

## Delårsrapport Januari – september 2008

**Hysesintäkterna** ökade med 10 % till 2 341 (2 124) Mkr. Kontrakterad årshyra ökade till 3 660 Mkr och översteg redovisad årshyra 3 091 Mkr med 18 %.

**Vakansgraden** minskade till 4 (5) % av hyresintäkterna.

**Resultat efter finansiella poster** före värdeförändringar ökade med 16 % och uppgick till 1 350 (1 164) Mkr, främst beroende på ett förbättrat driftöverskott.

**Marknadsvärdet på fastigheterna** uppgick till 45 873 (42 999) Mkr. Orealiserad värdeförändring de första nio månaderna uppgick till -2 801 (3 645) Mkr.

**Resultat efter skatt** minskade till -1 010 (3 494) Mkr. Minskningen beror på orealiserad värdeförändring fastighetsbeståndet.

**Fastighetsförvärv** uppgick till 3 184 Mkr och fastighetsförsäljningar uppgick till 3 239 Mkr. Tillträdesdagar är huvudsakligen andra halvåret 2008.

**Projektportföljen** ökade till 5 081 (3 049) Mkr och investeringarna ökade till 1 563 (1 054) Mkr.

**Hyresnivåerna** har ökat något i Stockholm, Göteborg och Malmö under de första nio månaderna. Fastighetsmarknaden kännetecknas av låg omsättning och ökade avkastningskrav.

**Vasakronan** är sedan den 1 september ett helägt dotterbolag till AP Fastigheter.

**Efter periodens utgång** frånträdde till AP Fastigheter en fastighetsportfölj som vidareförsålades till NIAM. Den 1 december 2008 kommer Vasakronan AB byta namn till Vasakronan Fastigheter AB.

<b>EKONOMISKA DATA, Mkr</b>	Jan-sept 2008	Jan-sept 2007	Juli-sept 2008	Juli-sept 2007	1 Okt 2007- 30 sept 2008	Helår 2007
Hysesintäkter	2 341	2 124	802	714	3 069	2 874
Resultat efter finansiella poster	1 350	1 164	432	387	1 791	1 605
Resultat efter skatt	-1 010	3 494	-1 849	1 156	146	4 650
Vakansgrad, hyra %	4	5	4	5	4	4
Driftöverskottsmarginal %	71	69	73	71	68	67
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,5	4,0	5,0	4,6	5,5
Kassaflöde	1 214	1 147	431	395	1 634	1 567
Marknadsvärde fastigheter	45 873	42 999	45 873	42 999	45 873	45 236
Soliditet, %	50	54	50	54	50	55
Belåningsgrad	34	28	34	28	34	28

## Kommentarer till resultaträkningen

### Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för januari – september ökade med 217 Mkr och uppgick till 2 341 (2 124) Mkr en ökning med 10 (7) %. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 5 (6) % och effekten av förvärv och avyttringar var 5 (1) %. Ökningen för jämförbart bestånd beror på minskade vakanser samt om- och nyförhandlingar av hyreskontrakt.

Kontrakterad årshyra 3 660 Mkr översteg rullande 12 månaders hyresintäkter 3 091 Mkr med 569 Mkr motsvarande 18 %. Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen ökade till 6,1 (4,2) år, till följd av tecknade hyresavtal i projektportföljen.

### Vakansgraden

Vakansgraden minskade till 4 (5) % av hyresintäkterna. På helårsbasis motsvarar vakansgraden ett hyresbortfall på 138 (165) Mkr. Vakansgraden i lokalarea minskade till 5 (7) % och utgjorde 108 000 (120 000) kvm.

### Driftkostnader

Driftkostnaderna minskade med 12 Mkr och uppgick till 403 (415) Mkr, en minskning med 3 (+2) %. För jämförbart fastighetsbestånd var minskningen -3 (+2) %.

### Driftöverskott

Driftöverskottet förbättrades med 191 Mkr och uppgick till 1 661 (1 470) Mkr, en ökning med 13 (8) %. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 9 (7) % och effekten av förvärv och avyttringar var 4 (1) %. Driftöverskottsmarginalen förbättrades till 71 (69) % och förbättringen beror på högre hyresintäkter samt lägre drift- och underhållskostnader.

