



DELÅRSRAPPORT

Januari – september 2009

VASAKRONAN

Vasakronan

Delårsrapport januari – september 2009

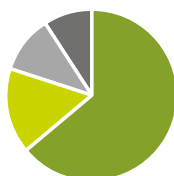
- Hyresintäkterna ökade till 4 383 mkr (proforma¹⁾ 4 119).
- Vakansgraden är oförändrad 8 procent (8).
- Driftnettot ökade till 2 920 mkr (proforma 2 812).
- Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar ökade till 1 777 mkr (proforma 1 557), en ökning med 14 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 73 136 mkr (77 538). Orealiserad värdeförändring uppgick till –3 308 mkr, varav –284 mkr under det tredje kvartalet.
- Resultat efter skatt minskade genom den orealiserade värdeförändringen till –1 047 mkr (proforma 1 492).

¹⁾ Som om förvärv av Vasakronan hade skett per 1 januari 2008 i stället för per 1 september 2008, se vidare sidan 15.

Vasakronan i sammandrag (mkr)

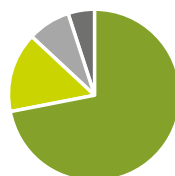
	Jan-sept 2009	Proforma Jan-sept 2008	Jan-sept 2008	Proforma Jan-dec 2008	Jan-dec 2008
Hyresintäkter	4 383	4 119	2 491	5 567	3 937
Driftnetto	2 920	2 812	1 644	3 774	2 598
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar	1 777	1 557	1 020	1 949	1 366
Resultat efter skatt	-1 047	1 492	789	43	-433
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 557	-	963	-	1 373
Marknadsvärde fastigheter	73 136	77 538	77 538	74 551	74 551
Vakansgrad ekonomisk, %	8	8	8	8	8
Överskottsgrad, %	67	68	66	68	66
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,3	2,7	2,2	2,2
Soliditet, %	33	36	37	33	33

Marknadsvärde per geografisk marknad



■ Stockholm, 64 %
 ■ Göteborg, 16 %
 ■ Uppsala, 11 %
 ■ Malmö/Lund, 9 %

Marknadsvärde per fastighetskategori



■ Kontor, 72 %
 ■ Handel, 15 %
 ■ Bostäder, 8 %
 ■ Övrigt, 5 %

Vasakronan tredje kvartalet 2009

Uthyrningar

Vakansen inom Vasakronans bestånd är oförändrad och hyresnivåerna stabila. Trots lägre aktivitet i marknaden under sommaren har nyuthyrningar gjorts för 63 mkr under kvartalet. Bland större nyuthyrningar kan nämnas Solna Access i Stockholm där Transportstyrelsen hyr knappt 2 300 kvadratmeter och OCÉ Svenska drygt 1 800 kvadratmeter. Vid Telefonplan i Stockholm har uthyrning bland annat skett till Svenskt Tenn som samlokaliserar kontor och lager i nya lokaler på drygt 1 800 kvadratmeter, vilket bidrar till att ytterligare befästa området som Sveriges nya designcentrum.

Miljöinitiativ

Som första fastighet i Sverige har Vasakronans ombyggnadsprojekt Pennfåktaren på Vasagatan 7 i Stockholm pre-certifierats på guldnivå enligt LEED. LEED är ett internationellt etablerat miljöcertifieringssystem av byggnader och bedömer bland annat energianvändning, inomhusklimat, användning av återvunnet och närproducerat material samt innovation i design.

Miljöarbetet under tredje kvartalet har i övrigt präglats av arbetet med att recertifiera bolaget enligt ISO 14001-standarden. En stor utbildningsinsats har genomförts och under augusti och september månad har alla medarbetare fått en grundutbildning i miljökunskap samt en utbildning i tillämpad miljökunskap för det område där man själv är verksam.

Fokuseringen på åtgärder för energieffektivisering i beståndet har resulterat i att ytterligare några byggnader har uppnått EU Green Building-status, bland annat Kista Science Tower. Vasakronan har sedan tidigare fem fastigheter med EU Green Building-status och är därmed ett av de bolag i Sverige som har flest fastigheter i programmet.

Nöjd Kund Index

I årets NKI-undersökning, där man undersöker hur nöjda hyresgästerna är hos fastighetsbolagen, ligger Vasakronan kvar i en tätposition i branschen. Årets NKI-index för Vasakronan blev 77, vilket är en ökning med två enheter från förra året och kan jämföras med branschsnittet på 73.

Transaktioner

Under det tredje kvartalet har renodlingen av fastighetsbeståndet fortsatt genom frånträde av fem fastigheter för en total köpeskilling på 290 mkr, varav fyra fastigheter i Uppsala och en i Stockholm. Under kvartalet har även avtal träffats om försäljning av tre fastigheter i Stockholm med en total köpeskilling på 267 mkr och med frånträde vid månads-skiftet oktober/november. Inklusive dessa försäljningar har tio fastigheter avyttrats för 602 mkr.

Avtal har tecknats om förvärv av NCC Property Developments andel av det samägda utvecklingsprojektet vid Ullevi Park i Göteborg till ett fastighetsvärde om 295 mkr. Samtidigt har byggrätter i området sålts till NCC för 14 mkr. Fastigheten som förvärfvas omfattar cirka 16 500 kvadratmeter lokalarea och är fullt uthyrd på ett 25-årigt hyesavtal till Domstolsverket. Tillträde har skett under oktober i samband med att projektet färdigställdes och hyresgästen flyttade in.

Den 1 september tillträdde som planerat Coor Service Management aktierna i Vasakronan Service Partner. I och med detta inleddes också samarbetet med Coor om leverans och utveckling av servicetjänster inom Vasakronans bestånd.



Som första fastighet i Sverige har Vasakronans ombyggnadsprojekt i kvarteret Pennfåktaren i Stockholm pre-certifierats på guldnivå enligt LEED.

Marknadsöversikt

Enligt Konjunkturinstitutet är det stora BNP-fallet i Sverige nu över. Under 2010 bedöms efterfrågan åter börja öka och tillväxten förväntas uppgå till 1,5 procent. Läget på arbetsmarknaden fortsätter dock att försämrats och inflation och räntor bedöms förbli låga under 2010.

På hyresmarknaden är hyresnivåerna fortfarande relativt stabila och vid omförhandlingar av hyreskontrakt som tecknats för tre till fem år sedan blir resultatet vanligen en höjd hyresnivå. Marknaden är dock fortfarande något avvaktande och uthyrningsvolymerna är lägre och vakanserna något högre än tidigare på de marknader där Vasakronan verkar.

På den svenska fastighetsmarknaden noteras en ökad transaktionsvolym under det tredje kvartalet jämfört med tidigare under året. Bedömningen är att marknadens krav på direktavkastning för kommersiella fastigheter har stabiliserats under kvartalet.

Stockholm

Vasakronans bedömning är att uthyrningsvolymen hittills i år har minskat jämfört med föregående år. En viss nedgång i hyresnivåer märks jämfört med kontrakt tecknade under 2008.

