

VASAKRONAN

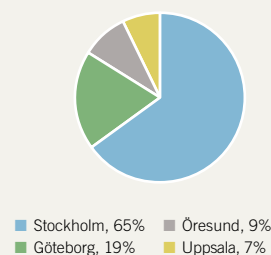
Delårsrapport januari–juni 2012

- Hyresintäkterna minskade till 2 980 mkr (3 002), men ökade med 3 procent i ett jämförbart bestånd.
- Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (93,3).
- Driftnettot ökade med 4 procent och uppgick till 2 118 mkr (2 046), och i ett jämförbart bestånd var ökningen närmare 6 procent. Överskottsgraden ökade till 71 procent (68).
- Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades med 9 procent genom det starkare driftnettot och uppgick till 1 293 mkr (1 190).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 1 017 mkr (2 275), vilket motsvarar en värdeökning på 1,2 procent (2,9), förklarat främst av stigande marknadshyror. Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 83,3 mdkr (80,3).
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 56 mkr (–133).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 753 mkr (2 494).

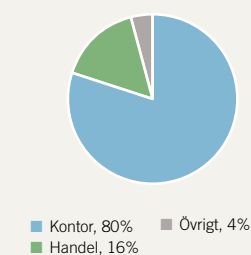
Vasakronan i sammandrag (mkr)

	Jan–juni 2012	Jan–juni 2011	April–juni 2012	April–juni 2011	Juli 2011– juni 2012	Jan–dec 2011
Hyresintäkter	2 980	3 002	1 531	1 514	6 026	6 048
Driftnetto	2 118	2 046	1 109	1 064	4 283	4 211
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 293	1 190	735	615	2 571	2 468
Resultat efter skatt	1 753	2 494	716	1 486	3 197	3 938
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 261	1 179	676	605	2 468	2 386
Marknadsvärde fastigheter	83 301	80 324	83 301	80 324	83 301	82 370
Uthyrningsgrad, %	93,1	93,3	93,1	93,3	93,1	93,0
Överskottsgrad, %	71	68	72	70	71	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	3,1	2,4	2,6	2,5
Soliditet, %	35	34	35	34	35	34

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan andra kvartalet 2012

Transaktioner

Under kvartalet var transaktionsvolymen fortsatt hög och totalt omsattes fastigheter för närmare 2 mdkr. I juni såldes tre fastigheter i centrala Malmö för ett fastighetsvärde om totalt 95 mkr till Svenska Hus. Under juni såldes även fastigheten Ellenbogen 38 i Malmö, mer känd som "Läkarhuset Ellenbogen", till Diligentia för ett fastighetsvärde om 88 mkr. I maj såldes Villa Aske i Upplands-Bro utanför Stockholm till Cajema som sedan 2008 driver en kurs- och konferensanläggning i fastigheten. Samtliga försäljningar har genomförts som ett led i att ständigt förbättra kvaliteten i fastighetsbeståndet. Genom försäljningarna skapas ekonomiskt utrymme och beredskap för nya förvärv och projekt.

I april tillträdde de 12 fastigheterna i centrala Göteborg som förvärvades från Diligentia i februari för ett fastighetsvärde om 2 150 mkr. I juni tecknades avtal med Platzer om försäljning av tre av dessa fastigheter för ett fastighetsvärde om 565 mkr. Kort därefter tecknades avtal med Wallenstam om försäljning av fem fastigheter i centrala Göteborg, varav tre av fastigheterna också ingick i förvärvet från Diligentia. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 408 mkr. Frånträde sker i båda försäljningarna under tredje kvartalet.

Utöver ovanstående transaktioner har avtal även tecknats med Skanska om förvärv av fastigheten Bassängkajen på Universitetsholmen, ett expansivt område i Malmö. Fastigheten, som uppfördes under 2011/2012, förvärfvas för ett fastighetsvärde om 652 mkr med tillräde i september. Förvärvet omfattar 16 700 kvadratmeter och innebär en förnyring av fastighetsbeståndet i Malmö. Fastigheten har dessutom, som en av de första i Norden, pre-certifierats på högsta nivå, Platina, enligt miljöklassificeringssystemet LEED.

Efter rapportperiodens utgång tecknades avtal med Ancore om försäljning av handelsfastigheten Städet 1 i Sollentuna utanför Stockholm. Fastighetsvärdet uppgick till 441 mkr och frånträde sker i början på september.

Genom sin finansiella styrka har Vasakronan möjlighet att genomföra större förvärv vid tidpunkter då det råder osäkerhet på marknaden. Samtidigt har Vasakronan en tydlig investeringsstrategi och kompetens för att snabbt kunna agera. Ett bevis på dessa styrkor är de transaktioner som genomförts i Göteborg där förvärvet från Diligentia följdes av lönsamma försäljningar av de delar av fastighetsbeståndet som inte långsiktigt bedömdes kunna uppfylla de interna avkastningskraven.

