

Vasakronan halvårsrapport

januari–juni 2008

- **Hysesintäkterna** ökade med 9 % till 1 539 (1 418) Mkr. Kontrakterad årshyra ökade till 3 427 Mkr och översteg redovisad årshyra 2 995 Mkr med 14 %.
- **Vakansgraden** minskade till 4 (5) % av hysesintäkterna.
- **Resultat efter finansiella poster** före värdeförändringar ökade till 918 (777) Mkr, beroende på förbättrat rörelseresultat.
- **Marknadsvärdet på fastigheterna** ökade till 46 685 (41 243) Mkr. Orealiserad värdeökning första halvåret uppgick till 160 (2 422) Mkr.
- **Resultat efter skatt** minskade till 839 (2 338) Mkr. Minskningen beror på lägre realiserad värdeökning i fastighetsbeståndet.
- **Fastighetsförvärv** uppgick till 3 184 Mkr och fastighetsförsäljningar uppgick till 3 236 Mkr. Tillträdesdagar är huvudsakligen andra halvåret 2008.
- **Projektportföljen** ökade till 5 369 (3 515) Mkr och investeringarna ökade till 1 099 (609) Mkr. Stora projekt har igångsatts i Göteborg och Malmö. Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick till 91 %.
- **Under det första halvåret 2008 har hyresnivåerna ökat något** i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö. Fastighetsmarknaden kännetecknas av lägre omsättning och något ökade avkastningskrav.
- **Efter periodens utgång** har Vasakronan sålts till AP Fastigheter. Transaktionen värderar fastighetsbeståndet till 41,1 miljarder kronor. Konkursverket har godkänt affären och tillträde sker den 1 september 2008. AP Fastigheter har sålt 41 fastigheter till Niam med tillträde den 1 oktober 2008. Samtliga fastigheter utom en kommer ur Vasakronans bestånd och finns i samtliga städer där Vasakronan har verksamhet.

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–juni 2008	Jan–juni 2007	April–juni 2008	April–juni 2007	Juli 2007–juni 2008	Helår 2007
Hysesintäkter	1 539	1 418	782	710	2 995	2 874
Resultat efter finansiella poster	918	777	539	416	1 746	1 605
Resultat efter skatt	839	2 338	458	1 714	3 151	4 650
Vakansgrad, hyra %	4	5	4	5	4	4
Driftöverskottsmarginal, %	70	68	72	70	68	67
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,8	5,2	6,7	4,9	5,5
Kassaflöde	783	752	401	391	1 598	1 567
Marknadsvärde, fastigheter	46 685	41 243	46 685	41 243	46 685	45 236
Soliditet, %	53	54	53	54	53	55



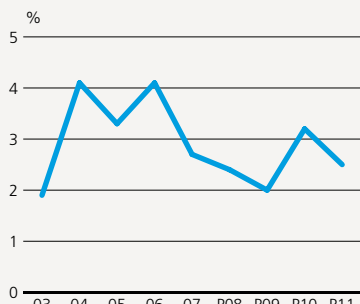
VASAKRONAN
Välkommen till en bättre värld

Den svenska ekonomin

Enligt Konjunkturinstitutet mattas den svenska BNP-tillväxten av ytterligare under 2008. Den internationella konjunkturen förväntas förbättras under 2009, vilket tillsammans med sjunkande inflation och en expansiv finanspolitik motverkar en djupare konjunkturedgång i Sverige. BNP ökar med drygt 2 procent 2008 och 2009 och stiger till nära 3 procent 2010. Den svenska ekonomin växer långsammare de kommande kvartalen, främst på grund av den svagare internationella konjunkturen och mer pessimistiska hushåll. Högre boräntor, minskad finansiell förmögenhet

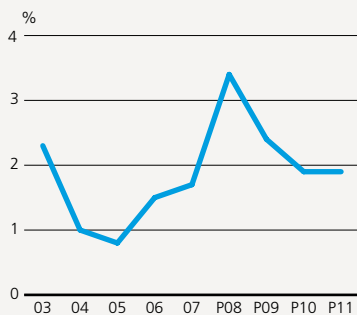
och en hög inflation är faktorer som har bidragit till det dämpade stämningsläget och den svaga konsumtionstillväxten. Från och med det andra halvåret 2008 kommer sysselsättningen i princip att sluta öka. Sysselsättningen börjar åter växa svagt när konjunkturen vänder upp under 2009. Sysselsättningen ökar då i huvudsak inom offentlig sektor. Inom näringslivet fortsätter sysselsättningen att öka något inom ett antal tjänstebanscher, medan personalneddragningar äger rum inom industrin.

BNP-UTVECKLING
(ÅRLIG PROCENTUELL FÖRÄNDRING)



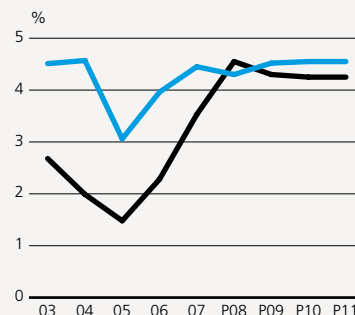
Källa: Konjunkturinstitutet

INFLATIONSUTVECKLING



Källa: Konjunkturinstitutet

RÄNTEUTVECKLING



— 10-års statsobligationer
— 3-månaders ränta
Källor: Riksbanken och Konjunkturinstitutet

Stockholm-Uppsala

Lokalhyresmarknaden

Under första halvåret 2008 har efterfrågan på kontorslokaler i Stockholms innerstad varit fortsatt god. Hyrorna fortsätter att öka något och topphyrorna börjar närma sig 5 000 kr/m². Vakanserna fortsätter att sjunka och uppgick till knappt 6%. I detta marknads läge med ökande hyror och låga vakanser kan fastighetsbolagen vara mer selektiva med vad som hyrs ut och avvakta rätt pris.

