



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 171 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.

Innehåll

Koncernens verksamhet

Vasakronan 2007	1
Ekonomi i korthet	1
VD-kommentar och prognos inför 2008	2
Strategisk inriktning	6
Mål och måluppfyllelse	6
Risker och möjligheter	10
Marknadsvärdering	12
Finansiell riskhantering och finansiering	14
Marknad, kunder och konkurrenter	16
Vasakronans verksamhet	22
– Stockholm	24
– Uppsala	28
– Göteborg	30
– Malmö	34
– Lund	38
Projektutveckling	40
Tjänster	42
Miljö- och samhällsansvar	46
Medarbetarna	53

Förvaltningsberättelsen omfattar omslagsflikens Koncernöversikt samt sidorna 1 och 4–88 exklusive de finansiella rapporterna.

Finansiella rapporter

Finansiella rapporter	58
– Redovisnings- och värderingsprinciper	59
– Resultaträkning med kommentarer	62
– Balansräkning med kommentarer	66
– Förändring i eget kapital med kommentarer	69
– Kassaflödesanalys med kommentarer	70
– Vasakronan AB – moderbolaget	72
– Noter	74
Förslag till vinstdisposition	88
Revisionsberättelse	89

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	90
Styrelse och revisorer	94
Koncernledning	94

Övrig information

10-årsöversikt	96
Nyckeltal	98
Kvartalsdata	99
Definitioner – Historik	100
Finansiell information	101
Adresser	102
Sökordsregister	103



Koncernöversikt

Verksamhet



Stockholm och Uppsala



Vasakronan har ett attraktivt fastighetsbestånd i centrala Stockholm, Solna, Kista och Uppsala. Bland profilfastigheterna finns fyra av de fem Hötorgshuset, Sverigehuset, Garnisonen, Kista Science Tower och Kista Entré. Under 2007 har uthyrningen varit framgångsrik och vakanserna har sjunkit, särskilt i Stockholms innerstad och Kista. Vasakronan har även en omfattande portfölj för projektutveckling i Stockholm. I Uppsala har fastighetsbeståndet under senare år fördubblats genom förvärv av Norrportens fastighetsbestånd i Uppsala.

Göteborg



Vasakronans fastighetsbestånd i Göteborg är koncentrerat till delmarknaderna Inom Vallgraven, Gullbergsvass och Ullevi-området. Efterfrågan på kontor är fortsatt god och vakanserna har sjunkit. Lilla Bommen, Polishuset vid Ullevi och före detta Sjöbefälsskolan är kända profilfastigheter i Göteborg. En första expansion har skett till Norra Älvstranden på Hisingen genom fastighetsförvärv under 2007. Det pågår stora projekt mellan Nya och Gamla Ullevi, där Vasakronan investerar cirka 1,5 miljarder kronor i om- och nybyggnad för polisen och en ny tingsrätt.

Öresund – Malmö och Lund



I Malmö är Vasakronans fastighetsbestånd koncentrerat från köpcentrat Triangeln till Stortorget samt vid Inre och Västra Hamnenområdet. De mest kända profilfastigheterna är Triangelns köpcentrum med hotell Hilton och fastigheten Bylgia i Inre Hamnen. I Malmö har Vasakronan ett stort inslag av butiker längs Södra Förstadsgatan. Vakansgraden är mycket låg både i Malmö och Lund. I Lund har Vasakronan fastigheter både i de centrala delarna och i utvecklingsområdet Brunnsög. Ett nybyggnadsprojekt pågår för Sony Ericsson för cirka 540 Mkr.

Tjänster

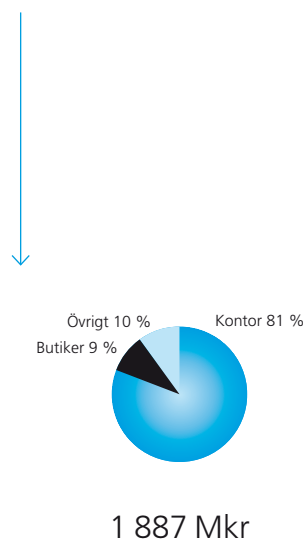


För att göra hyresgästerna än mer nöjda med Vasakronan som samarbetspartner har Vasakronan utvecklat ett tjänstekoncept. Vasakronan Service Partner erbjuder tjänster för en kostnadseffektiv och besvärsfri arbetsmiljö inom konferens, vaktmästeri, restaurang- och cateringverksamhet, receptions- och telefonitjänster samt telemarketing. Vasakronan Service Partner har haft en kraftig tillväxt sedan det bildades för tio år sedan och har flera gånger blivit premierat som ett tillväxtföretag.

Koncernen, totalt >>>>>

Lokalarea 1 850 000 m²

Intäkter

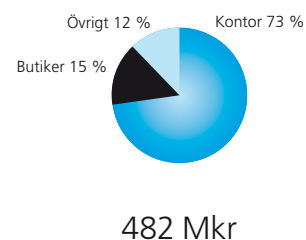
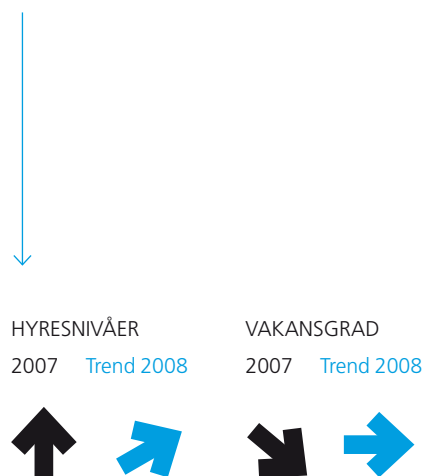


Driftöverskott

1 266 Mkr

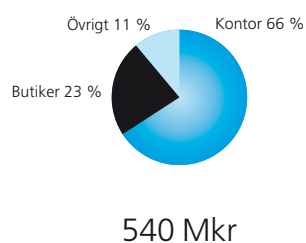
Vasakronans hyresintäkter i Stockholm och Uppsala var i genomsnitt 1 697 kr/m² och driftöverskottet var i genomsnitt 1 133 kr/m². Fastighetspriserna i Stockholm är de högsta i Sverige.

Marknad



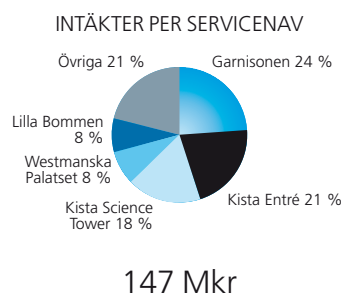
328 Mkr

I Göteborg var hyresintäkterna i genomsnitt 1 621 kr/m² och driftöverskottet i genomsnitt 1 257 kr/m².



338 Mkr

I Malmö och Lund var Vasakronans hyresintäkter i genomsnitt 1 329 kr/m² och driftöverskottet i genomsnitt 867 kr/m².



4 Mkr¹⁾

Vasakronan Service Partner når drygt 70 % av Vasakronans kunder i Stockholm, cirka 40 % av kunderna i Göteborg och knappt 25 % av kunderna i Malmö. Intäkterna ökade för tionde året i rad, under 2007 med cirka 5 %.



2 874 Mkr²⁾

1 918 Mkr²⁾

¹⁾ Resultat efter avskrivningar
²⁾ Koncernen totalt efter elimineringar

Vasakronan 2007 – på två minuter

- **Marknaden för kommersiella lokaler** har under 2007 karaktäriserats av sjunkande vakanser och stigande hyresnivåer. Direktavkastningskraven ligger kvar på en relativt låg nivå. Sysselsättningen har fortsatt att öka i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Lund.
- **Vasakronan har följt en konsekvent tillväxtstrategi.** Under 2007 har hyresintäkterna ökat, vakanserna minskat och driftöverskottet fortsatt att förbättras.
- **Marknadsvärdet på fastigheterna ökade** från 38,1 till 45,2 miljarder kronor till följd av höjda marknadshyror, sänkta direktavkastningskrav och investeringar.
- **Vasakronan har expanderat projektportföljen** under de senaste åren och i december 2007 uppgick den till 3 145 (2 841) Mkr. Investeringarna ökade till 1 667 (1 047) Mkr.
- **Vasakronan har fastighetsbranschens nöjdaste kunder** och engagerade medarbetare som systematiskt arbetar för att fortsätta bygga långsiktig kundlojalitet.
- **Vasakronan har som mål att minska klimatpåverkan** och gå i spetsen för hållbar utveckling. Värmeenergiförbrukningen är 25 % lägre än riksgenomsnittet för lokaler. 2008 är Vasakronan ett klimatneutralt fastighetsföretag.
- **Under 2007 skapade Vasakronan det hittills högsta resultatet** till följd av en kompetent organisation, ökade hyresintäkter, sänkta vakansgrader och realiserad värdeökning i fastighetsbeståndet. Den finansiella positionen är stark.
- **Utsikterna för 2008** är att resultat efter finansiella poster, före värdeförändring och exklusive resultat vid försäljning av byggrätter, förväntas vara kvar på samma höga nivå som under 2007.

