

VASAKRONAN

Delårsrapport januari–juni 2010

- Hyresintäkterna ökade till 2 705 mkr (2 682).
- Uthyrningsgraden fortsatte att förbättras och uppgick till 92,3 procent (91,0).
- Driftnettot uppgick till 1 802 mkr (1 799).
- Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades främst till följd av lägre räntekostnader och uppgick till 1 130 mkr (1 015), en ökning med 11 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 68 917 mkr (67 260). Värdeförändringen uppgick till 1 816 mkr, en ökning av värdet med 2,8 procent. Värdeökningen förklaras främst av lägre direktavkastningskrav.
- Resultat efter skatt ökade genom värdeförändringen till 2 236 mkr (–1 379).
- Den 1 juni såldes aktierna i Bostadsaktiebolaget Dombron till Fjärde AP-fonden med tillträde den 1 juli 2010.

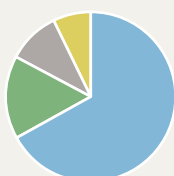
I och med försäljningen av Dombron har samtliga jämförelsetal omräknats, se vidare sidan 5.

Vasakronan i sammandrag (mkr)

	Jan–juni 2010	Jan–juni 2009	April–juni 2010	April–juni 2009	Juli 2009– juni 2010	Jan–dec 2009
Hyresintäkter	2 705	2 682	1 344	1 344	5 390	5 367
Driftnetto	1 802	1 799	930	900	3 582	3 579
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 130	1 015	582	520	2 201	3 406
Resultat efter skatt	2 236	–1 379	937	–1 090	2 261	–1 354
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 222	971	638	607	2 352	2 101
Marknadsvärde fastigheter *	68 917	67 260	68 917	67 260	68 917	66 383
Uthyrningsgrad, %	92,3	91,0	92,3	91,0	92,3	91,9
Överskottsgrad, %	67	67	69	67	66	67
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,6	2,9	2,8	3,0	2,8
Soliditet, %	34	32	34	32	34	32

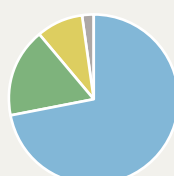
* Jämförelsetal exklusive fastigheter i Dombron.

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 67 % ■ Öresund, 10 %
■ Göteborg, 16 % ■ Uppsala, 7 %

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



■ Kontor, 72 % ■ Övrigt, 9 %
■ Handel, 17 % ■ Bostäder, 2 %

Vasakronan andra kvartalet 2010

Försäljningen av Dombron

Den 1 juni såldes aktierna i Dombron till Fjärde AP-fonden och aktierna frånträdde den 1 juli 2010. Köpeskillingen för aktierna baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr. Dombron är det bostadsbolag som Vasakronan inför försäljning etablerade under slutet av 2009 genom att huvuddelen av bostäderna, tillsammans med berörd personal, överfördes till ett dotterbolag.

Försäljningen av Dombron är en av de största bostadsrelaterade fastighetsaffärerna i Sverige genom tiderna. Den omfattar bostadsfastigheter i Stockholm, Uppsala och Göteborg med en total area på ca 480 000 kvadratmeter eller 8 000 lägenheter. Trots sin omfattning utgör Dombron endast en mindre del av Vasakronans totala fastighetsportfölj. Efter försäljningen kommer Vasakronans verksamhet att vara fokuserad på kontor och handel i tillväxtregioner i Sverige.

Nyuthyrningar

Uthyrningsgraden har fortsatt att förbättras under det andra kvartalet och uppgår per 30 juni 2010 till 92,3 procent (91,0). Bakom förbättringen ligger genomförda nyuthyrningar under det första halvåret 2010 motsvarande en årshyra på 214 mkr eller cirka 80 000 kvadratmeter.

I juni tecknades avtal med Swedbank om uthyrning av lokaler på 3 500 kvadratmeter i kvarteret Spektern i hörnet Hamngatan/Västra Trädgårdsgatan. Swedbank hyr sedan tidigare andra lokaler av Vasakronan i kvarteret. Genom flytten frigörs lokaler i gatuplan vilket möjliggör en utveckling av gaturummet och en ny handelsplats. I området runt Södra Regeringsgatan planeras för 20 000 kvadratmeter butiksytta.

Under årets andra kvartal tecknades även hyresavtal med Dustin om lokaler på 3 500 kvadratmeter i Nacka Strand. Även Scandic har tecknat avtal och flyttat vid årsskiftet 2010/2011 sitt huvudkontor till lokaler om 2 800 kvadratmeter i Norrtullpalatset på Sveavägen.

I Uppsala Science Park har stiftelsen STUNS tecknat ett hyresavtal om 1 700 kvadratmeter. STUNS är en stiftelse för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle.

Utöver genomförda nyuthyrningar har omförhandlingar eller förlängningar på motsvarande en årshyra om 485 mkr genomförts under det första halvåret.

Gröna hyresavtal

Som första fastighetsbolag i Sverige lanserade Vasakronan under årets första kvartal ett erbjudande till lokalhyresgästerna om att teckna så kallade gröna hyresavtal. Det första gröna hyresavtalet tecknades den 19 februari 2010 med Logica Sverige. Efterfrågan har varit stor och under det gångna halvåret har 95 gröna hyresavtal tecknats. Det gröna hyresavtalet innebär ett åtagande från både Vasakronan och hyresgästen att vidta en mängd åtgärder för att bidra till en bättre miljö. Det ger också ekonomiskt incitament till hyresgästen att uppnå förbättringar genom dessa åtgärder. Det handlar om att minska lokalens energianvändning, men också att öka mängden återvunnet avfall och göra rätt materialval vid ombyggnader.

