

VASAKRONAN

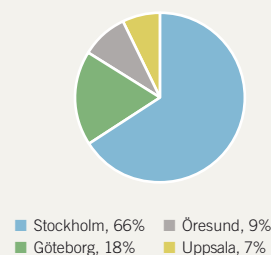
Delårsrapport januari–september 2012

- Uthyrningsgraden ökade till 93,4 procent (92,8).
- Hyresintäkterna ökade med 2 procent i ett jämförbart bestånd, men minskade totalt till 4 461 mkr (4 516).
- Driftnettot ökade till 3 223 mkr (3 160), och i ett jämförbart bestånd var ökningen närmare 4 procent. Överskottsgraden ökade till 72 procent (70).
- Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades med 6 procent genom det starkare driftnettot och uppgick till 1 966 mkr (1 860).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 1 083 mkr (2 498), vilket motsvarar en värdeökning på 1,3 procent (3,2), förklarat främst av stigande marknadshyror. Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 83,0 mdkr (80,5).
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –360 mkr (–693).
- Resultat efter skatt uppgick till 2 040 mkr (2 739).

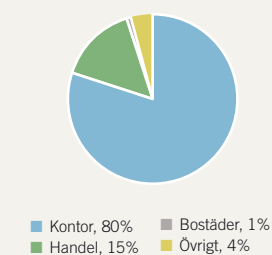
Vasakronan i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sept 2012	Jan–sept 2011	Juli–sept 2012	Juli–sept 2011	Okt 2011–sept 2012	Jan–dec 2011
Hysesintäkter	4 461	4 516	1 481	1 514	5 993	6 048
Driftnetto	3 223	3 160	1 105	1 114	4 274	4 211
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 966	1 860	673	670	2 574	2 468
Resultat efter skatt	2 040	2 739	287	245	3 239	3 938
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 835	1 788	575	610	2 434	2 386
Marknadsvärde fastigheter	83 029	80 453	83 029	80 453	83 029	82 370
Uthyrningsgrad, %	93,4	92,8	93,4	92,8	93,4	93,0
Överskottsgrad, %	72	70	75	74	71	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6	2,5
Soliditet, %	35	35	35	35	35	34

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan tredje kvartalet 2012

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Under kvartalet genomfördes ett flertal framgångsrika nyuthyrningar. Bland annat tecknades ett tioårigt hyresavtal med Försäkringskassan om närmare 24 000 kvadratmeter vid Telefonplan i Stockholm med beräknad inflyttning under första kvartalet 2014. Försäkringskassan lämnar då de lokaler som de idag hyr av Vasakronan i fastigheten Uggleborg 12 på Vasagatan i centrala Stockholm. Därigenom uppkommer möjlighet för Vasakronan att utveckla Uggleborg 12 till en fastighet med effektiva kontors- och handelslokaler i absolut bästa läge.

Under kvartalet tecknades även hyresavtal om totalt 3 600 kvadratmeter i Kista. Bland annat förlägger Cloetta från och med december sitt huvudkontor i Kista Science Tower, och i september flyttade teknikkonsulten Xdin in i kontorslokaler på 1 300 kvadratmeter i Kista Entré.

I Malmö har avtal tecknats med Scandic om uthyrning av hotellfastigheten vid Triangeln, där Hilton idag bedriver verksamheten. Scandic tillträder lokalerna i januari 2013.

Genom det framgångsrika uthyrningsarbetet ökade uthyrningsgraden under perioden och uppgick till 93,4 procent, att jämföra med 93,1 procent per 30 juni 2012. Totalt har 70 400 kvadratmeter hyrts ut under kvartalet till ett årshyresvärde om 173 mkr. Samtidigt har omförhandlingar och förlängningar på motsvarande en årshyra om 220 mkr genomförts under kvartalet.

Transaktioner

För att skapa en långsiktigt attraktiv fastighetsportfölj med hög avkastning krävs en aktiv transaktionsverksamhet, där affärsmöjligheter utnyttjas genom utvärdering av varje enskild fastighets potential. Hittills i år har fastighetstransaktioner genomförts för drygt 7 mdkr.

Under tredje kvartalet tecknades avtal om försäljning av fastigheten Claus Mortensen 34 i centrala Malmö. Fastighetsvärdet uppgick till 53 mkr och fastigheten frånträdde sista augusti till Jyma Fastigheter.

Under kvartalet frånträdde även åtta fastigheter i Göteborg där avtal om försäljning tecknats med Platzer och Wallenstam under föregående kvartal. I Sollentuna utanför Stockholm frånträdde handelsfastigheten Stådet 1 till Ancore.

