

# Bokslutsrapport 2008



VASAKRONAN

# Vasakronan

## Bokslutsrapport 2008

- AP Fastigheter förvärvade Vasakronan motsvarande ett fastighetsvärde om 41,1 mdkr med tillträde den 1 september 2008.
- Hyresintäkterna ökade under året till 3 937 mkr (2 805). Ökning i jämförbart bestånd uppgick till 4 procent.
- Driftnetto ökade till 2 598 mkr (1 732). Ökning i jämförbart bestånd uppgick till 5 procent.
- Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar ökade till 1 366 mkr (1 104) beroende på förbättrat driftnetto.
- Resultat efter skatt minskade till -433 mkr (3 295) beroende på orealiserade värdeförändringar.
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick per årsskiftet till 74 551 mkr (39 682).
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -2 560 mkr (3 550). Värdeförändring i jämförbart bestånd uppgick till -9,5 procent.
- Belåningsgraden ökade till 53 procent (35). Outnyttjade bekräftade bankkrediter uppgick till 9 905 mkr.
- Fastighetsmarknaden har under det fjärde kvartalet kännetecknats av få transaktioner och ökade avkastningskrav.
- Prognos för 2009 är att resultat före skatt och exklusive värdeförändringar förväntas överstiga 2 200 mkr.
- Den 1 december bytte AP Fastigheter namn till Vasakronan.

### Vasakronan i sammandrag

	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Hysesintäkter, mkr	3 937	2 805	1 446	717
Driftnetto, mkr	2 598	1 732	954	415
Resultat före skatt och exklusive värdeförändring på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, mkr	1 366	1 104	347	242
Resultat efter skatt, mkr	-433	3 295	-1 222	1 044
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	1 373	1 140	410	334
Marknadsvärde fastigheter, mkr	74 551	39 682	74 551	39 682
Vakansgrad, %	8	10	8	10
Överskottsgrad, %	66	62	66	58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,0	1,7	2,6
Soliditet, %	33	48	33	48

### VD kommentar

Organisationen är nu på plats efter förvärvet och vi arbetar gemensamt under namnet Vasakronan. Vi ser nu med förväntan fram emot ett spännande år med många utmaningar. Det är dock viktigt att ha respekt för de konsekvenser som den finansiella oron i vår omvärld kommer att ha på vår verksamhet, säger Fredrik Wirdenius vd på Vasakronan. Den löpande intjäningen är fortsatt god, bland annat tack vare en väl sammansatt hyreskontraktportfölj. Vi har, jämfört med branschen i övrigt, en lång återstående genomsnittlig löptid för de kommersiella hyreskontrakten på 5,6 år.

### Nya Vasakronan

Den 3 juli tecknade tidigare AP Fastigheter avtal med staten om förvärv av tidigare Vasakronan med tillträde den 1 september 2008. Därigenom skapades Sveriges i särklass och även ett av Europas största fastighetsbolag. Den 1 december 2008 bytte tidigare AP Fastigheter namn till Vasakronan samtidigt som tidigare Vasakronan bytte namn till Vasakronan Fastigheter.

Den övergripande strategin är att långsiktigt äga och förvalta kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i tillväxtorter. Fastighetsbeståndet omfattar 303 fastigheter med en total area på 3,2 miljoner kvadratmeter. Marknadsvärdet uppgår till 75 mdkr, varav fastigheterna i Stockholm svarar för 65 procent. Av det totala värdet utgör kommersiella fastigheter 93 procent och bostäder 7 procent.

Verksamheten är uppdelad i fem regioner, Stockholm, Göteborg, Uppsala och Malmö/Lund samt bostäder. Antal anställda uppgår till 662, varav 166 är anställda i Vasakronan Service Partner.

Bolaget har en omfattande projektportfölj som per den 31 december uppgår till cirka 9 mdkr.

### Fastighetsmarknad

Under 2008 genomfördes fastighetstransaktioner med en värdemässig volym i nivå med 2007. Förvärvet av Vasakronan och den därpå följande försäljningen till Niam svarar för drygt 30 procent av den totala omsättningen. Sett över året minskade dock omsättningen väsentligt under senare delen av året. Orsakerna till detta var lågt intresse från köpare, att köparnas kalkyler haft svårt att nå säljarnas förväntningar eller att det inte har gått att finna lånefinansiering. Många försäljningsprocesser som påbörjats har avbrutits. Under slutet av året offentliggjordes dock två större affärer. Kungsleden sålde i december hälften av sitt ägande inom Publika fastigheter till Tredje AP-fonden. Försäljningspriset baserades på ett fastighetsvärde om 15,4 mdkr. GE Real Estate Nordic slutförde en försäljning av 29 fastigheter till det nystartade fastighetsbolaget Roxanne Fastighetsfond AB. Fastigheterna är belägna i 15 kommuner i Sverige och omfattar cirka 230 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

I de externa fastighetsvärderingarna har avkastningskraven justerats upp från tredje kvartalet 2008 och fastighetsvärdena har sänkts ytterligare under det fjärde kvartalet.

Med stöd i genomförda, men även i ej genomförda, affärer bedöms avkastningskravet för kontorsfastigheter ha höjts med cirka 0,25 procentenheter under fjärde kvartalet 2008 och 0,75–1 procentenheter från årsskiftet 2007/2008 på de orter där Vasakronan har fastigheter. Avkastningskravet för kontorsfastigheter vid årets utgång bedöms vara 5,25–5,75 procent i Stockholm CBD, 6,0–6,75 procent i centrala Göteborg och Malmö samt 6,0–7,0 procent i centrala Uppsala.

Jämfört med kontorsfastigheter har avkastningskraven för den typ av butiksfastigheter och bostäder som Vasakronan äger höjts mindre. De bedöms ha stigit med 0,75 procentenheter från förra årsskiftet och 0,15–0,25 procentenheter under fjärde kvartalet 2008. Höjningen har varit kraftigast i Uppsala och minst i Malmö/Lund.

Beroende på den låga omsättningen på transaktionsmarknaden är uppskattningar av marknadens avkastningskrav behäftade med större osäkerhet än normalt.

