

VASAKRONAN

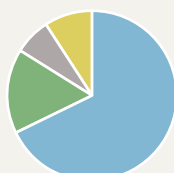
Bokslutsrapport 2011

- Hyresintäkterna ökade till 6 048 mkr (5 508).
- Uthyrningsgraden uppgick till 93,0 procent (92,8).
- Driftnettot ökade till 4 211 mkr (3 714) med en överskottsgrad på 70 procent (67).
- Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades med 6 procent genom det starkare driftnettot och uppgick till 2 468 mkr (2 335).
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 4,9 procent (6,1) till 82,4 mdkr förklarar främst av stigande marknadshyror.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -931 mkr (103).
- Resultat efter skatt uppgick till 3 938 mkr (5 310).
- Efter rapportperiodens utgång har fastigheter i Nacka Strand sålts till The Carlyle Group för ett fastighetsvärde om 2 950 mkr.

Vasakronan i sammandrag (mkr)

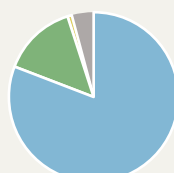
	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010
Hyresintäkter	6 048	5 508	1 532	1 406
Driftnetto	4 211	3 714	1 051	926
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 468	2 335	608	553
Resultat efter skatt	3 938	5 310	1 199	1 106
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 386	2 339	598	562
Marknadsvärde fastigheter	82 370	77 633	82 370	77 633
Uthyrningsgrad, %	93,0	92,8	93,0	92,8
Överskottsgrad, %	70	67	69	66
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9	2,5	2,6
Soliditet, %	34	32	34	32

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 68% ■ Öresund, 9%
■ Göteborg, 16% ■ Uppsala, 7%

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



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

Vasakronan fjärde kvartalet 2011

Nyuthyrningar

Uthyrningsgraden förbättrades under kvartalet och uppgick till 93,0 procent (92,8). Totalt har drygt 38 000 kvadratmeter hyrts ut under kvartalet till ett årshyresvärde om 101 mkr. Bland annat tecknades avtal med försäkringsmäklaren Aon och Sigma IT Management om uthyrning av totalt cirka 5 500 kvadratmeter i två kontorsfastigheter under uppförande i Svea Artilleri vid Valhallavägen i Stockholm. Fastigheterna kommer att miljöklassas och beräknas stå klara för inflyttning våren/sommaren 2013.

Under kvartalet tecknades även avtal med Moderna Försäkringar om uthyrning av 3 700 kvadratmeter i Norrtullpalatset på Sveavägen i Stockholm. Parallellt med uthyrningen i Stockholm tecknades även avtal med Moderna Försäkringar om uthyrning av 1 300 kvadratmeter i fastigheten Relingen 1 i Västra Hamnen i Malmö.

Stigande fastighetsvärden

Fastighetsvärdena i Vasakronan fortsatte att stiga under det fjärde kvartalet och värdeökningen uppgick till 1,6 procent. Störst har ökningen varit i Göteborg med 3,2 procent. Värdeökningen förklaras i första hand av höjningar i marknads-hyresantagandena.

Resultat fjärde kvartalet

Hysesintäkterna fortsatte att öka under årets sista kvartal och uppgick till 1 532 mkr (1 406), en ökning med 9 procent mot samma period föregående år. De ökade hyresintäkterna förklaras främst av de förvärv som genomfördes i slutet av 2010. I ett jämförbart bestånd uppgick ökningen till 3 procent.

Fastighetskostnaderna var i nivå med föregående år och uppgick till -481 mkr (-480). I ett jämförbart bestånd ökade kostnaderna med knappt 1 procent. Den milda inledningen på vintern har medfört lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning om totalt 7 mkr. Dessa motverkas dock främst av högre fastighetsskatt om totalt 9 mkr, varav 7 mkr avser lägre återbetald fastighetsskatt jämfört med samma period föregående år.

Driftnettet uppgick till 1 051 mkr (926), en ökning med cirka 14 procent. I ett jämförbart bestånd var ökningen 4 procent. Det förbättrade driftnettet förklaras av intäktsförbättringen. Överskottsgraden förbättrades till 69 procent (66) för kvartalet.

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 608 mkr (553). Ökningen uppgår till 10 procent trots att stigande marknadsräntor har lett till ett försämrat räntenetto. Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 1 275 mkr (832). Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -238 mkr (53) förklarad av sänkta långa marknadsräntor.