### Finansiella poster

Ränteintäkter och – kostnader netto ökade med 136 Mkr och uppgick till -395 (-259) Mkr. Ökningen beror på högre låneräntor och ökad lånevolym. Den 30 september var den genomsnittliga låneräntan 5,1 (3,8) %, medan marknadsräntan för motsvarande portfölj uppgick till 6,1 %. Den genomsnittliga räntebindningen minskade till 0,6 (1,1) år. Andelen räntebindningsförfall under de kommande 12 månaderna ökade till 84 (81) %. Räntetäckningsgraden försämrades till 4,4 (5,5).

### Orealiserad värdeförändring fastigheter

Vid utgången av tredje kvartalet har en extern värdering av hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen utförts av DTZ och Newsec. Det bedömda marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- omtecknade kontrakt, avflyttningar och investeringar. Marknadsvärdet påverkas även av förändringar i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. I rådande marknadsläge med få fastighetstransaktioner får de marknadsvärderingar som görs anses vara behäftade med större osäkerhet än normalt, eftersom antaganden om avkastningskrav till stor del baseras på genomförda transaktioner.

Den externa värderingen har resulterat i en orealiserad värdeminskning uppgående till – 2 801 (3 645) Mkr sedan årsskiftet. Marknadsvärdet har minskat med 6,2 (ökning 9,6) % jämfört med föregående årsskifte. Värdeminskningen beror i huvudsak på ökade direktavkastningskrav.

### Skatter

Aktuell skatt uppgick till 0 (-9) Mkr, vilket beror på möjligheten att skjuta upp beskattningen genom skattemässiga avdrag för vissa investeringar samt ökade skattemässiga avskrivningar. Uppskjuten skatt uppgick till en intäkt 450 (kostnad 1 338) Mkr beroende på orealiserad värdeminskning fastigheter.

## **Kommentarer till balansräkningen**

### **Förvaltningsfastigheter**

Fastigheternas bedömda värde inklusive pågående projekt och byggrätter ökade under de nio första månaderna 2008 med 547 Mkr till 45 873 (45 236) Mkr. Justerat för köp och försäljningar av fastigheter samt investeringar, uppgick den orealiserade värdeförändringen till -2 801 (3 645) Mkr.

### **Räntebärande skulder**

Räntebärande skulder ökade med 3 863 Mkr till 16 408 (12 545) Mkr, beroende på köp av fastigheter och investeringar. Genomsnittlig kapitalbindning ökade till 2,4 (2,0) år. Banklån mot pantbrev uppgick till 1 270 Mkr.

### **Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatteskuld minskade med 258 Mkr till 5 633 (5 891) Mkr på grund av orealiserad värdeminskning på fastigheter.

### **Eget kapital**

Eget kapital minskade med 665 till 23 922 (24 587) Mkr, främst beroende på orealiserad värdeminskning fastigheter.

### **Soliditet och belåningsgrad**

Soliditeten minskade till 50 (54) % till följd av orealiserade värdeminskningar i fastighetsbeståndet. Belåningsgraden ökade till 34 (28) % av det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna.

## **Kommentarer till kassaflödesanalys**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av kortfristiga fordringar och skulder ökade med 67 Mkr till 1 214 (1 147) Mkr. Ökningen beror på förbättrat rörelseresultat.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till - 3 533 (-1 234) Mkr. Investeringar i fastigheter ökade med 509 Mkr till 1 563 (1 054) Mkr, vilket beror på en större projektportfölj. Förvärv av fastigheter ökade och uppgick till 2 280 (237) Mkr. Försäljning av fastigheter uppgick till 313 (45) Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 685 (135) Mkr. Upptagna lån med avdrag för amorterade lån resulterade i en ökning av lån med 3 476 (833) Mkr. Ökningen beror på fastighetsförvärv och ökade investeringar.

## Övriga uppgifter

### **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 intäkt- 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 Årsredovisningen 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 senast angivna årsredovisning.

