

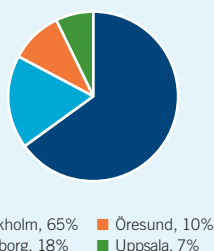
VASAKRONAN

Delårsrapport januari–juni 2013

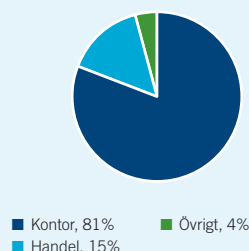
- Hyresintäkterna ökade med 1 procent i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 2 995 mkr (2 980).
- Uthyrningsgraden uppgick till 92,7 procent (93,1).
- Fastighetskostnaderna ökade med 4 procent i ett jämförbart bestånd till följd av en kall och snörik period.
- Driftnettot uppgick till 2 099 mkr (2 118).
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 324 mkr (1 293) till följd av ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 859 mkr (1 017), vilket motsvarar en värdeökning på 1,0 procent (1,5). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 86,3 mdkr (83,3).
- Pågående projekt har en investeringsvolym på 5,5 mdkr (4,3), varav 3,1 mdkr (2,6) är upparbetat.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 1 042 mkr (56) till följd av höjda långfristiga marknadsräntor.
- Resultat efter skatt ökade till 2 534 mkr (1 753).

Vasakronan i sammandrag						
Belopp i mkr	Jan–juni 2013	Jan–juni 2012	April–juni 2013	April–juni 2012	Juli 2012–juni 2013	Jan–dec 2012
Hyresintäkter	2 995	2 980	1 489	1 531	5 984	5 969
Driftnetto	2 099	2 118	1 053	1 109	4 253	4 272
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 324	1 293	668	735	2 644	2 613
Resultat efter skatt	2 534	1 753	1 696	716	4 753	3 923
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 362	1 261	747	676	2 533	2 432
Marknadsvärde fastigheter	86 283	83 301	86 283	83 301	86 283	84 074
Uthyrningsgrad, %	92,7	93,1	92,7	93,1	92,7	93,0
Överskottsgrad, %	70	71	71	72	71	72
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,8	3,1	2,7	2,7
Soliditet, %	38	35	38	35	38	37

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan andra kvartalet 2013

UTVECKLING AV BESTÅNDET

Beståndet tillförs kontinuerligt moderna och effektiva fastigheter genom nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Den totala investeringsvolymen för pågående projekt har ökat till 5,5 mdkr, varav 3,1 mdkr är upparbetat, och årets investering beräknas till 2,8 mdkr (2,2). Projektportföljen har en låg risk med en genomsnittlig uthyrningsgrad på 86 procent i de större projekten.

Under första halvåret har beslut fattats om att starta nya projekt i Solna och Kista för en total investeringsvolym på 700 mkr. Efter periodens utgång har beslut fattats om att uppföra ytterligare ett kontor på 20 000 kvadratmeter i Kista Terrass. Fastigheten är helt uthyrd och investeringen uppgår till 500 mkr.

TRANSAKTIONER

Som komplement till projektutveckling ökas beståndets kvalitet genom förvärv. I april förvärvades den moderna kontorsfastigheten Black Building av IVG Institutional Funds för 468 mkr. Fastigheten ligger i centrala Sundbyberg som är en av Stockholms mest attraktiva kontorsmarknader. Vasakronan äger sedan tidigare två fastigheter i området, båda i närheten av Black Building. Fastigheten omfattar drygt 12 000 kvadratmeter uthyrbare area och är fullt uthyrd med Svenska Kraftnät som dominerande hyresgäst.

Parallellt med att beståndet tillförs nya fastigheter genom projekt och förvärv utvärderas löpande möjligheten att sälja fastigheter. Under det andra kvartalet avyttrades därför fastigheten Hingsten 1 i Täby till Kvarnstenens Fastighets AB för 90 mkr och fastigheten Lorensberg 55:3 i centrala Göteborg till Sigillet Fastighets AB för 66 mkr. Dessutom tecknades avtal om försäljning av Lidingö centrum till Rockspring för 771 miljoner kronor och blandfastigheten Älgen 24 på Östermalm i Stockholm till HEFAB Fastighets AB för 435 mkr. Fastigheterna frånträdde i början av juli.

MILJÖCERTIFIERINGAR

Vasakronan har högt ställda mål när det gäller hållbarhetsarbetet, inte minst inom miljöområdet, och intresset från våra hyresgäster ökar stadigt. Att byggnaden är miljöcertifierad är ofta ett krav när hyresgäster tecknar nya kontrakt och därför finns ett mål om att öka andelen miljöcertifierade byggnader.

Vid nyproduktion och förvärv, som vid förvärvet av fastigheten Black Building, ställs krav på miljöcertifiering redan från början, men för att nå de högt ställda målen krävs att vi riktar in oss även på de befintliga fastigheterna. Vasakronan har ett strukturerat arbetssätt för förvaltningen av byggnaderna och även tydliga processer för miljöarbetet. Det gör det möjligt att certifiera ett stort antal befintliga fastigheter på en gång genom att använda LEED Volume Program. En sådan certifiering innebär att arbetet med att certifiera varje fastighet minskar, vilket också gör att kostnaden minskar drastiskt.