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Hyresnivåerna har stigit, eller varit oförändrade, på samtliga delmarknader under kvartalet. Nettouthyrningen fortsatte att utvecklas positivt och uppgick till 29 mkr, att jämföra med 15 mkr under årets första kvartal. Under perioden tecknades nyuthyrningar motsvarande en årshyra om 122 mkr, och under första halvåret har mer än hälften av det internt satta målet för nyuthyrningar under 2012 uppnåtts. Genomförda omförhandlingar och förlängningar under kvartalet har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 1,1 procent.

Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent per 30 juni 2012 jämfört med 93,7 procent per 31 mars 2012. Minskningen jämfört med föregående kvartal förklaras främst av en enskild avflytt.

Resultat andra kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades med närmare 20 procent och uppgick till 735 mkr (615). Förbättringen förklaras främst av ett lägre räntenetto om –354 mkr (–425) till följd av realiserad vinst på en finansiell fordran samt lägre ränta i låneportföljen. Dessutom har driftnettot ökat med 4 procent och uppgick till 1 109 mkr (1 064).

I ett jämförbart bestånd var ökningen nästan 5 procent. Överskottsgraden ökade till 72 procent (70). Förbättringen förklaras främst av lägre kostnader för uppvärmning och el.

Värdeförändringen på fastigheter uppgick under perioden till 578 mkr (1 501) och realiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –357 mkr (–156). Resultat efter skatt uppgick till 716 mkr (1 486).

Marknadsöversikt

Den svenska ekonomin

Trots en ökad finansiell osäkerhet på framförallt de europeiska marknaderna var utvecklingen i den svenska ekonomin förhållandevis stabil under första halvåret. Konjunkturinstitutets senaste prognos för den svenska tillväxten var i nivå med årsskiftet och uppgick till 0,7 procent, trots att hushållens och näringslivets förtroende för ekonomin sänktes något jämfört med inledningen av 2012. Även utvecklingen på arbetsmarknaden har varit stabil med en förväntad arbetslöshet om 7,5 procent i slutet av 2012.

Riksbanken lät reporäntan vara oförändrad på 1,5 procent vid sitt senaste möte och prognosen är en ränta i nivå med dagens en bit in på 2013.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen var under första halvåret 2012 i nivå med motsvarande period föregående år, enligt uppgift från DTZ Research. Totalt omsattes fastigheter för cirka 48 miljarder varav 20 miljarder utgjordes av fastigheter i Stockholm. Jämfört med föregående år visar genomförda affärer på ett ökat intresse för kontorsfastigheter i storstadsregionerna, främst i Göteborg.

Svenska aktörer stod för merparten av omsättningen under perioden.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm CBD och Stockholms innerstad fortsatte att utvecklas positivt det första halvåret med stigande marknadshyror. I Stockholms ytterstad var hyresmarknaden stabil med oförändrade hyresnivåer. Vakansnivåerna för moderna kontorslokaler i Stockholm CBD har sjunkit under första halvåret till följd av ett begränsat tillskott av nya lokaler och uppgår till cirka 4,5 procent. Även i Stockholms innerstad har vakansnivån sjunkit och uppgår till omkring 9 procent. I Stockholms ytterområden har vakanserna varit oförändrade och vakansnivån bedöms uppgå till drygt 13 procent, även om nivån varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD samt övriga innerstaden bedöms vara oförändrade jämfört med årsskiftet och uppgår till knappt 4,7 procent respektive 5,2 procent. I ytterstaden bedöms direktavkastningen uppgå till drygt 6 procent, vilket är i nivå med årsskiftet.

Göteborg

I Göteborg har det begränsade nytillskottet av moderna kontorslokaler i CBD, samt den stigande efterfrågan på kontorslokaler, inneburit ökade hyresnivåer under 2011 och 2012. Vakansnivån i Göteborg CBD var i nivå med årsskiftet och uppgår till knappt 6 procent enligt DTZ.

Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD var i nivå med årsskiftet och bedöms uppgå till cirka 5,1 procent.

Öresund

Kontorshyresmarknaden i Öresund präglas av ett ökat utbud genom en omfattande nyproduktion, vilket bedöms få en dämpande effekt på hyresutvecklingen för främst äldre omoderna kontorsfastigheter i området. Vakansnivån för kontor i Malmö CBD bedöms vara oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till runt 9 procent. Även vakansnivåerna för fastigheter med A-läge i Lund bedöms vara oförändrade och uppgår till runt 5 procent.

Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD bedöms uppgå till runt 5,5 procent och 5,8 procent för A-läge i Lund, vilket är i nivå med årsskiftet.