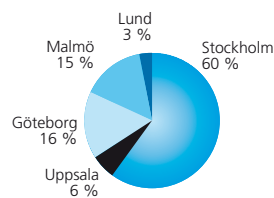
Ekonomi i korthet

EKONOMISKA DATA

Mkr	2007	2006	2005
Hyresintäkter	2 874	2 681	2 666
Resultat efter finansiella poster	1 605	1 333	1 271
Resultat efter skatt	4 650	3 409	1 681
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	3,5	3,6
Kassaflöde	1 567	733	1 127
Marknadsvärde, fastigheter	45 236	38 122	32 827
Soliditet, %	55	55	50
Vakansgrad, hyra %	4	7	8

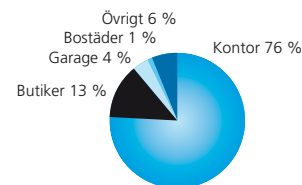
HYRESINTÄKTER

PER GEOGRAFISK MARKNAD



Vasakronans hyresintäkter är koncentrerade till Sveriges tillväxtregioner.

PER LOKALTYP



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





Historiskt starkt rörelseresultat

2007 genererade Vasakronan sitt hittills starkaste resultat till följd av en konsekvent strategi att skapa ett attraktivt fastighetsbestånd i Sveriges fem mest expansiva storstäder med nöjda kunder och ett starkt varumärke. Inriktningen är att långsiktigt äga, förvalta, förädla och komplettera beståndet.

Fastighetsportföljen innehåller ett antal av marknadens mest attraktiva och moderna fastigheter i bästa läge och kompletteras av en stor projektutvecklingsportfölj. Sammantaget ger det Vasakronan en konkurrenskraftig plattform för tillväxt och fortsatt god avkastning.

En kapitalkrävande fastighetsverksamhet måste baseras på uthållighet och att minimera risk. Vasakronan har valt att agera på marknader med störst tillväxtpotential och värdemässig hävstång över tiden. Sett över en konjunkturcykel innebär det större värdemässig förändring, och långsiktigt bättre avkastning. Portföljen i Stockholm är något mera volatil, vilket balanseras av stabila resultat i Göteborg, Malmö, Uppsala och Lund.

Sveriges ekonomiska utveckling har varit god under flera år, men först under 2006–2007 konstaterades en påtaglig förbättring av sysselsättningen inom kontorssktorn – framför allt på de starka tillväxtmarknader som Vasakronan verkar. Den ökade efterfrågan på lokaler, tillsammans med en stark intern uthyrningsorganisation och kundorientering, har resulterat i en fortsatt ökad uthyrningsgrad, marknadens lägsta vakanser och stigande intäkter. Hyresnivåerna i tecknade kontrakt har kunnat ökas, vilket har bidragit till den organiska tillväxten. Successivt minskade operativa kostnader, en aktiv finansverksamhet och en marginell skattebelastning har gett en lägre total kostnads massa och ett historiskt starkt resultat.

Fastighetsmarknaden har varit stark under 2007. Investerarmarknaden efterfrågar fastigheter i bra lägen, vilket på Vasakronans delmarknader har lett till sjunkande direktavkastningskrav. Detta har medfört en positiv värdeutveckling av beståndet

med 12,5 %, som också understöts av antaganden om en positiv hyresutveckling.

På statens försäljningslista

Redan vid den nya regeringens tillträde i oktober 2006 aviserades att Vasakronan var ett av de företag som staten ämnade avyttra under mandatperioden. Under våren 2007 skedde beredning av frågan och ett riksdagsbeslut fattades den 20 juni 2007. Under hösten 2007 och vintern 2008 genomförs ett utförligt analysarbete, som underlag för ägarens kommande beslut om den fortsatta försäljningsprocessen. Någon tidplan för detta arbete har inte fastlagts. Rådgivare i processen är JP Morgan, Catella, Cederquist Advokatbyrå och Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Analysen bekräftar att Vasakronan är ett starkt företag med en konkurrenskraftig fastighetsportfölj, unikt kopplad till ett välutvecklat tjänsteutbud, ledande marknadspositioner och en kompetent organisation.

Att under lång tid utgöra ett försäljningsobjekt innebär dock stora utmaningar. Förutom en ökad arbetsbelastning för stora delar av organisationen krävs betydande insatser att informera och motivera medarbetarna under en tid då spekulatio- nerna i marknaden är påtagliga.

Kritiska framgångsfaktorer

Vasakronans inriktning att vara en framgångsrik fastighetsförvaltare i en konkurrensutsatt marknad, präglad av internationellt sett korta hyresavtal, kräver konsekventa strategier och fokus på kritiska framgångsfaktorer.

■ Kunden

Med fokus på hyresmarknaden utgör kundrelationen den mest kritiska framgångsfaktorn. En kortvarig hyresrelation är oftast olönsam då det är kostsamt att byta hyresgäst. Genom nöjda kunder strävar Vasakronan efter att skapa långvariga relationer. En kompetent drift- och förvaltningsorganisation arbetar med hög effektivitet enligt en tydlig kundvårdsprocess. Satsningen på en egen tjänste- verksamhet ger kunderna möjlighet att köpa kom-

pletterande kringtjänster för en besvärsfri tillvaro i våra lokaler. Vasakronan har idag marknadens mest nöjda kunder, den lägsta vakansen och låg omsättningshastighet av hyresgäster.

■ Produkten

Den enskilda fastigheten och lokalen utgör produkten för våra kunder och för att vara framgångsrik måste vi erbjuda en portfölj av välutvecklade fastigheter i attraktiva lägen. Utgångspunkten är att ständigt vara stark i hyresmarknaden och snarare erbjuda attraktiva arbetsplatser än enbart lokaler. Hög beredskap för anpassningar och flexibla lösningar är nödvändiga konkurrensfaktorer när kundkraven förändras. Inriktningen är att med lönsamhet skapa fastigheter i kluster, som kan ge hög effektivitet i förvaltning, service och expansionsmöjligheter för kunderna. Samtidigt som det finns kunskap om att kunderna ogärna flyttar från ett etablerat geografiskt område.

■ Medarbetare

Vasakronan driver en kunskapsintensiv tjänste- verksamhet. All kundnära verksamhet sker i egen regi utifrån filosofin att kundrelationen inte bör outsourcas. Det är en framgångsfaktor att medarbetarna är motiverade, delaktiga, kompetenta och stolta. En god arbetsmiljö, kompetensutveckling och en förankrad värdegrund, baserad på öppen kommunikation, har medfört att 94 % av våra medarbetare känner delaktighet i företagets mål och trivs på Vasakronan.

■ Stark image

En stark image är viktigt för Vasakronan i relationerna med kunder och för förmågan att finna nya kunder. Varje förhyrning är en betydande affär för alla inblandade och har karaktären av en sällan- köpsprodukt. Här spelar stark image en stor roll, inte enbart för beslutsfattarna, utan även för alla de 65 000 personer som arbetar eller kommer att arbeta i Vasakronans lokaler. Vårt mål är att bygga långsiktig lojalitet och Vasakronans varumärke är idag fastighetsmarknadens mest kända. Detta har gett konkreta resultat hos befintliga och potentiella kunder, stolthet och drivkraft i organisationen samt hög attraktionskraft på universitet och högskolor.



■ Finansiell styrka

Tillväxt bygger till stor del på möjligheten att expandera genom investeringar i förvärv och projektutveckling. Dessa möjligheter skapas av en väl fungerande basverksamhet med trygga kassaflöden, en stark balansräkning med lånepotential och en kompetent finansverksamhet. Vasakronan har en bra resultatutveckling och en stark finansiell plattform. Detta möjliggör en kort räntebindning och skapar en effektiv låneportfölj, med en av marknadens lägsta snittlåneräntor.