### Hyresmarknad

#### Kontorshyresmarknad

Vakansnivåerna i Stockholm har under senare år sjunkit och bedöms nu vara runt 6–7 procent i innerstaden, något lägre i CBD och något högre i övriga innerstaden. I Stockholms ytterstad är kontorsvakanserna betydligt högre. Under andra halvåret 2008 har tendenser till stigande vakansnivåer märkts i såväl inner- som ytterstaden Stockholm.

Trenden med sjunkande vakanser ser även ut att vara bruten i Göteborg, Malmö och Uppsala och nivåerna har planat ut på en relativt låg nivå. För närvarande är vakansnivån i Göteborg kring 6 procent, lägre i de centrala delarna och högre i ytterområdena. I Malmö är vakansnivån runt 6 procent med en högre nivå i centrala Malmö och i ytterstaden och lägre nivå i övriga innerstaden och Västra Hamnen. Uppsala uppvisar en relativt stabil vakansnivå i nivån 6–7 procent, något lägre i centrala staden och något högre i ytterområdena.

Studier av hyresavslut, för kontorslokaler, gjorda till och med december 2008 visar på varierande hyresutveckling för olika delmarknader i Stockholm. I Stockholms CBD finns tecken på utplanande och sannolikt sjunkande hyresnivåer. Andra delar av Stockholms innerstad uppvisar uppåtgående men sannolikt utplanande hyresnivåer. I Stockholms ytterområden syns också en bruten hyresuppgång med tendens till sjunkande hyror.

Till skillnad från Stockholm har hyresnivåerna i Göteborg legat på en jämn nivå mellan åren 2000–2006. Med början 2006 inleddes en period med stigande hyror. Under 2007 accelererade denna utveckling. På två år steg genomsnittshyran på ny- och omtecknade kontrakt i centrala Göteborg med cirka 30 procent. Även i Göteborg finns nu tecken på att hyresuppgången är bruten.

Kontorshyresmarknaden i centrala Malmö har, liksom i Göteborg, visat på en ganska statisk hyresmarknad fram till 2006. Hyresnivåerna har därefter stigit något. Det finns en skillnad i utveckling mellan centrala Malmö och övriga innerstaden, vilket kan förklaras av nyproduktion framförallt i Västra Hamnen. I noterade hyresavslut går inte att utläsa något tydligt brott i hyresutvecklingen.

Efter en period på 3–4 år med stigande kontorshyresnivåer i Uppsala syns nu avstannande hyresutveckling.

#### Butikshyresmarknad

Hyrestillväxten har varit positiv inom alla typer av handelsfastigheter över de senaste fem åren. Citygallerior och stormarknader i utkanten av storstäderna har haft starkast hyresutveckling. I de bästa lägena i Stockholm och Göteborg har hyror ökat med i genomsnitt 4–6 procent om året under de senaste fem åren. Den framväxande lågkonjunkturen kommer att leda till att den privata konsumtionen utvecklas sämre än den gjort under lång tid. Detta kan komma att ge sjunkande hyresnivåer för butikslokaler.

#### Bostadshyresmarknad

Hyresutvecklingen för bostadshyresfastigheter har under lång tid varit stadigt positiv. Den framtida hyresutvecklingen för bostäder bedöms inte på något dramatiskt sätt komma att avvika från den historiska utvecklingen.

# Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Hysesintäkter	3 937	2 805	1 446	717
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-645	-523	-247	-143
Underhåll	-142	-127	-67	-45
Fastighetsadministration	-267	-174	-107	-49
Fastighets-skatt	-240	-194	-78	-51
Tomträttsavgäld	-45	-55	7	-14
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 339</b>	<b>-1 073</b>	<b>-492</b>	<b>-302</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>2 598</b>	<b>1 732</b>	<b>954</b>	<b>415</b>
Försäljningsintäkter byggrätter	3	-	-1	-
Resultat tjänsteverksamhet	3	-	1	-
Central administration	-160	-72	-105	-22
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	25	0	-7	-
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-19	18	-30	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 560	3 550	-2 661	1 198
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-110</b>	<b>5 228</b>	<b>-1 849</b>	<b>1 591</b>
Ränteintäkter	55	22	23	3
Räntekostnader	-1 158	-578	-519	-154
Orealiserade värdeförändring finansiella instrument	-323	-3	-296	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 536</b>	<b>4 669</b>	<b>-2 641</b>	<b>1 440</b>
Aktuell skatt	-418	-271	-298	-60
Uppskjuten skatt	1 551	-1 103	1 730	-336
<b>Summa skatt</b>	<b>1 133</b>	<b>-1 374</b>	<b>1 432</b>	<b>-396</b>
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	-30	-	-13	-
<b>Årets resultat</b>	<b>-433</b>	<b>3 295</b>	<b>-1 222</b>	<b>1 044</b>
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Resultat efter skatt per aktie, kr <sup>1)</sup>	-11	82	-31	26
Genomsnittligt antal aktier	40 000 000	40 000 000	40 000 000	40 000 000
Överskottsgrad, %	66	62	66	58
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, mkr	1 366	1 104	347	242

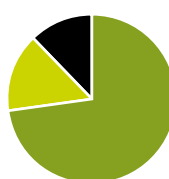
<sup>1)</sup> Då inga potentiella aktier förekommer finns ingen utspädningseffekt

### Hyresintäkter per region



■ Stockholm, 62 % ■ Malmö/Lund, 4 %  
 ■ Göteborg, 13 % ■ Bostäder, 13 %  
 ■ Uppsala, 8 %

### Hyresvärde per lokaltyp



■ Kontor, 73 %  
 ■ Handel, 15 %  
 ■ Bostäder, 12 %

## Kommentarer resultaträkning

I resultatet för koncernen per 31 december 2008 ingår tidigare Vasakronans verksamhet från och med den 1 september 2008.

### Nettoomsättning

Hysesintäkterna för 2008 ökade med 1 132 mkr jämfört med 2007 och uppgick till 3 937 mkr (2 805). Av ökningen är cirka 922 mkr hänförlig till förvärvet av tidigare Vasakronan. Resterande ökning är hänförlig till ökade bruttohyror samt förtidslösen av hyreskontrakt. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 4 procent.