Vakansnivån i Stockholm CBD har under 2009 stigit och ligger för närvarande kring 5 procent. För övriga delar av innerstaden har vakansnivåerna också stigit och ligger i intervallet 7–11 procent. Även i Stockholms ytterområden noteras öknings i vakanserna, med vakansnivåer på över 15 procent i vissa områden.

Marknadens avkastningskrav har stigit sedan årsskiftet och bedöms vara 5,25–5,75 procent för bra fastigheter med bästa läge inom CBD.

Göteborg

Även i Göteborg är Vasakronans bedömning att uthyrningsvolymen har minskat jämfört med föregående år. Trots att

effekten av lågkonjunkturen bedöms vara stor på Göteborgsregionen har kontorshyresnivåerna på marknaden hållit sig relativt stabila.

Vakansnivån har stigit något under 2009 och den genomsnittliga vakansgraden uppgår idag till knappt 6 procent i centrala Göteborg.

Direktavkastningskravet för bra kommersiella fastigheter i Göteborg CBD bedöms vara strax under 6,0 procent upp till 6,75 procent.

Uppsala

Under slutet av 2008 märktes en viss avstannande hyresutveckling i centrala Uppsala. Under 2009 kännetecknas hyresmarknaden av en viss försiktighet. Några sänkta marknadshyror har ännu inte kunnat konstateras. I centrala Uppsala uppgår vakansnivån till 6–7 procent.

I en fastighetsmarknad som Uppsala, med en liten volym fastighetsöverlåtelser, är det svårt att ha en bestämd uppfattning om hur marknadens syn på fastighetsvärdena och avkastningskraven har utvecklats. Centrala butiks- och handelsfastigheter bedöms ha klarat sig bättre än kontorsfastigheter. För bra centrala kontorsfastigheter bedöms marknadens direktavkastningskrav vara mellan 6,25 och 7,0 procent.

Malmö – Lund

Uthyrningsvolymen har hittills i år minskat jämfört med föregående år. Hittills noteras dock inga nämnvärda förändringar i hyresnivåerna.

I centrala Malmö är vakansgraden 6–7 procent samt i Västra Hamnen och i centrala Lund ligger vakansgraden runt 4–5 procent.

Marknadens direktavkastningskrav för centrala kommersiella fastigheter i Malmö/Lund uppgår till en nivå på 6,0–6,75 procent i Malmö och till 6,0–7,0 procent i Lund.



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sept 2009	Jan–sept 2008	Juli–sept 2009	Juli–sept 2008	Okt 2008– sept 2009	Jan–dec 2008
Hyresintäkter	4 383	2 491	1 454	1 033	5 829	3 937
Driftkostnader	-633	-372	-184	-128	-870	-609
Reparationer och underhåll	-136	-101	-48	-35	-213	-178
Fastighetsadministration	-279	-160	-79	-59	-386	-267
Fastighetskatt	-313	-162	-108	-71	-391	-240
Tomträttsavgäld	-102	-52	-27	-21	-95	-45
Summa fastighetskostnader	-1 463	-847	-446	-314	-1 955	-1 339
Driftnetto	2 920	1 644	1 008	719	3 874	2 598
Resultat försäljning byggrätter	-	4	-	4	-1	3
Resultat tjänsteverksamhet	-5	2	-5	2	-4	3
Central administration	-127	-55	-20	-20	-232	-160
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	9	32	-3	32	2	25
Övriga rörelsekostnader	-9	-	-9	-	-9	-
Avyttrad goodwill	-8	-	-8	-	-8	-
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	67	11	62	0	37	-19
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 308	101	-284	27	-5 969	-2 560
Rörelseresultat	-461	1 739	741	764	-2 310	-110
Ränteintäkter	18	32	5	10	40	55
Räntekostnader	-1 029	-639	-327	-300	-1 547	-1 158
Orealiserade värdeförändring finansiella instrument	59	-27	24	-43	-237	-323
Resultat före skatt	-1 413	1 105	443	431	-4 054	-1 536
Aktuell skatt	0	-120	40	-45	-298	-418
Uppskjuten skatt	371	-179	-157	-75	2 101	1 551
Summa skatt	371	-299	-117	-120	1 803	1 133
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	-5	-17	6	-17	-18	-30
Periodens resultat	-1 047	789	332	294	-2 269	-433
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessakringar	63	-59	29	-173	-657	-779
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessakringar	-18	16	-9	47	173	207
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	45	-43	20	-126	-484	-572
Summa totalresultat för perioden¹⁾	-1 002	746	352	168	-2 753	-1 005
Nyckeltal						
Resultat före skatt och exklusive värde- förändringar samt avyttrad goodwill, mkr	1 777	1 020	649	447	2 123	1 366
Överskottsgrad, %	67	66	69	70	66	66
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	3,0	2,5	2,4	2,2
Resultat efter skatt per aktie, kr	-26	20	8	7	-57	-11

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

Kommentarer resultaträkning

Den 1 september 2008 förvärvade AP Fastigheter Vasakronan från svenska staten, och den 1 december antog AP Fastigheter namnet Vasakronan.

I resultatet för koncernen ingår tidigare Vasakronans verksamhet från och med den 1 september 2008. Uppgifterna för motsvarande delårsperiod 2008 avser därmed främst den verksamhet som bedrevs inom tidigare AP Fastigheter. En proformaredovisning, som om tidigare Vasakronan hade förvärvats per 1 januari 2008, har upprättats. Proformaredovisningen och grunderna för upprättandet framgår av sidan 15. Flertalet av kommentarerna i den efterföljande texten görs mot dessa proformasiffror, eftersom det blir mer relevant med anledning av den förändrade storleken på verksamheten. I de fall jämförelse görs mot proformauppgifter anges det särskilt.

Tredje kvartalet 2009

Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar ökade till 649 mkr (proforma 564) främst förklarad av ett förbättrat räntenetto. Den realiserade värdeförändringen uppgick till -284 mkr (proforma 242).

Under kvartalet frånträdde fem fastigheter med en total köpeskilling på 290 mkr och en realiserad värdeförändring på 62 mkr.

Resultat efter skatt uppgick till 332 mkr (proforma 523).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden januari till september till 4 383 mkr (proforma 4 119), en ökning med 264 mkr eller 6 procent. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent, främst förklarad av indexering av hyreskontrakt. Dessutom har högre hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar genomförda under 2008 nu börjat resultera i en positiv effekt på intäkterna. Resterande ökning på 3 procentenheter hänför sig till fastighetsförvärv och färdigställda projekt.

Nyuthyrningar har under perioden gjorts för 279 mkr i årshyra. Genomförda omförhandlingar eller förlängningar, på

en tidigare årshyra om 513 mkr, har i genomsnitt resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare gällande med 3 procent.

Kontrakterad hyra uppgick per 30 september 2009 till 5 866 mkr. Av den kontrakterade hyran är cirka 87 procent hänförlig till kommersiella lokaler. Genom en spridning på många hyresgäster i flertalet branscher, samt hög andel hyresgäster inom offentlig verksamhet på motsvarande 27 procent av den kontrakterade hyran, bedöms risken i kontraktportföljen vara begränsad. De 10 största hyresgästerna står för 20 procent av den kontrakterade kommersiella hyran, men ingen av dessa hyresgäster representerar enskilt mer än 3 procentenheter. Genomsnittlig återstående löptid i den kommersiella kontraktportföljen per 30 september 2009 uppgick till 4,4 år.