Fokus på hållbar utveckling

Att arbeta med hållbar utveckling har varit en av Vasakronans grundvärderingar sedan bildandet. Målet är att både skapa ökad lönsamhet och agera ansvarsfullt ur ett samhällsperspektiv. De senaste årens ökade insikt om klimatfrågan, och allt större krav från kunder och intressenter på ansvarstagande företag, är självklart viktiga drivkrafter. Skärpt lagstiftning, stigande energipriser och höjda försäkringspremier är några aktuella frågor som har konkret påverkan på Vasakronans verksamhet.

Fastigheter står för 36–40 % av jordens energiförbrukning och erbjuder den snabbaste och enklaste förbättringspotentialen.

Vasakronan inledde sitt arbete 1995 med att utbilda all personal i de grundvillkor som stiftelsen "Det Naturliga Steget" utvecklade. År 2001 blev Vasakronan det första fastighetsbolaget att miljöcertifieras enligt ISO 14001. Vasakronan var redan 2004 med och bildade klimatköretaget BLICC, Business Leaders Initiative on Climate Change, ett nätverk som verkar för minskad belastning på klimatet.

Vasakronans konkreta miljöarbete är inriktat på energieffektiviseringar samt aktiva val av energikällor och byggmaterial. Ett övergripande mål är att minska miljöpåverkan från energianvändningen. Under 2007 har vi reducerat utsläppen av koldioxid med över 40 %, genom effektivare uppvärmning, utfasning av olja som energikälla samt delvis leveranser av klimatneutral fjärrvärme. Fortfarande genererar vår verksamhet en del koldioxidutsläpp, men genom investering i kompenserande

åtgärder kan Vasakronan som ett av världens första fastighetsbolag från och med 2008 benämnas klimatneutralt. Målet är dock att utsläppen från verksamheten ska fortsätta minska. Miljö- och klimatfrågor står högt på dagordningen i företaget och utgör viktiga beslutsriterier vid affärsbeslut.

Bedömningar och prognos inför 2008

Den ekonomiska utvecklingen internationellt och i Sverige är mer svårbedömd än tidigare. De fulla effekterna av den finansiella oron, huvudsakligen relaterade till bolånekrisen i USA, kan ännu ej överblickas. Priset på risk har ökat och märks i kreditinstitutens ökade räntemarginaler och en mer restriktiv kreditmarknad. Fastighetspriserna faller i USA och England, medan de hittills varit stabila i Sverige.

Sverige bedöms få en bättre tillväxt än många konkurrentländer inom EU och USA, men inte på den nivå som tidigare antagits. Sysselsättningen i kontorssektorn förväntas dock öka under 2008 men i något lägre takt än 2007. Detta kommer leda till en viss minskad vakans i marknaden och till fortsatta hyresökningar i attraktiva lägen.

Fastighetsmarknaden är mer tudelad än tidigare. Efterfrågan är fortsatt god på attraktiva objekt i bra lägen medan sämre objekt är svårare att omsätta. Under 2008 kan direktavkastningskraven öka, vilket ska kunna mötas av en stark hyresmarknad och en svagare ränteutveckling än vad som tidigare förutspåts.

Vasakronans projektvolym ökar till rekordnivå under 2008 liksom investeringarna. Projektportföljen innehåller till största del fullt uthyrda objekt till starka motparter med långa hyreskontrakt. Vasakronan kommer successivt att driftsätta projekt under 2008–2010 med en hyresvolym på årsbasis av 400 Mkr, vilket leder till en fortsatt tillväxt av hyresintäkter och driftöverskott. Ett

ökat driftöverskott kommer dock att belastas av ökade räntekostnader till följd av höjd ränta i låneportföljen.

Vasakronans prognos för 2008 är att resultatet efter finansiella poster, före värdeförändring och exklusive resultat vid försäljning av byggrätter, förväntas uppgå till 1 500 (1 477) Mkr. Detta innebär att Vasakronan kommer att ha ett fortsatt starkt resultat under 2008.

Stockholm den 15 februari 2008

Håkan Bryngelson





A photograph of a modern office building with a white facade and large glass windows. Several glass-walled meeting pods with orange frames are visible, some containing people working. The building has a clean, minimalist design with a mix of white and grey tones.

Attraktiva fastigheter förvaltade av en lyhörd och kompetent organisation har gett nöjda kunder. En konsekvent strategi har lett till ett fokuserat fastighetsbestånd renodlat till kontor och butiker.

Strategisk inriktning

Vasakronans uppdrag från ägaren är att som fastighetsföretag långsiktigt uppnå högsta möjliga totalavkastning på det egna kapitalet.

Vision

Vasakronan ska vara Sveriges ledande fastighetsföretag som investeringsobjekt, hyresvärd och arbetsgivare.

Som investeringsobjekt ska Vasakronan

- uppfylla de villkor som ställs på ett välrenommerat börsnoterat företag och vara ansett som den bästa investeringen bland svenska fastighetsföretag.

Som hyresvärd ska Vasakronan

- vara erkänd som den mest kompetenta fastighetsägaren.

Som arbetsgivare ska Vasakronan

- erbjuda branschens bästa utvecklingsmöjligheter och arbetsmiljö för sina medarbetare.

Affärsidé

Vasakronan erbjuder attraktiva kontorslokaler med kundanpassade tjänster i svenska storstadsregioner med nöjda och lojala kunder.

Mål och måluppfyllelse

Finansiella mål och måluppfyllelse

Målen är satta för att fungera som incitament för långsiktig tillväxt med begränsad finansiell risk.

Målen är en kombination av

- hög avkastning
- hög utdelningskapacitet
- hög tillväxtpotential
- finansiell stabilitet



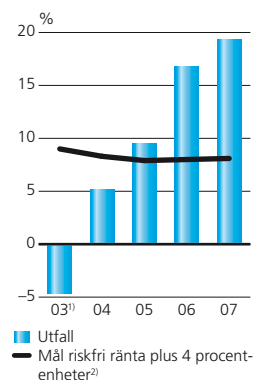
Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital ska långsiktigt överstiga den riskfria räntan med minst 4 procentenheter.

Den riskfria räntan definieras som den 5-åriga statsobligationsräntan. Målet för avkastning är inte ett fast mål utan ändras i takt med att inflation och räntenivå förändras. Målet för avkastning gäller över en konjunkturcykel.

För 2007 var målet för avkastning 8,1 % och avkastningen uppgick till 19,3 %. Över den senaste femårsperioden har Vasakronans avkastning i genomsnitt uppgått till 10,5 % medan målet varit 8,2 %.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



Avkastningen under femårsperioden har överstigit målet.

¹⁾ Avkastning justerat för eget kapital 2003.

²⁾ Mål 2003–2005 riskfri ränta plus fem procentenheter.

Strategi

Vasakronan har följt en tillväxtstrategi och renodlat fastighetsbeståndet till kommersiella fastigheter i storstadsregioner. Strategin är att fokusera på att få nöjda kunder genom en nära kunddialog, kundanpassade tjänster och ett starkt varumärke.

Vasakronans strategi är att

- vara marknadsledande på utvalda delmarknader för kommersiella lokaler i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

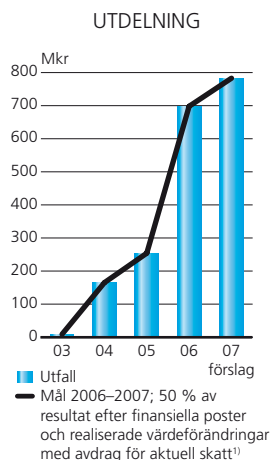
- erbjuda attraktiva lokaler och tjänster för att stärka kundrelationerna samt genom aktiv marknadsbearbetning och marknadskommunikation nå nya kunder.
- med egen personal sköta fastighetsservice för att hålla tätare kundkontakt.
- stärka varumärket för att vara kundernas förstaval.
- portföljutveckla och förädla beståndet till marknader med tillväxt och likviditet för att skapa högre effektivitet och lönsamhet.
- eftersträva kluster vid portföljförädling, för ökad effektivitet och servicegrad från fastighets- och tjänsteverksamheten.
- arbeta för långsiktigt hållbar utveckling genom tillväxt, socialt ansvarstagande och minskad klimatpåverkan.
- skapa en öppen och icke-diskriminerande organisation som tar tillvara mångfalden hos medarbetarna och som ger underlag att utveckla kompetenta och engagerade medarbetare.