Resultat före skatt uppgick till 1 645 mkr (1 435) och resultat efter skatt uppgick till 1 199 mkr (1 106)

Händelser efter rapportperiodens utgång

Försäljning av fastigheter i Nacka Strand

Efter rapportperiodens utgång såldes fastigheter i Nacka Strand till The Carlyle Group för ett fastighetsvärde om 2 950 mkr, vilket motsvarar det bokförda värdet per årsskiftet 2011/2012. Försäljningen genomfördes i bolagsform och utgörs av totalt 16 fastigheter motsvarande en total area om

194 000 kvadratmeter. Under 2011 uppgick hyresintäkterna för dessa fastigheter till 251 mkr och driftnettet till 129 mkr. Efter frånträdet den 31 januari beräknas uthyrningsgraden i Vasakronans totala fastighetsbestånd öka med 0,8 procentenheter.

Marknadsöversikt

Den svenska ekonomin

Det globala ekonomiska stämmningsläget var dämpat under slutet av 2011. Effekterna på den svenska ekonomin var dock relativt begränsade även om prognoserna för kommande år försämrats. Konjunktursinstitutet sänkte i slutet av året prognosen över BNP-tillväxten till 0,6 procent under 2012 respektive 3,0 procent under 2013.

Sysselsättningen har fortsatt att öka något under hösten men bedömningen är att arbetslösheten kommer att stiga under 2012 för att nå 8 procent under 2013. Även hushållens framtidstro har påverkats och indikerar en svagare konsumtion framöver.

Riksbanken sänkte i december styrräntan till 1,75 procent. Även räntebanan justerades ned vilket innebär att Riksbankens prognos är en ränta i nivå med dagens vid slutet av 2012 och 2,4 procent i slutet av 2013.

Fastighetsmarknaden

Under 2011 genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett totalt värde om 104 mdkr, enligt uppgift från DTZ, vilket är i nivå med transaktionsvolymen under 2010. Omsättningsvolymen under 2010 och 2011 har påverkats av ett osäkrare ekonomiskt läge där bankerna varit mer restriktiva i sin utlåning.

Det är främst inhemska aktörer som har varit aktiva på transaktionsmarknaden under året. Aktiviteten från internationella aktörer var fortsatt låg, motsvarande cirka 11 procent av den totala omsättningen. Sammantaget har de utländska aktörerna nettosålt under 2011.

Stockholm

Utvecklingen på hyresmarknaden i Stockholms innerstad var fortsatt god under 2011. För de bästa lokalerna steg marknadshyran med cirka 5 procent under året. Marknadshyrorna i de bästa ytterstadslägena visade under början av året en svag tendens till stigande nivåer men de bedöms vara oförändrade under slutet av året.

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

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i CBD har stabiliserats under 2011. Direktavkastningskraven för de bästa objekten bedöms ligga runt 4,70 procent i CBD och runt 5,20 procent i övriga innerstaden.

I ytterstaden bedöms direktavkastningen uppgå till cirka 6 procent.

Göteborg

En låg vakansnivå, tillsammans med det mycket begränsade nytillskottet av kontorslokaler, gör att hyresmarknaden i centrala delar av Göteborg utvecklades positivt under 2011. Kontorshyrorna visar en stigande trend i Göteborg och

vakansnivån i Göteborg CBD har sjunkit under året och uppgår vid årsskiftet till cirka 6 procent.

Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD har sjunkit sedan årsskiftet och bedöms nu uppgå till cirka 5,2 procent.

Öresund

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

Direktavkastningskraven bedöms för de bästa kontorsobjekten i Malmö CBD till runt 5,50 procent och 5,75 procent för A-läge i Lund.

