

VASAKRONAN

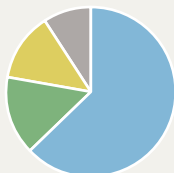
Delårsrapport januari–mars 2010

- Hyresintäkterna ökade till 1 489 mkr (1 463).
- Uthyrningsgraden förbättrades till 92,6 procent (91,9).
- Driftnettot försämrades till 924 mkr (954) beroende på ökade fastighetskostnader till följd av en kall och snörik vinter.
- Räntenettot förbättrades till –304 mkr (–364).
- Resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades och uppgick till 602 mkr (550), en ökning med 9 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 73 442 mkr (74 244). Värdeförändringen uppgick till 1 157 mkr, motsvarande en ökning med 1,6 procent. Värdeökningen förklaras främst av lägre direktavkastningskrav.
- Resultat efter skatt ökade genom värdeförändringen till 1 299 mkr (–289).

Vasakronan i sammandrag (mkr)

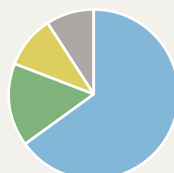
	Jan–mars 2010	Jan–mars 2009	April 2009– mars 2010	Jan–dec 2009
Hyresintäkter	1 489	1 463	5 891	5 865
Driftnetto	924	954	3 779	3 807
Resultat före värdeförändringar och skatt	602	550	2 297	2 314
Resultat efter skatt	1 299	–289	234	–1 354
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	584	363	2 322	2 101
Marknadsvärde fastigheter	73 442	74 244	73 442	71 784
Uthyrningsgrad, %	92,6	91,9	92,6	92,5
Överskottsgrad, %	62	65	64	65
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,5	2,9	2,8
Soliditet, %	33	34	33	32

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 63 % ■ Uppsala, 13 %
■ Göteborg, 15 % ■ Malmö/Lund, 9 %

Kontrakterad hyra per fastighetskategori



■ Kontor, 65 % ■ Övrigt, 10 %
■ Handel, 16 % ■ Bostäder, 9 %

Vasakronan första kvartalet 2010

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Uthyrningsgraden har fortsatt att förbättras och den uppgår per 31 mars 2010 till 92,6 procent (91,9). Genomförda nyuthyrningar under första kvartalet 2010 motsvarar en årshyra på 86 mkr eller cirka 33 000 kvadratmeter. Bland annat har uthyrning av lokaler på 2 500 kvadratmeter gjorts i kvarteret Pennfåktaren i Stockholm till advokatbyrån Baker & McKenzie.

Under kvartalet tecknades även hyresavtal med Husqvarna och Tieto Sweden. I oktober flyttar Husqvarna in i lokaler på drygt 1 600 kvadratmeter i Spektern på Hamngatan 9 i centrala Stockholm, och Tieto Sweden utökar sina lokaler med knappt 1 800 kvadratmeter i kvarteret Riga i Värtahamnen i Stockholm.

I Göteborg har uthyrning gjorts till Ingrid Segerstedts Gymnasium på knappt 2 000 kvadratmeter.

Utöver genomförda nyuthyrningar har omförhandlingar eller förlängningar på motsvarande en årshyra om 257 mkr genomförts.

Positiv värdeutveckling på fastigheterna

Värdeförändringen under kvartalet uppgick till 1 157 mkr vilket motsvarade en uppgång med 1,6 procent. Främst förklaras detta av sänkta direktavkastningskrav. I genomsnitt har avkastningskraven sänkts med 0,1 procentenheter till 6,1 procent. Störst värdeuppgång noteras för centralt belägna fastigheter i Stockholm och Göteborg.

Bostadsaktiebolaget Dombron

Under 2009 överfördes huvuddelen av bostäderna, tillsammans med berörd personal, till Bostadsaktiebolaget Dombron, ett nytt helägt dotterbolag till Vasakronan. Samtidigt påbörjades försäljningsarbetet av Dombron. Ambitionen är att sälja bolaget under 2010.

Gröna hyresavtal

Vasakronan har som första fastighetsbolag i Sverige tagit fram ett erbjudande till lokalhyresgästerna om att teckna så kallade gröna hyresavtal. Det gröna hyresavtalet innebär ett konkret åtagande från både Vasakronan och hyresgästen att gemensamt arbeta för en bättre miljö. Det ska bland annat ske genom att minska lokalens energianvändning, öka mängden återvunnet avfall och göra rätt materialval vid ombyggnader. Dessutom förbinder sig hyresgästen att bara använda grön el i sina lokaler.

Erbjudandet har fått god respons från hyresgästerna och i februari tecknades Sveriges första gröna hyresavtal med Logica i Nacka Strand. Totalt har cirka ett tjugotal gröna hyresavtal tecknats under perioden.

Marknadsöversikt

I Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos bedöms BNP-utvecklingen under 2010 uppgå till 2,4 procent. Produktionen i Sverige har börjat öka och den senaste tiden märks en ökning av sysselsättningen inom tjänstesektorn, vilket är positivt för efterfrågan på kontorslokaler. Sysselsättningsutvecklingen för kontorsbranscher förväntas vara fortsatt positiv de närmaste åren.