Under perioden uppgick konstaterade kundförluster samt reserveringar för osäkra hyresfordringar till 8 mkr (9).

Vakansgraden i Vasakronans bestånd per 30 september 2009 var oförändrad 8 procent (8). De största vakanserna återfinns i några av ytterområdena i Stockholm, men nivåerna har inte ökat sedan årsskiftet. De befintliga vakanserna motsvarar ett bedömt hyresbortfall på 453 mkr.

Fastighetskostnader

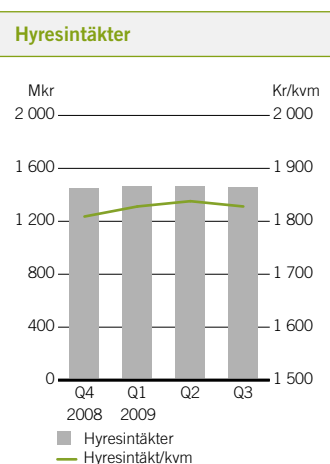
Fastighetskostnaderna ökade till 1 463 mkr (proforma 1 307), en ökning med 156 mkr eller 11 procent. I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 5 procent, främst förklarad av höjda taxebundna avgifter.

Driftnetto

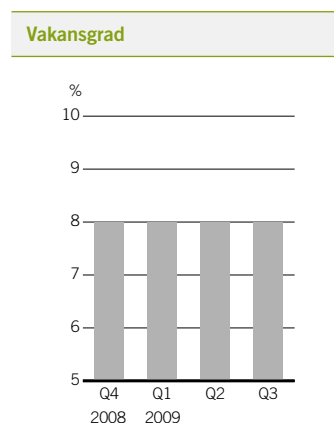
Driftnettot ökade till 2 920 mkr (proforma 2 812), en ökning med 108 mkr eller 4 procent. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 3 procent till följd av intäktsförbättringen. Överskottsgraden uppgick till 67 procent (proforma 68).

Förfallostruktur – kontrakterad hyra			
	Antal kontrakt	Mkr	% av totalt
2009	563	322	5
2010	1 276	999	17
2011	932	848	14
2012	809	807	14
2013	258	360	6
2014	109	417	7
2015–ff	923	1 386	24
Summa kommersiellt	4 870	5 139	87
Bostäder, garage	13 458	727	13
Totalt	18 328	5 866	100

Av den kontrakterade hyran är 87 procent hänförlig till kommersiella lokaler, med en genomsnittlig löptid på 4,4 år.



Hyresintäkterna har påverkats positivt av indexering samt högre hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar under 2008.



Vakansgraden är oförändrad 8 procent.

Kommentarer resultaträkning

Administration

Kostnaden för central administration uppgick till 127 mkr (proforma 120). Av utfallet utgörs 60 mkr av engångskostnader i samband med den genomförda integrationen, främst avseende IT och avveckling av viss personal. Exkluderas dessa engångskostnader uppgår kostnaden för central administration till 67 mkr.

Den totala kostnaden för fastighetsadministration och central administration, exklusive engångskostnader, uppgick till 346 mkr, vilket är lägre än proforma för 2008 på 358 mkr.

Resultat tjänsteverksamhet

Resultat från tjänsteverksamhet uppgick till –5 mkr (proforma 4) och avser främst de tjänster inom restaurang, konferens, hyresgästservice, telefoni och receptionstjänster som fram till den 1 september 2009 erbjudits genom Vasakronan Service Partner. Denna verksamhet är nu såld till Coor Service Management.

Resultat från joint ventures och intressebolag

Joint ventures drivs gemensamt med NCC för projektutveckling vid Ullevi Park i Göteborg, och intressebolag är samägda

bolag för utveckling av Järvastaden och Ursvik i Solna/Sundbyberg i Stockholm. Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag uppgick till 9 mkr (proforma 2).

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick för perioden till –9 mkr (proforma –) och avser kostnader vid försäljning av Vasakronan Service Partner.

Avytttrad goodwill

Genomförda fastighetsförsäljningar under perioden har resulterat i avyttrad goodwill om –8 mkr (proforma –).

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Realiserad värdeförändring för sålda fastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående bokslut, med avdrag för genomförda investeringar och direkta transaktionskostnader.

Köpeskillingen för under perioden frånträdde fastigheter uppgick till 335 mkr, vilket efter avdrag för transaktionskostnader på –8 mkr medförde en realiserad värdeförändring på 67 mkr (proforma 7).

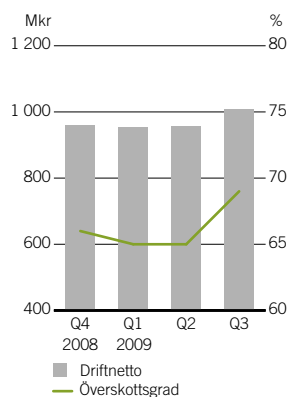
Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr ¹⁾	Frånträde
Boländerna 12:1	Uppsala	Woodstock	29	2009-06-25
Kvarngärdet 25:4	Uppsala	Woodstock	16	2009-06-25
Fjärdingen 26:1 och 26:6	Uppsala	ENA	65	2009-07-07
Kvarngärdet 1:19 (del av)	Uppsala	JM	39	2009-07-10
Kåbo 5:4	Uppsala	Akademiska Hus	26	2009-08-31
Hästen 24	Stockholm	Pembroke	160	2009-09-15
Totalt			335	

¹⁾ Köpeskilling exklusive transaktionskostnader

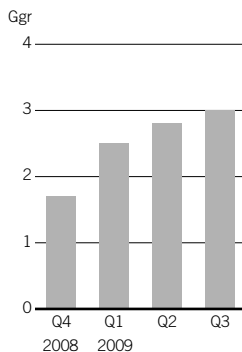
Utöver ovanstående försäljningar har under det tredje kvartalet avtal träffats om försäljning av tre fastigheter med en köpeskilling om 267 mkr och tillträde under det fjärde kvartalet. Inklusive dessa försäljningar har därmed tio fastigheter sålts för 602 mkr.

Överskottsgrad



Överskottsgraden förbättrades under det tredje kvartalet till följd av lägre fastighetskostnader.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden har förbättrats genom ett starkare driftnetto och lägre marknadsränta.

Kommentarer resultaträkning

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2009 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per 30 juni 2009. Jämfört med dessa värderingar bedöms marknadsvärdena vara i stort sett oförändrade, förutom för fastigheter i vissa av Stockholms ytterområden som uppvisar något sjunkande värden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 6,2 procent.

