



Bokslutsrapport 2009

VASAKRONAN

Innehåll

Vasakronan i sammandrag	1
Vasakronan 2009	2
Marknadsöversikt	3
Koncernens resultaträkning	4
Kommentarer resultaträkning	5
Koncernens balansräkning i sammandrag	8
Kommentarer balansräkning	9
Koncernens kassaflödesanalys	11
Kommentarer kassaflödesanalys	12
Vasakronan per ort	14
Proformaredovisning 2008	15
Rörelseförvärv	16
Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag	17
Övriga uppgifter	18
Nyckeltal	19
Definitioner och kalendarium	20

Vasakronan

Bokslutsrapport 2009

- Hyresintäkterna ökade till 5 865 mkr (proforma¹⁾ 5 567).
- Uthyrningsgraden ökade till 92,5 procent (91,5).
- Driftnettot ökade till 3 807 mkr (proforma 3 773).
- Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar förbättrades till 2 314 mkr (proforma 1 948), en ökning med 19 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna minskade till 71 784 mkr (74 551). Orealiserad värdeförändring 2009 uppgick till –4 369 mkr, vilket motsvarar en värdeförändring på –5,7 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till –1 354 mkr (proforma 43).
- Prognosen för 2010 är ett resultat före skatt och exklusive värdeförändringar, med oförändrat fastighetsbestånd, i nivå med 2,3 mdkr.

¹⁾ Som om förvärv av Vasakronan hade skett per 1 januari 2008 i stället för per 1 september 2008, se vidare sidan 15.

Vasakronan i sammandrag (mkr)

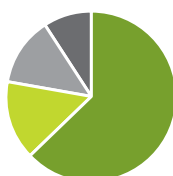
	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Proforma Jan-dec 2008	Okt-dec 2009	Okt-dec 2008
Hyresintäkter	5 865	3 397	5 567	1 482	1 446
Driftnetto	3 807	2 598	3 773	887	954
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar	2 314	1 366	1 948	537	347
Resultat efter skatt	–1 354	–433	43	–307	–1 222
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 101	1 373	–	543	410
Marknadsvärde fastigheter	71 784	74 551	74 551	71 784	74 551
Uthyrningsgrad, %	92,5	91,5	91,5	92,5	91,5
Överskottsgrad, %	65	66	68	60	66
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,2	2,2	2,7	1,7
Soliditet, %	32	33	33	32	33

Marknadsvärde per geografisk marknad



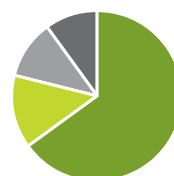
■ Stockholm, 64 %
 ■ Göteborg, 16 %
 ■ Uppsala, 11 %
 ■ Malmö/Lund, 9 %

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 63 %
 ■ Göteborg, 15 %
 ■ Uppsala, 13 %
 ■ Malmö/Lund, 9 %

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



■ Kontor, 65 %
 ■ Handel, 14 %
 ■ Övrigt, 11 %
 ■ Bostäder, 10 %

Vasakronan 2009

Renodling av verksamheten

Under 2009 har Vasakronan arbetat med att renodla verksamheten. 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 servicetjänster, vilket ger hyresgästerna tillgång till ett breddat tjänsteutbud.

Under fjärde kvartalet 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. Dombron blir därmed ett av de större icke kommunägda bostadsbolagen i Sverige. Försäljningsarbetet av Dombron är påbörjat med ambitionen att sälja bolaget under 2010.

Transaktioner och projekt

Under 2009 har arbetet med att renodla och utveckla fastighetsportföljen lett till att totalt 17 fastigheter sålts, varav 10 fastigheter under fjärde kvartalet. Den totala köpeskillingen uppgick till 2 300 mkr. Bland de större försäljningarna kan nämnas det nyrenoverade Rådhuset i Stockholm som såldes till Specialfastigheter för 1 185 mkr, och tre centralt belägna fastigheter på Avenyn i Göteborg som såldes till Wallenstam för totalt 349 mkr.