Vasakronan blir det första företaget i Sverige, och ett av de första i Europa, att genomföra en certifiering enligt LEED Volume Program. Arbetet är påbörjat och beräknas vara klart under första delen av 2014.

RESULTATET FÖR DET ANDRA KVARTALET

Driftnettet minskade till 1 053 mkr (1 109) till följd av beståndsförändringar samt högre fastighetskostnader på grund av en förhållandevis kall vår. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 668 mkr (735).

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument gav en positiv resultateffekt på 628 mkr (–357) till följd av höjda långa marknadsräntor. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 855 mkr (578) och resultat efter skatt ökade därigenom till 1 696 mkr (716).

Vasakronan blir det första företaget i Sverige att miljöcertifiera stora delar av det befintliga beståndet enligt LEED Volume Program.

Marknadsöversikt

MAKROEKONOMIN

Den globala ekonomin är fortsatt svag även om konjunkturåterhämtningen i USA fortsätter och en bedömd försiktig återhämtning i euroområdet inleds i slutet av 2013. För Sveriges del innebär det i det korta perspektivet att exporten inte lär öka, och det blir därför den inhemska efterfrågan som får driva en eventuell återhämtning. Enligt den senaste prognosen från Konjunkturinstitutet (KI) drar dock återhämtningen ut på tiden och inleds inte förrän till hösten.

Den svenska tillväxten var hög under inledningen av året. KI höjer därför sin prognos för BNP-tillväxten under 2013 med 0,2 procentenheter till 1,5 procent för att sedan öka till 2,5 procent under 2014.

Arbetslösheten bedöms fortsatt ligga runt 8 procent under 2013 och 2014. I kombination med de måttliga löneökningarna i årets avtalsrörelse medför det ett lågt inflationstryck. Bedömningen är att Riksbanken trots det inte kommer att sänka reporäntan utan att den kvarstår oförändrad fram till 2015.

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden är fortsatt stark. Under andra kvartalet ökade transaktionsvolymen och på den svenska fastighetsmarknaden genomfördes transaktioner till ett värde om 27 mdkr. Under första halvåret summerar det till en total transaktionsvolym om 45 mdkr (48) enligt uppgift från DTZ Research. Av transaktionsvolymen omsattes cirka 32 procent (42) i Stockholm och omkring 22 procent utgjordes av kontorsfastigheter. Svenska aktörer står fortsatt för merparten av omsättningen.

STOCKHOLM

Hyresmarknaden i Stockholm har varit stabil under första halvåret. Vakansnivån för moderna kontorslokaler i Stockholm CBD ligger sedan årsskiftet kvar på 4,5 procent. Även i Stockholms innerstad har vakansnivån varit stabil och uppgår till knappt 10 procent. I Stockholms ytterområden har vakanserna stabiliserats och vakansnivån bedöms uppgå till 14,5 procent, även om nivån varierar stort mellan olika områden.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD har sjunkit något sedan årsskiftet och uppgår till 4,5 procent. I övriga innerstaden bedöms direktavkastningskravet vara oförändrat 5,2 procent. I ytterområdena bedöms direktavkastningen uppgå till närmare 6,5 procent, vilket också är i nivå med årsskiftet.

GÖTEBORG

I Göteborg har det begränsade nytilskottet av moderna kontorslokaler i CBD samt den stadigt ökande efterfrågan på kontorslokaler inneburit stigande hyresnivåer. Även vakansnivån har påverkats och i CBD har den sjunkit stadigt sedan årsskiftet 2010/2011 för att nu uppgå till drygt 5 procent enligt DTZ.

Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD är stabila och bedöms uppgå till 5 procent.

ÖRESUND

Kontorshyresmarknaden i Öresund präglas av ett stort utbud till följd av en omfattande nyproduktion, även om det nu dämpats något till följd av konjunkturläget.

Vakansnivån för kontor i Malmö CBD bedöms ligga kvar på samma nivå som vid årsskiftet och uppgår till drygt 9 procent. Även vakansnivåerna för fastigheter med A-läge i Lund bedöms vara stabila sedan årsskiftet och uppgår till drygt 5 procent.

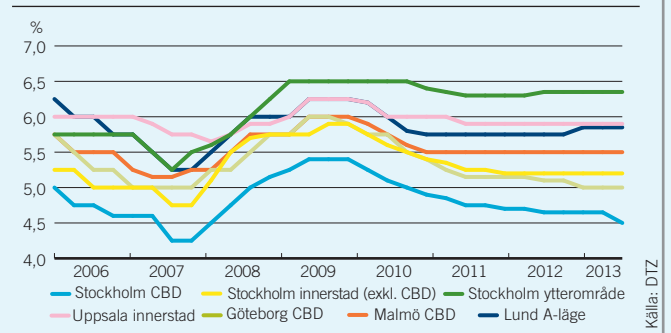
Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD bedöms uppgå till runt 5,5 procent och till 5,9 procent för A-läge i Lund, vilket är i nivå med årsskiftet.

UPPSALA

Hyresmarknaden i Uppsala har under de senaste åren stärkts vad gäller moderna kontorslokaler i centrala lägen och marknadshyrorna ligger på en stabil nivå. Vakansgraden har sedan flera år tillbaka legat på omkring 5 procent i de centrala delarna och direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter bedöms fortsatt ligga på knappt 6 procent.

