

VASAKRONAN

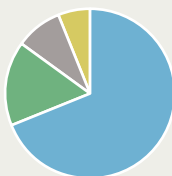
Delårsrapport januari–september 2011

- Hyresintäkterna ökade till 4 516 mkr (4 102).
- Uthyrningsgraden förbättrades till 92,8 procent (92,3).
- Driftnettot ökade till 3 160 mkr (2 788) med en överskottsgrad på 70 procent (68).
- Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades med 4 procent genom det starkare driftnettot och uppgick till 1 860 mkr (1 782).
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 3,2 procent (4,8) till 80,5 mdkr förklarad av stigande marknadshyror och lägre direktavkastningskrav.
- Resultat efter skatt uppgick till 2 739 mkr (4 204).

Vasakronan i sammandrag (mkr)

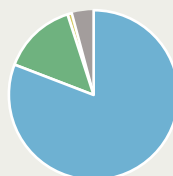
	Jan–sept 2011	Jan–sept 2010	Juli–sept 2011	Juli–sept 2010	Okt 2010– sept 2011	Jan–dec 2010
Hyresintäkter	4 516	4 102	1 514	1 397	5 922	5 508
Driftnetto	3 160	2 788	1 114	982	4 086	3 714
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 860	1 782	670	647	2 413	2 335
Resultat efter skatt	2 739	4 204	245	1 964	3 845	5 310
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 788	1 777	609	555	2 350	2 339
Marknadsvärde fastigheter	80 453	70 735	80 453	70 735	80 453	77 633
Uthyrningsgrad, %	92,8	92,3	92,8	92,3	92,8	92,8
Överskottsgrad, %	70	68	74	70	69	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,6	3,0	2,5	2,9
Soliditet, %	35	35	35	35	35	32

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Stockholm, 69%	Öresund, 9%
Göteborg, 16%	Uppsala, 6%

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontor, 81%	Bostäder, 1%
Handel, 14%	Övrigt, 4%

Vasakronan tredje kvartalet 2011

Transaktioner

Under det tredje kvartalet utökades beståndet i Västra Hamnen i Malmö genom förvärvet av Jungmannen 1. Fastigheten förvärvades av Alecta för ett fastighetsvärde om 136 mkr och utgörs av drygt 5 000 kvadratmeter kontorslokaler.

Under kvartalet tecknades även avtal om ett framtida förvärv av Koggen 2 från NCC för ett bedömt fastighetsvärde om 246 mkr. Fastigheten, som också är belägen i Västra Hamnen i Malmö, omfattar cirka 8 000 kvadratmeter och beräknas vara färdigställd hösten 2012.

Under kvartalet frånträdde fastigheterna Gångaren 10 och Järnplåten 23 i Stockholm där avtal om försäljning träffats under tidigare kvartal.

Transaktionerna är ett led i den fortsatta renodlingen av beståndet mot moderna kontors- och butikslokaler.

Nyuthyrningar

Uthyrningsgraden ligger fortsatt på en relativt hög nivå och uppgick per 30 september till 92,8 procent (92,3). Under det tredje kvartalet har dock uthyrningsgraden minskat något främst till följd av Ericssons avflytt vid Telefonplan.

Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande en årshyra på 71 mkr. Bland annat tecknades ett tioårigt hyresavtal med The North Face i Arkaden i Göteborg.

Bland övriga nyuthyrningar kan nämnas uthyrningarna i Westmanska Palatset i centrala Stockholm till International IDEA och Banqsoft. I oktober tecknades avtal med Bilprovningen om uthyrning av 1 000 kvadratmeter kontor i Kista Entré i Stockholm. Vasakronans gröna tilläggstjänster och den kommande miljöklassningen av fastigheten, var avgörande för Bilprovningens val av lokal.

Stabila fastighetsvärden

Fastighetsvärdena i Vasakronan fortsatte att stiga något under det tredje kvartalet. Värdeökningen uppgick till 0,3 procent under kvartalet och förklaras i första hand av sänkta direktavkastningskrav. Störst har ökningen varit i Göteborg och Stockholm med 0,5 respektive 0,3 procent.

Resultat tredje kvartalet

Hyresintäkterna fortsatte att öka under det tredje kvartalet och uppgick till 1 514 mkr (1 397), främst genom de förvärv som genomfördes i slutet av 2010. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent. Även driftnettot förbättrades och ökningen jämfört med samma kvartal föregående år uppgick till 13 procent. I ett jämförbart bestånd var förbättringen 8 procent främst till följd av lägre reparations- och underhållskostnader.

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade med cirka 4 procent till 670 mkr (647), trots att stigande marknadsräntor har lett till försämrat räntenetto. Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 223 mkr (1 381). Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -560 mkr (28) förklarar av sänkta långa marknadsräntor, vilket i sin tur kommer att ge lägre räntekostnader framöver. Resultat före skatt uppgick till 316 mkr (2 056) och resultat efter skatt uppgick till 245 mkr (1 964).