I Stockholms ytterområden är vakanserna högre. I Uppsala har hyresutvecklingen varit stabil under det

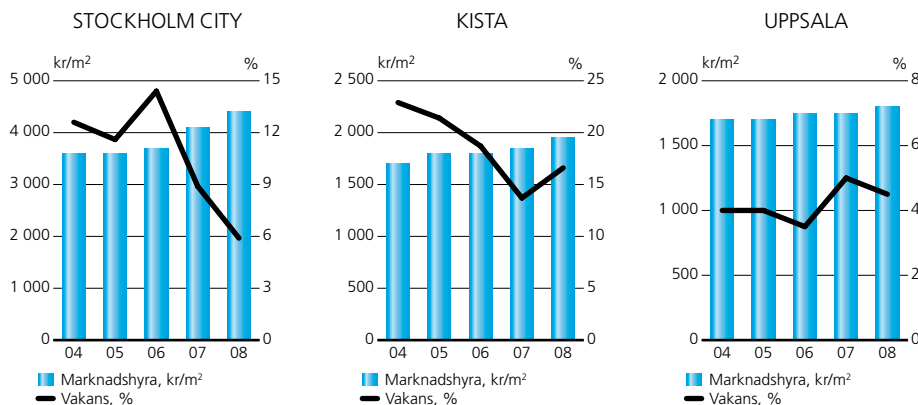
första halvåret 2008.

Fastighetsmarknaden

Omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden har bromsats in, vilket delvis beror på ökade svårigheter med finansiering men sannolikt även beroende på olika uppfattningar mellan köpare och säljare avseende dagens prisnivåer. Det finns en fortsatt god efterfrågan på väl belägna bra fastigheter. Intresset för projektfastigheter är inte lika stort mot bakgrund av att det är svårt att få fram kapital till något som inte genererar ett kassaflöde. Flera större objekt är till salu, bl a Kista Galleria inklusive

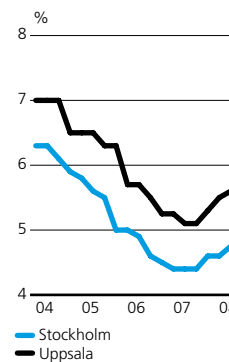
tre utvecklingsprojekt och Skandias nuvarande huvudkontor (Träsket 17) på Sveavägen. AxFast har förvärvat fastigheten Sporren 16 vid Sergels Torg för cirka 900 Mkr av John Mattson Fastighet. Skrapan på Södermalm förvärvades av AP Fastigheter. Köpet skedde genom ett bolagsförvärv där fastighetsvärdet sattes till drygt 1,2 miljarder kronor. Akademiska Hus har sålt Svettishuset i Uppsala (Fjärdingen 34:1) till Sh Bygg.

MARKNADSHYRA OCH VAKANSGRAD



Diagrammen visar bedömning från Jones Lang LaSalle av marknadshyror och vakanser under andra 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

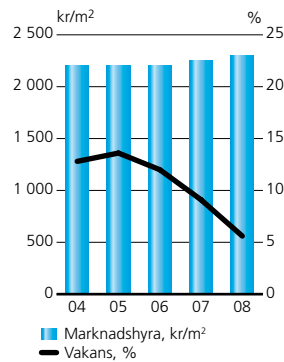
Lokalhyresmarknaden

Under första halvåret 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 har sjunkit till knappt 6 %.

Fastighetsmarknaden

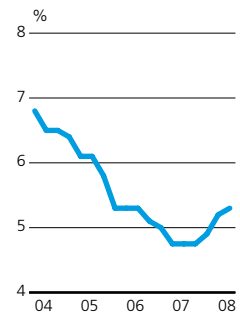
I Göteborg är det ett begränsat utbud av fastigheter till försäljning. Det är fortsatt stort intresse, både från svenska och utländska investerare. Det tar längre tid att komma till avslut och det är främst finansieringsfrågor som diskuteras. Skanska har aviserat att de kommer att starta ett projekt i Gårda på 16 000 kvm. Nordic Real Estate Partners har avyttrat Sisjö Entré, fastigheten Kobbegården (6:8) till tyska fastighetsfonden DEFO för cirka 350 Mkr.

MARKNADSHYRA OCH VAKANSGRAD GÖTEBORG



Diagrammet visar bedömning från Jones Lang LaSalle av marknadshyror och vakanser under andra 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

Det är en fortsatt god efterfrågan på kontor i centrala Malmö. Hyresutvecklingen är positiv och i bästa läge i centrala Malmö är hyrorna drygt 2 100 kr /m². Vakansgraden i centrala Malmö har sjunkit till 5 %.

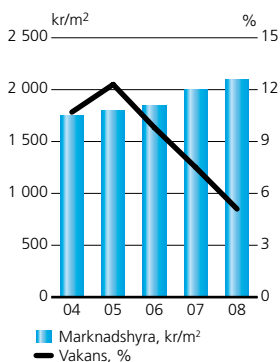
I Lund är efterfrågan på kontor fortsatt hög med fortsatt låga vakanser. Nybyggnadsaktiviteten är stor och det största byggnadsprojektet är Vasakronans nybyggnation för Sony Ericsson i Lund på 540 Mkr som färdigställdes i juni 2008.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Malmö och Lund har präglats av en lägre aktivitet under det första halvåret 2008. Wihlborgs har köpt kontorsfastigheten Scandinavian Center på Universitetsholmen i Malmö av Skanska för cirka 250 Mkr.

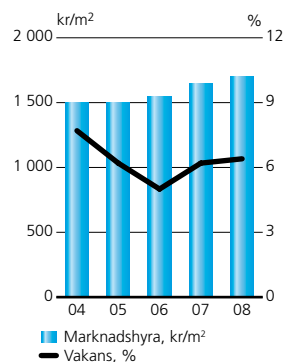
MARKNADSHYRA OCH VAKANSGRAD

MALMÖ

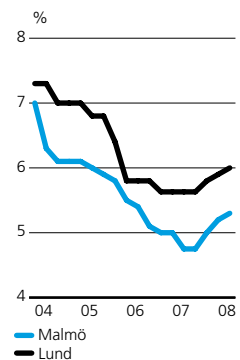


Diagrammen visar bedömning från Jones Lang LaSalle av marknadshyror och vakanser under andra kvartalet för respektive år. Marknadshyran indikerar hyran för centralt belägna lokaler förutom Lund som också inkluderar IDEON. Vakanser visas exklusive ombyggnadsvakanser.