Marknadens direktavkastningskrav kontor

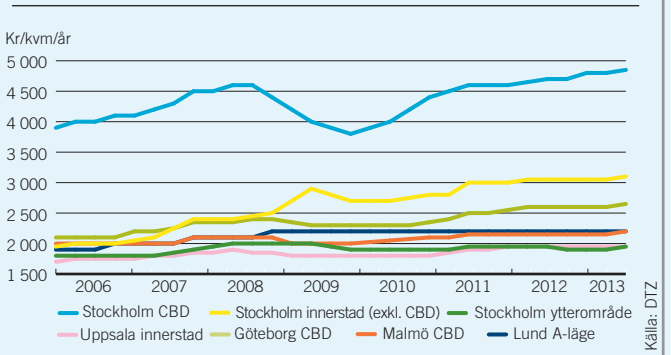
Avser genomsnittligt direktavkastningskrav vid periodens utgång



Källa: DTZ

Marknadshyror kontor

Avser snitthyra vid periodens utgång



Källa: DTZ

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–juni 2013	Jan–juni 2012	April–juni 2013	April–juni 2012	Juli 2012– juni 2013	Jan–dec 2012
Hyresintäkter	2 995	2 980	1 489	1 531	5 984	5 969
Driftkostnader	-407	-387	-181	-178	-754	-734
Reparationer och underhåll	-59	-60	-32	-30	-131	-132
Fastighetsadministration	-130	-122	-73	-69	-254	-246
Fastighetsskatt	-236	-231	-119	-114	-465	-460
Tomträttsavgäld	-64	-62	-31	-31	-127	-125
Summa fastighetskostnader	-896	-862	-436	-422	-1 732	-1 697
Driftnetto	2 099	2 118	1 053	1 109	4 253	4 272
Central administration	-43	-39	-23	-19	-85	-81
Resultat från andelar i joint venture	0	-2	0	-1	1	-1
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	0	0
Räntenetto	-732	-784	-362	-354	-1 525	-1 577
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 324	1 293	668	735	2 644	2 613
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	859	1 017	855	578	1 096	1 254
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1 042	56	628	-357	433	-553
Avyttrad/nedskriven goodwill	-11	-24	-11	-11	-49	-62
Resultat före skatt	3 214	2 342	2 140	945	4 124	3 252
Skatt	-680	-589	-444	-229	580	671
Periodens resultat	2 534	1 753	1 696	716	4 704	3 923
Övrigt totalresultat						
<i>Omklassificerbara poster</i>						
Kassaflödessäkringar	5	4	3	3	8	7
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-1	-1	0	-1	-3	-3
<i>Ej omklassificerbara poster</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-11	-11
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	0	0	0	0	0
Inkomstskatt pensioner	0	0	0	0	3	3
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	4	3	3	2	-3	-4
Summa totalresultat för perioden¹⁾	2 538	1 756	1 699	718	4 701	3 919
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	70	71	71	72	71	72
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,8	3,1	2,7	2,7

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

Kommentarer resultaträkning

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 2 995 mkr (2 980). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med knappt 1 procent till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra på 255 mkr (195), varav 72 mkr avser nybyggnadsprojekt. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 438 mkr (422) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 0,6 procent (2,2). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 68 mkr (44).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 5 906 mkr (6 069) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,4 år (4,6).

Uthyrningsgraden uppgick till 92,7 procent (93,1) per 30 juni 2013.

FASTIGHETSKOSTNADER

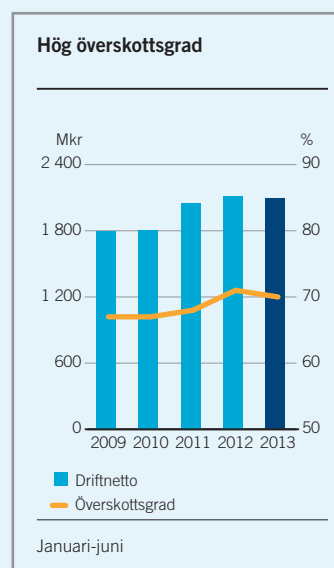
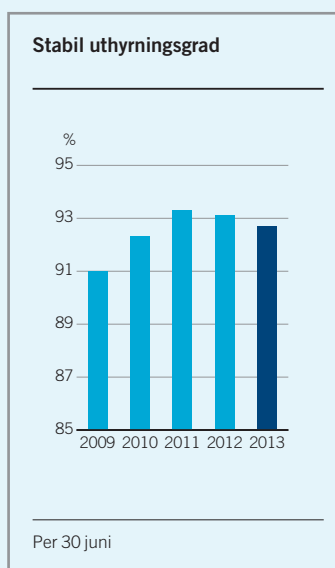
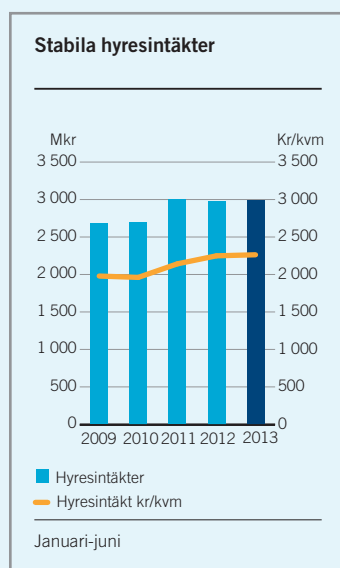
Fastighetskostnaderna ökade med 4 procent under perioden. I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent och förklaras främst av högre kostnader till följd av en kall och snörik period.