Utdelning

Utdelningen ska uppgå till 50 % av resultat efter finansiella poster och realiserad värdeförändring med avdrag för aktuell skatt. De årliga besluten om utdelning ska dock beakta genomförandet av bolagets strategi, bolagets finansiella ställning samt övriga ekonomiska mål.

Utdelningsmålet har fastställts för att aktieägaren ska erhålla en relativt hög utdelningsandel men samtidigt medge möjlighet att genom investeringar fortsätta vidareutveckla Vasakronan.

För 2007 föreslås en utdelning på 791 (698) Mkr, vilket följer utdelningspolicyn.



Föreslagen utdelning 2007 motsvarar utdelningspolicyn.

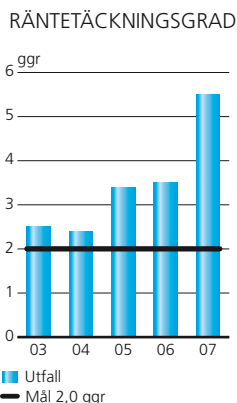
¹⁾ Mål 2003–2005, 3 % av justerat eget kapital (dock max 30 % av vinsten efter skatt).

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska minst uppgå till 2,0 gånger.

Räntetäckningsmålet återspeglar att räntekostnaden är en av de största kostnaderna i Vasakronan. För att kunna absorbera förändringar i räntenivån är det viktigt att ha ett resultat som täcker nuvarande räntekostnad med viss marginal.

För 2007 uppgick räntetäckningsgraden till 5,5 gånger.



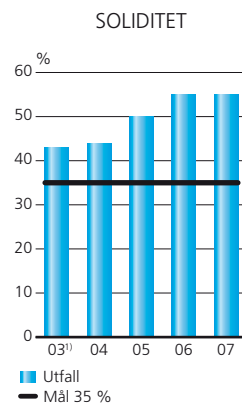
Räntetäckningsgraden har under hela femårsperioden överstigit det långsiktiga målet som är 2 gånger.

Soliditet

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 35 %.

Soliditetsmålet är satt mot bakgrund av att fastighetsförvaltning är en kapitalintensiv verksamhet. Det krävs finansiell styrka för att klara stora investeringar och de cykliska inslag som finns i branschen.

Per den 31 december 2007 uppgick soliditeten till 55 %.



För att klara investeringar och en cyklisk marknad ska soliditeten långsiktigt vara lägst 35 %.

¹⁾ Justerad soliditet för 2003.

Mål och måluppfyllelse

Icke-finansiella mål och måluppfyllelse

Vasakronans icke-finansiella mål är att huvudintressenterna, kunder, medarbetare, kapitalmarknad, media och politiker, ska uppfatta Vasa-

kronan som Sveriges ledande fastighetsföretag. Huvudintressenterna ska vilja ha en fortsatt god relation och ett utvecklande samarbete med företaget.

Vasakronan mäter årligen kundernas, medarbetarnas och intressenternas attityd till Vasakronan. Dessa mätningar görs för att utveckla företaget och sporra till ännu starkare insatser.

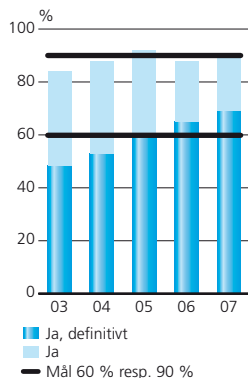
Som hyresvärd

Vasakronan har mycket stort fokus på att skapa nöjda och lojala kunder. Målet är att minst 90 % av kunderna kan tänka sig att hyra igen av Vasakronan, varav minst 60 % definitivt kan tänka sig att göra det.

Vasakronans kundundersökning för 2007 visade en kundlojalitet på 89 %, vilket är en ökning med 1 procentenhet. Den definitiva lojaliteten ökade från 65 till 69 %. Detta är det högsta värdet som noterats i Vasakronans kundundersökning hittills.

Tillgänglighet, servicevilja och image är parametrar som fått extra höga betyg av kunderna.

KUNDER
Kan du tänka dig att hyra av Vasakronan igen?



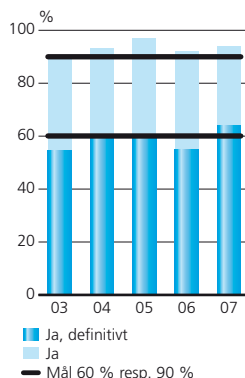
Lojaliteten till Vasakronan påverkas bland annat av den servicevilja som Vasakronans medarbetare visar. Vasakronan kom på första plats i fastighetsbranschens Nöjd-Kund-Index.

Som arbetsgivare

Engagerade medarbetare ger nöjdare kunder och högre lönsamhet. Vasakronans mål är att minst 90 % av medarbetarna känner att deras arbete har betydelse för att nå företagets mål, varav minst 60 % definitivt känner det. För 2007 uppgick resultatet till 94 %, vilket är en ökning med 2 procentenheter. De medarbetare som angav att deras arbete definitivt har betydelse för att nå företagets mål ökade med hela 9 procentenheter till 64 %.

Trots den oro som en försäljningsprocess innebär har Vasakronan mycket engagerade och motiverade medarbetare. Extra insatser har gjorts för att hålla en mycket aktiv interninformation.

MEDARBETARE
Tycker du att ditt arbete har betydelse för att nå Vasakronans mål?



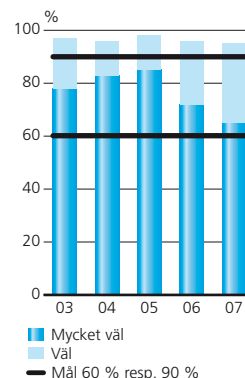
Kundfokus i organisationen är den viktigaste parametern för att skapa nöjda kunder. Engagemanget bland medarbetarna är mycket starkt trots oro kring försäljningsprocessen.

Som fastighetsföretag

Vasakronans mål är att minst 90 % av intressenterna inom politik, kapitalmarknad och massmedia känner till bolaget väl, varav minst 60 % känner till Vasakronan mycket väl. Årliga mätningar sker bland dessa tre intressentgrupper för att ge vägledning om vilka frågor som är viktiga att utveckla inom företaget.

Kunskapen hos målgrupperna är på en hög nivå. För 2007 uppgick resultatet till 95 respektive 65 %. Det är följden av en aktiv satsning för att bygga ett starkt varumärke, hålla en kontinuerlig dialog med intressenterna och ge transparent information. Under 2007 har det dessutom varit stor publicitet kring försäljningen av Vasakronan, vilket lett till att det talats mycket om företaget.

KAPITALMARKNAD, MEDIA, POLITIKER
Hur väl känner du till Vasakronan?



Kunskapen om Vasakronan är hög i kapitalmarknaden, hos media och bland politiker. Andelen som har mycket hög kunskap har minskat något, men är klart över det uppsatta målet.

Vasakronan har fastighetsbranschens
mest nöjda hyresgäster enligt NKI.



Risker och möjligheter

Vasakronan har valt en strategi som fokuserar på att renodla fastighetsbeståndet till kommersiella fastigheter och fokusera geografiskt till storstadsregionerna.

Kommersiella fastigheter är en långsiktig affär där efterfrågan på lokaler påverkas av ekonomisk tillväxt och sysselsättningsutveckling.

Fastighetsförvaltning kräver långsiktiga strategiska beslut, medan det på kort sikt finns begränsade möjligheter att påverka resultatet.

Operativa risker uppstår i Vasakronans verksamhet. Vasakronan arbetar aktivt med att

minska dessa risker genom att standardisera arbetssättet med hjälp av processbeskrivningar som innehåller olika kontrollmoment.

Fastighetsbranschen påverkas av politiska beslut. Det kan gälla skatter som fastighetsskatt och energiskatt, samt regleringar.

Tillväxt avgörande

Efterfrågan på kommersiella lokaler påverkas främst av sysselsättningsutvecklingen inom kontorssektorn relaterad till BNP-tillväxten och brutnen på regioner; bruttoregionalprodukten, BRP.

Vasakronan har koncentrerat verksamheten till storstadsregionerna där den långsiktiga tillväxten är högre än i övriga Sverige.