Sammantaget har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter sjunkit sedan årsskiftet med –3 308 mkr, motsvarande –4,5 procent, varav –284 mkr under det tredje kvartalet. Av minskningen på –4,5 procent utgörs drygt –2,9 procentenheter av värdepåverkan på grund av höjda direktavkastningskrav. Resterande värdepåverkan hänför sig till justering av marknadshyresantaganden och andra värdepåverkande faktorer. Värdenedgång uppvisas för samtliga regioner, förutom region bostäder som uppvisar en positiv värdeförändring under perioden.

Finansiella poster

Räntenettot uppgick till –1 011 mkr (proforma –1 165), en förbättring med 154 mkr, vilket till största delen beror på lägre ränta i låneportföljen.

Den 30 september 2009 hade den genomsnittliga låneräntan sjunkit till 3,0 procent (4,9), medan genomsnittlig refinansieringsränta för motsvarande låneportfölj uppgick till 2,0 procent. Genomsnittlig räntebindning minskade till 1,6 år (1,8) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 62 procent (63). Räntetäckningsgraden förbättrades till 2,8 gånger (proforma 2,3). Vasakronans policy är här att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,9.

Finansmarknaden förväntar sig, avläst av forwardkurvan, en ränteuppgång under 2010, där 3 månaders Stibor bedöms öka från nuvarande 0,5 procent till 2,25 procent vid utgången av 2010 och 5 års räntan från 3,0 till 3,75 procent. Vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindning skulle det, om marknadens förväntningar inträffar, innebära en ökning av räntekostnaderna med 78 mkr under de kommande 12 månaderna. Ökningen motsvarar cirka 4 procent av rullande 12 månaders resultat före skatt och värdeförändringar.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till en intäkt på 122 mkr till följd av stigande långa marknadsräntor. Av värdeförändringen har 59 mkr redovisats i resultaträkningen under finansiella poster.

Skatt

I koncernen redovisas för perioden en total skatteintäkt om 371 mkr (proforma –524), vilket motsvarar en effektiv skatt på 26,3 procent. Skatteintäkten utgörs av uppskjuten skatt, främst på förvaltningsfastigheter. Sjunkande fastighetsvärdet har medfört att den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt värde har minskat, och därigenom även den uppskjutna skatteskulden.

Regeringsrätten tillkännagav i maj beslut i tre domar som berör fastighetsbranschen. Dessa gäller specifika transaktioner med försäljning av handelsbolagsandelar. Vasakronan berörs inte av dessa eftersom företaget inte har gjort några sådana försäljningar.

Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning

Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning uppgick till –5 mkr (proforma –). Resultatet är hänförligt till de fastigheter som under 2008 såldes till Niam.

Övrigt totalresultat

Beroende på stigande långa marknadsräntor ökade värdet på derivat med 122 mkr, varav 63 mkr (proforma –59) före skatt uppfyllde kraven för kassaflödessäkring och redovisades under övrigt totalresultat.

Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar

Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrumen samt avyttrad goodwill, ökade med 14 procent till 1 777 mkr (proforma 1 557), vilket främst beror på ökade hyresintäkter och lägre räntekostnader.

Finansiering förfallostruktur 2009-09-30

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	26 286	62	2,2	10 291	24	10 460	88
1–2 år	3 342	8	4,0	9 219	22	400	3
2–3 år	4 445	11	4,2	7 734	18	1 000	9
3–4 år	2 894	7	4,5	7 506	18	–	–
4–5 år	2 298	5	4,8	5 368	13	–	–
5–6 år	953	2	4,7	1 145	3	–	–
6 år och över	2 141	5	4,3	1 096	2	–	–
Totalt	42 359	100	3,0	42 359	100	11 860	100

Den genomsnittliga låneräntan i portföljen har sjunkit till 3,0 från 4,9 procent. Genomsnittlig räntebindningstid har minskat från 1,8 år till 1,6 år per 30 september 2009.

Finansieringskällor 2009-09-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
MTN-program	25 000	22 716	54
Certifikatprogram	15 000	5 222	12
Banklån	5 962	5 962	14
Banklån – säkerställda	8 459	8 459	20
Bindande kreditlöften	11 860	–	–
Totalt		42 359	100

Vasakronan har ökat kapitalmarknadsfinansieringen från 45 till 66 procent av den räntebärande låneskulden.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2009-09-30	2008-09-30 ¹⁾	2009-06-30	2008-06-30	2008-12-31 ¹⁾
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 493	2 521	2 521	24	2 521
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	72 849	77 095	72 553	41 277	74 252
Inventarier	61	49	48	24	49
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	420	597	421	–	507
Andra långfristiga fordringar	816	415	689	432	300
Summa anläggningstillgångar	76 639	80 678	76 232	41 757	77 629
Tillgångar tillgängliga för försäljning	–	6 470	–	–	–
Omsättningstillgångar					
Aktuella skattefordringar	182	278	126	–	127
Övriga kortfristiga fordringar	697	716	677	343	649
Likvida medel	1 272	946	3 856	549	2 238
Summa omsättningstillgångar	2 151	1 940	4 659	892	3 014
Summa tillgångar	78 790	89 087	80 891	42 649	80 643
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital²⁾					
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	4 227	4 227	4 227
Andra reserver	–393	87	–415	213	–442
Balanserade vinstmedel	18 452	24 499	18 118	10 205	19 503
Summa eget kapital	26 286	32 813	25 930	18 645	27 288
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	32 068	31 832	35 879	12 187	31 356
Uppskjuten skatteskuld	6 723	8 988	6 559	5 204	7 078
Ej räntebärande skulder	1 172	44	1 050	1	883
Summa långfristiga skulder	39 963	40 864	43 488	17 392	39 317
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	10 291	12 500	9 037	5 588	10 387
Ej räntebärande skulder	2 250	2 910	2 436	1 024	3 651
Summa kortfristiga skulder	12 541	15 410	11 473	6 612	14 038
Summa eget kapital och skulder	78 790	89 087	80 891	42 649	80 643
Nyckeltal					
Räntebärande skulder netto, mkr	41 087	43 386	41 060	17 226	39 505
Soliditet, %	33	37	32	44	34
Belåningsgrad, %	56	56	56	42	53

¹⁾ Omräknad utifrån den justerade förvärsanalysen, se sidan 16.

²⁾ Kapital och reserver som kan hänföras till moderbolagets aktieägare.

Kommentarer balansräkning

Immateriella tillgångar

Vasakronans immateriella tillgångar utgörs av varumärket Vasakronan samt goodwill, i huvudsak från förvärvet av tidigare Vasakronan. Denna goodwill uppkom genom att uppskjuten skatt på fastigheter i enlighet med gällande redovisningsregler redovisades till nominell skattesats, vilken översteg den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärvet. I och med den slutliga justeringen av förvärvsanalysen, se sidan 16, minskade goodwill med 953 mkr till följd av en korrigering av underlaget för de skattemässiga värdena på fastigheterna, främst avseende pågående projekt.

I samband med försäljning av fastigheter och dotterbolag under perioden har goodwill minskat med 28 mkr (-), varav 8 mkr redovisas som avyttrad goodwill och resterande del avsåg övervärde i det nu avyttrade Vasakronan Service Partner. Goodwill uppgick per 30 september till 2 393 mkr (2 421)

Värdet av varumärket Vasakronan uppgick oförändrat till 100 mkr (100).

Förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2009 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde på 73 136 mkr (77 538). Med utgångspunkt i de externa värderingarna per 30 juni 2009 har en uppdatering skett, där det för enskilda fastigheter tagits hänsyn till fastighetsspecifika 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 2008 not 4.3 på sidan 80.

Verkligt värde enligt redovisningen, som är fastigheternas totala marknadsvärde med avdrag för marknadsvärde på fastigheter ägda via joint ventures, uppgick till 72 849 mkr (77 095). Den realiserade värdeförändringen uppgick för

perioden till -3 308 mkr (101), vilket motsvarar en minskning med -4,5 procent sedan årsskiftet, varav den realiserade värdeförändringen under det tredje kvartalet uppgick till -284 mkr eller -0,4 procent.

Pågående projekt

De större pågående projekten utgörs av såväl en utveckling av befintliga fastigheter som uppförande av nya. Projekten har totalt sett en låg risk genom en hög uthyrningsgrad, och för flera av dessa finns det långa hyresavtal tecknade med statliga hyresgäster. Under perioden har flertalet uthyrningar skett i de pågående projekten, bland annat i Pärnet 17 i Lund där uthyrning under tredje kvartalet skett till PEAB och i Jakob Större 18 i Stockholm där uthyrning skett till Försäkringsbolaget Pensionsgaranti. Det har medfört att den totala uthyrningsgraden i större fastighetsprojekt ökat till 90 procent.

Totala investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 2 163 mkr (876).

Transaktioner

Under perioden har fastigheter frånträtts till ett fastighetsvärde på 335 mkr (87). Transaktionerna medförde en realiserad värdeförändring på 67 mkr (11).

Aktier och andelar

Aktier och andelar minskade till 420 mkr (597) och avser Vasakronans innehav i intressebolag och joint ventures. Minskningen beror i huvudsak på utdelning från intressebolag.

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 uppgick per 30 september 2009 till 6 723 mkr (8 988), varav större delen är hänförlig till förvaltningsfastigheter. Jämfört med årsskiftet har uppskjuten skatteskuld minskat beroende på en minskad skillnad mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värde genom sjunkande marknadsvärden.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Verkligt värde 2009-01-01	74 252
Investeringar	2 163
Försäljningar	-258
Orealiserad värdeförändring	-3 308
Verkligt värde 2009-09-30	72 849
Tillkommer marknadsvärde joint ventures	287
Marknadsvärde 2009-09-30	73 136

Under året har marknadsvärdet minskat med -3 308 mkr, varav -284 mkr under kvartalet.

Kommentarer balansräkning

Räntebärande skulder

Vasakronan är en av de största låntagarna bland svenska företag. Den starka ägarstrukturen, i kombination med en diversifierad finansiering med upplåning i både kapital- och bankmarknad, har medfört att Vasakronan hela tiden under den finansiella oron har haft tillgång till finansiering. Under perioden emitterades obligationer uppgående till 15,1 mdkr, vilket innebär att Vasakronan var den största emittenten av SEK företagsobligationer. Under perioden har Vasakronan dessutom ingått avtal om bankfinansiering på sammanlagt 7,2 mdkr, varav 1,5 mdkr utgörs av lån mot ställda säkerheter och 5,7 mdkr förlängning av bindande kreditlöften.

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel minskade till 41 087 mkr (43 386), i huvudsak beroende på fastighetsförsäljning till NIAM som ägde rum i oktober 2008. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,6 år (2,5) och andelen låneförfall kommande 12 månader är 24 procent (26). Vid utgången av perioden hade kapitalmark-

nadsfinansiering ökat till 66 procent (45) och banklån minskat till 34 procent (55). Ökningen av kapitalmarknadsfinansiering beror på att den bankfinansiering som upptogs i samband med förvärvet av Vasakronan amorterats och ersatts av obligationslån.

Likvida medel ökade till 1 272 mkr (946) och bindande kreditlöften uppgick till 11 860 mkr (12 160). Likvida medel och kreditlöften motsvarade 128 procent av låneförfall kommande 12 månader.

Banklån, mot säkerhet i pantbrev och aktier i dotterbolag, uppgick till 12 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 26 286 mkr (32 813).

Under 2009 har det egna kapitalet påverkats främst av resultatet på –1 047 mkr (789).

Belåningsgraden var oförändrad 56 procent. Soliditeten minskade genom det negativa resultatet till 33 procent (37).

Finanspolicy		
Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2009-09-30
Kapitalbindning	2–4 år	2,6 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	24 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	128 %
Ränterisk		
Räntebindning	0,9–2,3 år	1,6 år
Räntebindningsförfall 12 mån	55–65 %	63 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Säkerställd finansiering		
Lån mot säkerhet/marknadsvärde fastigheter	max 20 %	12 %

Förändring av eget kapital (mkr)			
	Jan–sept 2009	Jan–sept 2008	Jan–dec 2008
Ingående eget kapital	27 288	19 342	19 342
Utdelning	–	–1 275	–4 275
Lämnat koncernbidrag efter skatt	–	–	–773
Aktieägartillskott	–	14 000	14 000
Periodens totalresultat	–1 002	746	–1 005
Utgående eget kapital	26 286	32 813	27 288

Större fastighetsprojekt per 2009-09-30							
Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %	
Malmö	Gasklockan 3, Polishuset	1 000	60	63 000	Dec 2011	100	
Göteborg	Heden 42:1, Rättscentrum	820	731	43 000	Jan 2010	100	
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	685	456	29 000	Juni 2012	100	
Stockholm, Kungsholmen	Fruktkorgen 1, Rådhuset	618	604	24 000	Dec 2009	100	
Stockholm, Kista	Modemet 1	500	300	20 000	Juni 2010	100	
Stockholm, Värtahamnen	Riga 2	540	246	30 000	Juni 2010	73	
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	460	399	19 000	Juni 2010	98	
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	320	65	30 000	Dec 2010	69	
Stockholm, City	Pennfäktaren 11, Vasagatan	300	161	13 000	Jan 2010	56	
Stockholm, City	Jakob Större 18, Jakobsgränd (The View)	280	202	28 000	Juni 2010	66	
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	12	32 000	Juni 2011	100	
Lund	Päronet 17	111	102	4 200	Dec 2009	92	
Totalt		5 784	3 338			90	