LUND



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-juni 2008	Jan-juni 2007	April-juni 2008	April-juni 2007	Juli 2007– juni 2008	Helår 2007
Hysesintäkter	1 539	1 418 ¹⁾	782	710 ¹⁾	2 995	2 874
Driftkostnader	-278	-288 ¹⁾	-122	-128 ¹⁾	-594	-604
Underhåll	-26	-38	-17	-21	-54	-66
Tomträttsavgäld	-45	-35	-23	-18	-82	-72
Fastighetskatt	-110	-93	-58	-48	-231	-214
Driftöverskott	1 080	964	562	495	2 034	1 918
Försäljningsintäkter byggrätter	54	-	54	-	208	154
Anskaffningskostnader byggrätter	-34	-	-34	-	-60	-26
Resultat från andelar i intressebolag	122	11	123	11	112	1
Resultat tjänsteverksamheten	5	2	3	2	7	4
Central administration och marknadsföring	-57	-38	-40	-19	-109	-90
Rörelseresultat	1 170	939	668	489	2 192	1 961
Finansiella poster						
Ränteintäkter	5	27	3	25	19	41
Räntekostnader	-257	-189	-132	-98	-465	-397
Summa finansiella poster	-252	-162	-129	-73	-446	-356
Resultat efter finansiella poster	918	777	539	416	1 746	1 605
Realiserad värdeförändring fastigheter	3	6	3	-1	2	5
Orealiserad värdeförändring fastigheter	160	2 422	-2	1 925	2 488	4 750
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	29	38	42	40	11	20
Resultat före skatt	1 110	3 243	582	2 380	4 247	6 380
Aktuell skatt	0	0	0	0	-28	-28
Uppskjuten skatt	-271	-905	-124	-666	-1 068	-1 702
Skatt	-271	-905	-124	-666	-1 096	-1 730
Resultat efter skatt²⁾	839	2 338	458	1 714	3 151	4 650

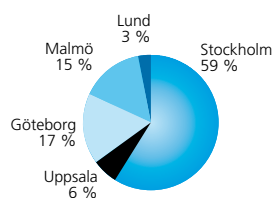
NYCKELTAL

Driftöverskottsmarginal, %	70	68	72	70	68	67
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,8	5,2	6,7	4,9	5,5
Resultat per aktie, kr	210	585	115	429	788	1 163

¹⁾ Omräkning har skett för ändrad redovisning av vidarefakturerad elkostnad 14 Mkr respektive 7 Mkr.

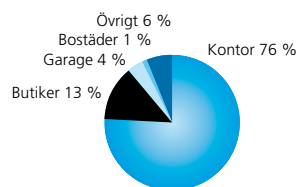
²⁾ Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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-juni ökade med 121 Mkr och uppgick till 1 539 (1 418) Mkr, en ökning med 9 (7) %. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 4 (6) % och effekten av förvärv, nybyggnation och avyttringar av fastigheter var 5 (1) %. Ökningen för jämförbart bestånd beror på minskade vakanser och hyreshöjningar vid om- och nyförhandlingar av hyreskontrakt.

Kontrakterad årshyra uppgick till 3 427 Mkr och översteg redovisade hyresintäkter med 432 Mkr. Genomsnittlig hyresintäkt ökade till 1 620 (1 541) kr/m² och för kontorslokaler ökade genomsnittlig hyresintäkt till 1 898 (1 822) kr/m². Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen ökade till 6,2 (4,3) år, till följd av tecknade hyresavtal i projektportföljen.

Kontrakt motsvarande 198 (97) Mkr i årshyra har om- och nytecknats, motsvarande 6 (3) % av hyresportföljen. Hyrorna har ökat i genomsnitt med 9 (5) %. De största hyreskontrakten har tecknats med Skatteverket i Stockholm City 13 194 m², Fastighetsbolaget Polstjärnan i Liljeholmen i Stockholm 7 500 m², IBM i Kista 4 688 m², Folksam i Göteborg 4 159 m², Domstolsverket i Stockholm City 4 103 m², BDO 2 845 m² i Stockholm City, Akademikernas erkända Arbetslöshetskassa 2 477 m² i Stockholm City och Hannover RE 2 293 m² i Stockholm City samt T.A.T i Malmö 2 625 m².

Vakansgraden

Vakansgraden minskade till 4 (5) % av hyresintäkterna. För jämförbart fastighetsbestånd var minskningen 1 (2) procentenhet och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var 0 (0) procentenhet. På helårsbasis motsvarar vakansgraden ett hyresbortfall på 143 (154) Mkr.

Vakansgraden, beräknat i lokalaria, minskade till 6 (7) % och utgjorde 106 000 (109 000) m². Vakans i projektfastigheter uppgick till 24 527 m².

HYRESINTÄKTER – TILLVÄXT

Mkr	2008-06-30	2007-06-30
Kontrakterad årshyra	3 427	3 123
Redovisad årshyra ¹⁾	2 995	2 801
Hyrestillväxt	432	322
Hyrestillväxt, %	14	11

Kontrakterad årshyra översteg redovisad årshyra med 432 Mkr. Den kontrakterade årshyran kommer successivt att öka redovisad årshyra under 2008–2011.

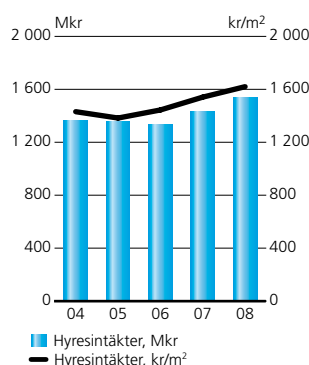
¹⁾ Rullande 12-månaders tal.

KONTRAKTSPORTFÖLJ 2008-06-30

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr	Andel, %
2008	650	189	6
2009	991	519	15
2010	655	578	17
2011	664	569	17
2012	240	370	11
2013	88	275	8
2014	41	140	4
2015	33	152	4
2016	10	18	1
2017	7	50	1
2018–ff	28	519	15
Bostäder, parkeringsplatser	1 111	48	1
Totalt	4 518	3 427	100

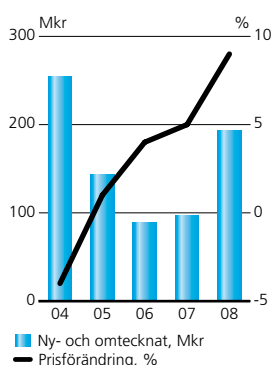
Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen ökade till 6,2 (4,3) år, till följd av tecknade hyresavtal i pågående fastighetsprojekt.

HYRESINTÄKTER



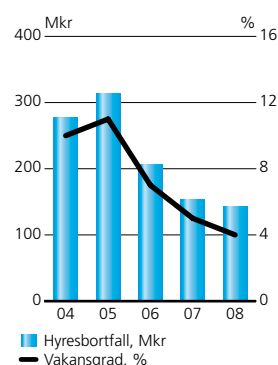
Hyresintäkterna ökade till följd av minskade vakanser och höjda hyror.

NY- OCH OMTECKNADE HYRESKONTRAKT



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

VAKANSGRAD/ HYRESBORTFALL



Vakansgraden har fortsatt att minska till 4 %.