Samtidigt har två fastigheter förvärvats för en total köpeskillning om 659 mkr. Under fjärde kvartalet har det tidigare samägda utvecklingsprojektet vid Ullevi Park i Göteborg och den Green Building-certifierade fastigheten Rosenborg 2 i Frösunda tillträtts. Båda fastigheterna är fullt uthyrda och den totala arean uppgår till knappt 28 000 kvadratmeter.

Investeringarna i pågående projekt uppgick under året till –3 069 mkr. Uthyrningsgraden i större fastighetsprojekt är hög och uppgår till 92 procent. Nettoinvesteringarna uppgick till 1 428 mkr.

Uthyrningar och omförhandlingar

Trots en svag hyresmarknad har Vasakronan under året hyrt ut 180 000 kvadratmeter lokaler, motsvarande en årshyra om 424 mkr. Dessutom har 395 000 kvadratmeter lokaler förlängts eller omförhandlats.

Bland större nyuthyrningar under året finns uthyrningen till Tieto Sweden på 15 000 kvadratmeter i en fastighet under uppförande i kvarteret Riga i Värtahamnen och uthyrningen till Regeringskansliet på 6 500 kvadratmeter i Garnisonen på Östermalm i Stockholm.

Under fjärde kvartalet har nyuthyrning gjorts för 145 mkr, däribland uthyrningarna på cirka 6 000 kvadratmeter till Kammarkollegiet på Birger Jarlgatan i Stockholm och 6 000 kvadratmeter i Nacka Strand till Engelska Skolan.

Miljöarbete

Under året har satsningarna inom miljöområdet fortsatt. Ett led i detta har varit Vasakronans recertifiering enligt ISO 14001-standard, men även en fortsatt fokusering på energieffektiviseringsåtgärder i beståndet. Som första fastighet i Sverige har Vasakronans ombyggnadsprojekt Pennfäktaren på Vasagatan 7 i Stockholm pre-certifierats på guldnivå enligt LEED.

Under fjärde kvartalet har den nybyggda Tingsrättsbyggnaden i Göteborg klassificerats som Göteborgs första nybyggda Green Building kontorshus.



Under 2009 miljömärktes Tingsrättsbyggnaden i Göteborg som Green Building.

Marknadsöversikt

Konjunkturinstitutet (KI) bedömer att det stora BNP-fallet i Sverige är över och att tillväxten ökar under 2010. Allt fler indikatorer pekar på en snabbare återhämtning i Sverige än vad som tidigare antagits och KI bedömer att BNP ökar med 2,7 procent under 2010. Även om arbetsmarknaden fortsätter att försvagas väntas inte kontorssysselsättningen försvagas så mycket som tidigare befarades. Inflationen och räntor bedöms komma att öka under 2010.

På hyresmarknaden noteras lägre uthyrningsvolym under 2009, men trots minskningen är hyresnivåerna fortfarande relativt stabila. Vakanserna är generellt sett något högre än vid årsskiftet 2008/2009 på de marknader där Vasakronan verkar.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har ökat under det sista halvåret 2009, delvis förklarat av att tillgången på lånefinansiering har blivit bättre och att fler aktörer är beredda att köpa. Detta har resulterat i en stabilisering av marknadens direktavkastningskrav.

Stockholm

Uthyrningsvolymen har minskat jämfört med föregående år och en viss nedgång i hyresnivåer märks jämfört med kontrakt tecknade under 2008.

Vakansnivån i Stockholm CBD har varit relativt stabil under 2009 och ligger för närvarande runt 6 procent. I övriga delar av innerstaden ligger vakansnivåerna inom intervallet 8–12 procent. I flera av Stockholms ytterområden noteras vakansnivåer upp mot 15 procent.

Sedan halvårsskiftet 2009 har marknadens avkastningskrav stabiliserats och bedöms vara 5,0–5,75 procent för bra fastigheter med bästa läge inom CBD.

Göteborg

Även i Göteborg är Vasakronans bedömning att uthyrningsvolymen har minskat jämfört med föregående år, men det noteras endast marginellt sjunkande hyresnivåer.

Vakansnivån har stigit något under 2009 och den genomsnittliga vakansgraden uppgår till knappt 7 procent i centrala Göteborg.

Direktavkastningskravet för bra kommersiella fastigheter i Göteborg CBD bedöms vara strax under 6,0 procent upp till 6,75 procent.

