

Vasakronan delårsrapport

januari–mars 2008

- **Hysesintäkterna** för det första kvartalet 2008 ökade med 7 % till 757 (708) Mkr. Kontrakterad årshyra ökade till 3 358 Mkr och översteg redovisad årshyra 2 923 Mkr med 15 %.
- **Vakansgraden** minskade till 5 (6) % av hysesintäkterna.
- **Resultat efter finansiella poster** före värdeförändringar ökade till 379 (361) Mkr, beroende på förbättrat driftöverskott.
- **Marknadsvärdet på fastigheterna** ökade till 46 104 (38 930) Mkr. Orealiserad värdeökning det första kvartalet uppgick till 162 (497) Mkr.
- **Resultat efter skatt** minskade till 381 (624) Mkr. Minskningen beror på lägre realiserad värdeökning i fastighetsbeståndet.
- **Projektportföljen** ökade till 3 861 (2 995) Mkr och investeringarna ökade till 506 (256) Mkr. Ett stort projekt har igångsatts i Göteborg. Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick till 88 %.
- **Under det första kvartalet 2008 har hyresnivåerna ökat något** i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö. Fastighetsmarknaden i storstäderna i Sverige är fortsatt stark.
- **Utsikterna för 2008** är oförändrade. Resultat efter finansiella poster, före värdeförändring och exklusive resultat vid försäljning av byggrätter, förväntas uppgå till cirka 1 500 (1 477) Mkr.

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–mars 2008	Jan–mars 2007	April 2007– mars 2008	Helår 2007
Hysesintäkter	757	708	2 923	2 874
Resultat efter finansiella poster	379	361	1 623	1 605
Resultat efter skatt	381	624	4 407	4 650
Vakansgrad, hyra %	5	6	5	4
Driftöverskottsmarginal, %	68	66	67	67
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	5,1	5,2	5,5
Kassaflöde	382	361	1 588	1 567
Marknadsvärde, fastigheter	46 104	38 930	46 104	45 236
Soliditet, %	55	55	55	55

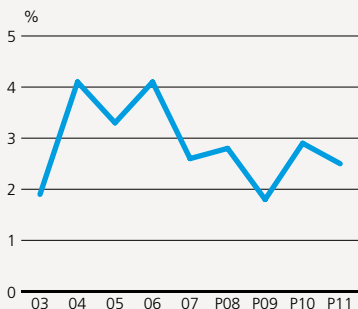


Den svenska ekonomin

Enligt regeringens bedömning i vårpropositionen kvarstår den internationella finansiella turbulensen och kan bidra till att den internationella konjunkturdämpningen blir utdragen. Effekterna av den finansiella turbulensen är dock svårbedömda. Svensk BNP-tillväxt dämpas, bland annat till följd av den svagare internationella utvecklingen. Inbromsningen i svensk ekonomi bedöms dock bli förhållandevis begränsad. BNP i Sverige förväntas öka med knappt 2,1 respektive 1,8 %

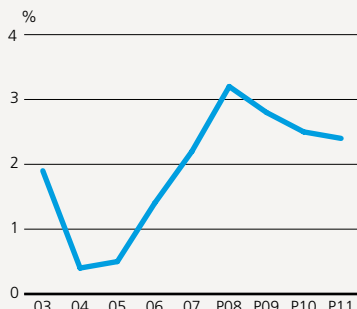
under 2008 och 2009. Sysselsättningen förväntas fortsätta öka men med avtagande ökningstakt. Stigande energi- och livsmedelspriser driver temporärt upp inflationen både globalt och i Sverige. På lite längre sikt bedöms inflationen i Sverige avta när resursutnyttjandet normaliseras och den internationella prisutvecklingen dämpas.

BNP-UTVECKLING
(ÅRLIG PROCENTUELL FÖRÄNDRING)



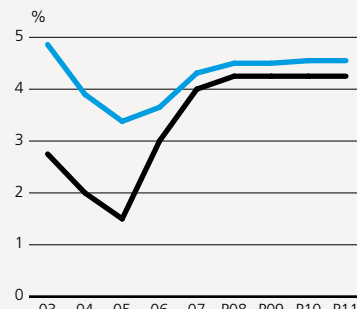
Källor: Statistiska centralbyrån och Finansdepartementet

INFLATIONSUTVECKLING



Källor: Arbetsförmedlingen, Medlingsinstitutet, Statistiska centralbyrån och Finansdepartementet

RÄNTEUTVECKLING



— 10-års statsobligationer
— 3-månaders ränta
Källor: Riksbanken, Reuters och Finansdepartementet

Stockholm-Uppsala

Lokalhyresmarknaden

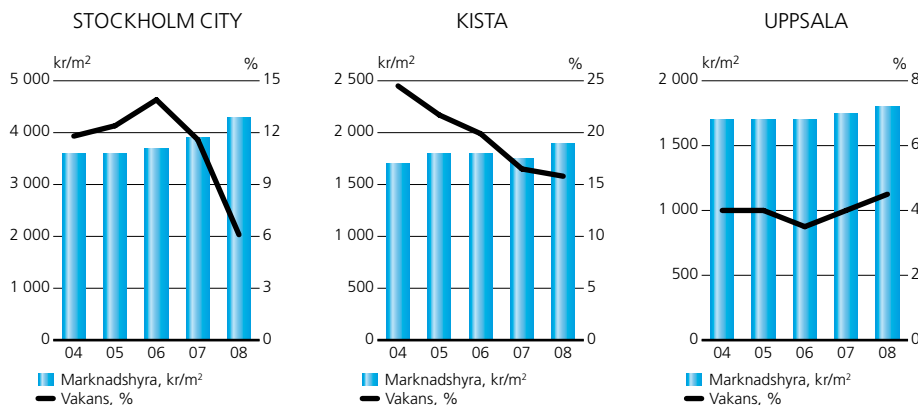
Under första kvartalet 2008 har efterfrågan på kontorslokaler i Stockholms innerstad varit fortsatt god trots minskad ökningstakt för sysselsättning i Stockholmsregionen. Hyrorerna i Stockholms City har fortsatt att öka och topphyrorna börjar närma sig 5 000 kr/m². Vakanserna sjunker i Stockholms innerstad och uppgick till drygt 6 %. I Stockholms ytterområden är vakanserna högre men fortsätter sjunka. I Uppsala har hyresutvecklingen varit stabil under det första kvartalet 2008.