Kommentarer till resultaträkning

Driftkostnader

I driftkostnader ingår kostnader för energi, fastighetsdrift och fastighetsadministration.

Driftkostnaderna minskade med 10 Mkr och uppgick till 278 (288) Mkr, en minskning med 3 (-4) %. För jämförbart fastighetsbestånd var minskningen 4 (-4) % och effekten av förvärv, nybyggnation och avyttringar var 1 (0) %.

Underhåll

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

Kostnaden för underhåll minskade till 26 (38) Mkr.

Tomträttsavgäld

Byggnader på kommunalt ägd mark belastas med en årlig tomträttsavgäld.

Tomträttsavgälden ökade med 10 Mkr till 45 (35) Mkr.

Fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten ökade med 17 Mkr till 110 (93) Mkr. Ökningen beror främst på höjda taxeringsvärden. Effekten av ökningen reduceras dock eftersom 86 % betalas av hyresgästerna. Återbetalning av fastighetsskatt ökade till 6 (3) Mkr.

Driftöverskott

Driftöverskottet förbättrades med 116 Mkr och uppgick till 1 080 (964) Mkr, en ökning med 12 (10) %. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 7

(10) % och effekten av förvärv, nybyggnation och avyttringar var 5 (0) %. Driftöverskottsmarginalen förbättrades till 70 (68) % och förbättringen beror på högre hyresintäkter samt lägre drift- och underhållskostnader.

Försäljningsintäkter & anskaffningskostnader byggrätter

Försäljningsintäkter 54 Mkr avser upplösning av tidigare eliminerad reavinst i samband med att intressebolaget Järvastaden sålt byggrätter. Anskaffningskostnader 34 Mkr består av nedskrivning.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag avser Järvastaden och Stora Ursvik.

Resultatet ökade till 122 (11) Mkr, till följd av att Järvastaden sålt byggrätter.

Resultat tjänsteverksamheten

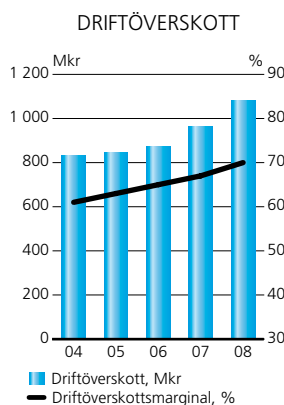
Här avses de tjänster inom restaurang, konferens, hyresgästservice, telefoni och receptionstjänster som Vasakronan Service Partner erbjuder hyresgäster i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Intäkterna ökade till 69 (62) Mkr och resultatet ökade till 5 (2) Mkr.

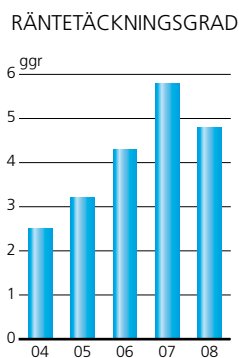
Central administration och marknadsföring

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

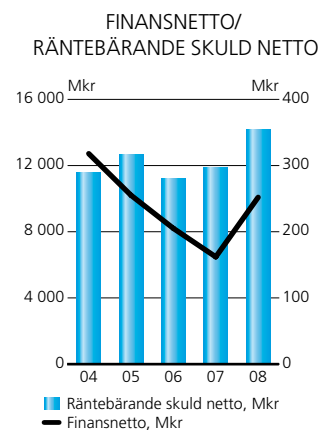
Kostnaden för central administration och marknadsföring ökade med 19 Mkr till 57 (38) Mkr, ökningen beror på kostnader i samband med försäljningen av Vasakronan.



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 90 Mkr och uppgick till –252 (–162) Mkr. Ökningen beror på högre låneräntor och ökad lånevolymer.

Den 30 juni 2008 var låneräntan 4,7 (3,5) %, medan marknadsräntan för motsvarande portfölj uppgick till 5,6 %. Den genomsnittliga låneräntan under de sex första månaderna ökade till 4,4 (3,4) %. Den genomsnittliga räntebindningen för upplåning minskade till 0,7 (1,0) år. Andelen räntebindningsförfall under de kommande 12 månaderna ökade till 81 (75) %.

En höjning av räntenivån med 1 procentenhet per 30 juni 2008 skulle vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindning öka räntekostnaderna med 92 Mkr under de kommande 12 månaderna. Ökningen motsvarar cirka 5 % av resultat efter finansnetto.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster ökade till 918 (777) Mkr, beroende på ett förbättrat rörelseresultat.

Realiserad värdeförändring fastigheter

Realiserad värdeförändring består av skillnad mellan försäljningspris på fastighet, med avdrag för försäljningsomkostnader, och bedömt värde vid föregående kvartalsboks slut ökat med kvartalets investeringar. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 3 (6) Mkr.

Orealiserad värdeförändring fastigheter

Vid halvårsskiftet har en intern uppdatering gjorts av föregående externa helårsvärdering.

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 vakansförväntan, efter avstämning med DTZ och Newsec.

Den interna värderingen har resulterat i en realiserad värdeökning uppgående till 160 (2 422) Mkr sedan årsskiftet, varav –2 (1 925) Mkr under andra kvartalet. Marknadsvärdet har ökat med 0,4 (6,4) % jämfört med föregående årsskifte. Värdeökningen beror främst på investeringsvinster i projekt. För vissa mindre välbelägna fastigheter har avkastningskravet höjts något under andra kvartalet, vilket påverkat marknadsvärdet negativt.

Orealiserad värdeförändring finansiella derivat

Orealiserad värdeförändring finansiella derivat uppgick till 29 (38) Mkr.

Skatter

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

Uppskjuten skatt minskade till –271 (–905) Mkr, beroende på lägre orealiserad värdeökning på fastigheter.

Andra kvartalet

Hysesintäkter ökade till 782 (710) Mkr och driftöverskottet förbättrades till 562 (495) Mkr. Resultat efter finansnetto ökade till 539 (416) Mkr, beroende på förbättrat driftöverskott och resultat intressebolag. Värdeförändringar uppgick till 43 (1 964) Mkr och resultat efter skatt minskade till 458 (1 714) Mkr.

FINANSERING FÖRFALLOSTRUKTUR 2008-06-30

	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %
0–1	11 915	4,9	81	4 949	34
1–2	900	4,5	6	2 240	15
2–3	1 100	3,7	8	1 026	7
3–4	800	4,5	5	2 100	14
4–5	–	–	–	4 150	28
5–6	–	–	–	–	–
6–7	–	–	–	250	2
Totalt	14 715	4,7	100	14 715	100

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 0,7 år. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,5 år. Lånen redovisas med nominella belopp.