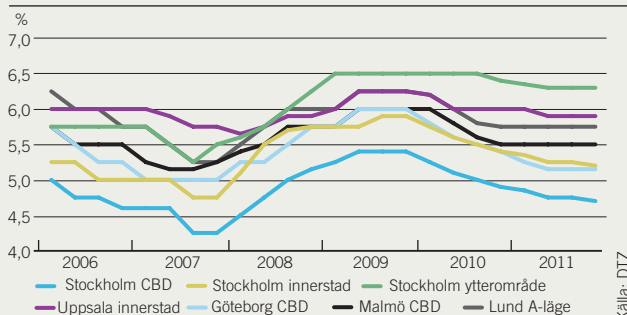
Uppsala

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

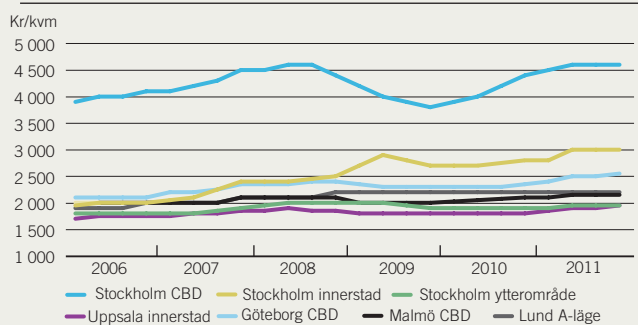
Avser genomsnittligt direktavkastningskrav vid periodens utgång



Källa: DTZ

Marknadshyror kontor

Avser snitthyra vid periodens utgång



Källa: DTZ

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010 ³⁾	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010 ³⁾
Hyresintäkter	6 048	5 508	1 532	1 406
Driftkostnader	-799	-786	-206	-213
Reparationer och underhåll	-147	-166	-44	-54
Fastighetsadministration	-299	-297	-85	-79
Fastighetsskatt	-480	-433	-117	-102
Tomträttsavgäld	-112	-112	-29	-32
Summa fastighetskostnader	-1 837	-1 794	-481	-480
Driftnetto	4 211	3 714	1 051	926
Central administration	-89	-106	-25	-28
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	-3	2	-1	0
Övriga rörelsekostnader	-2	-1	0	-1
Rörelseresultat	4 117	3 609	1 025	897
Räntenetto	-1 649	-1 274	-417	-344
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 468	2 335	608	553
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 773	4 029	1 275	832
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-931	103	-238	53
Avyttrad goodwill	-27	-12	-	-3
Resultat före skatt	5 283	6 455	1 645	1 435
Skatt	-1 345	-1 647	-446	-327
Resultat från kvarvarande verksamhet	3 938	4 808	1 199	1 108
Resultat från avvecklad verksamhet ¹⁾	-	502	-	-2
Periodens resultat	3 938	5 310	1 199	1 106
Övrigt totalresultat				
Kassafördessäkringar	193	287	2	340
Inkomstskatt kassafördessäkringar	-51	-76	-1	-90
Pensioner (aktuariella vinster/förluster)	-58	18	-58	18
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	12	-11	20	-11
Inkomstskatt pensioner	12	-2	9	-2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	108	216	-28	255
Summa totalresultat för perioden²⁾	4 046	5 526	1 171	1 361
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	70	67	69	66
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9	2,5	2,6

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 utspädnings effekt.

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.

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden och uppgick till 6 048 mkr (5 508), 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 454 mkr, varav 22 procent är intäktspåverkande under 2011. Av samtliga nyuthyrningar har 49 procent gjorts till befintliga kunder. Omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra om 859 mkr har genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 2,8 procent (0,1). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 117 mkr.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av kvartalet till 6 176 mkr (5 989) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,5 år (4,6).

Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd har ökat och uppgick per 31 december 2011 till 93,0 procent (92,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 2 procent till följd av fastighetsförvärv och färdigställda projekt och uppgick under perioden till 1 837 mkr (1 794). I ett jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna oförändrade.

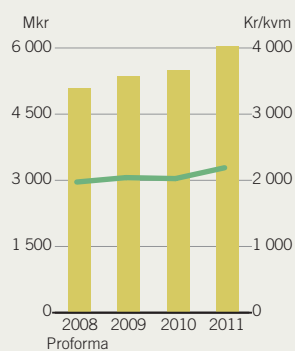
Driftnetto

Driftnettet ökade till 4 211 mkr (3 714), en förbättring med 13 procent. Förbättringen förklaras främst av de ökade hyresintäkterna. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med 4 procent till följd av intäktsförbättringen. Överskottsgraden förbättrades till 70 procent (67).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration var i nivå med föregående år och uppgick till 299 mkr (297). Kostnaden för central administration minskade och uppgick till 89 mkr (106). I utfallet för central administration ingår kostnader för genomförda effektiviseringar om 16 mkr (34).

