

Vasakronan bokslutsrapport

2007

Resultat efter skatt ökade till 4 650 (3 409) Mkr. Ökningen beror på realiserad värdeökning i fastighetsbeståndet, förbättrade driftöverskott och finansnetto.

Marknadsvärdet på fastigheterna ökade till 45 236 (38 122) Mkr. Orealiserad värdeökning uppgick till 4 750 (3 253) Mkr, en ökning med 12,5 (9,9) %. Ökningen beror främst på stigande marknadshyra.

Resultat efter finansiella poster före värdeförändringar ökade till 1 605 (1 333) Mkr, beroende på förbättrat driftöverskott och finansnetto.

Resultat efter finansiella poster för det fjärde kvartalet 2007 ökade till 441 Mkr, jämfört med 223 Mkr i fjärde kvartalet 2006.

Hysesintäkterna ökade till 2 874 (2 681) Mkr. Kontrakterad årshyra ökade till 3 324 Mkr och översteg redovisad årshyra 2 874 Mkr med 16 %.

Vakansgraden minskade till 4 (7) % av hysesintäkterna.

Projektportföljen ökade till 3 145 (2 841) Mkr och investeringarna ökade till 1 667 (1 047) Mkr.

Utdelningen föreslås uppgå till 791 (698) Mkr.

Utsikterna för 2008 är att resultat efter finansiella poster, före värdeförändring och exklusive resultat vid försäljning av byggrätter, förväntas uppgå till cirka 1 500 (1 477) Mkr.

EKONOMISKA DATA

Mkr	Helår 2007	Helår 2006	Okt-dec 2007	Okt-dec 2006
Hysesintäkter	2 874	2 681	728	685
Resultat efter finansiella poster	1 605	1 333	441	223
Resultat efter skatt	4 650	3 409	1 156	1 372
Vakansgrad, hyra %	4	7	4	7
Driftöverskottsmarginal, %	67	66	62	62
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	3,5	5,5	2,0
Kassaflöde	1 567	733	420	282
Marknadsvärde, fastigheter	45 236	38 122	45 236	38 122
Soliditet, %	55	55	55	55

VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld

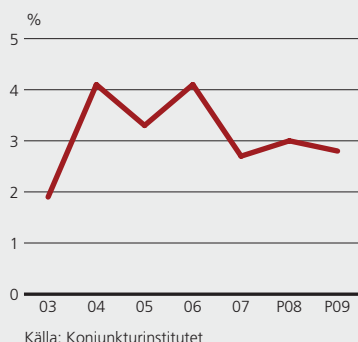
Marknad

Den svenska ekonomin

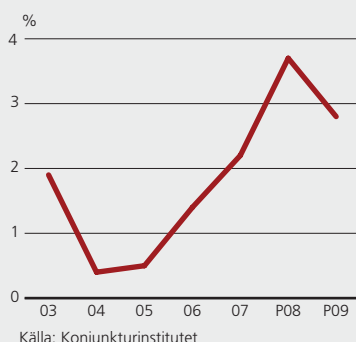
Den svenska ekonomin har haft en mycket god tillväxt under en följd av år, vilket lett till ökad sysselsättning främst inom tjänstesektorn. Under de sista månaderna 2007 avtog BNP-tillväxten till följd av turbulens på finansmarknaderna. Utsikterna för tillväxten är fortsatt goda även om tillväxten i svensk ekonomi har bromsat in. Konjunkturinstitutets prognos är att en fortsatt relativt

stark men avtagande tillväxt bidrar till att BNP stiger med i genomsnitt 2,9 % för 2008 och 2009. Tillväxten har lett till ökad sysselsättning och många företag, främst inom tjänstesektorn, har expanderat verksamheten. Detta har gett ökad efterfrågan på kontorslokaler i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö, vilket lett till lägre vakansgrader och något högre hyror. Sysselsättningen förväntas öka även under 2008.

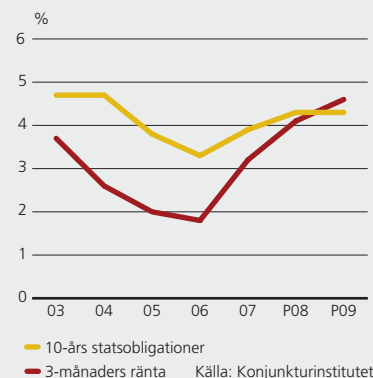
BNP-UTVECKLING (ÅRLIG PROCENTUELL FÖRÄNDRING)



INFLATIONSUTVECKLING



RÄNTEUTVECKLING



Stockholm-Uppsala

Lokalhyresmarknaden

Under 2007 har efterfrågan på kontorslokaler i Stockholms innerstad varit hög. Efterfrågan har i stor utsträckning drivits av den starka tillväxten i sysselsättning. En stor andel av företagen inom främst tjänstesektorn har haft en kraftig expansion. Detta har lett till flera stora omflyttningar och även expansion i främst Stockholms innerstad. Det har också lett till att företag från Stockholms ytterområden sökt sig till mer attraktiva lägen i Stockholms centrala delar.

Hyrorna i Stockholms City har ökat med cirka 10 % och topphyrorna börjar närma sig 5 000 kr/m². Vakanserna sjunker i Stockholms innerstad och uppgick vid årsskiftet till 7 %. Samtidigt som vakanserna går ned startas ett flertal större renoveringsprojekt.

I Stockholms ytterområden är vakanserna högre men har under året sjunkit främst i Kista. En gynnsam marknad för teknik- och IT-företag har bidragit till nyuthyrningarna. I Kista och i Solna/Sundbyberg har vakansgraden gått ned till 12 %.

I Uppsala har hyresutvecklingen varit stabil under 2007.