I september tillträdde fastigheten Bassängkajen på Universitetsholmen i Malmö som förvärvades av Skanska under andra kvartalet. Parallellt med förvärvet av Bassängkajen samt fastigheten Koggen i Västra Hamnen, som genomfördes 2011, har ett antal mindre och äldre fastigheter avyttrats i Malmö. Tillsammans har dessa transaktioner inneburit en förnyring och förbättring av beståndet i regionen.

Resultat tredje kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt var i nivå med föregående år och uppgick till 673 mkr (670). Även driftnettot var i nivå med tidigare år och uppgick till 1 105 mkr (1 114). I ett jämförbart bestånd var driftnettot oförändrat, men överskottsgraden ökade till 75 procent (74) för kvartalet.

Värdeförändringen på fastigheter uppgick under perioden till 66 mkr (223) och realiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –416 mkr (–560) till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat efter skatt ökade till 287 mkr (245).

Marknadsöversikt

Den svenska ekonomin

Trots en ökad finansiell osäkerhet på framförallt de europeiska marknaderna och en pågående eurokris har svensk ekonomi utvecklats positivt under 2012. Den svenska kronan har stärkts ytterligare, vilket sänker inflationen och dämpar exporten på sikt. Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos för den svenska BNP-tillväxten för helåret 2012 har justerats upp till 1,3 procent från tidigare 0,7 procent. Tillväxten bedöms dock inte vara uthållig och prognosen för 2013 har sänkts från 2,3 till 1,8 procent.

Återhämtningen på arbetsmarknaden dröjer och enligt KI kommer utvecklingen att vara något sämre än vad de tidigare bedömt. I den senaste prognosen kommer arbetslösheten att öka till 7,9 procent i slutet av 2013 mot tidigare bedömda 7,6.

Riksbanken sänkte reporäntan till 1,25 procent vid sitt senaste möte i september. I KI:s senaste prognos, som är i linje med marknadens förväntningar, är bedömningen att Riksbanken kommer att sänka räntan ytterligare till 1 procent innan utgången av 2012.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen sjönk under tredje kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år, enligt uppgifter från DTZ Research. Totalt för 2012 har fastigheter för cirka 63 mdkr (74) omsatts, varav cirka 40 procent i Stockholm. Genomförda affärer visar på ett fortsatt ökat intresse för kontorsfastigheter i storstadsregionerna.

Svenska aktörer stod för merparten av omsättningen under perioden.

Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm CBD och Stockholms innerstad har fortsatt att utvecklas positivt under 2012 med stigande marknadshyror som följd. I Stockholms ytterstad har hyresnivåerna däremot sjunkit något sedan årsskiftet. Vakansnivåerna för moderna kontorslokaler i Stockholm CBD har under året legat stabilt kring 4–5 procent, mycket tack vare ett än så länge begränsat tillskott av nya lokaler. Även i Stockholms innerstad har vakansnivån varit stabil och uppgår till knappt 10 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 har under 2012 varit stabila och uppgår till knappt 4,7 procent respektive 5,2 procent. I ytterstaden bedöms direktavkastningen uppgå till närmare 6,5 procent, vilket är en mindre ökning sedan 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. Även vakansnivån påverkas av dessa faktorer och i CBD har den sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till knappt 6 procent enligt DTZ.

Även direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD har sjunkit något sedan årsskiftet och bedöms uppgå till strax över 5 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 ha ökat något sedan årsskiftet och uppgår till drygt 9 procent. Även vakansnivåerna för fastigheter med A-läge i Lund bedöms ha ökat något och uppgår till drygt 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.

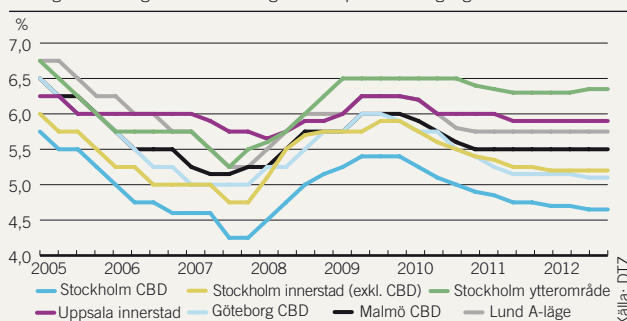
Uppsala

Hyresmarknaden i Uppsala har under de senaste åren stärkts vad gäller de bästa moderna kontorslokalerna i centrala lägen. Marknadshyror har därigenom stigit och ligger sedan början av året på en stabilt hög nivå. 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 uppgår till omkring 6 procent.