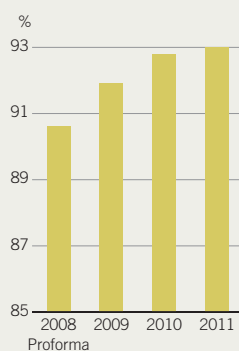
Hyresintäkter, januari–december



■ Hyresintäkter — Hyresintäkt kr/kvm

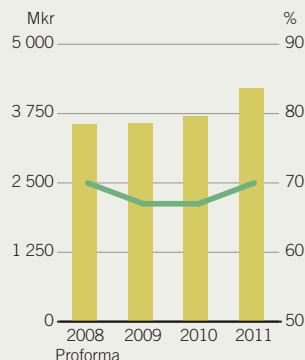
Hyresintäkterna har fortsatt att öka under 2011, främst till följd av förvärv och färdigställda projekt.

Uthyrningsgrad



Nyuthyrningar har bidragit till att uthyrningsgraden ökat till 93,0 procent per 31 december 2011.

Driftnetto, januari–december



■ Driftnetto — Överskottsgrad

Driftnettet har ökat 2011 till följd av de högre hyresintäkterna.

Kommentarer resultaträkning

Räntenetto

Räntenettet försämrades med 375 mkr och uppgick till -1 649 mkr (-1 274). Det högre räntenettet förklaras av en högre genomsnittlig ränta och en högre låneskuld till följd av genomförda fastighetsaffärer i slutet av 2010.

Den 31 december 2011 hade den genomsnittliga låneräntan ökat till 3,8 procent (3,3) till följd av höjda korta marknadsräntor. Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj uppgick till 3,2 procent. Genomsnittlig räntebindning ökade till 3,4 år (1,7) genom att Vasakronan, mot bakgrund av historiskt låga räntenivåer, fortsatt att successivt förlänga räntebindningsförfall upp mot 11 år. Räntebindningsförfall längre än 5 år ökade till 36 procent (10) av räntebärande skulder. Andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader minskade till 54 procent (64) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden minskade till 2,5 gånger (2,9) till följd av ökade räntekostnader. 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 6 procent till 2 468 mkr (2 335). Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2011 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av DTZ alternativt Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter ökat med 3 773 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 4,9 procent. Värdeökningen utgörs främst av höjningar i marknadshyresantagandena. Störst har ökningen varit i Göteborg där främst butiksfastigheterna bidragit positivt till värdeförändringen. Direktavkastningskraven i beståndet har

i genomsnitt sänkts under perioden med omkring 0,1 procent till 5,8 procent.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Marknadshyresförändring	4,4
Avkastningskrav	1,6
Andra värdepåverkande faktorer ¹⁾	-1,1
Totalt Vasakronan	4,9

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

Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	4,8	3,3
Göteborg	6,7	1,1
Öresund	3,1	0,3
Uppsala	4,0	0,2
Totalt Vasakronan	4,9	4,9

Värdeförändring fördelat per fastighetstyp

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	4,5	4,1
Projekt- och utvecklingsfastigheter	6,8	0,6
Transaktioner	-	0,2
Totalt Vasakronan	4,9	4,9

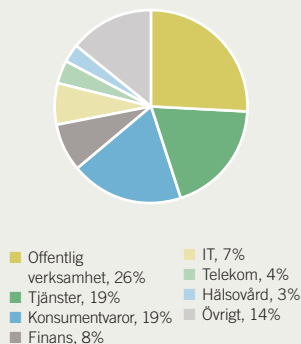
Tio största hyresgästerna

	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 kontraktsportfölj där den största hyresgästen svarar för 3 procent av den kontrakterade hyran.

Kontrakterad hyra per bransch



Offentlig verksamhet utgör 26 procent av den kontrakterade hyran.

Förfallostruktur – kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2012	1 416	1 047	17
2013	997	884	14
2014	816	1 110	18
2015	414	778	13
2016	169	522	8
2017–ff	666	1 536	25
Garage	1 287	171	3
Summa kommersiellt	5 765	6 048	98
Bostäder	1 501	128	2
Totalt	7 266	6 176	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 -931 mkr (103) under året. Försämringen beror på lägre marknadsräntor för långa räntebindningar. Den orealiserade värdeförändringen som uppstår under derivatens löptid har ingen effekt på kassaflödet och kommer, om derivaten behålls till förfall, inte heller ge någon nettoeffekt på resultatet över löptiden.