Den totala uthyrningsgraden i större fastighetsprojekt har under tredje kvartalet ökat från 89 till 90 procent.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-sept 2009	Jan-sept 2008	Juli-sept 2009	Juli-sept 2008	Jan-dec 2008
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat ¹⁾	-466	1 722	747	747	-140
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3 352	-137	326	-53	2 558
Betald ränta	-1 221	-582	-494	-242	-1 018
Erhållen ränta	17	32	7	11	50
Betald skatt	-125	-72	-	-7	-77
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 557	963	586	456	1 373
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-56	-250	-36	-46	-103
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-168	710	-57	729	372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 333	1 423	493	1 139	1 642
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga fastigheter	-2 163	-876	-795	-432	-1 815
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-2 844	-	-1 680	-4 174
Avyttring av förvaltningsfastigheter	327	86	279	-	8 974
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-6	-3	-4	-1	-5
Förvärv av dotterföretag	-	-24 453	-	-24 453	-24 453
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 842	-28 090	-520	-26 566	-21 473
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-509	-26 667	-27	-25 427	-19 831
Finansieringsverksamheten					
Utdelning och koncernbidrag	-1 073	-2 000	-	-	-5 000
Aktieägartillskott	-	14 000	-	14 000	14 000
Upptagna räntebärande skulder	39 042	28 476	9 608	15 623	38 007
Amorteringar räntebärande skulder	-38 426	-12 898	-12 165	-3 799	-24 973
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-457	27 578	-2 557	25 824	22 034
Periodens kassaflöde	-966	911	-2 584	397	2 203
Likvida medel vid periodens början	2 238	35	3 856	549	35
Periodens förändring av likvida medel	-966	911	-2 584	397	2 203
Likvida medel vid periodens slut	1 272	946	1 272	946	2 238
Nyckeltal					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	39	24	15	11	34

¹⁾ Inklusive resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning.

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 1 557 mkr (963). Ökningen beror främst på de ökade hyresintäkterna som uppkommit genom förvärvet av Vasakronan. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet utgörs i huvudsak av återläggning av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändring i rörelsekapital, uppgick till 1 333 mkr (1 423).

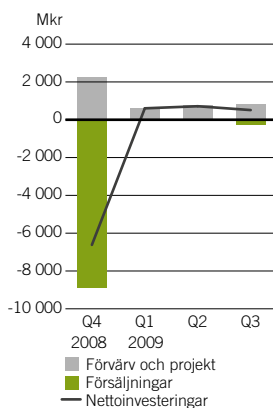
Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 842 mkr (-28 090). I föregående års utfall ingår förvärvet av aktierna i Vasakronan med 24 453 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter ökade till -2 163 mkr (-876) till följd av en större projektportfölj. Förvärv av fastigheter uppgick till - mkr (-2 844) och försäljning av fastigheter till 327 mkr (86) efter avdrag för transaktionskostnader.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -457 mkr (27 578). Upptagna lån med avdrag för amortering resulterade i en nettoökning på 616 mkr (15 578), där föregående års ökning inkluderar förvärvet av Vasakronan. Utdelning uppgick till -1 073 mkr (-2 000). Aktieägartillskott uppgick till - mkr (14 000), där belopp föregående år avser tillskott i samband med Vasakronanförväret. Periodens kassaflöde uppgick till -966 mkr (911), vilket utgör periodens förändring av likvida medel. Likvida medel uppgick till 1 272 mkr (946) vid periodens slut.

Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter

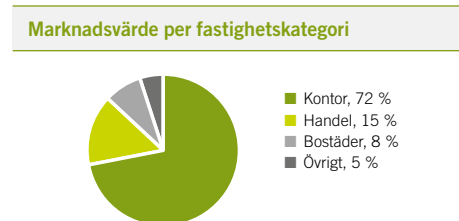
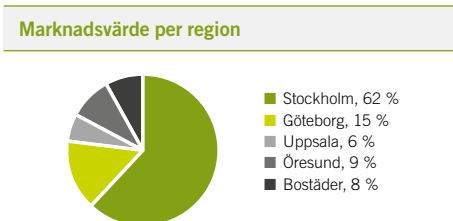


Investeringar i befintliga fastigheter ligger i nivå med de senaste kvartalerna och uppgår till cirka 800 mkr.

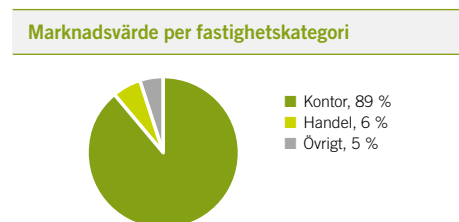
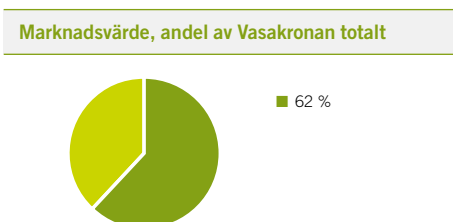


Vasakronan per region

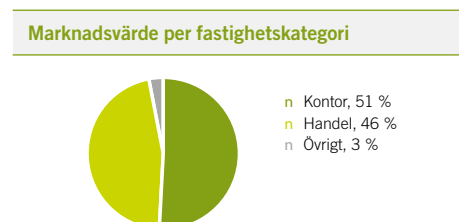
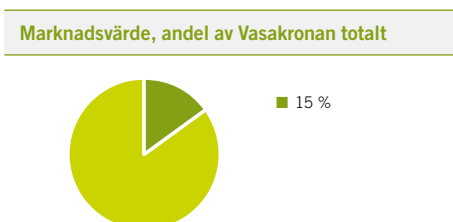
Totalt Vasakronan januari–september			
	2009	Proforma 2008	2008
Marknadsvärde, mkr	73 136	77 538	77 538
Hysesintäkter, mkr	4 383	4 119	2 491
Driftnetto, mkr	2 920	2 812	1 644
Överskottsgrad, %	67	68	66
Vakansgrad, %	8	8	8
Area, tkvm	3 181	3 269	3 269



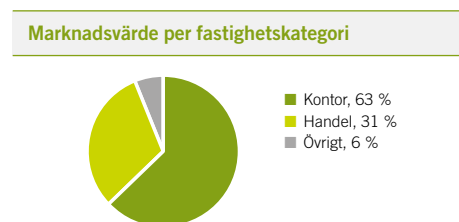
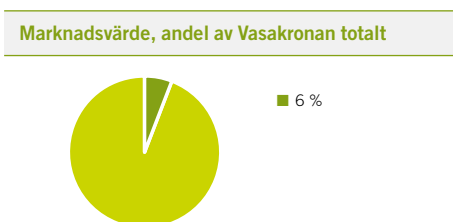
Region Stockholm januari–september			
	2009	Proforma 2008	2008
Marknadsvärde, mkr	45 159	49 063	49 063
Hysesintäkter, mkr	2 659	2 516	1 570
Driftnetto, mkr	1 802	1 784	1 084
Överskottsgrad, %	68	71	69
Vakansgrad, %	10	12	12
Area, tkvm	1 749	1 812	1 812



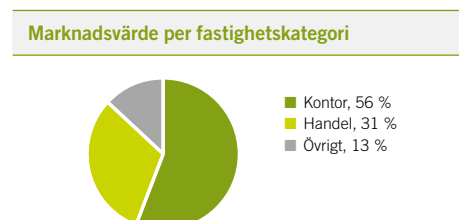
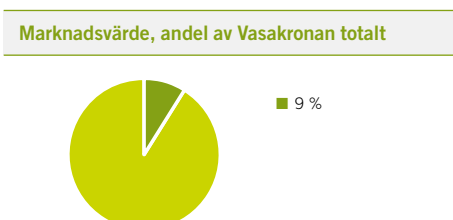
Region Göteborg januari–september			
	2009	Proforma 2008	2008
Marknadsvärde, mkr	11 303	11 424	11 424
Hysesintäkter, mkr	635	573	306
Driftnetto, mkr	474	416	218
Överskottsgrad, %	75	73	71
Vakansgrad, %	2	3	3
Area, tkvm	348	348	348



