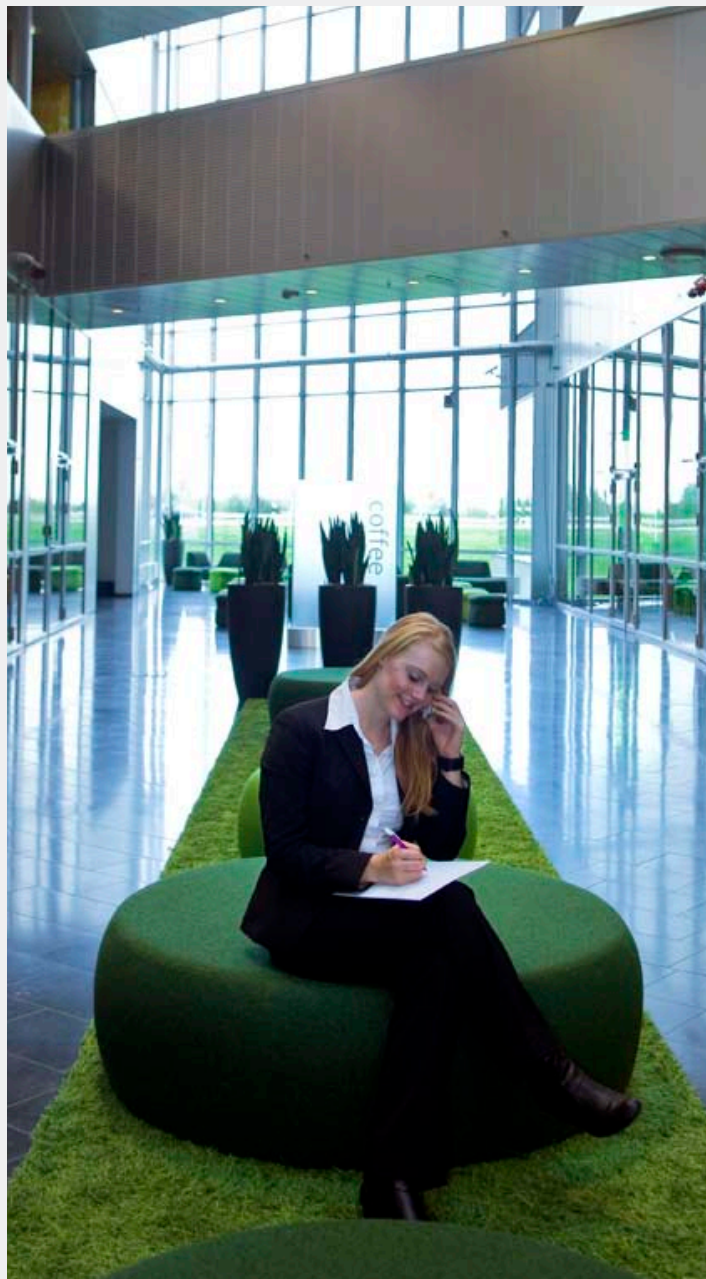




Färgstark hyresgäst med skarp profil

I Brunnshög i Lund koncentrerar Sony Ericsson sin verksamhet till moderna, ljusa och energioptimerade lokaler. Fastigheten klassificeras som Green Building och är resultatet av ett nära samarbete mellan Sony Ericsson, Vasakronan och arkitekt Gert Wingårdh. Exteriören är skarpskuren. Interiören har genom inredningsarkitekten Pyret Paulander från Schweiller Svensson Arkitektkontor fått liv med färg och form. Tanken är att interiören genomgående ska spegla fastighetens färgstarka hyresgäst.







Från exercis till spetsforskning

Uppsala Science Park, ett tidigare regementsområde, är beläget i centrum av de campus som skapats runt Uppsalas två universitet. Området karaktäriseras av närhet till kvalificerad forskning och utveckling. Här samsas ca 140 företag inom primärt bioteknik, materialvetenskap, medicin och IT. Företag som sätter värde på den unika blandningen av centralt läge, anrik kulturmiljö, moderna lokaler och hög teknisk standard. Sedan 2003 hyr Läkemedelsverket 18 000 kvm i företagsparken.



Verksamhet, fastighetsbestånd och förvaltningsstrategi

Vasakronan har under 2009 fortsatt arbetet med att skapa närhet till kunderna och erbjuda en god och lösningsorienterad service. Årets NKI-mätning i fastighetsbranschen, där Vasakronan kom på andra plats, visar på att arbetet har varit framgångsrikt trots en hel del inre arbete till följd av integrationen. För att ytterligare höja kvaliteten på tjänsteleveransen har även diverse omstruktureringar genomförts i syfte att renodla verksamheten mot ett fastighetsbolag med fokus på kontors- och handelsfastigheter.

Renodling av verksamheten

Efter AP Fastigheters förvärv av Vasakronan påbörjades under 2009 en renodling av Vasakronans verksamhet. En del i detta var försäljningen av Vasakronan Service Partner, ett tidigare helägt dotterbolag till Vasakronan som levererat servicetjänster till hyresgästerna. I samband med försäljningen startades ett strategiskt samarbete med köparen Coor Service Management om leverans och utveckling av servicetjänster till Vasakronans kunder.

Under årets fjärde kvartal beslutades om att ytterligare skärpa Vasakronans profil och renodla fastighetsbeståndet mot kontor och handel. Därför flyttades huvuddelen av bostäderna, tillsammans med berörd personal, över till Bostadsaktiebolaget Dombrön, ett nytt helägt dotterbolag till Vasakronan. Dessa fastigheter ligger i Stockholm, Göteborg och Uppsala och omfattar cirka 8 000 lägenheter. Dombrön blir därmed ett av de större icke kommunägda bostadsbolagen i Sverige. Försäljningsarbetet av Dombrön är påbörjat med ambitionen att bolaget ska säljas under 2010.

Fastighetsbestånd på tillväxtmarknader

Vasakronan äger idag 288 fastigheter (303) som är koncentrerade till Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund, och omfattar en total area på 3,2 miljoner kvm (3,2). Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 31 december 2009 till 71,8 mdkr (74,6), varav fastigheterna i Stockholm svarar för 64 procent (66). Den strategiska inriktningen är att koncentrera fastighetsinnehavet till marknader med förutsättningar för hög ekonomisk tillväxt och god likviditet för transaktioner. I linje med detta har därför Vasakronan valt att begränsa verksamheten till Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund. Dessa orter har haft en god ekonomisk tillväxt över ett flertal konjunkturcykler och förväntas ha det även i framtiden.

Vasakronans fastighetsbestånd består av kontor, handel och bostadsfastigheter. Fördelningen mellan de olika fastighetskategorierna varierar mellan orterna, men inom det totala beståndet utgörs majoriteten av kontorslokaler. Av den kontrakterade hyran utgörs 65 procent av kontor och 14 procent av handel. Resterande del utgörs

av bostäder och övrigt. Huvuddelen av bostäderna är nu samlade i det helägda dotterbolaget Dombrön.

En balanserad kontraktportfölj

För att uppnå en riskavvägd avkastning arbetar Vasakronan för att upprätthålla en diversifierad och balanserad hyreskontraktportfölj. Den kontrakterade hyran uppgick per 31 december 2009 till 5 853 mkr, varav 90 procent avser kommersiella lokaler. Det årliga hyresvärdet uppgick till 6,5 mdkr (6,2).

Uthyrningsgraden i beståndet uppgick vid samma tidpunkt till 92,5 procent, vilket är en ökning mot föregående år med en procentenhet. Ökningen har uppkommit i en svag hyresmarknad och förklaras av att Vasakronan har varit framgångsrik i sin uthyrningsverksamhet.

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 kontraktportföljen vara begränsad. De tio största hyresgästerna står för 19 procent av den kontrakterade kommersiella hyran,

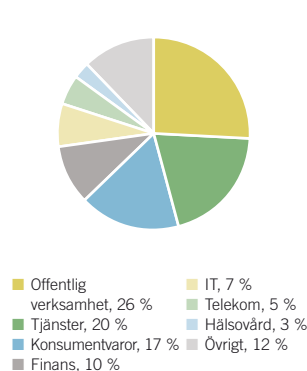
Tio största hyresgästerna

SEB
Försäkringskassan
Rikspolisstyrelsen
Posten Sverige AB
Sony Ericsson Mobile Communications AB
Ericsson Sverige AB
H&M
Logica Sverige AB
If Skadeförsäkring AB
Skatteverket

Hyresgästerna angivna i ordning av kontrakterad hyra per 2009-12-31.

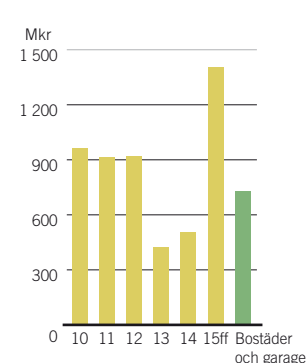
De tio största hyresgästerna svarar för 19 procent av hyresintäkterna.

Kontrakterad hyra per bransch



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 kontraktportföljen vara begränsad.

Förfallostruktur, kontrakterad hyra



Av den kontrakterade hyran är 90 procent hänförlig till kommersiella lokaler, med en genomsnittlig löptid på 4,3 år.

men ingen av dessa hyresgäster representerar enskilt mer än 3 procentenhet. Genomsnittlig återstående löptid i den kommersiella kontraktportföljen per 31 december 2009 uppgick till 4,3 år (5,6), vilket är förhållandevis långt jämfört med branschen i övrigt. Under 2010 kommer 15 procent av den kommersiella kontrakterade hyran att vara föremål för omförhandling.

Under 2009 tecknades avtal om nyuthyrning motsvarande en årshyra om 424 mkr, eller 180 000 kvadratmeter lokaler. Dessutom genomfördes omförhandlingar eller förlängningar på en tidigare årshyra om 885 mkr. Dessa resulterade i genomsnitt i en ny utgående hyra som översteg den tidigare gällande med knappt 1 procent. Baserat på årshyresvärdet har över 80 procent, av de hyresgäster som under året har haft hyreskontrakt som löpt ut, valt att förlänga sina kontrakt.

Förvaltningsstrategi

En central del inom Vasakronans verksamhet är strävan efter en nära och öppen dialog med hyresgästerna. För att möjliggöra detta är Vasakronans förvaltning decentraliserad och utförs av egen förvaltnings- och driftspersonal. Varje år anordnas möten där hyresgästens önskemål, framtida planer och eventuella förbättringsåtgärder i samarbetet med Vasakronan diskuteras. I

och med Vasakronans breda fastighetsbestånd utökas också möjligheten för hyresgästen att finna nya attraktiva lokaler utan att behöva byta hyresvärd. Dessa faktorer, tillsammans med ett ansvarsfullt agerande och en god personlig service, bidrog till att Vasakronan kom på andra plats i fastighetsbranschens NKI-mätning år 2009, där Vasakronan hade index 77 (75), jämfört med branschgenomsnittet på 73 (70).

Inom vissa delar av Vasakronans bestånd erbjuds hyresgästen också möjligheten att komplettera sin lokal med diverse kringtjänster såsom reception, telefoni och hyresgästservice. I och med det nu inledda samarbetet med Coor Service Management, tillika köparen av Vasakronan Service Partner, har förutsättningar skapats för att kunna erbjuda sådana tjänster i fler fastigheter och till fler hyresgäster, men också möjligheter till breddat tjänsteutbud. Tanken med samarbetet är också att säkra en fortsatt hög kvalitet på den tjänsteleverans som redan idag sker.

En aktiv transaktionsverksamhet

Utöver en omfattande förvaltning bedrivs även en aktiv transaktionsverksamhet inom Vasakronan i syfte att öka avkastningen till ägarna.

Under 2009 har arbetet med att renodla och utveckla fastighetsportföljen

lett till försäljning av totalt 17 fastigheter motsvarande ett fastighetsvärde om 2 300 mkr. Den största affären var försäljningen av det nyrenoverade Rådhuset i Stockholm som såldes till Specialfastigheter för 1 185 mkr. Dessutom har tre centralt belägna fastigheter på Avenyn i Göteborg, sålts till Wallenstam för totalt 349 mkr.

Utöver försäljningarna genomfördes två förvärv under året för en total köpeskilling om 659 mkr. I oktober tillträdde det tidigare med NCC samägda utvecklingsprojektet vid Ullevi Park i Göteborg. Under året tillträdde även den Green Building-certifierade fastigheten Rosenborg 2 i Frösunda, Solna. Båda fastigheterna är fullt uthyrda och den totala arean uppgår till knappt 28 000 kvadratmeter.

Utveckling av fastighetsbeståndet

Vasakronan har också mark som vid lämpliga tillfällen kan exploateras och användas för nyproduktion. Vid nyproduktion har Vasakronan alltid låg riskprofil och som regel startas investeringarna först när det finns hyresgäster till merparten av lokalerna. Bland de större investeringarna finns även exempel på genomgripande modernisering av befintliga fastigheter, främst belägna i de absolut mest centrala delarna av Stockholm.

De pågående investeringarna i

beståndet innebär en låg risk tack vare hög uthyrningsgrad och för flera av dessa finns det långa hyresavtal tecknade med statliga hyresgäster. Ett flertal uthyrningar gjordes under 2009, vilket har bidragit till en ökning av uthyrningsgraden i projektportföljen till 92 procent vid utgången av året. De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 5,3 mdkr, varav 3,2 mdkr var upparbetat per 31 december 2009. Totala investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 3 069 mkr (1 815) och nettoinvesteringar uppgick till 1 428 mkr (21 758).

Resultatförbättring 2009

Fastighetsbranschen påverkades under 2009 av lågkonjunkturen, med en svagare efterfrågan på kontorslokaler och stigande vakanser som konsekvens. Trots det ökade Vasakronan intäkterna samtidigt som uthyrningsgraden förbättrades med en procentenhet. Lägre räntekostnader bidrog till att resultat före skatt och värdeförändringar sammanlagt uppgick till 2 314 mkr, en ökning med 19 procent jämfört med proforma för 2008.

Vasakronan har som övergripande mål att långsiktigt ha en högre totalavkastning än branschen i övrigt. Det mäts genom utfall enligt Svenskt Fastighetsindex, SFI, som är en branschorganisation som redovisar totalavkastning för de deltagande fastighetsföretagen. Totalavkastningen utgörs av både direktavkastning och värdeförändring, inklusive projekt och transaktioner, och mäts både för fastighetsmarknaden som helhet och för olika marknadssegment. Detta ger stora möjligheter till jämförelser av avkastningen för olika delar av Vasakronans bestånd.

Under 2009 hade SFI/IPD 16 deltagande fastighetsportföljer till ett sammanlagt värde av cirka 203 mdkr, varav Vasakronans fastigheter representerar cirka 35 procent. Totalavkastningen uppgick under året till 1,3 procent (-3,3) för SFI/IPD och till -0,4 procent (-1,4) för Vasakronan. För Vasakronan uppgick direktavkastningen till 5,2 procent (5,1) och värdeförändringen till -5,4 procentenhet (-6,3) och resterande -0,2 procentenhet (-0,2) är en residual. Över den senaste 3-, 5- och 10-årsperioden har Vasakronan överavkastat jämfört med SFI/IPD benchmark.

Större fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3	1 000	65	58 000	jul-13	100
Göteborg	Heden 42:1, Rättscentrum	820	740	43 000	jan-10	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	710	513	29 000	dec-11	100
Stockholm, Värtahamnen	Riga 2	540	356	30 000	jun-10	80
Stockholm, Kista	Modemet 1	500	368	20 000	jun-10	100
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	460	448	19 000	jun-10	98
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	320	102	30 000	jun-11	69
Stockholm, City	Pennfåktaren 11, Vasagatan	300	218	13 000	jan-10	56
Stockholm, City	Jakob Större 18, Jakobsgatan (The View)	280	253	28 000	jun-10	85
Stockholm, Nacka Strand	Sicklaön 13:82	150	1	6 800	sep-11	100
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	18	32 000	dec-12	100
Lund	Päronet 17	111	111	4 200	jan-10	92
Totalt		5 341	3 193			92

Projekten har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad på motsvarande 92 procent per 31 december 2009 och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med statliga hyresgäster.

Delmarknad Stockholm

Merparten av Vasakronans fastigheter finns i Stockholm och värdet på detta bestånd uppgår till 46 mdkr. Fastigheterna är lokaliserade i Stockholms city samt närförorter och innehåller främst kontor. I Stockholms city finns även ett innehav av butiksfastigheter.

Fastighetsmarknaden

Under 2009 har transaktionsaktiviteten på Stockholms fastighetsmarknad varit låg jämfört med de senaste åren. De transaktioner som trots allt har genomförts visar på att avkastningsnivåerna för kommersiella objekt generellt sett har stigit, även om de stabiliserades under andra halvåret.

För kontorsfastigheter med bästa läge bedöms avkastningskravet vara 5,0–5,75 procent inom Stockholm CBD, vilket motsvarar en ökning med cirka en procentenhet sedan bottennoteringen hösten 2007. För övriga innerstaden bedöms marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter vara 5,50–6,75 procent. I de mest attraktiva ytterområdena ligger direktavkastningskraven mellan 6,0 och 7,5 procent, men även högre avkast-

ningskrav förekommer beroende på läge och kvalitet.

Transaktionsmarknaden har präglats av att utländska fonder har varit säljare och svenska institutioner köpare. Exempel på större affärer i Stockholm som genomförts under 2009 är AMF Pensions förvärv i mars av Hammaren 15 på Regeringsgatan för cirka 1 mdkr. Säljare var en tysk fond ägd av Deutsche Bank. I maj såldes Pennfåktaren 12 (Royal Viking Hotel) på Vasagatan 1 av BBS Nordisk Renting till KLP Fastigheter. Köpeskillingen uppgick till cirka 1,3 mdkr.

Hyresmarknaden

Stockholms innerstad

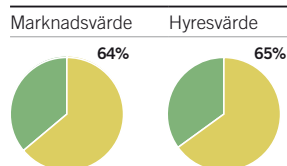
Marknadshyresnivåerna i Stockholm har uppvisat en sjunkande trend sedan slutet av 2008 och nedgången fortsatte

under 2009. Detta avläses genom lägre hyresnivåer i omförhandlade och nytecknade hyreskontrakt, men också genom att nyuthyrningar drar ut på tiden. Ett annat tecken på detta är att andrahandsuthyrningar har blivit allt vanligare och att hyresrabatter används mera frekvent. Både hyresnedgången och vakansuppgången på marknaden har dock blivit mindre än vad många bedömare gav uttryck för i slutet av 2008.

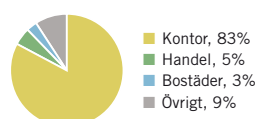
Under 2009 har vakansgraden i Stockholm CBD varit relativt stabil och den ligger vid utgången av året runt 6 procent. I övriga delar av innerstaden har vakansnivåerna också varit relativt stabila under året och de ligger nu i intervallet 8–12 procent.

Till skillnad från kontorshyresmarknaden kännetecknas butikshyresmarknaden av ett begränsat utbud,

Andel av Vasakronan totalt, %



Hyresvärde per fastighetskategori



hög omsättning i hyresgästernas handelsrörelse och hög hyra per kvadratmeter lokalarea. Under 2008 och första halvåret 2009 har hyresnivåerna för butikslokaler fortsatt att öka, men i en lägre takt än tidigare, för att sedan stabiliseras. I innerstaden och i bra centrumanläggningar är vakanserna i stort sett obefintliga. De små vakanser som finns avser lokaler i mindre centrum i ytterområdena.

Stockholms ytterområden

Vakans- och hyresnivåer skiljer sig åt mellan gamla och nya objekt i Stockholms ytterområden, men också mellan de olika förorterna. Vakansnivåerna är högre i ytterområdena än i innerstaden. I områden där Vasakronan är verksamt, såsom i Solna och Kista, uppgår vakansgraden till upp mot 15 procent. Generellt sett är också efterfrågan i de södra ytterområdena svagare än i de norra.

Fastighetsbestånd

Vasakronan har ett attraktivt fastighetsbestånd i centrala Stockholm och i när-förorterna, bland annat i Solna, Nacka, Alvik, Telefonplan och Kista. Beståndet innehåller kända fastigheter och områden som Garnisonen, fyra av Hötorgsskraporna, Kista Science Tower, Nacka Strand och Skrapan.

Fastighetsbeståndet innehåller främst kontor med moderna och effektiva lokaler. Beståndet innehåller också butikslokaler med attraktiva lägen i city, t.ex. på Birger Jarlsgatan, Hamngatan och i Skrapan på Söder.

Värdet på beståndet uppgår till 46 mdkr varav 86 procent utgörs av kontorsfastigheter. Av kontorsfastigheterna återfinns 33 procent i Stockholm CBD, 32 procent i övriga innerstaden och resterande del i Stockholms ytterområden.