Marknadsöversikt

Den svenska ekonomin

Stämmningsläget förändrades under sommaren genom försämrade utsikter för såväl den globala som framförallt den europeiska konjunkturen. I Sverige har tillväxten i ekonomin dämpats och Konjunkturinstitutet har sänkt sin prognos för BNP-ökning till 1,9 procent under 2012 och 3,4 procent under 2013. Utsikterna på arbetsmarknaden försämrades och arbetslösheten bedöms nu komma att ligga kvar på dagens nivå under 2012. Även hushållens optimism har påverkats och en något svagare konsumtion förutspås.

Riksbanken lät vid sitt senaste möte reporäntan vara oförändrad på 2,0 procent. Samtidigt beslutades att skjuta på fortsatta höjningar framåt i tiden men räntebanan lämnades oförändrad.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har hittills påverkats marginellt av oron på de finansiella marknaderna. Tillgången på kapital som söker fastighetsinvesteringar är dock alltjämt stor. Under det tredje kvartalet har fastigheter för 22 mdkr bytt ägare, vilket innebär en ökning med 18 procent jämfört med samma period föregående år. Intresset från utländska aktörer bedöms fortfarande vara stort men deras andel av omsättningsvolymen är dock fortsatt förhållandevis låg. Av den totala omsättningsvolymen avsåg drygt en fjärdedel fastigheter i Stockholm och cirka en tredjedel kontorsfastigheter.

Stockholm

Hyresmarknaden för kontor i Stockholms innerstad är fortsatt god med god efterfrågan på moderna objekt. För de bästa lokalerna bedöms marknadshyran ha stigit med cirka 5 procent sedan årsskiftet. Marknadshyrorna i de bästa ytterstadslägena visade under början av året en svag tendens till stigande hyror men de bedöms vara oförändrade under det tredje kvartalet.

Tillskottet av nya lokaler på hyresmarknaden är relativt begränsat vilket leder till sjunkande vakansnivåer. Vakansnivån i Stockholm CBD ligger runt 7 procent och i övriga innerstaden uppgår vakanserna till knappt 10 procent. I Stockholms ytterområden har vakanserna varit oförändrade under året och vakansnivån bedöms till cirka 13 procent.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD har till följd av den oro som uppstod i slutet av sommaren stabiliserats under det senaste kvartalet. Direktavkastningskraven för de bästa objekten bedöms ligga runt 4,75 procent i CBD och runt 5,25 procent i övriga innerstaden. I ytterstaden bedöms direktavkastningen uppgå till 6,25 – 7,5 procent beroende på läge och kvalitet.

Göteborg

Kontorshyrorna har sedan slutet av 2010 visat en svagt stigande trend i Göteborg. Vakansnivån i Göteborg CBD sjunker svagt och uppgår nu till cirka 7 procent.

Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD har sjunkit med nästan 0,25 procentenheter sedan årsskiftet och bedöms nu understiga 5,25 procent.

Öresund

Kontorshyresmarknaden i Öresund har varit stabil även under det tredje kvartalet och hyresnivåerna var oförändrade. För kontor i Malmö CBD bedöms vakansgraden till runt 9 procent och för A-läge i Lund bedömdes den till runt 5 procent.

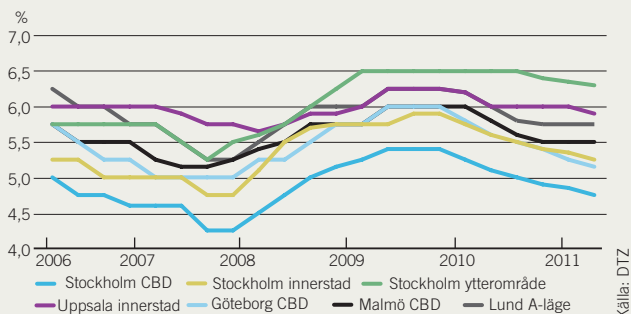
Direktavkastningskraven bedöms för de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD till runt 5,5 procent och strax under 6 procent för A-läge i Lund.

Uppsala

Hyresmarknaden för kontor i Uppsala har stärkts vad gäller de bästa moderna lokalerna i centrala lägen och bedömningen är att marknadshyrorna har stigit något. Vakansgraden bedöms till cirka 5 procent i de centrala delarna.

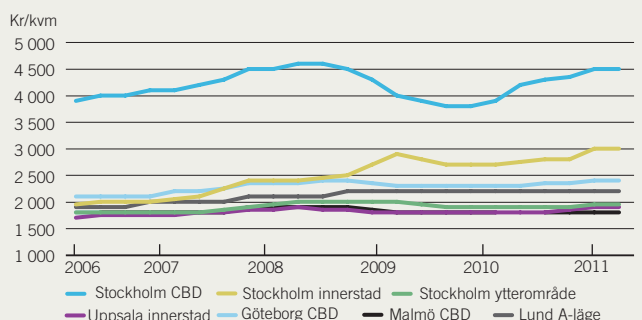
För centrala kontorsfastigheter bedöms direktavkastningskraven för de bästa objekten till strax under 6 procent.