Riksbanken har låtit styrräntan ligga kvar på en fortsatt rekordlåg nivå. Från och med sommaren antas räntan enligt flera bedömare börja höjas mot mer normala nivåer.

På hyresmarknaderna noterades under 2009 lägre uthyrningsvolym, men trots minskningen var hyresnivåerna fortfarande relativt stabila. Under första kvartalet 2010 var situationen fortsatt stabil med en positiv underton. Även vakansnivåerna på de marknader där Vasakronan verkar är i huvudsak oförändrade sedan årsskiftet 2009/2010.

Trots en totalt sett minskad transaktionsvolym under 2009 fanns en tydlig utveckling där omsättningen ökade under slutet av året, vilket har fortsatt under det första kvartalet 2010. Enligt DTZ ökade omsättningen med 140 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Stockholm

Uthyrningsvolymen på marknaden minskade under 2009 och bedömningen är att uthyrningsvolymen och marknadshyresnivåerna är oförändrade under det första kvartalet.

Vakansnivån på marknaden i Stockholm CBD är oförändrad sedan årsskiftet 2009/2010 och uppgår till cirka 6 procent. I övriga delar av innerstaden ligger vakansnivåerna inom intervallet 8–12 procent och i flera av Stockholms ytterområden är vakansgraden 12–16 procent.

Direktavkastningskraven för bra fastigheter med bästa läge inom CBD bedöms ha sjunkit under första kvartalet och de bedöms nu vara 5,0–5,25 procent.

Göteborg

Även i Göteborg är Vasakronans bedömning att uthyrningsvolymen på marknaden minskade under 2009. Hyresgästerna är fortfarande avvaktade och det tar tid att nå avslut i hyresförhandlingarna. Trots en minskad uthyrningsvolym noteras endast marginellt sjunkande marknadshyresnivåer.

Marknadens genomsnittliga vakansgrad uppgår till knappt 7 procent i centrala Göteborg.

Direktavkastningskravet för bra kommersiella fastigheter i Göteborg CBD sjönk under det första kvartalet och uppgår till 5,5–6,0 procent.

Uppsala

Hyresmarknaden i Uppsala kännetecknas av en viss försiktighet, men marknadshyrorna för kontorslokaler är fortfarande relativt oförändrade. Vakansnivån på marknaden i centrala Uppsala uppgår till 6–7 procent.

Direktavkastningskraven i Uppsala är relativt oförändrade jämfört med slutet av 2009. För bra centrala kontorsfastigheter bedöms marknadens direktavkastningskrav vara mellan 6,25 och 6,75 procent.

Malmö – Lund

Uthyrningsvolymen på marknaden minskade under 2009, dock utan nämnvärda förändringar i hyresnivåerna. I centrala Malmö är vakansgraden på marknaden 8–9 procent. I övriga innerstaden, i Västra Hamnen och i centrala Lund är vakansgraden runt 5 procent.

Marknadens direktavkastningskrav för centrala kommersiella fastigheter i Malmö/Lund uppgår till på 5,75–6,75 procent i Malmö och till 6,0–7,0 procent i Lund.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mars 2010	Jan–mars 2009	April 2009– mars 2010	Jan–dec 2009
Hysesintäkter	1 489	1 463	5 891	5 865
Driftkostnader	-291	-245	-924	-878
Reparationer och underhåll	-44	-33	-234	-223
Fastighetsadministration	-95	-93	-407	-405
Fastighetsskatt	-100	-103	-416	-419
Tomträttsavgäld	-35	-35	-133	-133
Summa fastighetskostnader	-565	-509	-2 114	-2 058
Driftnetto	924	954	3 777	3 807
Central administration	-18	-39	-150	-171
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	0	-3	15	12
Övriga rörelsekostnader	0	2	-16	-14
Rörelseresultat	906	914	3 626	3 634
Räntenetto	-304	-364	-1 260	-1 320
Resultat före värdeförändringar och skatt	602	550	2 366	2 314
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 157	-923	-2 097	-4 177
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	4	-19	86	63
Avyttrad goodwill	-	-	-69	-69
Resultat före skatt	1 763	-392	286	-1 869
Skatt	-464	103	-47	520
Resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning	-	-	-5	-5
Periodens resultat	1 299	-289	234	-1 354
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar	-70	-79	79	70
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	18	20	-21	-19
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-52	-59	58	51
Summa totalresultat för perioden¹⁾	1 247	-348	292	-1 303
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	62	65	64	65
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,5	2,9	2,8

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

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden och uppgick till 1 489 mkr (1 463), en ökning med 2 procent (11). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent (3). Förbättringen i jämförbart bestånd förklaras främst av en ökning av taxebundna hyrestillägg.