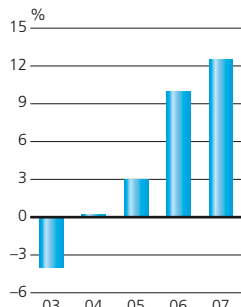
För att reducera risken i fastighetsportföljen följer Vasakronan en portföljstrategi där innehaven på olika delmarknader analyseras efter risk, korrelation och avkastning.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet

Värdeförändringar på fastigheter är ofta den största enskilda resultatposten, men eftersom det är ett realiserat resultat så har det ingen omedelbar kassaflödeseffekt. Värdeförändringar påverkas främst av utvecklingen av externa faktorer som marknadshyror och direktavkastningskrav samt fastighetsspecifika faktorer som vakansförändringar och investeringar.

Koncentrationen till storstadsregionerna ger en hög totalavkastning samt tillgång till en likvid fastighetsmarknad. Enskilda år kan det vara stora fluktuationer i värdeutvecklingen, vilket ger möjligheter till fastighetsaffärer.

En realiserad värdeförändring med 1 % den 1 januari 2008 skulle påverka årets resultat med 325 Mkr efter skatt.



Värdeförändringen har ökat beroende på ökad marknadshyra och sänkta direktavkastningskrav.

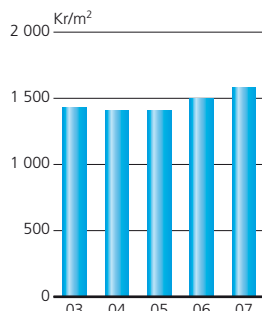
Hyresintäkter

Vasakronans strategi är att ha en jämnt fördelad förfallostruktur på hyreskontrakten, vilket innebär att cirka 10–20 % av kontraktportföljen omförhandlas årligen. Förfallostrukturen ger stabilitet i kassaflödet men innebär eftersläpande resultat effekter vid förändring av marknadshyran. Genom de förhållandevis långa hyresavtal som gäller påverkas intäkterna i en nedåtgående marknad med viss fördröjning. I en uppåtgående marknad tar det längre tid innan hyresökningarna får genomslag.

Kontrakten har indexklausul som medger hyresjustering om konsumentprisindex har förändrats sedan föregående indexuppräkningsår.

De omförhandlade kontrakten börjar till stor del gälla under fjärde kvartalet. År 2008 ska 15 % av kontraktportföljen omförhandlas.

En förändring av marknadshyran med 10 % per 1 januari 2008 skulle påverka 2008 års resultat med 12 Mkr.



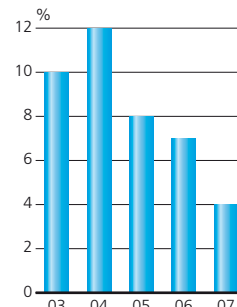
Hyresintäkterna ökar till följd av minskade vakanser och höjda hyror. Genomsnittlig hyresintäkt ökade till 1 583 kr/m².

Vakansgrad

En förändring av vakansgraden påverkar relativt snabbt intäkterna. Vakansgraden uppgick vid årsskiftet till 4 % av hyresintäkterna, vilket motsvarar ett hyresbortfall på 134 Mkr.

Risken och därmed kostnaden för vakanser reduceras om Vasakronan fortsätter att ha nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva lokaler med tjänster.

En förändring av den ekonomiska vakansgraden med 1 procentenhet per 1 januari 2008 skulle påverka 2008 års resultat med 29 Mkr.



Vakansgraden har fortsatt att minska till följd av nyuthyrningar.



Känslighetsanalys (Mkr)

Årlig effekt på resultat efter skatt vid förändring av		2008
Värdeförändring fastigheter ¹⁾	±1 %	325
Värdeförändring i derivat vid ränteförändring ¹⁾	±1 procentenhet	51
Låneränta	±1 procentenhet	72
Vakansgrad, hyra	±1 procentenhet	29
Drift och underhåll	±1 %	7
Hyresintäkter	±1 %	1

¹⁾ Ingen kassaflödeseffekt.

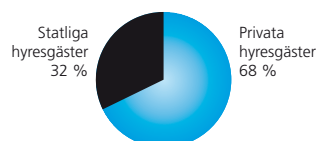
Värdeförändring fastigheter och förändring i räntenivå, vilket påverkar både låneränta och värdeförändring finansiella derivat, har störst resultatpåverkan för Vasakronan.

Hyresgäststruktur

Andelen statliga hyresgäster utgör 32 % av hyresintäkterna. Hyresflöden från statliga hyresgäster har en väsentligt lägre risknivå än från övriga hyresgäster. Statliga hyresgäster har ofta längre hyresavtal jämfört med andra hyresgäster och förorsakar inga kreditförluster.

För 2007 uppgick Vasakronans kreditförluster till 3 Mkr.

Största hyresgäst hos Vasakronan är Polismyndigheten som representerar 7 % av hyresintäkterna. De tio största hyresgästerna står för 30 % av hyresintäkterna. Omförhandlingsrisken med att ha stora hyresgäster reduceras av att Vasakronan har ett flertal kontrakt med varierande längd med dessa hyresgäster.

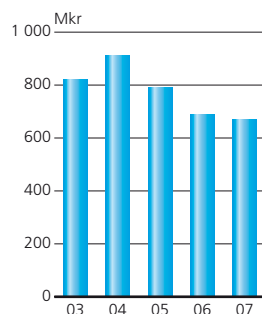


Statliga hyresgäster utgör 32 % av hyresintäkterna.

Drift- och underhållskostnader

Kostnader för drift och underhåll, som i huvudsak följer den allmänna löneutvecklingen, är svåra att påverka i ett kortare perspektiv oavsett vakansläget. Kostnader för energi har ökat väsentligt under senare år och ingår i cirka hälften av hyresavtalen som en del av hyran. Vasakronan står i dessa fall för risken av prisförändringar. Vasakronans avtal med energibolagen är utspridda över tiden.

En förändring av drift- och underhållskostnaderna med 1 % per 1 januari 2008 skulle påverka 2008 års resultat med 7 Mkr.

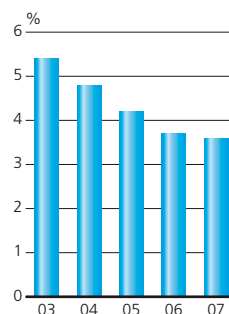


Drift- och underhållskostnader har fortsatt att minska.

Räntekostnader

Vasakronans räntekostnader påverkas av det allmänna ränteläget samt den räntemarginal, kreditspread, som koncernen betalar. Under 2007 har marknadsräntan ökat, medan kreditspreaden för upplåningen varit fortsatt stabil. Effekten av en ränteförändring påverkar Vasakronan med eftersläpning då räntan i låneportföljen är bunden i olika tidsintervall. Den genomsnittliga återstående räntebindningen i låneportföljen var vid årsskiftet 1,0 år.

En höjning av räntenivån med 1 procentenhet per 1 januari 2008, vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindningstid, skulle öka koncernens räntekostnader under 2008 med 72 Mkr. Samma räntehöjning skulle öka realiserad vinst i finansiella derivat med 51 Mkr.

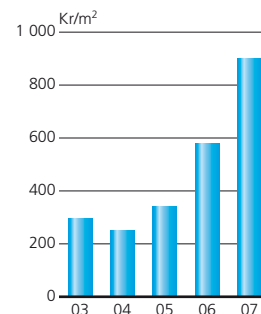


Förändringar i marknadsräntan påverkar genomsnittsräntan med fördröjd effekt på grund av lånens räntebindningsstruktur.

Investeringar

I de fall där större och specialanpassade investeringar utförts för en hyresgästs räkning krävs ett hyresavtal som återbetalar investeringen. Investeringar kan minskas alternativt förskjutas i tiden för att möta en resultatförsvagning. Större investeringar i ny- eller ombyggnationer är normalt upphandlade och har en längre genomförandetid.

En förändring av investeringarna med 10 % per 1 januari 2008 skulle påverka 2008 års kassaflöde med 300 Mkr.



Investeringarna har ökat, vilket beror på en större projektportfölj.

Marknadsvärdering

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Mkr	Kontrakterad årshyra ¹⁾	Drift-överskott ²⁾	Nuvarande direktavkastning marknadsvärde, % ³⁾	Marknadsvärde
Stockholms innerstad	1 297	966	4,7	20 693
Stockholms ytterstad	462	345	5,1	6 787
Uppsala	176	129	5,7	2 255
Göteborg	510	396	5,4	7 872
Malmö	444	300	5,1	5 833
Lund	153	120	6,7	1 796
Totalt	3 042	2 256	5,0	45 236

¹⁾ Hyreskontrakt per 1 januari 2008 omräknat till helår.