Trots en vikande hyresmarknad har Vasakronan haft ett framgångsrikt år

avseende nyuthyrningen, och totalt har nyuthyrningar i Stockholm gjorts motsvarande en årshyra om 351 mkr. Bland annat har Regeringskansliet tecknat kontrakt på 8 500 kvm kontor i Garnisonen på Östermalm, Tieto Sweden har tecknat kontrakt på ett nybyggt hus i Värtahamnen och Kammarkollegiet kommer att hyra 6 000 kvm vid Stureplan. Uthyrningsgraden i beståndet uppgick vid årsskiftet till 90 procent, vilket är en ökning med nästan 2 procentenheter jämfört med året innan.

Större investeringar i beståndet

Merparten av de stora investeringarna i Vasakronans bestånd görs i Stockholm. Det är både nya byggnader som uppförs och befintliga som moderniseras. Värdet av pågående större fastighetsprojekt i Stockholm uppgår till 2,7 mdkr, varav 1,8 mdkr var upparbetat per årsskiftet. Uthyrningsgraden i dessa är hög och den uppgick till 86 procent per

årsskiftet. Större pågående investeringar som beräknas vara färdigställda under 2010 är Pennfäktaren 11 på Vasagatan, där bland annat SBC, Baker & McKenzie och Tredje AP-fonden är hyresgäster, och fastigheten Riga 2 i Värtahamnen som är uthyrd till ICA Kvantum och Tieto Sweden. Modemet 1 i Kista, där Ericsson ska bli hyresgäst, och påbyggnaden av fastigheten Jakob Större 18, dit bland annat Altor Equity, Frank Advokatbyrå och Försäkringsbolaget Pensionsgaranti kommer att flytta, är andra exempel på investeringar som kommer att färdigställas under 2010.

Transaktioner

Under 2009 har viss renodling skett av Vasakronans fastighetsbestånd i Stockholm. Under andra halvåret avyttrades två mindre fastigheter i Gamla Stan och två i city för en total köpeskilling om 427 mkr. I december frånträdde fastigheten Fruktkorgen 1 (Rådhuset) till Specialfastigheter för 1 185 mkr efter det att Vasakronan hade färdigställt en omfattande ombyggnad. Vid Telefonplan slutfördes i december försäljning av mark till JM för en köpeskilling om 127 mkr. En fastighet har förvärvats. Det är Rosenborg 2 i Frösunda som köpts av JM och som i samband med tillträdet också flyttat sitt huvudkontor till fastigheten.

Stockholm

	2009	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	45 576	48 645
Hyresintäkter, mkr	3 686	3 523
Driftnetto, mkr	2 412	2 488
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	90	89
Antal fastigheter, balansdagen	134	139
Area, tkvm, balansdagen	1 852	1 877

Största fastighetsägarna i Stockholms innerstad, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Vasakronan	837
Akademiska Hus	550
Fabege	533
AMF Pension	378
AFA Försäkring	336

Källa: Byggstatistik

Största hyresgäster

Hyresgäster
SEB
Försäkringskassan
Posten
Ericsson
If Skadeförsäkring

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

Fastighetsägare	Tkvm
Vasakronan	868
Fabege	794
Stockholms Stadshus ¹⁾	679
Huge Fastigheter	539
Förvaltaren	238

Källa: Byggstatistik

Marknadshyror och uthyrningsgrad

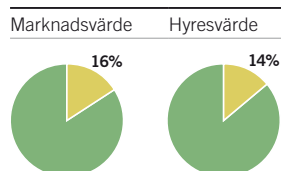
Kontor	Stockholm CBD	Stockholms innerstad (exkl CBD)	Stockholms ytterområden
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	4 000	2 250	2 100
Marknadshyra, kr/kvm	3 200–4 400	2 000–3 000	1 400–2 400
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	3 300	2 100	1 700
Uthyrningsgrad, %	91	90	87

Källa DTZ

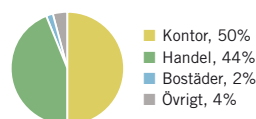
Delmarknad Göteborg

I Göteborg är Vasakronan en av de största kommersiella fastighetsägarna med ett fastighetsbestånd värderat till knappt 12 mdkr. Beståndet innehåller många profilfastigheter som Lilla Bommen, delar av Nordstan, Arkaden samt Göteborgs nya rättscentrum vid Ullevi Park.

Andel av Vasakronan totalt, %



Hyresvärde per fastighetskategori



Största hyresgäster

Hyresgäster

Rikspolisstyrelsen
Ählnäs
SEB
H&M
Kriminalvården

Största fastighetsägarna, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Castellum	603
Hantverks- och Industrihus i Göteborg	599
Framtiden ¹⁾	560
Vasakronan	371
Wallenstam	353

1) Poseidon, Familjebostäder, Göteborgslokaler, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Göteborgs Stads Parkerings AB, HjällboBostaden, Rysäsens Fastighets AB, Idrotts- och kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB

Källa: Byggsstatistik

Fastighetsmarknaden

Liksom för landet som helhet har den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborg visat avvaktande tendenser med minskad transaktionsvolym och höjda avkastningskrav som följd. Direktavkastningskravet för kontorsfastigheter i centrum bedöms nu vara strax under 6,0 upp till 6,75 procent.

Bland de större fastighetsaffärer som genomförts under 2009 finns norska Host Hoteleiemdoms försäljning av ett av Göteborgs största och modernaste hotell till tyska Deka Immobilien. Köpeskillingen uppgick till 440 mkr och hotellet är uthyrt till First Hotels på ett 25-årigt hyreskontrakt. I oktober förvärvade Wallenstam Filmstaden Bergakungen (Heden 37:4) av Bonnierägda SF Bio för 235 mkr. I samband med affären tecknade SF Bio ett 20-årigt hyresavtal.

Hyresmarknaden

Jämfört med tidigare år har uthyrningsvolymen i Göteborg minskat under 2009. Hyresgästerna är mer avvaktande och det tar generellt sett längre tid att nå till avslut i hyresförhandlingar. Den lågkonjunktur som drabbat Göteborgsregionen, genom krisen inom svensk fordonsindustri, har däremot inte gett några större negativa effekter på hyror och vakanser på marknaden. Bedömningen är dock att lågkonjunkturer fortsatt kommer att påverka tjänstesektorn och därmed även kontorshyresmarknaden under 2010. I slutet av 2009 var vakansen låg jämfört med andra storstadsmarknader och den uppgick till knappt 7 procent för kommersiella fastigheter i centrala Göteborg.

Fastighetsbestånd

Vasakronan är en av de största kommersiella fastighetsägarna i Göteborg



med ett fastighetsbestånd värderat till knappt 12 mdkr. Värde mässigt fördelar sig beståndet på 52 procent kontorsfastigheter, 42 procent butiksfastigheter och resterande del övriga kommersiella fastigheter och bostäder.

Kontorsbeståndet är koncentrerat till attraktiva delmarknader såsom Gullbergsvass, Gårda, Inom vallgraven, Nordstan och Norra Älvstranden. Butiksfastigheterna ligger i bästa läge längs shoppinggatorna i city, bl.a. Arkaden, Kompassen och delar av Nordstan. Det finns även ett mindre bostadsbestånd i Gårda.

Uthyrningen i Göteborg har gått bra för Vasakronan under 2009, mycket tack vare det attraktiva beståndet. Genomförda omförhandlingar har lett till att hyrorna har ökat i genomsnitt med 2,7 procent. Under året har ett antal större nyuthyrningar genomförts. Bland annat har 4 500 kvm kontor hyrts ut till Västra Götalandsregionen på Ekelundsgatan, 800 kvm butik har hyrts ut till Bestseller Sverige AB i

Nordstan och 1 000 kvm kontor till Banverket i Nordstan. Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet uppgick vid årsskiftet till höga 97 procent, vilket dessutom är en ökning med 0,3 procentenheter mot föregående år.

Beståndet utvecklas genom en omfattande investeringsverksamhet. Värde av nu pågående större fastighetsprojekt i Göteborg uppgår till 1,5 mdkr, varav 1,3 mdkr var upparbetat per årsskiftet. Det största exemplet är utvecklingen av Göteborgs nya rättscentrum vid Ullevi Park. Ett annat exempel på större investeringar som även har avslutats är en ombyggnad av Folksamhuset.

Under 2009 har försäljning av tre fastigheter längs Avenyn gjorts till Wallenstam till ett värde av 349 mkr. Ett förvärv har skett. Det är den tidigare med NCC samägda fastigheten Heden 46:1, den nya tingsrättsbyggnaden. Den förvärvades för en köpeskilling om 284 mkr och denna fastighet ägs nu helt av Vasakronan.

Göteborg

	2009	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	11 648	11 359
Hyresintäkter, mkr	865	793
Driftnetto, mkr	625	560
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	97
Antal fastigheter, balansdagen	45	48
Area, tkvm, balansdagen	389	365

Marknadshyror och uthyrningsgrad

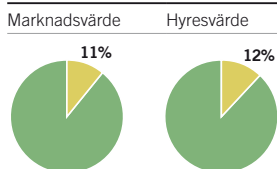
	Göteborg CBD
Kontor	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 200
Marknadshyra, kr/kvm	1 600–2 500
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	1 850
Uthyrningsgrad, %	93

Källa: DTZ

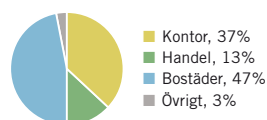
Delmarknad Uppsala

I Uppsala är Vasakronan en av de största fastighetsägarna med ett fastighetsbestånd värderat till drygt 8 mdkr. Beståndet består av kontorsfastigheter med butiksinslag belägna i city, kontorsfastigheter i Uppsala Science Park samt ett större bostadsbestånd som nu förvaltas av dotterbolaget Dombron. I bostadsbeståndet ingår bland annat Studentstaden med 4 400 studentlägenheter.

Andel av Vasakronan totalt, %



Hyresvärde per fastighetskategori



Största hyresgäster

Hyresgäster

Läkemedelsverket
Livsmedelsverket
Uppsala Läns Landsting
Försäkringskassan
Domstolsverket

Största fastighetsägarna, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Akademiska Hus	510
Uppsala kommun ¹⁾	360
Vasakronan	273
Uppsala Akademiförvaltning	149
Aspholmen/Castellum	137

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

Källa: Byggstatistik

Fastighetsmarknaden

Under 2009 har relativt få överlåtelser skett i Uppsala och ingen av dessa avser någon större central kommersiell fastighet. Vasakronan har avyttrat ett antal mindre kommersiella fastigheter strax utanför Uppsala city till olika lokala aktörer. I september sålde Uppsalahem för första gången bostadsfastigheter till bostadsrättsföreningar. I det ena fallet avsåg det en ombildning av 31 bostäder i del av fastigheten Sala-backe 9:1 för 23 mkr, i det andra 34 bostäder i del av fastigheten Rickomberg 33:1 för 46 mkr.

Till följd av en låg transaktionsvolym på fastighetsmarknaden är det svårt att göra en bedömning av avkastningskravens utveckling. Centrala butiksfastigheter bedöms dock ha klarat sig bättre än kontorsfastigheter. För centrala kontorsfastigheter bedöms marknadens direktavkastningskrav vara mellan 6,25 och 6,75 procent.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden i Uppsala kännetecknas av en viss försiktighet, men marknadshyrorna för kontorslokaler har legat relativt stilla under 2009. Vakansnivån i centrala Uppsala uppgår till 6,0–7,0 procent för kontorslokaler.

Hyresutvecklingen för butiker i centrala Uppsala har trots konjunkturen varit positiv under 2009. I dag är utbudet av butikslokaler litet och vakanserna i stort sett obefintliga. Det finns dock en hel del planer på att bygga nytt framöver främst vid stationsområdet, vilket kan komma att påverka marknadsförutsättningarna.

De mest attraktiva butikslokala utgörs av gågatan i city med anslutande gallerior och en stor del av de fastigheter som ligger här ägs av Vasakronan. Uppsala kommun och ett antal fastighetsägare, däribland Vasakronan, verkar nu för att öka handeln i Uppsala city



genom att förnya fastigheterna längs Dragarbrunnsgatan och göra om gatan till en körbar gågata.

Vakanserna för hyreslägenheter är i princip obefintliga i Uppsala. En viss omflyttningsvakans finns dock, särskilt i miljonprogramområdena samt av naturliga skäl i studentbostadsområdena där det uppstår en säsongsberoende vakans.

I Uppsala uppförs kontinuerligt nya bostäder. Främst byggs bostadsrätter av JM, NCC, Riksbyggen, HSB och Skanska. Uppsalahem och vissa av nationerna vid Uppsala universitet bygger också en del hyresrätter.

Fastighetsbestånd

Vasakronans fastighetsbestånd i Uppsala består av kommersiella fastigheter belägna i city och Uppsala Science Park samt en stor andel bostadsfastigheter. I Uppsala äger Vasakronan totalt 6 500 lägenheter varav 4 400 är studentbostäder. Bostäderna ligger centralt inom en halv mils radie från Uppsala city.

De kommersiella fastigheterna i city är kontorsfastigheter med butiksinslag. De är i huvudsak placerade kring Stora torget, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan.

Uppsala Science Park är ett stort

innehav. Det är beläget vid det campus som skapats runt Uppsalas två universitet och 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.

Vasakronan har haft ett bra år avseende uthyrningen i Uppsala, trots avvakande tendenser på hyresmarknaden. De kommersiella kontrakt som har omförhandlats under året har gett en hyresökning med i genomsnitt 4,9 procent. Större nyuthyrningar har varit till Cubus, Ramböll Sverige och Seat 24 Travel. Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet har ökat med över 1 procentenhet och den uppgick vid slutet av året till 94 procent. Inklusive bostäderna uppgick uthyrningsgraden till 97 procent.

För bostäderna uppgick hyreshöjningen för studentbostäder från 1 april 2009 till 2,65 procent och för vanliga bostäder från 1 juli 2009 till 2,06 procent.

Under 2009 har renodling av beståndet genomförts och ett antal mindre fastigheter i mindre prioriterade lägen har avyttrats. Totalt har 8 fastigheter avyttrats till ett värde av 212 mkr.

Köpare har främst varit lokala aktörer.

Uppsala

	2009	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	8 198	8 061
Hyresintäkter, mkr	783	764
Driftnetto, mkr	438	410
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	96
Antal fastigheter, balansdagen	67	74
Area, tkvm, balansdagen	644	653

Marknadshyror och uthyrningsgrad

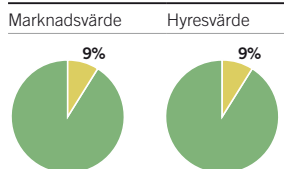
	Uppsala innerstad
Kontor	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	1 750
Marknadshyra, kr/kvm	1 300–1 900
Genomsnittlig utgående hyra, kr/kvm	1 400
Uthyrningsgrad, %	95

Källa: DTZ

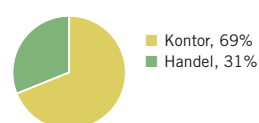
Delmarknad Öresund

I Öresundsregionen har Vasakronan fastigheter i centrala Malmö och i Lund samt i Brunnshög och Ideonområdet strax utanför Lund. Fastighetsbeståndet är värderat till drygt 6 mdkr, vilket gör Vasakronan till en av de största ägarna av kommersiella fastigheter på dessa orter.

Andel av Vasakronan totalt, %



Hyresvärde per fastighetskategori



Största hyresgäster

Hyresgäster

Sony Ericsson Mobile Communications
Rikspolisstyrelsen
Hilton Hotel
Kriminalvården
Sweco

Största fastighetsägarna, kommersiellt bestånd, area

Fastighetsägare	Tkvm
Wihlborgs	684
Briggen/Castellum	442
Akademiska Hus	355
Vasakronan	287
MKB Fastighet	160

Källa: Byggstatistik

Fastighetsmarknaden

Generellt sett sker få transaktioner i Malmö och Lund och 2009 har i detta avseende inte varit något undantag. Främst är det lokala aktörer som har agerat på transaktionsmarknaden. Den största affären i regionen under året skedde i oktober då DB Real Estate sålde shoppingcentrumet Baltzar City i Malmö till Focus Nordic Cities för en köpeskilling på cirka 400 mkr. I april 2009 såldes Kranen 3 i västra hamnen i Malmö av ThyssenKrupp Marine System till Wihlborgs för en köpeskilling på 270 mkr.

I likhet med övriga storstadsregioner har direktavkastningskraven för centrala kommersiella fastigheter i Malmö och Lund ökat de senaste åren. Bedömningen är att de jämfört med de lägsta nivåerna från slutet av 2007 har höjts med omkring 1 procentenhet, och de ligger nu på nivån 5,75–6,75 procent i Malmö och 6,0–7,0 procent i Lund.

Hyresmarknaden

Liksom i övriga storstadsregioner har uthyrningsvolymen minskat under 2009 i både Malmö och Lund. Hyresnivåerna för kontor har dock i stort sett varit oförändrade, men en något högre vakansgrad på marknaden kan nu avläsas.

I Malmö finns den största andelen kontor i de centrala delarna som också är de mest populära områdena och här ligger merparten av Vasakronans innehav. Malmö växer nu norrut och mot nordväst och det bedöms ge ökad attraktivitet till områden som Västra Hamnen och Inre Hamnen norr om centralstationen. I Malmö city är vakansgraden 8–9 procent, och i övriga innerstaden, i Västra Hamnen och i centrala Lund är vakansgraden runt 5 procent.

I Malmö koncentreras en allt större del av cityhandeln till axeln mellan Triangeln, Södra Förstadsgatan och Stortorget. I Triangeln, som ägs av Vasakro-



nan, finns Malmöns största köpcentrum. Handeln i externa lägen utanför Malmö fortsätter också att växa. Någon nedgång vad gäller hyresnivåer för butiker har hittills inte kunnat noteras. Butikslokaler med bästa läge har en mycket låg vakansnivå, i princip endast omflyttningsvakanser. Handeln påverkas också positivt av köpstarka danska konsumenter.

Lund har klarat sig bra de senaste åren trots den svaga konjunkturen. En viss temporär ökning i marknadsvakanserna uppkommer dock nu genom den förtätning av kontorsanvändningen som genomförs av Sony Ericsson samt nedläggningen av Astra Zeneca. Orten bedöms dock ha goda tillväxtförutsättningar även de närmaste åren genom kombinationen av en motståndskraftig branschstruktur, en rad olika tillväxtföretag och en växande befolkning.

Fastighetsbestånd

Vasakronans fastighetsbestånd i Öresundsregionen finns i Malmö och Lund. Värdet på beståndet uppgår till drygt 6 mdkr varav 73 procent finns i Malmö och 27 procent i Lund.

I Malmö äger Vasakronan blandfastigheter med kontors- och butikslokaler samt bostadslägenheter i Malmöns främsta lägen, från Triangeln i söder, längs Södra Förstadsgatan, fram till Stortorget och Malmö Centralstation i norr. I beståndet ingår också lägenheter.

I Lund äger Vasakronan kontorsfastigheter i det expansiva området runt Ideon och Brunnshög, strax utanför city. Där har flera stora företag sina regionala huvudkontor. Vasakronan äger även ett antal kontorsfastigheter i centrala delarna av Lund.

Vasakronan har haft ett bra år avseende uthyrningen i Öresund, trots en tuff hyresmarknad. De kommersiella kontrakt som har omförhandlats under året har gett en hyresökning med i genomsnitt 1,4 procent. Uthyrningsgraden har minskat något under året från en hög nivå och den uppgår nu till 96 procent. Större nyuthyrningar under året har varit till PEAB Sverige som nu hyr nybyggda lokaler i kvarteret Pärone i Lund samt Kwintet och First Flight Communication Agency som hyr kontorslokaler i centrala Malmö.

Öresund

	2009	Proforma 2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	6 362	6 486
Hyresintäkter, mkr	531	487
Driftnetto, mkr	332	315
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	96	97
Antal fastigheter	42	42
Area, tkvm, balansdagen	311	306

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	95

Källa: DTZ

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.

Bolagsstyrning

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna. Det övergripande uppdraget från ägarna är att ge 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 men också interna regelverk.

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 nedan under respektive avsnitt.

Bolagsstyrningsrapporten har inte varit föremål för revision.

Årsstämma

Aktieägarnas inflytande i Vasakronan utövas vid årsstämman. Enligt bolagsordningen ska årsstämma hållas årligen och senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Kallelse sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt i Dagens Nyheter. Den senaste årsstämman hölls den 5 maj 2009 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Samtliga aktier var representerade på stämman och dessutom närvarade revisorerna. 2008 års räkenskaper fastställdes och styrelseledamöterna och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Därutöver fattades bland annat beslut om val av styrelseledamöter och suppleanter, styrelseordförande och ordinarie revisor, samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer. Dessutom fastställdes principer för

ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledningen.

Nomineringsprocess

Val av styrelseledamöter

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av minst tre och högst åtta 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.