Kontrakterad hyra uppgick per 31 december 2008 till 5 725 mkr (2 784). Av den kontrakterade hyran är cirka 87 procent (80) hänförlig till kommersiella lokaler. Hyres-

gästerna återfinns inom flertalet branscher, där statlig verksamhet överväger och står för 26 procent av den kontrakterade kommersiella hyran. De 10 största hyresgästerna står för 18 procent av den kontrakterade hyran, men ingen enskild hyresgäst representerar mer än 3 procent. Genomsnittlig löptid i kontraktsportföljen per 31 december 2008 uppgick till 5,6 år (4,7).

Under året uppgick kundförluster till 9 mkr (2).

### Vakansgrad

Vakansgraden uppgick per 31 december 2008 till 8 procent (10). Minskningen uppvisas i Stockholm och Göteborg och är hänförlig till förvärvet av tidigare Vasakronan.

Fördelning per region				
	Jan–dec 2008	Jan–dec 2007	Okt–dec 2008	Okt–dec 2007
<b>Stockholm</b>				
Hysesintäkter, mkr	2 453	1 739	878	447
Driftnetto, mkr	1 725	1 152	637	285
Överskottsgrad, %	70	66	73	64
Vakansgrad, %	11	13	11	13
Verkligt värde, mkr	46 853	25 409	46 853	25 409
<b>Göteborg</b>				
Hysesintäkter, mkr	506	359	201	93
Driftnetto, mkr	350	232	132	63
Överskottsgrad, %	69	65	66	68
Vakansgrad, %	3	6	3	6
Verkligt värde, mkr	10 847	5 129	10 847	5 129
<b>Uppsala</b>				
Hysesintäkter, mkr	297	226	103	56
Driftnetto, mkr	198	143	66	28
Överskottsgrad, %	67	63	64	50
Vakansgrad, %	6	5	6	5
Verkligt värde, mkr	4 657	3 080	4 657	3 080
<b>Malmö/Lund</b>				
Hysesintäkter, mkr	177	–	135	–
Driftnetto, mkr	103	–	74	–
Överskottsgrad, %	58	–	55	–
Vakansgrad, %	3	–	3	–
Verkligt värde, mkr	6 487	–	6 487	–
<b>Bostäder</b>				
Hysesintäkter, mkr	504	481	129	121
Driftnetto, mkr	222	205	45	39
Överskottsgrad, %	44	43	35	32
Vakansgrad, %	1	1	1	1
Verkligt värde, mkr	5 408	5 993	5 408	5 993
<b>TOTALT</b>				
Hysesintäkter, mkr	3 937	2 805	1 446	717
Driftnetto, mkr	2 598	1 732	954	415
Överskottsgrad, %	66	62	66	58
Vakansgrad, %	8	10	8	10
Verkligt värde, mkr	74 252	39 611	74 252	39 611

# Kommentarer resultaträkning

## Fastighetskostnader

I fastighetskostnaderna ingår kostnader för drift- och underhåll av fastigheterna, fastighetsadministration, fastighetsskatt samt tomträttsavgäld. Fastighetskostnaderna uppgick för 2008 till 1 339 mkr (1 073) varav 253 mkr av ökningen är hänförlig till förvärvet av tidigare Vasakronan. För jämförbart fastighetsbestånd ökade fastighetskostnaderna med 1 procent.

Fastighetsskatten ökade till 240 mkr (194) främst beroende på beståndsförändringar. Genom befintliga hyresavtal ges möjlighet att vidarefakturera cirka 86 procent av den totala fastighetsskatten.

## Driftnetto

Driftnettot förbättrades med 50 procent och uppgick för 2008 till 2 598 mkr (1 732). Det innebär en överskottsgrad på 66 procent (62). Förbättringen av överskottsgraden är hänförlig till ökade hyresintäkter samt beståndsförändringar. För jämförbart bestånd ökade driftnettot med 5 procent.

## Försäljningsintäkter byggrätter

Försäljningsintäkter från byggrätter om 3 mkr avser de byggrätter som sålts via intressebolaget Järvastaden.

## Resultat tjänsteverksamhet

Resultat från tjänsteverksamhet avser de tjänster inom restaurang, konferens, hyresgästservice, telefoni och receptions-tjänster som Vasakronan Service Partner erbjuder. I resultatet för Vasakronan ingår ett resultat på 3 mkr hänförligt till Vasakronan Service Partner för perioden sedan förvärvet av

tidigare Vasakronan. För helåret 2008 uppgick intäkterna i Vasakronan Service Partner till 130 mkr och resultatet till 4 mkr.

## Resultat från joint ventures och intressebolag

Resultat från joint ventures och intressebolag om 25 mkr (0) avser årets resultat från projektfastigheter i Göteborg främst ägda via joint ventures. Resultatet inkluderar driftnetto samt realiserad värdeförändring hänförligt till fastigheterna, med avdrag för skatt.

## Central administration

I central administration ingår kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning inklusive fastighetsinvesteringar, finans och central marknadsföring.

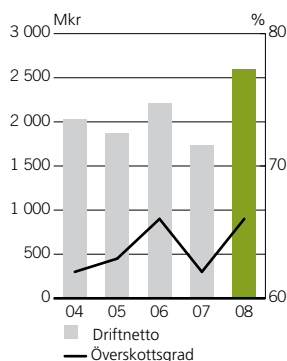
Kostnaden för central administration uppgick till 160 mkr (72) varav 65 mkr är hänförligt till engångskostnader i samband med integrationen av AP Fastigheter och Vasakronan.

## Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

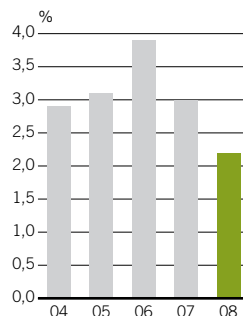
Realiserad värdeförändring avser skillnaden mellan försäljningspris på fastighet och redovisat värde enligt närmast föregående bokslut inklusive genomförda investeringar och försäljningskostnader.