Marknadens direktavkastningskrav kontor



Källa: DTZ

Marknadshyror kontor



Källa: DTZ

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sept 2011	Jan–sept 2010 ³⁾	Juli–sept 2011	Juli–sept 2010 ³⁾	Okt 2010– sept 2011	Jan–dec 2010 ³⁾
Hyresintäkter	4 516	4 102	1 514	1 397	5 922	5 508
Driftkostnader	-593	-573	-153	-159	-806	-786
Reparationer och underhåll	-103	-112	-31	-30	-157	-166
Fastighetsadministration	-214	-218	-62	-59	-293	-297
Fastighets-skatt	-363	-331	-124	-133	-465	-433
Tomträttsavgäld	-83	-80	-30	-34	-115	-112
Summa fastighetskostnader	-1 356	-1 314	-400	-415	-1 836	-1 794
Driftnetto	3 160	2 788	1 114	982	4 086	3 714
Central administration	-64	-78	-19	-14	-92	-106
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-2	2	-1	2	-2	2
Övriga rörelsekostnader	-2	-	-	-	-3	-1
Rörelseresultat	3 092	2 712	1 094	970	3 989	3 609
Räntenetto	-1 232	-930	-424	-323	-1 576	-1 274
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 860	1 782	670	647	2 413	2 335
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 498	3 197	223	1 381	3 330	4 029
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-693	50	-560	28	-640	103
Avyttrad goodwill	-27	-9	-17	-	-30	-12
Resultat före skatt	3 638	5 020	316	2 056	5 073	6 455
Skatt	-899	-1 320	-71	-540	-1 226	-1 647
Resultat från kvarvarande verksamhet	2 739	3 700	245	1 516	3 847	4 808
Resultat från avvecklad verksamhet ¹⁾	-	504	-	448	-2	502
Periodens resultat	2 739	4 204	245	1 964	3 845	5 310
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessäkringar	191	-53	-3	54	531	287
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-50	14	1	-14	-140	-76
Pensioner (aktuariella vinster/förluster)	-	-	-	-	18	18
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-8	-	-3	-	-19	-11
Inkomstskatt pensioner	3	-	1	-	1	-2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	136	-39	-4	40	391	216
Summa totalresultat för perioden²⁾	2 875	4 165	241	2 004	4 236	5 526
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	70	68	74	70	69	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,6	3,0	2,5	2,9

1) Avser Bostadsaktiebolaget Dombron, se vidare not 20 i Vasakronans årsredovisning 2010.

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

3) Med anledning av tillämpningen av IAS 19, Ersättningar till anställda avseende förmånsbestämda pensioner, har jämförelsesiffror för fastighetsadministration och central administration omräknats, se vidare sidan 15. Omräkningen medför att kostnaden för helåret 2010 för fastighetsadministration minskar från 305 mkr till 297 mkr och för central administration från 108 mkr till 106 mkr. För perioden januari till september 2010 minskade fastighetsadministrationen från 224 mkr till 218 mkr och centraladministration från 80 mkr till 78 mkr.

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden och uppgick till 4 516 mkr (4 102), en ökning med 10 procent. Ökningen förklaras i huvudsak av förvärven i slutet av 2010 samt färdigställda projekt. Genom bland annat den högre uthyrningsgraden ökade hyresintäkterna i ett jämförbart bestånd med 2 procent.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 353 mkr, varav 27 procent är intäktspåverkande under 2011. Av samtliga nyuthyrningar har 51 procent gjorts till befintliga kunder. Omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra om 681 mkr har genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 2,1 procent (0,1). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 124 mkr.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av kvartalet till 6 026 mkr (5 541) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,5 år (4,6).

Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd har ökat och uppgick per 30 september 2011 till 92,8 procent (92,3).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 3 procent till följd av fastighetsförvärv och färdigställda projekt och uppgick under perioden till 1 356 mkr (1 314). I ett jämförbart bestånd minskade däremot kostnaderna med knappt 1 procent vilket främst förklaras av lägre mediakostnader.

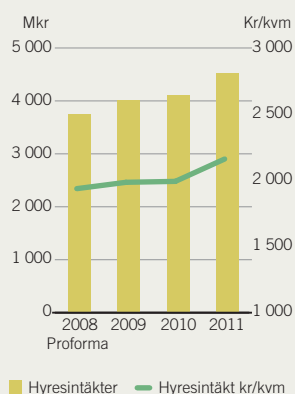
Driftnetto

Driftnettet ökade till 3 160 mkr (2 788), en förbättring med 13 procent. Förbättringen förklaras främst av de ökade hyresintäkterna. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med 3 procent till följd av intäktsförbättringen. Överskottsgraden förbättrades till 70 procent (68).

Administration

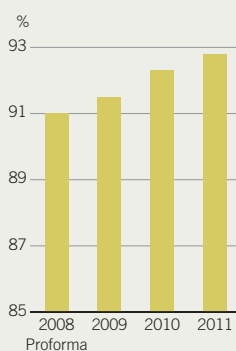
Kostnaden för fastighetsadministration minskade till 214 mkr (218) och för central administration till 64 mkr (78). I utfallet för central administration ingår kostnader för genomförda effektiviseringar om 13 mkr (26).