Från och med andra kvartalet 2011 har Vasakronan slutat tillämpa säkringsredovisning för räntederivat. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella derivat som sedan tidigare säkringsredovisats kommer att periodiseras under den kvarvarande löptiden. Värdeförändringen på dessa derivat uppgick till 193 mkr (287).

Nettot av den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick således till -738 mkr (390).

Skatt

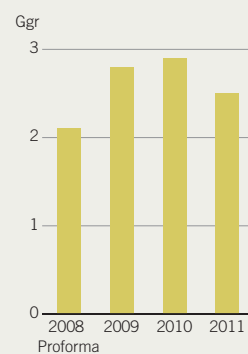
I koncernen redovisas en total skattekostnad om -1 345 mkr (-1 647). Av skattekostnaden utgörs -1 298 mkr (-1 276) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Aktuell skatt uppgår till -47 mkr (-371) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Denna beräknas inte komma att betalas då koncernbidrag kan lämnas till ägaren Vasakronan Holding AB.

Finansiella risker

Finansieringsrisk	Finanspolicy	Utfall 2011-12-31
Kapitalbindning	min 2 år	2,3 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	31 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	122 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	2,5 ggr
Räntebindning	1-5 år	3,4 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	54 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Räntetäckningsgrad, jan-dec



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

Finansiering förfallostruktur 2011-12-31

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	25 127	54	4,1	14 508	31	15 200	100
1-2 år	1 486	3	2,2	11 233	24	-	-
2-3 år	500	1	4,4	8 367	18	-	-
3-4 år	1 803	4	3,8	4 731	10	-	-
4-5 år	530	2	3,6	2 629	6	-	-
5 år och över	16 848	36	3,4	4 826	11	-	-
Totalt	46 294	100	3,8	46 294	100	15 200	100

Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 3,4 år (1,7) genom en ökning av räntebindningsförfall överstigande 5 år.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2011-12-31	2010-12-31	2011-09-30	2010-09-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	2 393	2 419	2 393	2 423
Förvaltningsfastigheter	82 370	77 633	80 453	70 735
Materiella anläggningstillgångar	52	55	50	56
Finansiella anläggningstillgångar	505	671	514	876
Summa anläggningstillgångar	85 320	80 778	83 410	74 090
Omsättningstillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar	846	943	780	1 085
Likvida medel	2 480	2 445	1 449	1 043
Summa omsättningstillgångar	3 326	3 388	2 229	2 128
Summa tillgångar	88 646	84 166	85 639	76 218
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	31 786	31 992	30 879	29 229
Uppskjuten skatteskuld	7 993	6 657	7 405	6 411
Ej räntebärande skulder	1 206	618	944	1 228
Summa långfristiga skulder	40 985	39 267	39 228	36 868
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	14 508	14 498	14 476	10 606
Ej räntebärande skulder	3 437	3 718	2 377	2 343
Summa kortfristiga skulder	17 945	18 216	16 853	12 949
Summa eget kapital och skulder	88 646	84 166	85 639	76 218

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
Lämnat koncernbidrag efter skatt				-1 080	-1 080
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			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

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 31 december 2011 till 2 293 mkr (2 319). 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 31 december 2011 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 82 370 mkr jämfört med 77 633 mkr vid årsskiftet 2010/2011. Värdeförändringen under perioden uppgick till 3 773 mkr (4 029), vilket motsvarar en värdeökning på 4,9 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 marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. 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 3 380 mkr (2 990), varav 1 842 mkr (1 161) är upparbetat per 31 december 2011.

Under fjärde kvartalet avslutades utbyggnaden av Hotell J i Nacka Strand i Stockholm. Investeringen uppgick till 132 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 91 procent per den 31 december 2011. Under sista kvartalet ökade uthyrningsgraden i Svea Artilleri till 83 procent i och med uthyrningen till Aon och Sigma IT Management.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2011	2010
Ingående värde 1 jan	77 633	71 784
Investeringar	1 900	2 066
Förvärv (inkl förvärvskostnader)	136	5 590
Försäljningar	- 1 012	-5 799
Orealiserad värdeförändring	3 713	3 992
Utgående värde 31 dec	82 370	77 633

Marknadsvärdet ökade under perioden och uppgick till cirka 82 mdkr. Ökningen förklaras av en positiv realiserad värdeförändring och nettoinvesteringar på knappt 1 mdkr.