Den realiserade värdeförändringen uppgick under 2008 till -19 mkr (18). Resultatet är främst hänförligt till försäljningar under det fjärde kvartalet.

### Driftnetto och överskottsgrad



### Räntetäckningsgrad



### Förfallostruktur-kontrakterad hyra

	Mkr	% av totalt	% av kommersiellt
2009	756	13	15
2010	935	16	19
2011	815	14	17
2012	615	11	12
2013–ff	1 849	33	37
<b>Summa kommersiellt</b>	<b>4 970</b>	<b>87</b>	<b>100</b>
Bostäder, garage	755	13	
<b>Totalt</b>	<b>5 725</b>	<b>100</b>	

## Kommentarer resultaträkning

### Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2008 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av NewSec, Forum Fastighetsekonomi och DTZ värderingshuset. Värderingarna resulterar i att värdet på beståndet har sjunkit under året beroende främst på höjda direktavkastningskrav på marknaden. I genomsnitt har avkastningskraven i beståndet ökat med 0,85 procentenheter sedan årsskiftet 2007/2008. I jämförbart bestånd har det medfört en värdenedgång på 9,5 %. Största värdenedgången noteras för kontorsfastigheter i Stockholms innerstad medan kontorsfastigheter i Göteborg och bostadsfastigheter i Stockholms innerstad har den minsta värdenedgången. Värdenedgången i totalt bestånd uppgår till -8 984 mkr, eller cirka -10 procent, under 2008. Denna värdenedgång kompenseras av att AP Fastigheter förvärvade Vasakronan utifrån ett fastighetsvärde som understeg marknadsvärdet för dessa fastigheter med 15 procent. Den värdemässiga effekten hänförlig till förvärvet inklusive koncernmässiga effekter uppgick per 31 december 2008 till 6 424 mkr. Orealiserad värdeförändring uppgick därmed till -2 560 mkr (3 550).

### Finansiella poster

Den globala finansiella oron, med kraftigt försämrad likviditet och ökande kreditmarginaler, har haft viss men ändå en begränsad effekt på Vasakronans finansiering. Bolaget har en diversifierad finansiering med upplåning både i kapital- och bankmarknad och goda reserver i form av bekräftade kreditfaciliteter. Detta i kombination med den starka ägarstrukturen har gjort att det hela tiden har funnits tillgång till finansiering, om än till högre kreditmarginaler.

Räntenettet ökade med 547 mkr till -1 103 mkr (-556). Ökningen beror till 440 mkr på en högre lånevoly till följd av förvärvet av tidigare Vasakronan och dess utestående låneskuld. Högre låneräntor, till följd av ökade marknadsräntor och kreditmarginaler försämrade finansnettot med 107 mkr.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument om -323 mkr (-3) avser främst värdeförändring på derivat.

Den 31 december 2008 var den genomsnittliga låneräntan 4,7 procent (4,2), medan marknadsräntan för motsvarande portfölj uppgick till 3,6 procent. Genomsnittlig ränte-

bindning minskade till 1,9 år (3,5) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader ökade till 56 procent (36). Den kortare räntebindningen och den högre andelen räntebindningsförfall beror främst på förvärvet av tidigare Vasakronan och den utestående låneportföljen. I december beslutade styrelsen, baserat på prognostiserat kassaflöde och ränteutveckling, om en reviderad finanspolicy som innebär att räntebindningen ska ligga i intervallet 0,9-2,3 år.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (3,0). Koncernens policy är att räntetäckningsgraden varaktigt ska uppgå till minst 1,9.

### Skatt

I koncernen redovisas för 2008 en total skatteintäkt om 1 133 mkr (-1 374). Av skatteintäkten utgörs -418 mkr (-271) av aktuell skattekostnad och resterande avser uppskjuten skatt främst hänförlig till förvaltningsfastigheter. En förändrad bolagsskatt från 28 till 26,3 procent har medfört en positiv effekt på 464 mkr hänförlig till omvärdering av uppskjuten skatteskuld.

Vasakronan har lämnat koncernbidrag till ägaren AP Fastigheter Holding om 1 073 mkr (725). Skattereduktion från koncernbidraget om 300 mkr (203) har i koncernen redovisats som en skattereduktion direkt mot eget kapital. Skatt att betala uppgick till 118 mkr (3).

### Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning

Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning uppgick till -30 mkr (0). Resultatet är hänförligt till de fastigheter som efter förvärvet av tidigare Vasakronan sålts till Niam och det utgörs främst av investeringar som burits för fastigheterna.

### Fjärde kvartalet

Hyresintäkterna under det fjärde kvartalet 2008 ökade till 1 446 mkr (717) och driftnettot ökade med 539 mkr till 954 mkr (415). Ökningen är främst hänförlig till beständsförändringar. Resultat före skatt uppgick till -2 641 mkr (1 440) och resultat efter skatt till -1 222 mkr (1 044). I resultatet ingår engångskostnader från arbetet med integrationen.

### Årets orealiserade värdeförändring

	Mkr
Värdeförändring totalt bestånd 2008	-8 984
Effekt hänförlig till förvärvet av Vasakronan inklusive koncernjusteringar	6 424
	-2 560

### Finansieringskällor 2008-12-31

Mkr	Låne-ram	Varav utnyttjat	Andel %
MTN-program	20 000	13 322	32
Certifikatprogram	15 000	5 977	14
Banklån	23 420	13 515	33
Banklån - säkerställda	8 929	8 929	21
<b>Totalt</b>	<b>41 743</b>	<b>100</b>	

### Finansiering förfallostruktur 2008-12-31

Förfall	Räntebindning, mkr	Andel, %	Ränta, %	Kapitalbindning, mkr	Andel, %	Kreditlöften, mkr	Andel, %
Inom 1 år	23 503	56	5,0	10 916	26	10 160	84
2 år	4 065	10	4,3	13 760	33	1 000	8
3 år	3 300	8	4,0	3 740	9	-	-
4 år	3 640	9	4,4	5 205	12	1 000	8
5 år	1 985	5	4,6	6 160	15	-	-
6 år	2 150	5	4,8	925	2	-	-
7 år och över	3 100	7	4,4	1 037	3	-	-
<b>Totalt</b>	<b>41 743</b>	<b>100</b>	<b>4,7</b>	<b>41 743</b>	<b>100</b>	<b>12 160</b>	<b>100</b>

# Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2008	2007
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	3 370	24
Övriga immateriella anläggningstillgångar	100	–
	<b>3 470</b>	<b>24</b>
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	74 252	39 611
Inventarier	49	24
	<b>74 301</b>	<b>39 635</b>
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra aktier och andelar	0	0
Aktier och andelar i intressebolag	415	–
Aktier och andelar i joint ventures	92	0
Derivatinstrument	–	186
Andra långfristiga fordringar	300	1
	<b>807</b>	<b>187</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>78 578</b>	<b>39 846</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Derivatinstrument	–	3
Aktuella skattefordringar	127	–
Övriga kortfristiga fordringar	649	153
	<b>776</b>	<b>156</b>
Likvida medel	2 238	35
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 014</b>	<b>191</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>81 592</b>	<b>40 037</b>

Belopp i mkr	2008	2007
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital<sup>1)</sup></b>		
Aktiekapital	4 000	4 000
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227
Andra reserver	–442	130
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	19 503	10 985
<b>Summa eget kapital</b>	<b>27 288</b>	<b>19 342</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	31 356	9 622
Uppskjuten skatt	8 027	5 069
Derivatinstrument	830	10
Övriga långfristiga skulder	40	1
Avsatt till pensioner	13	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>40 266</b>	<b>14 702</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	10 387	4 398
Skulder till moderföretag	902	725
Avsättningar	–	13
Derivatinstrument	5	1
Aktuella skatteskulder	–	60
Övriga kortfristiga skulder	2 744	796
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>14 038</b>	<b>5 993</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>81 592</b>	<b>40 037</b>
Ställda säkerheter	9 653	4 134
Eventualförpliktelser	318	Inga

<sup>1)</sup> Kapital och reserver som kan hänföras till moderbolagets aktieägare, se "Koncernens förändring av eget kapital".



# Kommentarer balansräkning

## Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2008 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde på 74 551 mkr (39 682). Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna från Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighets-specifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Marknadsvärdet påverkas även av förändringar i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan.

Verkligt värde enligt redovisningen, som är fastighetersnas marknadsvärde med avdrag för koncernjusteringar på 299 mkr (71), uppgick till 74 252 mkr (39 611). Koncernjusteringarna avser avdrag för skatterabatter hänförliga till indirekta förvärv av fastigheter klassificerade som tillgångsförvärv och för fastigheter ägda via joint ventures, vilka ej ska ingå i det redovisade värdet.

## Pågående projekt

Investeringar i projekt uppgick under året till 1 815 mkr (819). Total projektportfölj uppgick till 8,7 mdkr (2,5). Projektet har totalt sett en låg vakansgrad och består till stor del av långa hyresavtal med statliga hyresgäster.

I centrala Stockholm sker främst en utveckling av befintliga fastigheter, bland annat fastigheterna Pennfåktaren 11 på Vasagatan, Jakob Större 18 i korsningen Jakobsgatan/ Regeringsgatan, Svea Artilleri på Valhallavägen och Fruktkorgen (Rådhuset) på Kungsholmen.

I Stockholms ytterområden pågår uppförandet av nya kontorsfastigheter i såväl Kista Terrass som i Värtahamnen. I Göteborg uppförs kontors- och häkteslokaler för Kriminalvården, och i Malmö pågår projektering för bland annat Polismyndigheten, Kriminalvården och Åklagarmyndigheten.

## Transaktioner

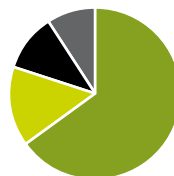
Under 2008 har fastigheter förvärvats för ett totalt fastighetsvärde om 42 364 mkr (0). Genom AP fastigheters förvärv av Vasakronan, som redovisas som bolagsförvärv med tillträde den 1 september 2008, tillfördes fastigheter med ett sammanlagt värde om 41,1 mdkr. Övriga förvärv utgörs främst av fastigheten Gamen 12, den så kallade Skrapan i Stockholm med en omfattande del studentbostäder. Fastighetsvärdet för detta förvärv uppgick till 1,2 mdkr.

Försäljning av fastigheter har under 2008 skett till ett totalt fastighetsvärde om 7 087 mkr (46). Av detta avser 6 999 mkr försäljningen till Niam. Denna försäljning var i nivå med marknadsvärdet varför inget resultat uppkom vid försäljningen.

### Förvaltningsfastigheter

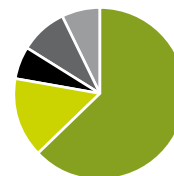
<b>Verkligt värde 2008-01-01</b>	<b>39 611</b>
Förvärv av Vasakronan	41 113
Övriga förvärv	1 217
Avyttringar	-6 944
Investeringar	1 815
Orealiserad värdeförändring	-2 560
<b>Verkligt värde 2008-12-31</b>	<b>74 252</b>

### Fördelning av marknadsvärde per geografisk marknad



■ Stockholm, 65 %  
 ■ Göteborg, 15 %  
 ■ Uppsala, 11 %  
 ■ Malmö/Lund, 9 %

### Fördelning av marknadsvärde per region



■ Stockholm, 63 % ■ Malmö/Lund, 9 %  
 ■ Göteborg, 15 % ■ Bostäder, 7 %  
 ■ Uppsala, 6 %