Hyresintäkter, januari-september



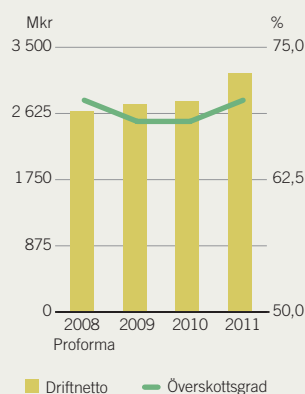
Hyresintäkterna har fortsatt att öka under 2011, främst till följd av förvärv och färdigställda projekt.

Uthyrningsgrad



Nyuthyrningar har bidragit till att uthyrningsgraden ökat till 92,8 procent per 30 september 2011.

Driftnetto, januari-september



Driftnettet har ökat 2011 till följd av de högre hyresintäkterna.

Kommentarer resultaträkning

Räntenetto

Räntenettet försämrades med 302 mkr och uppgick till -1 232 mkr (-930) för perioden. Det högre räntenettet förklaras av en högre genomsnittlig ränta och en högre låneskuld till följd av genomförda fastighetsaffärer i slutet av 2010.

Den 30 september 2011 hade den genomsnittliga låneräntan ökat till 3,8 procent (3,2) till följd av höjda korta marknadsräntor. Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj minskade till 3,0 procent förklarad av sänkta långa marknadsräntor. Genomsnittlig räntebindning ökade till 2,5 år (2,1) genom en fortsatt successiv förlängning av räntebindningsförfall upp mot 10 år. Räntebindningsförfall längre än 5 år ökade därigenom till 25 procent (11) av räntebärande skulder. Andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 57 procent (54) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden minskade till 2,5 gånger (3,0) till följd av de ökade räntekostnaderna. Jämfört med föregående kvartal var räntetäckningsgraden oförändrad. Vasakronans policy är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt steg med 4 procent till 1 860 mkr (1 782). Ökningen beror främst på resultatet från förvärvade fastigheter och färdigställda projekt.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2011 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per halvårsskiftet 2011.

Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter ökat med 2 498 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 3,2 procent. Av värdeökningen utgörs 1,8 procentenheter av höjningar i marknadshyresantagandena och 1,3 procenten-

heter av värdepåverkan till följd av sänkta direktavkastningskrav. I genomsnitt har avkastningskraven i beståndet sänkts under perioden med omkring 0,1 procent till 5,9 procent.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,3
Marknadshyresförändring	1,8
Övrigt	0,1
Totalt Vasakronan	3,2

Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	3,6	2,5
Göteborg	3,4	0,5
Öresund	1,3	0,1
Uppsala	1,6	0,1
Totalt Vasakronan	3,2	3,2

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	3,0	2,7
Projekt- och utvecklingsfastigheter	3,6	0,3
Transaktioner	-	0,2
Totalt Vasakronan	3,2	3,2

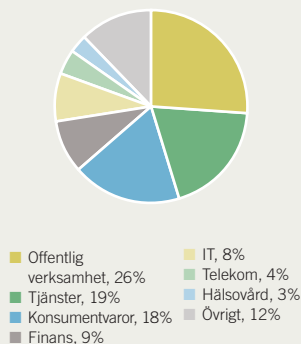
Tio största hyresgästerna

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

1) Kontrakterad hyra

Vasakronan har en diversifierad kontraktportfölj 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
2011	465	366	6
2012	1 152	906	15
2013	948	907	15
2014	760	971	16
2015	323	680	11
2016-ff	790	1 900	32
Garage	1 225	168	3
Summa kommersiellt	5 663	5 898	98
Bostäder	1 513	128	2
Totalt	7 176	6 026	100

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

Kommentarer resultaträkning

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till –693 mkr (50). Försämringen beror på lägre marknadsräntor för långa löptider.

Från och med andra kvartalet 2011 har Vasakronan slutat tillämpa säkringsredovisning för räntederivat. Derivat som sedan tidigare säkringsredovisats kommer att avvecklas enligt plan mot övrigt totalresultat. Värdeförändringen på dessa derivat uppgick till 191 mkr (–53).

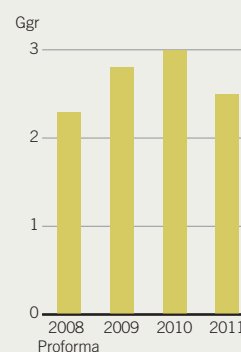
Nettot av den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick således till – 502 mkr (–3).

Skatt

I koncernen redovisas en total skattekostnad om –899 mkr (–1 320). Av skattekostnaden utgörs –700 mkr (–1 122) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Aktuell skatt uppgår till –199 mkr (–198) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Denna beräknas inte komma att betalas då koncernbidrag kan lämnas till ägaren Vasakronan Holding AB.

Räntetäckningsgrad, jan–sept



Räntetäckningsgraden har minskat till följd av de högre räntekostnaderna men överstiger med marginal målet på 1,9 ggr.