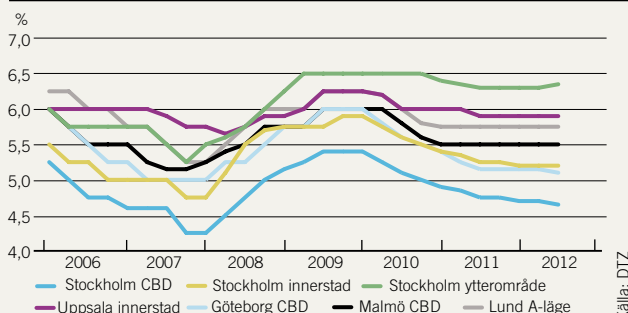
Uppsala

Hyresmarknaden i Uppsala har under de senaste åren stärkts vad gäller de bästa moderna kontorslokalerna i centrala lägen och marknadshyror har stigit. Vakansgraden är oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5 procent i de centrala delarna.

Direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter bedöms också vara oförändrade mot årsskiftet och uppgick till omkring 6 procent.

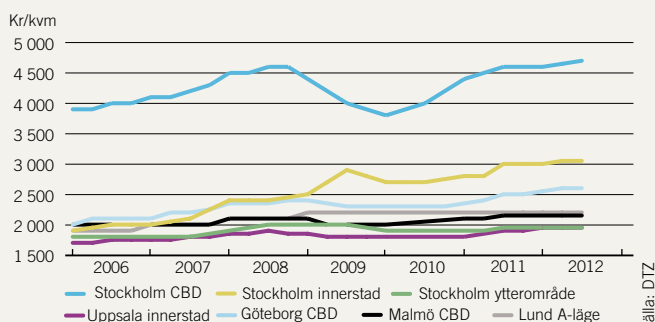
Marknadens direktavkastningskrav kontor

Avser genomsnittligt direktavkastningskrav vid periodens utgång



Marknadshyror kontor

Avser snitthyra vid periodens utgång



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–juni 2012	Jan–juni 2011	April–juni 2012	April–juni 2011	Juli 2011– juni 2012	Jan–dec 2011
Hyresintäkter	2 980	3 002	1 531	1 514	6 026	6 048
Driftkostnader	–387	–440	–178	–181	–746	–799
Reparationer och underhåll	–60	–72	–30	–35	–135	–147
Fastighetsadministration	–122	–152	–69	–80	–269	–299
Fastighetsskatt	–231	–239	–114	–121	–472	–480
Tomträttsavgäld	–62	–53	–31	–33	–121	–112
Summa fastighetskostnader	–862	–956	–422	–450	–1 743	–1 837
Driftnetto	2 118	2 046	1 109	1 064	4 283	4 211
Central administration	–39	–45	–19	–22	–83	–89
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	–2	–1	–1	0	–4	–3
Övriga rörelsekostnader	0	–2	0	–2	0	–2
Rörelseresultat	2 077	1 998	1 089	1 040	4 196	4 117
Räntenetto	–784	–808	–354	–425	–1 625	–1 649
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 293	1 190	735	615	2 571	2 468
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 017	2 275	578	1 501	2 515	3 773
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	56	–133	–357	–156	–742	–931
Övrigt resultat avyttring förvaltningsfastigheter	9	–10	11	–5	–8	–27
Resultat före skatt	2 375	3 322	967	1 955	4 336	5 283
Skatt	–622	–828	–251	–469	–1 139	–1 345
Periodens resultat	1 753	2 494	716	1 486	3 197	3 938
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessäkringar	4	194	3	3	2	193
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	–1	–51	–1	–1	0	–51
Pensioner (aktuariella vinster/förluster)	–	–	–	–	–58	–58
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	–5	0	–3	17	12
Inkomstskatt pensioner	0	2	0	1	10	12
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	3	140	2	–4	–29	108
Summa totalresultat för perioden¹⁾	1 756	2 634	718	1 482	3 168	4 046
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	71	68	72	70	71	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	3,1	2,4	2,6	2,5

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

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna minskade under perioden till 2 980 mkr (3 002). I ett jämförbart bestånd ökade däremot hyresintäkterna med närmare 3 procent, främst förklarad av hyreshöjningar.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 195 mkr (282), varav 34 procent (29) är intäktspåverkande under 2012. Omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra om 422 mkr (561) har genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 2,2 procent (1,3). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 44 mkr (117).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av kvartalet till 6 069 mkr (6 031) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,6 år (4,6).

Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (93,3) per 30 juni 2012.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 10 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd var minskningen 4 procent och förklaras främst av lägre kostnader för el och snöröjning.

Driftnetto

Driftnettet ökade till 2 118 mkr (2 046), en förbättring med 4 procent. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med nästan 6 procent till följd av lägre fastighetskostnader. Överskottsgraden förbättrades till 71 procent (68).