DRIFTNETTO

Driftnettot minskade till 2 099 mkr (2 118). I ett jämförbart bestånd minskade driftnettot med knappt 1 procent till följd av högre fastighetskostnader. Överskottsgraden minskade till 70 procent (71).

ADMINISTRATION

Kostnaden för fastighetsadministration ökade till 130 mkr (122) medan kostnaden för central administration uppgick till 43 mkr (39).



Kommentarer resultaträkning

RÄNTENETTO

Räntenettet förbättrades till följd av sjunkande korta marknadsräntor och lägre kreditmarginaler och uppgick till -732 mkr (-784). Vid utgången av perioden hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 3,1 procent (3,6). Refinansieringsräntan, inklusive kreditmarginaler, för en motsvarande låneportfölj uppgick till 2,5 procent (3,0).

Genomsnittlig räntebindning minskade till 4,3 år (4,7). Räntebindningsförfall längre än 5 år minskade till 46 procent (51) av räntebärande skulder, samtidigt som andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 46 procent (47). Det medför att räntekänsligheten är låg. En höjning av räntenivån skulle dessutom medföra att en orealiserad värdeökning på långfristiga ränteswappar kan användas för att motverka ökade räntekostnader på kort räntebindning.

Räntetäckningsgraden ökade till 2,8 gånger (2,6) till följd av att räntenettet förbättrats. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 324 mkr (1 293), en ökning med drygt 2 procent. Förbättringen förklaras av det förbättrade räntenettet.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER

Per 30 juni 2013 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av antingen DTZ eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgår värdeförändringen på Vasakronans fastigheter till 859 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 1,0 procent. Värdeökningen avser fastigheter i Stockholm och Göteborg och utgörs främst av höjningar i marknadshyresantagandena, men även lägre direktavkastningskrav har påverkat positivt. Värdenedgången totalt för fastigheterna i Uppsala och Öresund är hänförlig till enskilda fastigheter.

Direktavkastningskraven uppgick i genomsnitt till 5,66 procent, att jämföra med 5,70 procent för motsvarande fastigheter vid årsskiftet.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,7
Marknadshyresförändring	1,8
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	-1,5
Totalt Vasakronan	1,0

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

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	1,2	0,8
Göteborg	2,2	0,4
Öresund	-0,3	-0,1
Uppsala	-1,6	-0,1
Totalt Vasakronan		1,0

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

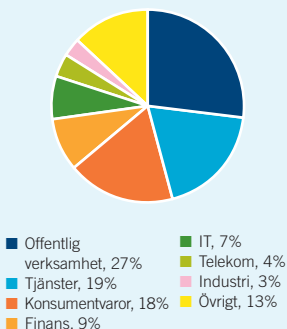
	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	0,7	0,6
Projekt- och utvecklingsfastigheter	2,9	0,3
Transaktioner	5,3	0,1
Totalt Vasakronan		1,0

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
SEB	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Rikspolisstyrelsen	2
Försäkringskassan	2
Posten Sverige	2
Sony Mobile Communications	2
Ericsson Sverige	2
Åhléns	1
Domstolsverket	1
Summa	19

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kon-trakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2013	572	393	7
2014	1 057	1 098	18
2015	854	1 049	18
2016	756	906	15
2017	264	543	9
2018–ff	619	1 656	28
Garage	1 140	166	3
Summa	5 262	5 811	98
Bostäder	1 169	95	2
Totalt	6 431	5 906	100

Förfallstruktur kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till 1 042 mkr (56) till följd av höjda långfristiga marknadsräntor. Värdeförändringen förstärks av att hela 46 procent av räntebindningsförfallen i låneportföljen har en räntebindning överstigande 5 år och med en genomsnittlig löptid av 9 år. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte heller att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

Derivatportföljen uppgår till 35 mdkr (46) och består huvudsakligen av ränteswappar om 28 mdkr och förlängningsbara ränteswappar om 6 mdkr.

SKATT

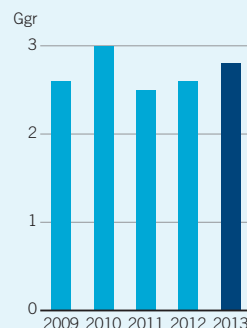
I koncernen redovisas en total skattekostnad om –680 mkr (–589). Av skattekostnaden utgörs –590 mkr (–523) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Aktuell skatt uppgår till –90 mkr (–66) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Denna bedöms inte komma att betalas då det finns outnyttjade underskottsavdrag.