Resultat andra kvartalet

Fastighetskostnaderna, som till följd av den kalla och snörika vintern var höga under årets första kvartal, minskade under årets andra kvartal. Det resulterade i ett förbättrat driftnetto under kvartalet och en överskottsgrad på 69 procent (67).

Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar ökade till 582 mkr (520) förklarar av det förbättrade driftnettot, men också av lägre räntenetto. Fastigheternas värde steg med 658 mkr (–2 368) främst till följd av fortsatt sjunkande direktavkastningskrav.

Under kvartalet såldes fastigheten Kallebäck 2:3 i Göteborg för en köpeskilling baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 295 mkr. Försäljningspriset översteg senast bedömda marknadsvärde med 18 procent.

Resultat efter skatt uppgick till 937 mkr (–1 090).

Marknadsöversikt

Konjunkturinstitutet bedömer i sin senaste prognos att BNP-utvecklingen för 2010 förbättras ytterligare till 3,7 procent. Stämningläget och framtidsstron vad gäller den ekonomiska utvecklingen är positiv hos såväl näringsliv som hushåll. Kontorssysselsättningen ökar i Stockholm och Malmö samtidigt som den tidigare negativa utvecklingen i Göteborg har vänt.

Kontorshyresnivåerna i storstäderna har varit stabila under första halvåret 2010. För attraktiva och centralt belägna fastigheter noteras tecken på stigande hyresnivåer. Även vakansnivåerna på de marknader där Vasakronan verkar är i huvudsak oförändrade under perioden.

Riksbanken har gjort en första höjning av styrräntan efter att den under ett helt år legat på rekordlåga 0,25 procent. Riksbankens egen prognos är att räntan kommer att behöva höjas ytterligare och att den kommer uppgå till nästan 4 procent i mitten av 2013.

Konsultföretaget DTZ bedömer omsättningen på fastighetsmarknaden under första halvåret 2010 till drygt 40 mdkr vilket är ungefär tre gånger mer än under samma period föregående år.

Stockholm

I Stockholm CBD och övriga innerstaden har hyresnivåerna stabiliserats under 2010. För högklassiga och moderna kontorslokaler märks nu också stigande hyresnivåer.

Vakansnivån i Stockholm CBD uppgår till drygt 6 procent och i övriga innerstaden till 7–9 procent. I ytterområdena skiljer sig vakans- och hyresnivåerna mycket mellan olika områden, men i exempelvis Kista befinner sig vakansnivåerna i intervallet 12–15 procent.

Marknadens direktavkastningskrav för attraktiva och centralt belägna fastigheter i CBD har sänkts under 2010 och uppgår till 5,0–5,25 procent. I de mest populära ytterområdena är bedömningen att direktavkastningskraven uppgår till 6,25–7,5 procent beroende på läge och kvalitet.

Göteborg

Kontorshyresmarknaden i Göteborg har klarat lågkonjunkturen bra, trots stora neddragningar inom fordonsindustrin. Hyresnivåerna har varit relativt stabila, framför allt för moderna lokaler med centrala lägen. Vakansnivån i Göteborg CBD uppgår till cirka 7 procent. Trots en ökad omflyttning bland hyresgästerna på butiksmarknaden i centrala Göteborg är vakansnivåerna för butiksfastigheterna låga.

Även i Göteborg har direktavkastningskraven för bra kommersiella fastigheter i CBD sänkts under första halvåret 2010 och uppgår till 5,25–5,75 procent.

Öresund

Trots lägre uthyrningsvolymerna påverkades inte hyresnivåerna nämnvärt. I Malmö CBD och i Malmös ytterstad är vakansgraden 8–9 procent. I Malmös övriga innerstad samt i centrala Lund är vakansgraden runt 5 procent. De vakanser som finns i butiksfastigheterna omfattar i huvudsak enbart omflyttningsvakanser.

Direktavkastningskraven för centrala kommersiella fastigheter i Öresund uppgår till 5,5–6,0 procent i Malmö och till 6,0–7,0 procent i Lund.

Uppsala

Hyresnivåerna i Uppsala har varit relativt stabila under första halvåret 2010. Även vakansnivåerna har varit oförändrade och uppgår till cirka 6,5 procent i centrala Uppsala.