Uppsala

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

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

Malmö – Lund

Uthyrningsvolymen har under 2009 minskat jämfört med föregående år, dock utan nämnvärda förändringar i hyresnivåerna.

I centrala Malmö är vakansgraden 8–9 procent. I övriga innerstaden, i Västra Hamnen och i centrala Lund är vakansgraden runt 5 procent.

Marknadens direktavkastningskrav för centrala kommersiella fastigheter i Malmö/Lund uppgår till en nivå på 5,75–6,75 procent i Malmö och till 6,0–7,0 procent i Lund.



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Okt-dec 2009	Okt-dec 2008
Hyresintäkter	5 865	3 937	1 482	1 446
Driftkostnader	-878	-609	-245	-247
Reparationer och underhåll	-223	-178	-87	-67
Fastighetsadministration	-405	-267	-126	-107
Fastighetsskatt	-419	-240	-106	-78
Tomträttsavgäld	-133	-45	-31	7
Summa fastighetskostnader	-2 058	-1 339	-595	-492
Driftnetto	3 807	2 598	887	954
Resultat försäljning byggrätter	-	3	-	-1
Resultat tjänsteverksamhet	-4	3	1	1
Central administration	-171	-160	-44	-105
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	12	25	3	-7
Övriga rörelsekostnader	-10	-	-1	-
Avyttrad goodwill	-69	-	-61	-
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	192	-19	125	-30
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4 369	-2 560	-1 061	-2 661
Rörelseresultat	-612	-110	-151	-1 849
Ränteintäkter	22	55	4	23
Räntekostnader	-1 342	-1 158	-313	-519
Orealiserade värdeförändring finansiella instrument	63	-323	4	-296
Resultat före skatt	-1 869	-1 536	-456	-2 641
Aktuell skatt	-437	-418	-437	-298
Uppskjuten skatt	957	1 551	586	1 730
Summa skatt	520	1 133	149	1 432
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	-5	-30	-	-13
Periodens resultat	-1 354	-433	-307	-1 222
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar	70	-779	7	-720
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-19	207	-	191
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	51	-572	7	-529
Summa totalresultat för perioden¹⁾	-1 303	-1 005	-300	-1 751

Nyckeltal				
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar samt avyttrad goodwill, mkr	2 314	1 366	537	347
Överskottsgrad, %	65	66	60	66
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,2	2,7	1,7
Resultat efter skatt per aktie, kr	-34	-11	-5	-31

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

Kommentarer resultaträkning

I resultatet för koncernen ingår tidigare Vasakronans verksamhet från och med den 1 september 2008. En proformaredovisning har upprättats som om tidigare Vasakronan hade förvärvats per 1 januari 2008. Proformaredovisningen och grunderna för upprättandet framgår av sidan 15. 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.

Fjärde kvartalet 2009

Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar ökade till 537 mkr (proforma 391), främst förklarat av ett förbättrat räntenetto. Den realiserade värdeförändringen uppgick till -1 061 mkr (proforma -2 860).

Under kvartalet frånträdde tio fastigheter med en total köpeskilling på 1 965 mkr och en realiserad värdeförändring på 125 mkr.

Resultat efter skatt förbättrades till följd av en utplanande värdenedgång och uppgick till -307 mkr (proforma -1 449).

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 hänförs 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 kvadrat-

meter, 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 sitta kvar.

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 kontraktportföljen 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 kontraktportföljen 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 uppgår per 31 december 2009 till 92,5 procent (91,5).

Fastighetskostnader

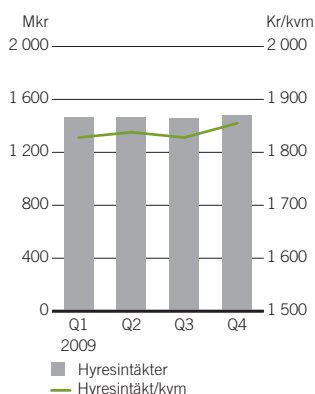
Fastighetskostnaderna ökade under året till 2 058 mkr (proforma 1 794), en ökning med 264 mkr eller 15 procent. I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 9 procent. Ökningen förklaras främst av höjda taxebundna avgifter, högre tomrättsavgälder och en minskad återbetalning av fastighetsskatt.