Fastighetsmarknaden

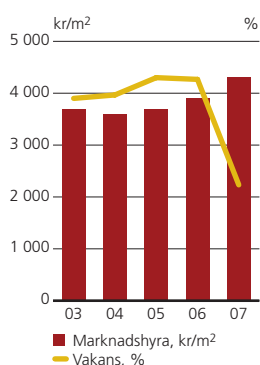
Fastighetsmarknaden har varit stark under 2007. Det har varit ett antal stora affärer i Stockholm under 2007, med ett antal nya utländska investerare. Den största affären var när brittiska Boulton köpte Centrumkompaniet av Stockholms stad. Portföljen innehöll 10 köpcentrum i Stockholm och såldes för 10,4

miljarder kronor. Norska DnBNor förvärvade fastigheter i Kista av Doughty Hanson för cirka 2,9 miljarder kronor och Klarabergshuset av Jernhusen för 1,3 miljarder kronor, amerikanska Carlyle Group köpte fastigheter i Globen City av Whitehall Funds för cirka 3 miljarder kronor och irländska Vico Capital köpte kvarteret Fatburen av Keops (Landic) för drygt 2,6 miljarder kronor. Fabège har köpt DN-huset och fastigheten Grönlandet Södra 13 av Niam för cirka 2 miljarder kronor.

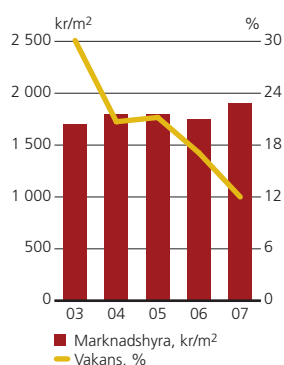
Enligt Jones Lang LaSalle ökade direktavkastningskraven i bästa läge något under fjärde kvartalet 2007. I Stockholm var bedömningen cirka 4,25–4,75 % och i Uppsala kring 5,5–6 %.

MARKNADSHYRA OCH VAKANSGRAD

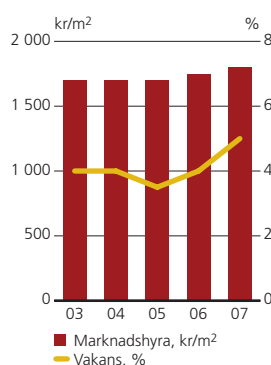
STOCKHOLM CITY



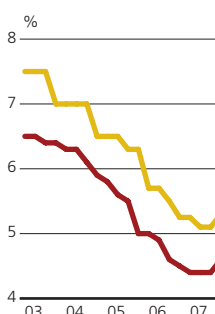
KISTA



UPPSALA



DIREKTAVKASTNINGSKRAV MODERNA KONTOR I BÄSTA LÄGE



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

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

Göteborg

Lokalhyresmarknaden

God tillväxt i sysselsättningen gör att efterfrågan på kontorsytor är fortsatt stark i Göteborg. Det är främst inom finans- och konsultsektorn som efterfrågan ökat. Det finns ett begränsat utbud på moderna och effektiva kontor. Det är en begränsad nybyggnation, även om Vasakronans utbyggnad vid Ulleviområdet är ett mycket stort projekt.

Det har varit en uppgång i hyror i centrala Göteborg till cirka 2 300 kr/m², och topphyrorna är i nivån 2 800 kr/m². Vakansgraden på marknaden i centrala Göteborg har fortsatt att sjunka och är kring 7 %.

Fastighetsmarknaden

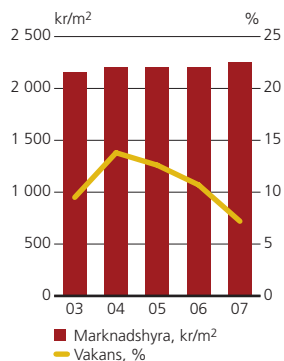
Intresset för Göteborgs fastighetsmarknad är fortsatt stort, både från svenska och utländska investerare. Utbudet av fastigheter för försäljning är begränsat.

Nordea Markets Norge köpte under hösten Europa-huset i Göteborg av amerikanska Blackstone för 700 Mkr. Intresset för projektfastigheter har ökat. Vasakronan har stora pågående projekt vid Ullevi-området och Alecta har projekt Mektagonen i Mölndal.

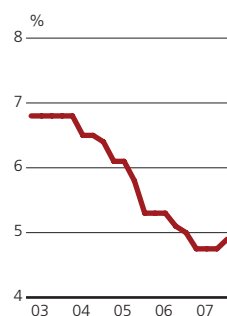
Enligt Jones Lang LaSalle ökade direktavkastningskraven i bästa läge något under fjärde kvartalet 2007. I Göteborg var bedömningen cirka 4,75–5,25 %.

MARKNADSHYRA OCH VAKANSGRAD

GÖTEBORG



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

Öresundsregionen har haft en mycket stark utveckling under 2007. Inom kontorsintensiva branscher som finans och konsult har sysselsättningen ökat. Hyresnivåerna i Malmö och Lund fortsätter att öka. Vakansgraden har minskat i centrala lägen och i Västra Hamnen till knappt 6 %. Nybyggnadsaktiviteten fortsätter att vara hög framför allt i Västra Hamnen. Byggandet

av Citytunneln påverkar redan hyresmarknaden i de lägen som finns i anslutning till uppgångarna.

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

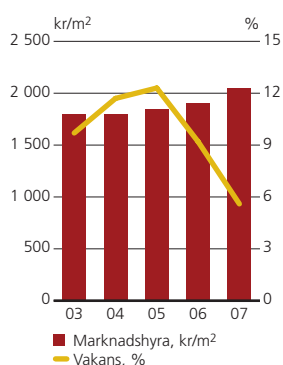
Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Malmö och Lund har präglats av stor aktivitet av ett flertal internationella aktörer under 2007. Tyska Oppenheim och holländska Rodamco har förvärvat fastigheter under året.

Enligt Jones Lang LaSalle ökade direktavkastningskraven i bästa läge något under fjärde kvartalet 2007. I Malmö och Lund var bedömningen cirka 5–6 %.