På fastighetsmarknaden i Uppsala är förändringen i direktavkastningskraven liten. För centrala kontorsfastigheter uppgår direktavkastningskraven till 6,0–6,5 procent.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–juni 2010	Jan–juni 2009	April–juni 2010	April–juni 2009	Juli 2009– juni 2010	Jan–dec 2009
Hyresintäkter	2 705	2 682	1 344	1 344	5 390	5 367
Driftkostnader	–414	–375	–150	–172	–772	–733
Reparationer och underhåll	–82	–62	–66	–40	–190	–170
Fastighetsadministration	–163	–170	–86	–91	–336	–343
Fastighetsskatt	–198	–201	–101	–101	–406	–409
Tomträttsavgäld	–46	–75	–11	–40	–104	–133
Summa fastighetskostnader	–903	–883	–414	–444	–1 808	–1 788
Driftnetto	1 802	1 799	930	900	3 582	3 579
Central administration	–65	–107	–45	–68	–129	–171
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	–	12	–	15	–	12
Övriga rörelsekostnader	–	0	–	–2	–14	–14
Rörelseresultat	1 737	1 704	885	845	3 439	3 406
Räntenetto	–607	–689	–303	–325	–1 238	–1 320
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 130	1 015	582	520	2 201	2 086
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 816	–3 287	658	–2 368	575	–4 528
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	22	35	18	54	50	63
Avytttrad goodwill	–9	–	–9	–	–78	–69
Resultat före skatt	2 959	–2 237	1 249	–1 794	2 748	–2 448
Skatt	–779	588	–329	472	–695	672
Resultat från kvarvarande verksamhet	2 180	–1 649	920	–1 322	2 053	–1 776
Resultat från avvecklad verksamhet ¹⁾	56	270	17	232	208	422
Periodens resultat	2 236	–1 379	937	–1 090	2 261	–1 354
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessäkringar	–107	34	–37	113	–71	70
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	28	–9	10	–29	18	–19
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	–79	25	–27	84	–53	51
Summa totalresultat för perioden²⁾	2 157	–1 354	910	–1 006	2 208	–1 303
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	67	67	69	67	66	67
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,6	2,9	2,8	3,0	2,8

1) Se vidare sidan 14. Uppgifterna 2009 inkluderar resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning.

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

Kommentarer resultaträkning

Den 1 juni 2010 tecknades avtal med Fjärde AP-fonden om försäljning av aktierna i Dombron med tillträde den 1 juli 2010. Från och med denna delårsrapport redovisas därigenom Bostadsaktiebolaget Dombron som verksamhet under avveckling i enlighet med IFRS 5, Verksamheter under avveckling. Det innebär att resultatet från Dombrons verksamhet redovisas netto på raden Resultat från avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Även jämförelsetal, nyckeltal och uppgifter i diagram är omräknade och avser koncernens resultat och ställning exklusive Dombron, om inget annat anges. I balansräkningen nettoredovisas tillgångar respektive skulder i Dombron från och med den 30 juni 2010. Jämförelseperiodernas balansräkningar har inte omräknats.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden och uppgick till 2 705 mkr (2 682), en ökning med 1 procent. Även i ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1 procent. Hyresintäkterna har påverkats positivt av högre taxebundna hyrestillägg samtidigt som KPI indexjusteringen har haft en negativ påverkan.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 214 mkr, eller cirka 80 000 kvadratmeter. Genomförda omförhandlingar eller förlängningar, på en tidigare årshyra om 485 mkr, har i genomsnitt resulterat i en ny utgående hyra i nivå med den tidigare gällande.

Kontrakterad hyra ökade till 5 389 mkr (5 317). Av den kontrakterade hyran avser 98 procent kommersiella lokaler. Genomsnittlig återstående löptid i den kommersiella kontraktsporföljen uppgick till 4,4 år (4,5).

Konstaterade kundförluster samt reserveringar för osäkra hyresfordringar uppgick till 3 mkr (5).

Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd fortsatte att förbättras under perioden och uppgick per 30 juni 2010 till 92,3 procent (91,0).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 903 mkr (883), en försämring med 20 mkr motsvarande 2 procent. I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 3 procent. Försämringen hänförs främst till årets första kvartal som påverkades av den kalla och snörika vintern.

Driftnetto

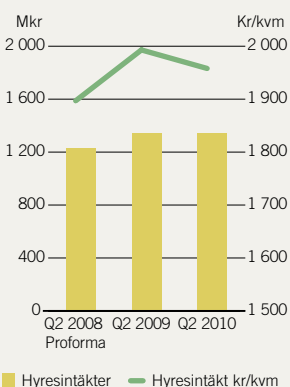
Driftnettot uppgick till 1 802 mkr (1 799) vilket är i nivå med föregående år. Även i ett jämförbart bestånd var driftnettot oförändrat. Överskottsgraden uppgick till 67 procent (67).

Administration

Kostnaden för central administration minskade under perioden och uppgick till 65 mkr (107). I utfallet ingår kostnader av engångskaraktär om 26 mkr (56). Under första halvåret 2010 avser kostnaderna utförda effektiviseringsåtgärder. Syftet har varit att anpassa bemanningen till företagets koncentrerade och renodlade fastighetsbestånd.

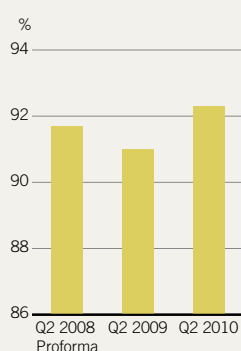
Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 163 mkr (170).

Hyresintäkter



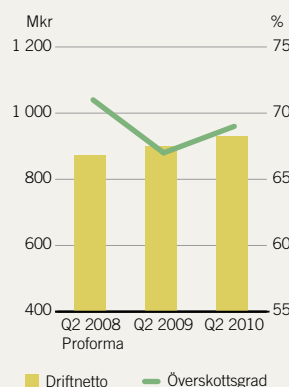
Hyresintäkterna var stabila jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Uthyrningsgrad



Fortsatt framgång inom nyuthyrningar och omförhandlingar har resulterat i en ökning av uthyrningsgraden som per 30 juni 2010 uppgick till 92,3 procent (91,0).

Överskottsgrad



Överskottsgraden har förbättrats jämfört med samma kvartal föregående år, främst till följd av lägre fastighetskostnader.