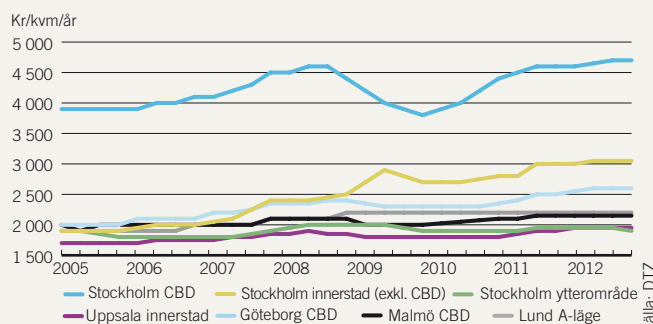
Marknadens direktavkastningskrav kontor

Avser genomsnittligt direktavkastningskrav vid periodens utgång



Marknadshyror kontor

Avser snitthyra vid periodens utgång



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sept 2012	Jan–sept 2011	Juli–sept 2012	Juli–sept 2011	Okt 2011– sept 2012	Jan–dec 2011
Hyresintäkter	4 461	4 516	1 481	1 514	5 993	6 048
Driftkostnader	–540	–593	–153	–153	–746	–799
Reparationer och underhåll	–86	–103	–26	–31	–130	–147
Fastighetsadministration	–172	–214	–50	–62	–257	–299
Fastighetsskatt	–342	–363	–111	–124	–459	–480
Tomträttsavgäld	–98	–83	–36	–30	–127	–112
Summa fastighetskostnader	–1 238	–1 356	–376	–400	–1 719	–1 837
Driftnetto	3 223	3 160	1 105	1 114	4 274	4 211
Central administration	–57	–64	–18	–19	–82	–89
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	–2	–2	0	–1	–3	–3
Övriga rörelsekostnader	0	–2	0	–	0	–2
Rörelseresultat	3 164	3 092	1 087	1 094	4 189	4 117
Räntenetto	–1 198	–1 232	–414	–424	–1 615	–1 649
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 966	1 860	673	670	2 574	2 468
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 083	2 498	66	223	2 358	3 773
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	–360	–693	–416	–560	–598	–931
Övrigt resultat avyttring förvaltningsfastigheter	69	–27	60	–17	69	–27
Resultat före skatt	2 758	3 638	383	316	4 403	5 283
Skatt	–718	–899	–96	–71	–1 164	–1 345
Periodens resultat	2 040	2 739	287	245	3 239	3 938
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessäkringar	7	191	3	–3	9	193
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	–2	–50	–1	1	–3	–51
Pensioner (aktuariella vinster/förluster)	–	–	–	–	–58	–58
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	–8	0	–3	20	12
Inkomstskatt pensioner	0	3	0	1	9	12
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	5	136	2	–4	–23	108
Summa totalresultat för perioden¹⁾	2 045	2 875	289	241	3 216	4 046
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	72	70	75	74	71	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,6	2,6	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 4 461 mkr (4 516). I ett jämförbart bestånd ökade däremot hyresintäkterna med närmare 2 procent, främst förklarad av hyreshöjningar.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 368 mkr (353), varav 21 procent (27) är intäktspåverkande under 2012. Omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra om 644 mkr (681) har genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 2,1 procent (2,1). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 0 mkr (124).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av kvartalet till 6 029 mkr (6 026) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,5 år (4,5).

Uthyrningsgraden ökade till 93,4 procent (92,8) per 30 september 2012.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 9 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd var minskningen 3 procent och förklaras främst av lägre kostnader för el och snöröjning.

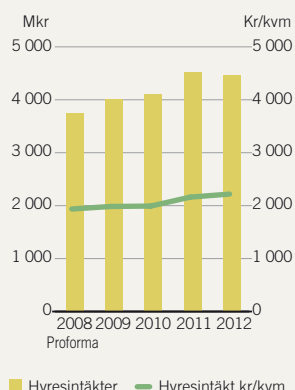
Driftnetto

Driftnettot ökade till 3 223 mkr (3 160), en förbättring med 2 procent. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med nästan 4 procent till följd av såväl högre hyresintäkter som lägre fastighetskostnader. Överskottsgraden förbättrades till 72 procent (70).