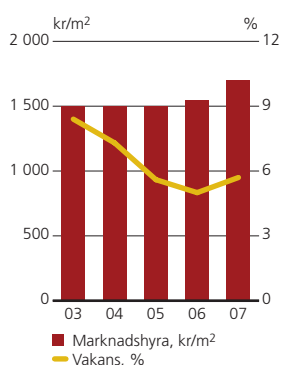
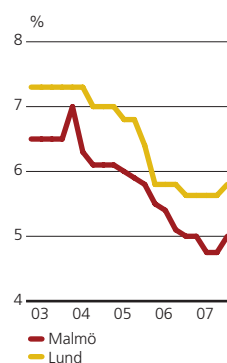
MARKNADSHYRA OCH VAKANSGRAD

MALMÖ



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

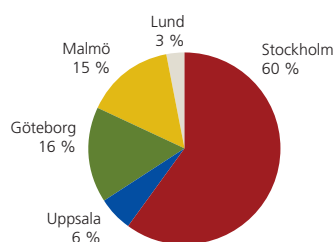
Mkr	Helår 2007	Helår 2006	Okt–dec 2007	Okt–dec 2006
Hysesintäkter	2 874	2 681	728	685
Driftkostnader	–604	–580	–167	–169
Underhåll	–66	–84	–21	–29
Tomträttsavgäld	–72	–67	–20	–17
Fastighetsskatt	–214	–172	–72	–46
Driftöverskott	1 918	1 778	448	424
Försäljningsintäkter byggrätter	154	290	154	–
Anskaffningskostnader byggrätter	–26	–160	–26	69
Resultat från andelar i intressebolag	1	54	–5	–1
Resultat tjänsteverksamheten	4	5	1	–2
Central administration och marknadsföring	–90	–95	–34	–41
Rörelseresultat	1 961	1 872	538	449
Finansiella poster				
Ränteintäkter	41	29	12	2
Räntekostnader	–397	–568	–109	–228
Summa finansiella poster	–356	–539	–97	–226
Resultat efter finansiella poster	1 605	1 333	441	223
Realiserad värdeförändring fastigheter	5	57	–2	–45
Orealiserad värdeförändring fastigheter	4 750	3 253	1 105	1 686
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	20	–	–5	–
Resultat före skatt	6 380	4 643	1 539	1 864
Aktuell skatt	–28	6	–19	32
Uppskjuten skatt	–1 702	–1 240	–364	–524
Skatt	–1 730	–1 234	–383	–492
Resultat efter skatt¹⁾	4 650	3 409	1 156	1 372

NYCKELTAL

Driftöverskottsmarginal, %	67	66	62	62
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	3,5	5,5	2,0
Resultat per aktie, kr	1 163	852	289	343

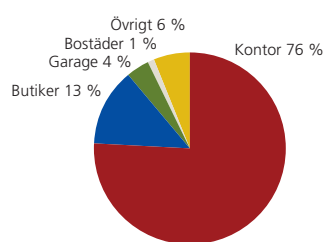
¹⁾ Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

HYSESINTÄKTER
PER GEOGRAFISK MARKNAD



Vasakronans hyresintäkter är koncentrerade till Sveriges tillväxtregioner.

HYSESINTÄKTER
PER LOKALTYP



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

Kommentarer till resultaträkning

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för 2007 ökade med 193 Mkr och uppgick till 2 874 (2 681) Mkr, en ökning med 7 (1) %. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 6 (3) % och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var 1 (–2) %. Ökningen beror på minskade vakanser och hyreshöjningar vid om- och nyförhandlingar av hyreskontrakt.

Kontrakterad årshyra uppgick till 3 324 Mkr och översteg redovisade hyresintäkter med 450 Mkr. Genomsnittlig hyresintäkt ökade till 1 583 (1 500) kr/m² och för kontorslokaler ökade genomsnittlig hyresintäkt till 1 856 (1 750) kr/m². Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen uppgick till 4,3 (4,5) år.

Kontrakt motsvarande 176 (368) Mkr i årshyra har om- och nytecknats, motsvarande 7 (13) % av hyresportföljen. Hyrorna har ökat i genomsnitt med 6 (8) %. Föregående års höga ökning beror på nytecknade avtal i ombyggda fastigheter.

De största hyreskontrakten har tecknats med Hotel Hilton Plaza i Malmö 17 482 m², Stockholms Stad Fastighetskontor i Stockholm City 7 106 m², Polismyndigheten i Göteborg 4 534 m², Laird Technologies i Kista 4 099 m², Ernst & Young i Malmö 3 538 m², Fujitsu Siemens i Kista 3 225 m², Munters i Kista 2 595 m², Svenska Kyrkan i Solna 2 385 m², Söderberg & Partners Insurance i Stockholm City 2 221 m² och Powerwave Technologies Sweden i Kista 1 993 m².

Andelen statliga hyresgäster minskade till 32 (35) % av hyresintäkterna.

Vakansgraden

Vakansgraden minskade till 4 (7) % av hyresintäkterna. För jämförbart fastighetsbestånd var minskningen 3 (–1) procentenheter och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var 0 (0) procentenheter. På helårsbasis motsvarar vakansgraden ett hyresbortfall på 134 (196) Mkr.

Vakansgraden, beräknat i lokalaarea, minskade till 6 (8) % och utgjorde 103 000 (136 000) m².

HYRESINTÄKTER – TILLVÄXT

Mkr	2007-12-31	2006-12-31
Kontrakterad årshyra	3 324	2 991
Redovisad årshyra	2 874	2 681
Hyrestillväxt	450	310
Hyrestillväxt, %	16	12

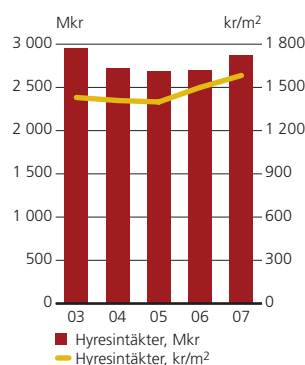
Kontrakterad årshyra översteg redovisad årshyra med 450 Mkr.

KONTRAKTSPORTFÖLJ 2007-12-31

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr	Andel, %
2008	967	488	15
2009	702	549	16
2010	608	655	20
2011	283	297	9
2012	175	370	11
2013	44	206	6
2014	37	122	4
2015	28	151	5
2016	7	27	1
2017-ff	182	411	12
Bostäder, parkeringsplatser	1 042	48	1
Totalt	4 075	3 324	100

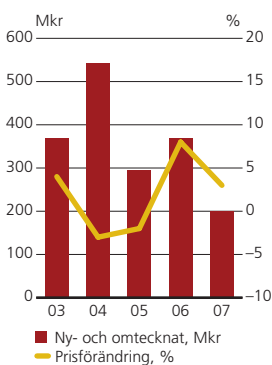
Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen uppgick till 4,3 år. Kontraktportföljen innehåller tecknade avtal i pågående projekt.