Nyuthyrningar har gjorts motsvarande en årshyra om 86 mkr, eller cirka 33 000 kvadratmeter. Genomförda omförhandlingar eller förlängningar, på en tidigare årshyra om 257 mkr, har i genomsnitt resulterat i en ny utgående hyra som understiger den tidigare gällande med cirka 2 procent. Omförhandlingarna och förlängningarna motsvarar cirka 5 procent av den kommersiella kontraktsporföljen.

Kontrakterad hyra ökade till 5 814 mkr (5 678). Av den kontrakterade hyran avser 90 procent kommersiella lokaler. Genomsnittlig återstående löptid i den kommersiella kontraktsporföljen ökade till 4,5 år.

Konstaterade kundförluster samt reserveringar för osäkra hyresfordringar uppgick till 0 mkr (2).

Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd förbättrades under perioden och uppgick per 31 mars 2010 till 92,6 procent (91,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 565 mkr (509), en försämring med 56 mkr, varav 22 mkr avser taxebundna kostnader och 18 mkr kostnader för snöröjning. Kostnadsökningen förklaras av den kalla och snörika vintern.

Driftnetto

Driftnettet minskade till 924 mkr (954), en minskning med 3 procent. I ett jämförbart bestånd minskade driftnettet med cirka 5 procent som ett resultat av de ökade fastighetskostnaderna. Det lägre driftnettet medförde också en lägre överskottsgrad på 62 procent (65).

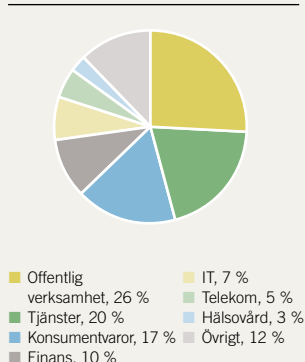
Tio största hyresgästerna

	Andel i % ¹⁾
SEB	3
Försäkringskassan	3
Rikspolisstyrelsen	2
Posten Sverige AB	2
Sony Ericsson Mobile Communications AB	2
Ericsson Sverige AB	2
Domstolsverket	2
H&M	1
Logica Sverige AB	1
If Skadeförsäkring AB	1
Summa	19

1) Kontrakterad hyra per 2010-03-31.

Vasakronan har en diversifierad kontraktsporfölj där den största hyresgästen svarar för 3 procent av den kontrakterade hyran.

Kontrakterad hyra per bransch



Offentlig verksamhet utgör 26 procent av den kontrakterade hyran.

Förfallostruktur – kontrakterad hyra

	Antal Årshyra, % av kontrakt		
	kontrakt	mkr	totalt
2010	1 108	677	12
2011	1 087	888	15
2012	924	933	16
2013	558	535	9
2014	164	540	9
2015-ff	1 087	1 507	26
Garage	4 127	154	3
Summa kommersiellt	9 055	5 234	90
Bostäder	9 347	580	10
Totalt	18 402	5 814	100

Cirka 15 procent av kontraktsporföljen omförhandlas varje år. Genomsnittlig löptid ökade till 4,5 år.

Kommentarer resultaträkning

Administration

Kostnaden för central administration minskade under perioden och uppgick till 18 mkr (39). I utfallet för 2009 ingår kostnader av engångskaraktär om 21 mkr.

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 95 mkr (93) och är i nivå med föregående år.

Finansiella poster

Räntenettot minskade till -304 mkr (-364), en förbättring med 60 mkr genom en lägre ränta i låneportföljen.

Den 31 mars 2010 hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 3,0 procent (3,5), medan marknadsräntan för motsvarande låneportfölj uppgick till 1,8 procent. Genomsnittlig räntebindning var oförändrad 1,8 år (1,8) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 57 procent (58). Räntetäckningsgraden ökade genom ett lägre räntenetto och uppgick till 3,0 gånger (2,5). Vasakronans policy är här att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,9.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till en kostnad på 66 mkr, till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Resultat före värdeförändringar och skatt

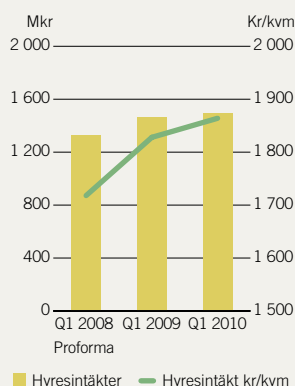
Resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 9 procent till 602 mkr (550), vilket beror på de lägre räntekostnaderna.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2010 har hela fastighetsbeståndet värderats internt genom en uppdatering av de externa värderingarna per årsskiftet 2009/2010.

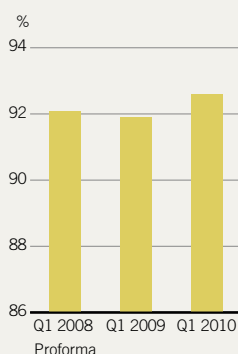
Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 157 mkr vilket motsvarar en värdeökning på 1,6 procent. Av värdeökningen utgörs 1,3 procentenheter av värdepåverkan till följd av sänkta direktavkastningskrav och 0,3 procentenheter är hänförliga till pågående fastighetsprojekt. I genomsnitt har avkastningskraven i beståndet sänkts under kvartalet med 0,1 procentenheter till 6,1 procent.