Fastighetsmarknaden

Det är fortsatt stort intresse för fastigheter i Stockholm. Direktavkastningskraven ligger fortfarande på låga nivåer, men börjar så smått stiga framför allt på mindre objekt i mindre attraktiva lägen. Försäljningsprocesserna tenderar att ta något längre tid och budgivarna är något färre. Aberdeen Fastighetsfond Pan-Nordic har förvärvat åtta fastigheter i Marievik i Stockholm av Niam Fond III och Whitehall Street Real Estate Funds med ett fastighetsvärde på 2 100 Mkr. Humlegården har förvärvat

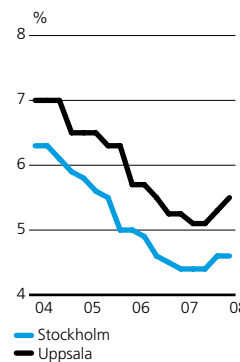
Styrpinnen 22 i centrala Stockholm av Handelsbanken. För några månader sedan förvärvade Humlegården grannfastigheten Styrpinnen 19 (MEA-huset) av Diligentia.

MARKNADSHYRA OCH VAKANSGRAD



Diagrammen visar bedömning från Jones Lang LaSalle av marknadshyror och vakanser under första kvartalet för respektive år. Marknadshyran indikerar hyran för centralt belägna lokaler. Vakanser visas exklusive ombyggnadsvakanser.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV MODERNA KONTOR I BÄSTA LÄGE



Diagrammet visar bedömning från Jones Lang LaSalle av direktavkastningskrav för moderna kontor i bästa läge för respektive kvartal.

Göteborg

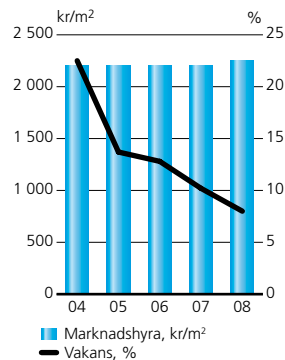
Lokalhyresmarknaden

Under första kvartalet 2008 har efterfrågan på kontorslokaler i Göteborg varit på en fortsatt hög nivå. Det har varit en fortsatt uppgång i hyror i centrala Göteborg till drygt 2 300 kr/m², och topphyrorna är i nivån 2 800 kr/m². Vakansgraden på marknaden i centrala Göteborg är fortsatt kring 8 %.

Fastighetsmarknaden

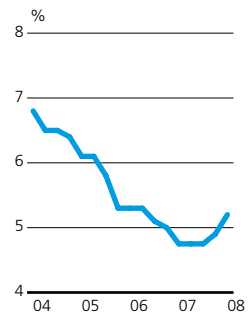
I Göteborg är det ett begränsat utbud av fastigheter till försäljning. Intresset är fortsatt stort, både från svenska och utländska investerare. För fastigheter i mindre attraktiva lägen är det något ökade direktavkastningskrav. Norska Acta Kapitalförvaltning har köpt Ericssons kontorsfastighet på Lindholmen i Göteborg, Lindholmen 30:1, av RBS Nordisk Renting. Kungsleden har förvärvat Kryptongasen 7, Ädelsgasen 1 och Tingshuset 2 i Mölnådal av Santa Maria AB för en köpeskilling om 180 Mkr. Vasakronan investerar drygt 1,5 miljarder kronor i om- och nybyggnation vid Ulleviområdet.

MARKNADSHYRA OCH VAKANSGRAD GÖTEBORG



Diagrammet visar bedömning från Jones Lang LaSalle av marknadshyror och vakanser under första kvartalet för respektive år. Marknadshyran indikerar hyran för centralt belägna lokaler. Vakanser visas exklusive ombyggnadsvakanser.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV MODERNA KONTOR I BÄSTA LÄGE



Diagrammet visar bedömning från Jones Lang LaSalle av direktavkastningskrav för moderna kontor i bästa läge för respektive kvartal.

Malmö-Lund

Lokalhyresmarknaden

Öresundsregionens ekonomiska utveckling har varit fortsatt god under det första kvartalet 2008. Det har varit en fortsatt uppgång i hyror i Malmö centrum till drygt 2 100 kr/m². Vakansgraden i centrala Malmö är fortsatt kring 7 %.

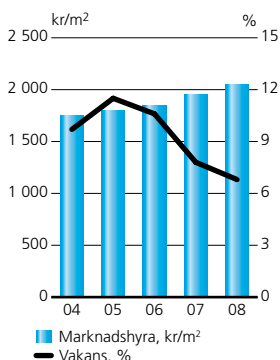
I Lund är efterfrågan på kontor fortsatt hög med generellt sett låga vakanser. Nybyggnadsaktiviteten är stor och det största byggnadsprojektet är Vasakronans nybyggnation för Sony Ericsson i Lund på 540 Mkr.

Fastighetsmarknaden

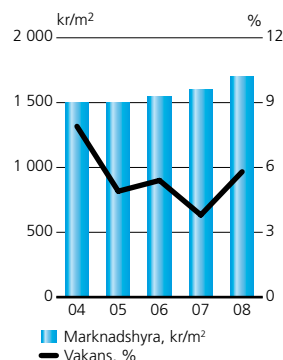
Fastighetsmarknaden i Malmö och Lund har präglats av god aktivitet av ett flertal svenska aktörer under det första kvartalet 2008. Diös & Kuylenstierna har förvärvat elva kontorsfastigheter i Malmö för drygt 600 Mkr av Kungsleden. Direktavkastningskraven har justerats upp för mindre attraktiva objekt.