FINANSIERINGSKÄLLOR 2008-06-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	5 000	2 027	14
MTN-program	20 000	5 140	35
Banklån	12 623	7 548	51
Totalt	–	14 715	100

Vasakronan har utnyttjade banklån på 5 075 Mkr. Banklån mot säkerhet uppgick totalt till 2 500 Mkr. Under det första halvåret har långfristiga banklån på 3 500 Mkr kontrakterats.

Balansräkning

Koncernen

Mkr	2008-06-30	2007-06-30	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	56	40	47
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	44 225	39 794	43 598
Pågående arbeten i förvaltningsfastigheter	2 460	1 449	1 638
Maskiner och inventarier	26	27	27
Summa materiella anläggningstillgångar	46 711	41 270	45 263
Uppskjutna skattefordringar	194	354	210
Andelar i intressebolag	165	42	43
Finansiella anläggningstillgångar	283	254	269
Summa anläggningstillgångar	47 409	41 960	45 832
Omsättningstillgångar			
Byggrätter	366	–	–
Kortfristiga fordringar	383	867	398
Skattefordran	328	361	181
Likvida medel	409	3	247
Summa omsättningstillgångar	1 486	1 231	826
SUMMA TILLGÅNGAR	48 895	43 191	46 658
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000
Reserver	5	29	15
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	21 769	19 409	21 721
Summa eget kapital	25 774	23 438	25 736
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	6 371	5 453	6 116
Avsatt till pensioner	12	9	10
Räntebärande låneskulder	9 750	7 836	8 549
Icke räntebärande skulder	307	472	375
Summa långfristiga skulder	16 440	13 770	15 050
Kortfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	5 014	4 453	4 384
Icke räntebärande skulder	1 667	1 530	1 488
Summa kortfristiga skulder	6 681	5 983	5 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 895	43 191	46 658
NYCKELTAL			
Avkastning eget kapital, %	12,3	18,6	19,3
Räntebärande skulder, netto	14 186	11 892	12 517
Soliditet, %	53	54	55

Kommentarer till balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni 2008 har en intern uppdatering gjorts av föregående externa helårsvärdering. Vasakronans fastigheter har värderats som enskilda objekt. Marknadsvärdet påverkas av fastighets specifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade kontrakt, avflyttningar och investeringar. Marknadsvärdet påverkas även av förändringar i marknadshyror, direktavkastningskrav, vakansförväntan och investeringsvinster i projekt.

Fastigheternas bedömda värde inklusive pågående projekt och byggrätter ökade under de sex första månaderna 2008 med 1 449 Mkr till 46 685 (45 236) Mkr. Justerat för köp och försäljningar av fastigheter samt investeringar, uppgick den orealiserade värdeförändringen till 160 (2 442) Mkr, en ökning med 0,4 (6,4) %.

Pågående arbeten i förvaltningsfastigheter

Pågående arbeten ökade med 1 011 Mkr till 2 460 (1 449) Mkr, på grund av en större projektportfölj och att upparbetade belopp i pågående projekt ökat. Total projektportfölj ökade till 5 369 (3 515) Mkr. Projekten har en låg vakansgrad och består till största delen av långa hyresavtal med statliga kunder. Pågående fastighetsprojekt bedöms öka driftöverskottet med drygt 280 Mkr under 2008–2010.

Under de sex första månaderna 2008 startades Heden 42:4 i Göteborg, nybyggnation av kontors- och häkteslokaler för Kriminalvården 794 Mkr, Gasklockan 3 i Malmö, ny- och ombyggnation för Polisen och Kriminalvården 1 100 Mkr samt Pärönet 17 i Lund, nybyggnation av kontorslokaler 123 Mkr.

Räntebärande skulder, netto

Räntebärande skulder netto ökade med 2 294 Mkr till 14 186 (11 892) Mkr beroende på ökade investeringar och fastighetsköp. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 13 398 (11 587) Mkr.

Likvida medel ökade med 406 Mkr till 409 (3) Mkr. Räntebärande fordringar minskade med 222 Mkr till 181 (403) Mkr.

Räntebärande skulder brutto ökade med 2 475 Mkr till 14 764 (12 289) Mkr. Genomsnittlig kapitalbindning ökade till 2,5 (2,1) 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 160 Mkr till 194 (354) Mkr. Minskningen beror på återföring av tidigare gjorda nedskrivningar. Uppskjutna skatteskulder ökade med 918 Mkr till 6 371 (5 453) Mkr på grund av orealiserad värdeökning på fastigheter, skattemässiga avdrag för vissa investeringar och ökade skattemässiga avskrivningar.

Eget kapital

Eget kapital ökade med 2 336 Mkr till 25 774 (23 438) Mkr, främst beroende på orealiserad värdeökning fastigheter.

Avkastning

Avkastning på eget kapital minskade till 12,3 (18,6) %.

MARKNADSVÄRDE

Mkr	2008-06-30	2007-06-30
Marknadsvärde 1 januari	45 236	38 122
Investerat	1 089	603
Köpta fastigheter	200	132
Sålda fastigheter	–	–36
Orealiserad värdeförändring	160	2 422
Marknadsvärde 30 juni	46 685	41 243

Orealiserad värdeökning uppgick till 0,4 %.

Kommentarer till balansräkning

PÅGÅENDE FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Investering, Mkr	Upparbetat t o m 080630	Lokalarea, m ²	Ny-byggn.	Om-byggn.	Beräknad färdigställt	Vakansgrad area, %
Malmö	Gasklockan 3	1 100	21	62 869	36 428	26 441	dec 2009	0
Göteborg	Heden 42:1, Polishuset	794	516	43 000	30 000	13 000	dec 2009	0
Stockholm	Fruktkorgen 1, Kungsholmen	650	303	23 910	9 000	14 910	dec 2009	0
Göteborg	Heden 42:4 & 42:1, Kriminalvården	620	25	28 715	20 800	7 915	juni 2011	0
Lund	Nya Vattentornet 4	540	470	27 750	27 750	–	dec 2008	0
Stockholm	Svea Artilleri 14, Östermalm	448	82	18 548	–	18 548	dec 2010	87
Göteborg	Heden 46:1, Tingsrätten ¹⁾	160	63	16 455	16 455	–	dec 2009	0
Göteborg	Nordstan 8:27	145	145	16 260	–	16 260	sept 2008	0
Lund	Päronet 17	123	2	4 458	4 458	–	okt 2009	45
Stockholm	Beridarebanan 11, City	112	105	8 800	–	8 800	dec 2008	10
Lund	Spettet 3	108	80	8 680	1 500	7 180	dec 2008	0
Stockholm	Vega 4, City	88	78	3 931	–	3 931	juni 2009	55
Malmö	Kronan 10 & 11	84	55	13 369	–	13 369	dec 2008	25
Göteborg	Lorensberg 45:16	55	5	7 685	–	7 685	juni 2009	0
Summa		5 027	1 950	284 430	146 391	138 039		9
Projekt mellan 10 och 50 Mkr		342	166					
Totalt		5 369	2 116					

¹⁾ Häftenägt med NCC, Vasakronans andel redovisas.