HYRESINTÄKTER



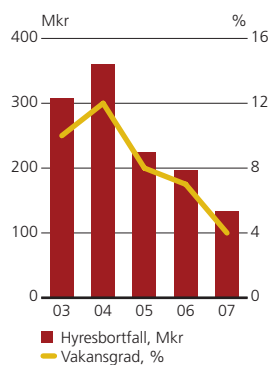
Hyresintäkterna ökade till följd av minskade vakanser och höjda hyror.

NY- OCH OMTECKNADE HYRESKONTRAKT



Om- och nyförhandlingar 2007 har medfört att hyrorna ökat med 6 %.

VAKANSGRAD/ HYRESBORTFALL



Vakansgraden har fortsatt att minska till 4 %.

Driftkostnader

I driftkostnader ingår kostnader för energi, fastighetsdrift och fastighetsadministration.

Driftkostnaderna ökade med 24 Mkr och uppgick till 604 (580) Mkr, en ökning med 4 (–12) %. Förändringen för jämförbart fastighetsbestånd var 4 (–2) % och effekten av förvärv och avyttringar var 0 (–10) %. Ökningen beror på höjda energikostnader.

Underhåll

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

Kostnaden för underhåll minskade till 66 (84) Mkr.

Tomträttsavgäld

Byggnader på kommunalt ägd mark belastas med en årlig tomt-rättsavgäld.

Tomträttsavgälden ökade med 5 Mkr till 72 (67) Mkr.

Fastighetsskatt

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

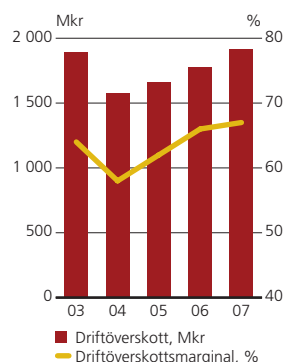
Fastighetsskatten ökade med 42 Mkr till 214 (172) Mkr. Ökningen beror främst på höjda taxeringsvärden. Effekten av ökningen av reduceras dock eftersom 86 % betalas av hyresgästerna.

Återbetalning av fastighetsskatt ökade till 15 (10) Mkr.

Driftöverskott

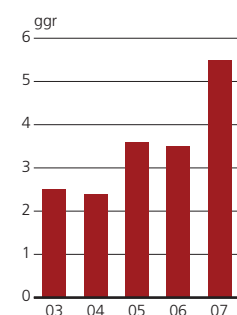
Driftöverskottet förbättrades med 140 Mkr och uppgick till 1 918 (1 778) Mkr, en ökning med 8 (7) %. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 7 (12) % och effekten av förvärv och avyttringar var 1 (–5) %. Driftöverskottsmarginalen förbättrades till 67 (66) % och förbättringen beror på högre hyresintäkter.

DRIFTÖVERSKOTT



Driftöverskottsmarginalen har förbättrats främst beroende på högre intäkter.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Räntetäckningsgraden förbättrades beroende på förbättrat rörelseresultat och lägre låneränta.

Försäljningsintäkter och anskaffningskostnad byggrätter

Försäljningsintäkter 154 Mkr avser sålda bostadsbyggrätter som förvärvats från intressebolaget Stora Ursvik och därefter sålts till NCC. Anskaffningskostnaden har reducerats med upplösning av tidigare eliminerad reavinst.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag avser Järvastaden och Stora Ursvik.

Resultatet minskade till 1 (54) Mkr. Föregående års utfall avser i huvudsak försäljning av aktierna i NS Holding (Norrtorpen).

Resultat tjänsteverksamheten

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

Intäkterna ökade till 126 (119) Mkr och resultatet minskade till 4 (5) Mkr, hänförligt till konferensverksamheten.

Central administration och marknadsföring

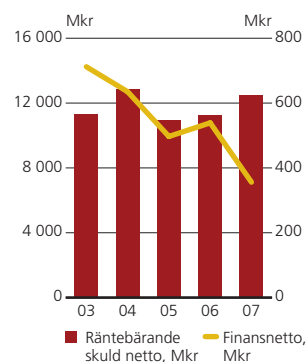
I centrala administrations- och marknadsföringskostnader ingår kostnader för styrelse, verkställande direktör, koncernstaber och koncerngemensam marknadsföring.

Kostnaden för central administration och marknadsföring minskade till 90 (95) Mkr, varav marknadsföringskostnader utgjorde 13 (19) Mkr. Central administration har belastats med 8 (0) Mkr i pensionskostnader avseende avveckling av personal.

Finansiella poster

Ränteintäkter och -kostnader netto minskade med 183 Mkr och uppgick till –356 (–539) Mkr. Minskningen beror på en lägre låneränta till följd av att finansiella derivat med högre ränta i förhållande till marknadsräntan stängdes under fjärde kvartalet 2006 samt en kortare genomsnittlig räntebindningstid.

FINANSNETTO/
RÄNTEBÄRANDE SKULD NETTO



Finansnettot 2007 förbättrades trots en ökad nettoskuld.

Den 31 december 2007 var låneräntan 4,3 (3,2) %, medan marknadsräntan för motsvarande portfölj uppgick till 4,8 %. Den genomsnittliga låneräntan under 2007 minskade till 3,6 (3,7) %. Den genomsnittliga räntebindningen för upplåning minskade till 1,0 (1,1) år. Andelen räntebindningsförfall under de kommande 12 månaderna ökade till 71 (69) %. Räntetäckningsgraden förbättrades till 5,5 (3,5). Vasakronans mål är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0.

En höjning av räntenivån med 1 procentenhet per 31 december 2007 skulle vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindning öka räntekostnaderna med 72 Mkr under de kommande 12 månaderna. Ökningen motsvarar cirka 5 % av resultat efter finansnetto.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster ökade till 1 605 (1 333) Mkr, främst beroende på ett förbättrat driftöverskott och finansnetto.