### **Händelser efter periodens utgång**

Den 1 oktober frånträdde 40 fastigheter till AP Fastigheter som vidareförsålde fastigheterna till NIAM. Fastigheterna överläts till AP Fastigheter för skattemässigt bokfört värde vilket resulterar i en förlust på 3,4 mdr i Vasakronan. Det koncernmässiga resultatet i AP Fastigheter blev dock noll eftersom AP Fastigheter sålde dessa fastigheter till NIAM för en köpeskillning motsvarande bokfört värde.

Den 1 december byter Vasakronan AB namn till Vasakronan Fastigheter AB.

### **Rapportens undertecknande**

Delårsrapporten 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 28 november

Fredrik Wirdenius  
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

## Resultaträkning

### Koncernen

	Jan-sept 2008	Jan-sept 2007	Juli-sept 2008	Juli-sept 2007	Okt 2007 sept 2008	Helår 2007
Mkr						
Hysesintäkter	2 341	2 124	802	707	3 091	2 874
Driftkostnader	-403	-415	-125	-128	-592	-604
Underhåll	-40	-45	-14	-7	-61	-66
Tomträttsavgäld	-67	-52	-22	-17	-87	-72
Fastighetsskatt	-170	-142	-60	-49	-242	-214
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 661</b>	<b>1 470</b>	<b>581</b>	<b>506</b>	<b>2 109</b>	<b>1 918</b>
Försäljningsintäkter, byggrätter	424	0	370	0	578	154
Anskaffningskostnad, byggrätter	-400	0	-366	0	-426	-26
Resultat från andelar i intressebolag	125	6	3	-5	120	1
Resultat tjänsteverksamheten	4	3	-1	1	5	4
Central administration och marknadsföring	-69	-56	-12	-18	-103	-90
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 745</b>	<b>1 423</b>	<b>575</b>	<b>484</b>	<b>2 283</b>	<b>1 961</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Ränteutgifter	9	29	4	2	21	41
Räntekostnader	-404	-288	-147	-99	-513	-397
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-395</b>	<b>-259</b>	<b>-143</b>	<b>-97</b>	<b>-492</b>	<b>-356</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 350</b>	<b>1 164</b>	<b>432</b>	<b>387</b>	<b>1 791</b>	<b>1 605</b>
Realiserad värdeförändring fastigheter	6	7	3	1	4	5
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-2801	3 645	-2 961	1 223	-1 696	4 750
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	-15	25	-44	-13	-20	20
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 460</b>	<b>4 841</b>	<b>-2 570</b>	<b>1 598</b>	<b>79</b>	<b>6 380</b>
Aktuell skatt	0	-9	0	-9	-19	-28
Uppskjuten skatt	450	-1 338	721	-433	86	-1 702
<b>Skatt</b>	<b>450</b>	<b>-1 347</b>	<b>721</b>	<b>-442</b>	<b>67</b>	<b>-1 730</b>
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-1 010</b>	<b>3 494</b>	<b>-1 849</b>	<b>1 156</b>	<b>146</b>	<b>4 650</b>
<b>Nyckeltal</b>						
Driftöverskottsmarginal, %	71%	69%	72%	72%	68%	67%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,5	4,0	5,0	4,6	5,5
Resultat per aktie, kr	-253	874	-462	289	37	1 163

## Balansräkning

### Koncernen

Mkr	2008-09-30 UTFALL	2007-09-30 UTFALL	2007-12-31 UTFALL
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	56	47	47
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	43 448	41 138	43 598
Pågående arbeten i fastigheter	2 425	1 861	1 638
Maskiner och inventarier	25	25	27
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>45 898</b>	<b>43 024</b>	<b>45 263</b>
Uppskjutna skattefordringar	177	363	210
Andelar i intressebolag	169	41	43
Finansiella anläggningstillgångar	237	225	269
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>46 537</b>	<b>43 690</b>	<b>45 832</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	377	989	398
Skattefordran	388	409	181
Likvida medel	801	74	247
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 566</b>	<b>1 472</b>	<b>826</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>48 103</b>	<b>45 162</b>	<b>46 658</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000
Reserver	2	22	15
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	19 920	20 565	21 721
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 922</b>	<b>24 587</b>	<b>25 736</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	5 633	5 891	6 116
Avsatt till pensioner	12	9	10
Räntebärande låneskulder	9 324	8 086	8 549
Icke räntebärande skulder	249	471	375
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 218</b>	<b>14 457</b>	<b>15 050</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande låneskulder	7 084	4 459	4 384
Icke räntebärande skulder	1 879	1 659	1 488
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 963</b>	<b>6 118</b>	<b>5 872</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>48 103</b>	<b>45 162</b>	<b>46 658</b>
<b>NYCKELTAL</b>			
Räntebärande skulder, netto	15 437	12 078	12 517
Soliditet, %	50	54	55
Belåningsgrad, %	34	28	28

