

Vasakronan Fastigheter AB Bokslutsrapport Januari – december 2008

Vasakronan Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB (tidigare AP Fastigheter). AP Fastigheter valde i samband med förvärvet av Vasakronan (idag Vasakronan Fastigheter AB) att byta namn till Vasakronan. Denna bokslutsrapport ska därför inte förväxlas med Vasakronans publika bokslutsrapport, som publicerats den 11 februari 2009.

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

Vasakronan Fastigheter är sedan den 1 september ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB (tidigare AP Fastigheter).

Hyresintäkterna ökade med 6 % till 3 045 (2 874) Mkr under året.

Vakansgraden minskade till 3 (4) % av hyresintäkterna per 31 december.

Resultat efter finansiella poster före värdeförändringar uppgick till 1 639 (1 605) Mkr, främst beroende på ett förbättrat driftöverskott.

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 36 956 (45 236) Mkr. Orealiserad värdeförändring uppgick till – 4 961 (4 750) Mkr per 31 december.

Resultat efter skatt minskade till – 4 833 (4 650) Mkr. Minskningen beror på orealiserad och realiserad värdeförändring i fastighetsbeståndet.

Fastighetsförvärv och försäljningar uppgick till 3 615 Mkr och försäljningar uppgick till 5 558 Mkr. Under kvartal 4 frånträdde till Vasakronan en fastighetsportfölj som sedan vidareförsåldes av Vasakronan till NIAM.

Projektportföljen ökade till 4 435 (3 145) Mkr och investeringarna ökade till 2 138 (1 667) Mkr.

Hyresnivåerna har ökat något i Stockholm, Göteborg och Malmö under året. Fastighetsmarknaden under det fjärde kvartalet kännetecknades av låg omsättning och ökade avkastningskrav.

EKONOMISKA DATA, Mkr	Helår 2008	Helår 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Hysesintäkter	3 045	2 874	704	728
Resultat efter finansiella poster	1 639	1 605	289	441
Resultat efter skatt	-4 833	4 650	-3 823	1 156
Vakansgrad, hyra %	3	4	3	4
Driftöverskottsmarginal %	72	67	73	62
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	5,5	4,0	5,5
Kassaflöde	1 430	1 567	216	420
Marknadsvärde fastigheter	36 956	45 236	36 956	45 236
Soliditet, %	48	55	48	55
Belåningsgrad	41	28	28	28

Kommentarer till resultaträkningen

Hyresintäkter

Vasakronan Fastigheters hyresintäkter för januari – december ökade med 171 Mkr och uppgick till 3 045 (2 874) Mkr, en ökning med 6 (7) %. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 5 (6) % och effekten av förvärv och avyttringar var 1 (1) %. Ökningen för jämförbart bestånd beror på minskade vakanser samt om- och nyförhandlingar av hyreskontrakt.

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

Vakansgraden

Vakansgraden minskade till 3 (4) % av hyresintäkterna. På helårsbasis motsvarar vakansgraden ett hyresbortfall på 90 (134) Mkr. Vakansgraden i lokalarea minskade till 5 (6) % och utgjorde 67 000 (103 000) kvm.

Driftkostnader

Driftkostnaderna minskade med 53 Mkr och uppgick till 551 (604) Mkr, motsvarande - 9 (+4) %.

Driftöverskott

Driftöverskottet förbättrades med 261 Mkr och uppgick till 2 179 (1 918) Mkr, en ökning med 14 (8) %. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 13 (7) % och effekten av förvärv och avyttringar var 1 (1) %. Driftöverskottsmarginalen förbättrades till 72 (67) % och förbättringen beror främst på högre hyresintäkter samt lägre drift- och underhållskostnader.

Finansiella poster

Ränteintäkter och räntekostnader netto ökade med 169 Mkr och uppgick till -525 (-356) Mkr. Ökningen beror på högre låneräntor och ökad lånevolym. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 (5,5).

Realiserad värdeförändring fastigheter

Realiserad värdeförändring uppgick till - 3 484 (5) Mkr. Förlusten är till stor del hänförlig till de fastigheter som under det fjärde kvartalet såldes till NIAM. Överlåtelsen föregicks av att

fastigheterna först såldes internt från Vasakronan Fastigheter till Vasakronan för ett pris i allt väsentligt motsvarande skattemässigt värde, vilket understeg marknadsvärdet för dessa fastigheter. Ingen resultatmässig effekt uppkommer däremot i Vasakronan-koncernen av denna transaktion genom att överlåtelsepriset till NIAM motsvarade det koncernmässiga förvärvspriset för dessa fastigheter.