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 styrelseledamot hanteras av ägarrepresentanterna i samråd med styrelsens ordförande.

Val av revisorer

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

Styrelse

Styrelsens ansvarsområden

Styrelsens arbete regleras genom en arbetsordning som fastställs årligen. Den övergripande uppgiften för styrelsen är att ansvara för organisation och förvaltning av Vasakronans angelägenheter, så att aktieägarnas mål med inrethavet uppfylls. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att det inrättas effektiva och ändamålsenliga system för intern kontroll och riskhantering inom företaget. Arbetsordningen innehåller förtydligande instruktioner om styrelsens ansvarsområden samt instruktioner som reglerar styrelsens möten. Styrelseordförandes ansvar är att bevaka att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden följer också verksamheten i dialog med verkställande direktören och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar vidare för utvärdering av såväl styrelsens arbete som den verkställande direktörens.

Styrelsens sammansättning

Vid årsstämman 2009 omvaldes samtliga åtta ordinarie styrelseledamöter och fyra suppleanter till styrelsen. De åtta ordinarie styrelseledamöterna utgörs av representanter från de fyra ägarna, verkställande direktören i Vasakronan samt tre, från företaget och ägarna, oberoende ledamöter. Lennart Nilsson, som har varit ordförande sedan 1998, lämnade styrelsen i mars 2009 och ersattes av Lars Lundquist.

Under 2009 har ett fackförbund utsett en ordinarie arbetstagarrepresentant och en suppleant för denne. Vid styrelsemöte i november 2009 beslutades att bevilja arbetstagarrepresentanterna inträde i styrelsen i januari 2010.

Styrelsens arbete

De ordinarie styrelsemötena har under 2009 hanterat väsentliga områden enligt följande:

Februari: Utfall föregående verksamhetsår inklusive bokslutsrapport

Konstituering: Efter årsstämman konstituerar sig styrelsen och behandlar styrelsens arbetsordning, vd-instruktion och firmateckning

JANUARI

FEBRUARI

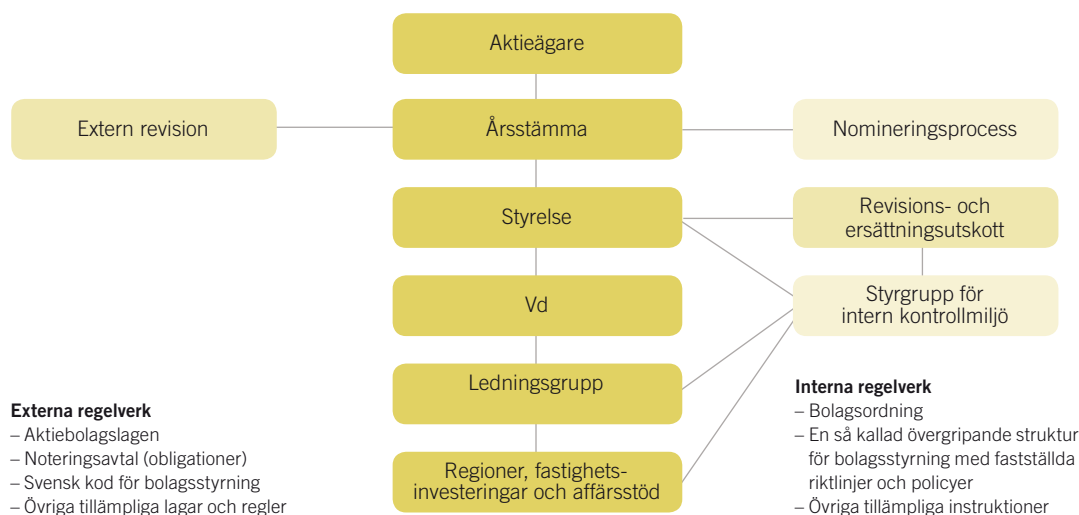
MARS

APRIL

MAJ

JUNI

Maj: Utfall Svenskt Fastighetsindex (SFI) föregående verksamhetsår, delårsbokslut kvartal 1 samt prognos 1. Beslut om försäljning av Vasakronan Service Partner



För en utförlig presentation av styrelsens ledamöter, se sidan 32. Där framgår bland annat att styrelsens ordförande Lars Lundquist respektive ledamöterna Anders Rydin och Rolf Lydahl är från företaget och ägarna oberoende ledamöter.

Årsstämman i Vasakronan har utsett 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.

Styrelsens arbete under 2009

Styrelsen har under 2009 genomfört 12 protokollförda styrelsemöten. Mötena hålls normalt på Vasakronans huvudkontor i Stockholm, men möten hålls också på verksamhetsorterna utanför Stockholm. För att ge styrelsen bättre inblick i verksamheten anordnas även studiebesök i beståndet i anslutning till

vissa styrelsemöten. Styrelsemötena har följt en, av arbetsordningen fastlagd, agenda med följande fasta punkter:

- Verkställande direktörens rapportering om viktiga händelser i den löpande verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt samt vid behov koncernens 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 fördjupningsområden. Dessutom har ett särskilt strategiseminarium genomförts där Vasakronans långsiktiga inriktning och utveckling diskuterades.

Styrelsen har ett övergripande ansvar för den finansiella rapporteringen. Hur

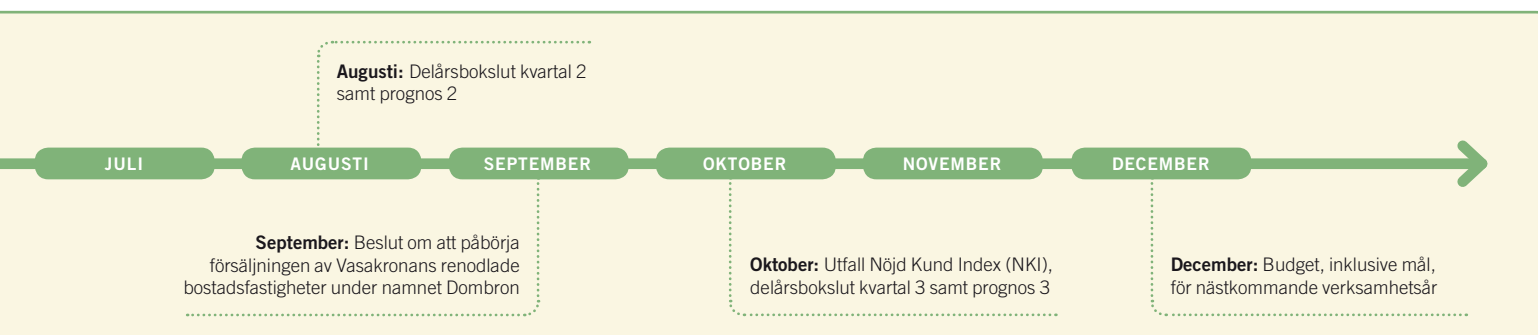
styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen framgår av "Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen" på sidan 31.

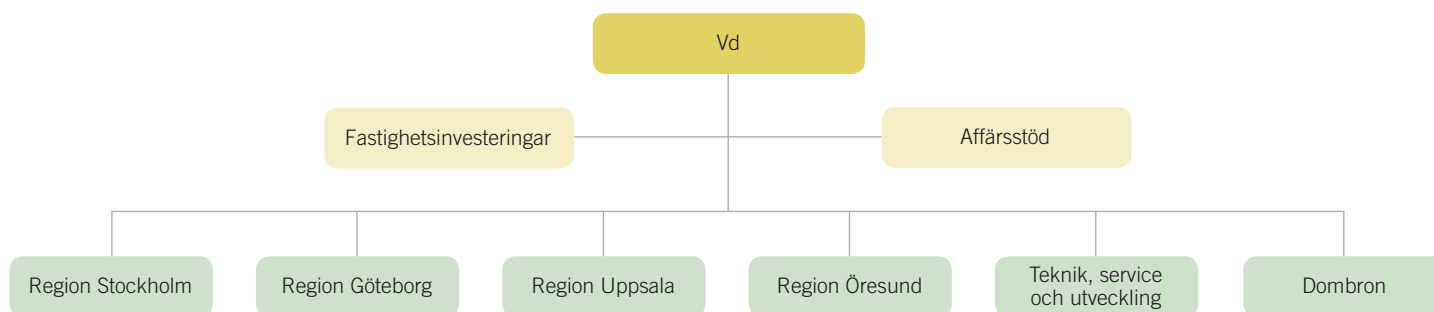
Utvärdering av styrelsen

Styrelsens arbetsordning anger att styrelsen årligen ska göra en uppföljning av sitt eget arbete. Detta sker genom att styrelsens ordförande initierar diskussion och samtal om styrelsens arbete under det senaste året. Under 2009 har denna diskussion föregåtts av att respektive ledamot i en enkät har fått svara på ett antal frågor om styrelsens arbete.

Ersättning till styrelsen

Ersättningen till styrelsen beslutas av årsstämman utifrån den fastställda ersättningspolicyn. Ersättningspolicyn innebär att styrelsearvode inte utgår till





styrelseledamot som är anställd av Första, Andra, Tredje eller Fjärde AP-fonden eller till styrelseledamot anställd av företaget. Stämman beslutade för perioden fram till och med stämman 2010 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 9 på sidan 58.

Utskott

Revisionsutskottet

Inom styrelsen har det tillsatts ett revisionsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter. Revisionsutskottets ansvarsområden regleras i en av styrelsen fastställd arbetsordning. Utskottet ska svara för beredning av styrelsens arbete med ersättning till verkställande direktören och ledande befattningshavare, resultatdelningsprogram och incitamentsprogram. Ersättningsutskottet bestod under 2009 av två av styrelsens ledamöter; Lars Lundquist (som ersatte Lennart Nilsson i mars 2009), ordförande i utskottet och Johan Magnusson. En av ersättningsutskottets ledamöter har

2009). Två av revisionsutskottets ledamöter har således varit oberoende från företaget och ägarna. Under 2009 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 behandlat företagets finansiella rapporter och prioriteringar för företagets arbete med intern kontroll.

Ersättningsutskottet

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

Ersättningsutskottet bestod under 2009 av två av styrelsens ledamöter; Lars Lundquist (som ersatte Lennart Nilsson i mars 2009), ordförande i utskottet och Johan Magnusson. En av ersättningsutskottets ledamöter har

således varit oberoende från företaget och ägarna. Under 2009 har utskottet genomfört tre möten och främst behandlat frågor om ersättningar till vd, övriga ledande befattningshavare och övriga tjänstemän. Utskottet har bland annat behandlat för beslut att rörlig ersättning inte ska utgå till vd och övriga ledande befattningshavare. Därutöver har utskottet behandlat principer för resultatdelning till övriga anställda som innebär att rörlig ersättning kan utgå med maximalt två månadslöner.

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. Revisorerna avger revisionsberättelse för Vasakronan AB:s årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av företaget. Revisionen sker

i enlighet med aktiebolagslagen och god revisionssed i Sverige.

För ytterligare information om Vasakronans revisorer och deras övriga uppdrag, se sidan 32. För information om arvode till revisorer, avseende revision och övriga uppdrag för 2009, se not 8 på sidan 57. Under året har Vasakronans revisorer anlitats för revision, revisionsnära tjänster och konsultationer.

Intern styrning

Organisation

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

Den verkställande direktören har organiserat den affärsdrivande verksamheten med en uppdelning på regioner. Till stöd för den verkställande direktören och den affärsdrivande

Mötesnärvaro

Styrelseledamot	Styrelse		Revisionsutskott		Ersättningsutskott	
	Närvaro	Av möjliga	Närvaro	Av möjliga	Närvaro	Av möjliga
Lars Lundquist, ordförande	11	11	2	3	3	3
Mats Andersson	12	12				
Eva Halvarsson	12	12	4	4		
Kerstin Hessius	12	12				
Rolf Lydahl	12	12				
Johan Magnusson	10	12			3	3
Anders Rydin	10	12	4	4		
Fredrik Wirdeus	12	12				
Lennart Nilsson, tidigare ordförande	1	1	1	1		

verksamheten finns en enhet för fastighetsinvesteringar samt affärsstöd. Planering, styrning och uppföljning av verksamheten sker utifrån den fastställda organisationen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter.

Ledningsgrupp

Vasakronans ledningsgrupp består förutom av verkställande direktören av de elva chefer som representerar fastighetsinvesteringar, regionerna, Dombrom och affärsstöd. Ledningsgruppen har under 2009 haft sex stycken möten där koncernövergripande och strategiska frågor behandlats. Medlemmarna i ledningsgruppen presenteras på sidan 33. Dessutom finns en särskild affärsledning med delar av ledningsgruppen som under 2009 har sammanträtt åtta gånger för att specifikt behandla operativa affärsfrågor.

Principer för ersättning till verkstäl-

lande direktören och övriga i ledningsgruppen beslutas av årsstämman. Lönerna och andra ersättningar utgörs för ledningsgruppen, inklusive verkställande direktören, av fast lön och ingen rörlig lönedel utgår numera för dessa.

Verkställande direktören i Vasakronan har under 2009 uppburet lön och andra ersättningar på totalt 4 405 tkr. Ledningsgruppen, förutom den verkställande direktören, har sammantaget under 2009 uppburet lön och andra ersättningar på totalt 20 449 tkr, varav 4 510 tkr utgjort rörlig del. För mer detaljerad information om ersättningar till ledningsgruppen, se not 9 på sidan 58.

Intern kontrollmiljö

Styrelsen har fastställt en så kallad övergripande struktur för bolagsstyrning som beskriver det ramverk av riktlinjer, policyer och instruktioner som

ska styra Vasakronans verksamhet. De styrdokument som har fastställts ska följas av samtliga medarbetare inom företaget och utgör därmed grunden för en god intern kontroll i företagets alla processer och aktiviteter.

I den årliga affärs- och verksamhetsplaneringen fångas väsentliga risker upp och aktiviteter vidtas vid behov för att säkerställa att Vasakronan når sina mål. Resultatet av det årliga arbetet med affärs- och verksamhetsplanering och riskhantering sammanfattas av ledningen och presenteras för revisionsutskott och styrelse.

Revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att övervaka och styra Vasakronans arbete med intern kontroll. Detta sker i samverkan med en särskild styrgrupp för intern kontroll inom företaget, vilken ansvarar för att löpande utveckla företagets arbete med intern kontroll. Styrgruppen har under året bland annat i

tät dialog med revisionsutskottet arbetat med att uppdatera styrdokument utifrån den nya organisationens behov samt att ta fram rutiner för uppföljning av att styrdokumenterna efterlevs.

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 av den interna kontrollen. Beslutet tas dock årligen upp för ny prövning.

Vasakronans risksituation och riskhantering presenteras närmare på sidorna 38–39. För information om risker och intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen hänvisas till "Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen", se nedan.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen för räkenskapsåret 2009

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

Kontrollmiljö

Styrelsen i Vasakronan har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. För att fullfölja detta ansvar har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning. Dessa styrdokument skapar grunden för en kontrollmiljö med god intern kontroll även i den finansiella rapporteringen. Utifrån dessa styrdokument ansvarar verkställande direktören för att utforma interna processer samt att fastställa policyer och instruktioner i syfte att säkerställa den interna kontrollen i den finansiella rapporte-

ringen. 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 bl.a. har i uppgift att utveckla den interna kontrollen i den finansiella rapporteringen.

Riskbedömning

Riskbedömning görs årligen som en del av Vasakronans affärs- och verksamhetsplanering utifrån risken för väsentliga fel i processer, vilket också kan påverka den finansiella rapporteringen. 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 i syfte att förhindra väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Inom Vasakronan finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och väl inarbetade rutiner samt en tydlig

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

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

Information och kommunikation

Medarbetarnas förståelse för företagets risksituation är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Inom Vasakronan skapas medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen genom att kommunikation och diskussion är en naturlig del i såväl den årligen återkommande affärs- och verksamhetsplaneringen som det löpande arbetet. Kommunikationen underlättas av 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 för ekonomiarbetet och verksamheten i övrigt finns tillgängliga på företagets intranät, där även alla koncerngemensamma policyer och instruktioner finns.

Uppföljning av intern kontroll

Styrelsen i Vasakronan har det övergripande ansvaret för uppföljning av den interna kontrollen, och revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av finansiell rapportering. Uppföljning av intern kontroll i den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, revisionsutskott, ledning och ekonomi- och finansfunktion utför. 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 i syfte att stärka kontrollmiljön.

Styrelse och revisorer



Lars Lundquist (ordf.)

Född: 1948
Utbildning: Civilekonom, MBA-examen
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i JM, Intrum Justitia och i Försäkrings AB ERIKA samt vice ordförande i Sjätte AP-Fonden. Styrelseledamot i Hjärt-Lungfonden
Tidigare erfarenhet: Ca 35 års erfarenhet i ledande positioner från banker, fastigheter, fondkommissionärer och försäkringsbolag bl a vvd i SEB och finansdirektör i Trygg Hansa
Invald: 2009



Mats Andersson

Vd Fjärde AP-fonden
Född: 1954
Övriga uppdrag: Ledamot Föreningen för god sed på värdepappersmarknaden
Utbildning: Ekonomexamen
Tidigare erfarenhet: Deutsche Bank, Tredje AP-fonden och Skandia Liv
Invald: 2008



Eva Halvarsson

Vd Andra AP-fonden
Född: 1962
Utbildning: Civilekonom
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Göteborgs universitet, Andra och Sjätte Fastighets AB, Finanskompetenscentrum inom Business Region Göteborg, Börssällskapet samt Handelshögskolan i Göteborgs Råd
Tidigare erfarenhet: Skatterevisor, chef statliga ägarförvaltningen
Invald: 2006



Kerstin Hessius

Vd Tredje AP-fonden
Född: 1958
Utbildning: Ekonomexamen
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, SIFR (Institutet för finansforskning), HHS Advisory Board, Stiftelsen Danvikshem och Kollegiet för bolagsstyrning
Tidigare erfarenhet: Vd Stockholmsbörsen, vice riksbankschef, ledande befattningar Östgöta Enskilda Bank och Alfred Berg. Ordförande i Finansmarknadsrådet
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 Nordstjärnan, ledande befattningar i Retrieva, representant för Credit Suisse
Invald: 2007



Johan Magnusson

Vd Första AP-fonden
Född: 1959
Utbildning: Ekonom
Tidigare erfarenhet: Chefsbefattningar SEB Wealth Management, SEB Private Banking och SEB Investment Management
Invald: 2008



Anders Rydin

Född: 1945
Utbildning: Civilekonom
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i SEB Investment Management. Styrelseledamot i Cardo, 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



Fredrik Wiridenius

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



Sara Torstensson

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

Revisorer

Ulf Pettersson
 Huvudansvarig revisor
Född: 1959
Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Norgani, Transmode och Boulton

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

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

Ledande befattningshavare



Fredrik Wirdenius

Verkställande direktör
Född: 1961
Anställd sedan: 2008
 Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilingenjör KTH Stockholm
Tidigare erfarenhet: Olika chefsbefattningar inom Skanska-koncernen, bland annat chef för nordiska fastighetsverksamheten och europeiska fastighetsverksamheten utanför Norden



Lars Johnsson

Vice vd/chef Fastighetsinvesteringar
Född: 1961
Anställd sedan: 1995
 Inträde i ledningsgruppen 1998
Utbildning: Civilingenjör LTH Lund
Tidigare erfarenhet: Korbeförvaltning, LE Lundbergföretagen
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Fortifikationsverket



Ronald Bäckrud

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



Sheila Toresson Florell

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



John Forselius

Vd Dombron
Född: 1968
Anställd sedan: 1995
 Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Civilingenjör, KTH Stockholm
Tidigare erfarenhet: Olika chefsbefattningar inom AP Fastigheter och Vasakronan



Anders Kjellin

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



Christer Nerlich

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



Sven-Göran Svensson

Regionchef Stockholm
Född: 1953
Anställd sedan: 1994
 Inträde i ledningsgruppen 2002
Utbildning: Jur.kand. Stockholms universitet
Tidigare erfarenhet: Fastighetsägarna, BGB, Skandia
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Almega, Fastighetsarbetsgivarna och FFU, Styrelsesuppleant Fastighetsägarna Stockholm



Cecilia Söderström

Chef HR
Född: 1962
Anställd sedan: 2008
 Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Socionom, Socialhögskolan i Stockholm
Tidigare erfarenhet: Personalchef Svenska Spel samt personalfrågor Ericsson-koncernen



Nicklas Walldan

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



Rolf Åkerman

Regionchef Göteborg
Född: 1950
Anställd sedan: 1994
 Inträde i ledningsgruppen 2008
Utbildning: Byggnadsingenjör
Tidigare erfarenhet: Medlem i ledningsgruppen och Chef Region Göteborg gamla Vasakronan, chef Västra Regionen Postfastigheter samt ABV
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Nordstans Samfällighetsförening



Peter Östman

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

Sidan

35	Förvaltningsberättelse
38	Risker och möjligheter
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 Sammanfattning av viktiga redovisnings-och värderingsprinciper
55	Not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper
56	Not 4 Segmentredovisning koncernen
57	Not 5 Hyresintäkter
57	Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag
57	Not 7 Central administration
57	Not 8 Medelantal anställda
58	Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader
59	Not 10 Könsfördelning styrelseledamöter och ledande befattningshavare
59	Not 11 Sjukfrånvaro
59	Not 12 Inköp och försäljning mellan koncernbolag
59	Not 13 Försäljning av fastigheter och bolag – realiserad värdeförändring
59	Not 14 Ränteintäkter
59	Not 15 Räntekostnader
60	Not 16 Resultat från andelar i koncernföretag
60	Not 17 Realiserad värdeförändring finansiella instrument
60	Not 18 Skatt
61	Not 19 Goodwill
61	Not 20 Övriga immateriella tillgångar
61	Not 21 Förvaltningsfastigheter
61	Not 22 Inventarier
61	Not 23 Aktier och andelar i koncernbolag
64	Not 24 Aktier och andelar i intressebolag
64	Not 25 Aktier och andelar i joint ventures
65	Not 26 Kundfordringar
65	Not 27 Övriga fordringar
65	Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
65	Not 29 Likvida medel
65	Not 30 Räntebärande skulder
67	Not 31 Derivatinstrument
67	Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
67	Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
68	Not 34 Klassificering av finansiella instrument koncernen
69	Not 35 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
69	Not 36 Närstående
69	Not 37 Rörelseförvärv
69	Not 38 Åtaganden
69	Not 39 Utdelning per aktie
69	Not 40 Händelser efter balansdagen
70	Not 41 Proformaredovisning
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 2009. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman den 11 maj 2010.