Kommentarer resultaträkning

Finansiella poster

Räntenettot minskade till –607 mkr (– 689), en förbättring med 12 procent genom en lägre ränta i låneportföljen. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,3 procent (3,6).

Den 30 juni 2010 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 3,1 procent (3,1), medan marknadsräntan för motsvarande låneportfölj uppgick till 1,6 procent. Genomsnittlig räntebindning ökade till 1,8 år (1,6) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader minskade till 56 procent (61). Räntetäckningsgraden förbättrades till 3,0 gånger (2,6) till följd av lägre räntekostnader. Vasakronans policy är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,9.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 22 mkr (35).

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 11 procent till 1 130 mkr (1 015), vilket främst beror på lägre räntekostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2010 har samtliga fastigheter värderats externt av antingen DTZ eller Forum Fastighetsekonomi.

Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 816 mkr vilket motsvarar en värdeökning på 2,8 procent. Av värdeökningen utgörs 1,2 procentenheter av värdepåverkan till följd av sänkta direktavkastningskrav och 0,5 procentenheter av förändringar i marknadshyresantaganden. Resterande 1,1 procentenheter utgörs av justering av andra värdepåverkande faktorer. I genomsnitt har avkastningskraven i beståndet sänkts under första halvåret med knappt 0,1 procentenheter till 6,2 procent. Störst värdeförändring noteras på fastigheterna i region Göteborg, främst förklarad av det stora inslaget av butiksfastigheter.

Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %
Stockholm	2,4	1,6
Göteborg	4,8	0,8
Uppsala	2,8	0,2
Öresund	1,5	0,2
Totalt Vasakronan		2,8

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %
Förvaltade fastigheter	2,3	2,0
Projekt- och utvecklingsfastigheter	4,9	0,7
Transaktioner	17,6	0,1
Totalt Vasakronan		2,8

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,2
Marknadshyresförändring	0,5
Andra värderingspåverkande faktorer	1,1
Totalt Vasakronan	2,8

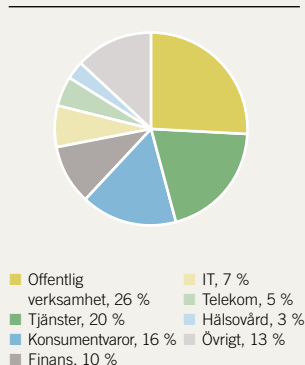
Tio största hyresgästerna

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

1) Kontrakterad hyra per 2010-06-30.

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

Kontrakterad hyra per bransch



Offentlig verksamhet utgör 26 procent av den kontrakterade hyran.

Förfallostruktur – kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2010	748	536	10
2011	1 058	865	16
2012	893	905	17
2013	702	630	12
2014	208	565	10
2015-ff	730	1 612	30
Garage	2 079	150	3
Summa kommersiellt	6 418	5 263	98
Bostäder	1 647	126	2
Totalt	8 065	5 389	100

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

Kommentarer resultaträkning

Skatt

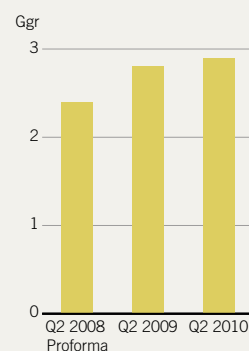
I koncernen redovisas för perioden en total skattekostnad om –779 mkr (588). Av skattekostnaden utgörs –714 mkr (606) av uppskjuten skatt, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter. Det förklaras av de höjda fastighetsvärdena som har medfört att den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt värde har ökat under perioden.

Aktuell skatt uppgår till –65 mkr (–18) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Bedömningen är att denna inte kommer att betalas genom att koncernbidrag kan lämnas till ägaren Vasakronan Holding.

Övrigt totalresultat

Beroende på sänkta långa marknadsräntor minskade värdet på derivat med –85 mkr (69), varav –107 mkr (34) före skatt uppfyllde kraven för säkringsredovisning och redovisas under övrigt totalresultat.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden har haft en fortsatt positiv utveckling och överstiger med marginal målet på 1,9 ggr.

Finansieringskällor 2010-06-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	3 831	9
MTN-program	25 000	21 949	53
Banklån utan säkerhet	6 061	6 061	15
Banklån mot säkerhet	9 462	9 462	23
Bindande kreditlöften	14 000	–	–
Totalt		41 303	100

Vasakronan har en diversifierad finansiering med reserver i form av bindande kreditlöften på 14 mdkr.

Finansiering förfallostruktur 2010-06-30

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	23 136	56	2,4	13 618	33	13 000	93
1–2 år	3 501	8	4,0	7 732	19	1 000	7
2–3 år	4 429	11	3,9	8 770	21	–	–
3–4 år	4 102	10	3,9	6 831	17	–	–
4–5 år	2 139	5	3,8	3 019	7	–	–
5 år och över	3 996	10	4,0	1 333	3	–	–
Totalt	41 303	100	3,1	41 303	100	14 000	100