MARKNADSHYRA OCH VAKANSGRAD

MALMÖ



LUND



Diagrammen visar bedömning från Jones Lang LaSalle av marknadshyror och vakanser under första kvartalet för respektive år. Marknadshyran indikerar hyran för centralt belägna lokaler förutom Lund som också inkluderar IDEON. Vakanser visas exklusive ombyggnadsvakanser.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV MODERNA KONTOR I BÄSTA LÄGE



Diagrammet visar bedömning från Jones Lang LaSalle av direktavkastningskrav för moderna kontor i bästa läge för respektive kvartal.

Resultaträkning

Koncernen

Mkr	Jan-mars 2008	Jan-mars 2007	April 2007- mars 2008	Helår 2007
Hysesintäkter	757	708 ¹⁾	2 923	2 874
Driftkostnader	-156	-160 ¹⁾	-600	-604
Underhåll	-9	-17	-58	-66
Tomträttsavgäld	-22	-17	-77	-72
Fastighetsskatt	-52	-45	-221	-214
Driftöverskott	518	469	1 967	1 918
Försäljningsintäkter byggrätter	-	-	154	154
Anskaffningskostnader byggrätter	-	-	-26	-26
Resultat från andelar i intressebolag	-1	0	0	1
Resultat tjänsteverksamheten	2	0	6	4
Central administration och marknadsföring	-17	-19	-88	-90
Rörelseresultat	502	450	2 013	1 961
Finansiella poster				
Ränteintäkter	2	2	41	41
Räntekostnader	-125	-91	-431	-397
Summa finansiella poster	-123	-89	-390	-356
Resultat efter finansiella poster	379	361	1 623	1 605
Realiserad värdeförändring fastigheter	-	7	-2	5
Orealiserad värdeförändring fastigheter	162	497	4 415	4 750
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	-13	-2	9	20
Resultat före skatt	528	863	6 045	6 380
Aktuell skatt	0	0	-28	-28
Uppskjuten skatt	-147	-239	-1 610	-1 702
Skatt	-147	-239	-1 638	-1 730
Resultat efter skatt²⁾	381	624	4 407	4 650

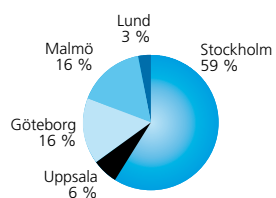
NYCKELTAL

Driftöverskottsmarginal, %	68	66	67	67
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	5,1	5,2	5,5
Resultat per aktie, kr	95	156	1 102	1 163

¹⁾ Omräkning har skett för ändrad redovisning av vidarefakturerad elkostnad 7 Mkr.

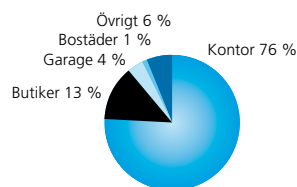
²⁾ Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

HYRESINTÄKTER
PER GEOGRAFISK MARKNAD



Vasakronans hyresintäkter är koncentrerade till Sveriges tillväxtregioner.

HYRESINTÄKTER
PER LOKALTYP



Vasakronan har renodlat fastighetsbeståndet mot kontor och butiker i citynära lägen.

Kommentarer till resultaträkning

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för januari-mars ökade med 49 Mkr och uppgick till 757 (708) Mkr, en ökning med 7 (8) %. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 3 (6) % och effekten av förvärv, nybyggnation och avyttringar av fastigheter var 4 (2) %. Ökningen för jämförbart bestånd beror på minskade vakanser och hyreshöjningar vid om- och nyförhandlingar av hyreskontrakt.

Kontrakterad årshyra uppgick till 3 358 Mkr och översteg redovisade hyresintäkter med 435 Mkr. Genomsnittlig hyresintäkt ökade till 1 596 (1 516) kr/m² och för kontorslokaler ökade genomsnittlig hyresintäkt till 1 869 (1 781) kr/m². Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen ökade till 4,9 (4,5) år, till följd av tecknade hyresavtal i projektportföljen.

Kontrakt motsvarande 69 (54) Mkr i årshyra har om- och nytecknats, motsvarande 2 (2) % av hyresportföljen. Hyrorna har ökat i genomsnitt med 9 (3) %. De största hyreskontrakten har tecknats med Skatteverket 13 194 m², BDO 2 845 m², Akademikernas erkända Arbetslöshetskassa 2 477 m² och Hannover RE 2 293 m², samtliga i Stockholms City samt T.A.T i Malmö 2 625 m².

Vakansgraden

Vakansgraden minskade till 5 (6) % av hyresintäkterna. För jämförbart fastighetsbestånd var minskningen 1 (1) procentenhet och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var 0 (0) procentenhet. På helårsbasis motsvarar vakansgraden ett hyresbortfall på 157 (173) Mkr.

Vakansgraden, beräknat i lokalarea, minskade till 6 (7) % och utgjorde 115 000 (115 000) m². Vakans i projektfastigheter uppgick till 24 937 m².

HYRESINTÄKTER – TILLVÄXT

Mkr	2008-03-31	2007-03-31
Kontrakterad årshyra	3 358	3 057
Redovisad årshyra ¹⁾	2 923	2 757
Hyrestillväxt	435	300
Hyrestillväxt, %	15	11

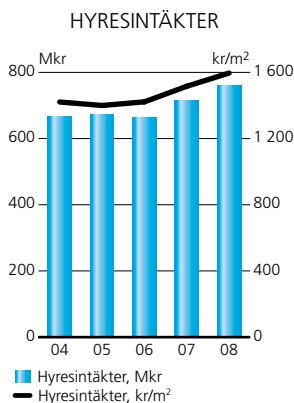
Kontrakterad årshyra översteg redovisad årshyra med 438 Mkr. Den kontrakterade årshyran kommer successivt att öka redovisad årshyra under 2008–2011.