Administration

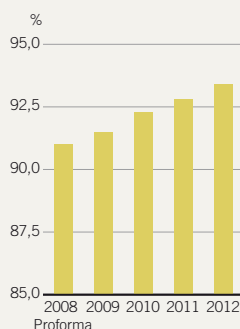
Kostnaden för fastighetsadministration minskade till 172 mkr (214), en minskning med 20 procent. Minskningen förklaras främst av genomförda effektiviseringar. Även kostnaden för central administration minskade och uppgick till 57 mkr (64).

Hyresintäkter, januari–september



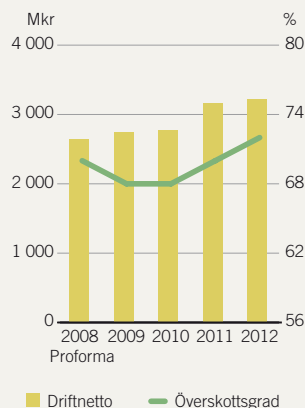
I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med närmare 2 procent, främst förklarad av hyreshöjningar.

Uthyrningsgrad 30 september



Genomförda nyuthyrningar medförde att uthyrningsgraden ökade till 93,4 procent (92,8) per 30 september 2012.

Driftnetto, januari–september



Driftnettot ökade under perioden till följd av högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader och överskottsgraden förbättrades till 72 procent (70).

Kommentarer resultaträkning

Räntenetto

Räntenettet förbättrades till –1 198 mkr (–1 232). Den 30 september 2012 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 3,4 (3,8) procent. Refinansieringsräntan, inklusive kreditmarginaler, för en motsvarande låneportfölj minskade till 2,4 procent. Genomsnittlig räntebindning ökade till 4,7 år (2,5) genom en successiv förlängning av räntebindningsförfall upp mot 11 år. Räntebindningsförfall längre än 5 år ökade till 49 procent (25) av räntebärande skulder. Andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader minskade till 47 procent (57) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden ökade till 2,6 gånger (2,5) till följd av ett högre rörelseresultat och 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 1 966 mkr (1 860), en ökning med nästan 6 procent. Förbättringen förklaras främst av det starkare driftnettot och ett lägre räntenetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2012 har hela fastighetsbeståndet värde-

rats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per halvårsskiftet 2012.

Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter ökat med 1 083 mkr sedan årsskiftet, vilket motsvarar en värdeökning på 1,3 procent. Värdeökningen utgörs främst av höjningar i marknadshyresantagandena och för fastigheterna i Göteborg och Stockholm. Värdenedgången totalt för fastigheterna i Öresund respektive Uppsala är hänförlig till enskilda fastigheter. Direktavkastningskraven i beståndet sjönk något under perioden och uppgick i genomsnitt till 5,72 procent, att jämföra med 5,78 procent för motsvarande fastigheter vid årsskiftet.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,9
Marknadshyresförändring	1,5
Andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	–1,1
Totalt Vasakronan	1,3

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

Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	1,7	1,2
Göteborg	2,5	0,4
Öresund	–2,2	–0,2
Uppsala	–1,3	–0,1
Totalt Vasakronan		1,3

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	1,1	1,0
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,9	0,1
Transaktioner	–	0,2
Totalt Vasakronan		1,3

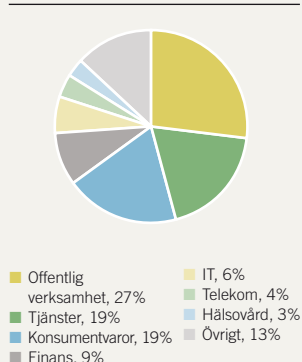
Tio största hyresgästerna

	Andel i % ¹⁾
SEB	3
Försäkringskassan	3
Rikspolisstyrelsen	3
H&M	2
Posten Sverige	2
Kriminalvården	2
Sony Mobile Communications	2
Ericsson Sverige	2
Domstolsverket	1
Ährléns	1
Summa	21

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	483	304	5
2013	1 178	805	13
2014	865	1 144	19
2015	751	986	16
2016	316	638	11
2017–ff	674	1 877	31
Garage	1 181	168	3
Summa kommersiellt	5 448	5 922	98
Bostäder	1 285	107	2
Totalt	6 733	6 029	100

Cirka 15 procent av kontraktsportföljen omförhandlas varje år. Genomsnittlig återstående löptid uppgår till 4,5 år.

Kommentarer resultaträkning

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till –360 mkr (–693) till följd av att långfristiga marknadsräntor sjönk under perioden. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer, om derivaten behålls till förfall, inte heller att ge någon effekt på resultatet.