Vasakronan – Sveriges största fastighetsbolag

Under 2008 förvärfvade AP Fastigheter dåvarande Vasakronan från den svenska staten och bytte samtidigt namn till Vasakronan. Vasakronan blev därigenom Sveriges största fastighetsbolag och har totalt 288 fastigheter (303) motsvarande ett marknadsvärde på 71 784 mkr (74 551) per 31 december 2009. Fastighetsbeståndet ägs indirekt av moderbolaget Vasakronan AB genom ett större antal fastighetsägande dotterbolag.

Vasakronan AB ägs 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 i fastigheter i svenska storstadsregioner med tillväxtförutsättningar. Mervärden skapas genom en aktiv transaktionsverksamhet, fastighetsutveckling och serviceinriktad förvaltning.

Värdepådrag är merparten av fastigheterna belägna i Stockholm där 64 procent av det totala marknadsvärdet återfinns. Majoriteten av fastighetsbeståndet, motsvarande 65 procent av den kontrakterade hyran, utgörs av kontorslokaler. Resterande del består av handelsfastigheter, bostäder och övriga fastighetskategorier, främst garage.

Det årliga hyresvärdet uppgick till 6,5 mdkr (6,2) vid årsskiftet 2009/2010. Kontrakterad hyra uppgick till 5,9 mdkr, varav 90 procent avser kommersiella lokaler. Uthyrningsgra-

den i beståndet ökade under året med en procentenhet och den uppgick per 31 december 2009 till 92,5 procent.

Vasakronan bedriver också utveckling av befintliga och nya fastigheter. De större pågående fastighetsprojekten hade en total investeringsvolym på 5,3 mdkr och en uthyrningsgrad på 92 procent per 31 december 2009.

För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans fastighetsbestånd, kontraktportfölj och projektverksamhet, se kommentarer till resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys på sidorna 40–49.

Vasakronan 2009

Under 2009 har Vasakronan arbetat med att renodla verksamheten mot kontors- och butiksfastigheter. Ett led i renodlingen var försäljningen av Vasakronan Service Partner till Coor Service Management. I och med försäljningen inleddes samarbetet med Coor om leverans och utveckling av service-tjänster, vilket ger hyresgästerna möjlighet till ett brett tjänstutbud.

Under året har huvuddelen av bostäderna, tillsammans med berörd personal, flyttats över till Bostadsaktiebolaget Dombron, ett nytt helägt dotterbolag till Vasakronan. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Uppsala och Göteborg och innehåller cirka 8 000 lägenheter. Försäljningsarbetet av Dombron är påbörjat med ambitionen att sälja bolaget under 2010.

Arbetet med att renodla och utveckla fastighetsportföljen har vidare lett till att totalt 17 fastigheter har avyttrats motsvarande en köpeskilling på 2 300 mkr. Samtidigt har två fastigheter förvärfvats för en total köpeskilling om 659 mkr, varav den ena är det tidigare med NCC samägda utvecklingsprojektet vid Ullevi Park i Göteborg.

Vasakronan 2009 i sammandrag

	Mkr	2009	2008	Proforma ¹⁾ 2008	
Hyresintäkterna ökade med 5 procent jämfört med proforma och 3 procent i ett jämförbart bestånd. Ökningen förklaras främst av indexering av hyreskontrakt. Nyuthyrningar genomfördes motsvarande en årshyra om 424 mkr.	Hyresintäkter	5 865	3 937	5 567	Driftnettot ökade genom intäktsförbättringen med 1 procent jämfört med proforma och överskottsgraden uppgick till 65 procent.
	Driftnetto	3 807	2 598	3 773	
	Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar	2 314	1 366	1 948	Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar förbättrades och uppgick till 2 314 mkr (proforma 1 948), en ökning med 19 procent.
	Resultat efter skatt	-1 354	-433	43	
	Balansomslutning	76 660	80 643	80 643	
	Eget kapital	24 763	27 288	26 776	Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2009 till 24 763 mkr (27 288), motsvarande en soliditet på 32 procent (34).
Investeringar i beståndet medförde under året en kassaflödesmässig påverkan om -3 069 mkr (-1 815). Större fastighetsprojekt har en genomsnittlig uthyrningsgrad på 92 procent.	Räntebärande skulder	40 439	41 743	41 743	
	Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 101	1 373	-	
	Årets investeringar	-3 069	-1 815	-	
Uthyrningsgraden ökade med en procentenhet under 2009 och den uppgick till 92,5 procent vid årsskiftet 2009/2010.	Uthyrningsgrad, %	92,5	91,5	91,5	Räntetäckningsgraden förbättrades till 2,8 ggr och den översteg med marginal målet på 1,9 ggr.
	Överskottsgrad, %	65	66	68	
	Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,2	2,2	
	Soliditet, %	32	34	33	

1) Som förvärfv av Vasakronan hade skett per 1 januari 2008 istället för per 1 september 2008, se vidare not 41 på sidan 70.

Marknadsvärdering av fastigheter

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årsskiftet 2009/2010 till 71 784 mkr (74 551). Värdeförändringen under året var negativ och uppgick till -4 369 mkr. Värdeminskningen beror främst på höjda direktavkastningskrav, men även förändringar i antaganden om marknadshyra och andra värderingspåverkande faktorer har påverkat värderingarna. Totalavkastningen inklusive bidrag från projekt och transaktioner för 2009 uppgick till -0,4 procent (-1,4), beräknat med tillämpning av Svenskt Fastighetsindex regelverk. Direktavkastningen uppgick till 5,2 procent (5,1) och värdeförändring till -5,4 procent (-6,3). Resterande -0,2 procent (-0,2) utgörs av residual.

Direktavkastningskrav vid värdering, %

Stockholm innerstad	5,2-6,8
Stockholm ytterområden	5,9-9,3
Uppsala	6,2-8,0
Göteborg	5,9-7,5
Malmö	5,6-7,0
Lund	6,0-7,0

Värderingsantaganden vägt genomsnitt, 2009

Inflationsantagande	2%
Kalkylränta för kassaflöde	7,9%
Kalkylränta för restvärde	8,1%
Direktavkastningskrav restvärde	6,2%
Långsiktig vakansgrad	5,3%
Drift- och underhållskostnader år 1	368 kr/kvm
Investeringar år 1	644 kr/kvm
Marknadshyra (vid noll vakans)	1 812 kr/kvm

Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-13,9	-9 951
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	19,2	13 801
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-3,5	+/-2 520
Drift- och underhållskostnad	+/-25 kr/kvm	+/-1,8	+/-1 260
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	+/-1,3	+/-913

Värderingsmetodik

Vasakronans fastigheter ska redovisas till ett av företagsledningen bedömt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Det verkliga värdet fastställs utifrån marknadsvärde baserat på uppskattningar av framtida betalningsströmmar, såvida det inte finns påtecknade försäljningskontrakt. Uppskattningarna baseras på marknadsförutsättningar som föreligger på balansdagen.

Som stöd för att fastställa det verkliga värdet värderas samtliga fastigheter i beståndet med hjälp av externa fastighetsvärderare två gånger per år, vid hel- och halvårsskiftet.

Fastigheterna har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för Svenskt Fastighetsindex. De externa värderingarna har under 2009 utförts av DTZ, Forum Fastighetsekonomi, Newsec eller NAI Svefa.

Varje fastighet värderas för sig utan hänsyn till portföljeffekter. Marknadsvärdet uttrycks som ett värde per fastighet med ett osäkerhetsintervall på +/-5-10 procent. Summan av medianvärdena på de enskilda fastigheterna motsvarar marknadsvärdet på fastighetsbeståndet. Osäkerhetsintervallet speglar att en fastighetsvärdering är resultatet av en värderares bedömning vid en bestämd tidpunkt och bedömningen är alltid behäftad med viss osäkerhet. Osäkerhetsintervallet 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 5-10 år. Hyresinbetalningarna beräk-

nas 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 kontraktstid, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringarna initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i.

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

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande lokalhyreskontrakt, information om vakanta lokaler, faktiska drifts- och underhållskostnader samt planerade investeringar. Även historiska siffror samt prognoser för 2010 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 projektet godkänts inom Vasakronan. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för investeringar.

Finansiering

Trots fortsatt finansiell oro under 2009 har Vasakronan hela tiden haft god tillgång till finansiering. Förklaringen är ägarstrukturen i kombination med en diversifierad finansiering i form av upplåning både i kapital- och bankmarknaden samt goda reserver i form av bekräftade kreditlöften.

Per 31 december 2009 uppgick räntebärande skulder till 40439 mkr (41 743). Andelen kapitalmarknadsfinansiering i form av certifikat och obligationer ökade under året från 46 procent till 65 procent av räntebärande skulder och andelen banklån minskade från 54 procent till 35 procent. Kapitalbindningen ökade till 2,5 år (2,3) och räntebindningen minskade till 1,7 år (1,9). Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 3,0 procent (4,7). Belåningsgraden ökade till 56 procent (53) och soliditeten uppgick till 32 procent (34).

Genom finansverksamheten är Vasakronan exponerat främst mot finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Hanteringen av riskerna regleras av en finanspolicy som utvärderas och fastställs årligen av styrelsen. Finanspolicyn anger mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten.

Hållbart samhällsansvar

En hållbar samhällsutveckling är en viktig och naturlig del av Vasakronans verksamhet. Hållbart samhällsansvar innebär främst fokus på miljöfrågor men även på samhällsutveckling och medarbetare.

Inom Vasakronan bedrivs miljöarbetet utifrån ett miljöledningssystem som innehåller miljöpolicy, mål, program och verktyg. Arbetet sker under samtliga stadier i fastighetens

livscykel, från projektering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning.

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

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 2009 till 510 mkr (295) och utgörs främst av moderbolagets fakturer till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till -1 006 mkr (2 651) och likvida medel uppgick vid utgången av året till 272 mkr (1 836).

Framtidsutsikter

Prognosen för 2010 är ett resultat före skatt och exklusive värdeförändringar i nivå med motsvarande för 2009, dvs. 2,3 mdkr. Målet förutsätter ett oförändrat fastighetsbestånd.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning genom det redovisade koncernbidraget på 1 656 mkr (1 073), motsvarande 41 kr (27) per aktie.

Händelser efter periodens utgång

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

Finanspolicy

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2009-12-31
Kapitalbindning	2-4 år	2,5 år
Låneförfall 12 mån	max 40%	22%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100%	151%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,8 ggr
Räntebindningsförfall inom:		
0-1 år	max 60%	58%
1-2 år	max 20%	11%
2-3 år	max 20%	10%
3-4 år	max 20%	7%
> 4 år	max 20%	14%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Säkerställd finansiering		
Lån mot säkerhet/koncernens totala tillgångar	max 20 %	11%

Finansiella risker*Finansieringsrisk*

Med finansieringsrisk avses risken för att kostnaden för Vasakronans upplåning blir väsentligt högre eller omöjliggörs. 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 användande av finansiella derivat och minskas genom en spridning på flera motparter.

Risker och möjligheter

Vasakronan är ett affärsdrivande företag där medvetet tagna risker utgör en naturlig del av verksamheten. Genom ett aktivt och kontrollerat riskarbete säkerställs att risktagandet i affärsverksamheten är väl underbyggt och att onödiga risker undviks.

Kontrollerat risktagande

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 riskpolicyn 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 vid projekt och transaktioner.

Fastigheternas marknadsvärde

Vasakronan redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och förändringen i verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringen är därmed 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, till följd av förändringar i ränta och inflation, som förändrade marknadshyror.

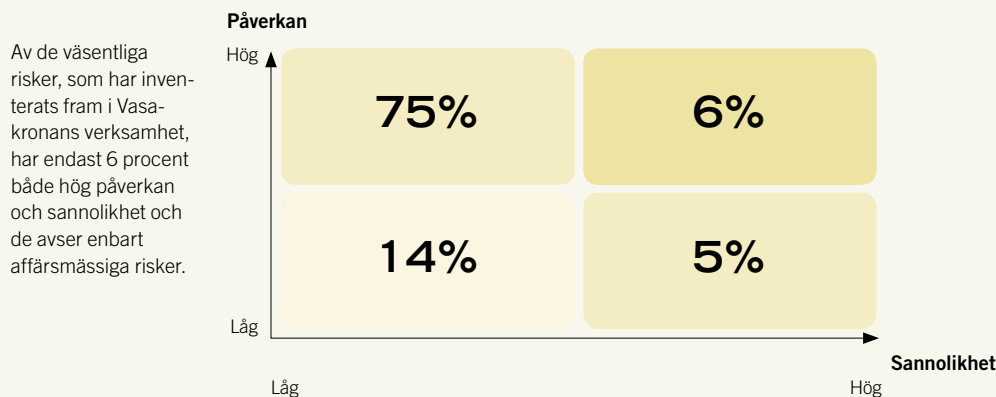
Vasakronan har ett långsiktigt perspektiv på verksamheten. Företaget har därför valt en strategi för fastighetsinnehav som över tiden bedöms ha bäst förutsättningar för hög avkastning med kontrollerat risktagande. Detta innebär att beståndet ska koncentreras till marknader med stark ekonomisk tillväxt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

Under 2009 har fastighetsmarknaden påverkats av nedgången i den svenska ekonomin. Nedgången har bland annat medfört att marknadsvärdet på fastigheter har sjunkit genom att marknadens antagande om direktavkastningskrav och marknadshyra har förändrats. Den totala värdeförändringen på Vasakronans fastighetsbestånd uppgick under 2009 till -4 369 mkr motsvarande -5,7 procent. Flera tecken indikerar dock nu att det har skett en återhämtning i den svenska ekonomin och det ger utsikter för att fastighetsvärdena snart vänder uppåt.

Driftnetto

Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden, och påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer. På kort sikt är effekterna begränsade genom att de befintliga hyresavtalen löper på bestämd tid. 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.

Bedömning väsentliga risker



En utspridd förfallostruktur för hyreskontrakten, som i Vasakronans fall innebär att endast 15–20 procent av kontraktportföljen är föremål för omförhandling varje år, leder till att effekten från makroekonomiska faktorer på hyresintäkterna begränsas i det korta perspektivet. Den genomsnittliga återstående löptiden i Vasakronans kontraktportfölj uppgick per 2009-12-31 till 4,3 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 2009 noterades lägre uthyrningsvolymerna på hyresmarknaden och vakanserna ökade generellt sett på de marknader där Vasakronan verkar. Trots det förbättrades uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd och dessutom resulterade genomförda omförhandlingar och förlängningar av hyreskontrakt till en ny hyra som i genomsnitt översteg den tidigare gällande.

Projekt och transaktioner

Att köpa och sälja fastigheter samt att utveckla befintliga 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 kvalitetssäkrade 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 2009 hade de större investeringarna i Vasakronans bestånd en genomsnittlig uthyrningsgrad på 92 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 på kreditmarknaden. 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.

Vid utgången av 2009 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden i Vasakronans låneportfölj till 1,7 år och den genomsnittliga låneräntan till 3,0 procent.

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 2009 har ett intensivt arbete bedrivits för 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.

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 ägarbilderna 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 2010 är bedömningen att Vasakronans resultat före skatt och värdeförändringar kommer att ligga i nivå med motsvarande för 2009, dvs. 2,3 mdkr. Detta förutsätter ett oförändrat fastighetsbestånd jämfört med utgången av 2009. Resultatet är känsligt för förändringar främst kopplade till de affärsmässiga riskerna.

Känslighetsanalys (mkr)

Effekt på resultatet vid förändring av:		2010
Värdeförändring fastigheter ¹⁾	±1 procent	740
Hyresintäkter	±1 procent	58
Vakansgrad, hyra	±1 procentenhet	60
Driftnetto	±1 procent	40
Ränta	±1 procentenhet	200

1) Ingen kassaflödeseffekt.

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2009	2008	Not
Hyresintäkter	5 865	3 937	4,5
Driftkostnader	-878	-609	
Reparationer och underhåll	-223	-178	
Fastighetsadministration	-405	-267	
Fastighetsskatt	-419	-240	
Tomträttsavgäld	-133	-45	
Summa fastighetskostnader	-2 058	-1 339	6,7
Driftnetto	3 807	2 598	
Resultat försäljning byggrätter	-	3	
Resultat tjänsteverksamhet	-4	3	
Central administration	-171	-160	7
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	12	25	24,25
Övriga rörelsekostnader	-10	-	
Avyttrad goodwill	-69	-	
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	192	-19	13
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4 369	-2 560	21
Rörelseresultat	-612	-110	8,9,10,11
Ränteintäkter	22	55	14
Räntekostnader	-1 342	-1 158	15
Orealiserade värdeförändring finansiella instrument	63	-323	17
Resultat före skatt	-1 869	-1 536	
Aktuell skatt	-437	-418	18
Uppskjuten skatt	957	1 551	18
Summa skatt	520	1 133	
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	-5	-30	
Årets resultat	-1 354	-433	
Övrigt totalresultat			
Kassaflödessäkringar	70	-779	
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-19	207	
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	51	-572	
Summa totalresultat för perioden¹⁾	-1 303	-1 005	
Nyckeltal			
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar samt avyttrad goodwill, mkr	2 314	1 366	
Överskottsgrad, %	65	66	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,2	
Resultat efter skatt per aktie, kr	-34	-11	

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

Kommentarer koncernens resultaträkning

I resultatet för koncernen ingår tidigare Vasakronans verksamhet från och med den 1 september 2008. En proforma-redovisning har upprättats som om tidigare Vasakronan hade förvärvats per 1 januari 2008. Proformaredovisningen och grunderna för upprättandet framgår av not 41 på sidan 70. Flertalet jämförelser görs mot proformasiffror, eftersom det blir mer relevant med anledning av den förändrade storleken på verksamheten. I de fall jämförelse görs mot proformauppgifter anges det särskilt.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under 2009 till 5 865 mkr (proforma 5 567), en ökning med 298 mkr eller 5 procent. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent. Ökningen förklaras främst av indexering av hyreskontrakt. Resterande ökning på 2 procentenheter hänför sig till fastighetsförvärv och färdigställda projekt.

Under 2009 har nyuthyrningar gjorts motsvarande en årshyra om 424 mkr, eller 180 000 kvadratmeter lokaler. Genomförda omförhandlingar eller förlängningar, på en tidigare årshyra om 885 mkr, motsvarande 395 000 kvadratmeter, har i genomsnitt resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare gällande med knappt 1 procent. Baserat på årshyresvärdet har över 80 procent av de hyresgäster som under året haft hyreskontrakt som löpt ut valt att förlänga sina kontrakt.

Kontrakterad hyra uppgick per 31 december 2009 till 5 853 mkr. Av den kontrakterade hyran är 90 procent hänförlig till kommersiella lokaler. 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 tio största hyresgästerna står för 19 procent av den kontrakterade kommersiella hyran, men ingen av dessa hyresgäster representerar enskilt mer än 3

procentenheter. Genomsnittlig återstående löptid i den kommersiella kontraktspportföljen per 31 december 2009 uppgick till 4,3 år.

Konstaterade kundförluster samt reserveringar för osäkra hyresfordringar uppgick till 8 mkr (9).

Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd har ökat sedan årsskiftet och den uppgår per 31 december 2009 till 92,5 procent (91,5).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under året till 2 058 mkr (proforma 1 794), en ökning med 264 mkr eller 15 procent. I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 9 procent. Ökningen förklaras främst av höjda taxebundna avgifter, högre tomrättsavgälder och en minskad återbetalning av fastighetsskatt.

Driftnetto

Driftnettet ökade till 3 807 mkr (proforma 3 773), en ökning med 34 mkr eller 1 procent. I ett jämförbart bestånd var driftnettet oförändrat. Överskottsgraden minskade till 65 procent (proforma 68) till följd av ökade fastighetskostnader.

Administration

Kostnaden för central administration uppgick till 171 mkr (proforma 222). Av utfallet utgörs 61 mkr (70) av engångskostnader i samband med den genomförda integrationen mellan AP Fastigheter och tidigare Vasakronan, främst avseende IT och avveckling av viss personal. Exkluderas dessa engångskostnader uppgår kostnaden för central administration till 110 mkr.

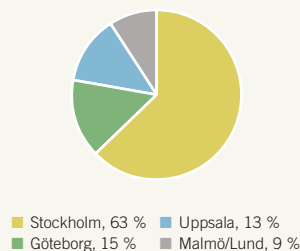
Den totala kostnaden för fastighetsadministration och central administration, justerat för engångskostnader och andra jämförelsestörande poster, uppgick till 515 mkr (proforma 517).

Förfallostruktur – kontrakterad hyra

Mkr	Antal kontrakt	Mkr	% av totalt
2010	1 562	965	17
2011	962	911	16
2012	883	920	16
2013	336	423	7
2014	137	503	9
2015–ff	997	1 402	23
Garage	4 165	150	2
Summa kommersiellt	9 042	5274	90
Bostäder	9 345	579	10
Totalt	18 387	5 853	100

Av den kontrakterade hyran är 90 procent hänförlig till kommersiella lokaler, med en genomsnittlig återstående löptid på 4,3 år.

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Den kontrakterade hyran uppgick till 5 853 mkr per 31 december 2009, varav majoriteten avser fastigheterna i Stockholm.

Resultat tjänsteverksamhet

Resultat från tjänsteverksamhet uppgick till –4 mkr (proforma 4) och avser resultat från det tidigare dotterbolaget Vasakronan Service Partner. Denna verksamhet såldes i september 2009 till Coor Service Management.

Resultat från joint ventures och intressebolag

Joint ventures har under året drivits gemensamt med NCC för projektutveckling vid Ullevi Park i Göteborg, och intressebolag är samägda bolag för utveckling av Järvastaden och Ursvik i Solna/Sundbyberg i Stockholm. Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag uppgick till 12 mkr (proforma 7).

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick till –10 mkr (proforma –) och avser kostnader vid och resultat av försäljning av Vasakronan Service Partner.

Avyttrad goodwill

Vasakronans goodwill, som är en effekt av redovisningsreglerna för uppskjuten skatt, är hänförlig till samtliga kommersiella fastigheter. Genomförda fastighetsförsäljningar under 2009 har därför resulterat i avyttrad goodwill om –69 mkr (proforma –).

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Realiserad värdeförändring för sålda fastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt

närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader. Köpeskillingen för under året frånträdde fastigheter uppgick till 2 300 mkr, vilket efter avdrag för transaktionskostnader medförde en realiserad värdeförändring på 192 mkr (proforma –206).

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2009 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av DTZ, Forum Fastighetsekonomi, Newsec eller NAI Svefa.

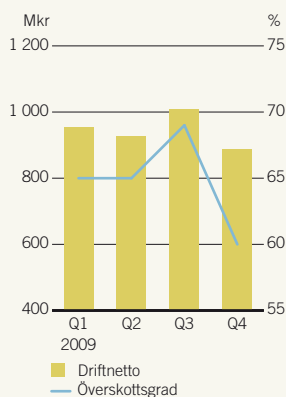
Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter sjunkit under 2009 med 4 369 mkr. Av årets värdeförändring på –5,7 procent utgörs –2,4 procentenheter av värdepåverkan till följd av höjda direktavkastningskrav, –1,9 procentenheter justering av marknadshyresantaganden och resterande –1,4 procentenheter justering av andra värdepåverkande faktorer. I genomsnitt har avkastningskraven i beståndet ökat med 0,15 procentenheter sedan årsskiftet 2008/2009.

Finansiella poster

Räntenettet minskade till –1 320 mkr (proforma –1 635). Förbättringen med 315 mkr beror till 383 mkr på lägre ränta i låneportföljen och –68 mkr på en högre räntebärande skuld.

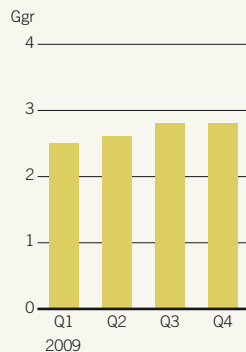
Den 31 december 2009 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 3,0 procent (4,7), medan marknadsräntan för motsvarande låneportfölj var lägre och uppgick till 1,9 procent. Genomsnittlig räntebindning minskade till 1,7 år (1,9)

Överskottsgrad



Överskottsgraden var lägre under det fjärde kvartalet till följd av högre energikostnader.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden förbättrades under 2009 och den översteg med marginal målet på 1,9 ggr.

och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader ökade till 58 procent (56). Räntetäckningsgraden förbättrades till 2,8 gånger (proforma 2,2). Vasakronans policy är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,9.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 133 mkr, till följd av stigande långa marknadsräntor. Av värdeförändringen har 63 mkr redovisats i resultaträkningen under finansiella poster.

Skatt

I koncernen redovisas för året en total skatteintäkt om 520 mkr (proforma 959). Aktuell skatt uppgår till –437 mkr och avser redovisningsmässigt beräknad skatt på koncernbidrag till moderbolaget Vasakronan Holding. Koncernens ackumulerade skattemässiga underskott uppgår till 1 655 mkr.

Uppskjuten skatt uppgår till en intäkt på 957 mkr och avser främst uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter. Sjunkande fastighetsvärden har medfört att den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt värde har minskat, och därigenom även den uppskjutna skatteskulden.

Riksdagens beslut om nya skatteregler för handelsbolag innebär att försäljning av handelsbolagsandelar blir skattefri. De nya reglerna innebär också att negativa justerade

anskaffningsvärden för handelsbolagsandelar per den 1 januari 2010 ska tas upp till beskattning. De skatteeffekter som uppkommer i Vasakronan till följd av dessa regeländringar uppgår till –153 mkr.

Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning

Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning uppgick till –5 mkr (proforma –). Resultatet är hänförligt till de fastigheter som under 2008 såldes till Niam.

Övrigt totalresultat

Beroende på stigande långa marknadsräntor ökade värdet på derivat med 133 mkr, varav 70 mkr (proforma –720) före skatt uppfyllde kraven för kassaflödessäkring och redovisades under övrigt totalresultat.

Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar

Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt avyttrad goodwill, ökade med 19 procent till 2 314 mkr (proforma 1 948), vilket främst beror på ökade hyresintäkter och lägre räntekostnader.

Finansieringskällor 2009-12-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
MTN-program	25 000	22 622	56
Certifikatprogram	15 000	3 717	9
Banklån	5 938	5 938	15
Banklån – säkerställda	8 162	8 162	20
Bindande kreditlöften	13 050	–	–
Totalt		40 439	100

Vasakronan har en diversifierad finansiering med reserver i form av bindade kreditlöften på 13 mdkr.

Finansiering förfallostruktur 2009-12-31

ÅR	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	23 562	58	2,3	8 816	22	12 050	92
1–2 år	4 499	11	3,2	9 274	23	–	–
2–3 år	4 243	10	4,2	8 398	21	1 000	8
3–4 år	2 746	7	4,3	6 646	16	–	–
4–5 år	2 248	6	4,8	5 867	14	–	–
5–6 år	941	2	4,7	638	2	–	–
6 år och över	2 200	6	4,3	800	2	–	–
Totalt	40 439	100	3,0	40 439	100	13 050	100

Den genomsnittliga låneräntan i portföljen har sjunkit med 1,7 procentenheter under året till 3,0 procent vid utgången av 2009. Genomsnittlig räntebindningstid har minskat marginellt från 1,9 år vid utgången av 2008 till 1,7 år vid utgången av 2009.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2009	2008	Not
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	2 331	2 418 ¹⁾	19
Övriga immateriella anläggningstillgångar	103	103 ¹⁾	20
	2 434	2 521	
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	71 784	74 252	3, 4, 13, 21, 34
Inventarier	58	49	22
	71 842	74 301	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra aktier och andelar	0	0	
Aktier och andelar i intressebolag	320	415	24
Aktier och andelar i joint ventures	0	92	25
Derivatinstrument	566	–	31
Andra långfristiga fordringar	89	300	
	975	807	
Summa anläggningstillgångar	75 251	77 629	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	56	82	26
Aktuella skattefordringar	17	127	
Övriga fordringar	522	371	27
Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader	524	196	28
Likvida medel	290	2 238	29
Summa omsättningstillgångar	1 409	3 014	
Summa tillgångar	76 660	80 643	

Belopp i mkr	2009	2008	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital²⁾			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Andra reserver	–388	–442	
Balanserade vinstmedel	16 924	19 503	
Summa eget kapital	24 763	27 288	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	31 625	31 356	30
Uppskjuten skatteskuld	6 177	7 078 ¹⁾	18
Derivatinstrument	1 161	830	31
Övriga långfristiga skulder	38	40	
Avsatt till pensioner	9	13	
Summa långfristiga skulder	39 010	39 317	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	8 814	10 387	30
Leverantörsskulder	114	276	
Skulder till moderföretag	1 656	902	
Derivatinstrument	108	5	31
Övriga kortfristiga skulder	208	294	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 987	2 174	32
Summa kortfristiga skulder	12 887	14 038	
Summa eget kapital och skulder	76 660	80 643	
Ställda säkerheter	8 272	9 653	33
Eventualförpliktelser	128	318	33

1) Omräknad utifrån den justerade förvärvsanalysen, se not 37 sidan 69.

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

Kommentarer koncernens balansräkning

Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill, främst från förvärvet av tidigare Vasakronan. Denna goodwill uppkom genom att uppskjuten skatt på fastigheter i enlighet med gällande redovisningsregler redovisades till nominell skattesats, vilken översteg den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärvet. I och med att den slutliga justeringen av förvärvsanalysen fastställdes, se not 37 på sidan 69, minskade goodwill med 953 mkr till följd av en korrigering av underlaget för de skattemässiga värdena på fastigheterna, främst avseende pågående projekt.

I samband med försäljning av fastigheter och dotterbolag under perioden har goodwill minskat med 87 mkr (–), varav 69 mkr redovisas som avyttrad goodwill och resterande del som försäljning av Vasakronan Service Partner. Goodwill uppgick per 31 december till 2 331 mkr (2 418).

Marknadsvärdeutveckling

Ingående marknadsvärde 2009-01-01	74 551
Koncernjusteringar	–299
Ingående verkligt värde 2009-01-01	74 252
Investeringar	3 069
Förvärv	642
Omklassificering joint ventures	279
Försäljningar	–2 089
Orealiserad värdeförändring	–4 369
Utgående marknadsvärde 2009-12-31	71 784

I immateriella tillgångar ingår även värdet av varumärket Vasakronan som uppgick till 100 mkr (100).

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2009 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt till ett bedömt marknadsvärde på 71 784 mkr (74 551). Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 36.

Fastighetsprojekt

Investeringar i fastighetsprojekt uppgick under året till 3 069 mkr (1 815). De större pågående fastighetsprojekten har en total investering på 5,3 mdkr, varav 3,2 mdkr är upp- arbetat. Projekten har en låg risk genom en hög uthyrnings- grad och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentlig verksamhet.

Under året färdigställdes bland annat ombyggnaderna av Fruktkorgen 1 i Stockholm och Nya Vattentornet i Lund. Fruktkorgen 1 avyttrades senare under året och Nya Vatten- tornet är fullt uthyrd till Sony Ericsson. Under året bidrog också flertalet nyuthyrningar till en ökning av uthyrnings- graden i pågående fastighetsprojekt till 92 procent per 31 december 2009.

Transaktioner

Under året har förvärv skett för 642 mkr (–) och fastigheter upptagna till 2 089 mkr (6 944) har frånträtts till en köpe- skilling på 2 300 mkr (7 087). Försäljningarna medförde en realiserad värdeförändring på 192 mkr (–19).

Större fastighetsprojekt per 2009-12-31

Ort	Fastighet	Total inves- tering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, %
Malmö	Gasklockan 3, Polishuset	1 000	65	58 000	jul-13	100
Göteborg	Heden 42:1, Rättscentrum	820	740	43 000	jan-10	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	710	513	29 000	dec-11	100
Stockholm, Värtahamnen	Riga 2	540	356	30 000	jun-10	80
Stockholm, Kista	Modemet 1	500	368	20 000	jun-10	100
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	460	448	19 000	jun-10	98
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	320	102	30 000	jun-11	69
Stockholm, City	Pennfåktaren 11, Vasagatan	300	218	13 000	jan-10	56
Stockholm, City	Jakob Större 18, Jakobsgatan (The View)	280	253	28 000	jun-10	85
Stockholm, Nacka Strand	Sicklaön 13:82	150	1	6 800	sep-11	100
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	18	32 000	dec-12	100
Lund	Päronet 17	111	111	4 200	jan-10	92
Totalt		5 341	3 193			92

Projekten har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad på motsvarande 92 procent per 31 december 2009.

Aktier och andelar

Aktier och andelar minskade till 320 mkr (507) och avser Vasakronans innehav i intressebolag och joint ventures. Minskningen beror i huvudsak på utdelning från intressebolag, samt tillträdet av utvecklingsprojektet vid Ullevi Park i Göteborg. Ullevi Park samägdes tidigare i ett joint venture bolag med NCC, men är från och med oktober 2009 helägt av Vasakronan och innehavet redovisas därför som förvaltningsfastighet.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 26,3 procent på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt uppgick vid årsskiftet till 6 177 mkr (7 078), varav större delen är hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen jämfört med årsskiftet 2008/2009 beror på sänkta marknadsvärden.

Räntebärande skulder

Kreditmarknaden har fortsatt att förbättras. Likviditeten har ökat och kreditmarginalerna har minskat både i kapital- och bankmarknaden.

Vasakronan är en av de största låntagarna bland svenska företag oavsett bransch. Ägarbild, i kombination med en diversifierad finansiering med upplåning i både kapital- och bankmarknad, gör att Vasakronan har god tillgång till finan-

siering. Under 2009 emitterades obligationer uppgående till 15,7 mdkr, varav 11,9 mdkr var nya lån och 3,8 mdkr var förlängningar av utestående lån. Det innebär att Vasakronan var den största emittenten av SEK företagsobligationer under 2009 samt att Vasakronan har det största utestående beloppet på marknaden med 22,6 mdkr. Under 2009 har Vasakronan dessutom tagit upp ny pantbrevfinansiering på 3 mdkr och förlängt kreditlöften på 12,5 mdkr.

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel ökade till 40 149 mkr (39 505). Ökningen beror främst på investeringar i pågående fastighetsprojekt. Genomsnittlig kapitalbindning ökade till 2,5 år (2,3) och andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 22 procent (26). Vid utgången av 2009 hade kapitalmarknadsfinansiering ökat till 65 procent (46) och banklån minskat till 35 procent (54) av räntebärande skulder. Ökningen av kapitalmarknadsfinansiering beror på att en del av den bankfinansiering som upptogs i samband med förvärvet av Vasakronan amorterats och ersatts med obligationslån.

Likvida medel minskade till 290 mkr (2 238) och bindande kreditlöften ökade till 13 050 mkr (12 160). Likvida medel och kreditlöften motsvarade 151 procent av låneförfall kommande 12 månader.

Banklån, mot säkerhet i pantbrev eller aktier i dotterbolag, uppgick till 11 procent av värdet av Vasakronans totala tillgångar.

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2008-01-01	4 000	4 227	130	10 985	19 342
Kassaflödessäkringar efter skatt			-572		-572
Årets resultat				-433	-433
<i>Summa totalresultat</i>			-572	-433	-1 005
Aktieägartillskott				14 000	14 000
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare				-1 073	-1 073
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				300	300
Utdelning till moderbolagets aktieägare				-4 275	-4 275
Utgående eget kapital 2008-12-31	4 000	4 227	-442	19 503	27 288
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

Övrigt totalresultat

Det egna kapitalet har under 2009 påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på derivat med 51 mkr (-572) efter skatt. Värdeförändringen beror på stigande långa marknadsräntor. Utgående balans för ackumulerade orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -527 mkr (-597) med en skatteeffekt på 139 mkr (157), redovisat som andra reserver.

Årets resultat uppgick till -1 354 mkr (-433), och årets totalresultat uppgick därmed till -1 303 mkr (-1 005).

Transaktioner med ägarna

Under 2009 betalades utdelning till ägarna i form av det beslutade koncernbidraget om 1 073 mkr (5 000), vilket redovisades i det egna kapitalet 2008. Under 2009 har det egna kapitalet påverkats av ett redovisat koncernbidrag om 1 656 mkr (1 073), med en skatteeffekt bokad direkt mot eget kapital om 435 mkr (300). Koncernbidraget utbetalades i början av 2010.

Soliditet och belåningsgrad

Soliditeten minskade till 32 procent (34) och belåningsgraden ökade till 56 procent (53). Förändringarna beror främst på sänkta marknadsvärden på fastigheterna.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2009	2008	Not
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat ¹⁾	-617	-140	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4 346	2 558	35
Betald ränta	-1 525	-1 018	
Erhållen ränta	22	50	
Betald skatt	-125	-77	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 101	1 373	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-92	-103	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-7	372	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 002	1 642	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-3 069	-1 815	21
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-642	-4 174	13
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2 283	8 974	13
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-6	-5	
Aktier/andelar netto	14	-	
Förvärv av dotterföretag	-	-24 453	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 420	-21 473	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	582	-19 831	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-1 073	-5 000	39
Aktieägartillskott	-	14 000	
Upptagna räntebärande skulder	53 680	38 007	
Amorteringar räntebärande skulder	-55 137	-24 973	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 530	22 034	
Periodens kassaflöde	-1 948	2 203	
Likvida medel vid periodens början	2 238	35	
Periodens förändring av likvida medel	-1 948	2 203	
Likvida medel vid periodens slut	290	2 238	29
Nyckeltal			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	53	34	

1) Inklusive resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning.

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 2 101 mkr (1 373). Ökningen beror främst på de ökade hyresintäkterna som uppkommit genom förvärvet av tidigare Vasakronan. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet utgörs i huvudsak av återläggning av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändring i rörelsekapital, ökade till 2 002 mkr (1 642).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 420 mkr (–21 473). I föregående års utfall ingår förvärvet av aktierna i tidigare Vasakronan med –24 453 mkr.

Investeringar i befintliga fastigheter ökade till –3 069 mkr (–1 815) till följd av en utökad investeringsverksamhet. Förvärv av fastigheter uppgick till –642 mkr (–4 174) och försäljning av fastigheter till 2 283 mkr (8 974), efter avdrag för transaktionskostnader.

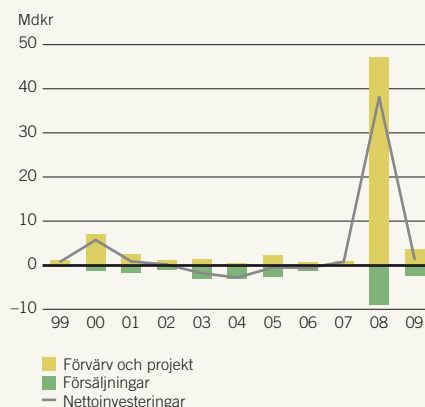
Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till –2 530 mkr (22 034). Uptagna lån med avdrag för amortering resulterade i en nettoförändring av bruttolåneskulden med –1 457 mkr (13 034), där föregående års ökning inkluderar förvärvet av Vasakronan. Utbetalning till ägarna uppgick till –1 073 mkr (–5 000). Aktieägartillskott uppgick till – mkr

(14 000), där belopp föregående år avser tillskott i samband med Vasakronanförvävet.

Årets kassaflöde uppgick till –1 948 mkr (2 203), vilket utgör förändringen av likvida medel. Likvida medel uppgick till 290 mkr (2 238) vid årets slut.

Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter



Under 2009 uppgår nettoinvesteringarna till 1 428 mkr.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr ¹⁾	Frånträde
Boländerna 12:1, Kvarngärdet 25:4	Uppsala	Woodstock	45	2009-06-25
Fjärdingen 26:1 och 26:6	Uppsala	ENA	65	2009-07-07
Kvarngärdet 1:19 (del av)	Uppsala	JM	39	2009-07-10
Kåbo 5:4	Uppsala	Akademiska Hus	26	2009-08-31
Hästen 24	Stockholm	Pembroke	160	2009-09-15
Bacchus 1, Lantmästaren 1, Tritonia 9	Stockholm	Havsstigen Invest, Fondex, Thulefastigheter	267	2009-10-29– 2009-11-03
Inom Vallgraven 6:1, Lorensberg 56:8, Lorensberg 56:9	Göteborg	Wallenstam	349	2009-11-30
Telefonplan (del av)	Stockholm	JM	127	2009-12-03
Fjärdingen 10:6	Uppsala	Grönskär/Hallskär	29	2009-12-10
Fruktkorgen 1	Stockholm	Specialfastigheter	1 185	2009-12-15
Boländerna 14:2 (del av)	Uppsala	Uppsala Kommun	8	2009-12-21
Totalt			2 300	

1) Köpeskillning exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr ¹⁾	Tillträde
Heden 46:1	Göteborg	NCC	284	2009-10-13
Rosenborg 2	Stockholm	JM	375	2009-12-04
Totalt			659	

1) Köpeskillning exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Belopp i mkr	2009	2008	Not
Nettoomsättning	510	295	
Rörelsens kostnader	-689	-408	7
Realisationsresultat försäljningar	279	3 398	13
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	25
Rörelseresultat	100	3 285	8-12
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	-43	218	16, 23
Räntetäkter	147	82	14
Räntekostnader	-1 199	-963	15
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-11	-72	17
Resultat efter finansiella poster	-1 006	2 550	
Förändring periodiseringsfond	-	101	
Resultat före skatt	-1 006	2 651	
Skatt	267	92	18
Årets resultat	-739	2 743	

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 510 mkr (295) och resultat före skatt uppgick till -1 006 mkr

Balansräkning

Belopp i mkr	2009	2008	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	38	14	22
Aktier och andelar i koncernbolag	29 306	29 178	23
Uppskjuten skattefordran	519	216	18
Derivatinstrument	566	-	31
Långfristiga fordringar	31	123	
Summa anläggningstillgångar	30 460	29 531	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2	2	26
Fordringar hos dotterbolag	28 659	22 374	
Fordringar hos joint ventures	0	0	
Aktuella skattefordringar	34	34	
Övriga fordringar	0	5	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269	4	28
Likvida medel	272	1 836	
Summa omsättningstillgångar	29 236	24 255	
SUMMA TILLGÅNGAR	59 696	53 786	

(2 651). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 272 mkr (1 836). Utgående balans för ackumulerade orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -527 mkr (-597) med en skatteeffekt på 139 mkr (157), och ingår i utgående värde för balanserade vinstmedel.

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2008-01-01	4 000	4 829	8 829
Kassaflödessäkringar efter skatt		-570	-570
Aktieägartillskott		14 000	14 000
Koncernbidrag, erhållet		699	699
Koncernbidrag, lämnat		-1 073	-1 073
Skatteeffekt från koncernbidrag		105	105
Utdelning		-4 275	-4 275
Årets resultat 2008		2 743	2 743
Utgående eget kapital 2008-12-31	4 000	16 458	20 458
Ingående eget kapital 2009-01-01	4 000	16 458	20 458
Kassaflödessäkringar efter skatt		52	52
Koncernbidrag, erhållet		2 101	2 101
Koncernbidrag, lämnat		-2 312	-2 312
Skatteeffekt från koncernbidrag		55	55
Årets resultat 2009		-739	-739
Utgående eget kapital 2009-12-31	4 000	15 615	19 615

Balansräkning

Belopp i mkr	2009	2008	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
	4 000	4 000	
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	16 354	13 715	
Årets resultat	-739	2 743	
	15 615	16 458	
Summa eget kapital	19 615	20 458	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	24 024	19 560	30
Derivatinstrument	1 161	666	31
Aktier och andelar i koncernbolag	124	314	23
Skulder till dotterbolag	1 011	3 994	
Avsatt till pensioner	9	-	
Övriga långfristiga skulder	32	-	
Summa långfristiga skulder	26 361	24 534	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	8 212	6 647	30
Derivatinstrument	17	5	31
Leverantörsskulder	5	7	
Skulder till moderbolag	1 656	902	
Skulder till dotterbolag	3 118	723	
Övriga kortfristiga skulder	29	23	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	683	487	32
Summa kortfristiga skulder	13 720	8 794	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 696	53 786	
Ställda säkerheter	Inga	Inga	33
Ansvarsförbindelser	444	344	33

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2009	2008	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-1 006	2 651	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	867	-2 108	35
Erhållna räntor	147	130	
Betalda räntor	-1 503	-836	
Betald skatt	-	-2	
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-1 495	-165	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-5 980	-2 650	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelseskulder	832	3 459	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 643	644	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-35	-5	
Förvärv andelar i dotterbolag	-1	-24 742	
Avyttring andelar i dotterbolag	159	3 912	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	123	-20 835	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-6 520	-20 191	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-1 073	-5 000	
Aktieägartillskott	-	14 000	
Upptagna räntebärande skulder	53 845	32 820	
Amorteringar räntebärande skulder	-47 816	-19 815	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 956	22 005	
Årets kassaflöde	-1 564	1 814	
Likvida medel vid årets början	1 836	22	
Årets förändring av likvida medel	-1 564	1 814	
Likvida medel vid årets slut	272	1 836	

Noter

för koncernredovisningen och moderbolagsredovisningen

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 långsiktigt hög avkastning som möjligt. Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterföretag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 30 mars 2010 och föreläggs för fastställande till årsstämman den 11 maj 2010.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) så som de antagits av EU. För koncernredovisningen har även den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 1.2 "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 2.2 "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 2009 har följande standarder samt ändringar och tolkningar av befintliga standarder trätt i kraft och påverkat upprättandet av årsredovisningen.

IFRS 7 (ändring), Finansiella instrument – Upplysningar

Denna ändring av standarden ska tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen kräver utökade upplysningar om värdering till verkligt värde och likviditetsrisk. I synnerhet kräver ändringen upplysning om värdering till verkligt värde per nivå i en värderingshierarki, vilket har påverkat de upplysningar som Vasakronan lämnat i årsredovisningen.

IFRS 8 Rörelsesegment

För räkenskapsår som påbörjas efter den 1 januari 2009 ska IFRS 8 Rörelsesegment tillämpas. Standarden innebär att segmentinformation ska presenteras på samma sätt som den används i den interna rapporteringen. Vasakronan valde att förtidstillämpa standarden för 2008.

IAS 1 (reviderad), Utformning av finansiella rapporter

Den reviderade standarden ska tillämpas från den 1 januari 2009 och innebär framförallt förändringar i uppställningsformerna och benämningar av de finansiella rapporterna. Ändringen har därigenom påverkat Vasakronans utformning av de finansiella rapporterna.

IAS 23 (ändring), Lånekostnader

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

IAS 40 (ändring), Förvaltningsfastigheter

Denna ändring av standarden ska tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen innebär att fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet, och som tidigare redovisades till anskaffningsvärde, ska redovisas till verkligt värde. Vasakronan

hade vid ingången av 2009 inga fastigheter som berördes av ändringen då samtliga fastigheter var värderade till verkligt värde.

2.1 Förutsättningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter

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

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument. Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del väsentliga redovisningsmässiga uppskattningar. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, vilka är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs närmare i not 3.

2.2 Klassificering

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

2.3 Koncernredovisning

2.3.1 Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag som står under bestämmande inflytande av Vasakronan. Med bestämmande inflytande avses där moderbolaget har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av röstströmmarna. Förekomsten och effekten av potentiella röstströmmar 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 överlåtelседagen, plus 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 3.2 finns en närmare beskrivning av Vasakronans avgränsning mellan rörelse- och tillgångsförvärv.

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

2.3.2 Joint ventures och intressebolag

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

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

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

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

2.4 Segmentrapportering

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

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

2.5 Intäkter och kostnader

2.5.1 Hyresintäkter

Vasakronans hyresavtal klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 2.6 nedan. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över den aktuella kontraktstiden. 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.

2.5.2 Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

2.5.3 Intäkter från övrig verksamhet

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

2.5.4 Administrationskostnader

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

2.5.5 Finansiella intäkter och kostnader

Räntintäkter 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.

2.6 Leasing

Koncernen är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som

operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.5.1.

Koncernen är leasetagare

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

2.7 Goodwill

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

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

För att kunna fastställa det redovisade värdet på rörelsesegmenten har det redovisade värdet på uppskjuten skatteskuld relaterad till respektive rörelsesegment beaktats. Vidare har ledningen vid bedömningen av verkligt värde minus försäljningskostnader för rörelsesegmentet beaktat observerbara marknadsdata för genomförda transaktioner med avseende på rabatter eller premier som en försäljning av fastighetsbestånd betingar. Detta görs eftersom fastigheterna, i enlighet med IAS 40, värderas som individuella tillgångar där portföljrabatter eller premier inte beaktas.

2.8 Immateriella tillgångar

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

2.9 Förvaltningsfastigheter

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

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan 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 36 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 erhållit 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.

2.10 Inventarier

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

2.11 Nedskrivningar

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

2.12 Finansiella instrument

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

2.12.1 Likvida medel

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

2.12.2 Kundfordringar

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

Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden. Det reserverade beloppet redovisas i resultaträkningen bland rörelsens kostnader.

2.12.3 Skulder

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

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

2.12.4 Derivatinstrument

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

Redovisning av derivatinstrument

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

Säkringsredovisning

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

Säkring av verkligt värde

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

Kassaflödessäkring

Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivatinstrument som identifieras som kassaflödessäkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, redovisas som övrigt totalresultat i eget kapital. Den vinst eller förlust som hänför sig 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 eller säljs eller när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning och ackumulerade vinster eller förluster avseende säkringen finns i eget kapital, kvarstår dessa vinster/förluster i eget kapital och resultatförs samtidigt som den prognostiserade transaktionen slutligen redovisas i resultaträkningen. När en prognostiserad transaktion inte längre förväntas ske, överförs ackumulerad vinst eller förlust som redovisats i eget kapital omedelbart till resultaträkningen.

Derivat som inte uppfyller kraven på säkringsredovisning

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

2.12.5 Beräkning av verkligt värde

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

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

2.13 Ersättningar till anställda

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 2009 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 9).

Övriga anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionslösningar i AMF.

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

2.14 Skatter

Aktuell skatt

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

tion 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. Uppskjutna skatt beräknas utifrån lagstiftning och med tillämpning av lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

Periodens uppskjutna skatt redovisas mot resultaträkningen med undantag för uppskjuten skatt på säkringsredovisade derivat som redovisas direkt mot eget kapital i enlighet med 2.12.

2.15 Avsättningar

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

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

2.16 Upplýsingar 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 2010 eller senare. Dessa förändringar bedöms inte få någon väsentlig effekt på Vasakronan.

IFRS 3 (reviderad), Rörelseförvärv

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

2.17 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2.2 "Redovisning för juridiska personer". RFR 2.2 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.

2.17.1 Dotterföretag

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

2.17.2 Joint ventures

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

2.17.3 Intäkter

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

2.17.4 Koncernbidrag

Moderbolaget redovisar erhållna och lämnade koncernbidrag i enlighet med dess ekonomiska innebörd, vilket medför att koncernbidrag som lämnas för att reducera koncernens totala skatt redovisas i balanserade vinstmedel efter avdrag för aktuell skatt. Koncernbidrag som är att jämföras 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 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

3.1 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 36.

3.2 Avgränsning mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet

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

3.3 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Not 4 Segmentredovisning koncernen

Vasakronans indelningsgrund utgörs från och med årsskiftet 2009/2010 av den geografiska uppdelningen på delmarknaderna Stockholm, Göteborg, Uppsala och Öresund. Denna indelningsgrund stöds av bolagets organisatoriska uppbyggnad och interna rapporteringsstruktur.

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

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

Resultaträkning	Stockholm		Göteborg		Uppsala		Öresund		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Hyresintäkter	3 686	2 575	865	526	783	659	531	177	–	–	5 865	3 937
Driftkostnader	– 524	– 363	– 93	– 65	– 177	– 154	– 84	– 27	–	–	– 878	– 609
Underhåll	– 119	– 85	– 24	– 14	– 53	– 63	– 27	– 16	–	–	– 223	– 178
Fastighetsadministration	– 219	– 146	– 52	– 36	– 86	– 66	– 48	– 19	–	–	– 405	– 267
Fastighetsskatt	– 285	– 159	– 70	– 48	– 29	– 23	– 35	– 10	–	–	– 419	– 240
Tomträttsavgäld	– 127	– 43	– 1	0	0	0	– 5	– 2	–	–	– 133	– 45
Fastighetskostnader	– 1 274	– 796	– 240	– 163	– 345	– 306	– 199	– 74	–	–	– 2 058	– 1 339
Driftnetto	2 412	1 779	625	363	438	353	332	103	–	–	3 807	2 598
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	– 3 783	– 2 911	– 365	137	250	– 591	– 279	786	–	–	– 4 177	– 2 579
Försäljningsintäkter byggrätter	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3	–	3
Resultat tjänsteverksamheten	–	–	–	–	–	–	–	–	– 4	3	– 4	3
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	–	– 171	– 160	– 171	– 160
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	–	–	–	–	–	–	–	–	12	25	12	25
Övriga rörelsekostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	– 10	–	– 10	–
Avyttrad goodwill	–	–	–	–	–	–	–	–	– 69	–	– 69	–
Rörelseresultat	– 1 371	– 1 132	260	500	688	– 238	53	889	– 242	– 129	– 612	– 110
Ränteintäkter	–	–	–	–	–	–	–	–	22	55	22	55
Räntekostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	– 1 342	– 1 158	– 1 342	– 1 158
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	63	– 323	63	– 323
Resultat före skatt	– 1 371	– 1 132	260	500	688	– 238	53	889	– 1 499	– 1 555	– 1 869	– 1 536
Skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	520	1 133	520	1 133
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	–	–	–	–	–	–	–	–	– 5	– 30	– 5	– 30
Årets resultat	– 1 371	– 1 132	260	500	688	– 238	53	889	– 984	– 452	– 1 354	– 433

Balansräkning	Stockholm		Göteborg		Uppsala		Öresund		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Förvaltningsfastigheter	45 576	48 571	11 648	11 134	8 198	8 061	6 362	6 486	–	–	71 784	74 252
Goodwill	1 461	1 515	360	370	114	119	396	396	–	18	2 331	2 418
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	2 545	3 973	2 545	3 973
Summa tillgångar	47 037	50 086	12 008	11 504	8 312	8 180	6 758	6 882	2 545	3 991	76 660	80 643
Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–	24 763	27 288	24 763	27 288

Under åren 2009 och 2008 finns inga fastigheter som har varit vakanta i sin helhet. Hyresintäkter inkluderar även hyresintäkter för sålda fastigheter.

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2009	2008
Hyresintäkter		
Stockholm	3 658	2 552
Göteborg	840	500
Uppsala	777	653
Öresund	525	161
Hyresintäkter variabel hyra (omsättningshyra m m)	65	61
Intäkter övrig verksamhet	–	10
Summa	5 865	3 937

Uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick för Stockholm till 90 procent (89), Göteborg 97 procent (97), Uppsala 97 procent (96) och Öresund 96 procent (97).

Operationell leasing, koncernen som leasegivare

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

Operationell leasing, koncernen som leasegivare

	Antal kontrakt	Årshyra mkr
Förfall inom 1 år ¹⁾	12 228	1 578
Senare än 1 år men inom 5 år	5 874	2 889
Senare än 5 år	285	1 386
Summa	18 387	5 853

1) Varav bostäder 9 345 kontrakt (9 399) på 579 mkr (532).

Den genomsnittliga löptiden i den kommersiella kontraktsportföljen uppgick per årsskiftet till 4,3 år (5,6).

Motpartsrisiker i hyresintäkterna

Hyresintäkterna enligt kontraktsportföljen per årsskiftet fördelades med 90 procent (90) på kommersiella objekt och med 10 procent (10) på bostäder. De kommersiella hyresintäkterna fördelades på 9 042 (9 745) kontrakt inom en rad olika branscher. I syfte att minska exponeringen för kreditförluster sker löpande uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet.

Den största enskilda branschen bland hyresgästerna utgjordes per årsskiftet av offentlig verksamhet som svarade för 26 procent (26) av de kommersiella hyresintäkterna. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 3 procent av hyresintäkterna.

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen	
	2009	2008
Reparationer och underhåll	–158	–143
Övriga direkta fastighetskostnader	–1 494	–898
Personalkostnader	–391	–317
Avskrivningar	–11	–9
Övriga externa kostnader	–175	–132
Summa kostnader	–2 229	–1 499
<i>Fördelat i resultaträkningen:</i>		
Fastighetskostnader	–2 058	–1 339
Central administration	–171	–160
	–2 229	–1 499

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

Operationella leasingavtal, koncernen som leasetagare

	Koncernen	
	2009	2008
Förfall inom 1 år	–	5
Senare än 1 år men inom 5 år	171	193
Senare än 5 år	397	366
Summa	568	564

Koncernens operationella leasingavtal består enbart av tomträttsavtal i dotterbolag.

Not 7 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Personalkostnader	–81	–106	–390	–218
Marknadsföring	–27	–5	–38	–9
Köpta tjänster	–28	–32	–65	–54
Avskrivningar inventarier	0	–1	–10	–4
Övrigt	–35	–16	–127	–89
Summa	–171	–160	–630	–374

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	
	2009	2008	2009	2008
Revisionsuppdrag				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	1,9	1,2	1,9	1,2
Ernst & Young	0,2	0,7	0,2	–
Andra uppdrag				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	1,6	4,9	1,6	4,9
Ernst & Young	5,9	0,3	5,9	–
Summa	9,6	7,1	9,6	6,1

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

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

Not 8 Medelantal anställda

	2009		2008	
	Antal anställda	Varav män, %	Antal anställda	Varav män, %
Moderbolaget	448	62	274	56
Dotterbolag	108	36	388	49
Summa koncernen	556		662	

Minskningen i medelantalet anställda under 2009 beror främst på försäljningen av dotterbolaget Vasakronan Service Partner.

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ledande befattningshavare	25 606	15 015	24 775	14 695
Övriga anställda	243 623	196 026	216 585	114 619
Summa löner och ersättningar	269 229	211 042	241 360	129 315
Pensionskostnader	55 280	46 620	53 528	29 425
Sociala kostnader	100 104	79 567	91 894	48 571
Summa	424 613	337 229	386 782	207 310

Ersättning till ledande befattningshavare

	Grundlön/ arvode ¹⁾	Rörlig ersättning ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande; Lars Lundquist	273	–	–	–	273
F.d. styrelseordförande; Lennart Nilsson	190	–	–	–	190
Styrelseledamot; Rolf Lydahl	165	–	–	–	165
Styrelseledamot; Anders Rydin	125	–	–	–	125
Verkställande direktör; Fredrik Wirdenius	4 405	–	77	1 531	6 013
Vice verkställande direktör; Lars Johnsson	2 005	723	55	478	3 261
Andra ledande befattningshavare (11 personer) ³⁾	13 934	3 787	505	4 762	22 988
Summa	21 097	4 510	637	6 771	33 015

1) Avser utbetald ersättning under 2009

2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård, gruppliv och hem-pc.

3) Varav en utgörs av den tidigare verkställande direktören för Vasakronan Service Partner som uppburit ersättning under året.

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön. För samtliga anställda, förutom verkställande direktören, har till och med räkenskapsåret 2008 dessutom rörlig lönedel kunnat utgå. Till styrelseledamot som är anställd av AP-fonderna eller Vasakronan utgår inget arvode. Till styrelsens ledamöter har ej utgått någon ersättning utöver styrelsearvode och arvode som ledamot i utskott. Med andra ledande befattningshavare avses de elva personer som utöver verkställande direktör och vice verkställande direktören har ingått i ledningsgruppen under hela 2009 alternativt under vissa delar av året.

Rörlig lön

Rörlig lön baseras på resultat kopplat till mål för Svenskt Fastighetsindex och Nöjd Kundindex. Rörlig lön har under 2008, med utbetalning under 2009, omfattat all personal, förutom verkställande direktör, och har kunnat ge ett maximalt utfall motsvarande två månadslöner. Från och med 2009 utgår ingen rörlig lön till varken verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare, utan endast till övriga anställda. Den rörliga lönen, enligt tabellen ovan, avser det utfall för 2008 som utbetalats till ledande befattningshavare under 2009. Rörlig lön för 2009 avseende övriga anställda har reserverats generellt i bokslutet och fastställs på individnivå i maj 2010.

I enlighet med styrelsebeslut under 2008 har, för att säkerställa integrationen mellan AP Fastigheter och Vasakronan, en engångsersättning på 2–3 månadslöner utbetalats till 20 medarbetare som bedömdes som nyckelpersoner i integrationsarbetet. Förutsättningen för ersättningen var att de inte hade avslutat sina anställningar vid halvårsskiftet 2009.