Hyresintäkter



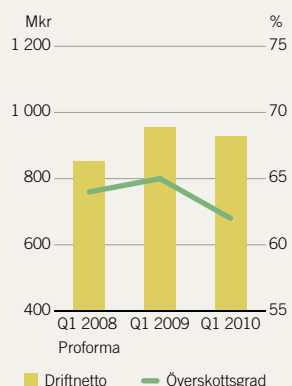
Hyresintäkterna ökade under kvartalet som ett resultat av högre taxebundna hyresstillägg, och uttryckt i kronor per kvadratmeter var utvecklingen fortsatt positiv.

Uthyrningsgrad



Nyuthyrningarna som genomfördes under kvartalet innebar en fortsatt förbättring av uthyrningsgraden som per den 31 mars 2010 uppgår till 92,6 procent (91,9).

Överskottsgrad



Överskottsgraden har sjunkit till följd av högre fastighetskostnader.

Kommentarer resultaträkning

Skatt

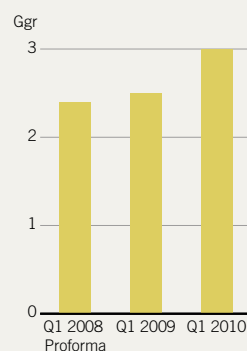
I koncernen redovisas för perioden en total skattekostnad om –464 mkr (103). Av skattekostnaden utgörs –414 mkr (153) av uppskjuten skatt, främst hänförlig till förvaltningsfastigheter. Det förklaras av de höjda fastighetsvärdena som har medfört att den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt värde har ökat under perioden.

Aktuell skatt uppgår till –50 mkr (–50) och avser redovisningsmässigt beräknad skatt. Bedömningen är att denna inte kommer att betalas genom att koncernbidrag kan lämnas till ägaren Vasakronan Holding AB.

Övrigt totalresultat

Beroende på sänkta långa marknadsräntor minskade värdet på derivat med –66 mkr (–98), varav –70 mkr (–79) före skatt uppfyllde kraven för säkringsredovisning och redovisades under övrigt totalresultat.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden har haft en fortsatt positiv utveckling och överstiger med marginal målet på 1,9 ggr.

Finansieringskällor 2010-03-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	4 166	10
MTN-program	25 000	22 276	53
Banklån utan säkerhet	5 939	5 939	14
Banklån mot säkerhet	9 462	9 462	23
Bindande kreditlöften	13 050	–	–
Totalt		41 843	100

Vasakronan har en diversifierad finansiering med reserver i form av bindande kreditlöften på 13 mdkr.

Finansiering förfallostruktur 2010-03-31

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	23 674	57	2,3	12 653	30	12 050	92
1–2 år	3 735	9	3,9	7 770	19	1 000	8
2–3 år	4 209	10	4,0	8 724	21	–	–
3–4 år	3 931	9	3,7	4 835	12	–	–
4–5 år	3 153	8	4,0	6 528	15	–	–
5 år och över	3 141	7	4,4	1 333	3	–	–
Totalt	41 843	100	3,0	41 843	100	13 050	100

Den genomsnittliga låneräntan i portföljen har sjunkit till 3,0 från 3,5 procent. Genomsnittlig räntebindningstid är oförändrad 1,8 år (1,8).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 434	2 521 ¹⁾	2 434
Förvaltningsfastigheter	73 442	73 933	71 784
Inventarier	58	48	58
Aktier och andelar	320	504	320
Övriga långfristiga fordringar	639	310	655
Summa anläggningstillgångar	76 893	77 316	75 251
Omsättningstillgångar			
Aktuella skattefordringar	–	280	17
Övriga kortfristiga fordringar	970	600	1 102
Likvida medel	330	682	290
Summa omsättningstillgångar	1 300	1 562	1 409
Summa tillgångar	78 193	78 878	76 660
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital²⁾	26 010	26 940	24 763
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	29 190	30 423	31 625
Uppskjuten skatteskuld	6 572	6 905 ¹⁾	6 177
Ej räntebärande skulder	1 284	988	1 208
Summa långfristiga skulder	37 046	38 316	39 010
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	12 653	10 568	8 814
Ej räntebärande skulder	2 484	3 054	4 073
Summa kortfristiga skulder	15 137	13 622	12 887
Summa eget kapital och skulder	78 193	78 878	76 660
Nyckeltal			
Räntebärande skulder netto, mkr	41 513	40 309	40 149
Soliditet, %	33	34	32
Belåningsgrad, %	57	54	56

1) Omräknad utifrån den justerade förvärvsanalysen, se not 37 på sidan 69 i årsredovisningen 2009.

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

Kommentarer balansräkning

Immateriella tillgångar

Vasakronans immateriella tillgångar utgörs huvudsakligen av goodwill. 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. Värdet av goodwill uppgick per 31 mars 2010 till 2 331 mkr (2 418). Förändringen mot samma period föregående år beror på minskningen av goodwill i samband med försäljningen av fastigheter och bolag under 2009.