Projektportföljen ökade till 5 369 (3 515) 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 280 Mkr under 2008–2010.

Soliditet och belåningsgrad

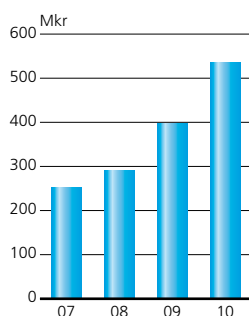
Soliditeten minskade till 53 (54) %. Den höga soliditeten beror på stora realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

Belåningsgraden ökade till 30 (29) % av det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

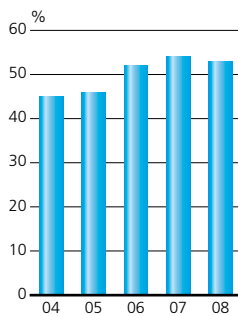
Mkr	2008	2007
Ingående eget kapital 1 januari	25 736	21 813
Utdelning	–791	–698
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	–10	–15
Periodens resultat	839	2 338
Utgående eget kapital 30 juni	25 774	23 438

DRIFTÖVERSKOTTsutveckling, PÅGÅENDE PROJEKT



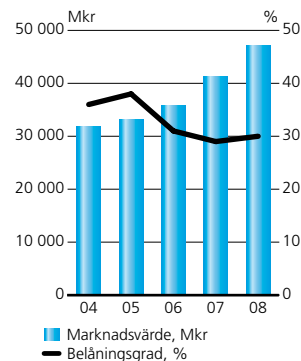
Driftöverskottet förväntas öka under 2008–2010 i takt med att projekt driftsätts och hyresgäster flyttar in.

SOLIDITET, 30 JUNI



Soliditeten är hög till följd av realiserad värdeökning och överstiger målet 35 %.

MARKNADSVÄRDE / BELÅNINGSGRAD

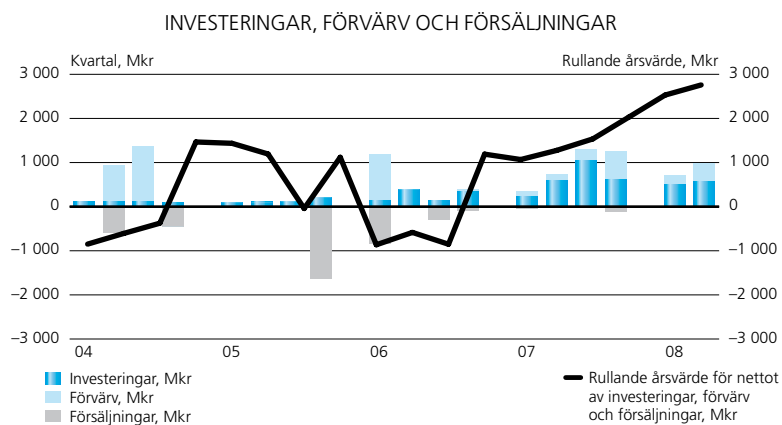


Belåningsgraden ökade till 30 %.

Kassaflödesanalys

Koncernen

Mkr	Jan-juni 2008	Jan-juni 2007	Helår 2007
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	1 170	939	1 961
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-135	-25	-70
Räntetäckter	5	27	41
Räntekostnader	-257	-189	-397
Betald skatt	0	0	32
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	783	752	1 567
Förändringar av kortfristiga fordringar	14	18	217
Förändringar av kortfristiga skulder	23	4	66
Kassaflöde från den löpande verksamheten	820	774	1 850
Investeringsverksamheten			
Investeringar	-1 099	-609	-1 667
Förvärv av fastigheter	-600	-132	-868
Förvärv av intressebolag	-	-3	-3
Försäljning fastigheter	3	45	160
Försäljning intressebolag	-	-	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-2	-	-97
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 698	-699	-2 175
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-791	-698	-698
Upptagna lån	5 638	4 002	7 410
Amorterade lån	-3 807	-3 427	-6 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 040	-123	521
Periodens kassaflöde	162	-48	196
Likvida medel vid årets början	247	51	51
Likvida medel vid periodens slut	409	3	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 31 Mkr till 783 (752) Mkr. Ökningen beror på förbättrat rörelseresultat.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, ökade med 46 Mkr till 820 (774) Mkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 698 (-699) Mkr.

Investeringar i fastigheter ökade med 490 Mkr och uppgick till 1 099 (609) Mkr, vilket beror på en större projektportfölj. Förvärv av fastigheter ökade och uppgick till 600 (132) Mkr, varav 400 Mkr avser byggrätter, vilka planeras att vidareförsäljas. Försäljning av fastigheter minskade och uppgick till 3 (45) Mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 040 (-123) Mkr.

Upptagna lån med avdrag för amortering av lån resulterade i en nettoökning av lån på 1 831 (nettoökning 575) Mkr. Nettoökningen av lån beror på ökade investeringar och förvärv.