Realiserad värdeförändring fastigheter

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

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 5 (57) Mkr.

Orealiserad värdeförändring fastigheter

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

Det bedömda marknadsvärdet har påverkats av fastighets-specifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade kontrakt, avflyttningar och investeringar. Marknadsvärdet har även påverkats av förändringar i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakanser.

Den externa värderingen har resulterat i en orealiserad värde-

ökning uppgående till 4 750 (3 253) Mkr, sedan årsskiftet, varav 1 105 (1 686) Mkr under fjärde kvartalet. Marknadsvärdet har ökat med 12,5 (9,9) % jämfört med föregående årsskifte. Värdeökningen beror till cirka 50 % på ökad marknadshyra samt till cirka 40 % på sänkta direktavkastningskrav. Därtill kommer sänkt vakansgrad och investeringsvinster i projekt. Marknadsvärdering av vissa ej detaljplanlagda potentiella byggrätter, vilka tidigare ej åsatts värde, har inneburit en orealiserad värdeökning med 312 Mkr.

Orealiserad värdeförändring finansiella derivat

Orealiserad värdeförändring finansiella derivat ökade till 20 Mkr. Ökningen beror på upplösning av ackumulerad värdeförändring av tidigare säkringsredovisade derivat.

Skatter

Aktuell skatt uppgick till -28 (6) Mkr. Den låga skattekostnaden beror i huvudsak på möjligheter att skattemässigt göra avdrag för vissa investeringar samt ökade skattemässiga avskrivningar.

Uppskjuten skatt ökade till -1 702 (-1 240) Mkr, beroende på orealiserad värdeökning på fastigheter och ökade skattemässiga avskrivningar.

Fjärde kvartalet

Hyresintäkter ökade till 728 (685) Mkr och driftöverskottet förbättrades till 448 (424) Mkr. Resultat efter finansnetto ökade till 441 (223) Mkr, beroende på förbättrat driftöverskott och finansnetto samt försäljningsintäkter byggrätter. Värdeförändringar uppgick till 1 098 (1 641) Mkr och resultat efter skatt minskade till 1 156 (1 372) Mkr.

FINANSERING FÖRFALLOSTRUKTUR 2007-12-31

	Räntebindning			Kapitalbindning		Kreditlöften	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1	9 265	4,3	71	4 355	34	2 010	40
1-2	1 500	4,3	12	3 390	26	1 000	20
2-3	900	3,6	7	900	7	1 000	20
3-4	400	3,8	3	1 000	8	-	-
4-5	380	3,9	3	2 400	18	1 000	20
5-6	-	-	-	650	5	-	-
6-7	500	4,6	4	250	2	-	-
Totalt	12 945	4,3	100	12 945	100	5 010	100

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,0 år. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,2 år. Kreditlöften och likvida medel översteg låneförfall kommande 12 månader.

FINANSIERINGSKÄLLOR 2007-12-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	5 000	2 914	23
MTN-program	20 000	5 664	44
EMTN-program	9 435	333	2
Banklån	4 034	4 034	31
Bindande kreditlöften	5 010	-	-
Totalt	-	12 945	100

Lånen redovisas med nominella belopp. Banklån mot pantbrev uppgick till 1 000 Mkr.

Balansräkning

KONCERNEN

Mkr	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	47	27
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	43 598	37 208
Pågående arbeten i förvaltningsfastigheter	1 638	914
Maskiner och inventarier	27	29
Summa materiella anläggningstillgångar	45 263	38 151
Uppskjutna skattefordringar	210	356
Andelar i intressebolag	43	45
Finansiella anläggningstillgångar	269	498
Summa anläggningstillgångar	45 832	39 077
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	398	615
Skattefordran	181	241
Likvida medel	247	51
Summa omsättningstillgångar	826	907
SUMMA TILLGÅNGAR	46 658	39 984
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	4 000	4 000
Reserver	15	44
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	21 721	17 769
Summa eget kapital¹⁾	25 736	21 813
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	6 116	4 554
Avsatt till pensioner	10	7
Räntebärande låneskulder	8 549	7 267
Icke räntebärande skulder	375	486
Summa långfristiga skulder	15 050	12 314
Kortfristiga skulder		
Räntebärande låneskulder	4 384	4 445
Icke räntebärande skulder	1 488	1 412
Summa kortfristiga skulder	5 872	5 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	46 658	39 984
¹⁾ Hänförligt till moderbolagets aktieägare.		
NYCKELTAL		
Avkastning eget kapital, %	19,3	16,8
Räntebärande skulder, netto	12 517	11 285
Soliditet, %	55	55

Kommentarer till balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Extern värdering av hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen och byggrätter har utförts av DTZ och Newsec. Vasa-kronans fastigheter har värderats som enskilda objekt. Marknadsvärdet bedöms överstiga summan av de enskilda fastigheterna, då marknaden värderar portföljer högre än enskilda objekt. Marknadsvärdet har påverkats av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade kontrakt, avflyttningar och investeringar. Marknadsvärdet har även påverkats av förändringar i marknadshyror, direktavkastningskrav, vakanser och investeringsvinster i projekt.

Fastigheternas bedömda värde inklusive pågående projekt och byggrätter ökade med 7 114 Mkr till 45 236 (38 122) Mkr. Justerat för köp och försäljningar av fastigheter samt investeringar, uppgick den orealiserade värdeförändringen till 4 750 (3 253) Mkr, en ökning med 12,5 (9,9) %.

Pågående arbeten i fastigheter

Pågående arbeten ökade med 724 Mkr till 1 638 (914) Mkr, på grund av en större projektportfölj och att upparbetade belopp i pågående projekt ökade. Total projektportfölj ökade till 3 145 (2 841) Mkr. Projekten har en låg vakansgrad och består till största delen av långa hyresavtal med statliga kunder.

Under fjärde kvartalet driftsattes projekten Bremen i Stockholm, Kungsängen i Uppsala och Tegen i Solna med ett sammanlagt investeringsbelopp på 592 Mkr. Projekten Svea Artilleri i Stockholm och Heden 46:1 i Göteborg startades med ett sammanlagt investeringsbelopp på 585 Mkr.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag består av gemensamt ägda exploateringsbolag med NCC och Skanska.