Administration

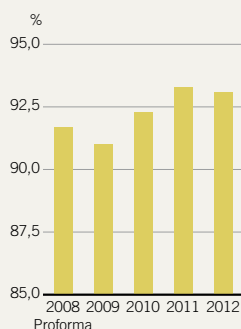
Kostnaden för fastighetsadministration minskade till 122 mkr (152), en minskning med 20 procent. Minskningen förklaras främst av genomförda effektiviseringar. Även kostnaden för central administration minskade och uppgick till 39 mkr (45).

Hyresintäkter, januari–juni



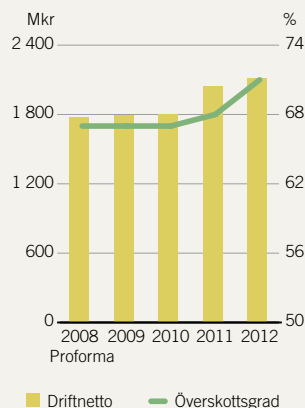
I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med närmare 3 procent, främst förklarad av hyreshöjningar.

Uthyrningsgrad 30 juni



Uthyrningsgraden låg på en fortsatt hög nivå och uppgick till 93,1 procent (93,3) per 30 juni 2012.

Driftnetto, januari–juni



Driftnettet ökade under perioden till följd av lägre fastighetskostnader och överskottsgraden förbättrades till 71 procent (68).

Kommentarer resultaträkning

Räntenetto

Räntenettet förbättrades under första halvåret till –784 mkr (–808). Den 30 juni 2012 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 3,6 procent (3,8). Refinansieringsräntan, inklusive kreditmarginerna, för en motsvarande låneportfölj uppgick till 3,0 procent. Genomsnittlig räntebindning ökade till 4,7 år (2,1) genom en successiv förlängning av räntebindningsförfall upp mot 11 år. Räntebindningsförfall längre än 5 år ökade till 51 procent (16) av räntebärande skulder. Andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader minskade till 47 procent (61) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden ökade till 2,6 gånger (2,5) till följd av ett förbättrat räntenetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 293 mkr (1 190), en ökning med nästan 9 procent. Förbättringen förklaras främst av det starkare driftnettot.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2012 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av antingen DTZ eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter ökat med 1 017 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 1,2 procent. Värdeökningen utgörs främst av höjningar i marknadshyresantagandena och var störst på fastigheterna i Stockholm. Direktavkastningskraven i beståndet sjönk något under perioden och uppgick i genomsnitt till 5,73 procent, att jämföra med 5,78 procent för motsvarande fastigheter vid årsskiftet.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,8
Marknadshyresförändring	1,5
Andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	–1,1
Totalt Vasakronan	1,2

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

Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	1,4	1,0
Göteborg	2,4	0,4
Öresund	–1,3	–0,1
Uppsala	–0,8	–0,1
Totalt Vasakronan		1,2

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	1,1	1,0
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,9	0,1
Transaktioner	–	0,1
Totalt Vasakronan		1,2

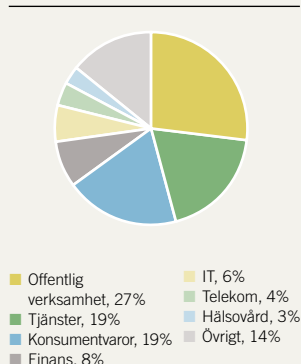
Tio största hyresgästerna

	Andel i % ¹⁾
SEB	3
Försäkringskassan	3
Rikspolisstyrelsen	2
H&M	2
Posten Sverige	2
Kriminalvården	2
Sony Mobile Communications	2
Ericsson Sverige	2
Domstolsverket	1
Ähnléns	1
Summa	20

1) Kontrakterad hyra

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

Kontrakterad hyra per bransch



Offentlig verksamhet utgör 27 procent av den kontrakterade hyran.

Förfallostruktur – kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2012	733	365	6
2013	1 143	890	14
2014	881	1 148	19
2015	737	984	16
2016	247	584	10
2017–ff	618	1 820	30
Garage	1 340	172	3
Summa kommersiellt	5 699	5 963	98
Bostäder	1 285	106	2
Totalt	6 984	6 069	100

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

Kommentarer resultaträkning

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till 56 mkr (–133) främst till följd av att långfristiga marknadsräntor ökade under första halvåret. Den realiserade värdeförändringen som uppstår under derivatens löptid har ingen effekt på kassaflödet och kommer, om derivaten behålls till förfall, inte heller att ge någon nettoeffekt på resultatet över löptiden.

Skatt

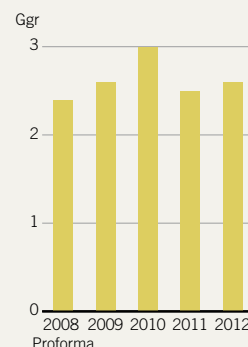
I koncernen redovisas en total skattekostnad om –622 mkr (–828). Av skattekostnaden utgörs –556 mkr (–720) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Aktuell skatt uppgår till –66 mkr (–108) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Denna bedöms inte komma att betalas då koncernbidrag kan lämnas till ägaren Vasakronan Holding AB.