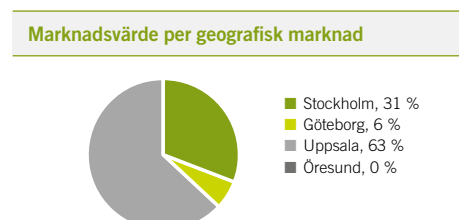
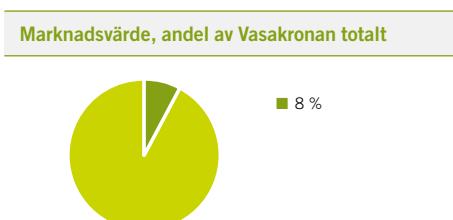
Region Uppsala januari–september			
	2009	Proforma 2008	2008
Marknadsvärde, mkr	4 502	4 809	4 809
Hysesintäkter, mkr	308	301	196
Driftnetto, mkr	201	191	134
Överskottsgrad, %	65	63	68
Vakansgrad, %	6	5	5
Area, tkvm	270	284	284



Region Öresund januari–september			
	2009	Proforma 2008	2008
Marknadsvärde, mkr	6 506	6 724	6 724
Hysesintäkter, mkr	395	354	44
Driftnetto, mkr	258	243	31
Överskottsgrad, %	65	69	69
Vakansgrad, %	4	2	2
Area, tkvm	306	306	306



Region Bostäder januari–september			
	2009	Proforma 2008	2008
Marknadsvärde, mkr	5 666	5 518	5 518
Hysesintäkter, mkr	386	375	375
Driftnetto, mkr	185	178	177
Överskottsgrad, %	48	48	47
Vakansgrad, %	1	1	1
Area, tkvm	508	519	519



Proformaredovisning 2008

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-sept 2008	Juli-sept 2008
Hyresintäkter	4 119	1 447
Driftkostnader	-573	-175
Reparation och underhåll	-109	-34
Fastighetsadministration	-238	-72
Fastighetsskatt	-285	-104
Tomträttsavgäld	-102	-30
Driftnetto	2 812	1 032
Resultat försäljning byggrätter	24	4
Resultat tjänsteverksamhet	4	-1
Resultat andelar i intressebolag och joint ventures	2	3
Central administration	-120	-28
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	7	0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	476	242
Rörelseresultat	3 205	1 252
Ränteintäkter	40	13
Räntekostnader	-1 205	-459
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-24	-69
Resultat före skatt	2 016	737
Skatt	-524	-214
Periodens resultat	1 492	523

Allmänt

Proformaredovisningen visar utfallet för 2008 som om tidigare AP Fastigheters förvärv av tidigare Vasakronan (till ett fastighetsvärde på 41 mkr) och efterföljande försäljning av en fastighetsportfölj till Niam (till ett fastighetsvärde på 7 mkr) hade skett per 1 januari 2008. Övriga förvärv och försäljningar som har genomförts har inte justerats.

Proformaredovisningen har i allt väsentligt upprättats med tillämpning av samma redovisningsprinciper som tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen inom Vasakronankoncernen 2009.

Utöver nedanstående förutsättningar har inga andra effekter av att förvärvet antas ha skett per den 1 januari 2008 beaktats.

Resultaträkning

Proformaresultaträkningen utgår från de fastställda resultaträkningarna för tidigare AP Fastigheter och tidigare Vasakronan. För poster inom driftnettet har en summering skett av de två bolagens faktiska utfall. Därifrån har avdrag skett för utfallet för samtliga fastigheter som såldes till Niam.

Central administration har beräknats som summan av de två bolagens utfall. Hänsyn har inte tagits till varken de stordriftsfördelar eller engångskostnader som skulle ha uppkommit tidigare vid ett samgående mellan bolagen och försäljningen till Niam per den 1 januari 2008.

Balansräkning

Belopp i mkr	2008-09-30	
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		2 521
Förvaltningsfastigheter		77 095
Övriga materiella anläggningstillgångar		49
Finansiella anläggningstillgångar		891
Kortfristiga fordringar		1 050
Likvida medel		946
Summa tillgångar		82 552
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		29 518
Uppskjuten skatteskuld		8 988
Avsatt till pensioner		12
Räntebärande skulder		40 468
Ej räntebärande skulder		3 566
Summa eget kapital och skulder		82 552
Nyckeltal		
Resultat före skatt och värdeförändringar, mkr	1 557	564
Överskottsgrad, %	68	71
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3
Soliditet, %	36	36

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till summan av respektive bolags faktiska utfall. Den positiva effekten på värdeförändringen från förvärvet har i proforman precis som i utfallet hänförs till det tredje kvartalet, då den första externa värderingen av beståndet gjordes. Hänsyn har inte tagits till Niamfastigheternas påverkan på den orealiserade värdeförändringen i de enskilda kvartalen.

För finansnettot har en summering av respektive bolags faktiska utfall skett. Därtill har lagts en tillkommande beräknad räntekostnad som skulle ha uppkommit om förvärvet hade skett den 1 januari 2008. Som ränta har använts ett genomsnitt av den faktiska upplåningsräntan för tidigare AP Fastigheter under perioden.

Skatt har beräknats med 28 procent på samtliga resultatpåverkande justeringar i proformaredovisningen.

Balansräkning

Utgångspunkt för proformabalansräkningen har varit de fastställda balansräkningarna för respektive bolag. Från de summerade balansräkningarna har de faktiska koncernjusteringar gjorts som uppkom i samband med förvärvet av tidigare Vasakronan samt försäljningen till Niam.

Eget kapital har påverkats av att resultatet från de fastigheter som såldes till Niam exkluderats i resultatet, varför eget kapital vid utgången av perioden enligt proformaredovisningen är något lägre än det faktiska utfallet.

Rörelseförvärv

Information om förvärvade nettotillgångar och goodwill

Belopp i mkr		
Köpeskillning:	Slutlig beräkning	Ursprunglig beräkning
– aktielikvid	24 649	24 649
– direkta kostnader i samband med förvärvet	36	36
Sammanlagd köpeskillning	24 685	24 685
Verkligt värde förvärvade nettotillgångar	–22 292	–21 339
Goodwill	2 393	3 346

Den 1 september 2008 förvärvade AP Fastigheter 100 procent av aktiekapitalet i Vasakronankoncernen. Goodwill hänförligt till förvärvet utgörs av skillnaden mellan erlagd köpeskillning och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Uppskjutna skatteskulder redovisas vid förvärvet till nominell skattesats, i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv, vilket avviker från den skattesats som utgjorde grunden för beräkningen vid förvärvet.