Den genomsnittliga låneräntan i portföljen uppgick till 3,1 procent (3,1). Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 1,8 år (1,6).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2010-06-30	2009-06-30	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 424	2 521 ¹⁾	2 434	2 521 ¹⁾	2 434
Förvaltningsfastigheter	68 917	72 553	73 442	73 933	71 784
Inventarier	56	48	58	48	58
Aktier och andelar	320	421	320	504	320
Övriga långfristiga fordringar	611	689	639	310	655
Summa anläggningstillgångar	72 328	76 232	76 893	77 316	75 251
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	839	803	970	880	1 119
Likvida medel	6	3 856	330	682	290
	845	4 659	1 300	1 562	1 409
Tillgångar i verksamhet under avveckling	5 464	–	–	–	–
Summa omsättningstillgångar	6 309	4 659	1 300	1 562	1 409
Summa tillgångar	78 637	80 891	78 193	78 878	76 660
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital²⁾	26 920	25 930	26 010	26 940	24 763
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	27 685	35 879	29 190	30 423	31 625
Uppskjuten skatteskuld	5 997	6 559 ¹⁾	6 572	6 905 ¹⁾	6 177
Ej räntebärande skulder	1 318	1 050	1 284	988	1 208
Summa långfristiga skulder	35 000	43 488	37 046	38 316	39 010
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	13 618	9 037	12 653	10 568	8 814
Ej räntebärande skulder	2 167	2 436	2 484	3 054	4 073
	15 785	11 473	15 137	13 622	12 887
Skulder i verksamhet under avveckling	932	–	–	–	–
Summa kortfristiga skulder	16 717	11 473	15 137	13 622	12 887
Summa eget kapital och skulder	78 637	80 891	78 193	78 878	76 660
Nyckeltal					
Räntebärande skulder netto, mkr	41 297	41 060	41 513	40 309	40 149
Soliditet, %	34	32	33	34	32
Belåningsgrad, %	56	56	57	54	56

1) Omräknad utifrån den justerade förvärvsanalysen, se not 37 på sidan 69 i årsredovisningen 2009.

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

Kommentarer balansräkning

Immateriella tillgångar

Vasakronans immateriella tillgångar utgörs huvudsakligen av goodwill. Denna goodwill har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter i enlighet med gällande redovisningsregler redovisats till nominell skattesats vid förvärv, vilket översteg den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen. Värdet av goodwill är hänförligt till de kommersiella fastigheterna och uppgick per 30 juni 2010 till 2 321 mkr (2 418). Förändringen mot samma period föregående år beror på minskningen av goodwill i samband med försäljning av fastigheter och bolag.

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

Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2010 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde på 68 917 mkr (67 260). Fastigheterna i Dombron redovisas som tillgångar i verksamhet under avveckling, se vidare sidan 10. Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 816 mkr (–3 287), vilket motsvarar en värdeökning på 2,8 procent sedan årsskiftet. Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna från Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighets-specifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Mark-

nadsvärdet påverkas även av förändringar i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se Vasakronans årsredovisning för 2009 på sidan 36.

Fastighetsprojekt

De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 2 460 mkr (5 640), varav 866 mkr är upparbetat per 30 juni 2010. Investeringsvolymen halverades under kvartalet till följd av flera avslutade projekt. Bland annat färdigställdes fastigheterna Riga 2 i Värtahamnen, Modemet 1 i Kista och Svea Artilleri, Östermalm, Stockholm. Investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 1 022 mkr (1 368).

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

Uthyrningsgraden i de större fastighetsprojekten har ytterligare förbättrats och uppgår den 30 juni 2010 till 92 procent (89).

Transaktioner

Under perioden frånträdde fastigheten Kallebäck 2:3 i Göteborg till ICA Fastigheter. Köpeskillingen uppgick till 295 mkr, vilket översteg senast bedömda marknadsvärde med 18 procent.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2010	2009
Ingående verkligt värde 1 jan	71 784	74 252
Investeringar	1 022	1 368
Förvärv	1	–
Försäljningar	–294	–43
Orealiserad värdeförändring	1 805	–3 024
Omklassificering	–5 401	–
Utgående verkligt värde 30 juni	68 917	72 553

Omklassificering avser fastigheterna i Dombron vilka nu redovisas som tillgångar i verksamhet under avveckling.

Större fastighetsprojekt per 2010-06-30

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, %
Malmö	Gasklockan 3, Polishuset	1 000	78	58 000	Juli 2013	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	710	598	29 000	Juli 2012	100
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	320	145	30 000	Dec 2011	71
Stockholm, Nacka Strand	Sicklaön 13:82, Hotell J	150	8	6 800	Sept 2011	100
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	21	32 000	Dec 2012	100
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1	130	16	39 500	Dec 2011	79
Totalt		2 460	866			92

Uthyrningsgraden i större fastighetsprojekt förbättrades och uppgick till 92 procent (89).

Kommentarer balansräkning

Aktier och andelar

Aktier och andelar minskade till 320 mkr (421) och avser Vasakronans innehav i intressebolag och joint ventures. Minskningen mot motsvarande period föregående år beror i huvudsak på utdelning från intressebolag, samt tillträdet av återstående del av utvecklingsprojektet vid Ullevi Park i Göteborg.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 26,3 procent på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 30 juni 2010 till 5 997 mkr (6 559). Minskningen beror på att uppskjuten skatt på fastigheterna i Dombbron har omklassificerats och redovisas som skulder i verksamhet under avveckling.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel uppgick till 41 297 mkr (41 060). Genomsnittlig kapitalbindning minskade till 2,2 år (2,5) och andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 33 procent (20). Vid utgången av perioden hade andelen kapitalmarknadsfinansiering ökat till 62 procent (55) och banklån minskat till 38 procent (45). Ökningen av kapitalmarknadsfinansiering beror på att del av den bankfinansiering som upptogs i samband med förvärvet av Vasakronan amorterats och ersatts med obligationslån.