¹⁾ Rullande 12-månaders tal.

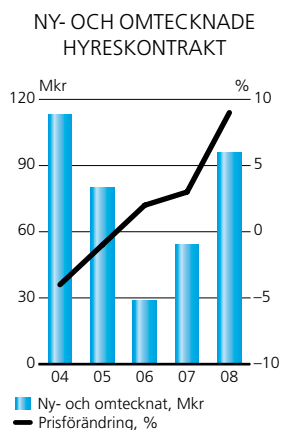
KONTRAKTSPORTFÖLJ 2008-03-31

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr	Andel, %
2008	643	222	7
2009	1 023	611	18
2010	642	665	20
2011	626	525	16
2012	183	341	10
2013	59	243	7
2014	31	98	3
2015	27	139	4
2016	7	16	1
2017	5	40	1
2018–ff	25	410	12
Bostäder, parkeringsplatser	1 109	48	1
Totalt	4 380	3 358	100

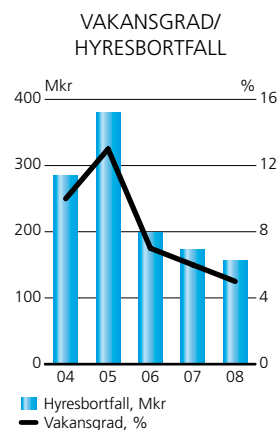
Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen ökade till 4,9 (4,5) år, till följd av tecknade hyresavtal i pågående fastighetsprojekt.



Hyresintäkterna ökade till följd av minskade vakanser och höjda hyror.



Om- och nyförhandlingar 2008 har medfört att hyrorna ökat med 9 %.



Vakansgraden har fortsatt att minska till 5 %.

Kommentarer till resultaträkning

Driftkostnader

I driftkostnader ingår kostnader för energi, fastighetsdrift och fastighetsadministration.

Driftkostnaderna minskade med 4 Mkr och uppgick till 156 (160) Mkr, en minskning med 3 (-2) %. För jämförbart fastighetsbestånd var minskningen 4 (-3) % och effekten av förvärv, nybyggnation och avyttringar var +1 (+1) %.

Underhåll

Vasakronan kostnadsför arbeten avseende löpande underhåll och underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgästanpassningar som inte är värderingshöjande.

Kostnaden för underhåll minskade till 9 (17) Mkr.

Tomträttsavgäld

Byggnader på kommunalt ägd mark belastas med en årlig tomträttsavgäld.

Tomträttsavgälden ökade med 5 Mkr till 22 (17) Mkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med 1 % på taxeringsvärdet för kontor och butiker.

Fastighetsskatten ökade med 7 Mkr till 52 (45) Mkr. Ökningen beror främst på höjda taxeringsvärden. Effekten av ökningen reduceras dock eftersom 84 % betalas av hyresgästerna.

Återbetalning av fastighetsskatt ökade till 6 (3) Mkr.

Driftöverskott

Driftöverskottet förbättrades med 49 Mkr och uppgick till 518 (469) Mkr, en ökning med 10 (12) %. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 7 (10) % och effekten av förvärv, nybyggnation och avyttringar var 3 (2) %. Driftöverskottsmarginalen förbättrades till 68 (66) % och förbättringen beror på högre hyresintäkter samt lägre drift- och underhållskostnader.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag avser Järvastaden och Stora Ursvik.

Resultatet minskade till -1 (0) Mkr.

Resultat tjänsteverksamheten

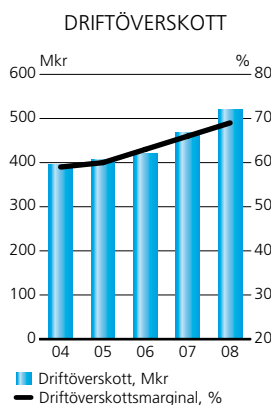
Här avses de tjänster inom restaurang, konferens, hyresgästservice, telefoni och receptionstjänster som Vasakronan Service Partner erbjuder hyresgäster i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Intäkterna ökade till 33 (30) Mkr och resultatet ökade till 2 (0) Mkr.

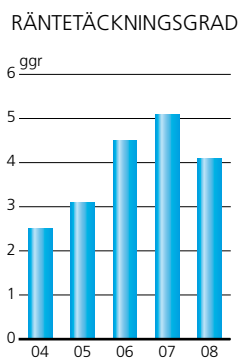
Central administration och marknadsföring

I centrala administrations- och marknadsföringskostnader ingår kostnader för styrelse, verkställande direktör, koncernstaber och koncerngemensam marknadsföring.

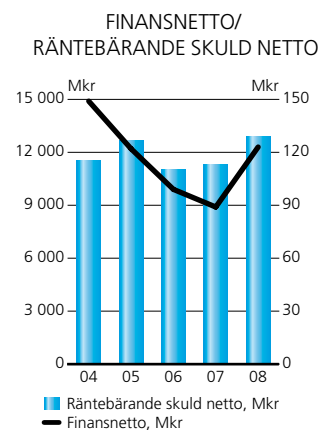
Kostnaden för central administration och marknadsföring minskade till 17 (19) Mkr, varav marknadsföringskostnader utgjorde 2 (1) Mkr.



Driftöverskottsmarginalen har förbättrats beroende på högre intäkter och lägre kostnader.



Räntetäckningsgraden överstiger målet 2,0 men försvagades på grund av ökade räntekostnader.



Finansnettot och räntebärande skuld netto ökade.

Finansiella poster

Ränteintäkter och -kostnader netto ökade med 34 Mkr och uppgick till –123 (–89) Mkr. Ökningen beror på högre låneräntor och ökad lånevolym.