Finansieringskällor 2011-09-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	6 483	14
MTN-program	25 000	18 652	41
NOK-obligationer	350	350	1
Banklån utan säkerhet	6 766	6 766	15
Banklån mot säkerhet	13 104	13 104	29
Bindande kreditlöften	15 000	-	-
Totalt		45 355	100

Vasakronan har en diversifierad finansiering med goda reserver i form av bindande kreditlöften på 15 mdkr.

Finansiering förfallostruktur 2011-09-30

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	26 003	57	3,9	14 476	32	15 000	100
1–2 år	2 221	5	3,3	11 311	25	–	–
2–3 år	2 650	6	3,7	7 782	17	–	–
3–4 år	2 386	5	3,3	4 009	9	–	–
4–5 år	597	2	4,4	3 152	7	–	–
5 år och över	11 498	25	3,8	4 625	10	–	–
Totalt	45 355	100	3,8	45 355	100	15 000	100

Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 2,5 år (2,1) genom en ökning av räntebindningsförfall överstigande 5 år.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2011-09-30	2010-09-30	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 393	2 423	2 409	2 424	2 419
Förvaltningsfastigheter	80 453	70 735	80 324	68 917	77 633
Materiella anläggningstillgångar	50	56	53	56	55
Finansiella anläggningstillgångar	514	876	526	931	671
Summa anläggningstillgångar	83 410	74 090	83 312	72 328	80 778
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	780	1 085	760	839	943
Likvida medel	1 449	1 043	2 106	6	2 445
Tillgångar i verksamhet under avveckling	–	–	–	5 464	–
Summa omsättningstillgångar	2 229	2 128	2 866	6 309	3 388
Summa tillgångar	85 639	76 218	86 178	78 637	84 166
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	30 879	29 229	32 674	27 685	31 992
Uppskjuten skatteskuld	7 405	6 411	7 426	5 989	6 657
Ej räntebärande skulder	944	1 228	392	1 348	618
Summa långfristiga skulder	39 228	36 868	40 492	35 022	39 267
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	14 476	10 606	13 948	13 618	14 498
Ej räntebärande skulder	2 377	2 343	2 421	2 167	3 718
Skulder i verksamhet under avveckling	–	–	–	932	–
Summa kortfristiga skulder	16 853	12 949	16 369	16 717	18 216
Summa eget kapital och skulder	85 639	76 218	86 178	78 637	84 166

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2010-01-01	4 000	4 227	–388	16 924	24 763
Byte av redovisningsprincip ¹⁾				–26	–26
Justerat ingående eget kapital 2010-01-01	4 000	4 227	–388	16 898	24 737
Totalresultat			211	5 315	5 526
Utdelning				–2 500	–2 500
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare				–1 465	–1 465
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				385	385
Utgående eget kapital 2010-12-31	4 000	4 227	–177	18 633	26 683
Ingående eget kapital 2011-01-01	4 000	4 227	–177	18 633	26 683
Totalresultat			141	2 734	2 875
Utgående eget kapital 2011-09-30	4 000	4 227	–36	21 367	29 558

1) Avser omräkning pensioner, se vidare sidan 15

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 2011 till 2 293 mkr (2 321). 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.

Förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2011 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde om 80 453 mkr jämfört med 77 633 mkr vid årsskiftet. Värdeförändringen under perioden uppgick till 2 498 mkr (3 197), vilket motsvarar en värdeökning på 3,2 procent.

Med utgångspunkt i de externa värderingarna per halvårsskiftet 2011 har en uppdatering skett, där det för enskilda fastigheter tagits hänsyn till fastighetsspecifika och värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan som bedöms ha skett. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se Vasakronans årsredovisning för 2010 på sidan 38.

Fastighetsprojekt

De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 3 375 mkr (2 980), varav 1 710 mkr är upp arbetat per 30 september 2011. Under det tredje kvartalet har en ombyggnation av fastigheten Perukmakaren i centrala Göteborg påbörjats. Projektet omfattar en upprustning av fastigheten och utveckling av nya butiksytor och hotell.

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 89 procent per den 30 september 2011.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2011	2010
Ingående verkligt värde 1 jan	77 633	71 784
Investeringar	1 254	1 456
Förvärv	138	4
Försäljningar	-1 012	-5 695
Orealiserad värdeförändring	2 440	3 186
Utgående verkligt värde 30 sept	80 453	70 735

Orealiserad värdeförändring för 2010 inkluderar fastigheterna i Dombrom vilka i resultaträkningen ingår i resultatet från awecklad verksamhet.