Resterande del av de immateriella anläggningstillgångarna utgörs av värdet av varumärket Vasakronan.

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2009 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt med ett bedömt marknadsvärde på 73 442 mkr (74 244). Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 157 mkr (–923), vilket motsvarar en värdeökning på 1,6 procent sedan årsskiftet.

Med utgångspunkt i de externa värderingarna per årsskiftet 2009/2010 har en uppdatering skett, där det för enskilda fastigheter tagits hänsyn till fastighetsspecifika och värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskon-

trakt, 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 2009 på sidan 36.

Fastighetsprojekt

De större pågående fastighetsprojekten har en total investeringsvolym på 4,1 mdkr (5,6), varav 2,4 mdkr är upparbetat per 31 mars 2010. Investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 501 mkr (607). Under kvartalet färdigställdes bland annat Rättscentrum i Göteborg, Heden 42:1, samt Pennfåktaren i Stockholm, vilket medförde minskade investeringar under kvartalet och en lägre projektvolym.

Projektet har en låg risk genom en hög uthyrningsgrad och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgäster inom offentliga sektorn.

Uthyrningsgraden i de större fastighetsprojekten uppgår den 31 mars 2010 till 94 procent, vilket innebär en förbättring sedan årsskiftet med 2 procentenheter. Förbättringen beror bland annat på genomförda nyuthyrningar till Husqvarna i Spektern samt en tilläggsuthyrning till Tieto Sweden i Riga 2.

Transaktioner

Under perioden har inga köp eller försäljningar av fastigheter skett.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Mkr	2010	2009
Ingående verkligt värde 1 jan	71 784	74 252
Investeringar	501	607
Orealiserad värdeförändring	1 157	–926
Utgående verkligt värde 31 mars	73 442	73 933
Koncernjusteringar	–	311
Marknadsvärde 31 mars	73 442	74 244

Marknadsvärdet ökade främst genom värdeförändringen.

Större fastighetsprojekt per 2010-03-31

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Malmö	Gasklockan 3, Polishuset	1 000	73	58 000	Juli 2013	100
Göteborg	Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården	710	560	29 000	Juli 2012	100
Stockholm, Värtahamnen	Riga 2	540	417	30 000	Juni 2010	88
Stockholm, Kista	Modemet 1	500	433	20 000	Juni 2010	100
Stockholm, Östermalm	Svea Artilleri 14, Valhallavägen	460	450	19 000	Juni 2010	99
Stockholm, City	Spektern 13, Regeringsgatan	320	134	30 000	Dec 2011	73
Stockholm, City	Jakob Större 18, Jakobsgatan (The View)	300	275	28 000	Juni 2010	85
Stockholm, Nacka Strand	Sicklaön 13:82, Hotell J	150	1	6 800	Sept 2011	100
Stockholm, Solna	Bladet 3, If-huset Bergshamra	150	21	32 000	Dec 2012	100
Totalt		4 130	2 364			94

Uthyrningsgraden i större fastighetsprojekt förbättrades och uppgick till 94 procent (82). Totalt var 2,4 mdkr upparbetat vilket motsvarar 57 procent (41) av total investering.

Kommentarer balansräkning

Aktier och andelar

Aktier och andelar minskade till 320 mkr (504) och avser Vasakronans innehav i intressebolag och joint ventures. Minskningen mot motsvarande period föregående år beror i huvudsak på utdelning från intressebolag, samt tillträdet av utvecklingsprojektet vid Ullevi Park i Göteborg. Ullevi Park samägdes tidigare i ett joint venture bolag, men är från och med oktober 2009 ett helägt dotterbolag.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 26,3 procent på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 mars 2010 till 6 572 mkr (6 905). Större delen är hänförlig till förvaltningsfastigheter. Jämfört med årsskiftet har uppskjuten skatteskuld ökat med 395 mkr till följd av en ökad skillnad mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden genom de höjda marknadsvärdena.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel ökade till 41 513 mkr (40 309). Genomsnittlig kapital-

bindning uppgick till 2,4 år (2,3) och andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 30 procent (26). Vid utgången av perioden hade kapitalmarknadsfinansiering ökat till 63 procent (51) och banklån minskat till 37 procent (49). Ökningen av kapitalmarknadsfinansiering beror på att den bankfinansiering som upptogs i samband med förvärvet av Vasakronan till stor del har amorterats och ersatts med obligationslån.

Under första kvartalet har Vasakronan tagit upp nya pantbrevslån på 1 500 mkr och emitterat obligationer uppgående till 400 mkr.

Likvida medel minskade till 330 mkr (682) och bindande kreditlöften ökade till 13 050 mkr (11 360). Likvida medel och kreditlöften motsvarar 106 procent (112) av låneförfall kommande 12 månader. Banklån mot säkerhet uppgick till 12 procent av Vasakronans totala tillgångar.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 26 010 mkr (26 940). Jämfört med årsskiftet har det egna kapitalet ökat till följd av ett positivt totalresultat på 1 247 mkr (-348).