Pensioner

Tjänstemän inom moderbolaget omfattas av tryggande enligt BTP-planen (Bankernas Tjänstepension). Pensionsplanen har finansierats genom inbetalningar till SPP. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2009 har Vasakronan inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna

plan som en förmånsbestämd plan, varför den redovisas som avgiftsbestämd. Vid ingången av 2009 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 i moderbolaget omfattas av avgiftsbestämda pensionslösningar i AMF. Anställda inom Coor Service Management SP AB (f.d. Vasakronan Service Partner AB) har fram till försäljningen kvarstått i ITP-planen. Anställda inom Restaurang Spring AB har kvarstått i ITP-planen till och med den 30 september men ingår från och med oktober 2009 i samma pensionsplan som de anställda i moderbolaget. Verkställande direktörens pensionsvillkor är förmånsbestämda och följer BTP-planen med undantag av att avtalad pensionsålder är 60 år. Därutöver sker årligen en kompletterande och avgiftsbestämd pensionsavsättning för att täcka upp för dels den förtida pensionsåldern, dels pension på lönedelar utöver maximalt belopp enligt BTP-planen. Andra ledande befattningshavare har en pensionslösning i form av Bankernas Tjänstepension, BTP-planen, samt så kallad "10-taggars lösning". Pensionsåldern är 65 år, med undantag för en av de ledande befattningshavarna som har möjlighet att gå i pension vid 60 år. För denne finns också en pensionsförpliktelse som löpande skuldförs och redovisas som avsättning.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Verkställande direktören har en uppsägningstid om 6 månader, dock 12 månader om uppsägning sker från bolagets sida. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller verkställande 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 befattningshavarens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 10 Könsfördelning styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2009		2008	
	Antal på balans-dagen	Varav män	Antal på balans-dagen	Varav män
Styrelseledamöter	10	7	8	6
Ledande befattningshavare	12	10	13	10

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och de 11 (12) personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp.

Not 11 Sjukfrånvaro**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 sjukfrånvarons längd i %	
60 dagar eller kortare	63,3
Längre än eller lika med 60 dagar	36,7
	100,0

Moderbolaget 2008

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

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

Not 12 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 19 procent (18) inköp från koncernbolag.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 94 procent (85) försäljning till koncernbolag.

Not 13 Försäljning av fastigheter och bolag – realiserad värdeförändring

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Försäljningspris, fastigheter	2 300	9 138	–	–
Försäljningskostnader, fastigheter	–19	–164	–	–
Redovisat värde, fastigheter	–2 089	–8 993	–	–
Försäljning fastighets-ägande bolag, netto	–	–	279	3 398
Summa	192	–19	279	3 398

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 2009 framgår av sidan 49. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter under 2009 uppgår till totalt 141 mkr.

Not 14 Ränteintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ränteintäkter	19	54	8	47
Räntebidrag	3	1	–	–
Ränteintäkter från dotterbolag	–	–	139	35
Summa	22	55	147	82

Not 15 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Räntekostnader ¹⁾	–1 395	–1 141	–1 055	–861
Övriga finansiella kostnader	–67	–17	–61	–16
Räntekostnader till dotterföretag	–	–	–83	–86
Aktiverad ränta	120	–	–	–
Summa	–1 342	–1 158	–1 199	–963

1) Posten räntekostnader inkluderar –29 mkr (6 mkr) avseende realiserad värdeförändring vid förtidslösen och emission av lån.

Not 16 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2009	2008
Resultat från andelar i koncernföretag	30	652
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-73	-434
Summa	-43	218

Not 17 Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ineffektivitet i säkringar av verkligt värde	-1	-	-1	-
Ineffektivitet i kassaflödessäkringar	2	-3	2	-3
Räntederivat som ej säkringsredovisas	62	-276	-12	-69
Upplösning av säkringsreserv	0	2	-	-
Orealiserad värdeförändring finansiella anläggningstillgångar	-	-46	-	-
Summa	63	-323	-11	-72

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

Not 18 Skatt

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Aktuell skatt	-437	-418	-55	-84
Uppskjuten skatt	957	1 551	322	176
Summa skatt på årets resultat	520	1 133	267	92

Aktuell skatt på koncernbidrag som redovisats direkt mot eget kapital uppgår i koncernen till 435 mkr (-300) och i moderbolaget till 55 mkr (105). I koncernen avses moderbolagets koncernbidrag till Vasakronan Holding AB.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Obeskattade reserver	31	28	-	-
Derivat	-16	19	3	19
Förvaltningsfastigheter	871	1 351	102	10
Skattemässiga underskott	278	153	289	147
Övriga temporära skillnader	-207	-	-72	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	957	1 551	322	176

Skilnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Redovisat resultat före skatt	-1 869	-1 536	-1 006	2 651
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 26,3 %	492	430	265	-742
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	-	-8	-	-

Skatteeffekt av:

Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	184	257	95	951
Utnyttjande av ej redovisade underskottsavdrag	12	-	-	-
Avyttrad goodwill	-18	-	-	-
Effekt av förändrad lagstiftning för handels- och kommanditbolag	-153	-	-72	-
Effekt av sänkt skattesats	-	464	-	8
Nedskrivning av andelar	-	-	-19	-122
Schablonränta på periodiseringsfonder	-	-2	-	-2
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	3	-8	-2	-1
Redovisad skattekostnad	520	1 133	267	92
Effektiv skattesats koncernen	28%	74%		

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Derivat	-185	-220	-161	-177
Obeskattade reserver	121	152	-	-
Förvaltningsfastigheter	6 527	7 360	5	108
Skattemässiga underskott	-435	-157	-435	-147
Övriga temporära skillnader	149	-57	72	-
Summa uppskjuten skatteskuld	6 177	7 078	-519	-216

Uppskjuten skatteskuld på derivat, fastigheter och övrigt avser skillnaden mellan skattemässiga och redovisade värden. Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats uppgår till 1 654 mkr (901). Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående balans	7 078	5 069	-216	167
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-957	-1 551	-322	-176
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	18	-207	18	-207
Förvärv av rörelse	-	3 767	-	-
Omklassificering uppskjuten skatt joint ventures	38	-	-	-
Utgående balans	6 177	7 078	-519	-216

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter ägda via joint ventures redovisades under 2008 netto mot andelarnas värde. Då ett joint venture förvärvades och blev ett helägt dotterbolag under 2009 omklassificerades den uppskjutna skatteskuld som fanns vid förvärvstidpunkten.

Not 19 Goodwill

	Koncernen	
	2009	2008
Ingående balans	2 418	24
Förvärv av rörelse	–	2 393
Avyttrad goodwill	–87	–
Utgående balans	2 331	2 418

Koncernens goodwill har uppkommit vid rörelseförvärv i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv, innebärande att full uppskjuten skatt och tillhörande goodwill redovisas fördelat per segment. Värdet på kvarvarande goodwill prövas genom att säkerställa att det redovisade värdet för varje segment, där varje segment utgör en kassagenererande enhet, inte överstiger återvinningsvärdet. Vid fastställandet av återvinningsvärdet beräknas framtida kassaflöden från samtliga tillgångar och skulder fördelade på segmenten. Vid utgången av 2009 finns inga indikationer på att nedskrivningsbehov föreligger.

I och med den slutliga justeringen av förvärvsanalysen avseende förvärvet av tidigare Vasakronan minskade goodwill till följd av en korrigering av underlaget för de skattemässiga värdena på fastigheterna, främst avseende pågående projekt, se vidare information i not 37, Rörelseförvärv.

I samband med försäljning av fastigheter och bolag under 2009 har goodwill minskat med 87 mkr, varav 69 mkr avser sålda fastigheter och resterande del avsåg det sålda dotterbolaget Vasakronan Service Partner.

Not 20 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2009	2008
Ingående balans	103	–
Förvärv av rörelse	–	103
Utgående balans	103	103

Koncernens immateriella tillgångarna uppkom i samband med förvärvet av Vasakronan och avser främst varumärke i form av firmanamnet Vasakronan.

Not 21 Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde

	Koncernen	
	2009	2008
Ingående balans	74 252	39 611
Förvärv av rörelse	–	41 113
Omklassificering joint ventures	279	–
Övriga förvärv	642	1 217
Investering i befintliga fastigheter	3 069	1 815
Avyttringar	–2 089	–6 944
Orealiserad värdeförändring	–4 369	–2 560
Utgående balans	71 784	74 252

Taxeringsvärden

Mark	12 865	14 259
Byggnader	32 151	29 405
Summa	45 016	43 664

Skattemässiga restvärden	45 973	43 946
---------------------------------	---------------	---------------

Verkligt värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Den externa värderingen som har genomförts per 31 december 2009 har omfattat samtliga fastigheter. På sidan 36 finns en närmare beskrivning av värderingsmetodiken.

Fastigheter ägda via joint ventures redovisades under 2008 netto mot andelarnas värde. I samband med att detta joint venture under 2009 blev ett helägt dotterbolag omklassificerades värdet på förvaltningsfastigheten vid förvärvstidpunkten.

Not 22 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	109	51	25	24
Förvärv	41	10	35	6
Förvärv av rörelse	–	59	–	–
Försäljningar och utrangeringar	–43	–11	–3	–5
Utgående balans	107	109	57	25
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	–60	–27	–11	–11
Årets avskrivningar	–13	–6	–10	–4
Förvärv av rörelse	–	–37	–	–
Försäljningar och utrangeringar	24	10	2	4
Utgående balans	–49	–60	–19	–11
Summa bokfört värde	58	49	38	14

Inventarier utgörs främst av bilar och kontorsinventarier.

Not 23 Aktier och andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
	2009	2008
Ingående balans	28 864	5 242
Förvärv	1	94
Förvärv av rörelse	–	24 649
Reglering av resultatandelar	391	–211
Försäljning	–1	–475
Nedskrivning	–374	–487
Återförda nedskrivningar	301	52
Utgående balans	29 182	28 864
Varav		
tillgång	29 306	29 178
skuld	–124	–314

Forts not 23

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	–
Kungsjärmet 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 Lagerbolag 16 AB	556646-1223	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Lagerbolag 17 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	–
Brotop 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	–
Fastighets AB Dombron	556057-0896	Uppsala	100	75 000	–
Aktiebolaget Nepos	556238-9105	Uppsala	100	10 000	–
Uppsala Science City AB	556250-5346	Uppsala	100	300 000	–
Uppsala Science Park KB	916512-8126	Uppsala	100	200	–
Anders Nisses AB i likvidation	556044-6121	Stockholm	100	16 000 000	428
Nisseshus Nr 1 HB	916587-3424	Stockholm	100	–	418
Fastighets AB Skjutgossen nr 8 & Co KB	916502-7971	Stockholm	100	105	333
KB Positionen	969656-0177	Stockholm	100	200	250
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken	556577-4535	Stockholm	100	1 000	237
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	–	174
KB Positionen 2	969666-7485	Stockholm	100	1 000	129
Positionen Parkering KB	969695-4115	Stockholm	100	200	–
RTB Reval KB	969635-4886	Stockholm	100	200	–
Fastighetsaktiebolaget Lidingö Nya Centrum	556339-0839	Lidingö	100	1 000	100
KB Inom Vallgraven 22:15 Göteborg	916445-7039	Stockholm	100	200	–

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

Forts not 23

Bolag	Org.nr	Säte	Kapital andel, % ¹⁾	Aktier/ andelar ²⁾	Redovisat värde
<i>Agilia Förvaltnings AB</i>	556651-1852	Stockholm	100	1 000	–
<i>Arkaden Göteborg KB</i>	969646-3448	Stockholm	100	200	–
<i>Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 53 KB</i>	969646-3836	Stockholm	100	200	–
Allmänna Pensionsfonden Fastighets nr 63 KB	969646-7522	Stockholm	100	200	89
Fastighetsbolaget Oljekällaren KB	916626-5638	Stockholm	100	1 000	73
Fastighetsbolaget Philipin KB	916626-5679	Nacka	100	1 000	66
AB Studentskrapan	556611-6868	Stockholm	100	1 000	61
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB	556355-6835	Stockholm	100	501 000	60
Allmänna Pensionsfonden Fastighets nr 12 KB	969646-4016	Stockholm	100	200	54
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB	989200-4418	Stockholm	100	100	51
Fastighetsbolaget Mässan KB	916626-5653	Stockholm	100	1 000	35
Fastighetsbolaget Båthamnen KB	916626-5711	Stockholm	100	1 000	24
AP Fastigheter AB	556417-5858	Stockholm	100	100 000	19
<i>Bostadsaktiebolaget Hemstaden</i>	556651-1878	Stockholm	100	1 000	–
<i>FSG Nitsew 4 AB</i>	556744-8443	Stockholm	100	100 000	–
<i>Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 3 KB</i>	969646-6946	Stockholm	100	200	–
<i>Vasakronan Ankarspik 43 AB</i>	556771-7722	Stockholm	100	1 000	–
<i>Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 5 KB</i>	969646-7753	Stockholm	100	200	–
<i>Vasakronan Ankarspik 44 AB</i>	556771-7805	Stockholm	100	1 000	–
<i>Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 11 KB</i>	969646-7829	Stockholm	100	200	–
<i>Vasakronan Ankarspik 45 AB</i>	556772-1575	Stockholm	100	1 000	–
<i>Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 14 KB</i>	969646-4065	Stockholm	100	200	–
<i>Vasakronan Ankarspik 46 AB</i>	556772-1500	Stockholm	100	1 000	–
<i>Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 54 KB</i>	969646-7290	Stockholm	100	200	–
<i>Vasakronan Ankarspik 47 AB</i>	556772-0676	Stockholm	100	1 000	–
<i>Allmänna Pensionsfonden Fastighets nr 4 KB</i>	969646-7563	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Starkströmmarna AB	556771-7920	Stockholm	100	1 000	11
<i>Allmänna Pensionsfonden Fastighets nr 59 KB</i>	969646-4032	Stockholm	100	200	–
Gotic AB	556708-2101	Stockholm	100	100 000	8
<i>Fastighetsbolaget Gustavshög KB</i>	916625-6983	Stockholm	100	1 000	–
<i>Fastighetsbolaget Skönvik KB</i>	916625-7015	Stockholm	100	1 000	–
<i>Fastighetsbolaget Jakobsdal KB</i>	916625-6967	Nacka	100	1 000	–
Fastighetsbolaget Ravinen KB	916626-5661	Stockholm	100	1 000	5
Nacka Strand Förvaltnings AB	556034-9150	Stockholm	100	20 000	2
Allmänna Pensionsfonden Fastighets nr 60 KB	969646-7282	Stockholm	100	200	2
Fastighetsbolaget Klaraberg KB	916625-6975	Nacka	100	1 000	1
Fastighetsbolaget Fabrikören KB	916626-5620	Nacka	100	1 000	0
Ankarspik 41 AB	556761-8763	Stockholm	100	1 000	0
Ankarspik 55 AB	556793-1273	Stockholm	100	1 000	0
Ankarspik 17 AB	556761-8961	Stockholm	100	1 000	0
FSG Nitsew 3 AB	556744-8815	Stockholm	100	100 000	0
Kontorshotellet Nacka Strand KB	969646-7225	Nacka	100	200	0
Position Stockholm AB	556577-3818	Stockholm	100	1 000	0
Bostadsaktiebolaget Dombron	556709-9667	Stockholm	100	1 000	0
<i>Fastighets AB Nordan</i>	556312-4642	Solna	100	265 000	–
<i>Studentstaden i Uppsala AB</i>	556233-8649	Uppsala	100	1 100 000	–
<i>Vasakronan Fålhagen AB</i>	556713-4100	Stockholm	100	1 000	–
<i>Ankarspik 56 AB</i>	556793-1281	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Nedo AB	556772-2805	Stockholm	100	1 000	0
<i>KB Lidingö Nya Centrum</i>	916624-5663	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Ålgen AB	556772-0031	Stockholm	100	1 000	0
<i>Allmänna Pensionsfonden Fastighets nr 45 KB</i>	969646-3885	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Kbäck AB	556773-0691	Stockholm	100	1 000	0
<i>Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 65 KB</i>	969646-3935	Stockholm	100	200	–
					29 306
Fastighetsbolaget Augustendal KB	916635-9084	Stockholm	100	1 000	–67
Fastighetsbolaget Kusken KB	916626-5612	Nacka	100	1 000	–21
Fastighetsbolaget Saluhallen KB	916626-5695	Stockholm	100	1 000	–22
Fastighetsbolaget Disponenten KB	916626-5646	Stockholm	100	1 000	–13
Fastighetsbolaget Ellensvik KB	916625-6991	Stockholm	100	1 000	–1
					– 124
Summa					29 182

1) Avser koncernens samlade kapitalandel.

2) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

Not 24 Aktier och andelar i intressebolag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående balans	415	0	–	–
Förvärv av rörelse	–	408	–	–
Resultatandel	6	7	–	–
Utdelning	–98	–	–	–
Omklassificering	–3	–	–	–
Utgående balans	320	415	–	–

Intressebolag

Bolag	Org.nr	Säte	Kapital- andel, %	Aktier/ andelar	Redovisat värde
Järvastaden AB	556611-6884	Stockholm	50	500	297
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Solna	50	5 000	0
Stora Ursvik KB	969679-3182	Solna	50	50	23
Summa					320

Not 25 Aktier och andelar i joint venture

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående balans	92	0	0	0
Förvärv av rörelse	–	74	–	–
Resultatandel	6	18	–	–
Aktieägartillskott	2	–	–	–
Omklassificering	–100	–	–	–
Summa	0	92	0	0

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

Joint ventures

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	500	0
Summa					0

Effekt av joint venture på koncernen

	Koncernen	
	2009	2008
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	0	0
Fastighetskostnader	–1	–1
Finansiella intäkter/kostnader	0	1
Orealiserad värdeförändring	9	26
Skatt	–2	–8
Årets resultat	6	18
Balansräkningen		
Pågående arbeten	0	225
Kortfristiga fordringar	0	5
Likvida medel	0	8
Summa tillgångar	0	238
Eget kapital	0	92
Räntebärande skulder	0	99
Uppskjuten skatteskuld	0	36
Övriga skulder	0	11
Summa eget kapital och skulder	0	238

Not 26 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Hyresfordringar brutto	38	98	0	0
Övriga kundfordringar brutto	34	5	2	2
Avsättning för osäkra hyres- och kundfordringar	-16	-21	0	0
Summa	56	82	2	2

Bokfört värde på hyres- och 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 fordringar, eftersom koncernens hyreskontrakt har en stor spridning på många hyresgäster och branscher. 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 8 mkr (9) för nedskrivning av hyres- och kundfordringar.

Not 27 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Moms i projekt	345	79	–	–
Övriga fordringar	177	292	0	5
Summa	522	371	0	5

Not 30 Räntebärande skulder**Finansiella risker**

För genomgång av de finansiella riskerna och Vasakronans riskhantering hänvisas till sidan 38–39.

Förfallostruktur räntebärande skulder inklusive derivat.

År	Mkr	Räntebindning		Koncernen Kapitalbindning		Kreditlöften	
		Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom 1 år	23 562	2,3	58	8 816	22	12 050	92
1–2 år	4 499	3,2	11	9 274	23	–	–
2–3 år	4 243	4,2	10	8 398	21	1 000	8
3–4 år	2 746	4,3	7	6 646	16	–	–
4–5 år	2 248	4,8	6	5 867	14	–	–
5–6 år	941	4,7	2	638	2	–	–
Över 6 år	2 200	4,3	6	800	2	–	–
Totalt	40 439	3,0	100	40 439	100	13 050	100

Genomsnittlig räntebindningstid vid utgången av året minskade till 20 månader (23) och genomsnittlig kapitalbindningstid ökade till 30 månader (28). Den genomsnittliga räntan för låneportföljen på balansdagen sjönk till 3,0 procent (4,7).

Bindande kreditlöften uppgick på balansdagen till totalt 13 050 mkr (12 160). Av dessa var – mkr (2 250) utnyttjade på balansdagen.

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förutbetalda driftkostnader	24	19	1	1
Upplupna hyresintäkter	16	16	–	–
Upplupna investeringsbidrag	27	53	–	–
Upplupna intäktsräntor	256	2	265	3
Övriga poster	201	106	3	0
Summa	524	196	269	4

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

Not 29 Likvida medel

Posten likvida medel uppgick till 290 mkr (2 238) och består av banktillgodohavanden utan bindningstid.