Finansiella risker

Finansieringsrisk	Finanspolicy	Utfall 2013-06-30
Kapitalbindning	minst 2 år	3,3 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	28 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	136 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,8 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,3 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	46 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Förbättrad räntetäckningsgrad



Januari-juni

Finansiering förfallostruktur 2013-06-30

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	21 659	46	3,0 ¹⁾	13 275	28	15 150	100
1–2 år	657	1	3,6	7 768	17	–	–
2–3 år	–105	0	3,7	7 978	17	–	–
3–4 år	586	1	3,2	4 662	10	–	–
4–5 år	2 698	6	3,5	5 812	12	–	–
5 år och över	21 462	46	3,1	7 462	16	–	–
Totalt	46 957	100	3,1	46 957	100	15 150	100

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

För år 2–3 år ränteeponeringen negativ. Det förklaras av att ingångna swapavtal överstiger lån med motsvarande räntebindningstid. Genomsnittlig räntebindningstid minskade till 4,3 år (4,7) och kapitalbindning ökade till 3,3 år (2,6).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2013-06-30	2012-06-30	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 319	2 369	2 330	2 380	2 330
Förvaltningsfastigheter	86 283	83 301	84 545	80 325	84 074
Materiella anläggningstillgångar	54	47	48	47	43
Finansiella anläggningstillgångar	494	511	502	491	505
Summa anläggningstillgångar	89 150	86 228	87 425	83 243	86 952
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	586	670	754	915	751
Likvida medel	2 852	2 153	1 395	2 516	1 616
Summa omsättningstillgångar	3 438	2 823	2 149	3 431	2 367
Summa tillgångar	92 588	89 051	89 574	86 674	89 319
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	33 682	31 587	32 503	29 568	31 599
Uppskjuten skatteskuld	7 530	8 468	7 128	8 293	6 942
Ej räntebärande skulder	620	1 098	1 246	765	1 674
Summa långfristiga skulder	41 832	41 153	40 877	38 626	40 215
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	13 275	14 176	12 888	14 904	13 234
Ej räntebärande skulder	2 425	2 463	2 310	2 391	3 210
Summa kortfristiga skulder	15 700	16 639	15 198	17 295	16 444
Summa eget kapital och skulder	92 588	89 051	89 574	86 674	89 319

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2012-01-01	4 000	4 227	-35	21 524	29 716
Totalresultat			4	3 915	3 919
Lämnat koncernbidrag efter skatt				-763	-763
Utdelning				-212	-212
Utgående eget kapital 2012-12-31	4 000	4 227	-31	24 464	32 660
Ingående eget kapital 2013-01-01	4 000	4 227	-31	24 464	32 660
Totalresultat			4	2 534	2 538
Utdelning				-142	-142
Utgående eget kapital 2013-06-30	4 000	4 227	-27	26 856	35 056

Kommentarer balansräkning

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärvet var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 30 juni 2013 till 2 219 mkr (2 269), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 30 juni 2013 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 86 283 mkr, jämfört med 84 074 mkr vid årsskiftet 2012/2013. Värdeförändringen under perioden uppgick till 859 mkr (1 017).

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 marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se Vasakronans årsredovisning för 2012 på sidan 71.

FASTIGHETSPROJEKT

De pågående fastighetsprojekten har, med hänsyn till projekt som beslutats efter periodens utgång, en total investeringsvolym på 5 515 mkr (4 333), varav 3 103 mkr (2 597) var upparbetat per 30 juni 2013. Den totala investeringsvolymen för pågående projekt har ökat och årets investering beräknas nu till 2,8 mdkr (2,2). Projektet har totalt sett en låg risk genom en hög uthyrningsgrad, och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentliga sektorn. Den totala uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 86 procent.

Under det andra kvartalet tillkom ett projekt i fastigheten Hästen i Uppsala med en investering på 115 mkr. Projektet avser ombyggnad och modernisering av hela fastigheten och beräknas vara färdigställt i slutet av 2013.

Efter periodens utgång har beslut fattats om att uppföra ytterligare ett kontor i Kista Terrass. Fastigheten är helt uthyrd och investeringen uppgår till 500 mkr.

Fortsatt ökade fastighetsvärden

Mkr	2013	2012
Ingående värde 1 januari	84 074	82 370
Investeringar	1 075	995
Förvärv	464	2 086
Försäljningar	-181	-3 167
Orealiserad värdeförändring	851	1 017
Utgående värde 30 juni	86 283	83 301

Ökade investeringar i större projekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp-arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 180	913	77	58 000	juli 2014	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	510	366	72	22 900	feb 2014	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	360	355	99	30 000	maj 2014	76
Stockholm, Telefonplan	Telefonfabriken 1, Telefonplan	320	115	36	31 000	jan 2016	74
Stockholm, Solna	Rosenborg 3, Frösunda	550	224	41	16 500	nov 2014	83
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	260	231	89	6 600	juni 2013	93
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 9	480	32	7	19 100	feb 2015	100
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	205	138	67	8 000	mars 2014	81
Stockholm, Solna	Bladet 3, lf-huset Bergshamra	135	109	81	32 000	dec 2013	91
Uppsala	Kungsängen 4:4, Hästen	115	67	58	6 800	dec 2013	37
Totalt större fastighetsprojekt		4 115	2 550	62			86
Övriga projekt		900	553				
Totalt per 30 juni		5 015	3 103				

Kommentarer balansräkning

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 30 juni 2013 till 7 530 mkr (8 468) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen jämfört med föregående år beror främst på omvärderingen av uppskjuten skatt från 26,3 till 22 procent till följd av sänkningen av bolagsskatten vid årsskiftet.

Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats uppgick per 31 december 2012 till 1 950 mkr med en uppskjuten skattefordran om 429 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 44 105 mkr (43 610). Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,3 år (2,6) till följd av en högre andel långfristiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 28 procent (31) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 63 procent (64) och andelen bankfinansiering 37 procent (36).

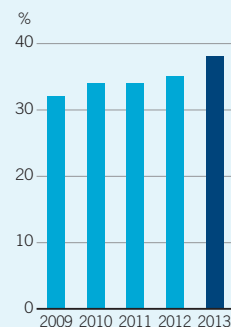
Under första halvåret har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 3,5 mdkr och tagit upp banklån på 3 mdkr. Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag ökade till 17 179 mkr (14 681) vilket motsvarar 19 procent av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Likvida medel uppgick till 2 582 mkr (2 153) och bindande kreditlöften, vilka inte var utnyttjade, uppgick till 15 150 mkr (14 950). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 136 procent (121) av låneförfall kommande 12 månader.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 2 538 mkr (1 756) till 35 056 mkr. Soliditeten ökade till 38 procent (35) och belåningsgraden minskade till 51 procent (52).

Soliditeten har fortsatt att öka



Per 30 juni

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	8 302	18
MTN-program	25 000	20 895	44
NOK-obligationer	331	331	1
Banklån utan säkerhet	250	250	1
Banklån mot säkerhet	17 179	17 179	36
Bindande kreditlöften	15 150	–	–
Totalt		46 957	100

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–juni 2013	Jan–juni 2012	April–juni 2013	April–juni 2012	Juli 2012– juni 2013	Jan–dec 2012
Den löpande verksamheten						
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 324	1 293	668	735	2 644	2 613
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-4	-4	-2	-1	-13	-13
Räntenetto	732	784	362	354	1 525	1 577
Betald ränta netto	-683	-803	-278	-407	-1 608	-1 728
Betald skatt	-7	-9	-3	-5	-15	-17
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 362	1 261	747	676	2 533	2 432
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	275	82	175	194	102	-91
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 637	1 343	922	870	2 635	2 341
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 075	-995	-611	-528	-2 300	-2 220
Förvärv av fastigheter	-464	-2 086	-461	-2 086	-1 348	-2 970
Försäljning av fastigheter	189	2 849	189	206	1 710	4 370
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-18	-4	-9	-3	-20	-6
Aktier och andelar netto	0	0	0	0	-10	-10
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	373	0	100	0	373
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 368	137	-892	-2 311	-1 968	-463
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	269	1 480	30	-1 441	667	1 878
Finansieringsverksamheten						
Utdelning och koncernbidrag	-1 177	-1 273	-142	-212	-1 177	-1 273
Upptagna räntebärande skulder	7 525	7 291	4 998	3 806	9 614	9 380
Amortering räntebärande skulder	-5 381	-7 825	-3 429	-2 516	-8 405	-10 849
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	967	-1 807	1 427	1 078	32	-2 742
Periodens kassaflöde	1 236	-327	1 457	-363	699	-864
Likvida medel vid periodens början	1 616	2 480	1 395	2 516	2 153	2 480
Periodens kassaflöde	1 236	-327	1 457	-363	699	-864
Likvida medel vid periodens slut	2 852	2 153	2 852	2 153	2 852	1 616

Kommentarer kassaflödesanalys

LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 1 362 mkr (1 261). Ökningen förklaras av ett förbättrat räntenetto.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på 275 mkr (82) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 637 mkr (1 343).

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

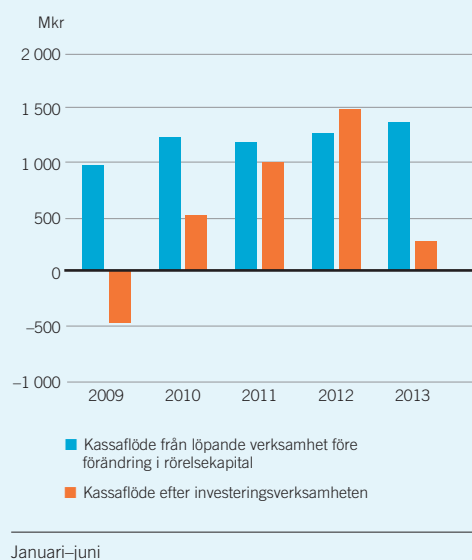
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 368 mkr (137) och utgörs till största delen av investeringar i befintliga fastigheter på –1 075 mkr (–995). Under perioden har också fastigheter förvärvats för –464 mkr (–2 086) och sålts för 189 mkr (2 849). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 269 mkr (1 480).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 967 mkr (–1 807). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag och utdelning om totalt –1 177 mkr (–1 273). Därtill har räntebärande skulder ökat med 2 144 mkr (–534).