²⁾ Driftöverskott omräknat med hyreskontrakt per 1 januari 2008. Kostnader för fastighetsadministration ingår ej.

³⁾ Driftöverskott omräknat med hyreskontrakt per 1 januari 2008 i förhållande till marknadsvärde.

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

KÄNSLIGHETSANALYS MARKNADSVÄRDEN

Värderingspåverkande faktorer	Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, Mkr
Direktavkastningskrav	+0,25 procentenhet	-1 805
Direktavkastningskrav	-0,25 procentenhet	1 988
Marknadshyra	+50 kr/m ²	1 474
Marknadshyra	-50 kr/m ²	-1 474
Drift & Underhållskostnad	+25 kr/m ²	-737
Drift & Underhållskostnad	-25 kr/m ²	737
Långsiktig vakansgrad	+1 procentenhet	-570
Långsiktig vakansgrad	-1 procentenhet	570

Marknadsvärdering 2007

Fastigheternas bedömda värde inklusive projektportföljen och byggrätter uppgick till 45 236 (38 122) Mkr, en ökning med 7 114 Mkr. Vasa-kronans fastigheter har värderats som enskilda objekt. Marknadsvärdet på portföljen bedöms dock överstiga summan av de enskilda fastigheterna då marknaden generellt sett värderar portföljer högre än enstaka objekt.

Justerat för köp och försäljningar av fastigheter samt investeringar uppgick den orealiserade värdeförändringen till 4 750 Mkr, en ökning med 12,5 %. Värdeökningen beror till cirka 50 % på höjd 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.

Bland Vasakronans tio största fastighetsvärden finns Garnisonen i Stockholm, Kista Science Tower, Kista Entré och Hästskon 12 vid Sergels Torg i Stockholm samt Lilla Bommen och Nordstaden 8:27 som är en del av köpcentrat Nordstan i Göteborg. De tio högsta fastighetsvärdena representerar 37 % av det totala värdet på fastighetsbeståndet.

MARKNADSVÄRDE

Mkr	2007	2006	2005
Marknadsvärde 1 jan	38 122	32 827	32 895
Investerat	1 626	1 021	597
Köpta fastigheter	872	1 107	–
Sålda fastigheter	-134	-86	-1 523
Orealiserad värdeförändring	4 750	3 253	858
Marknadsvärde 31 dec	45 236	38 122	32 827

Extern värdering två gånger per år

Vid hel- och halvårsskifte görs en extern värdering av hela fastighetsbeståndet av DTZ Sweden och Newsec Advice. Vid utgången av första och tredje kvartalet sker en intern uppdatering av föregående externa värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade kontrakt, avflyttningar och investeringar. Marknadsvärdet påverkas även av förändringar i marknadshyror, direktavkastningskrav, vakanser och investeringsvinster i projekt.

För att få en kontinuitet i detta arbete har fastigheterna sedan 1997 värderats enligt samma grundläggande principer. Dessförinnan värderades



det samlade fastighetsbeståndet i samband med köpet av fastigheterna från staten 1993.

Värderingsmetod

En fastighets värde beräknas som nuvärdet av framtida driftöverskott, minskat med återstående investeringar under kalkylperioden, och nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut, det så kallade restvärdet. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år, men kan i vissa fall uppgå till 25 år beroende på kontraktssituationen.

Hyresintäkter beräknas utifrån gällande hyresavtal till avtalstidens slut, varefter en bedömning görs om avtalen förlängs på oförändrade villkor, ändrade villkor alternativt upphör med en vakans som följd. Lokaler som är vakanta vid kalkylstart åsätts en bedömd uthyrningsperiod och därefter en bedömd marknadshyra. En långsiktig vakansgrad har åsatts hela kontraktspportföljen utifrån en bedömning av varje enskild fastighet. Kassaflödet för drift- och underhållskostnader har bedömts med utgångspunkt i dels Vasakronans redovisade utfall för åren 2005, 2006 och till och med september 2007, dels i erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Underlag för framtida investeringsbehov har utgjorts av Vasakronans budgeterade investeringar.

För restvärdeberäkningen har ett direktavkastningskrav, baserat på analyser av genomförda transaktioner och erfarenheter av marknadsutvecklingen, åsatts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Marknadsvärdebedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer framtagna av Svenskt Fastighetsindex.

Den externa värderingen har omfattat samtliga fastigheter. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter, samt i vissa fall värdet av ej detaljplanlagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanlagda potentiella byggrätter är beroende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. En lagakraftvunnen detaljplan inom en snar framtid kan generera ett högre värde på marken än vid ett initialt skede i planprocessen. Byggrätter värderas ofta med ortsprisanalys vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Byggprojekt startas i regel då hela eller delar av ett projekt har hyrts ut. Det innebär att en byggrätt värderas som ett projekt från den dag det

finns ett hyresavtal tecknat och/eller att projektet godkänts inom Vasakronan. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för investeringar. En förutsättning för projektgenomförandet är att investeringskalkylen uppfyller Vasakronans avkastningskrav eller genererar investeringsvinst därutöver.

Alla fastighetsvärderingar är resultatet av värderares bedömning vid en bestämd tidpunkt och är därför behäftad med en viss osäkerhet. Denna osäkerhet anges med ett värdeintervall om cirka +/-5 till 10 % för enskilda fastigheter. Osäkerhetsintervallet bedöms som lägre för marknadsvärdet för hela beståndet.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt

Inflationsantagande	2,0 %
Kalkylränta för kassaflöde	7,0 %
Kalkylränta för restvärde	7,3 %
Direktavkastningskrav restvärde	5,3 %
Långsiktig vakansgrad	4,1 %
Drift- och underhållskostnader År 1	313 kr/m ²
Investeringar År 1	1 115 kr/m ²
Marknadshyra (vid noll vakans)	1 858 kr/m ²

Värderingsunderlag

Underlag för DTZ och Newsec utgörs av de uppgifter Vasakronan lämnat om hyreskontrakt, vakanser, drift- och underhållskostnader samt planerade investeringar.

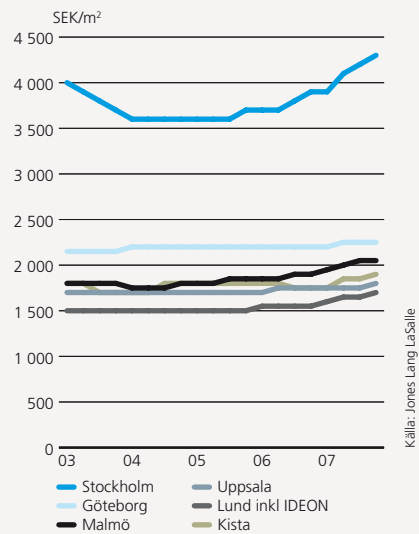
Uppgifter från värderingsföretagens marknadsdatabaser har legat till grund för bedömningar av marknadshyror, normala drift- och underhållskostnader, fastighetsmarknadens kalkylräntor och direktavkastningskrav samt utbuds- och efterfrågesituation på hyresmarknaden. Även ortsprisjämförelser har skett.

Samtliga fastigheter har besiktigats. Ombesiktningar sker årligen för en tredjedel av fastigheterna. Årlig besiktning görs i fastigheter där det skett större ombyggnader och hyresgäst Anpassning.

Vid värderingarna har följande direktavkastningskrav tillämpats:

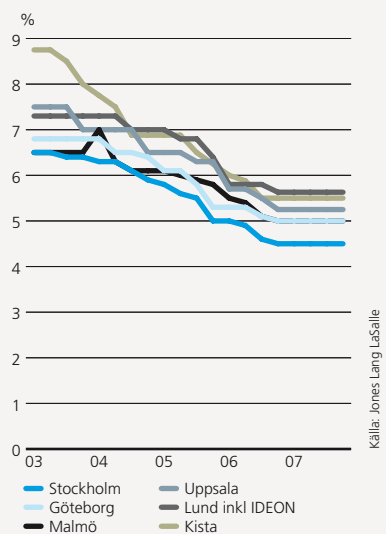
Stockholms innerstad	4,25 %–5,75 %
Stockholms ytterstad	5,25 %–6,00 %
Uppsala	5,25 %–6,25 %
Göteborg	4,60 %–5,80 %
Malmö	5,10 %–6,50 %
Lund	5,40 %–6,50 %

MARKNADSHYROR, KONTOR I CITYLÄGEN



Diagrammet visar bedömning från Jones Lang LaSalle av marknadshyror för kontor i bästa läge.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, MODERNA KONTOR I BÄSTA LÄGE



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

Finansiell riskhantering och finansiering

Kontrollerad risk i finansverksamheten

Målet för Vasakronans finansverksamhet är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar som anges i koncernens finanspolicy.