## Kassaflödesanalys

<b>Koncernen</b>			
<b>Mkr</b>	<b>Jan-sep</b>	<b>Jan-sep</b>	<b>Helår</b>
	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2007</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultatet	1 745	1 423	1 961
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-136	-17	-70
Räntetäkter	9	29	41
Räntekostnader	-404	-288	-397
Betald skatt	0	0	32
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 214</b>	<b>1 147</b>	<b>1 567</b>
Förändringar av kortfristiga fordringar	20	-105	217
Förändringar av kortfristiga skulder	169	84	66
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 403</b>	<b>1 126</b>	<b>1 850</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar	-1 563	-1 054	-1 667
Förvärv av fastigheter	-2 280	-237	-868
Förvärv av intressebolag	0	-3	-3
Försäljning fastigheter	313	45	160
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-3	-2	-97
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	17	300
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 533</b>	<b>-1 234</b>	<b>-2 175</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning	-791	-698	-698
Upptagna lån	7 281	4 964	7 410
Amorterade lån	-3 805	-4 131	-6 191
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 685</b>	<b>135</b>	<b>521</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>555</b>	<b>27</b>	<b>196</b>
Likvida medel vid årets början	247	51	51
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>802</b>	<b>78</b>	<b>247</b>

## Eget kapital

### Koncernen

#### FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Mkr	2 008	2 007
<b>Ingående eget kapital 1 januari</b>	<b>25 736</b>	<b>21 813</b>
Utdelning	-791	-698
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-13	-22
Periodens resultat	-1 010	3 494
<b>Utgående eget kapital 30 september</b>	<b>23 922</b>	<b>24 587</b>



## VASAKRONAN AB – MODERBOLAGET

### RESULTATRÄKNING - MODERBOLAGET

	Jan-sept 2008	Jan-sept 2007
Mkr		
Hysesintäkter	1 901	1 808
Driftkostnader	-341	-370
Underhåll	-90	-62
Tomträttsavgäld	-61	-50
Fastighetskatt	-147	-129
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 262</b>	<b>1 197</b>
Avskrivningar fastigheter	-438	-327
<b>Bruttoresultat</b>	<b>824</b>	<b>870</b>
Resultat fastighetsförsäljningar	3	-1
Central administration och marknadsföring	-75	-62
<b>Rörelseresultat</b>	<b>752</b>	<b>807</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	1 867	943
Ränteintäkter	199	122
Räntekostnader	-525	-365
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>1 541</b>	<b>700</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 293</b>	<b>1 507</b>
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	-15	25
Skatt	5	6
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>2 283</b>	<b>1 538</b>

### BALANSRÄKNING - MODERBOLAGET

Mkr	2008-09-30	2007-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	53	42
Materiella anläggningstillgångar	19 875	19 117
Uppskjutna skattefordringar	116	195
Finansiella anläggningstillgångar	7 468	5 597
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>27 512</b>	<b>24 951</b>
Kortfristiga fordringar	2 363	955
Likvida medel	790	66
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 153</b>	<b>1 021</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 665</b>	<b>25 972</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	11 789	10 485
Obeskattade reserver	219	232
Avsättningar	238	160
Räntebärande låneskulder	16 330	12 710
Icke räntebärande skulder	2 089	2 385
<b>Summa skulder</b>	<b>18 419</b>	<b>15 095</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 665</b>	<b>25 972</b>