Förfallostruktur – kontrakterad hyra

	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	5 274	90
Bostäder	9 345	579	10
Totalt	18 387	5 853	100

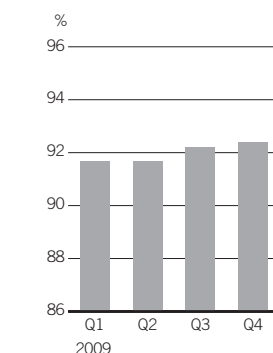
Av den kontrakterade hyran är 90 procent hänförlig till kommersiella lokaler, med en genomsnittlig löptid på 4,3 år.

Hyresintäkter



Hyresintäkterna är fortsatt stabila och har ökat uttryckt i kronor per kvadratmeter.

Uthyrningsgrad



Uthyrningsgraden har ökat under 2009 och uppgår till 92,5 procent (91,5).

Kommentarer resultaträkning

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 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).

Resultat tjänsteverksamhet

Resultat från tjänsteverksamhet uppgick till –4 mkr (proforma 4) och avser resultat från det tidigare dotterbolaget Vasakronan Service Partner. Denna verksamhet är per 1 september 2009 såld 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 för perioden till –10 mkr (proforma –) och avser kostnader vid och resultat av försäljning av Vasakronan Service Partner.

Avytttrad goodwill

Genomförda fastighetsförsäljningar under perioden har resulterat i avyttrad goodwill om –69 mkr (proforma –), vilket uppvägs av ett motsvarande positivt resultat från upplösning av uppskjuten skatt.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Realiserad värdeförändring för sålda fastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående bokslut, med avdrag för genomförda investeringar och direkta transaktionskostnader.

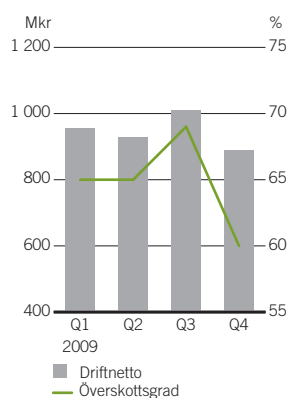
Köpeskillingen för under perioden frånträdde fastigheter uppgick till 2 300 mkr, vilket efter avdrag för transaktionskostnader medförde en realiserad värdeförändring på 192 mkr (proforma –206).

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

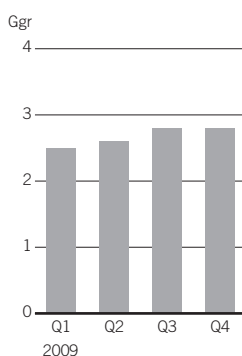
Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter sjunkit under 2009 med –4 369 mkr, varav –1 061 mkr under det sista kvartalet. Av årets värdeminskning på –5,7 procent utgörs –2,4 procentenheter av värdepåverkan till följd av höjda direktavkastningskrav, –1,9 procentenheter justering av marknadshyresantaganden 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.

Överskottsgrad



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

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden har under 2009 förbättrats och överstiger målet på 1,9 ggr.

Kommentarer resultaträkning

Finansiella poster

Räntenettot 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) 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 perioden 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. Sjukande 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 skattefria. De nya reglerna innebär också att negativa justerade anskaffningsvärden för handelsbolag 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.

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 till 3,0 från 4,7 procent. Genomsnittlig räntebindningstid har minskat från 1,9 år till 1,7 år per 31 december 2009.