Att under varierande marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till finansiering är av strategisk betydelse för Vasakronan. Räntekostnaden är koncernens största kostnadspost, den finansiella riskhanteringen är därför av avgörande betydelse.

Finanspolicy

Vasakronans finanspolicy anger mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten. Finanspolicyen reglerar riskmandat samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. Vasakronans finanspolicy utvärderas och fastställs årligen av Vasakronans styrelse.

För att säkerställa en effektiv hantering och kontroll av koncernens finansiella risker samt för att kunna utnyttja stordriftsfördelar, bedrivs all finansverksamhet i Vasakronan inom koncernens centrala finansfunktion.

Finansiella risker i Vasakronan

I finansverksamheten är Vasakronan exponerad framför allt för finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk och valutarisk.

Rapportering av finansiella risker

Syftet med rapporteringen är att minska de finansiella riskerna och säkerställa att finanspolicyen efterlevs.

Nedanstående finansiella risker rapporteras månatligen till VD och Ekonomi- och finansdirektör samt kvartalsvis till Vasakronans styrelse.

Finansiell risk	Policy	Utfall 2007-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	2–4 år	2,2 år
Låneförfall 12 månader	max 50 %	34 %
Kreditlöften och likvida medel i förhållande till låneförfall 12 månader	minst 100 %	121 %
Löptid kreditlöften	minst 1 år	1,8 år
Ränterisk		
Räntebindning	0,5–3 år	1,0 år
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	ingen

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för Vasakronans upplåning blir väsentligt högre eller omöjliggörs. Vasakronans upplåning sker på kapitalmarknaden genom certifikats- och obligationsprogram samt på bankmarknaden genom bilaterala banklån. Att ha en diversifierad upplåning minskar finansieringsrisken eftersom olika marknadens specifika konkurrensfördelar kan utnyttjas i olika marknadslägen. Vasakronans låneavtal innehåller en klausul som ger långivaren rätt att säga upp lånet till betalning om statens ägarandel i bolaget understiger 51 %.

Vasakronans policy för att begränsa finansieringsrisken är att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder, kapitalbindningen, inte får understiga 2 år och inte heller överstiga 4 år. Högst 50 % av total lånevolym får förfalla inom kommande 12 månader. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken ska summan av bekräftade kreditlöften och likvida medel motsvara minst 100 % av låneförfall inom kommande 12 månader. Den genomsnittliga återstående löptiden på bekräftade kreditlöften får inte understiga 1 år. Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,2 år och 34 % av lånevolymen hade förfall inom 1 år. Summan av bekräftade kreditlöften och likvida medel motsvarade 121 % av låneförfall kommande 12 månader. Genomsnittlig återstående löptid på bindande kreditlöften uppgick till 1,8 år.

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.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar Vasakronans upplåningskostnad.

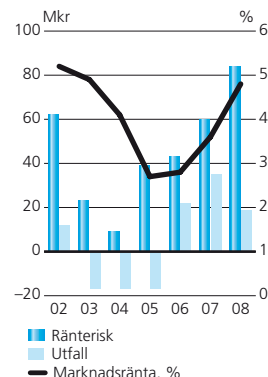
Vasakronans policy för att hantera ränterisken är att låneportföljens genomsnittliga räntebindning inte får understiga 0,5 år men inte heller överstiga 3 år. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 1,0 år.

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.

Vasakronans räntebindningsstrategi är att ha en hög andel av låneportföljen med kort räntebindning för att långsiktigt minska räntekostnaden och samtidigt ha en viss andel lång räntebindning för att uppnå en stabil räntekostnadsutveckling. Prognostiserat kassaflöde, finansiell styrka och bedömd ränteutveckling ligger till grund för val av räntebindningsstruktur. Vald räntebindning får inte riskera att Vasakronans mål avseende miniminivå för räntetäckningsgrad (2,0) underskrids. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,5.

De senaste tio åren har räntenivån i en portfölj med räntebindningen 1,0 år, vilket motsvarar Vasakronans räntebindning vid utgången av 2007, förändrats maximalt med 0,9 procentenheter under en 12-månadersperiod. Vid årsskiftet 2006/2007 beräknades en omedelbar höjning av

RÄNTERISK



Ränterisken redovisas som effekten i kronor av 1 procentenhets räntehöjning per 1 januari respektive år. Den faktiska effekten av ränterörelserna under den aktuella 12-månadersperioden har alltid med god marginal understigit ränterisken.

räntenivån med 1 procentenhet öka räntekostnaderna med 60 Mkr. Den faktiska ränteförändringen beräknad på låneportföljen per 2006-12-31 var under 2007 0,6 % vilket motsvarade ökade räntekostnader om 35 Mkr.

Kreditrisk

Finansiell kreditrisk definieras som risken att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella förpliktelser mot Vasakronan. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår vid placering av likvida medel och som motpartsrisk vid användande av finansiella derivat.

Koncernens policy för att minska kreditrisken är att sprida risken på flera motparter. Placering av likvida medel och ingående av derivatavtal sker enbart med motparter som bedöms ha en hög kreditvärdighet, lägst A- på Standard & Poor's ratingskala eller motsvarande. För att reducera kreditrisken ska vidare förfall av placerad likviditet matchas mot prognostiserade kapitalbehov. Löptiden på placeringar får inte överstiga 6 månader. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 247 Mkr. Löptiden uppgick till en dag.

Finansiella derivat består av ränteswapar och valutaränteswapar vilka är kopplade till underliggande upplåning. Derivatet används i säkrings-syfte för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen och/eller för att eliminera valutarisken vid upplåning i utländsk valuta. Vasakronans policy är att derivataffärer förutsätter ISDA-avtal, vilka

ger rätt till kvittning av fordringar och skulder. Vid årsskiftet uppgick derivatportföljen till 3 816 Mkr. Totalt realiserad fordran avseende finansiella derivat uppgick till 60 Mkr. Genomsnittlig återstående löptid var 2,1 år.

Vid årsskiftet var kreditrisken fördelad på ett flertal motparter av vilka samtliga hade en kreditrating motsvarande minst A-. Största fordran på enskild motpart avseende derivat och placering av likvida medel uppgick till 252 Mkr.

Vasakronans motsvarande skuld på motparten uppgick till 1 Mkr.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att valutakursförändringar som uppkommer i samband med upplåning i utländsk valuta påverkar Vasakronans resultat.

Vasakronans policy är att all valutarisk vid upplåning i utländsk valuta elimineras. Vid årsskiftet var samtlig upplåning i utländsk valuta, motsvarande 323 Mkr, kurssäkrad mot svenska kronor.

Finansiering 2007

Den finansiella oron under 2007 har medfört att kreditspreadarna på obligationsmarknaden generellt har ökat vilket medfört att Vasakronan inte har lånat i obligationsmarknaden under andra halvåret. Kreditmarginalerna vid bankupplåning har för Vasakronans del däremot varit oförändrade vilket medfört att banklån uteslutande utnyttjats för långfristig finansiering under det andra halv-

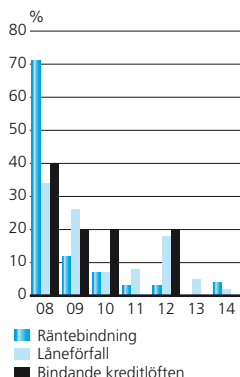
året 2007. Under året ingicks avtal om två nya banklånefaciliteter om vardera en miljard kronor. Certifikatmarknaden har varit fortsatt prismässigt intressant för Vasakronan och upplåningen via företagscertifikat har ökat något jämfört med föregående årsskifte.

Den totala låneportföljen ökade under året med 1 208 Mkr och uppgick vid årsskiftet till 12 945 Mkr.