I den slutliga förvärvsanalysen har korrigering gjorts av underlaget för de skattemässiga värdena på fastigheterna, främst avseende pågående projekt, vilket har påverkat värdet på uppskjutna skatteskulder och därigenom goodwill.

Tillgångar och skulder, per 1 september 2008, till följd av förvärvet är följande:

Belopp i mkr	Verkligt värde slutlig förvärvsanalys	Verkligt värde ursprunglig förvärvsanalys	Förvärvat redovisat värde
Likvida medel	232	232	232
Förvaltningsfastigheter	33 676	33 676	46 919
Inventarier	25	25	25
IT-investeringar	3	0	57
Varumärke (inkl i posten Immateriella anläggningstillgångar)	100	100	0
Innehav i intresseföretag	565	565	167
Finansiella anläggningstillgångar	257	257	257
Tillgångar tillgängliga för försäljning	6 470	6 470	0
Uppskjutna skattefordringar	118*	88*	179
Kortfristiga fordringar	605	605	605
Kortfristiga icke räntebärande skulder	–1 085	–1 085	–1 085
Långfristiga icke räntebärande skulder	–36	–36	–253
Avsättningar	–12	–12	–12
Räntebärande skulder	–14 753	–14 753	–14 753
Uppskjutna skatteskulder	–3 873*	–4 793*	–6 409
Förvärvade nettotillgångar	22 292	21 339	25 928
Total köpeskillning			24 685
Avgår likvida medel i förvärvade dotterföretag			–232
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv			24 453

* Tas upp till belopp motsvarande nominell skatt på temporära skillnader, vilket avviker från verkligt värde.

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sept 2009	Jan–sept 2008
Nettoomsättning	354	212
Rörelsens kostnader	-484	-267
Realisationsresultat försäljningar	63	34
Rörelseresultat	-67	-21
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	-99	426
Ränteintäkter	92	46
Räntekostnader	-896	-601
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-6	-9
Resultat före skatt	-976	-159
Skatt	258	-2
Årets resultat	-718	-161

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 354 mkr (212) och resultat före skatt uppgick till -976 mkr (-159). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 1 266 mkr (151).

Balansräkning

Belopp i mkr	2009-09-30	2008-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	40	13
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernbolag	28 898	29 618
Uppskjuten skattefordran	290	-
Långfristiga fordringar	638	246
	29 826	29 864
Summa anläggningstillgångar	29 866	29 877
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	27 180	20 828
Kortfristiga fordringar	250	47
	27 430	20 875
Likvida medel	1 266	151
Summa omsättningstillgångar	28 696	21 026
Summa tillgångar	58 562	50 903
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital	19 786	21 350
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	-	101
Skulder		
Räntebärande skulder	33 896	27 201
Uppskjuten skatt	-	176
Ej räntebärande skulder	1 900	542
Skulder till moderbolag	0	0
Skulder till dotterbolag	2 979	1 533
Skulder till joint ventures	1	-
Summa skulder	38 776	29 452
Summa eget kapital och skulder	58 562	50 903

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 465, vilket är en minskning sedan årsskiftet 2008/2009 med 31 personer som ett led i det genomförda integrationsarbetet.

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 2008 på sidorna 8–9. 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. Den ändrade standarden IAS 23 Lånekostnader tillämpas av

Vasakronan från och med 1 januari 2009, vilket innebär att ränta aktiveras på investeringar i förvaltningsfastigheter. Fram till och med räkenskapsåret 2008 har all ränta kostnadsförts.

Från och med den 1 januari 2009 tillämpas den reviderade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. I övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder som i senast avgivna årsredovisning tillämpats, se Vasakronans årsredovisning 2008 sidorna 76–79.

Kostnader för reparationer, som tidigare redovisats i posten driftkostnader i resultaträkningen, redovisas nu istället i posten reparationer och underhåll. För att få en jämförbarhet av utfallet har även tidigare perioders resultaträkningar inklusive proforma justerats.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2:2 Redovisning för juridiska personer.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 37 i Vasakronans årsredovisning för 2008. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Under oktober har Vasakronan tillträtt NCC:s femtioprocentiga andel i det samägda utvecklingsprojektet vid Ullevi Park i Göteborg till ett fastighetsvärde om 295 mkr samtidigt som byggrätter i samma område har sålts till NCC. Vidare har avtal tecknats om försäljning av tre fastigheter i Stockholm med en total köpeskilling om 267 mkr och frånträde under det fjärde kvartalet.

Rapportens undertecknande

Bokslutsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 10 november 2009
Styrelsen i Vasakronan AB

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 rapporten för Vasakronan AB för perioden 1 januari till 30 september 2009. 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 delårsinformation 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 företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en

betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

Stockholm den 10 november 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ernst & Young AB

Ulf Pettersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Nyckeltal

Nyckeltal						
	Jan-sept 2009	Jan-sept 2008	Juli-sept 2009	Juli-sept 2008	Okt 2008 -sept 2009	Jan-dec 2008
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Vakansgrad ekonomisk, %	8	8	8	8	8	8
Överskottsgrad, %	67	66	69	70	66	66
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	2 163	876	795	432	3 102	1 815
Fastighetsförvärv, mkr	–	2 902	–	1 680	25 725	28 627
Fastighetsförsäljningar, mkr	– 327	– 86	– 279	–	– 9 215	– 8 974
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 836	28 377	516	26 797	– 5 073	21 468
Marknadsvärde						
fastigheter, mkr	73 136	77 538	73 136	77 538	73 136	74 551
Area, tkvm	3 181	3 269	3 181	3 269	3 181	3 201
Antal fastigheter	296	309	296	309	296	303
Finansiella uppgifter						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	3,0	2,5	2,4	2,2
Soliditet, %	33	37	33	37	33	33
Belåningsgrad, %	56	56	56	56	56	53
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,0	4,9	3,0	4,9	3,0	4,7
Räntebärande skulder netto, mkr	41 087	43 386	41 087	43 386	41 087	39 505
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 557	963	586	456	1 967	1 373
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	465	689	465	689	465	662
varav anställda i Vasakronan Service Partner	–	170	–	170	–	166
varav anställda i fastighetsverksamheten	465	519	465	519	465	496

Definitioner och kalendarium

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.

Orealiserad värdeförändring fastigheter, mkr

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

Realiserad värdeförändring, mkr

Försäljningspris minus redovisat marknadsvärde i närmast föregående bokslut minus genomförda investeringar sedan föregående bokslut inklusive direkta transaktionskostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat justerat för orealiserad värdeförändring, realiserad värdeförändring och avyttrad goodwill på förvaltningsfastigheter dividerat med räntenettot.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Vakansgrad, ekonomisk, %

Bedömd marknadshyra för vakant lokalarea i procent av hyresvärdet.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

Rapporter

Bokslutsrapport 2009

11 februari 2010

Årsredovisning 2009

April 2010

Information om media- och analytikermöten samt övrig information om företaget finns på Vasakronans hemsida www.vasakronan.se

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till cirka 73 mdkr. Inriktningen är kontorslokaler, butiker och bostäder i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet omfattar 296 fastigheter med en total area på cirka 3,2 miljoner kvadratmeter.