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 bindande kreditlöften på 13 mdkr.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	2 434	2 521 ¹⁾
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	71 784	74 252
Inventarier	58	49
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar	320	507
Andra långfristiga fordringar	655	300
Summa anläggningstillgångar	75 251	77 629
Tillgångar tillgängliga för försäljning	–	–
Omsättningstillgångar		
Aktuella skattefordringar	17	127
Övriga kortfristiga fordringar	1 102	649
Likvida medel	290	2 238
Summa omsättningstillgångar	1 409	3 014
Summa tillgångar	76 660	80 643
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		
Räntebärande skulder	31 625	31 356
Uppskjuten skatteskuld	6 177	7 078 ¹⁾
Ej räntebärande skulder	1 208	883
Summa långfristiga skulder	39 010	39 317
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	8 814	10 387
Ej räntebärande skulder	4 073	3 651
Summa kortfristiga skulder	12 887	14 038
Summa eget kapital och skulder	76 660	80 643
Nyckeltal		
Räntebärande skulder netto, mkr	40 149	39 505
Soliditet, %	32	34
Belåningsgrad, %	56	53

¹⁾ Omräknad utifrån den justerade förvärvsanalysen, se sidan 16.

²⁾ Kapital och reserver som kan hänföras till moderbolagets aktieägare.

Kommentarer 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 sidan 16, 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 89 mkr (–), varav 69 mkr redovisas som avyttrad goodwill och resterande del avsåg övervärde Vasakronan Service Partner som avyttrades under det tredje kvartalet. Goodwill uppgick per 31 december till 2 334 mkr (2421).

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 med 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 Vasakronans årsredovisning för 2008 not 4.3 på sidan 80.

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 upparbetat. Projekten har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med statliga hyresgäster.

I Nacka Strand i Stockholm, fastigheten Sicklaön 13:82, har en utbyggnad av Hotel J påbörjats under det fjärde kvartalet. Ytterligare nyuthyrningar har också gjorts, bland annat i Riga 2 och Jakob Större i Stockholm, vilket har bidragit till att den totala uthyrningsgraden i större fastighetsprojekt har ökat under kvartalet från 90 till 92 procent.

Transaktioner

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

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Verkligt värde 2009-01-01	74 252
Investeringar	3 069
Förvärv	642
Omklassificering joint ventures	279
Försäljningar	–2 089
Orealiserad värdeförändring	–4 369
Verkligt värde 2009-12-31	71 784

Under året har nettoinvesteringar uppgått till 1 428 mkr.

Större fastighetsprojekt per 2009-12-31

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Polishuset	1 000	65	58 000	Juli 2013	100
Göteborg	Heden 42:1, Rättscentrum	820	740	43 000	Jan 2010	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	710	513	29 000	Dec 2011	100
Stockholm, Kista	Modemet 1	500	368	20 000	Juni 2010	100
Stockholm, Värtahamnen	Riga 2	540	356	30 000	Juni 2010	80
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	460	448	19 000	Juni 2010	98
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	320	102	30 000	Juni 2011	69
Stockholm, City	Pennfåktaren 11, Vasagatan	300	218	13 000	Jan 2010	56
Stockholm, City	Jakob Större 18, Jakobsgatan (The View)	280	253	28 000	Juni 2010	85
Stockholm, Nacka Strand	Sicklaön 13:82	150	1	6 800	Sept 2011	100
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	18	32 000	Dec 2012	100
Lund	Päronet 17	111	111	4 200	Jan 2010	92
Totalt		5 341	3 193			92

Den totala uthyrningsgraden i större fastighetsprojekt har under fjärde kvartalet ökat från 90 till 92 procent.

Kommentarer balansräkning

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, men är från och med oktober ett helägt dotterbolag.

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 (8 027), varav större delen är hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen jämfört med årsskiftet beror på sjunkande 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. Den starka ägarbild, i kombination med en diversifierad finansiering med upplåning i både kapital- och bankmarknad, gör att Vasakronan har god tillgång till finansiering. 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 upptog 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 Vasakronans totala tillgångar.

Eget kapital

Det egna kapitalet minskade till 24 763 mkr (27 288). Minskningen beror på totalresultatet på -1 303 mkr (-1 005) och redovisat koncernbidrag till moderbolaget Vasakronan Holding om -1 221 mkr (-773) efter avdrag för skatt.

Belåningsgraden ökade till 56 procent (53) och soliditeten uppgick till 32 procent (33).