Större fastighetsprojekt per 2011-09-30

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 000	263	58 000	Juli 2013	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	735	687	29 000	Juli 2012	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	360	27	22 900	Dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	330	291	30 000	Mar 2012	82
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	200	22	6 580	Juni 2013	0
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	160	5	8 000	Dec 2014	65
Stockholm, Kungsholmen	Lyckan 9, Lindhagensgatan	155	99	8 000	Jan 2012	91
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	64	32 000	Sept 2013	100
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	150	132	39 500	Dec 2011	90
Stockholm, Nacka Strand	Sicklaön 13:82, Hotell J	135	120	6 800	Sep 2011	100
Totalt		3 375	1 710			89

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 2011 till 7 405 mkr (6 411) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel ökade med 5 114 mkr till 43 906 mkr (38 792). Ökningen beror främst på genomförda fastighetsförvärv under 2010. Genomsnittlig kapitalbindning minskade till 2,2 (2,5) år och andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 32 procent (27) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden hade andelen kapitalmarknadsfinansiering minskat till 56 procent (66) och andelen banklån ökat till 44 procent (34). Minskningen av kapitalmarknadsfinansiering beror på att de fastighetsförvärv som gjordes i december 2010 finansierades med banklån.

Under perioden har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 3,7 mdkr, varav 2,9 mdkr är förlängningar

och 0,8 mdkr nya lån. Dessutom har Vasakronan tagit upp banklån på 2,3 mdkr, varav 1,3 mdkr är förlängningar och 1 mdkr är nya lån. Certifikatsupplåningen ökade till 6,5 mdkr och målsättningen är en fortsatt ökning.

Likvida medel uppgick till 1 449 mkr (1 043) och bindande kreditlöften, vilka ej var utnyttjade, ökade till 15 000 mkr (14 000). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 114 procent (142) av låneförfall kommande 12 månader.

Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag uppgick till 13 104 mkr vilket motsvarar 15 procent av Vasakronans totala tillgångar.

Eget kapital

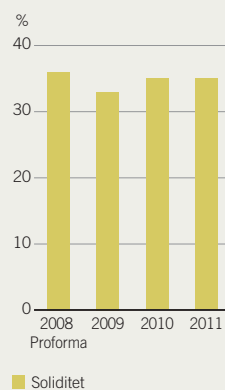
Det egna kapitalet ökade till 29 558 mkr (26 401) till följd av det positiva totalresultatet på 2 875 mkr (4 165). Från och med årsskiftet 2010/2011 tillämpar Vasakronan IAS 19, Ersättningar till anställda, avseende förmånsbestämda pensioner vilket innebär att dessa värderas till verkligt värde. Effekten på ingående balans uppgår till -26 mkr.

Soliditeten var 35 procent (35) och belåningsgraden 55 procent (55).

Finansiella risker

Finansieringsrisk	Finanspolicy	Utfall 2011-09-30
Kapitalbindning	min 2 år	2,2 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	32 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	114 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,5 ggr
Räntebindning	1–3 år	2,5 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	57 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Soliditet



Soliditeten är oförändrad jämfört med föregående år.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sept 2011	Jan–sept 2010	Juli–sept 2011	Juli–sept 2010	Okt 2010– sept 2011	Jan–dec 2010
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	3 092	2 712	1 094	970	3 989	3 609
Rörelseresultat avvecklad verksamhet	–	91	–	–9	–	91
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	–16	–1	–5	–1	–13	2
Betald ränta netto	–1 272	–1 013	–475	–401	–1 606	–1 347
Betald skatt	–16	–12	–4	–4	–20	–16
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 788	1 777	609	555	2 350	2 339
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsekapital	143	–60	–92	–93	406	203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 931	1 717	517	462	2 756	2 542
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	–1 256	–1 456	–398	–434	–1 866	–2 066
Förvärv av fastigheter	–138	–4	–138	–3	–5 724	–5 590
Försäljning av fastigheter	1 074	281	633	–	1 204	411
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	–2	–8	1	–3	–4	–10
Avyttring av nettotillgångar i koncernbolag	–	4 982	–	4 982	–2	4 980
Aktier och andelar netto	–5	–	–5	–	–12	–7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–327	3 795	93	4 542	–6 404	–2 282
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 604	5 512	610	5 004	–3 648	260
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	–1 465	–4 156	–	–2 500	–1 465	–4 156
Förändring räntebärande skulder	–1 135	–603	–1 267	–1 467	5 519	6 051
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–2 600	–4 759	–1 267	–3 967	4 054	1 895
Periodens kassaflöde	–996	753	–657	1 037	406	2 155
Likvida medel vid periodens början	2 445	290	2 106	6	1 043	290
Periodens kassaflöde	–996	753	–657	1 037	406	2 155
Likvida medel vid periodens slut	1 449	1 043	1 449	1 043	1 449	2 445

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 1 788 mkr (1 777). Ökningen förklaras av ett högre rörelseresultat som delvis motverkas av högre betald ränta.

Efter en minskning av rörelsekapitalet på 143 mkr (– 60) ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 931 mkr (1 717).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –327 mkr (3 795).

Nettot från fastighetstransaktioner medförde ett positivt kassaflöde på 936 mkr (5 259). Försäljningar under perioden uppgick till 1 074 mkr (5 263) efter avdrag för transaktions-

kostnader. I utfallet för föregående år ingår försäljningen av Dombrom. Förvärv under perioden uppgick till –138 mkr (–4).