Andelar i intressebolag minskade med 2 Mkr till 43 (45) Mkr.

Finansiella anläggningstillgångar

MARKNADSVÄRDE

Mkr	2007	2006
Marknadsvärde 1 januari	38 122	32 827
Investerat	1 656	1 047
Köpta fastigheter	868	1 385
Sålda fastigheter	-160	-390
Orealiserad värdeförändring	4 750	3 253
Marknadsvärde 31 december	45 236	38 122

Orealiserad värdeökning uppgick till 12,5 %.

De finansiella anläggningstillgångarna minskade med 229 Mkr till 269 (498) Mkr, genom amortering.

Räntebärande skuld, netto

Koncernens räntebärande skuld netto ökade med 1 232 Mkr till 12 517 (11 285) Mkr beroende på ökade investeringar och höjt utdelningsbelopp. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 11 893 (11 625) Mkr.

Likvida medel ökade med 196 Mkr till 247 (51) Mkr. Räntebärande fordringar minskade med 204 Mkr till 179 (383) Mkr.

Räntebärande skulder brutto ökade med 1 221 Mkr till 12 933 (11 712) Mkr. Genomsnittlig kapitalbindning minskade till 2,2 (2,5) år.

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisat värde för fastigheter och skattemässigt värde. Värdering sker till nominellt belopp, således utan diskontering. Redovisning sker som uppskjuten skattefordran respektive skatteskuld.

Uppskjuten skattefordran minskade med 146 Mkr till 210 (356) Mkr. Minskningen beror på återföring av tidigare gjorda nedskrivningar. Uppskjuten skatteskuld ökade med 1 562 Mkr till 6 116 (4 554) Mkr på grund av orealiserad värdeökning på fastigheter och ökade skattemässiga avskrivningar.

Eget kapital

Eget kapital ökade med 3 923 Mkr till 25 736 (21 813) Mkr, främst beroende på orealiserad värdeökning fastigheter.

Avkastning

Avkastning på eget kapital ökade till 19,3 (16,8) %.

AVKASTNINGSKRAV

Vid värderingarna har följande avkastningskrav tillämpats:	%
Stockholms innerstad	4,25–5,75
Stockholms ytterstad	5,25–6,00
Uppsala	5,25–6,25
Göteborg	4,60–5,80
Malmö	5,10–6,50
Lund	5,40–6,50

Avkastningskravet har under 2007 sjunkit något i Stockholm, Göteborg och Malmö.

MARKNADSVÄRDEN JÄMFÖRBARA FASTIGHETER

Mkr	2007	2006	Förändring	%	Investerat 2007	Nettoförändring, %
Stockholm	26 479	22 928	3 551	15	-459	13
Uppsala	2 148	1 912	236	12	-83	8
Göteborg	7 646	6 205	1 441	23	-477	16
Malmö	5 688	5 175	513	10	-135	7
Lund	1 796	1 272	524	41	-337	15
Totalt	43 757	37 492	6 265	17	-1 491	13

Den höga nettoökningen av marknadsvärden i Göteborg och Lund förklaras av investeringsvinster i projekt.

PÅGÅENDE FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Investering, Mkr	Upparbetat t o m 071231	Lokalarea, m ²	Beräknad färdigställt	Vakansgrad area, %
Göteborg	Heden 705:14, Polishuset	753	390	43 000	dec 2009	0
Stockholm	Fruktkorgen 1, Kungsholmen	550	150	23 910	dec 2009	0
Lund	Nya Vattentornet 4	540	294	27 550	dec 2008	0
Stockholm	Svea Artilleri 14, Östermalm	419	21	17 233	dec 2010	100
Göteborg	Heden 46:1, Tingsrätten ¹⁾	160	16	16 455	dec 2009	0
Göteborg	Nordstan 8:27	135	110	16 260	juni 2008	0
Stockholm	Beridarebanan 11, City	114	86	8 800	juni 2008	30
Stockholm	Vega 4, City	88	45	3 931	juni 2008	87
Malmö	Kronan 10 & 11	84	42	13 369	dec 2008	13
Lund	Spettet 3	80	51	8 680	dec 2008	0
Summa		2 923	1 205	179 188		
Projekt mellan 10 och 50 Mkr		222	128			
Totalt		3 145	1 333			

¹⁾ Hälftenägt med NCC, Vasakronans andel redovisas.

Projektportföljen ökade till 3 145 (2 841) 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.

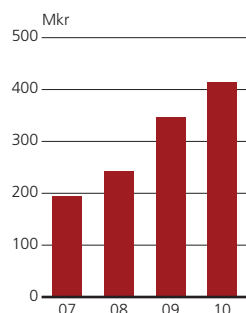
Soliditet och belåningsgrad

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

Belåningsgraden minskade till 28 (30) % av det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna.

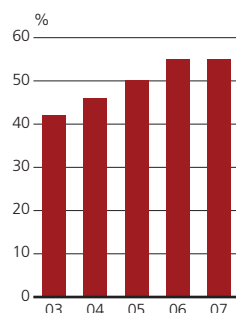
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Mkr	2007	2006
Ingående eget kapital 1 januari	21 813	18 524
Utdelning	-698	-254
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-29	134
Periodens resultat	4 650	3 409
Utgående eget kapital 31 december	25 736	21 813

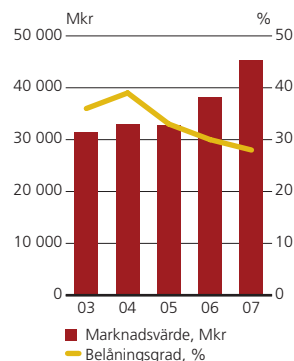
DRIFTÖVERSKOTT-
UTVECKLING, PÅGÅENDE
FASTIGHETSPROJEKT