Under första halvåret har Vasakronan tagit upp banklån mot säkerhet på 1 500 mkr och emitterat obligationer uppgående till 1 190 mkr.

Likvida medel minskade till 6 mkr (3 856) och bindande kreditlöften ökade till 14 000 mkr (11 860). Bindande kreditlöften motsvarar 103 procent (174) av låneförfall kommande 12 månader.

Banklån mot säkerhet uppgick till 12 procent av Vasakronans totala tillgångar.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 26 920 mkr (25 930). Jämfört med årsskiftet har det egna kapitalet ökat till följd av ett positivt totalresultat på 2 157 mkr (–1 354).

Belåningsgraden var oförändrad 56 procent (56) och soliditeten uppgick till 34 procent (32).

Tillgångar och skulder i verksamhet under avveckling

I balansräkningen redovisas tillgångar och skulder avseende Dombbron separat från och med den 30 juni 2010. Tillgångarna utgörs främst av Dombbrons fastigheter som har värderats till det fastighetsvärde på 5,4 mdkr som ligger till grund för köpeskillingen. Skulderna utgörs främst av uppskjuten skatt på dessa fastigheter.

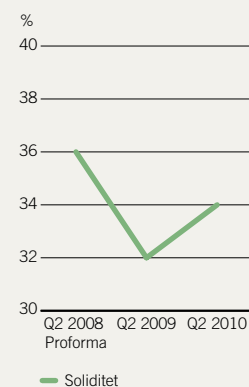
Förändring av eget kapital

Mkr	Jan–juni 2010	Jan–juni 2009	Jan–dec 2009
Ingående eget kapital	24 763	27 288	27 288
Lämnat koncernbidrag efter skatt	–	–	–1 221
Periodens totalresultat	2 157	–1 354	–1 303
Utgående eget kapital	26 920	25 930	24 763

Finanspolicy

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2010-06-30
Kapitalbindning	2–4 år	2,2 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	33 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	103 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,0 ggr
Räntebindningsförfall inom:		
0–1 år	max 60 %	56 %
1–2 år	max 20 %	8 %
2–3 år	max 20 %	11 %
3–4 år	max 20 %	10 %
> 4 år	max 20 %	15 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Säkerställd finansiering		
Lån mot säkerhet/koncernens totala tillgångar	max 20 %	12 %

Soliditet



Soliditeten har förbättrats jämfört med samma period föregående år.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–juni 2010	Jan–juni 2009	April–juni 2010	April–juni 2009	Juli 2009– juni 2010	Jan–dec 2009
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	1 737	1 704	884	845	3 439	3 406
Rörelseresultat avvecklad verksamhet ¹⁾	100	102	46	47	221	223
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	7	3	1	98	100
Betald ränta netto	-612	-717	-292	-286	-1 398	-1 503
Betald skatt	-8	-125	-3	-	-8	-125
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 222	971	638	607	2 352	2 101
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	33	-131	-179	432	65	-99
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 255	840	459	1 039	2 417	2 002
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 022	-1 368	-521	-761	-2 723	-3 069
Förvärv av fastigheter	-1	-	-1	-	-643	-642
Försäljning av fastigheter	281	48	281	45	2 516	2 283
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-5	-2	-2	-1	-9	-6
Aktier och andelar netto	-	-	-	-	14	14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-747	-1 322	-243	-717	-845	-1 420
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	508	-482	216	322	1 572	582
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-1 656	-1 073	-	-1 073	-1 656	-1 073
Förändring räntebärande skulder	864	3 173	-540	3 925	-3 766	-1 457
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-792	2 100	-540	2 852	-5 422	-2 530
Periodens kassaflöde	-284	1 618	-324	3 174	-3 850	-1 948
Likvida medel vid periodens början	290	2 238	330	682	3 856	2 238
Periodens kassaflöde	-284	1 618	-324	3 174	-3 850	-1 948
Likvida medel vid periodens slut	6	3 856	6	3 856	6	290

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

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 1 222 mkr (971). Ökningen beror främst på större betalningar av ränta samt skatt under motsvarande period föregående år.

Efter en minskning av rörelsekapitalet på 33 mkr (–131) ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 255 mkr (840).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten, som uppgick till –747 mkr (–1 322), utgörs huvudsakligen av investeringar i pågående projekt. Ett flertal större pågående projekt har avslutats, vilket har medfört en lägre investeringsvolym.

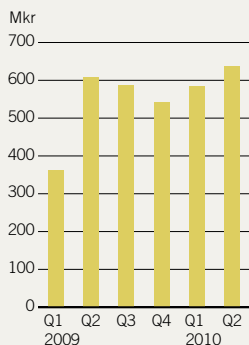
Under perioden har fastigheten Kallebäck 2:3 avyttrats vilket har påverkat kassaflödet med 284 mkr efter avdrag för latent skatt och transaktionskostnader. Därutöver har justeringar av tidigare transaktioner påverkat kassaflödet.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –792 mkr (2 100). Det koncernbidrag om 1 656 mkr som redovisades i årsbokslutet 2009 har utbetalats till ägaren under perioden.