Den 31 mars 2008 var låneräntan 4,4 (3,3) %, medan marknadsräntan för motsvarande portfölj uppgick till 5,2 %. Den genomsnittliga låneräntan under första kvartalet ökade till 4,3 (3,3) %. Den genomsnittliga räntebindningen för upplåning minskade till 0,7 (1,0) år. Andelen räntebindningsförfall under de kommande 12 månaderna ökade till 79 (73) %.

En höjning av räntenivån med 1 procentenhet per 31 mars 2008 skulle vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindning öka räntekostnaderna med 85 Mkr under de kommande 12 månaderna. Ökningen motsvarar cirka 6 % av resultat efter finansnetto.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster ökade till 379 (361) Mkr, främst beroende på ett förbättrat driftöverskott.

Realiserad värdeförändring fastigheter

Realiserad värdeförändring består av skillnad mellan försäljningspris på fastighet, med avdrag för försäljningsomkostnader, och bedömt värde vid föregående kvartalsbokslut ökat med kvartalets investeringar.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 0 (7) Mkr, inga försäljningar har skett första kvartalet 2008.

Orealiserad värdeförändring fastigheter

Vid hel- och halvårsskiftet görs en extern värdering av hela fastighetsbeståndet inklusive projektportfölj och byggrätter av DTZ och Newsec.

Vid utgången av första och tredje kvartalet sker en intern uppdatering av föregående externa värdering. Det bedömda marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade kontrakt, avflyttningar och investeringar. Marknadsvärdet påverkas även av förändringar i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakanser, efter avstämning med DTZ och Newsec.

Den interna värderingen har resulterat i en realiserad värdeökning uppgående till 162 (497) Mkr, sedan årsskiftet. Marknadsvärdet har ökat med 0,4 (1,3) % jämfört med föregående årsskifte. Värdeökningen beror på fastighetsspecifika händelser.

Orealiserad värdeförändring finansiella derivat

Orealiserad värdeförändring finansiella derivat uppgick till –13 (–2) Mkr. Detta beror på minskad skillnad mellan ränta i derivatportföljen och marknadsränta.

Skatter

Aktuell skatt uppgick till 0 (0) Mkr, vilket i huvudsak beror på möjligheter att skjuta upp beskattning genom skattemässiga avdrag för vissa investeringar samt skattemässiga avskrivningar.

Uppskjuten skatt minskade till –147 (–239) Mkr, beroende på lägre orealiserad värdeökning på fastigheter.

FINANSERING FÖRFALLOSTRUKTUR 2008-03-31

	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %
0–1	10 613	4,6	79	4 923	36
1–2	980	3,4	7	2 140	16
2–3	1 300	3,7	10	900	7
3–4	600	4,4	4	2 400	18
4–5	–	–	–	2 880	21
5–6	–	–	–	–	–
6–7	–	–	–	250	2
Totalt	13 493	4,4	100	13 493	100

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 0,7 år. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,4 år. Lånen redovisas med nominella belopp.

FINANSIERINGSKÄLLOR 2008-03-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	5 000	2 715	20
MTN-program	20 000	5 424	40
EMTN-program	9 374	92	1
Banklån	11 272	5 262	39
Totalt	–	13 493	100

Vasakronan har utnyttjade banklån på 6 010 Mkr. Banklån mot säkerhet uppgick till 2 230 Mkr. Under första kvartalet har banklån på 2 230 Mkr kontrakterats.

Balansräkning

Koncernen

Mkr	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	49	30	47
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	44 117	37 699	43 598
Pågående arbeten i förvaltningsfastigheter	1 987	1 231	1 638
Maskiner och inventarier	27	28	27
Summa materiella anläggningstillgångar	46 131	38 958	45 263
Uppskjutna skattefordringar	210	355	210
Andelar i intressebolag	36	45	43
Finansiella anläggningstillgångar	245	478	269
Summa anläggningstillgångar	46 671	39 866	45 832
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	388	562	398
Skattefordran	290	340	181
Likvida medel	455	5	247
Summa omsättningstillgångar	1 133	907	826
SUMMA TILLGÅNGAR	47 804	40 773	46 658
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000
Reserver	8	37	15
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	22 102	18 393	21 721
Summa eget kapital	26 110	22 430	25 736
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	6 263	4 789	6 116
Avsatt till pensioner	11	8	10
Räntebärande låneskulder	8 557	6 585	8 549
Icke räntebärande skulder	369	476	375
Summa långfristiga skulder	15 200	11 858	15 050
Kortfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	4 957	5 126	4 384
Icke räntebärande skulder	1 537	1 359	1 488
Summa kortfristiga skulder	6 494	6 485	5 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 804	40 773	46 658
NYCKELTAL			
Avkastning eget kapital, %	17,7	16,6	19,3
Räntebärande skulder, netto	12 891	11 331	12 517
Soliditet, %	55	55	55

Kommentarer till balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars 2008 har en intern uppdatering av föregående externa helårsvärdering gjorts. Vasakronans fastigheter har värderats som enskilda objekt. Marknadsvärdet bedöms överstiga summan av de enskilda fastigheterna, då marknaden generellt sett värderar välbelägna fastighetskluster högre än enskilda objekt. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade kontrakt, avflyttningar och investeringar. Marknadsvärdet påverkas även av förändringar i marknadshyror, direktavkastningskrav, vakanser och investeringsvinster i projekt.

Fastigheternas bedömda värde inklusive pågående projekt och byggrätter ökade under första kvartalet 2008 med 868 Mkr till 46 104 (45 236) Mkr. Justerat för köp och försäljningar av fastigheter samt investeringar, uppgick den realiserade värdeförändringen till 162 (497) Mkr, en ökning med 0,4 (1,3) %.