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 %

Förändring av eget kapital (mkr)		
	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
Ingående eget kapital	27 288	19 342
Utdelning	-	-4 275
Lämnat koncernbidrag efter skatt	-1 221	-773
Aktieägartillskott	-	14 000
Periodens totalresultat	-1 303	-1 005
Utgående eget kapital	24 763	27 288

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Okt-dec 2009	Okt-dec 2008
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat ¹⁾	-617	-140	-151	-1 862
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4 346	2 558	994	2 695
Betald ränta	-1 525	-1 018	-305	-436
Erhållen ränta	22	50	5	18
Betald skatt	-125	-77	-	-5
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 101	1 373	543	410
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-92	-103	-33	147
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-7	372	162	-338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 002	1 642	672	219
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-3 069	-1 815	-906	-939
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-642	-4 174	-642	-1 330
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2 283	8 974	1 956	8 888
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-6	-5	-	-2
Aktier/andelar netto	14	-	11	-
Förvärv av dotterföretag	-	-24 453	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 420	-21 473	419	6 617
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	582	-19 831	1 091	6 836
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	-1 073	-5 000	-	-3 000
Aktieägartillskott	-	14 000	-	-
Upptagna räntebärande skulder	53 680	38 007	14 638	9 531
Amorteringar räntebärande skulder	-55 137	-24 973	-16 711	-12 075
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 530	22 034	-2 073	-5 544
Periodens kassaflöde	-1 948	2 203	-982	1 292
Likvida medel vid periodens början	2 238	35	1 272	946
Periodens förändring av likvida medel	-1 948	2 203	-982	1 292
Likvida medel vid periodens slut	290	2 238	290	2 238
Nyckeltal				
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	53	34	14	10

¹⁾ Inklusive resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning.

Kommentarer 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 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 Vasakronan med -24 453 mkr.

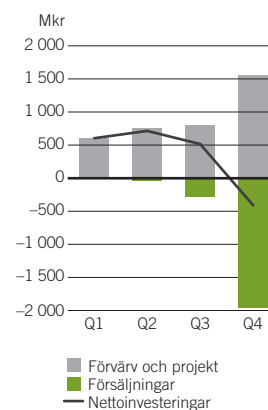
Investeringar i befintliga fastigheter ökade till -3 069 mkr (-1815) till följd av en utökad projektverksamhet. Förvärv av fastigheter uppgick till -642 mkr (-4174) och försäljning av fastigheter till 2 283 mkr (8 974) efter avdrag för transaktionskostnader.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -2 530 mkr (22 034). Upptagna lån med avdrag för amortering resulterade i en nettominskning på -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.

Periodens kassaflöde uppgick till -1 948 mkr (2 203), vilket utgör periodens förändring av likvida medel. Likvida medel uppgick till 290 mkr (2 238) vid periodens slut.

Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter



Under 2009 uppgår nettoinvesteringarna till 1 428 mkr.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, 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, Lantmätaren 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
Del av Telefonplan	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	Uppsala	Uppsala Kommun	8	2009-12-21
Totalt			2 300	

¹⁾ Köpeskilling exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Fastighetsförvärv

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

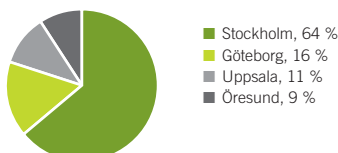
¹⁾ Köpeskilling exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.



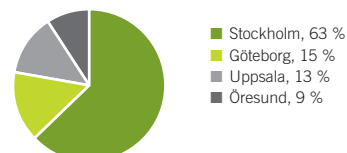
Vasakronan per ort

Totalt Vasakronan januari–december		
	2009	2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	71 784	74 551
Hyresintäkter, mkr	5 865	3 937
Driftnetto, mkr	3 807	2 598
Överskottsgrad, %, balansdagen	65	66
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	92
Area, tkvm, balansdagen	3 196	3 201

Marknadsvärde per ort



Hyresintäkter per ort

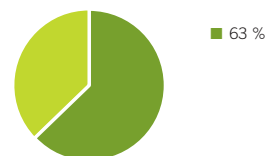


Stockholm januari–december		
	2009	2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	45 576	48 645
Hyresintäkter, mkr	3 686	2 576
Driftnetto, mkr	2 412	1 780
Överskottsgrad, %, balansdagen	65	69
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	90	89
Area, tkvm, balansdagen	1 852	1 877