FASTIGHETSFÖRÄRV¹⁾

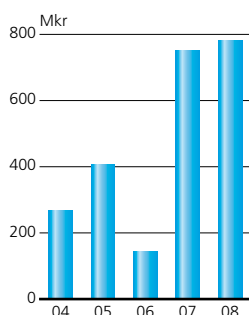
Kontraktsgdag	Ort	Fastighet	Säljare	Köpeskilling Mkr	Lokalarea m ²	Tillträdesdag
2007-12-18	Göteborg	Lorensberg 45:16	Folksam	129	6 800	2008-02-01
2008-01-08	Malmö	Tigern 1	Privatpersoner	71	2 500	2008-02-01
2008-05-16	Stockholm	Tre Vapen 2	Akademiska hus	1 110	38 000	2008-09-01
2008-05-28	Solna	Axet 1 & Bladet 1	Fabege	570	31 650	2008-09-02
2008-06-09	Stockholm	Uggleborg 12	Statens Fastighetsverk	1 304	35 700	2008-10-01
Summa				3 184	114 650	

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR¹⁾

Kontraktsgdag	Ort	Fastighet	Köpare	Köpeskilling Mkr	Lokalarea m ²	Tillträdesdag
2008-05-14	Solna	Ekelund 1	Sjaelsö gruppen	290	25 000	2008-10-01
2008-06-03	Stockholm	Tre Vapen 4	Specialfastigheter	1 135	59 333	2008-12-15
2008-06-03	Stockholm	Fruktkorgen 1	Specialfastigheter	1 185	15 774	2009-12-15
2008-06-09	Stockholm	Atomena 1	Statens Fastighetsverk	125	3 738	2008-10-01
2008-06-09	Stockholm	Kungliga Myntet 1	Statens Fastighetsverk	265	6 166	2008-10-01
2008-06-09	Stockholm	Cepheus 2 & 3	Statens Fastighetsverk	46	1 312	2008-10-01
2008-06-09	Stockholm	Ladugårdsbron 14	Statens Fastighetsverk	190	6 186	2008-10-01
Summa				3 236	117 509	

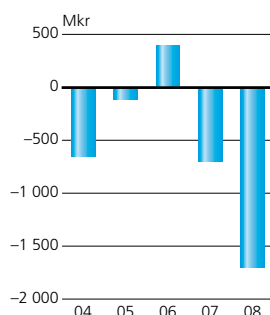
¹⁾ Fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen.

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL



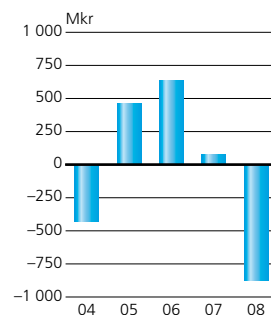
Kassaflödet ökade beroende på förbättrat rörelseresultat.

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.

Vasakronan AB – Moderbolaget

RESULTATRÄKNING – MODERBOLAGET

Mkr	Jan-juni 2008	Jan-juni 2007
Hysesintäkter	1 262	1 213
Driftkostnader	-233	-265
Underhåll	-59	-40
Tomträttsavgäld	-41	-32
Fastighetskatt	-98	-79
Driftöverskott	831	797
Avskrivningar fastigheter	-307	-218
Bruttoresultat	524	579
Resultat fastighetsförsäljningar	3	-1
Central administration och marknadsföring	-62	-38
Rörelseresultat	465	540
Finansiella poster		
Utdelning från dotterbolag	1 864	943
Räntetäkter	147	143
Räntekostnader	-343	-259
Summa finansiella poster	1 668	827
Resultat efter finansiella poster	2 133	1 367
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-71	-118
Resultat efter skatt	2 062	1 249

BALANSRÄKNING – MODERBOLAGET

Mkr	2008-06-30	2007-06-30
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	52	36
Materiella anläggningstillgångar	19 883	18 911
Uppskjutna skattefordringar	116	196
Finansiella anläggningstillgångar	6 945	5 550
Summa anläggningstillgångar	26 996	24 693
Kortfristiga fordringar	1 390	753
Likvida medel	400	0
Summa omsättningstillgångar	1 790	753
SUMMA TILLGÅNGAR	28 786	25 446
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	11 646	10 321
Obeskattade reserver	219	232
Avsättningar	238	173
Räntebärande låneskulder	14 700	12 452
Icke räntebärande skulder	1 983	2 268
Summa skulder	16 683	14 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 786	25 446

Moderbolag

Hysesintäkterna för moderbolaget Vasakronan AB uppgick till och med juni 2008 till 1 262 (1 213) Mkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster blev 2 133 (1 367) Mkr. Moderbolagets köp från andra koncernbolag uppgick till 9 (9) Mkr.

Likvida medel var på balansdagen 400 (0) Mkr. Investeringar inklusive fastighetsförvärv uppgick till 824 (382) Mkr. Räntebärande skulder uppgick till 14 700 (12 452) Mkr. Av dessa var 5 014 (4 616) kortfristiga och 9 686 (7 836) Mkr långfristiga.

Övriga uppgifter

Personal

Per den 30 juni 2008 var 399 (393) personer anställda i Vasakronan, varav antalet anställda i Vasakronan Service Partner uppgick till 162 (146) 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 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 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.

Händelser efter periodens utgång

Den 3 juli 2008 såldes Vasakronan till AP Fastigheter. Transaktionen värderar fastighetsbeståndet till 41,1 miljarder kronor. Tillträde sker den 1 september 2008.

Den 24 juli 2008 tillstyrkte Konkursverket en sammanslagning av AP Fastigheter och Vasakronan (Civitas Holding) utan anmärkningar.

Den 18 augusti 2008 sålde AP Fastigheter 41 fastigheter till Niam med tillträde den 1 oktober 2008. Samtliga fastigheter utom en kommer ur Vasakronans bestånd och finns i samtliga städer där Vasakronan har verksamhet, dvs Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund. Fastighetsportföljen motsvarar ett fastighetsvärde på 7,1 miljarder kronor. Affären är villkorad av att AP Fastigheter tillträder Vasakronan den 1 september 2008.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 26 augusti 2008

Lars V Kylberg
Ordförande

Birgitta Kantola

Lars Johan Cederlund

Christina Liffner

Jan Roxendal

Kristina Schauman

Håkan Erixon

Marianne Gustafsson
Arbetstagarrepresentant

Ronny Bergström
Arbetstagarrepresentant

Håkan Bryngelson
Verkställande direktör

Revisors rapport över översiktlig granskning av en delårsrapport upprättad i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen.