Övrigt resultat avyttring förvaltningsfastigheter

Övrigt resultat avyttring förvaltningsfastigheter uppgick till 69 mkr (–27). Resultatet utgörs av nettot av avyttrad goodwill, uppskjuten skatt och avdrag för latent skatt på sålda fastigheter.

Skatt

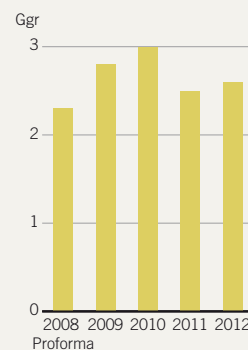
I koncernen redovisas en total skattekostnad om –718 mkr (–899). Av skattekostnaden utgörs –609 mkr (–700) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Aktuell skatt uppgår till –109 mkr (–199) 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 2012-09-30
Kapitalbindning	minst 2 år	2,6 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	30 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	128 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,6 ggr
Räntebindning	1–5 år	4,7
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	47 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Räntetäckningsgrad, jan–sept



Räntetäckningsgraden har ökat, främst till följd av högre rörelseresultat, och överstiger målet på 1,9 ggr.

Finansiering förfallostruktur 2012-09-30

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	21 172	47	3,3 ¹⁾	13 711	30	14 950	100
1–2 år	–230	–1	3,3	9 426	21	–	–
2–3 år	1 285	3	3,8	7 068	16	–	–
3–4 år	–703	–2	3,1	4 508	10	–	–
4–5 år	1 732	4	3,8	5 142	11	–	–
5 år och över	22 212	49	3,2	5 613	12	–	–
Totalt	45 468	100	3,4	45 468	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 2,2%.

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 (2,5).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2012-09-30	2011-09-30	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 335	2 393	2 369	2 409	2 393
Förvaltningsfastigheter	83 029	80 453	83 301	80 324	82 370
Materiella anläggningstillgångar	46	50	47	53	52
Finansiella anläggningstillgångar	507	514	511	526	505
Summa anläggningstillgångar	85 917	83 410	86 228	83 312	85 320
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	772	780	670	760	846
Likvida medel	2 596	1 449	2 153	2 106	2 480
Summa omsättningstillgångar	3 368	2 229	2 823	2 866	3 326
Summa tillgångar	89 285	85 639	89 051	86 178	88 646
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	31 549	29 558	31 259	29 317	29 716
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	31 758	30 879	31 587	32 674	31 786
Uppskjuten skatteskuld	8 377	7 405	8 468	7 426	7 993
Ej räntebärande skulder	1 501	944	1 098	392	1 206
Summa långfristiga skulder	41 636	39 228	41 153	40 492	40 985
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	13 710	14 476	14 176	13 948	14 508
Ej räntebärande skulder	2 390	2 377	2 463	2 421	3 437
Summa kortfristiga skulder	16 100	16 853	16 639	16 369	17 945
Summa eget kapital och skulder	89 285	85 639	89 051	86 178	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			5	2 040	2 045
Utdelning				-212	-212
Utgående eget kapital 2012-09-30	4 000	4 227	-30	23 352	31 549

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 september 2012 till 2 235 mkr (2 293). 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 på varumärket Vasakronan och uppgick till 100 mkr (100).

Förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2012 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 83 029 mkr jämfört med 82 370 mkr vid årsskiftet 2011/2012. Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 083 mkr (2 498), vilket motsvarar en värdeökning på 1,3 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

Större pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 3 340 mkr (3 375), varav 1 721 mkr (1 710) var upparbetat per 30 september 2012.

Under kvartalet påbörjades ombyggnaden om totalt cirka 31 000 kvadratmeter i fastigheten Telefonfabriken 1 på Telefonplan utanför Stockholm. Investeringen uppgår till 320 mkr och inflyttning beräknas ske i början av 2014. Per sista september 2012 uppgick uthyrningsgraden i projektet till 76 procent och utgörs av uthyrningar till bland annat Försäkringskassan.

Ett projekt i Göteborg avseende ny- och ombyggnad till kriminalvården avslutades under det tredje kvartalet. Projektet är fullt uthyrt och investeringen uppgick till 736 mkr.

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 87 procent per den 30 september 2012.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2012	2011
Ingående värde 1 januari	82 370	77 633
Investeringar	1 482	1 254
Förvärv	2 716	138
Försäljningar	-4 637	-1 012
Orealiserad värdeförändring	1 098	2 440
Utgående värde 30 sept	83 029	80 453

Under tredje kvartalet frånträdde de åtta fastigheter där avtal om försäljning tecknats under det andra kvartalet.