### Pågående fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Projektvolym, mkr	Upparbetat 2008-12-31	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Vakansgrad, %
Malmö	Gasklockan 3	1 100	36	63 000	dec 2011	0
Göteborg	Heden 42:1	794	614	43 000	sept 2010	0
Stockholm	Fruktkorgen 1	650	474	24 000	dec 2009	0
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1	620	152	29 000	juni 2012	0
Lund	Nya Vattentornet	540	504	28 000	dec 2008	0
Stockholm	Modemet 1 (Hekla 3) Hus 10	489	132	19 300	juni 2010	0
Stockholm	Riga 2	480	120	30 000	mars 2010	88
Stockholm	Svea Artilleri 14, etapp 1	448	199	19 000	dec 2010	11
Stockholm	Spektern 13	320	18	30 350	dec 2010	32
Stockholm	Pennfåktaren 11	310	73	13 000	jan 2010	68
Stockholm	Jakob Större 18	280	85	7 350	mars 2010	21
Stockholm	Telefonfabriken 1 Hus 4,6,8	257	45	26 500	dec 2010	38
<b>Totalt</b>		<b>6 288</b>				
Övriga mindre projekt		2 384				
<b>Totalt</b>		<b>8 672</b>				

## Kommentarer balansräkning

### Goodwill

Genom AP Fastigheters förvärv av Vasakronan uppkom en goodwill om 3 346 mkr, och denna är främst hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den skatt som kalkylmässigt tillämpats vid förvärvet. Total goodwill per 31 december 2008 uppgick till 3 370 mkr (24). Goodwill är fördelad på regionerna och värdet testas årligen eller om det finns indikation på värdenedgång. För en beskrivning av de ekonomiska effekterna av förvärvet av tidigare Vasakronan se sidan 15.

### Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar om 100 mkr (0) utgörs av varumärket Vasakronan.

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder ökade med 27 723 mkr till 41 743 mkr (14 020) beroende på förvärvet av tidigare Vasakronan och dess utestående låneskuld. Banklån uppgick till 54 procent (28) och kapitalmarknadsfinansiering uppgick till 46 procent (72) av räntebärande skulder. Ökningen av banklån beror på, dels att förvärvet av tidigare Vasakronan delvis finansierades med banklån, dels att prissättningen i bankmarknaden har varit förmånligare än på kapitalmarknaden.

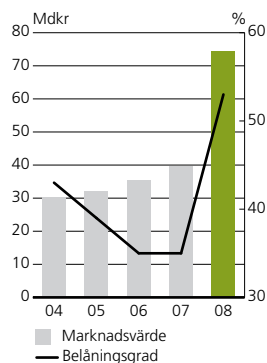
Banklån mot säkerhet uppgick till 12 procent av fastigheternas marknadsvärde. Koncernens policy är att säkerställd upplåning inte ska överstiga 20 procent av marknadsvärdet. Genomsnittlig kapitalbindning minskade till 2,3 år (2,9). Likvida medel ökade till 2 238 mkr (35). Likvida medel och bekräftade kreditlöften uppgick till 132 procent av låneförfall kommande 12 månader. Koncernens policy är att likvida medel och kreditlöften ska motsvara minst 100 procent av låneförfall inom kommande 12 månader.

### Uppskjuten skatt

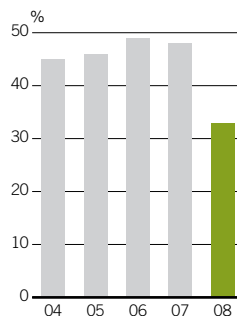
Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Värdering har vid utgången av 2008 skett till full skatt med 26,3 procent.

Uppskjuten skatt uppgick per 31 december 2008 till 8 027 mkr (5 069), varav större delen är hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen består, dels av en ökning hänförlig till beståndsförändringar, dels på en minskad skillnad mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värde hänförligt till sjunkande marknadsvärden. Omvärderingen från 28 till 26,3 procent till följd av ändrad bolagsskatt har också medfört en minskad skuld.

### Marknadsvärde/Belåningsgrad



### Soliditet



## Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2007-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>86</b>	<b>9 472</b>	<b>17 785</b>
Kassaflödessäkringar efter skatt			44	15	59
<i>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>			44	15	59
Årets resultat 2007				3 295	3 295
<i>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>				3 295	3 295
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare				-725	-725
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				203	203
Utdelning till moderbolagets aktieägare				-1 275	-1 275
<b>Utgående eget kapital 2007-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>130</b>	<b>10 985</b>	<b>19 342</b>
<b>Ingående eget kapital 2008-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>130</b>	<b>10 985</b>	<b>19 342</b>
Kassaflödessäkringar efter skatt			-572		-572
<i>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>			-572		-572
Årets resultat 2008				-433	-433
<i>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>				-433	-433
Aktieägartillskott				14 000	14 000
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare				-1 073	-1 073
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag				300	300
Utdelning till moderbolagets aktieägare				-4 275	-4 275
<b>Utgående eget kapital 2008-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>-442</b>	<b>19 503</b>	<b>27 288</b>

### Transaktioner med ägarna

I samband med tidigare AP Fastigheters förvärv av tidigare Vasakronan tillsköt ägarna 14 000 mkr i form av aktieägartillskott som en del i finansieringen av förvärvet.

Under 2008 betalades utdelning till ägarna om 4 275 mkr (1 275) varav 1 275 avsåg utdelning fastställd vid årsstämman. Det egna kapitalet påverkades också av redovisat koncernbidrag om 1 073 mkr (725), med en skatteeffekt bokad direkt mot eget kapital om 300 mkr (203).

### Kassaflödessäkringar

Det egna kapitalet har under 2008 påverkats negativt av orealiserade värdeförändringar på derivat med -572 mkr

(59) efter skatt. Värdeförändringen är hänförlig till sjunkande marknadsräntor. Utgående balans för ackumulerade orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -599 mkr (181) med en skatteeffekt på 157 mkr (-33), redovisat som andra reserver.

### Soliditet och belåningsgrad

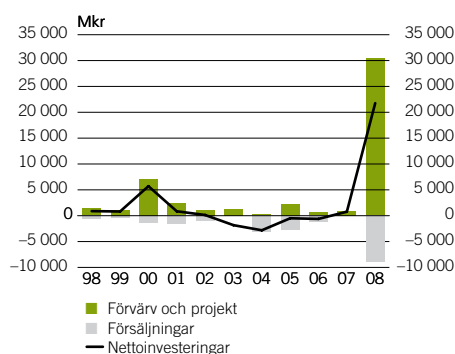
Soliditeten minskade till 33 procent (48) och belåningsgraden ökade till 53 procent (35). Förändringarna är främst hänförliga till den ökade upplåningen i samband med förvärvet av tidigare Vasakronan.

## Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	- 1 566*	4 669	-2 654*	1 440
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3 984	-3 003	3 487	-1 045
Betald ränta	- 1 018	-515	-436	-120
Erhållen ränta	50	15	18	2
Betald skatt	-77	-26	-5	57
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 373</b>	<b>1 140</b>	<b>410</b>	<b>334</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-103	58	147	18
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	372	-121	-338	-125
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 642</b>	<b>1 077</b>	<b>219</b>	<b>227</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	- 1 815	-819	-939	-247
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-4 174	-	-1 330	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8 974	46	8 888	-
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-5	-8	-2	-
Förvärv av dotterföretag	-24 453	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 473</b>	<b>-781</b>	<b>6 617</b>	<b>-247</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>-19 831</b>	<b>296</b>	<b>6 836</b>	<b>-20</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning och koncernbidrag	-5 000	-2 000	-3 000	-
Aktieägartillskott	14 000	-	-	-
Upptagna räntebärande skulder	38 007	14 572	9 531	3 186
Amorteringar räntebärande skulder	-24 973	-13 731	-12 075	-3 649
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>22 034</b>	<b>-1 159</b>	<b>-5 544</b>	<b>-463</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>2 203</b>	<b>-863</b>	<b>1 292</b>	<b>-483</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>35</b>	<b>898</b>	<b>946</b>	<b>518</b>
Periodens förändring av likvida medel	2 203	-863	1 292	-483
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 238</b>	<b>35</b>	<b>2 238</b>	<b>35</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	34	29	10	8

\* Inklusive resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning

### Nettoinvesteringar



## Kommentarer kassaflödesanalys

### Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick för 2008 till 1 373 mkr (1 140). Ökade hyresintäkter har påverkat kassaflödet positivt.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändring i rörelsekapital, uppgick till 1 642 mkr (1 077).

### Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -21 473 mkr (-781). I kassaflödet ingår AP Fastigheters förvärv av aktierna i Vasakronan för -24 453 mkr. Förvärv och avyttringar inkluderar fastigheter där avtal om köp eller försäljning tecknats i tidigare Vasakronan innan AP Fastigheters förvärv av bolaget, men där tillträde och kassaflödes-

effekt skett därefter. Samtidigt har fastigheter sålts till Niam för 6 999 mkr, vilket efter avdrag för försäljningskostnader har påverkat kassaflödet positivt. Därtill kommer ökade investeringar i pågående projekt.

### Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 22 034 mkr (-1 159). Ökningen av upptagna lån under året är främst hänförlig till finansieringen av förvärvet av tidigare Vasakronan. Inför förvärvet tillsköt även ägarna 14 000 mkr i aktieägartillskott, varav 3 000 mkr återbetalades efter försäljningen till Niam.

Årets kassaflöde uppgick till 2 203 mkr (-863), motsvarande 55,08 kronor per aktie.

#### Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning*	Tillträde
Vasakronanportföljen		Svenska staten	41 132	2008-09-01
Gamen 12 , Studentskrapan	Stockholm	Svenska Bostäder	1 212	2008-06-18
Mark Hekla, Kista	Stockholm	Stockholms Kommun	20	2008-02-29
<b>Totalt</b>			<b>42 364</b>	

#### Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning*	Tillträde
Niamportföljen		Niam	6 999	2008-10-01
Del av Hingsten 1	Stockholm	Procurama	50	2008-06-24
Del av Kvarngärdet	Uppsala	Riksbyggen Ekonomiska Förening	38	2008-04-01
<b>Totalt</b>			<b>7 087</b>	

\* Samtliga uppgifter avser köpeskillning exklusive transaktionkostnader

# Moderbolagets räkningar

## Resultaträkning

Belopp i mkr	2008	2007
Nettoomsättning	295	269
Rörelsens kostnader	-408	-350
Realisationsresultat försäljningar	3 398	0
Resultat från andelar i joint ventures	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 285</b>	<b>-81</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernbolag	218	992
Ränteutgifter och liknande resultatposter	82	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 035	-571
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 550</b>	<b>360</b>
Förändring periodiseringsfond	101	170
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 651</b>	<b>530</b>
Skatt	92	-131
<b>Årets resultat</b>	<b>2 743</b>	<b>399</b>

## Balansräkning

Belopp i mkr	2008	2007
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	14	13
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernbolag	29 178	5 291
Uppskjuten skattefordran	216	-
Derivatinstrument	-	186
Långfristiga fordringar	123	-
	<b>29 517</b>	<b>5 477</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>29 531</b>	<b>5 490</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Derivatinstrument	-	3
Fordringar hos dotterbolag	22 374	19 287
Fordringar hos joint ventures	0	1
Aktuella skattefordringar	34	11
Övriga kortfristiga fordringar	11	6
	<b>22 419</b>	<b>19 308</b>
Likvida medel	1 836	22
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>24 255</b>	<b>19 330</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>53 786</b>	<b>24 820</b>

Belopp i mkr	2008	2007
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	4 000	4 000
Reservfond	-	-
	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
Fritt eget kapital		
Balanserade vinstmedel	13 715	4 430
Årets resultat	2 743	399
	<b>16 458</b>	<b>4 829</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 458</b>	<b>8 829</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	-	101
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	19 560	8 822
Uppskjuten skatt	-	168
Derivatinstrument	666	10
Aktier och andelar i koncernbolag	314	49
Skulder till dotterbolag	3 994	800
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 534</b>	<b>9 849</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	6 648	4 398
Derivatinstrument	5	1
Skulder till moderbolag	902	725
Skulder till dotterbolag	723	735
Övriga kortfristiga skulder	516	182
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 794</b>	<b>6 041</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>53 786</b>	<b>24 820</b>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	344	345

## 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 till 295 mkr (269) och resultat före skatt uppgick till 2 651 mkr (530). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av 2008 till 1 836 mkr (22).