Marknadsvärde, andel av Vasakronan totalt



Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt

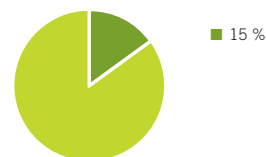


Göteborg januari–december		
	2009	2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	11 648	11 359
Hyresintäkter, mkr	865	526
Driftnetto, mkr	625	362
Överskottsgrad, %, balansdagen	72	69
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	97
Area, tkvm, balansdagen	389	365

Marknadsvärde, andel av Vasakronan totalt

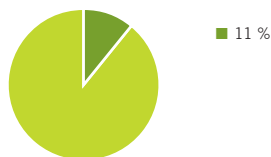


Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt

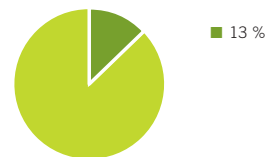


Uppsala januari–december		
	2009	2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	8 198	8 061
Hyresintäkter, mkr	783	659
Driftnetto, mkr	438	353
Överskottsgrad, %, balansdagen	56	54
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	96
Area, tkvm, balansdagen	644	653

Marknadsvärde, andel av Vasakronan totalt



Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



Öresund januari–december		
	2009	2008
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	6 362	6 486
Hyresintäkter, mkr	531	177
Driftnetto, mkr	333	103
Överskottsgrad, %, balansdagen	63	58
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	96	97
Area, tkvm, balansdagen	311	306

Marknadsvärde, andel av Vasakronan totalt



Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



Proformaredovisning 2008

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2008	Okt-dec 2008
Hyresintäkter	5 567	1 448
Driftkostnader	-810	-237
Reparation och underhåll	-186	-77
Fastighetsadministration	-344	-106
Fastighetsskatt	-361	-76
Tomträttsavgäld	-93	9
Driftnetto	3 773	961
Resultat försäljning byggrätter	21	-3
Resultat tjänsteverksamhet	4	-
Resultat andelar i intressebolag och joint ventures	7	5
Central administration	-222	-102
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-206	-213
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 384	-2 860
Rörelseresultat	993	-2 212
Ränteintäkter	67	27
Räntekostnader	-1 702	-497
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-274	-250
Resultat före skatt	-916	-2 932
Skatt	959	1 483
Periodens resultat	43	-1 449

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	Jan-dec 2008	Okt-dec 2008
Resultat före skatt och värdeförändringar, mkr	1 948	391
Överskottsgrad, %	68	66
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8
Soliditet, %	33	33

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 av att förvärvet antas ha skett per den 1 januari 2008 beaktats.

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 den 1 januari 2008.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 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.

Rörelseförvärv

Information om förvärvade nettotillgångar och goodwill

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

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

I den slutliga förvärvsanalysen 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.

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

Belopp i mkr	Verkligt värde slutlig förvärvsanalys	Verkligt värde ursprunglig förvärvsanalys	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*	88*	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*	–4 793*	–6 409
Förvärvade nettotillgångar	22 292	21 339	25 928
Total köpeskillning			24 685
Avgår likvida medel i förvärvade dotterföretag			–232
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv			24 453

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

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
Nettoomsättning	510	295
Rörelsens kostnader	-689	-408
Realisationsresultat försäljningar	279	3 398
Rörelseresultat	100	3 285
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	-43	218
Ränteintäkter	147	82
Räntekostnader	-1 199	-963
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-11	-72
Resultat efter finansiella poster	-1 006	2 550
Förändring periodiseringsfond	-	101
Resultat före skatt	-1 006	2 651
Skatt	267	92
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 (2 651). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 272 mkr (1 836).