Fastighetsprojekt per 2012-09-30

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 180	717	61	58 000	juli 2014	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	440	151	34	22 900	dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	360	342	95	30 000	juni 2013	84
Stockholm, Telefonplan	Telefonfabriken 1, Telefonplan	320	10	3	31 000	jan 2014	76
Stockholm, Solna	Rosenborg 3, Frösunda	300	57	19	9 000	jan 2014	50
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	240	110	46	6 580	juni 2013	83
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	185	180	97	39 500	okt 2012	92
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	165	50	30	8 000	dec 2014	82
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	104	70	32 000	sept 2013	96
Totalt större fastighetsprojekt		3 340	1 721	52			87
Övriga projekt över 10 mkr		833	441				
Totalt		4 173	2 162				

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 september 2012 till 8 377 mkr (7 405) 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.

Regeringen har föreslagit en sänkning av bolagsskatten till 22 procent från och med 1 januari 2013. Om den föreslagna sänkningen genomförs uppkommer en positiv engångseffekt under det fjärde kvartalet om cirka 1 370 mkr till följd av omvärderingen av uppskjuten skatteskuld.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel minskade till 42 872 mkr (43 906) till följd av fastighetsförsäljningar. Genomsnittlig kapitalbindning ökade till 2,6 år (2,2) och andelen låneförfall kommande 12 månader uppgick till 30 procent (32) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden hade andelen kapitalmarknadsfinansiering ökat till 62 (56) procent och andelen bankfinansiering minskat till 38 (44) procent. Ökningen av kapitalmarknadsfinansiering beror främst på att certifikatsupplåning ersatt kortfristiga banklån utan säkerhet.

Under perioden har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 7,3 mdkr, varav 4,8 mdkr är förlängningar. Dessutom har banklån på 3,4 mdkr tagits upp med pantbrev som säkerhet.

Likvida medel uppgick till 2 596 mkr (1 449) och bindande kreditlöften, vilka ej var utnyttjade, uppgick till 14 950 mkr (15 000). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 128 procent (114) av låneförfall kommande 12 månader.

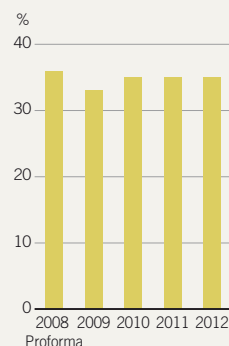
Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag ökade till 15 168 mkr vilket motsvarar 17 procent av totala tillgångar. Policy är att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 2 045 mkr (2 875) till 31 549 mkr. Under perioden har utdelning lämnats till ägaren om 212 mkr.

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

Soliditet



Soliditeten uppgick till 35 procent (35) per 30 september 2012.

Finansieringskällor 2012-09-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	7 838	17
MTN-program	25 000	20 218	45
NOK-obligationer	344	344	1
Banklån utan säkerhet	1 900	1 900	4
Banklån mot säkerhet	15 168	15 168	33
Bindande kreditlöften	14 950	–	–
Totalt		45 468	100

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

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sept 2012	Jan–sept 2011	Juli–sept 2012	Juli–sept 2011	Okt 2011– sept 2012	Jan–dec 2011
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	3 164	3 092	1 087	1 094	4 189	4 117
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-8	-16	-3	-5	-18	-27
Betald ränta netto	-1 308	-1 272	-505	-475	-1 723	-1 687
Betald skatt	-13	-16	-4	-4	-14	-17
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 835	1 788	575	610	2 434	2 386
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	-35	143	-118	-93	109	288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 800	1 931	457	517	2 543	2 674
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 482	-1 256	-487	-398	-2 126	-1 900
Förvärv av fastigheter	-2 716	-138	-630	-138	-2 714	-136
Försäljning av fastigheter	4 253	1 074	1 404	633	4 253	1 074
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-6	-2	-2	1	-10	-6
Aktier och andelar netto	-5	-5	-5	-5	-10	-10
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	373	-	-	-	373	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	417	-327	280	93	-234	-978
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	2 217	1 604	737	610	2 309	1 696
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-1 273	-1 465	-	-	-1 273	-1 465
Upptagna räntebärande skulder	8 039	32 998	748	25 831	-12 328	12 631
Amorteringar räntebärande skulder	-8 867	34 133	-1 042	-27 098	12 439	-12 827
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 101	-2 600	-294	-1 267	-1 162	-1 661
Periodens kassaflöde	116	-996	443	-667	1 147	35
Likvida medel vid periodens början	2 480	2 445	2 153	2 106	1 449	2 445
Periodens kassaflöde	116	-996	443	-667	1 147	35
Likvida medel vid periodens slut	2 596	1 449	2 596	1 449	2 596	2 480

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 1 835 mkr (1 788). Ökningen förklaras främst av ett högre rörelseresultat.