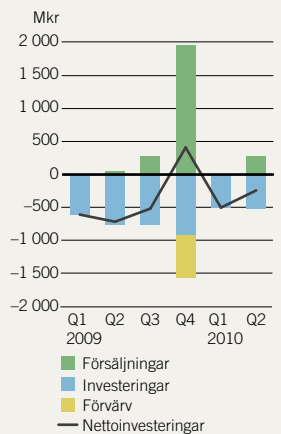
Periodens kassaflöde uppgick till –284 mkr (1 618) och likvida medel uppgick till 6 mkr (3 856) vid periodens slut.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital



Sedan andra kvartalet 2009 har kassaflödet varit stabilt. Kassaflödet första kvartalet 2009 påverkades negativt av större betalningar av ränta och skatt.

Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter



Nettoinvesteringarna uppgick under perioden till 241 mkr (716). Minskningen beror delvis på lägre investeringar i pågående projekt på grund av att ett flertal större har avslutats.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr ¹⁾	Frånträde
Kallebäck 2:3	Göteborg	ICA Fastigheter	295	2010-04-08
Totalt				

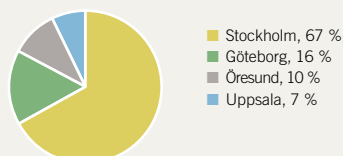
1) Köpeskilling exklusive transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Vasakronan totalt och per region

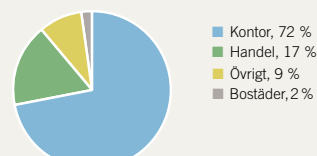
Totalt Vasakronan januari–juni

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	68 917	67 260
Hyresintäkter, mkr	2 705	2 682
Driftnetto, mkr	1 802	1 799
Överskottsgrad, %	67	67
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	92	91
Antal fastigheter, balansdagen	221	234
Area, tkvm, balansdagen	2 746	2 698

Hyresintäkter per ort



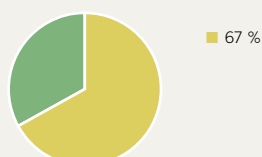
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



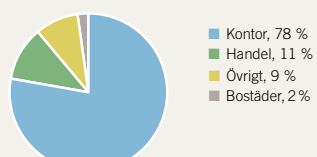
Stockholm januari–juni

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	46 110	45 576
Hyresintäkter, mkr	1 804	1 800
Driftnetto, mkr	1 196	1 193
Överskottsgrad, %	66	66
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	91	89
Antal fastigheter, balansdagen	117	122
Area, tkvm, balansdagen	1 812	1 781

Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



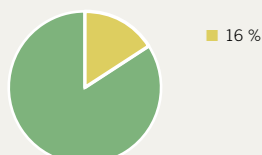
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



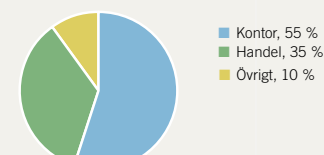
Göteborg januari–juni

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	11 795	10 801
Hyresintäkter, mkr	443	424
Driftnetto, mkr	318	311
Överskottsgrad, %	72	73
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	98	97
Antal fastigheter, balansdagen	35	39
Area, tkvm, balansdagen	365	347

Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



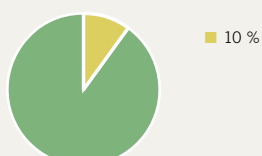
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



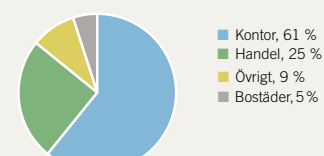
Öresund januari–juni

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	6 512	6 482
Hyresintäkter, mkr	264	259
Driftnetto, mkr	166	169
Överskottsgrad, %	63	65
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	95	96
Antal fastigheter, balansdagen	42	42
Area, tkvm, balansdagen	311	306

Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



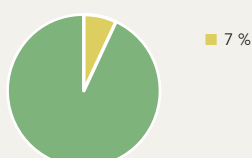
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



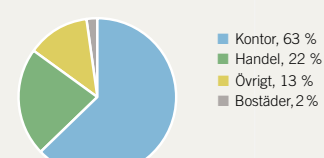
Uppsala januari–juni

	2010	2009
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	4 500	4 401
Hyresintäkter, mkr	194	199
Driftnetto, mkr	122	126
Överskottsgrad, %	63	63
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	94	93
Antal fastigheter, balansdagen	27	31
Area, tkvm, balansdagen	258	264

Hyresintäkter, andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Resultaträkning avvecklad verksamhet

Belopp i mkr	Jan–juni 2010	Jan–juni 2009	April–juni 2010	April–juni 2009	Juli 2009– juni 2010	Jan–dec 2009
Hysesintäkter	251	247	123	122	502	498
Driftkostnader	–102	–74	–51	–32	–173	–145
Reparationer och underhåll	–14	–26	–7	–15	–41	–53
Fastighetsadministration	–30	–30	–17	–16	–62	–62
Fastighetsskatt	–5	–4	–2	–1	–11	–10
Summa fastighetskostnader	–151	–134	–77	–64	–287	–270
Driftnetto	100	113	46	58	215	228
Rörelseresultat	100	113	46	58	215	228
Resultat före värdeförändringar och skatt	100	113	46	58	215	228
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–24	268	–23	272	59	351
Resultat före skatt	76	381	23	330	274	579
Skatt	–20	–100	–6	–87	–72	–152
Periodens resultat	56	281	17	243	202	427
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	40	46	37	48	43	46
Area, tkvm, balansdagen	497	493	497	493	497	497
Antal fastigheter, balansdagen	66	66	66	66	66	66
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	5 402	5 293	5 402	5 293	5 402	5 402
Investeringar, mkr	24	16	14	12	49	41

Resultat i avvecklad verksamhet avser dotterbolaget Dombron som sålts till Fjärde AP-fonden den 1 juli 2010.