Större fastighetsprojekt per 2011-12-31

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp-arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Rättscentrum	1 100	370	34	58 000	juli 2014	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	735	715	97	29 000	juli 2012	100
Malmö	Kaninen 26 och 27, Triangeln	360	54	15	22 900	dec 2013	75
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	350	316	90	30 000	mars 2012	82
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	200	23	12	6 600	juni 2013	83
Uppsala	Dragarbrunn 28:5 och 31:1, Svava	175	161	92	39 500	mars 2012	89
Göteborg	Inom Vallgraven 9:13, Perukmakaren	160	8	5	8 000	dec 2014	65
Stockholm, Kungsholmen	Lyckan 9, Lindhagensgatan	150	122	81	8 000	jan 2012	91
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	73	49	32 000	sep 2013	100
Totalt		3 380	1 842	55			91

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 31 december 2011 till 7 993 mkr (6 657) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel minskade med 231 mkr till 43 814 mkr (44 045). Genomsnittlig kapitalbindning var 2,3 år (2,4) och andelen låneförfall kommande 12 månader uppgick till 31 procent (31) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering oförändrat 58 procent och andelen bankfinansiering 42 procent.

Likvida medel uppgick till 2 480 mkr (2 445) och bindande kreditlöften, vilka ej var utnyttjade, uppgick till 15 200 mkr (15 000). Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarar 122 procent (120) av låneförfall kommande 12 månader.

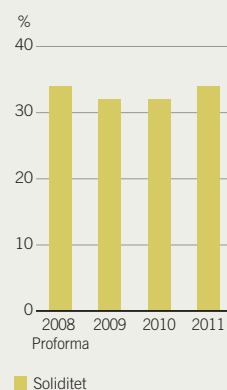
Banklån mot säkerhet i form av pantbrev eller aktier i dotterbolag uppgick till 13 604 mkr vilket motsvarar 15 procent av de totala tillgångarna.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden till 29 716 mkr (26 683). Förutom totalresultatet på 4 046 mkr (5 526) har det egna kapitalet påverkats av ett koncernbidrag om –781 mkr efter skatt. Därutöver har koncernbidrag som lämnats tidigare räkenskapsår omvandlats till utdelning. Genom att nya deklarationer ingivits för dessa år har en redovisningsmässig skatteeffekt på –232 mkr uppkommit under perioden.

Soliditeten uppgick till 34 procent (32) och belåningsgraden minskade till 53 procent (57).

Soliditet



Soliditeten uppgick till 34 procent (32) per 31 december 2011.

Finansieringskällor 2011-12-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	6 200	13
MTN-program	25 000	20 312	44
NOK-obligationer	346	346	1
Banklån utan säkerhet	5 832	5 832	13
Banklån mot säkerhet	13 604	13 604	29
Bindande kreditlöften	15 200	–	–
Totalt		46 294	100

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

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	4 117	3 609	1 025	897
Rörelseresultat avvecklad verksamhet	-	91	-	-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-27	2	-11	3
Betald ränta netto	-1 687	-1 347	-415	-334
Betald skatt	-17	-16	-1	-4
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 386	2 339	598	562
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	288	203	145	263
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 674	2 542	743	825
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-1 900	-2 066	-644	-610
Förvärv av fastigheter	-136	-5 590	2	-5 586
Försäljning av fastigheter	1 074	411	-	130
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-6	-10	-4	-2
Avyttring av nettotillgångar i koncernbolag	-	4 980	-	-2
Aktier och andelar netto	-10	-7	-5	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-978	-2 282	-651	-6 077
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 696	260	92	-5 252
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	-1 465	-4 156	-	-
Förändring räntebärande skulder	-196	6 051	939	6 654
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 661	1 895	939	6 654
Periodens kassaflöde	35	2 155	1 031	1 402
Likvida medel vid periodens början	2 445	290	1 449	1 043
Periodens kassaflöde	35	2 155	1 031	1 402
Likvida medel vid periodens slut	2 480	2 445	2 480	2 445

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 2 386 mkr (2 339). Ökningen förklaras av ett högre rörelseresultat som delvis motverkas av högre ränta.

Efter en minskning av rörelsekapitalet på 288 mkr (203) ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 674 mkr (2 542).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -978 mkr (-2 282).