Efter en ökning av rörelsekapitalet på –35 mkr (143) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 800 mkr (1 931).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 417 mkr (–327).

Nettot från transaktionsverksamheten medförde ett positivt kassaflöde om 1 537 mkr (936). Försäljningar under perioden uppgick till 4 523 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 4 253 mkr. Förvärv under perioden uppgick till –2 716 mkr (–138).

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

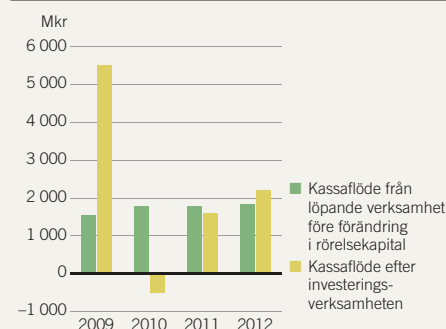
Investeringar i befintliga fastigheter ökade till –1 482 mkr (–1 256).

Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 2 217 mkr (1 604).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten minskade till –2 101 mkr (–2 600). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag samt utdelning om totalt –1 273 mkr (–1 465). Därtill har räntebärande skulder minskat med –828 mkr (–1 135) till följd av amorteringar.

Kassaflöden, januari–september



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
Gårda 16:17 m.fl.	Göteborg	Platzer	565	2012-07-03
Claus Mortensen 34	Malmö	Jyma	53	2012-08-31
Inom Vallgraven 21:11 m.fl.	Göteborg	Wallenstam	408	2012-09-03
Städet 1	Sollentuna, Stockholm	Ancore	441	2012-09-04
Summa fastighetsvärde			4 644	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–121	
Total köpeskillning			4 523	

Fastighetsförvärv

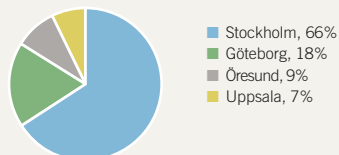
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Inom Vallgraven 22:16 m.fl.	Göteborg	Diligentia	2 147	2012-04-02
Bassängkajen	Malmö	Skanska	652	2012-09-28
Summa fastighetsvärde			2 799	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–83	
Total köpeskillning			2 716	

Vasakronan totalt och per region

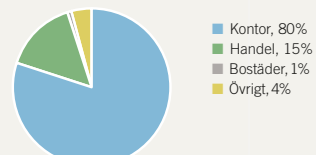
Totalt Vasakronan januari–september

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	83 029	80 453
Hysesintäkter, mkr	4 461	4 516
Driftnetto, mkr	3 223	3 160
Överskottsgrad, %	72	70
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	93
Antal fastigheter, balansdagen	194	216
Area, tkvm, balansdagen	2 600	2 756

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



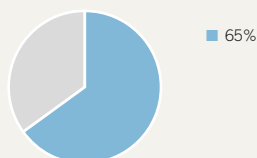
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



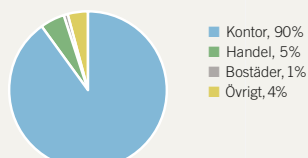
Stockholm januari–september

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	54 218	55 109
Hysesintäkter, mkr	2 907	3 093
Driftnetto, mkr	2 085	2 146
Överskottsgrad, %	72	69
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	92	91
Antal fastigheter, balansdagen	92	111
Area, tkvm, balansdagen	1 606	1 818

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



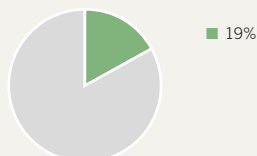
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



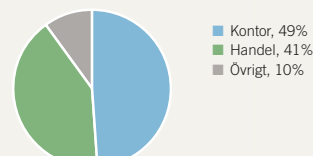
Göteborg januari–september

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	15 222	13 086
Hysesintäkter, mkr	825	720
Driftnetto, mkr	643	552
Överskottsgrad, %	78	77
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	97
Antal fastigheter, balansdagen	37	35
Area, tkvm, balansdagen	420	365