Orealiserad värdeförändring fastigheter

Vid utgången av fjärde 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 – 4 961 (4 750) Mkr sedan årsskiftet. Marknadsvärdet har minskat med 11 (ökning 12,5) % jämfört med föregående årsskifte. Värdeminskningen beror på ökade direktavkastningskrav.

Skatter

Aktuell skatt uppgick till -125 (-28) Mkr, vilket beror på den reavinstskatt som uppstod vid försäljning av styckefastigheter till Fastighetsverket.

Uppskjuten skatt uppgick till en intäkt 2 300 (kostnad 1 702) Mkr främst beroende på försäljningar och orealiserad värdeminskning fastigheter.

Kommentarer till balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas bedömda värde inklusive pågående projekt och byggrätter minskade under 2008 med 8 280 Mkr till 36 956 (45 236) Mkr. Justerat för köp och försäljningar av fastigheter samt investeringar, uppgick den orealiserade värdeförändringen till – 4 961 (4 750) Mkr.

Räntebärande skulder

Från och med 1 december sker ingen extern upplåning i Vasakronan Fastigheter utan all ny finansiering och refinansiering av förfallande lån sker internt från moderbolaget Vasakronan AB. Utestående MTN obligationsprogram och företagscertifikatsprogram planeras att avvecklas när samtliga lån är lösta.

Räntebärande skulder ökade med 2 623 Mkr till 15 556 (12 933) Mkr beroende på köp av fastigheter och investeringar. Banklån mot pantbrev uppgick till 2 070 Mkr.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld minskade med 2 275 Mkr till 3 841 (6 116) Mkr på grund av fastighetsförsäljningar och orealiserad värdeminskning på fastigheter.

Eget kapital

Eget kapital minskade med 5 638 till 20 098 (25 736) Mkr, främst beroende på realiserad och orealiserad värdeminskning fastigheter.

Soliditet och belåningsgrad

Soliditeten minskade till 48 (55) % och belåningsgraden ökade till 41 (28) % av det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna till följd av realiserad och orealiserad värdeminskning i fastighetsbeståndet.

Kommentarer till kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av kortfristiga fordringar och skulder minskade med 137 Mkr till 1 430 (1 567) Mkr. Minskningen beror på försämrat finansnetto och ökad skatt.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till – 3 428 (-2 175) Mkr. Investeringar i fastigheter ökade med 470 Mkr till -2 138 (-1 667) Mkr, vilket beror på en större projektportfölj. Förvärv av fastigheter ökade och uppgick till -3 615 (-868) Mkr. Försäljning av fastigheter och bolag uppgick till 5 560 (160) Mkr. Förvärv av finansiella anläggningstillgångar ökade till -3 247 (-97) Mkr, förklarad av fordringar på moderbolaget Vasakronan.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 831 (521) Mkr. Upptagna lån med avdrag för amorterade lån resulterade i en ökning av lån med 2 622 (1 219) 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 intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Vasakronan Fastigheters risker beskrivs i tidigare Vasakronans Årsredovisning 2007 på sidorna 10-11. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bokslutsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen. Bokslutsrapporten har upprättats enligt samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder som använts i senast angivna årsredovisning.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Rapportens undertecknande

Bokslutsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisning

Årsredovisning 2008 för Vasakronan Fastigheter AB avlämnas i maj.

Stockholm den 11 februari

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Resultaträkning

Koncernen

	Helår	Helår	Okt-dec	Okt-dec
Mkr	2008	2007	2008	2007
Hysesintäkter	3 045	2 874	704	728
Driftkostnader	-551	-604	-148	-167
Underhåll	-64	-66	-24	-21
Tomträttsavgäld	-44	-72	23	-20
Fastighetskatt	-207	-214	-37	-72
Driftöverskott	2 179	1 918	518	448
Försäljningsintäkter, byggrätter	421	154	-3	154
Anskaffningskostnad, byggrätter	-400	-26	0	-26
Resultat från andelar i intressebolag	130	1	5	-5
Resultat tjänsteverksamheten	4	4	0	1
Central administration och marknadsföring	-170	-90	-101	-34
Rörelseresultat	2 164	1 961	419	538
Finansiella poster				
Ränteintäkter	57	41	48	12
Räntekostnader	-582	-397	-178	-109
Summa finansiella poster	-525	-356	-130	-97
Resultat efter finansiella poster	1 639	1 605	289	441
Realiserad värdeförändring fastigheter	-3 484	5	-3 490	-2
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-4 961	4 750	-2 160	1 105
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-202	20	-187	-5
Resultat före skatt	-7 008	6 380	-5 548	1 539
Aktuell skatt	-125	-28	-125	-19
Uppskjuten skatt	2 300	-1 702	1 850	-364
Skatt	2 175	-1 730	1 725	-383
Resultat efter skatt	-4 833	4 650	-3 823	1 156