Finansiella risker

Finansieringsrisk	Finanspolicy	Utfall 2012-06-30
Kapitalbindning	minst 2 år	2,6 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	31 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	121 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,6 ggr
Räntebindning	1–5 år	4,7 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	47 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Räntetäckningsgrad, jan–juni



Räntetäckningsgraden har ökat till följd av lägre räntekostnader och överstiger målet på 1,9 ggr.

Finansiering förfallostruktur 2012-06-30

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	21 455	47	3,8 ¹⁾	14 176	31	14 950	100
1–2 år	–219	0	–3,5	10 138	22	–	–
2–3 år	686	1	3,7	5 242	12	–	–
3–4 år	–105	0	–3,4	5 502	12	–	–
4–5 år	586	1	4,0	3 845	8	–	–
5 år och över	23 359	51	3,2	6 859	15	–	–
Totalt	45 762	100	3,6	45 762	100	14 950	100

1) I den genomsnittliga räntan 0–1 år ingår kreditmarginal även för längre löptider. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0–1 år till 2,7 %.

För år 1–2 och 3–4 är räntexponeringen negativ. Det förklaras av att ingångna swapavtal överstiger lånen med motsvarande räntebindningstid. Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 4,7 år (2,1).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2012-06-30	2011-06-30	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 369	2 409	2 380	2 414	2 393
Förvaltningsfastigheter	83 301	80 324	80 325	78 554	82 370
Materiella anläggningstillgångar	47	53	47	54	52
Finansiella anläggningstillgångar	511	526	491	541	505
Summa anläggningstillgångar	86 228	83 312	83 243	81 563	85 320
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	670	760	915	881	846
Likvida medel	2 153	2 106	2 516	1 115	2 480
Summa omsättningstillgångar	2 823	2 866	3 431	1 996	3 326
Summa tillgångar	89 051	86 178	86 674	83 559	88 646
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	31 259	29 317	30 753	27 835	29 716
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	31 587	32 674	29 568	31 668	31 786
Uppskjuten skatteskuld	8 468	7 426	8 293	6 964	7 993
Ej räntebärande skulder	1 098	392	765	292	1 206
Summa långfristiga skulder	41 153	40 492	38 626	38 924	40 985
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	14 176	13 948	14 904	14 266	14 508
Ej räntebärande skulder	2 463	2 421	2 391	2 534	3 437
Summa kortfristiga skulder	16 639	16 369	17 295	16 800	17 945
Summa eget kapital och skulder	89 051	86 178	86 674	83 559	88 646

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2011-01-01	4 000	4 227	-177	18 633	26 683
Totalresultat			142	3 904	4 046
Lämnat koncernbidrag efter skatt				-781	-781
Skatt på återförda koncernbidrag tidigare år				-232	-232
Utgående eget kapital 2011-12-31	4 000	4 227	-35	21 524	29 716
Ingående eget kapital 2012-01-01	4 000	4 227	-35	21 524	29 716
Totalresultat			3	1 753	1 756
Utdelning				-212	-212
Utgående eget kapital 2012-06-30	4 000	4 227	-32	23 064	31 259

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 uppgick per 30 juni 2012 till 2 269 mkr (2 309). Förändringen mot samma period föregående år beror på minskningen av goodwill i samband med försäljning av fastigheter.

Resterande del av de immateriella anläggningstillgångarna utgörs av värdet av varumärket Vasakronan och uppgick till 100 mkr (100).

Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2012 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 83 301 mkr jämfört med 82 370 mkr vid årsskiftet 2011/2012. Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 017 mkr (2 275), vilket motsvarar en värdeökning på 1,2 procent.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknads-hyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se Vasakronans årsredovisning för 2011 på sidan 40.

Fastighetsprojekt

De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 3 596 mkr (3 215), varav 2 212 mkr (1 546) är upparbetat per 30 juni 2012.

Under kvartalet påbörjades uppförandet om totalt cirka 9 000 kvadratmeter i fastigheten Rosenborg 3 i Frösunda utanför Stockholm. Investeringen uppgår till 300 mkr och inflyttning beräknas ske i början av 2014. Per sista juni 2012 uppgick uthyrningsgraden i projektet till 50 procent och utgörs av uthyrningar till JM och Cramo.

De större pågående projekten har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentliga sektorn. Totalt uppgick uthyrningsgraden i de större fastighetsprojekten till 91 procent per den 30 juni 2012.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2012	2011
Ingående värde 1 januari	82 370	77 633
Investeringar	995	856
Förvärv	2 086	–
Försäljningar	–3 167	–390
Orealiserad värdeförändring	1 017	2 225
Utgående värde 30 juni	83 301	80 324

Under andra kvartalet tillträdde de 12 fastigheterna i Göteborg som förvärvats under inledningen av året.