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2010	Jan–juni 2009
Nettoomsättning	216	246
Rörelsens kostnader	–283	–355
Realisationsresultat försäljningar	139	19
Rörelseresultat	71	–90
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	167	–296
Räntenetto	–529	–544
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	–24	13
Resultat före skatt	–315	–917
Skatt	83	241
Årets resultat	–232	–676
Övrigt totalresultat		
Kassaflödessäkringar	–107	34
Inkomstskatt relaterad till kassa-flödessäkringar	28	–9
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	–79	25
Summa totalresultat för perioden	–311	–651

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 216 mkr (246) och resultat före skatt uppgick till –315 mkr (–917). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till – mkr (3 843).

Balansräkning

Belopp i mkr	2010-06-30	2009-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	34	24
Aktier och andelar i koncernbolag	29 324	28 675
Uppskjuten skattefordran	494	289
Långfristiga fordringar	554	511
Summa anläggningstillgångar	30 406	29 499
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	29 984	25 652
Kortfristiga fordringar	431	248
Likvida medel	–	3 843
Summa omsättningstillgångar	30 415	29 743
SUMMA TILLGÅNGAR	60 821	59 242
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	19 305	19 807
Skulder		
Räntebärande skulder	33 068	35 794
Ej räntebärande skulder	1 993	1 867
Skulder till moderbolag	0	0
Skulder till dotterbolag	6 455	1 774
Summa skulder	41 516	39 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 821	59 242

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 382 (606). Därtill var 54 anställda i dotterbolaget Dombron. Minskningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av att det numera avyttrade Vasakronan Service Partner ingår i jämförelsesiffrorna.

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 2009 på sidorna 38–39. 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. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2009 sidorna 52–55. Uppföljningen av Vasakronans verksamhet sker från och med årsskiftet 2009/2010 utifrån de fyra regionerna.

Den 1 juni 2010 tecknades avtal med Fjärde AP-fonden om försäljning av aktierna i Dombron med tillträde den 1 juli 2010. Från och med denna delårsrapport redovisas därigenom Bostadsaktiebolaget Dombron som verksamhet under avveckling i enlighet med IFRS 5, Verksamheter under avveckling. Det innebär att resultatet från Dombrons verksamhet redovisas netto på raden Resultat från avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Även jämförelsetal, nyckeltal och uppgifter i diagram är omräknade och avser koncernens resultat och ställning exklusive Dombron, om inget annat anges. I balansräkningen nettoredovisas tillgångar respektive skulder i Dombron från och med den 30 juni 2010. Jämförelseperiodernas balansräkningar har inte omräknats.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2.3 Redovisning för juridiska personer.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 36 i Vasakronans årsredovisning för 2009. Under perioden har Dombron sålts till Fjärde AP-fonden, en av ägarna till moderbolaget Vasakronan Holding. Dessutom har utbetalning av koncernbidrag skett till ägaren Vasakronan Holding med 1 656 mkr. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Den 1 juli 2010 betalade Fjärde AP-fonden köpeskillingen och tillträdde aktierna i Bostadsaktiebolaget Dombron. Köpeskillingen uppgick till 5,0 mdkr och baseras på ett fastighetsvärde om 5,4 mdkr. Samma dag lämnade Vasakronan utdelning på 2,5 mdkr till ägaren Vasakronan Holding.

Stockholm den 24 augusti 2010

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

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

	Jan–juni 2010	Jan–juni 2009	April–juni 2010	April–juni 2009	Juli 2009– juni 2010	Jan–dec 2009
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,3	91,0	92,3	91,0	92,3	91,9
Överskottsgrad, %	67	67	69	67	66	67
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	1 022	1 368	521	761	2 723	3 069
Fastighetsförvärv, mkr	1	–	1	–	643	642
Fastighetsförsäljningar, mkr	–281	–48	–281	–45	–2 516	–2 283
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	724	1 320	241	716	832	1 428
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	68 917	67 260	68 917	67 260	68 917	66 385
Area på balansdagen, tkvm	2 746	2 698	2 746	2 698	2 746	2 699
Antal fastigheter på balansdagen	221	234	221	234	221	222
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,6	2,9	2,8	3,0	2,8
Soliditet på balansdagen, %	34	32	34	32	34	32
Belåningsgrad på balansdagen, %	56	56	56	56	56	56
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,0
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	41 297	41 060	41 297	41 060	41 297	40 149
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 222	971	638	607	2 352	2 101
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	436	606	436	606	436	461
– varav anställda i fastighetsverksamheten	436	456	436	456	436	461
– varav anställda i Vasakronan Service Partner	–	150	–	150	–	–

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde inklusive värdet på fastigheterna i verksamhet under avveckling.

Central administration

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

Driftnetto, mkr

Hysesintäkter 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 perioden justerat för fastighetsförvärv, fastighetsförsäljningar och gjorda investeringar.

Proforma

Som om förvärv av Vasakronan hade skett per 1 januari 2008 istället för per 1 september 2008.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet.

Värdeförändring fastigheter, %

Värdeförändring fastigheter inklusive transaktioner, beräknat enligt SFI:s riktlinjer.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport januari–september 2010	10 november 2010
Bokslutsrapport 2010	10 februari 2011

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