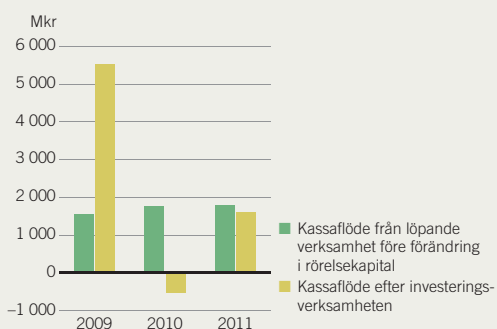
Investeringar i befintliga fastigheter minskade till –1 256 mkr (–1 456). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 1 604 mkr (5 512).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –2 600 mkr (–4 759) förklarad av en utbetalning till ägaren av koncernbidrag om 1 465 mkr samt en minskning av räntebärande skulder.

Kassaflödet uppgick till –996 mkr (753) och likvida medel uppgick till 1 449 mkr (1 043) vid utgången av perioden.

Kassaflöden, januari–september



Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Nacka Sicklaön 140:7, 142:1 och 143:1	Stockholm	Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna	245	2011-02-03
Rosteriet 7	Stockholm	Alecta/SSM Bygg och Fastigheter	200	2011-05-02
Gångaren 10	Stockholm	Areim	570	2011-07-07
Del av Järnplåten 23	Stockholm	Balder	71	2011-09-01
Summa köpeskilling			1 086	
Transaktionskostnader inklusive avdrag för latent skatt			- 12	
Totalt			1 074	

Fastighetsförvärv

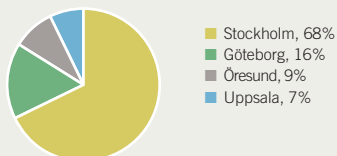
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Jungmannen 1	Malmö	Alecta	136	2011-09-01
Summa köpeskilling			136	
Transaktionskostnader			2	
Totalt			138	

Vasakronan totalt och per region

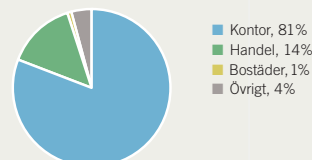
Totalt Vasakronan januari–september

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	80 453	70 735
Hysesintäkter, mkr	4 516	4 102
Driftnetto, mkr	3 160	2 782
Överskottsgrad, %	70	68
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	93	92
Antal fastigheter, balansdagen	216	220
Area, tkvm, balansdagen	2 756	2 746

Hysesintäkter per ort



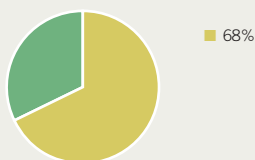
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



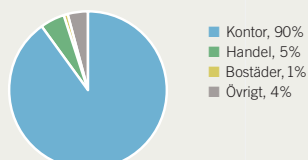
Stockholm januari–september

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	55 109	47 427
Hysesintäkter, mkr	3 093	2 731
Driftnetto, mkr	2 146	1 833
Överskottsgrad, %	69	67
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	91	91
Antal fastigheter, balansdagen	111	116
Area, tkvm, balansdagen	1 818	1 812

Hysesintäkter, andel av Vasakronan totalt



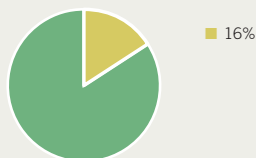
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



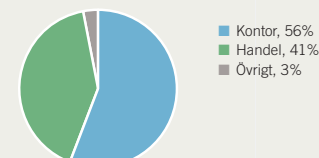
Göteborg januari–september

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	13 086	12 029
Hysesintäkter, mkr	720	680
Driftnetto, mkr	552	505
Överskottsgrad, %	77	74
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	97	98
Antal fastigheter, balansdagen	35	35
Area, tkvm, balansdagen	365	365

Hysesintäkter, andel av Vasakronan totalt



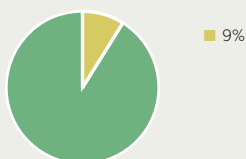
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



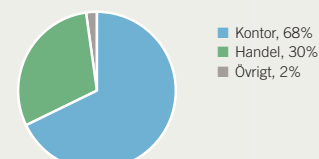
Öresund januari–september

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	7 288	6 706
Hysesintäkter, mkr	410	398
Driftnetto, mkr	267	257
Överskottsgrad, %	65	65
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	96	95
Antal fastigheter, balansdagen	43	42
Area, tkvm, balansdagen	315	311

Hysesintäkter, andel av Vasakronan totalt



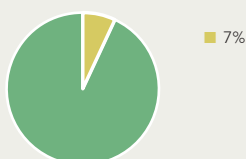
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



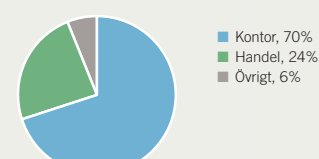
Uppsala januari–september

	2011	2010
Marknadsvärde, mkr, balansdagen	4 970	4 573
Hysesintäkter, mkr	293	293
Driftnetto, mkr	195	187
Överskottsgrad, %	67	64
Uthyrningsgrad, %, balansdagen	94	93
Antal fastigheter, balansdagen	27	27
Area, tkvm, balansdagen	258	258