Fastighetsprojekt per 2012-06-30

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp-arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings-grad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 100	607	55	58 000	juli 2014	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	736	736	100	29 000	juni 2012	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	360	116	32	22 900	dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	360	341	95	30 000	dec 2012	84
Stockholm, Solna	Rosenborg 3, Frösunda	300	37	12	9 000	jan 2014	50
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	240	76	32	6 600	juni 2013	83
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	185	177	96	39 500	okt 2012	92
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	165	25	15	8 000	dec 2014	82
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	97	65	32 000	sep 2013	96
Totalt större fastighetsprojekt		3 596	2 212	62			91
Övriga projekt över 10 mkr		737	385				
Totalt		4 333	2 597				

Kommentarer balansräkning

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 2012 till 8 468 mkr (7 426) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats uppgick per årsskiftet till 1 677 mkr med en uppskjuten skattefordran om 441 mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel minskade till 43 610 mkr (44 516), främst till följd av försäljningen av Nacka Strand. Genomsnittlig kapitalbindning ökade till 2,6 år (2,4) och andelen låneförfall kommande 12 månader uppgick till 31 procent (30) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden hade andelen kapitalmarknadsfinansiering ökat till 64 procent (56) och andelen bankfinansiering minskat till 36 procent (44). Ökningen av kapitalmarknadsfinansiering beror främst på att certifikatsupplåning ersatt kortfristiga banklån utan säkerhet.

Under första halvåret har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 5,5 mdkr, varav 3,2 mdkr är förlängningar. Dessutom har Vasakronan tagit upp banklån på 2,9 mdkr.

Likvida medel uppgick till 2 153 mkr (2 106) och bindande kreditlöften, vilka ej var utnyttjade, uppgick till 14 950 mkr (15 000). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 121 procent (123) av låneförfall kommande 12 månader.

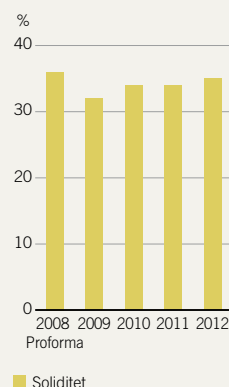
Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag ökade till 14 681 mkr vilket motsvarar 16 procent av totala tillgångar. Policyn är att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 1 756 mkr (2 634) till 31 259 mkr. Under perioden har utdelning lämnats till ägaren om 212 mkr.

Soliditeten ökade till 35 procent (34) och belåningsgraden minskade till 52 procent (55).

Soliditet



Soliditeten ökade till 35 procent (34) per 30 juni 2012.

Finansieringskällor 2012-06-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	8 067	18
MTN-program	25 000	20 765	45
NOK-obligationer	349	349	1
Banklån utan säkerhet	1 900	1 900	4
Banklån mot säkerhet	14 681	14 681	32
Bindande kreditlöften	14 950	–	–
Totalt		45 762	100

Vasakronan har en diversifierad finansiering med goda reserver av bindande kreditlöften.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–juni 2012	Jan–juni 2011	April–juni 2012	April–juni 2011	Juli 2011– juni 2012	Jan–dec 2011
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	2 077	1 998	1 089	1 040	4 196	4 117
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	–4	–10	–1	–11	–21	–27
Betald ränta netto	–803	–797	–407	–420	–1 693	–1 687
Betald skatt	–9	–12	–5	–4	–14	–17
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 261	1 179	676	605	2 468	2 386
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsekapital	82	235	194	–32	135	288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 343	1 414	870	573	2 603	2 674
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	–995	–858	–528	–468	–2 037	–1 900
Förvärv av fastigheter	–2 086	–	–2 086	–	–2 222	–136
Försäljning av fastigheter	2 849	441	206	198	3 482	1 074
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	–4	–3	–3	–	–7	–6
Aktier och andelar netto	0	–	0	–	–10	–10
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	373	–	100	–	373	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	137	–420	–2 311	–270	–421	–978
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 480	994	–1 441	303	2 182	1 696
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	–1 273	–1 465	–212	–	–1 273	–1 465
Upptagna räntebärande skulder	7 291	7 167	3 806	2 437	12 755	12 631
Amorteringar räntebärande skulder	–7 825	–7 035	–2 516	–1 749	–13 617	–12 827
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 807	–1 333	1 078	688	–2 135	–1 661
Periodens kassaflöde	–327	–339	–363	991	47	35
Likvida medel vid periodens början	2 480	2 445	2 516	1 115	2 106	2 445
Periodens kassaflöde	–327	–339	–363	991	47	35
Likvida medel vid periodens slut	2 153	2 106	2 153	2 106	2 153	2 480

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 1 261 mkr (1 179). Ökningen förklaras främst av lägre betald ränta.

Efter en minskning av rörelsekapitalet på 82 mkr (235) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 343 mkr (1 414).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 137 mkr (–420).