Kassaflödet uppgick till 1 236 mkr (–327) och likvida medel uppgick till 2 852 mkr (2 153) vid utgången av perioden.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



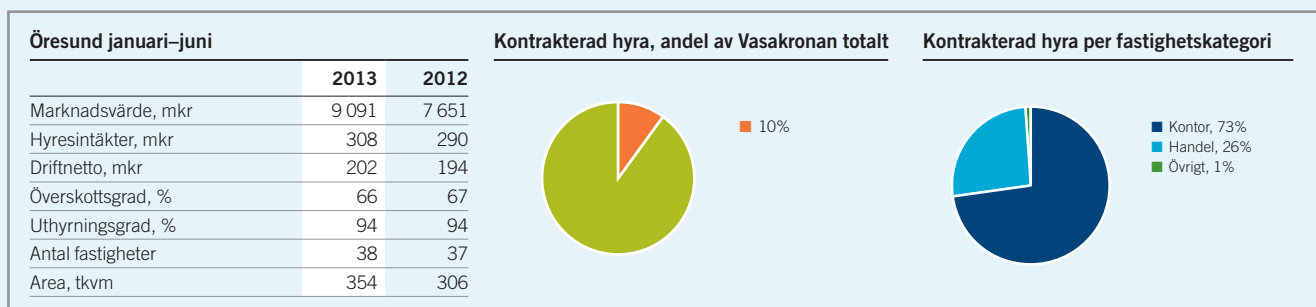
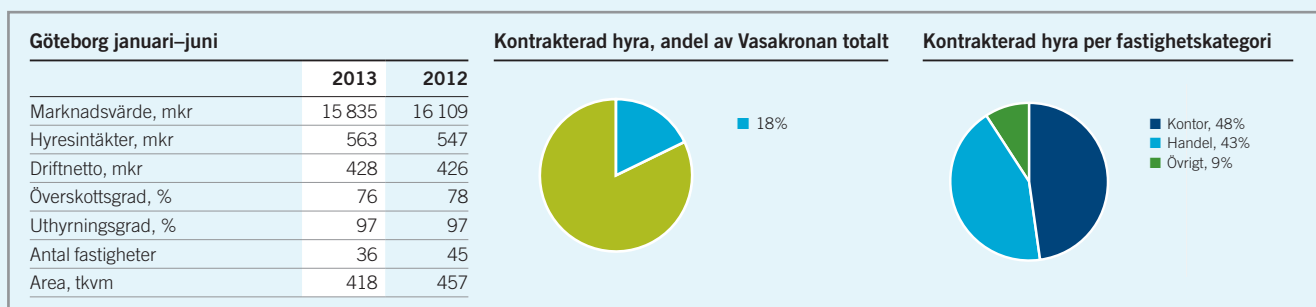
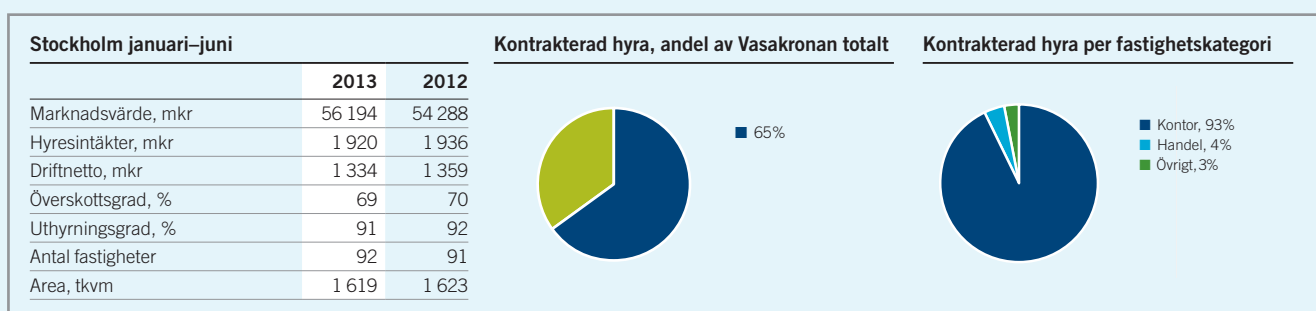
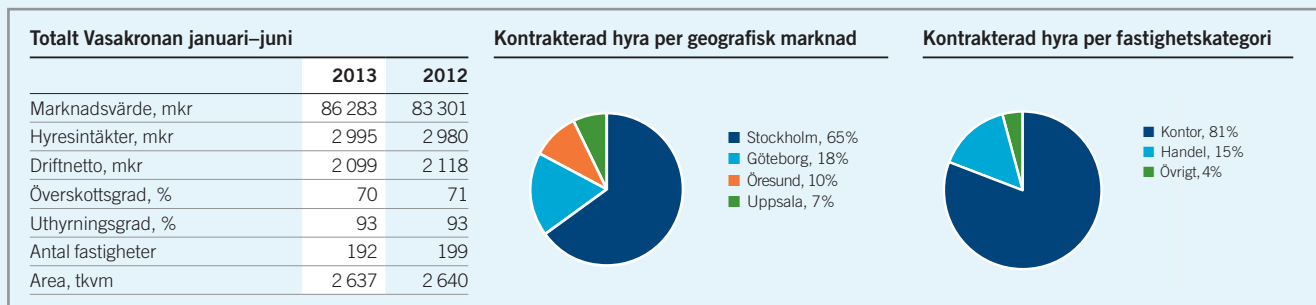
Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Hingsten 1	Täby, Stockholm	Kvarnstenens Fastighets AB	90	2013-04-03
Lorensberg 55:3	Göteborg	Sigillet Fastighets AB	66	2013-05-23
Heden 705:14 (del av)	Göteborg	NCC	38	2013-06-27
Summa fastighetsvärde			194	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–5	
Total köpeskilling			189	

Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Stapelbädden 3 (tilläggsköpeskilling)	Malmö	NCC	3	–
Magasinet 1, Black Building	Sundbyberg, Stockholm	IVG Institutional Funds	468	2013-04-30
Summa fastighetsvärde			472	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			–8	
Total köpeskilling			464	

Vasakronan totalt och per region



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2013	Jan–juni 2012
Nettoomsättning	188	190
Rörelsens kostnader	-239	-232
Realisationsresultat försäljningar	0	158
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	245	153
Räntenetto	-698	-779
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1 042	56
Resultat före skatt	538	-454
Skatt	-118	161
Årets resultat	420	-293
Rapport över totalresultatet		
Övrigt totalresultat		
<i>Omklassificerbara poster</i>		
Kassaflödessäkringar	5	4
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-1	-1
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	4	3
Summa totalresultat för perioden	424	-290

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 188 mkr (190) och resultat före skatt uppgick till 538 mkr (-454). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 852 mkr (2 145).

Balansräkning

Belopp i mkr	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	30	24
Aktier och andelar i dotterbolag	30 241	30 072
Fordringar hos dotterbolag	6 052	4 780
Uppskjuten skattefordran	369	297
Långfristiga fordringar	141	168
Summa anläggningstillgångar	36 833	35 341
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	28 419	28 233
Kortfristiga fordringar	360	227
Likvida medel	2 852	2 145
Summa omsättningstillgångar	31 631	30 890
SUMMA TILLGÅNGAR	68 464	66 231
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17 220	16 999
Skulder		
Räntebärande skulder	46 157	43 733
Ej räntebärande skulder	1 291	1 797
Skulder till dotterbolag	3 796	3 702
Summa skulder	16 938	16 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	68 464	66 231

Övriga uppgifter

PERSONAL

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

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 2012 på sidorna 38–39. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning. Det allmänna läget på fastighets- och finansmarknaderna kommenteras under respektive avsnitt i denna rapport.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- 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 bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2012 sidorna 63–67, förutom vad som anges nedan.

Den reviderade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas från och med 1 januari 2013, innebär att det övriga totalresultatet i koncernen delas in i poster som kan respektive inte kan omklassificeras till resultaträkningen. Samtliga poster ingående i Vasakronans övriga totalresultat hänförs till omklassificerbara poster, förutom de belopp som avser de förmånsbestämda pensionerna.

Från och med 1 januari 2013 har ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplýsingar trätt i kraft. Ändringarna innebär utökade upplýsningsskrav avseende finansiella instrument.

IFRS 11 Samarbetsavtal är en ny standard som ska tillämpas från och med 1 januari 2014. Vasakronan har valt att tillämpa denna standard redan från och med 1 januari 2013. Standarden innebär att alla Vasakronans joint arrangements klassificeras som joint ventures och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Förändringen innebär att intressebolag numera klassificeras som joint ventures, men har i övrigt inte påverkat redovisningen.

Vasakronan tillämpar IFRS 13 Värdering till verkligt värde från och med 1 januari 2013. Förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med nivå 3 i verkligt värde hierarkin. Denna förändring har inte fått någon effekt på värderingsmetodik eller resultat. För närmare upplýsning om Vasakronans värderingsmetodik se sidan 71 i Vasakronans årsredovisning för 2012. Förändringen kommer däremot att innebära utökade upplýsningsskrav i årsredovisningen för 2013.

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Ingen förändring har skett under perioden avseende kategoriseringen av finansiella instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 33 i Vasakronans årsredovisning för 2012. Under perioden har utbetalning av koncernbidrag och utdelning skett till ägaren Vasakronan Holding om totalt 1 177 mkr. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Stockholm den 20 augusti 2013

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

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

Nyckeltal

	Jan–juni 2013	Jan–juni 2012	April–juni 2013	April–juni 2012	Juli 2012– juni 2013	Jan–dec 2012
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,7	93,1	92,7	93,1	92,7	93,0
Överskottsgrad, %	70	71	71	72	71	72
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	1 075	995	611	528	2 300	2 220
Fastighetsförvärv, mkr	464	2 086	461	2 086	1 348	2 970
Fastighetsförsäljningar, mkr	–189	–2 849	–189	–206	–1 710	–4 370
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 350	232	883	2 408	1 938	820
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	86 283	83 301	86 283	83 301	86 283	84 074
Area på balansdagen, tkvm	2 637	2 640	2 637	2 640	2 637	2 601
Antal fastigheter på balansdagen	192	199	192	199	192	193
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,8	3,1	2,7	2,7
Soliditet på balansdagen, %	38	35	38	35	38	37
Belåningsgrad på balansdagen, %	51	52	51	52	51	51
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,1	3,6	3,1	3,6	3,1	3,3
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	44 105	43 610	44 105	43 610	44 105	43 217
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 362	1 261	747	676	2 533	2 432
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	346	335	346	335	346	337

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 årets nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för årets uppsägningar för avflytt.

Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före räntenetto 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

Delårsrapport januari–september 2013 7 november 2013
Bokslutsrapport 2013 6 februari 2014

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