Till styrelsen i Vasakronan AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Vasakronan AB per 30 juni 2008 och den sexmånadersperiod som slutar per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning


Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 26 augusti 2008

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Fastighetsinnehav 2008-06-30

	Hyresintäkter		Driftöverskott		Marknadsvärde		Vakansgrad		Lokalarea		Fastigheter
	Jan-juni 2008 Mkr	Jan-juni 2007 Mkr	Jan-juni 2008 Mkr	Jan-juni 2007 Mkr	30 juni 2008 Mkr	30 juni 2007 Mkr	30 juni 2008 Hyra, %	31 juni 2007 Hyra, %	30 juni 2008 1 000 m ²	30 juni 2007 1 000 m ²	30 juni 2008 antal
Stockholm innerstad	663	633	471	450	20 986	19 421	4	6	603	602	43
Stockholm ytterstad	244	222	164	125	6 898	5 849	8	11	402	384	31
Uppsala	90	79	61	48	2 264	2 063	5	6	141	124	21
Göteborg	277	236	199	168	8 401	6 848	2	2	325	296	29
Malmö	235	217	158	149	6 117	5 514	3	3	342	335	34
Lund	49	49	33	29	2 019	1 548	1	1	73	71	14
Eliminering	-19	-18	-6	-5	-	-	-	-	-	-	-
Koncernen totalt	1 539	1 418	1 080	964	46 685	41 243	4	5	1 886	1 812	172

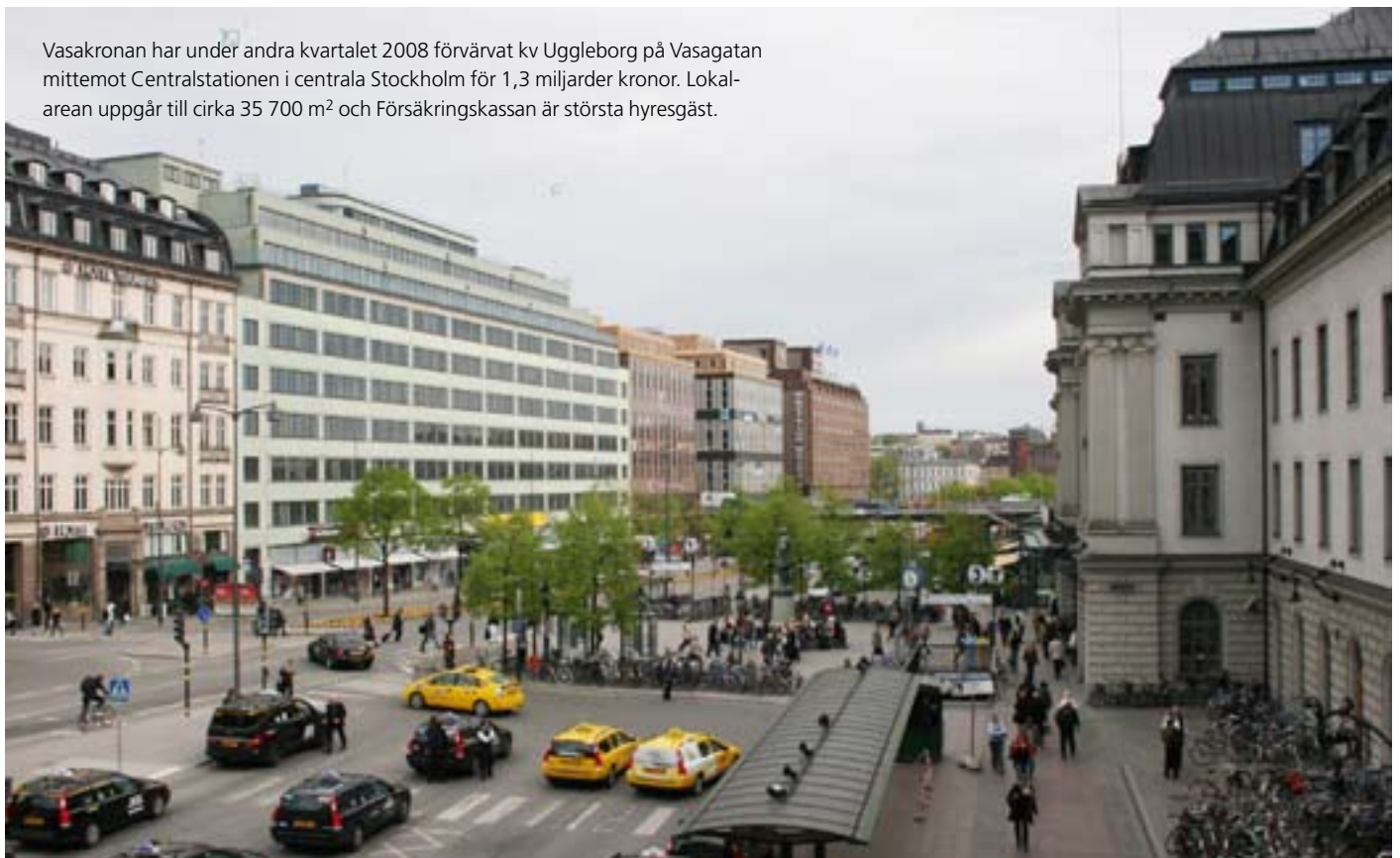
LOKALTYPEN 2008-06-30

	Hyresintäkter, Mkr ¹⁾	Andel, %	Hyresvärde, kr/m ²
Kontorslokaler	2 289	76	1 898
Butiker	381	13	2 577
Garage/Förråd	127	4	423
Bostäder	30	1	876
Övrigt	168	6	1 187
Totalt	2 995	100	1 620

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

¹⁾ Rullande 12-månaders tal.

Vasakronan har under andra kvartalet 2008 förvärvat kv Uggleborg på Vasagatan mitt emot Centralstationen i centrala Stockholm för 1,3 miljarder kronor. Lokalarean uppgår till cirka 35 700 m² och Försäkringskassan är största hyresgäst.



Nyckeltal och definitioner

	30 juni 2008	30 juni 2007	Helår 2007
Fastighetsrelaterade			
Marknadsvärde, Mkr	46 685	41 243	45 236
Lokalarea, 1 000 m ²	1 886	1 812	1 850
Investeringar, Mkr	1 099	609	1 667
Fastighetsköp, Mkr	600	132	868
Fastighetsförsäljningar, Mkr	3	45	160
Vakansgrad hyra, %	4	5	4
Vakansgrad area, %	6	7	6
Finansiella			
Driftöverskottsmarginal, %	70	67	67
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,8	5,5
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	25 552	22 050	24 048
Avkastning på eget kapital, %	12,3	18,6	19,3
Kassaflöde	783	752	1 567
Soliditet, %	53	54	55
Belåningsgrad, %	30	29	28
Räntebärande skuld, netto	14 186	11 892	12 517
Låneränta på balansdagen, %	4,7	3,5	4,3
Aktierelaterade			
Resultat per aktie, kr	210	585	1 163
Kassaflöde per aktie, kr	196	188	392
Eget kapital per aktie, kr	6 444	5 860	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.

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. AP Fastigheter köpte nyligen Vasakronan. Under hösten 2008 startar arbetet med att skapa det nya bolaget, som kommer att heta Vasakronan.

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