Balansräkning

Koncernen

Mkr

2008-12-31 2007-12-31 2006-12-31
UTFALL UTFALL UTFALL

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

2 47 27

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

35 398 43 598 37 208

Pågående arbeten i fastigheter

1 558 1 638 914

Maskiner och inventarier

22 27 29

Summa materiella anläggningstillgångar

36 978 45 263 38 151

Uppskjutna skattefordringar

235 210 356

Andelar i intressebolag

161 43 45

Finansiella anläggningstillgångar

3 415 269 498

Summa anläggningstillgångar

40 791 45 832 39 077

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

380 398 615

Skattefordran

93 181 241

Kassa och bank

406 247 51

Summa omsättningstillgångar

879 826 907

SUMMA TILLGÅNGAR

41 670 46 658 39 984

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital

4 000 4 000 4 000

Reserver

1 15 44

Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat

16 097 21 721 17 769

Summa eget kapital

20 098 25 736 21 813

Avsättningar och långfristiga skulder

Uppskjutna skatteskulder

3 841 6 116 4 554

Avsatt till pensioner

14 10 7

Räntebärande låneskulder

10 996 8 549 7 267

Icke räntebärande skulder

412 375 486

Summa långfristiga skulder

15 263 15 050 12 314

Kortfristiga skulder

Räntebärande låneskulder

4 560 4 384 4 445

Icke räntebärande skulder

1 749 1 488 1 412

Summa kortfristiga skulder

6 309 5 872 5 857

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 670 46 658 39 984

Kassaflödesanalys

Koncernen

Mkr

	2008	2007
	Jan-dec	Jan-dec
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultatet	2 164	1 961
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-83	-70
Räntetäkter	57	41
Räntekostnader	-583	-397
Betald skatt	-125	32
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 430	1 567
Förändringar av kortfristiga fordringar	18	217
Förändringar kortfristiga skulder	308	66
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 756	1 850
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-2 138	-1 667
Förvärv av fastigheter	-3 615	-868
Förvärv av intressebolag	12	-3
Försäljning fastigheter	5 560	160
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-3 247	-97
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 428	-2 175
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-791	-698
Upptagna lån	11 585	7 410
Amortering lån	-8 963	-6 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 831	521
Periodens kassaflöde	159	196
Likvida medel vid årets början	247	51
Likvida medel vid årets slut	406	247

Eget kapital

Koncernen

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Mkr	2008	2007
Ingående eget kapital 1 januari	25 736	21 813
Utdelning	-791	-698
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-14	-29
Årets resultat	-4 833	4 650
Utgående eget kapital 31 december	20 098	25 736

VASAKRONAN FASTIGHETER AB – MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING - MODERBOLAGET

	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007
Mkr		
Hysesintäkter	2 419	2 390
Driftkostnader	-463	-512
Underhåll	-122	-100
Tomträttsavgäld	-37	-66
Fastighetsskatt	-177	-185
Driftöverskott	1 620	1 527
Avskrivningar fastigheter	-549	-687
Nedskrivningar och återföringar fastigheter	-162	259
Bruttoresultat	909	1 099
Resultat fastighetsförsäljningar	-806	2
Central administration och marknadsföring	-179	-89
Rörelseresultat	-76	1 012
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	1 786	928
Ränteintäkter	329	173
Räntekostnader	-739	-507
Summa finansiella poster	1 376	594
Resultat efter finansiella poster	1 300	1 606
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	-202	20
Bokslutsdispositioner	-40	13
Skatt	-94	-192
Resultat efter skatt	964	1 447

BALANSRÄKNING - MODERBOLAGET

Mkr	2008-12-31 UTFALL	2007-12-31 UTFALL
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	0	43
Materiella anläggningstillgångar	16 571	19 378
Uppskjutna skattefordringar	172	117
Finansiella anläggningstillgångar	10 695	5 702
Summa anläggningstillgångar	27 438	25 240
Kortfristiga fordringar	1 066	497
Likvida medel	395	240
Summa omsättningstillgångar	1 461	737
SUMMA TILLGÅNGAR	28 899	25 977
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	10 353	10 310
Obeskattade reserver	259	219
Avsättningar	233	241
Räntebärande låneskulder	15 719	12 919
Icke räntebärande skulder	2 335	2 288
Summa skulder	18 054	15 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 899	25 977