Nettot från transaktionsverksamheten medförde ett positivt kassaflöde om 763 mkr (441). Försäljningar under perioden uppgick till 3 119 mkr efter avdrag för transaktionskostnader och latent skatt. I utfallet ingår bland annat försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand där en del av köpeskillingen utgjordes av en säljarrevers om 270 mkr som avyttrades under första kvartalet. Kassaflödet från försäljningarna uppgick således till 2 849 mkr. Förvärv under perioden uppgick till –2 086 mkr (–).

Under perioden ökade kassaflödet med 373 mkr till följd av den nämnda avyttrade säljarreversen samt en försäljning av en finansiell fordran om 100 mkr.

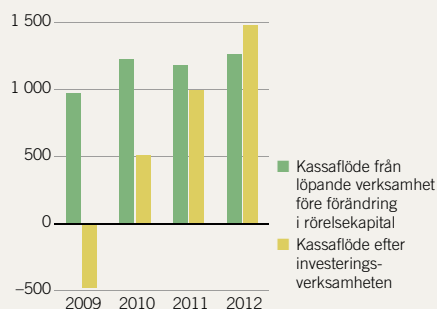
Investeringar i befintliga fastigheter ökade till –995 mkr (–858). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 1 480 mkr (994).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten ökade till –1 807 mkr (–1 333). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag samt utdelning om totalt –1 273 mkr (–1 465). Därtill har räntebärande skulder minskat med –534 mkr (132) till följd av amorteringar.

Kassaflödet uppgick till –327 mkr (–339) och likvida medel uppgick till 2 153 mkr (2 106) vid utgången av perioden.

Kassaflöden, januari–juni



Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Sicklaön 13:24 m.fl.	Nacka Strand, Stockholm	The Carlyle Group	2 953	2012-01-31
Aske 1:2	Upplands-Bro, Stockholm	Cajema	41	2012-05-31
Ellenbogen 38	Malmö	Diligentia	88	2012-06-15
Ellenbogen 36 m.fl.	Malmö	Svenska Hus	95	2012-06-19
Summa fastighetsvärde			3 177	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–58	
Total köpeskillning			3 119	

Fastighetsförvärv

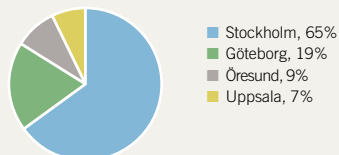
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Inom Vallgraven 22:16 m.fl.	Göteborg	Diligentia	2 147	2012-04-02
Summa fastighetsvärde			2 147	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–61	
Total köpeskillning			2 086	

Vasakronan totalt och per region

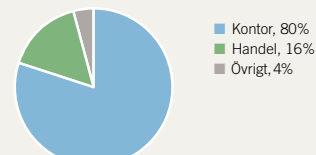
Totalt Vasakronan januari–juni

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	83 301	80 324
Hysesintäkter, mkr	2 980	3 002
Driftnetto, mkr	2 118	2 046
Överskottsgrad, %	71	68
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	93
Antal fastigheter, balansdagen	199	218
Area, tkvm, balansdagen	2 640	2 791

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



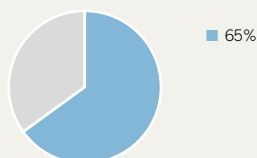
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



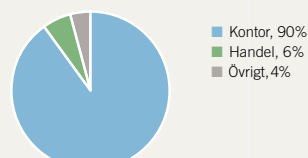
Stockholm januari–juni

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	54 288	55 361
Hysesintäkter, mkr	1 936	2 050
Driftnetto, mkr	1 359	1 387
Överskottsgrad, %	70	68
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	92	92
Antal fastigheter, balansdagen	91	114
Area, tkvm, balansdagen	1 623	1 858

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



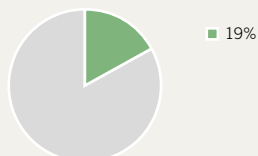
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



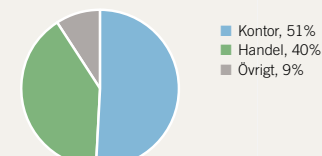
Göteborg januari–juni

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	16 109	12 988
Hysesintäkter, mkr	547	484
Driftnetto, mkr	426	364
Överskottsgrad, %	78	75
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	97
Antal fastigheter, balansdagen	45	35
Area, tkvm, balansdagen	457	365

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



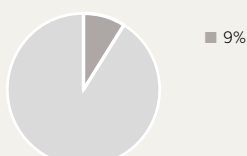
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



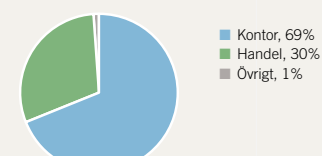
Öresund januari–juni

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	7 651	7 072
Hysesintäkter, mkr	290	271
Driftnetto, mkr	194	171
Överskottsgrad, %	67	63
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	94	96
Antal fastigheter, balansdagen	37	42
Area, tkvm, balansdagen	306	310