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

SOLIDITET, 31 DECEMBER



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

MARKNADSVÄRDE /
BELÅNINGSGRAD

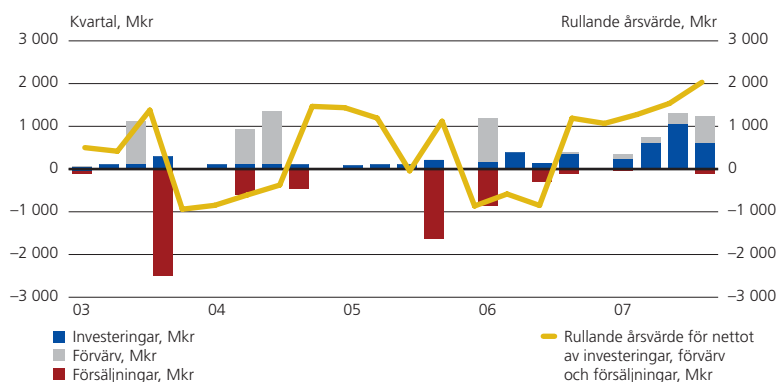
Belåningsgraden minskade beroende på ökat marknadsvärde och uppgick till 28 %.

Kassaflödesanalys

KONCERNEN

Mkr	2007	2006
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 961	1 872
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-70	-141
Ränteintäkter	41	29
Räntekostnader	-397	-568
Betald skatt	32	-459
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 567	733
Förändringar av kortfristiga fordringar	217	17
Förändringar av kortfristiga skulder	66	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 850	747
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar	-1 667	-1 047
Förvärv av fastigheter	-868	-1 385
Förvärv av intressebolag	-3	-4
Försäljning fastigheter	160	390
Försäljning intressebolag	0	819
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-97	-17
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	300	1 387
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 175	143
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utbetald utdelning	-698	-254
Upptagna lån	7 410	5 910
Amorterade lån	-6 191	-6 823
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	521	-1 167
Periodens kassaflöde	196	-277
Likvida medel vid årets början	51	328
Likvida medel vid periodens slut	247	51

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR



Investeringar och förvärv har överstigit försäljningar av fastigheter under perioden.

Kommentarer till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, ökade med 834 Mkr till 1 567 (733) Mkr. Ökningen beror främst på minskad betald skatt och förbättrat finansnetto.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, ökade med 1 103 Mkr till 1 850 (747) Mkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –2 175 (143) Mkr. Förändringen förklaras främst av att föregående år innehåller försäljning av aktier och förlagslån i Norrporten för 1 905 Mkr.

Investeringar i fastigheter ökade med 620 Mkr och uppgick till 1 667 (1 047) Mkr, vilket beror på en större projektportfölj. Förvärv av fastigheter minskade och uppgick till 868 (1 385) Mkr. Försäljning av fastigheter minskade och uppgick till 160 (390) Mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 521 (–1 167) Mkr. Utbetald utdelning ökade till 698 (254) Mkr. Upptagna lån med avdrag för amortering av lån resulterade i en nettoökning av lån på 1 219 (nettoamortering 913) Mkr. Nettoökningen av lån beror på att investeringar och förvärv översteg försäljningar.

FASTIGHETSFÖRÄRV

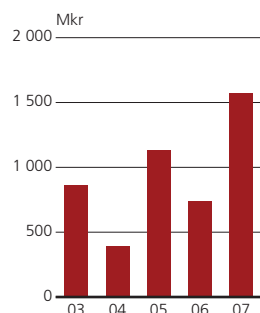
Kontraksdatum	Ort	Fastighet	Säljare	Köpeskilling Mkr	Tillträdesdag
2007-02-01	Solna	Rosenborg 2 & 3 (byggrätter)	JM	96	2007-03-07
2007-05-22	Göteborg	Masthugget 10:3	Sätla Holding	35	2007-06-14
2007-06-14	Göteborg	Lindholmen 28:1	GFK Personal	105	2007-07-02
2007-12-03	Solna	Rosenborg 1	JM	380	2007-12-19
2007-12-11	Malmö	Priorn 2	Wihlborgs	145	2007-12-18
2007-12-19	Uppsala	Kungsängen 4:4	GE Real Estate	107	2007-12-19
2007-12-19	Göteborg	Lorensberg 45:16	Folksam	125	2008-02-01 ¹⁾
Summa				993	

¹⁾ Redovisas på tillträdesdagen.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

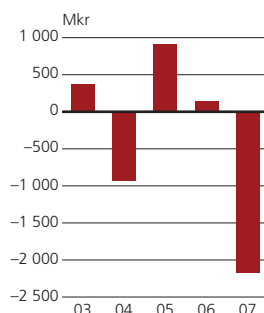
Kontraksdatum	Ort	Fastighet	Köpare	Köpeskilling Mkr	Tillträdesdag
2007-03-01	Göteborg	Heden 46:1, 46:2	Hälftenägt bolag med NCC	45	2007-03-01
2007-05-30	Sundbyberg	Sundbyberg 2:84	Pysslingen	15	2007-12-05
2007-12-11	Malmö	Neptun 6	Wihlborgs	84	2007-12-18
2007-12-21	Sundbyberg	Sundbyberg 2:44	NCC	16	2007-12-21
Summa				160	

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL



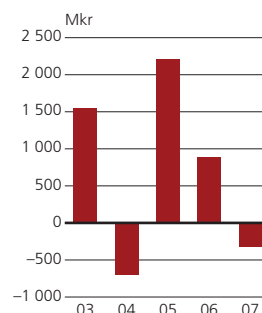
Kassaflödet ökade 2007 främst beroende på minskad betald skatt och förbättrat finansnetto.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN



Kassaflödet var negativt 2007 på grund av ökade investeringar och fastighetsförvärv.

KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERINGSVERKSAMHETEN



Kassaflödet från den löpande verksamheten med avdrag för investeringsverksamheten var negativt 2007.

Övriga uppgifter

Personal

Per den 31 december 2007 var 403 (396) personer anställda i Vasakronan, varav antalet anställda i Vasakronan Service Partner uppgick till 157 (146) personer.

Utdelning

Styrelsen i Vasakronan AB föreslår årsstämman en utdelning om 791 (698) Mkr, en ökning med 13 %. Utdelningen är i enlighet med utdelningsmålet, som är fastställt till 50 % av resultat efter finansiella poster och realiserad värdeförändring med avdrag för aktuell skatt.