Pågående arbeten i förvaltningsfastigheter

Pågående arbeten ökade med 756 Mkr till 1 987 (1 231) Mkr, på grund av en större projektportfölj och att upparbetade belopp i pågående projekt ökade. Total projektportfölj ökade till 3 861 (2 995) Mkr. Projekten har en låg vakansgrad och består till största delen av långa hyresavtal med statliga kunder. Pågående fastighetsprojekt bedöms öka driftöverskottet med drygt 250 Mkr under 2008–2010.

Under första kvartalet 2008 startades Heden 42:4 i Göteborg, nybyggnation av kontors- och häkteslokaler för Kriminalvården med ett investeringsbelopp på 580 Mkr.

Räntebärande skulder, netto

Räntebärande skulder netto ökade med 1 560 Mkr till 12 891 (11 331) Mkr beroende på ökade investeringar och fastighetsköp. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 12 780 (11 540) Mkr.

Likvida medel ökade med 450 Mkr till 455 (5) Mkr. Räntebärande fordringar minskade med 204 Mkr till 179 (383) Mkr.

Räntebärande skulder brutto ökade med 1 803 Mkr till 13 514 (11 711) Mkr. Genomsnittlig kapitalbindning ökade till 2,4 (2,2) år.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisat värde för fastigheter och skattemässigt värde. Värdering sker till full skatt 28 procent utan diskontering. Redovisning sker som uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder.

Uppskjutna skattefordringar minskade med 145 Mkr till 210 (355) Mkr. Minskningen beror på återföring av tidigare gjorda nedskrivningar. Uppskjutna skatteskulder ökade med 1 474 Mkr till 6 263 (4 789) Mkr på grund av realiserad värdeökning på fastigheter, skattemässiga avdrag för vissa investeringar och ökade skattemässiga avskrivningar.

Eget kapital

Eget kapital ökade med 3 680 Mkr till 26 110 (22 430) Mkr, främst beroende på realiserad värdeökning fastigheter.

Avkastning

Avkastning på eget kapital ökade till 17,7 (16,6) %.

MARKNADSVÄRDE

Mkr	2008-03-31	2007-03-31
Marknadsvärde 1 januari	45 236	38 122
Investerat	508	250
Köpta fastigheter	198	97
Sålda fastigheter	–	–36
Orealiserad värdeförändring	162	497
Marknadsvärde 31 mars	46 104	38 930

Orealiserad värdeökning uppgick till 0,4 %.

Kommentarer till balansräkning

PÅGÅENDE FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Investering, Mkr	Upparbetat t o m 080331	Lokalarea, m ²	Ny-byggn.	Om-byggn.	Beräknad färdigställt	Vakansgrad area, %
Göteborg	Heden 42:1, Polishuset	794	451	43 000	30 000	13 000	dec 2009	0
Göteborg	Heden 42:4, Kriminalvården	580	0	28 715	20 800	7 915	juni 2010	0
Stockholm	Fruktkorgen 1, Kungsholmen	550	213	23 910	9 000	14 910	dec 2009	0
Lund	Nya Vattentornet 4	540	388	27 750	27 750	–	dec 2008	0
Stockholm	Svea Artilleri 14, Östermalm	419	35	17 233	–	17 233	dec 2010	100
Göteborg	Heden 46:1, Tingsrätten ¹⁾	160	38	16 455	16 455	–	dec 2009	0
Göteborg	Nordstan 8:27	135	135	16 260	–	16 260	aug 2008	0
Stockholm	Beridarebanan 11, City	114	96	8 800	–	8 800	dec 2008	25
Lund	Spettet 3	108	62	8 680	1 500	7 180	dec 2008	0
Stockholm	Vega 4, City	88	78	3 931	–	3 931	dec 2008	55
Malmö	Kronan 10 & 11	84	55	13 369	–	13 369	dec 2008	25
Göteborg	Lorensberg 45:16	50	0	6 800	–	6 800	juni 2009	0
Summa		3 622	1 551	214 903	105 505	109 398		12
Projekt mellan 10 och 50 Mkr		239	102					
Totalt		3 861	1 653					

¹⁾ Hälftenägt med NCC, Vasakronans andel redovisas.

Projektportföljen ökade till 3 861 (2 995) Mkr. Portföljen har en låg vakansgrad och består till största delen av långa hyresavtal med statliga hyresgäster. Projektportföljen värderas kvartalsvis och ingår i bedömt värde förvaltningsfastigheter. Projekten bedöms öka driftöverskottet med drygt 250 Mkr under 2008–2010.

Soliditet och belåningsgrad

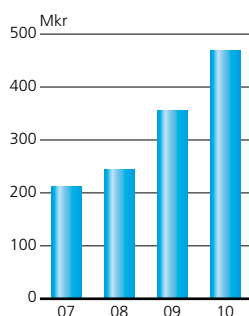
Soliditeten uppgick till 55 (55) %. Den höga soliditeten beror på stora realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

Belåningsgraden minskade till 28 (29) % av det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

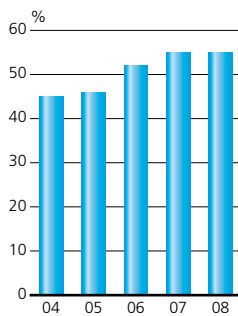
Mkr	2008	2007
Ingående eget kapital 1 januari	25 736	21 813
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	–7	–7
Periodens resultat	381	624
Utgående eget kapital 31 mars	26 110	22 430

DRIFTÖVERSKOTTsutveckling, PÅGÅENDE PROJEKT



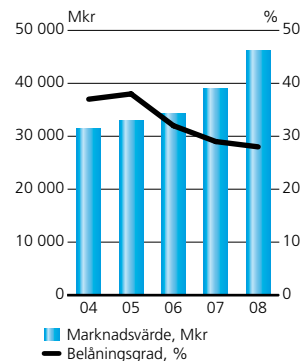
Driftöverskottet förväntas öka i takt med att projekt driftsätts och hyresgäster flyttar in.

SOLIDITET, 31 MARS



Soliditeten har ökat till följd av realiserad värdeökning och överstiger målet 35 %.