Kontrakterad hyra, andel av Vasakronan totalt



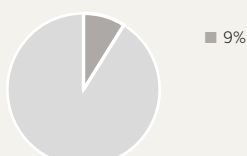
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



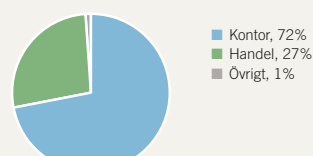
Öresund januari–september

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	8 331	7 288
Hysesintäkter, mkr	418	410
Driftnetto, mkr	278	267
Överskottsgrad, %	67	65
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	96
Antal fastigheter, balansdagen	37	43
Area, tkvm, balansdagen	320	315

Kontrakterad hyra andel av Vasakronan totalt



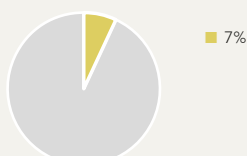
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



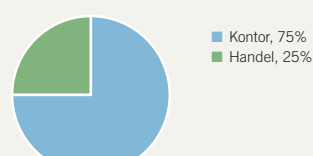
Uppsala januari–september

	2012	2011
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	5 258	4 970
Hysesintäkter, mkr	311	293
Driftnetto, mkr	217	195
Överskottsgrad, %	70	67
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	94
Antal fastigheter, balansdagen	28	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–sept 2012	Jan–sept 2011
Nettoomsättning	270	310
Rörelsens kostnader	–331	–386
Realisationsresultat försäljningar	672	309
Rörelseresultat	611	233
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	267	303
Räntenetto	–1 178	–1 146
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	–361	–709
Resultat före skatt	–661	–1 319
Skatt	351	347
Årets resultat	–310	–972
Övrigt totalresultat		
Kassaflödessäkringar	7	191
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	–2	–50
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	5	141
Summa totalresultat för perioden	–305	–831

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 270 mkr (310) och resultat före skatt uppgick till –661 mkr (–1 319). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 588 mkr (1 443).

Balansräkning

Belopp i mkr	2012-09-30	2011-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	24	27
Aktier och andelar i koncernbolag	30 059	29 008
Fordringar hos dotterbolag	5 280	4 213
Uppskjuten skattefordran	406	630
Långfristiga fordringar	159	125
Summa anläggningstillgångar	35 928	34 003
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos moderbolag	142	–
Fordringar hos dotterbolag	27 027	28 183
Kortfristiga fordringar	590	443
Likvida medel	2 588	1 443
Summa omsättningstillgångar	30 347	30 069
SUMMA TILLGÅNGAR	66 275	64 072
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	16 984	16 734
Skulder		
Räntebärande skulder	43 438	42 054
Ej räntebärande skulder	2 133	1 503
Skulder till dotterbolag	3 720	3 781
Summa skulder	49 291	47 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 275	64 072

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 335 (342).

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 förvaltningsfastigheterna.

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 8 november 2012

Fredrik Wirdeus

Verkställande direktör

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich

Chef ekonomi och finans

Telefon: 08-566 205 40

E-post: christer.nerlich@vasakronan.se

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag för Vasakronan AB per 30 september 2012 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 8 november 2012

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	Jan–sept 2012	Jan–sept 2011	Juli–sept 2012	Juli–sept 2011	Okt 2011– sept 2012	Jan–dec 2011
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,4	92,8	93,4	92,8	93,4	93,0
Överskottsgrad, %	72	70	75	74	71	70
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	1 482	1 256	487	398	2 126	1 900
Fastighetsförvärv, mkr	2 716	138	630	138	2 714	136
Fastighetsförsäljningar, mkr	–4 253	–1 074	–1 404	–633	–4 253	–1 074
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	–55	320	–287	–97	587	962
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	83 029	80 453	83 029	80 453	83 029	82 370
Area på balansdagen, tkvm	2 600	2 756	2 600	2 756	2 600	2 762
Antal fastigheter på balansdagen	194	216	194	216	194	216
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6	2,5
Soliditet på balansdagen, %	35	35	35	35	35	34
Belåningsgrad på balansdagen, %	52	55	52	55	52	53
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,4	3,8	3,4	3,8	3,4	3,8
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	42 872	43 906	42 872	43 906	42 872	43 814
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 835	1 788	575	610	2 434	2 386
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	335	342	335	342	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 räntenettot.

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

Bokslutsrapport 2012	7 februari 2013
Årsredovisning 2012	Mars 2013

Årsstämma	Maj 2013
-----------	----------

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

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till 83 miljarder kronor. Inriktningen är kontorslokaler och butiker i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 194 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