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.

Vasakronans risker beskrivs i Årsredovisning 2006 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 senaste avgivna årsredovisning.

Ändrad redovisning av finansiella derivat

Vasakronan har ändrat redovisning av finansiella derivat genom att säkringsredovisning har avvecklats. Värdeförändringar redovisas från och med 1 januari 2007 i resultaträkningen som Orealiserad värdeförändring finansiella derivat. Tidigare redovisades derivaten, beroende på typ av säkring, antingen som en reservering i eget kapital, vilket gällde merparten av derivat, eller över finansiella poster i resultaträkningen.

Reserveringen i eget kapital 44 Mkr avseende derivatportföljen per 31 december 2006 löses upp i takt med derivatens återstående löptid.

Ändrad redovisning av vidarefakturerad elkostnad

Vasakronan har ändrat redovisning av vidarefakturerad elkostnad, så kallad utläggsredovisning. Nettoredovisning av elkostnad och motsvarande intäkt sker när Vasakronan vidareförmedlar el till hyresgäster och inga vinstpåslag utgår. Effekten för Vasakronan 2007 blir att hyresintäkter och energikostnad minskar med 29 (25) Mkr. Omräkning har skett för föregående år.

Moderbolag

Hyresintäkterna för moderbolaget Vasakronan AB uppgick till och med december 2007 till 2 390 (2 293) Mkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster blev 1 606 (1 499) Mkr. Moderbolagets köp från andra koncernbolag uppgick till 22 (22) Mkr.

Likvida medel var på balansdagen 239 (48) Mkr. Investeringar inklusive fastighetsförvärv uppgick till 1 119 (789) Mkr. Räntebärande skulder uppgick till 12 919 (11 877) Mkr. Av dessa var 4 383 (4 445) kortfristiga och 8 536 (7 432) Mkr långfristiga.

Händelser efter periodens utgång

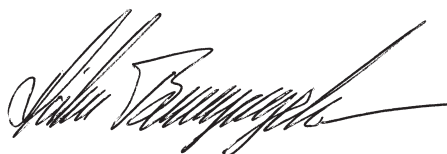
Den 15 januari med tillträde 1 februari har Vasakronan förvärvat fastigheten Tigern 1 i Malmö för 69 Mkr. Säljare är privatpersoner.

Prognos för 2008

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

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

Stockholm den 31 januari 2008



Håkan Bryngelson
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Fastighetsinnehav 2007-12-31

	Hyresintäkter		Driftöverskott		Marknadsvärde		Vakansgrad		Lokalarea		Fastigheter 31 dec 2007 antal
	Jan-dec 2007 Mkr	Jan-dec 2006 Mkr	Jan-dec 2007 Mkr	Jan-dec 2006 Mkr	31 dec 2007 Mkr	31 dec 2006 Mkr	31 dec 2007 Hyra, %	31 dec 2006 Hyra, %	31 dec 2007 1 000 m ²	31 dec 2006 1 000 m ²	
Stockholm innerstad	1 276	1 223	875	840	20 693	17 842	5	7	602	602	43
Stockholm ytterstad	442	391	284	224	6 787	5 537	7	14	396	384	32
Uppsala	169	138	107	83	2 255	1 912	5	7	141	124	21
Göteborg	482	444	328	308	7 872	6 312	2	3	300	294	27
Malmö	442	424	274	270	5 833	5 247	3	4	340	329	34
Lund	98	94	64	62	1 796	1 272	1	1	71	70	14
Eliminering	-35	-33	-14	-9	-	-	-	-	-	-	-
Koncernen totalt	2 874	2 681	1 918	1 778	45 236	38 122	4	7	1 850	1 803	171

LOKALTYPEN 2007-12-31

	Hyresintäkter, Mkr	Andel, %	Hyresvärde, kr/m ²
Kontorslokaler	2 196	76	1 856
Butiker	366	13	2 510
Garage/Förråd	120	4	405
Bostäder	28	1	861
Övrigt	164	6	1 170
Totalt	2 874	100	1 583

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



Uthyrningen har varit stark i Kista under 2007. Vakansgraden är 5 % i både Kista Science Tower och i Kista Entré.

Nyckeltal och definitioner

	2007	2006
Fastighetsrelaterade		
Marknadsvärde, Mkr	45 236	38 122
Lokalarea, 1 000 m ²	1 850	1 803
Investeringar, Mkr	1 667	1 047
Fastighetsköp, Mkr	868	1 385
Fastighetsförsäljningar, Mkr	160	390
Vakansgrad hyra, %	4	7
Vakansgrad area, %	6	8
Finansiella		
Driftöverskottsmarginal, %	67	66
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	3,5
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	24 048	20 290
Avkastning på eget kapital, %	19,3	16,8
Kassaflöde	1 567	733
Soliditet, %	55	55
Belåningsgrad, %	28	30
Räntebärande skuld, netto	12 517	11 285
Låneränta på balansdagen, %	4,3	3,2
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr	1 163	852
Kassaflöde per aktie, kr	392	183
Eget kapital per aktie, kr	6 434	5 453
Antal aktier, tusental	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

Hyresintäkter 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.

Välkommen till en bättre värld

Vasakronan är det ledande fastighetsföretaget i Sverige. Inriktningen är kontorslokaler och butiker, kompletterat med ett stort tjänsteutbud.

Vasakronan finns i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

Fastighetsbeståndet omfattar 171 fastigheter med en total area på drygt 1,8 miljoner m². Här ska cirka 65 000 människor trivas och vara kreativa i sitt arbete. Service och funktion är viktigt och medför stora krav på Vasakronan som hyresvärd.

RAPPORTER

Delårsrapport januari–mars 2008	22 april 2008
Halvårsrapport januari–juni 2008	11 juli 2008
Delårsrapport januari–september 2008	27 oktober 2008
Bokslutsrapport 2008	januari 2009
Årsredovisning 2008	februari 2009
Annual Report 2008	mars 2009

ÅRSSTÄMMA

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

MEDIA- OCH ANALYTIKERMÖTEN

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

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