## Rörelseförvärv

Den 1 september 2008 förvärvade AP Fastigheter 100 procent av aktiekapitalet i Vasakronankoncernen. Den förvärvade verksamheten bidrog med hyresintäkter på 922 mkr och ett driftnetto på 669 mkr till koncernen för perioden från den 1 september till den 31 december 2008.

Om förvärvet hade skett per 1 januari 2008 skulle koncernens hyresintäkter ha varit 6 060 mkr och driftnettot 4 107 mkr. Dessa belopp har beräknats med tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

### Information om förvärvade nettotillgångar och goodwill

#### Belopp i mkr

##### Köpeskillning:

– aktielikvid	24 649
– direkta kostnader i samband med förvärvet	36
Sammanlagd köpeskillning	24 685
Verkligt värde för förvärvade nettotillgångar	-21 339
<b>Goodwill</b>	<b>3 346</b>

Goodwill utgörs av skillnaden mellan erlagd köpeskillning och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Uppskjutna skattekulder redovisas vid förvärvet till nominell skatt, i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv, vilket avviker från den skatt som kalkylmässigt tillämpats vid förvärvet. Dessutom finns sedan tidigare en goodwill på 24 mkr hänförlig till tidigare rörelseförvärv.

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

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

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

## Övriga uppgifter

### Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av 2008 till 662, varav 285 var anställda i moderbolaget. Antal anställda i Vasakronan Service Partner uppgick till 166.

### 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 AP Fastigheters årsredovisning för 2007 på sidorna 45–47 och i Vasakronans årsredovisning för 2007 på sidorna 10–11. Med undantag för effekterna av AP Fastigheters förvärv av Vasakronan har inga väsentliga förändringar 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.

### Närstående transaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 34 i AP Fastigheters årsredovisning för 2007. Under året har ägarna tillskjutit 14 000 mkr i form av aktieägartillskott samtidigt som utdelning skett med totalt 4 275 mkr. Därutöver har inga väsentliga närstående transaktioner skett.

### Förslag till utdelning

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman en utdelning genom det redovisade koncernbidraget på 26,82 kr per aktie (50,00), motsvarande 1 073 mkr (2 000).

### Prognos

Resultatmålet för 2009 är att resultat före skatt exklusive värdeförändring ska överstiga 2 200 mkr. Målet förutsätter ett oförändrat fastighetsbestånd, ett oförändrat konjunkurläge jämfört med situationen vid utgången av 2008 och en räntebärande skuld i nivå med nuvarande.

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

### Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34. Vasakronan har valt att förtidstillämpa IFRS 8 Rörelsesegment. Då Vasakronan från den 1 december 2008 organiserat verksamheten i regioner innebär det en förändring i rapporteringen för segment. I bokslutsrapporten redovisas uppgifter för den nya segmentsuppdelningen för helåret 2007 och 2008 samt för kvartal fyra.

I övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder som i senast avgivna årsredovisning tillämpats, se AP Fastigheters årsredovisning 2007 sidorna 64–69.

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

### 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 11 februari 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



# Nyckeltal, definitioner och kalendarium

Nyckeltal				
	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Vakansgrad, %	8	10	8	10
Överskottsgrad, %	66	62	66	58
Investeringar, mkr	1 815	819	939	247
Förvärv, mkr	28 627	–	1 330	–
Fastighetsförsäljningar, mkr	–8 974	–46	–8 888	–
Nettoinvesteringar, mkr	21 758	773	–6 619	247
Marknadsvärde fastigheter, mkr	74 551	39 682	74 551	39 682
Area, tkvm	3 201	1 891	3 384	1 891
Antal fastigheter	303	175	303	175
<b>Finansrelaterade uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,0	2,7	3,1
Soliditet, %	33	48	36	48
Säkerställda lån/ Marknadsvärde, %	12,0	10,1	12,7	9,4
Belåningsgrad, %	53	35	56	37
Genomsnittlig ränta, %	4,7	4,2	4,9	4,0
Återstående genomsnittlig räntebindningstid, år	1,9	3,5	1,8	3,3
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	662	272	689	261
varav anställda i Vasakronan Service Partner	166	–	170	–

## Kalendarium

### Rapporter

Årsredovisning 2008	Mars 2009
Delårsrapport januari–mars 2009	5 maj 2009
Delårsrapport januari–juni 2009	27 augusti 2009
Delårsrapport januari–september 2009	10 november 2009
Bokslutsrapport 2009	11 februari 2010

### Årsstämma

Årsstämma Vasakronan AB	5 maj 2009
-------------------------	------------

## Definitioner

### Area, tkvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

### Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

### Driftnetto, mkr

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

### Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen.

### Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

### Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som projektfastigheter under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.

### 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.

### Realiserad värdeförändring, mkr

Försäljningspris minus redovisat marknadsvärde i närmast föregående bokslut minus genomförda investeringar sedan senast redovisningstidpunkt samt direkta transaktionskostnader.

### Räntabilitet på eget kapital, %

Resultat efter skatt justerat för skatteeffekt på koncernbidrag dividerat med snittet av ingående och utgående eget kapital.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat justerat för realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument dividerat med räntenettot.

### Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

### Vakansgrad, ekonomisk, %

Bedömd marknadshyra för vakant lokalarea i % av fastigheternas totala årshyra vid full uthyrning.

### Värdeförändring, %

Förändring i fastigheternas marknadsvärde under året. Beräknas med tillämnning av SFIs beräkningsmetoder. Beräkning tidsviktad per månad.

### Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till cirka 75 mdkr. Inriktningen är kontorslokaler, butiker och bostäder i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund.

Fastighetsbeståndet omfattar 303 fastigheter med en total area på cirka 3,2 miljoner kvadratmeter. Vasakronan har en av Sveriges största projektportföljer med utvecklingsprojekt för cirka 9 mdkr.

## VASAKRONAN

Postadress: Box 30074, 104 25 Stockholm

Besöksadress: Jakobsgatan 6

Tfn: 08-566 20 500, Fax 08-566 20 501

[www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)

Org.nr: 556061-4603