Nettot från fastighetstransaktioner medförde ett positivt kassaflöde på 938 mkr (-199). Försäljningar under perioden uppgick till 1 074 mkr (5 391) efter avdrag för transaktions-

kostnader. I utfallet för föregående år ingår försäljningen av Dombbron. Förvärv under perioden uppgick till -136 mkr (-5 590).

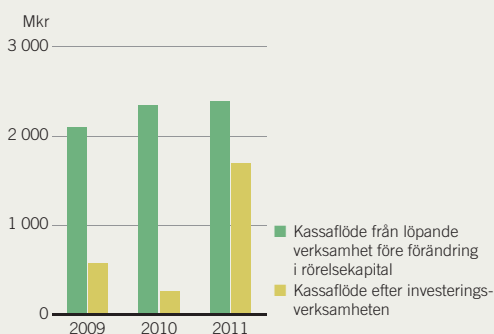
Investeringar i befintliga fastigheter minskade till -1 900 mkr (-2 066). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 1 696 mkr (260).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 661 mkr (1 895) förklarar av en utbetalning till ägaren av koncernbidrag om 1 465 mkr samt en minskning av räntebärande skulder.

Kassaflödet uppgick till 35 mkr (2 155) och likvida medel uppgick till 2 480 mkr (2 445) vid utgången av perioden.

Kassaflöden, januari–december



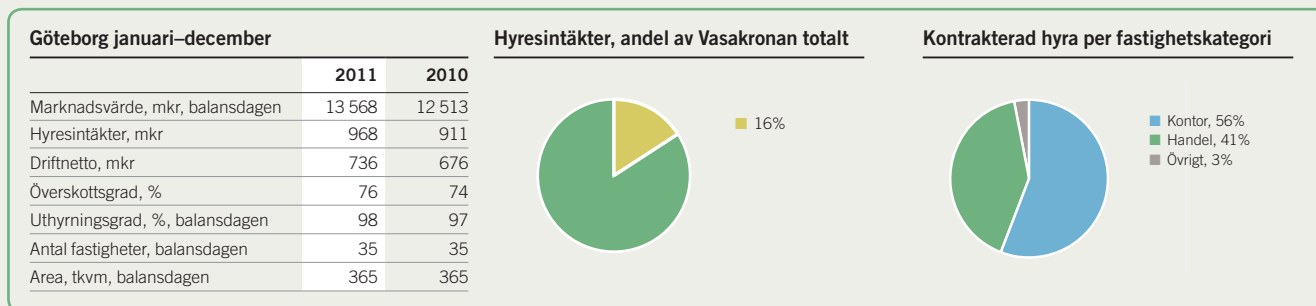
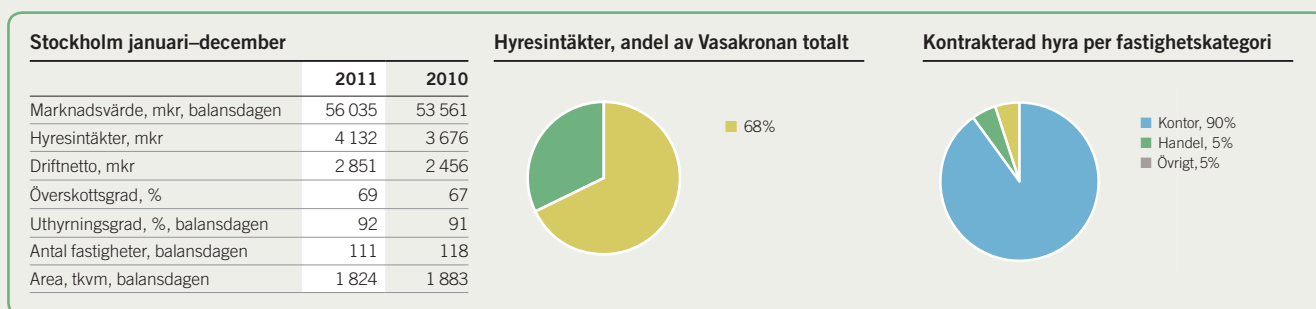
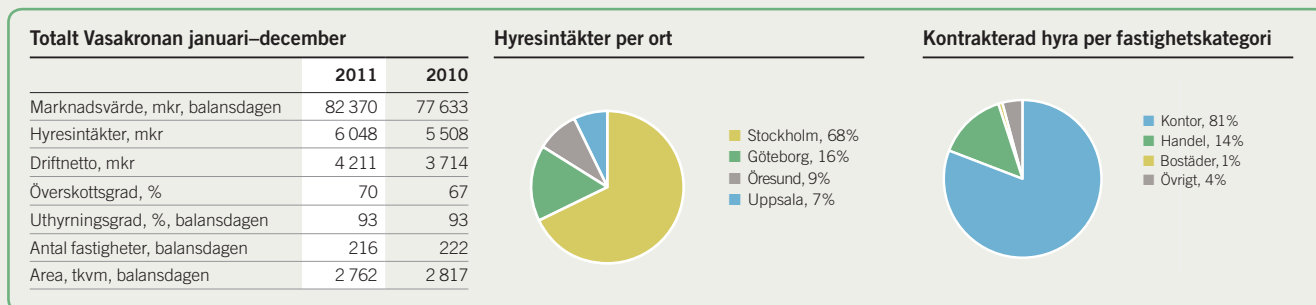
Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, 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 köpeskillning			1 086	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			- 12	
Totalt			1 074	

Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Jungmannen 1	Malmö	Alecta	136	2011-09-01
Summa köpeskillning			136	
Transaktionskostnader			0	
Totalt			136	

Vasakronan totalt och per region



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–dec 2011	Jan–dec 2010
Nettoomsättning	426	424
Rörelsens kostnader	-529	-535
Realisationsresultat försäljningar	309	638
Rörelseresultat	206	527
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	1 224	417
Räntenetto	-1 536	-1 176
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-947	28
Resultat före skatt	-1 053	-204
Skatt	490	142
Årets resultat	-563	-62
Övrigt totalresultat		
Kassaflödessäkringar	193	287
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	-51	-76
Erhållet koncernbidrag	1 861	1 875
Skatteeffekt från erhållet koncernbidrag	-490	-493
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	1 513	1 593
Summa totalresultat för perioden	950	1 531

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 426 mkr (424) och resultat före skatt uppgick till -1 053 mkr (-204). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 479 mkr (3 785).

Balansräkning

Belopp i mkr	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	26	32
Aktier och andelar i koncernbolag	29 953	29 365
Uppskjuten skattefordran	475	478
Långfristiga fordringar	113	285
Summa anläggningstillgångar	30 567	30 160
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	33 482	32 167
Kortfristiga fordringar	364	366
Likvida medel	2 479	3 785
Summa omsättningstillgångar	36 325	36 318
SUMMA TILLGÅNGAR	66 892	66 478
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Skulder		
Räntebärande skulder	42 994	40 590
Ej räntebärande skulder	1 879	1 293
Skulder till moderbolag	1 061	1 319
Skulder till dotterbolag	3 457	5 711
Summa skulder	49 391	48 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 892	66 478

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 336 (364). Minskningen jämfört med föregående år är ett resultat av fortsatta effektiviseringar.

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 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 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 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 aktuariell 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. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella derivat som sedan tidigare säkringsredovisats kommer att periodiseras under den kvarvarande löptiden.

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.

Stockholm den 8 februari 2012

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

Nyckeltal

	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,0	92,8	93,0	92,8
Överskottsgrad, %	70	67	69	66
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	1 900	2 066	644	610
Fastighetsförvärv, mkr	136	5 590	-2	5 586
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1 074	-5 391	-	-128
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	962	2 265	642	6 068
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	82 370	77 633	82 370	77 633
Area på balansdagen, tkvm	2 762	2 817	2 762	2 817
Antal fastigheter på balansdagen	216	222	216	222
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9	2,5	2,6
Soliditet på balansdagen, %	34	32	34	32
Belåningsgrad på balansdagen, %	53	57	55	55
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,8	3,3	3,8	3,3
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	43 814	44 045	43 906	38 792
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 386	2 339	598	562
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	336	364	336	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

Årsredovisning 2011	Vecka 13, 2012
Delårsrapport januari–mars 2012	10 maj 2012
Delårsrapport januari–juni 2012	24 augusti 2012
Delårsrapport januari–september 2012	8 november 2012
Bokslutsrapport 2012	7 februari 2013

Årsstämma 9 maj 2012

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

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till drygt 82 miljarder kronor. Inriktningen är kontorslokaler och butiker i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 216 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