Belåningsgraden ökade till 57 procent (54) och soliditeten uppgick till 33 procent (34).

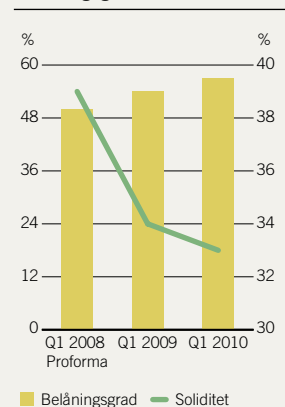
Förändring av eget kapital

Mkr	Jan-mars 2010	Jan-mars 2009	Jan-dec 2009
Ingående eget kapital	24 763	27 288	27 288
Lämnat koncernbidrag efter skatt	-	-	-1 221
Periodens totalresultat	1 247	-348	-1 303
Utgående eget kapital	26 010	26 940	24 763

Finanspolicy

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2010-03-31
Kapitalbindning	2-4 år	2,4 år
Låneförfall 12 mån	max 40 %	30 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	106 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,0 ggr
Räntebindningsförfall inom:		
0-1 år	max 60 %	57 %
1-2 år	max 20 %	9 %
2-3 år	max 20 %	10 %
3-4 år	max 20 %	9 %
> 4 år	max 20 %	15 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt
Säkerställd finansiering		
Lån mot säkerhet/koncernens totala tillgångar	max 20 %	12 %

Belåningsgrad/Soliditet



Belåningsgraden har ökat främst till följd av högre räntebärande skulder.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mars 2010	Jan–mars 2009	April 2009– mars 2010	Jan–dec 2009
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat ¹⁾	906	914	3 621	3 629
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	5	98	100
Betald ränta netto	-320	-431	-1 392	-1 503
Betald skatt	-5	-125	-5	-125
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	584	363	2 322	2 101
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapital	212	-562	675	-99
Kassaflöde från den löpande verksamheten	796	-199	2 997	2 002
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-501	-607	-2 963	-3 069
Förvärv av fastigheter	-	-	-642	-642
Försäljning av fastigheter	-	3	2 280	2 283
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-3	-1	-8	-6
Aktier och andelar netto	-	-	14	14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-504	-605	-1 319	-1 420
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	292	-804	1 678	582
Finansieringsverksamheten				
Utdelning och koncernbidrag	-1 656	-	-2 729	-1 073
Förändring räntebärande skulder	1 404	-752	699	-1 457
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-252	-752	-2 030	-2 530
Periodens kassaflöde	40	-1 556	-352	-1 948
Likvida medel vid periodens början	290	2 238	682	2 238
Periodens kassaflöde	40	-1 556	-352	-1 948
Likvida medel vid periodens slut	330	682	330	290

1) Inklusive resultat från tillgångar tillgängliga för försäljning.

Kommentarer kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Vasakronans kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 584 mkr (363). Ökningen beror främst på större betalningar av ränta samt skatt under motsvarande period föregående år.

Efter en minskning av rörelsekapitalet på 212 mkr (-562) ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 796 mkr (-199).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten, som uppgick till -504 mkr (-605), utgörs huvudsakligen av investeringar i pågående projekt. Ett flertal större pågående projekt har avslutats, vilket har medfört en lägre investeringsvolym.

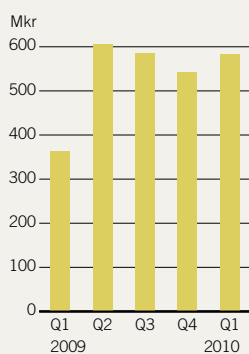
Under perioden har inga köp eller försäljningar av fastigheter skett.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -252 mkr (-752). Det koncernbidrag om 1 656 mkr som redovisades i årsbokslutet 2009 har utbetalats till ägaren. Räntebärande skulder ökade med 1 404 mkr (-752) beroende på betalt koncernbidrag.

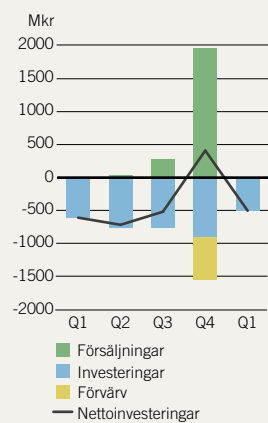
Periodens kassaflöde uppgick till 40 mkr (-1 556), vilket utgör periodens förändring av likvida medel. Likvida medel uppgick till 330 mkr (682) vid periodens slut.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital



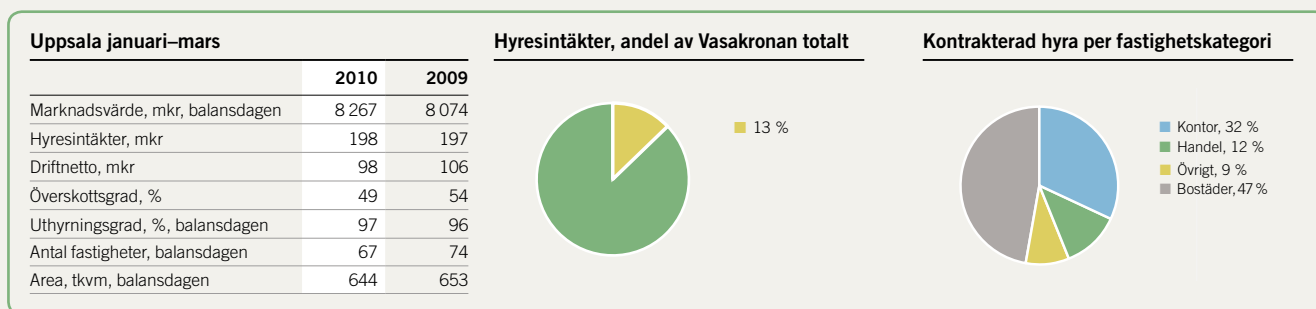
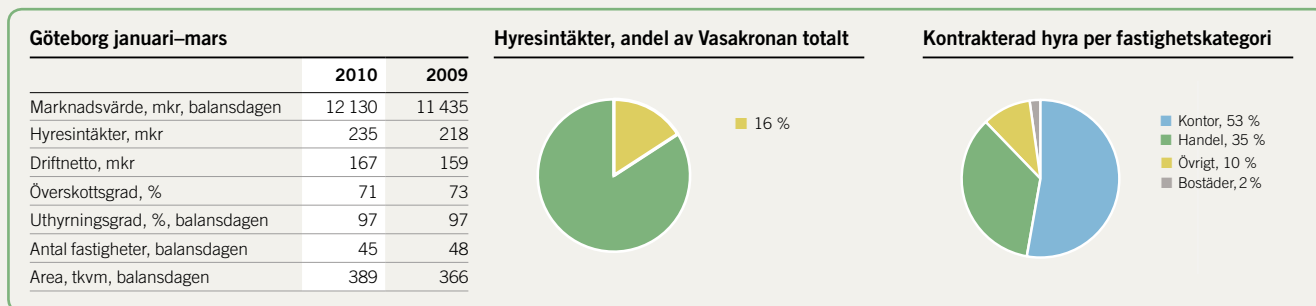
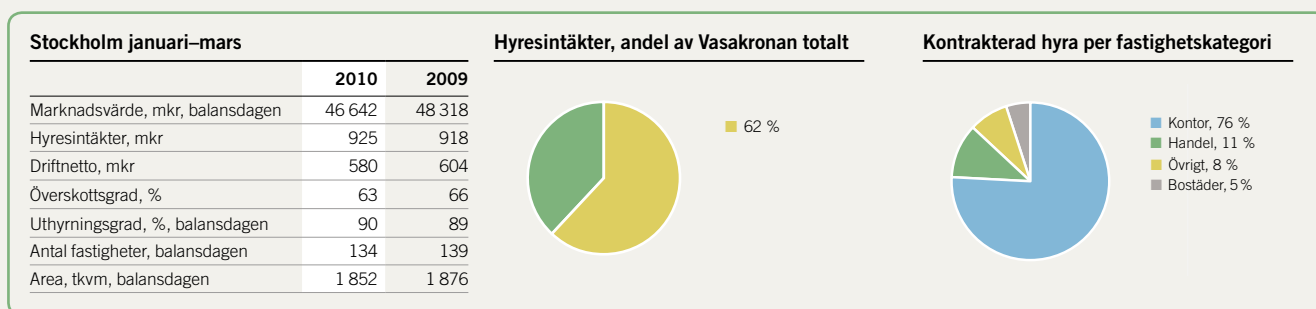
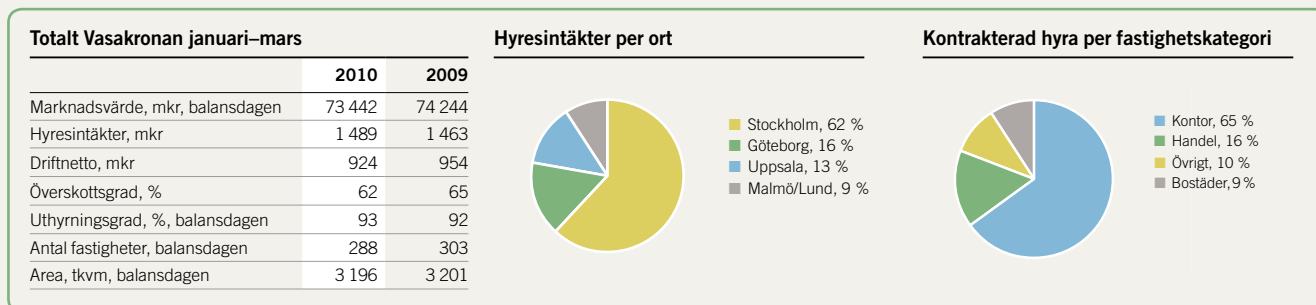
Sedan andra kvartalet 2009 har kassaflödet varit stabilt. Kassaflödet första kvartalet 2009 påverkades negativt av större betalningar av ränta och skatt.

Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter



Nettoinvesteringarna uppgick under perioden till 501 mkr (607). Minskningen är ett resultat av att projekt avslutats under kvartalet. Projektportföljen har därmed minskat.

Vasakronan per ort



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mars 2010	Jan–mars 2009
Nettoomsättning	109	113
Rörelsens kostnader	-125	-152
Realisationsresultat försäljningar	-1	-
Rörelseresultat	-17	-39
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	88	136
Ränteintäkter	36	15
Räntekostnader	-294	-311
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-16	4
Resultat före skatt	-203	-195
Skatt	53	51
Årets resultat	-150	-144
Övrigt totalresultat		
Kassaflödessäkringar	-70	-79
Inkomstskatt relaterad till kassaflödessäkringar	18	21
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-52	-58
Summa totalresultat för perioden	-202	-202

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 109 mkr (113) och resultat före skatt uppgick till -203 mkr (-195). Intäkterna avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 387 mkr (1 836).

Balansräkning

Belopp i mkr	2010-03-31	2009-03-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	35	14
Aktier och andelar i koncernbolag	29 401	29 178
Uppskjuten skattefordran	525	216
Långfristiga fordringar	581	123
Summa anläggningstillgångar	30 542	29 531
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	28 562	22 374
Kortfristiga fordringar	418	45
Likvida medel	387	1 836
Summa omsättningstillgångar	29 367	24 255
SUMMA TILLGÅNGAR	59 909	53 786
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	19 414	20 458
Skulder		
Räntebärande skulder	33 640	26 208
Ej räntebärande skulder	2 208	2 101
Skulder till moderbolag	0	902
Skulder till dotterbolag	4 647	4 117
Summa skulder	40 495	33 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 909	53 786

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 465 (616) varav 55 i dotterbolaget Dombron. Minskningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av att det numera avyttrade Vasakronan Service Partner ingår i jämförelsesiffrorna.

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 2009 på sidorna 38–39. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning. Det allmänna läget på fastighets- och finansmarknaderna kommenteras under respektive avsnitt i denna rapport.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive 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. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2009 sidorna 52–55.

Uppföljningen av Vasakronans verksamhet sker från och med årsskiftet 2009/2010 utifrån fyra orter mot tidigare fem regioner. Segmentsuppgifter i delårsrapporten och kommande rapporter lämnas därmed för de fyra orterna, vilket är en förändring jämfört med 2009.

Från och med denna delårsrapport har uppställningen på Vasakronans resultaträkning ändrats med avseende på var värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument samt avyttrad goodwill redovisas. Motivet till förändringen är att resultaträkningen har anpassats till den interna uppföljningsstrukturen. Samtidigt särskiljs inte längre realiserade respektive orealiserade värdeförändringar på fastigheter i resultaträkningen. Ovanstående förändringar har även påverkat uppställningen för jämförelseperiodernas resultaträkningar.

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

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 36 i Vasakronans årsredovisning för 2009. Under perioden har utbetalning av koncernbidrag skett till ägaren Vasakronan Holding med 1 656 mkr. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Vasakronan tecknade under perioden avtal om försäljning av fastigheten Kallebäck 2:3 i Göteborg till ICA Fastigheter. Köpeskillingen uppgår till 295 mkr och fastigheten har frånträtts den 8 april 2010.

Stockholm den 11 maj 2010

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

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

Nyckeltal

	Jan–mars 2010	Jan–mars 2009	April 2009– mars 2010	Jan–dec 2009
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,6	91,9	92,6	92,5
Överskottsgrad, %	62	65	64	65
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	501	607	2 963	3 069
Fastighetsförvärv, mkr	–	–	642	642
Fastighetsförsäljningar, mkr	–	–3	–2 280	–2 283
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	501	604	1 325	1 428
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	73 442	74 244	73 442	71 784
Area på balansdagen, tkvm	3 196	3 201	3 196	3 196
Antal fastigheter på balansdagen	288	303	288	288
Finansiella uppgifter				
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,5	2,9	2,8
Soliditet på balansdagen, %	33	34	33	32
Belåningsgrad på balansdagen, %	57	54	57	56
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,0	3,5	3,0	3,0
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	41 513	40 309	41 513	40 149
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	584	363	2 322	2 101
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	465	616	465	461
– varav anställda i fastighetsverksamheten	465	452	465	461
– varav anställda i Vasakronan Service Partner	–	164	–	–

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

Hyesintäkter 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.

Proforma

Som om förvärv av Vasakronan hade skett per 1 januari 2008 istället för per 1 september 2008.

Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat dividerat med räntenettet.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport januari-juni 2010	24 augusti 2010
Delårsrapport januari-september 2010	10 november 2010
Bokslutsrapport 2010	10 februari 2011

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