Balansräkning

Belopp i mkr	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	38	14
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernbolag	29 306	29 178
Uppskjuten skattefordran	519	216
Långfristiga fordringar	597	123
	30 422	29 517
Summa anläggningstillgångar	30 460	29 531
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	28 659	22 374
Kortfristiga fordringar	305	45
	28 964	22 419
Likvida medel	272	1 836
Summa omsättningstillgångar	29 236	24 255
Summa tillgångar	59 696	53 786
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital	19 615	20 458
Skulder		
Räntebärande skulder	32 236	26 208
Ej räntebärande skulder	2 060	1 501
Skulder till moderbolag	1 656	902
Skulder till dotterbolag	4 129	4 717
Summa skulder	40 081	33 328
Summa eget kapital och skulder	59 696	53 786

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 461 (662). Totalt har antalet anställda minskat med 201 personer sedan årsskiftet 2008/2009, varav 35 personer inom fastighetsverksamheten till följd av det genomförda integrationsarbetet. Resterande minskning är hänförlig till försäljningen av Vasakronan Service Partner.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2008 på sidorna 8–9. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning. Det allmänna läget på fastighets- och finansmarknaderna kommenteras under respektive avsnitt i denna rapport.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34. Den ändrade standarden IAS 23 Lånekostnader tillämpas av

Vasakronan från och med 1 januari 2009, vilket innebär att ränta aktiveras på investeringar i förvaltningsfastigheter. Fram till och med räkenskapsåret 2008 har all ränta kostnadsförts.

Från och med den 1 januari 2009 tillämpas den reviderade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. I övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2008 sidorna 76–79.

Kostnader för reparationer, som tidigare redovisats i posten driftkostnader i resultaträkningen, redovisas nu istället i posten reparationer och underhåll. För att få en jämförbarhet av utfallet har även tidigare perioders resultaträkningar inklusive proforma justerats.

Uppföljningen av Vasakronans verksamhet sker från och med årsskiftet 2009/2010 utifrån fyra orter mot tidigare fem regioner. Segmentsuppgifter i bokslutsrapporten och kommande rapporter lämnas därmed för de fyra orterna, vilket är en förändring jämfört med de tidigare kvartalen under 2009.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2:2 Redovisning för juridiska personer.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 37 i Vasakronans årsredovisning för 2008. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Rapportens undertecknande

Bokslutsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 11 februari 2010
Styrelsen i Vasakronan AB

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich
Chef ekonomi och finans
Telefon: 08-566 205 40
e-post: christer.nerlich@vasakronan.se

Nyckeltal

Nyckeltal				
	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Okt-dec 2009	Okt-dec 2008
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,5	91,5	92,5	91,5
Överskottsgrad på balansdagen, %	65	66	60	66
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	3 069	1 815	906	939
Fastighetsförvärv, mkr	642	28 627	642	1 330
Fastighetsförsäljningar, mkr	-2 283	- 8 974	-1 956	-8 888
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 428	21 758	-408	-6 619
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	71 784	74 551	71 784	74 551
Area på balansdagen, tkvm	3 196	3 201	3 196	3 201
Antal fastigheter på balansdagen	288	303	288	303
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,2	2,7	1,7
Soliditet på balansdagen, %	32	33	32	33
Belåningsgrad på balansdagen, %	56	53	56	53
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,0	4,7	3,0	4,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	40 149	39 505	40 149	39 505
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 101	1 373	543	410
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	461	662	461	662
varav anställda i fastighetsverksamheten	461	496	461	496
varav anställda i Vasakronan Service Partner	-	166	-	166

Definitioner och kalendarium

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Central administration

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

Driftnetto, mkr

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

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa hyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Nettoinvesteringar, mkr

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

Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr

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

Realiserad värdeförändring, mkr

Försäljningspris minus redovisat marknadsvärde i närmast föregående bokslut minus genomförda investeringar sedan föregående bokslut inklusive direkta transaktionskostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Uthyrningsgrad, ekonomisk %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

Rapporter

Årsredovisning 2009	April 2010
Delårsrapport januari-mars 2010	11 maj 2010
Delårsrapport januari-juni 2010	24 augusti 2010
Delårsrapport januari-september 2010	10 november 2010
Bokslutsrapport 2010	10 februari 2011

Årsstämma

Årsstämma Vasakronan AB	11 maj 2010
-------------------------	-------------

Information om media- och analytikermöten samt övrig information om företaget finns på Vasakronans hemsida www.vasakronan.se



Kvarteret Pennfåktaren, Vasagatan 7

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till cirka 72 mdkr. Inriktningen är kontorslokaler, butiker och bostäder i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 288 fastigheter med en total area på cirka 3,2 miljoner kvadratmeter.