Kontrakterad hyra andel av Vasakronan totalt



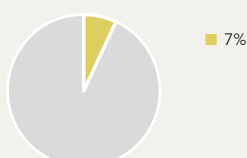
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



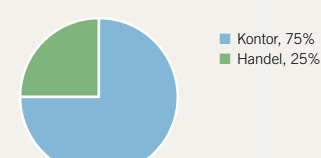
Uppsala januari–juni

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	5 253	4 903
Hysesintäkter, mkr	207	197
Driftnetto, mkr	139	124
Överskottsgrad, %	67	63
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	94
Antal fastigheter, balansdagen	26	27
Area, tkvm, balansdagen	254	258

Kontrakterad hyra andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2012	Jan–juni 2011
Nettoomsättning	190	217
Rörelsens kostnader	–232	–273
Realisationsresultat försäljningar	158	98
Rörelseresultat	116	42
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	153	217
Räntenetto	–779	–739
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	56	–151
Resultat före skatt	–454	–631
Skatt	161	166
Årets resultat	–293	–465
Övrigt totalresultat		
Kassaflödessäkringar	4	194
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	–1	–51
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	3	143
Summa totalresultat för perioden	–290	–322

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 190 mkr (217) och resultat före skatt uppgick till –454 mkr (–631). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 145 mkr (2 090).

Balansräkning

Belopp i mkr	2012-06-30	2011-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	24	30
Aktier och andelar i koncernbolag	30 072	28 875
Fordringar hos dotterbolag	4 780	4 215
Uppskjuten skattefordran	297	469
Långfristiga fordringar	168	140
Summa anläggningstillgångar	35 341	33 729
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	28 233	29 121
Kortfristiga fordringar	512	409
Likvida medel	2 145	2 090
Summa omsättningstillgångar	30 890	31 620
SUMMA TILLGÅNGAR	66 231	65 349
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	16 999	17 243
Skulder		
Räntebärande skulder	43 733	43 290
Ej räntebärande skulder	1 797	998
Skulder till dotterbolag	3 702	3 818
Summa skulder	49 232	48 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 231	65 349

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 335 (346).

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 2011 på sidorna 54–55. 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 2011 sidorna 55–59.

Från och med andra kvartalet 2011 har Vasakronan slutat tillämpa säkringsredovisning för räntederivat. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella derivat som sedan tidigare säkringsredovisats periodiseras under den kvarvarande löptiden.

I samband med försäljning av fastigheter redovisas från och med 2012 nettot av avyttrad goodwill, uppskjuten skatt och avdrag för latent skatt hänförlig till försäljningen som Övrigt resultat avyttring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 36 i Vasakronans årsredovisning för 2011. Under perioden har utbetalning av koncernbidrag samt utdelning skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 1 273 mkr. Den revers på 270 mkr som erhöles som delbetalning vid försäljningen av fastigheterna i Nacka Strand såldes till Första AP-fonden på marknadsmässiga villkor. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

Stockholm den 24 augusti 2012

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 2012	Jan–juni 2011	April–juni 2012	April–juni 2011	Juli 2011– juni 2012	Jan–dec 2011
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,1	93,3	93,1	93,3	93,1	93,0
Överskottsgrad, %	71	68	72	70	71	70
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	995	858	528	468	2 037	1 900
Fastighetsförvärv, mkr	2 086	–	2 086	–	2 222	136
Fastighetsförsäljningar, mkr	–2 849	–441	–206	–198	–3 482	–1 074
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	232	417	2 408	270	777	962
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	83 301	80 324	83 301	80 324	83 301	82 370
Area på balansdagen, tkvm	2 640	2 791	2 640	2 791	2 640	2 762
Antal fastigheter på balansdagen	199	218	199	218	199	216
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	3,1	2,4	2,6	2,5
Soliditet på balansdagen, %	35	34	35	34	35	34
Belåningsgrad på balansdagen, %	52	55	52	55	52	53
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,6	3,8	3,6	3,8	3,6	3,8
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	43 610	44 516	43 610	44 516	43 610	43 814
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 261	1 179	676	605	2 468	2 386
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	335	346	335	346	335	336

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

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.

Nettouthyrning, mkr

Kontrakterad hyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

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. Jämförelsesiffror som avser 2008 Proforma har ej omräknats i samband med försäljningen av Dombron.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet.

Värdeförändring fastigheter, %

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport januari–september 2012	8 november 2012
Bokslutsrapport 2012	7 februari 2013

Ytterligare information om företaget finns på Vasakronans hemsida www.vasakronan.se

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till drygt 80 miljarder kronor. Inriktningen är kontorslokaler och butiker i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 199 fastigheter med en total area på omkring 2,6 miljoner kvadratmeter. Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Läs mer på www.vasakronan.se