MARKNADSVÄRDE / BELÅNINGSGRAD

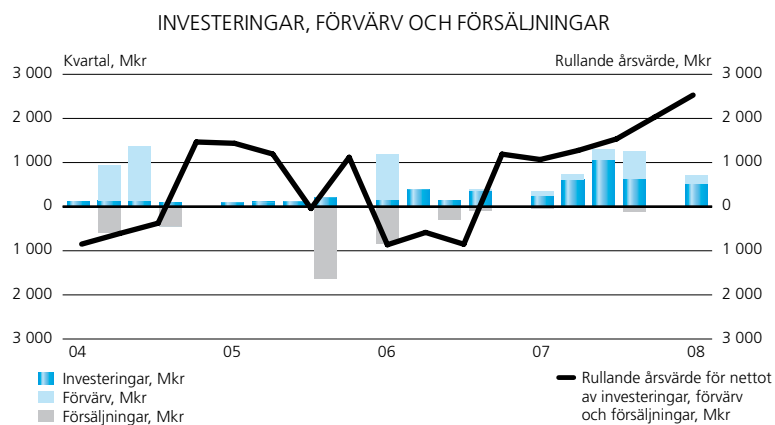


Belåningsgraden minskade beroende på ökat marknadsvärde och uppgick till 28 %.

Kassaflödesanalys

Koncernen

Mkr	Jan-mars 2008	Jan-mars 2007	Helår 2007
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	502	450	1 961
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	0	-70
Räntetäkter	2	2	41
Räntekostnader	-125	-91	-397
Betald skatt	0	0	32
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	382	361	1 567
Förändringar av kortfristiga fordringar	10	52	217
Förändringar av kortfristiga skulder	-62	-151	66
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330	262	1 850
Investeringsverksamheten			
Investeringar	-506	-256	-1 667
Förvärv av fastigheter	-198	-97	-868
Förvärv av intressebolag	-	-	-3
Försäljning fastigheter	-	-	160
Försäljning intressebolag	-	45	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-97
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	1	300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-704	-307	-2 175
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-	-	-698
Upptagna lån	3 435	2 750	7 410
Amorterade lån	-2 853	-2 751	-6 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	582	-1	521
Periodens kassaflöde	208	-46	196
Likvida medel vid årets början	247	51	51
Likvida medel vid periodens slut	455	5	247



Investeringar och förvärv överstiger försäljningar av fastigheter.

Kommentarer till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, ökade med 21 Mkr till 382 (361) Mkr. Ökningen beror på förbättrat rörelseresultat.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, ökade med 68 Mkr till 330 (262) Mkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -704 (-307) Mkr.

Investeringar i fastigheter ökade med 250 Mkr och uppgick till 506 (256) Mkr, vilket beror på en större projektportfölj. Förvärv av fastigheter ökade och uppgick till 198 (97) Mkr.

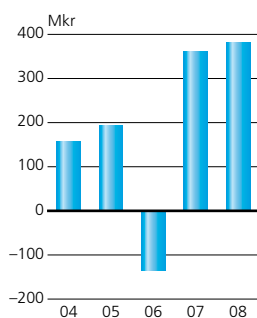
Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 582 (-1) Mkr. Upptagna lån med avdrag för amortering av lån resulterade i en nettoökning av lån på 582 (nettoamortering 1) Mkr. Nettoökningen av lån beror på ökade investeringar och förvärv.

FASTIGHETSFÖRÄRV

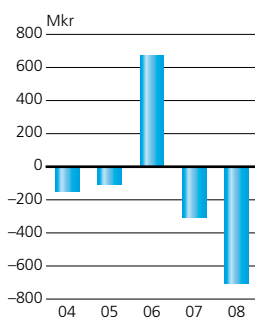
Tillträdesdag	Ort	Fastighet	Säljare	Köpeskilling Mkr	Lokalarea m ²
2008-02-01	Göteborg	Lorensberg 45:16	Folksam	129	6 800
2008-02-01	Malmö	Tigern 1	Privatpersoner	69	2 500
Summa				198	9 300

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL



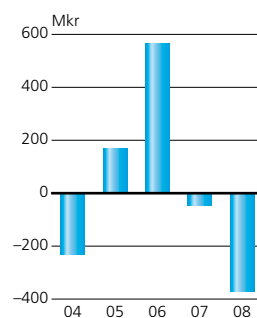
Kassaflödet ökade beroende på förbättrat rörelseresultat.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN



Kassaflödet var negativt 2008 på grund av ökade investeringar och fastighetsförvärv.

KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERINGSVERKSAMHETEN



Kassaflödet från den löpande verksamheten med avdrag för investeringsverksamheten var negativt 2008.

Övriga uppgifter

Personal

Per den 31 mars 2008 var 395 (394) personer anställda i Vasakronan, varav antalet anställda i Vasakronan Service Partner uppgick till 159 (149) personer.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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 i värderingen av förvaltningsfastigheter.

Vasakronans risker beskrivs i Årsredovisning 2007 på sidorna 10–11. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Redovisnings- och värderingsprinciper

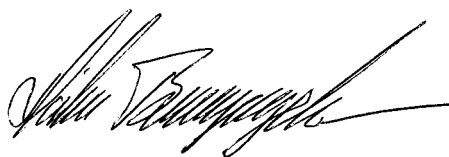
Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen. Delårsrapporten har upprättats enligt samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder som använts i senaste avgivna årsredovisning.

Prognos för 2008

Hysesintäkterna fortsätter att öka till följd av nyuthyrning och inflyttning i projektfastigheter, vilket förbättrar driftöverskottet. Räntekostnaden ökar beroende på högre lånevolym och höjd ränta i låneportföljen. Investeringar i fastighetsprojekt bedöms öka till cirka 3 miljarder kronor.