Forts not 30

Långfristiga räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Andelar av räntebärande skulder som förfaller till betalning:				
<i>senare än 5 år efter balansdagen</i>				
Skulder till kreditinstitut	1 037	1 962	237	912
Obligationsprogram	401	–	401	–
<i>senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen</i>				
Skulder till kreditinstitut	11 123	19 690	4 623	10 673
Obligationsprogram	19 064	9 704	18 763	7 975
Summa	31 625	31 356	24 024	19 560
Varav långfristiga skulder med rörlig ränta	17 450	25 221	10 650	15 125
Varav långfristiga skulder med fast ränta	14 175	6 135	13 374	4 435

Med rörlig ränta avses räntebindningstid om max 6 månader.

Genomsnittlig ränta i låneportföljen (exklusive derivat)

	Koncernen		Moderbolaget	
	Genomsnittlig ränta, %		Genomsnittlig ränta, %	
	2009	2008	2009	2008
Skulder till kreditinstitut	1,2	4,3	1,1	4,3
Obligationsprogram	3,2	4,1	3,3	4,1
Certifikatprogram	0,7	4,7	0,7	4,6

Räntebärande skulder, exklusive derivat

	Koncernen				Moderbolaget			
	Redovisade belopp		Verkligt värde		Redovisade belopp		Verkligt värde	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Skulder till kreditinstitut	14 100	22 444	13 939	21 882	6 800	11 871	6 752	11 624
Obligationsprogram	22 622	13 322	23 176	13 365	21 719	9 150	22 264	9 191
Certifikatsprogram	3 717	5 977	3 721	5 997	3 717	5 186	3 721	5 201
	40 439	41 743	40 836	41 244	32 236	26 207	32 737	26 016

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 så kallade "over night lån", 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.

I posten skulder till kreditinstitut ingår aktiverade finansieringsavgifter om –2 mkr (–17). Aktiverade finansieringsavgifter avser avgifter som uppstått i samband med upptagande av lån. Dessa kostnadsförs linjärt över lånets löptid. Om lånet löses eller amorteras i förtid resultatförs den aktiverade kostnaden.

Likviditetsrisk – Löptidsanalys för finansiella skulder

Per 31 december	Mindre			Mer än
2009, mkr	än 1 år	1–2 år	2–5 år	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

Per 31 december	Mindre			Mer än
2008, mkr	än 1 år	1–2 år	2–5 år	5 år
Skulder till kreditinstitut	–3 190	–8 064	–11 210	–2 328
Emitterade företagsobligationer	–4 608	–5 836	–4 009	0
Emitterade företagscertifikat	–6 019	0	0	0
Derivatinstrument	–498	–538	–1068	–338
Leverantörsskulder	–276	0	0	0

Tabellen anger framtida odiskonterade kassaflöden för koncernens finansiella skulder, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenliga förfallotidpunkten. Posten derivatinstrument består av nettokassaflöden för ränteswappar med negativt verkligt värde på balansdagen. Koncernen har bekräftade kreditlöften vilka uppgick till 13 050 mkr på balansdagen, vilket överstiger likviditetsrisk mindre än 1 år som uppgick till 10 320 mkr vid samma tidpunkt.

Not 31 Derivatinstrument*Redovisade belopp, koncernen*

	Koncernen				Moderbolaget			
	2009		2008		2009		2008	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar kassa-flödessäkringar	–	520	–	592	–	520	–	591
Ränteswappar säkringar av verkligt värde	566	567	–	–	566	567	–	–
Ränteswappar som ej säkringsredovisas	–	182	–	243	–	91	–	80
Summa	566	1 269	–	835	566	1 178	–	671
Varav								
långfristig del	566	1 161	–	830	566	1 161	–	666
kortfristig del	–	108	–	5	–	17	–	5

Med kortfristiga derivat avses derivat som förfaller inom 12 månader.

Ränteswappar 2009

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Orealiserad värdeförändring, mkr
2010	1 815	2,6	–23
2011	6 300	0,6	–78
2012	5 605	1,5	–184
2013	3 205	1,2	–114
2014	5 545	0,2	–182
2015	1 260	2,7	–80
Efter 2015	1 400	3,3	–42
Summa	25 130	1,2	–703

Derivaten förlänger räntebindningstiden med 4 månader (16) och ökar den genomsnittliga räntan med 0,7 procentenheter. Det nominella beloppet för utestående ränteswapsavtal uppgick vid utgången av 2008 till totalt 19 352 mkr.

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förutbetalda hyresintäkter	850	877	0	0
Upplupna räntekostnader	597	450	528	268
Upplupna driftkostnader	61	27	–	4
Semesterlöner samt upplupna sociala avgifter	46	49	39	18
Fastighetsskatt	–	231	–	–
Övriga poster	433	540	116	197
Summa	1 987	2 174	683	487

Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Aktiepant	1 230	1 230	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	7 042	8 423	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	8 272	9 653	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	128	318	444	344

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 128 mkr.

Vasakronan har ställt garanti för Järvastaden ABs respektive Stora Ursviks KBs fullgörande av exploateringsavtal gentemot aktuella kommuner. Med moderbolagets eventalförpliktelser 444 mkr (344) avses ansvar för skulder i koncernens handels- och kommanditbolag där moderbolaget är bolagsman.

Not 34 Klassificering av finansiella instrument koncernen

Tillgångar i balansräkningen

2009-12-31	Låne- och kundfordringar	Derivatinstrument försäkring	Ej finansiella instrument	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
Likvida medel	290	–	–	290	290
Förvaltningsfastigheter	–	–	71 784	71 784	71 784
Kundfordringar	56	–	–	56	56
Summa	346	0	71 784	72 130	72 130

Skulder i balansräkningen

2009-12-31	Skulder värderade till verkligt värde i balansräkningen	Övriga finansiella skulder	Ej finansiella instrument	Redovisat värde summa	Marknadsvärde
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	703	–	–	703	608
Leverantörsskulder	–	114	–	114	114
Summa	703	40 553	–	41 256	41 558

Tillgångar i balansräkningen

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

Skulder i balansräkningen

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

Förvaltningsfastigheter och derivat tas upp till verkligt värde i balansräkningen. För derivat utgörs verkligt värde av marknadsvärdet, men i de fall säkringar används för att förkorta räntebindningstiden för lån med fast ränta marknadsvärderas även det underliggande lånet vilket till största delen förklarar skillnaden mellan verkligt värde och marknadsvärde. Verkligt värde för övriga tillgångar och skulder motsvaras av beräknat marknadsvärde, förutom för den del av räntebärande skulder och derivat som inte är kassaflödessäkrade (se sammanställning ovan). För övriga tillgångar och skulder bedöms de redovisade värdena inte avvika från marknadsvärdena, förutom vad som anges nedan avseende uppskjuten skatt. Det redovisade egna kapitalet i Vasakronan motsvarar därför i stort bolagets marknadsvärde vid en substansvärdering.

Marknadsvärdet på derivatinstrument går att härleda från observerbara data i form av prisnoteringar från motpart. De tillhör därmed nivå 2 i den verkligt värde hierarki som definieras i IFRS 7. Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värde hierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen. Vasakronan har använt

allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per 31 december 2009 och 2008. Värdering har skett genom diskontering av framtida kassaflöden till marknadsvärdet för respektive löptid. Dessa värden representerar ett beräknat värde och kommer inte nödvändigtvis att realiseras.

Uppskjuten skatt är enligt gällande regelverk beaktad till 26,3 procent på temporära skillnader på i princip samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag endast för de förvärv som är genomförda som tillgångsförvärv. Vid en marknadsvärdesbedömning av uppskjuten skatteskuld erhålls sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Dess faktiska storlek beror dock på en mängd faktorer och specifika förutsättningar varför ett exakt marknadsvärde inte låter sig beräknas. Om den uppskjutna skatten hänförlig till förvaltningsfastigheter antogs värderas till 10 procent istället för 26,3 procent skulle den uppgå till 2 482 mkr att jämföra med 6 527 mkr enligt balansräkningen.

Not 35 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Avskrivningar	12	4		4
Nedskrivningar	–	–		434
Obeskattade reserver	–	–		– 101
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 369	2 560		–
Realisationsresultat	– 182	19		–3 398
Resultatandel i joint venture	78	– 25		0
Avyttrad goodwill	69	–	–	–
Summa	4 346	2 558		–2 108

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 samägda joint venturebolag enligt not 25.

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

Närståendetransaktioner

Enligt senast tillgänglig publik information har Tredje AP-fonden placerat 50 mkr under obligationsprogrammet på marknadsmässiga villkor. Dessutom förhyr Första, Tredje respektive Fjärde AP-fonden kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor.

För uppgift om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not 9. Styrelseledamöter och ledningsgrupp presenteras på sidorna 32–33. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan utöver vad som anges i denna not och not 9.

Transaktioner och mellanhavanden med joint venturebolag under 2009 framgår av not 25.

För moderbolaget framgår transaktioner och mellanhavanden med dotterbolag av not 12. Vasakronan har under 2009 betalat utdelning genom reglering av redovisat koncernbidrag till moderbolaget Vasakronan Holding AB om 1 073 mkr.

Not 37 Rörelseförvärv

Den 1 september 2008 förvärvade AP Fastigheter 100 procent av aktiekapitalet i tidigare Vasakronan. Goodwill hänförligt till förvärvet utgjordes av skillnaden mellan erlagd köpeskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Uppskjutna skatteskulder redovisades vid förvärvet till nominell skattesats, i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv, vilket avvek från den skattesats som utgjorde grunden för beräkningen vid förvärvet.

I den slutliga förvärvsanalysen som har upprättats under 2009 har korrigering gjorts av underlaget för de skattemässiga värdena på fastigheterna, främst avseende pågående projekt, vilket har påverkat värdet på uppskjutna skatteskulder och därigenom goodwill.

Information om förvärvade nettotillgångar och goodwill
Belopp i mkr

Köpeskilling		
	Slutlig beräkning	Ursprunglig beräkning
Köpeskilling:		
– aktielikvid	24 649	24 649
– direkta kostnader i samband med förvärvet	36	36
Sammanlagd köpeskilling	24 685	24 685
Verkligt värde för förvärvade nettotillgångar	–22 292	–21 339
Goodwill	2 393	3 346

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

	Verkligt värde slutlig förvärvs-analys	Verkligt värde ursprunglig förvärvs-analys	Förvärvat redovisat värde
Likvida medel	232	232	232
Förvaltningsfastigheter	33 676	33 676	46 919
Inventarier	25	25	25
IT-investeringar	3	0	57
Varumärke (inkl i posten Immateriella anläggningstillgångar)	100	100	0
Innehav i intresseföretag	565	565	167
Finansiella anläggningstillgångar	257	257	257
Tillgångar tillgängliga för försäljning	6 470	6 470	0
Uppskjutna skattefordringar	118 ¹⁾	88 ¹⁾	179
Kortfristiga fordringar	605	605	605
Kortfristiga icke räntebärande skulder	–1 085	–1 085	–1 085
Långfristiga icke räntebärande skulder	–36	–36	–253
Avsättningar	–12	–12	–12
Räntebärande skulder	–14 753	–14 753	–14 753
Uppskjutna skatteskulder	–3 873 ¹⁾	–4 793 ¹⁾	–6 409
Förvärvade nettotillgångar	22 292	21 339	25 928

Total köpeskilling 24 685

Avgår likvida medel i förvärvade dotterföretag –232

Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv 24 453

1) Tas upp till belopp motsvarande nominell skatt på temporära skillnader, vilket avviker från verkligt värde.

Not 38 Åtaganden**Investeringsåtaganden**

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

	Koncernen	
	2009	2008
Förvaltningsfastigheter	2 362	4 411

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

Not 39 Utdelning per aktie

Utdelning som betalades ut under år 2009 utgjordes av det redovisade koncernbidraget som uppgick till 1 073 mkr (26,82 kronor per aktie) respektive 1 275 mkr för år 2008 (31,88 kronor per aktie). På årsstämman den 11 maj 2010 kommer styrelsen att föreslå en utdelning genom det redovisade koncernbidraget på 41,40 kr per aktie (26,82) motsvarande 1 656 mkr (1 073), vilket har utbetalats i början av 2010.

Not 40 Händelser efter balansdagen

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

Not 41 Proformaredovisning

Resultaträkning

Belopp i mkr	2008
Hyresintäkter	5 567
Driftkostnader	-810
Reparation och underhåll	-186
Fastighetsadministration	-344
Fastighetsskatt	-361
Tomträttsavgäld	-93
Driftnetto	3 773
Resultat försäljning byggrätter	21
Resultat tjänsteverksamhet	4
Resultat andelar i intressebolag och joint ventures	7
Central administration	-222
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-206
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 384
Rörelseresultat	993
Ränteintäkter	67
Räntekostnader	-1 702
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-274
Resultat före skatt	-916
Skatt	959
Periodens resultat	43

Allmänt

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

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

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

Resultaträkning

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

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

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till

Balansräkning

Belopp i mkr	2008-12-31
TILLGÅNGAR	
Immateriella anläggningstillgångar	2 521
Förvaltningsfastigheter	74 252
Övriga materiella anläggningstillgångar	49
Finansiella anläggningstillgångar	807
Kortfristiga fordringar	776
Likvida medel	2 238
Summa tillgångar	80 643
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	26 776
Uppskjuten skatteskuld	7 078
Avsatt till pensioner	14
Räntebärande skulder	41 743
Ej räntebärande skulder	5 032
Summa eget kapital och skulder	80 643
Nyckeltal	2008
Resultat före skatt och värdeförändringar, mkr	1 948
Överskottsgrad, %	68
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2
Soliditet, %	33

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

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

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

Balansräkning

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

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

Förslag till vinstdisposition

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 11 maj 2010.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	16 354 314 407 kr
Årets resultat	-739 022 227 kr
Summa	15 615 292 180 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	15 615 292 180 kr
Summa	15 615 292 180 kr

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 1 655 808 tkr har redovisats som skuld till Vasakronan Holding AB. Koncernbidraget har betalats den 4 januari 2010.

Styrelsen finner att föreslagen utdelning genom koncernbidrag 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.

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

Stockholm den 30 mars 2010

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Mats Andersson
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Kerstin Hessius
Ledamot

Rolf Lydahl
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Anders Rydin
Ledamot

Fredrik Wirdenius
*Ledamot och
verkställande direktör*

Sara Torstensson
Arbetstagarrepresentant

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 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 35–71. 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 31 mars 2010

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 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009
RESULTATRÄKNING				
Nettoomsättning	1 482	1 454	1 466	1 463
Driftkostnader och fastighetsadministration	-371	-263	-311	-349
Underhållskostnader	-87	-48	-55	-22
Fastighetsskatt	-106	-108	-102	-103
Tomträttsavgäld	-31	-27	-40	-35
Driftnetto	887	1008	958	954
Försäljningsintäkter byggrätter	-	-	-	-
Resultat tjänsteverksamhet	1	-5	-2	2
Central administration	-44	-20	-68	-39
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	3	-3	14	-3
Övriga rörelsekostnader	-1	-9	-	-
Avyttrad goodwill	-61	-8	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-936	-222	-2 096	-923
Rörelseresultat	-151	741	-1 194	-9
Finansnetto	-305	-298	-270	-383
Resultat före skatt	-456	443	-1 464	-392
Skatt	149	-117	385	103
Resultat hänförlig till tillgångar tillgängliga för försäljning	-	6	-11	-
Periodens resultat	-307	332	-1 090	-289
BALANSRÄKNINGAR				
Förvaltningsfastigheter	71 784	72 849	72 553	73 933
Eget kapital	24 763	26 286	25 930	26 940
Räntebärande skulder	40 439	42 359	44 916	40 991
Balansomslutning	76 660	78 790	81 840	79 827
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	3 196	3 181	3 190	3 201
Antal fastigheter på balansdagen	288	296	300	303
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	71 784	73 136	72 832	74 244
Nettoinvesteringar, mkr	-408	516	716	604
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	92	92	92	92
Överskottsgrad, %	60	69	65	65
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,0	3,0	3,1	3,5
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	1,7	1,6	1,6	1,8
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	2,7	3,0	2,8	2,5
Soliditet på balansdagen, %	32	33	32	34
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	461	465	606	616

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2009	2008	2007	2006	2005
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	5 865	3 937	2 805	3 343	2 962
Driftkostnader och fastighetsadministration	-1 283	-876	-651	-685	-679
Underhållskostnader	-223	-178	-173	-236	-240
Fastighetsskatt	-419	-240	-194	-160	-130
Tomträttsavgäld	-133	-45	-55	-53	-37
Driftnetto	3 807	2 598	1 732	2 209	1 876
Försäljningsintäkter byggrätter	-	3	-	-	-
Resultat tjänsteverksamhet	-4	3	-	-	-
Central administration	-171	-160	-72	-61	-72
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	12	25	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-10	-	-	-	-
Avyttrad goodwill	-69	-	-	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4 177	-2 579	3 568	3 722	2 564
Övrigt	-	-	-	-	8
Rörelseresultat	-612	-110	5 228	5 870	4 376
Finansnetto	-1 257	-1 426	-559	-547	-592
Resultat före skatt	-1 869	-1 536	4 669	5 323	3 784
Skatt	520	1133	-1 374	-1 220	-677
Resultat hänförligt till tillgångar tillgängliga för försäljning	-5	-30	-	-	-
Årets resultat	-1 354	-433	3 295	4 103	3 107
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	71 784	74 252	39 611	35 269	32 163
Eget kapital	24 763	27 288	19 342	17 785	15 366
Räntebärande skulder	40 439	41 743	14 020	13 179	13 403
Balansomslutning	76 660	80 643	40 037	36 663	33 374

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2009	2008	2007	2006	2005
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	3 196	3 201	1 891	1 883	2 005
Antal fastigheter på balansdagen	288	303	175	176	201
Antal bostadslägenheter på balansdagen	9 706	9 660	8 791	8 596	10 929
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	71 784	74 551	39 682	35 333	32 226
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	22 461	23 290	20 985	18 764	16 073
Nettoinvesteringar, mkr	1 428	21 758	773	-620	-499
Förvärv, mkr	642	28 627	-	-	1 811
Avyttringar, mkr	-2 283	-8 974	-46	-1 272	-2 592
Investeringar i projekt, mkr	3 069	1 815	819	626	307
Hyresvärde på balansdagen, mkr	6 452	6 227	3 143	3 034	3 067
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	92,5	91,5	90,4	90,8	91,8
Överskottsgrad på balansdagen, %	65,0	66	62	66	63
Direktavkastning totalt bestånd, %	5,2	5,1	4,8	6,7	6,3
Värdeförändring totalt bestånd, %	-5,4	-6,3	10,0	11,5	8,8
Totalavkastning totalt bestånd, %	-0,4	-1,4	15,2	19,0	15,6
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,0	4,7	4,2	3,7	3,6
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	1,7	1,9	3,5	3,5	3,3
Räntetäckningsgrad på balansdagen, ggr	2,8	2,2	3,0	3,9	3,1
Soliditet på balansdagen, %	32	34	48	49	46
Skuldsättningsgrad på balansdagen, ggr	1,6	1,5	0,7	0,7	0,9
Räntabilitet på eget kapital, %	-3,5	-0,6	18,8	26,0	24,9
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	2 101	1 373	1 140	1 710	1 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	2 002	1 642	1 077	1 817	1 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-1 420	-21 473	-781	620	597
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-2 530	22 034	-1 159	-2 232	-2 184
Årets kassaflöde, mkr	-1 948	2 203	-863	205	-412
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	556	403	257	271	271
Antal anställda på balansdagen	461	662	272	267	274
varav anställda i fastighetsförvaltningen	461	496	272	267	274

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 koncerledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.

Direktavkastning, %

Driftnetto dividerat med sysselsatt kapital. Beräknas med tillämpning av SFIs beräkningsmetoder. Beräkning tidsviktad per månad.

Driftnetto, mkr

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

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknads-hyra 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 senast redovisningstidpunkt samt direkta transaktionskostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat justerat för realiserad värdeförändring, realiserad värdeförändring och avyttrad goodwill på förvaltningsfastigheter dividerat med räntenettet.

Räntabilitet på eget kapital, %

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Totalavkastning, %

Summan av direktavkastning och värdeförändring inklusive projekt och transaktioner. Beräknas med tillämpning av SFIs beräkningsmetoder. Beräkning tidsviktad per månad.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet.

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: Dragarbrunnsgatan 50
Tfn: 018-489 20 00

REGION ÖRESUND

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

RAPPORTER

Delårsrapport januari–mars 2010	11 maj 2010
Halvårsrapport januari–juni 2010	24 augusti 2010
Delårsrapport januari–september 2010	10 november 2010
Bokslutsrapport 2010	10 februari 2011
Årsredovisning 2010	April 2011

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 11 maj 2010

HEMSIDA

www.vasakronan.se

Med ljuset som LED-stjärna

I Vasakronans lokaler i Kista Entré hänger ljus och arkitektur ihop. Här har hyresgästen Philips egen ljusdesigner Svante Pettersson och hans kollega skapat upplevelsegången "Rainbow".

En promenad genom ljusbadet i olika färger ger medarbetarna ett skönt avbrott från dator-skärmarna.