Hysesintäkter, andel av Vasakronan totalt



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sept 2011	Jan–sept 2010
Nettoomsättning	310	305
Rörelsens kostnader	-386	-389
Realisationsresultat försäljningar	309	639
Rörelseresultat	233	555
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	303	284
Räntenetto	-1 146	-838
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-709	-15
Resultat före skatt	-1 319	-14
Skatt	347	4
Årets resultat	-972	-10
Övrigt totalresultat		
Kassaflödessäkringar	191	-53
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-50	14
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	141	-39
Summa totalresultat för perioden	-831	-49

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 310 mkr (305) och resultat före skatt uppgick till -1 319 mkr (-14). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 1 443 mkr (2 398).

Balansräkning

Belopp i mkr	2011-09-30	2010-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	27	33
Aktier och andelar i koncernbolag	29 008	29 013
Uppskjuten skattefordran	630	522
Långfristiga fordringar	125	497
Summa anläggningstillgångar	29 790	30 065
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	32 396	26 575
Kortfristiga fordringar	443	315
Likvida medel	1 443	2 398
Summa omsättningstillgångar	34 282	29 288
SUMMA TILLGÅNGAR	64 072	59 353
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	16 734	17 066
Skulder		
Räntebärande skulder	42 054	33 911
Ej räntebärande skulder	1 503	1 793
Skulder till dotterbolag	3 781	6 583
Summa skulder	47 338	42 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 072	59 353

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 342 (373). Minskningen jämfört med föregående år är ett resultat av de effektiviseringar som genomförts i verksamheten och den renodling som gjorts i beståndet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyen innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2010 på sidorna 52–53. 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. Redovisningsprinciperna för pensioner har ändrats enligt nedan. I övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2010 sidorna 52–57.

Den 1 juli 2010 frånträdde aktierna i Dombrom. Bostadsaktiebolaget Dombrom redovisas därigenom 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 Dombrom, om inget annat anges. Se vidare not 20 i Vasakronans årsredovisning för 2010.

Från och med årsskiftet 2010/2011 tillämpar Vasakronan IAS 19, Ersättningar till anställda, avseende förmånsbestämda pensioner. Det innebär att förmånsbestämda pensioner upptas till verkligt värde i balansräkningen. Kostnader för pensionsplaner har tidigare redovisats till ett belopp motsvarande fakturerade premier. Med tillämpning av IAS 19 redovisas de istället till prognostiserad kostnad. Vid årets slut tas eventuell avvikelse från redovisad pension upp som en aktuell vinst eller förlust i övrigt totalresultat. Omräkning av ingångsbalanser och jämförelsetal är genomförd utifrån IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel.

Från och med andra kvartalet 2011 har Vasakronan slutat tillämpa säkringsredovisning för räntederivat. Derivat som sedan tidigare säkringsredovisats kommer att avvecklas enligt plan.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 36 i Vasakronans årsredovisning för 2010. Under perioden har utbetalning av koncernbidrag skett till ägaren Vasakronan Holding med 1 465 mkr. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter balansdagen har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

Stockholm den 9 november 2011

Fredrik Wirdenius

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

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag för Vasakronan AB för perioden 1 januari till 30 september 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformationen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags 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 och god revisions sed 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.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den finansiella delårsinformationen 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 9 november 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ernst & Young AB

Ulf Pettersson

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Nyckeltal

	Jan–sept 2011	Jan–sept 2010	Juli–sept 2011	Juli–sept 2010	Okt 2010– sept 2011	Jan–dec 2010
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,8	92,3	92,8	92,3	92,8	92,8
Överskottsgrad, %	70	68	74	70	69	67
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	1 256	1 456	398	434	1 866	2 066
Fastighetsförvärv, mkr	138	4	138	3	5 724	5 590
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1 074	-5 263	-633	-4 982	-1 202	-5 391
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	320	-3 803	-97	-4 545	6 388	2 265
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	80 453	70 735	80 453	70 735	80 453	77 633
Area på balansdagen, tkvm	2 756	2 746	2 756	2 746	2 756	2 817
Antal fastigheter på balansdagen	216	220	216	220	216	222
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,6	3,0	2,5	2,9
Soliditet på balansdagen, %	35	35	35	35	35	32
Belåningsgrad på balansdagen, %	55	55	55	55	55	57
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,8	3,2	3,8	3,2	3,8	3,3
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	43 906	38 792	43 906	38 792	43 906	44 045
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 788	1 777	609	555	2 350	2 339
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	342	373	342	373	342	364

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.

Hysesvärde, 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 Dombrom.

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 SFI:s riktlinjer.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

Rapporter

Bokslutsrapport 2011 8 februari 2012

Årsredovisning 2011 Mars 2012

Årsstämma Maj 2012

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 cirka 220 fastigheter med en total area på omkring 2,8 miljoner kvadratmeter. Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Läs mer på www.vasakronan.se