Vasakronans prognos är oförändrad. Resultat efter finansnetto före värdeförändringar och exklusive resultat från byggrättsförsäljning förväntas att uppgå till cirka 1 500 (1 477) Mkr.

Stockholm den 22 april 2008



Håkan Bryngelson
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Fastighetsinnehav 2008-03-31

	Hyresintäkter		Driftöverskott		Marknadsvärde		Vakansgrad		Lokalarea		Fastigheter
	Jan-mars 2008 Mkr	Jan-mars 2007 Mkr	Jan-mars 2008 Mkr	Jan-mars 2007 Mkr	31 mars 2008 Mkr	31 mars 2007 Mkr	31 mars 2008 Hyra, %	31 mars 2007 Hyra, %	31 mars 2008 1 000 m ²	31 mars 2007 1 000 m ²	31 mars 2008 antal
Stockholm innerstad	330	318	225	217	20 863	18 184	4	6	602	602	44
Stockholm ytterstad	120	108	76	58	6 887	5 726	11	11	400	384	31
Uppsala	45	38	27	22	2 256	1 935	5	5	141	124	21
Göteborg	129	120	93	87	8 271	6 501	2	2	308	294	28
Malmö	118	109	81	71	5 921	5 266	3	3	342	336	34
Lund	24	24	17	15	1 906	1 318	1	1	73	70	14
Eliminering	-9	-9	-1	-1	-	-	-	-	-	-	-
Koncernen totalt	757	708	518	469	46 104	38 930	5	6	1 866	1 810	172

LOKALTYPEN 2008-03-31

	Hyresintäkter, Mkr ¹⁾	Andel, %	Hyresvärde, kr/m ²
Kontorslokaler	2 233	76	1 869
Butiker	372	13	2 543
Garage/Förråd	127	4	428
Bostäder	29	1	872
Övrigt	162	6	1 155
Totalt	2 923	100	1 596

Vasakronans fastighetsbestånd är koncentrerat till kontorslokaler, vilka utgör 76 % av hyresintäkterna.

¹⁾ Rullande 12-månaders tal.

Under första kvartalet 2008 startades Heden 42:4 i Göteborg, nybyggnation av kontors- och häkteslokaler för Kriminalvården med ett investeringsbelopp på 580 Mkr.



Nyckeltal och definitioner

	31 mars 2008	31 mars 2007	Helår 2007
Fastighetsrelaterade			
Marknadsvärde, Mkr	46 104	38 930	45 236
Lokalarea, 1 000 m ²	1 866	1 810	1 850
Investeringar, Mkr	506	256	1 667
Fastighetsköp, Mkr	198	97	868
Fastighetsförsäljningar, Mkr	–	45	160
Vakansgrad hyra, %	5	6	4
Vakansgrad area, %	6	7	6
Finansiella			
Driftöverskottsmarginal, %	68	66	67
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	5,1	5,5
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	24 936	21 152	24 048
Avkastning på eget kapital, %	17,7	16,6	19,3
Kassaflöde	382	361	1 567
Soliditet, %	55	55	55
Belåningsgrad, %	28	29	28
Räntebärande skuld, netto	12 891	11 331	12 517
Låneränta på balansdagen, %	4,4	3,3	4,3
Aktierelaterade			
Resultat per aktie, kr	95	156	1 163
Kassaflöde per aktie, kr	96	90	392
Eget kapital per aktie, kr	6 528	5 608	6 434
Antal aktier, tusental	4 000	4 000	4 000

Avkastning på eget kapital

Rullande 12-månaders resultat efter skatt dividerat med eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skuld netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Driftöverskott

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld samt fastighetsskatt.

Driftöverskottsmarginal

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Eget kapital

Genomsnittligt eget kapital.

Eget kapital per aktie

Eget kapital på balansdagen dividerat med antal aktier.

Kassaflöde

Kassaflöde före förändring av kortfristiga fordringar och skulder.

Kassaflöde per aktie

Kassaflöde dividerat med antal aktier.

Lokalarea

Uthyrbar area (inklusive garage).

Resultat per aktie

Resultat efter skatt dividerat med antal aktier.

Räntebärande skuld netto

Räntebärande skuld inklusive pensionsskuld minus likvida medel och räntebärande fordringar.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat dividerat med finansnetto.

Soliditet

Eget kapital på balansdagen i % av balansomslutning.

Vakansgrad area

Andel outhyrd lokalarea.

Vakansgrad hyra

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

RAPPORTER

Halvårsrapport januari–juni 2008	11 juli 2008
Delårsrapport januari–september 2008	27 oktober 2008
Bokslutsrapport 2008	januari 2009
Årsredovisning 2008	februari 2009
Annual Report 2008	mars 2009

ÅRSSTÄMMA

Öppen årsstämma	22 april 2008 kl 16.00
-----------------	------------------------

MEDIA- OCH ANALYTIKERMÖTEN

Delårsrapport januari–mars	23 april 2008 kl 12.00
Halvårsrapport	11 juli 2008 kl 11.00
Delårsrapport januari–september	27 oktober 2008

Vasakronan är det ledande fastighetsföretaget i Sverige. Strategin är att fokusera på nöjda kunder och utveckla fastighetsportföljen som är **koncentrerad** till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala. Totalt äger och förvaltar Vasakronan 172 kommersiella fastigheter med en lokalarea på 1 850 000 m². Vasakronan har **Sveriges största projektportfölj** med utvecklingsprojekt för cirka 10 miljarder kronor. Många fastigheter ligger i kluster och affärsmodellen erbjuder **kompletterande service-tjänster** via Vasakronan Service Partner. Vasakronan har **fastighetsbranschens mest nöjda hyresgäster** enligt NKI.

VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld

Postadress: Box 24234, 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 108, 13 tr
Tfn: 08-783 21 00, Fax: 08-783 21 01
www.vasakronan.se
e-post: info@vasakronan.se

Vasakronan är ett publikt företag med säte i Stockholm. Organisationsnummer 556474-0123