Utsikter för 2008

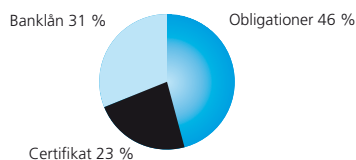
Flertalet prognoser visar en sjunkande räntenivå under 2008 även om dessa naturligtvis är behäftade med osäkerhet. Avkastningskurvan vid årsskiftet indikerar en sänkning av den korta räntan under 2008 med cirka 0,4 procentenheter samtidigt som den långa räntan ligger oförändrad. Vasakronans räntekostnader på befintlig upplåning ökar dock med 12 Mkr under 2008 eftersom den genomsnittliga räntan i låneportföljen fortfarande understiger marknadsräntan. Upplåningen beräknas, fastighetsaffärer exkluderade, att öka med 2,3 miljarder kronor vilket främst beror på en större projektportfölj. Förfallande lån som ska refinansieras under 2008 uppgår till 4,4 miljarder kronor.

FINANSIERING FÖRFALLO-
STRUKTUR 2007-12-31



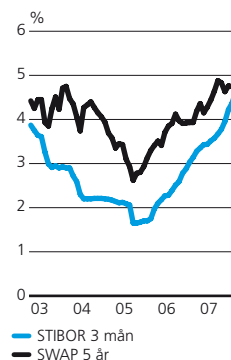
Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,0 år. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,2 år. Kreditlöften översteg kapitalbindningsförfall kommande 12 månader.

FINANSIERINGSKÄLLOR 2007-12-31



Vasakronans finansiering är jämnt fördelad mellan olika finansieringskällor.

RÄNTEJÄMFÖRELSE – KORTA
OCH LÅNGA RÄNTOR



Den korta 3 månaders räntan har varit lägre än den långa 5 års räntan.

Marknad, kunder och konkurrenter

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 tillväxt 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.

Sverige, som är den åttonde största ekonomin i Europa, har haft en mycket stark BNP-tillväxt de senaste åren jämfört med övriga Europa. Mellan 2002–2006 var BNP-tillväxten 1,7–4,4 %, jämfört med de övriga europeiska länderna som hade mellan 0,8–2,8 % och England 1,9–3,3 %.

Stark lokalhyresmarknad

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 tophyrorna 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.

God tillväxt i sysselsättningen gör att efterfrågan på kontorsytor är fortsatt stark i Göteborg, främst inom finans- och konsultsektorn. Utbudet är begränsat på moderna och effektiva kontor. Nybyggnationen är också begränsad, även om Vasakronans utbyggnad vid Ullevi-området är ett mycket stort projekt. Hyrorna i centrala Göteborg har ökat till cirka 2 300 kr/m² med tophyror i nivå 2 800 kr/m². Vakansgraden på marknaden i centrala Göteborg har fortsatt att sjunka och är kring 7 %.

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 City-tunneln 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.

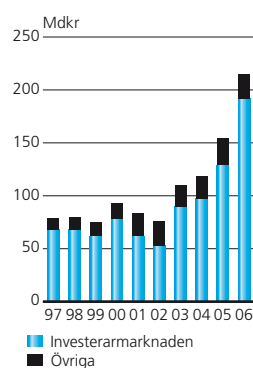
Fortsatt stark fastighetsmarknad

Den svenska fastighetsmarknaden är den största i Norden och utgör mer än 44 % av den totala fastighetsvolymen i Norden. Den nordiska fastighetsmarknaden är större i storlek än både den franska och den holländska och i Europa har endast England och Tyskland större marknader.

Internationella investerare spelar en allt större roll i Sverige. De internationella aktörernas investeringar i svenska fastigheter utgjorde 32 % under 2004, ökade till 48 % under 2005, till 52 % under 2006 och till 57 % under 2007.

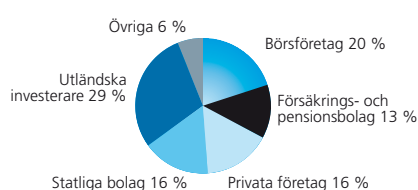
Det är flera faktorer som gjort den svenska fastighetsmarknaden attraktiv för både svenska och internationella investerare. Marknaden är effektiv med låga transaktionskostnader, relativt

FASTIGHETSBESTÅND SVERIGE
TRANSAKTIONSVOLYM



Källa: Byggstatistik i Gävle

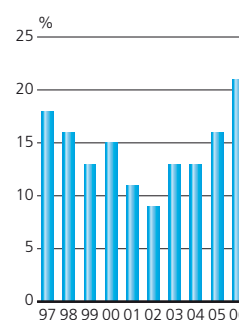
FASTIGHETSBESTÅND SVERIGE
ÄGARKATEGORIER 2006



Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet i Sverige uppgick 2006 till 928 miljarder kronor. Detta är senast tillgängliga statistik.

Källa: Byggstatistik i Gävle

FASTIGHETSBESTÅND SVERIGE
OMSÄTTNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET/ÅR



Drygt 20 % av fastighetsbeståndet i Sverige omsattes under 2006. Det finns ett stort intresse för den likvida fastighetsmarknaden.

Källa: Byggstatistik i Gävle

låga skatter och kunniga transaktionsrådgivare. Dessutom är den mycket transparent. Den svenska fastighetsmarknaden har varit mycket likvid under de senaste åren och det är bara England som har en större likviditet i Europa.

Det har varit stor efterfrågan på att köpa fastigheter i Sverige under de senaste åren, inte minst till följd av att den svenska ekonomin varit relativt stark jämfört med övriga europeiska länder samt den låga räntenivån. Under det senaste året noterades det högsta kvadratmeterpriset hittills i Sverige när Hufvudstaden köpte Rännilen 15 på Smålandsgatan 12 i centrala Stockholm för 93 000 kr/m² av Handelsbanken Liv.

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 DnB-Nor förvärvade fastigheter i Kista av Doughty Hanson för cirka 2,9 miljarder kronor och Klarabergs-huset 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. Faberge 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 %.

Intresset för Göteborgs fastighetsmarknad är fortsatt stort, både från svenska och utländska investerare. Utbudet av fastigheter till 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 Alecia 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 %.

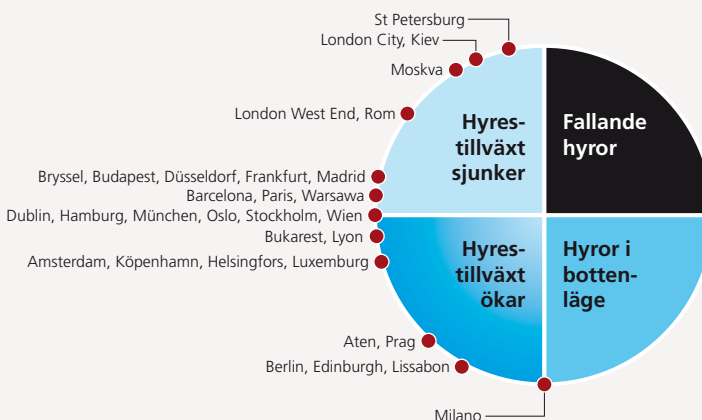
Fastighetsmarknaden i Malmö och Lund har präglats av stor aktivitet med ett flertal internationella aktörer. Tyska Oppenheim och holländska Rodamco har förvärvat fastigheter under året. Enligt Jones Lang LaSalle ökade direktavkastningskraven i bästa läge något under fjärde kvartalet 2007. I Malmö och Lund var bedömningen cirka 5–6 %.

MAKROEKONOMISKA INDIKATORER SVERIGE

	2005	2006	2007	2008	2009
BNP-tillväxt, %	3,3	4,1	2,7	3,0	2,8
Arbetslöshet, %	7,7	7,1	6,1	5,6	5,6
Sysselsättningstillväxt, %	0,5	1,8	2,4	1,5	0,4
Inflation, %	0,5	1,4	2,2	3,7	2,8
Långränta, %	3,4	3,6	4,3	4,5	4,5

Källa: Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget januari 2008

FASTIGHETSKLOCKAN, KVARTAL 4, 2007



MARKNADSDATA

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, MODERNA KONTOR I CITYLÄGEN, 31 DECEMBER

%	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stockholm CBD Prime	6,5 %	6,4 %	5,8 %	5,0 %	4,5 %	4,6 %
Stockholm CBD Class B	7,8 %	7,7 %	6,6 %	5,7 %	5,3 %	5,25 %
Göteborg CBD Prime	6,8 %	6,8 %	6,4 %	5,5 %	5,0 %	4,9 %
Göteborg CBD Class B	8,5 %	8,0 %	7,5 %	6,5 %	5,8 %	5,75 %
Malmö CBD Prime	6,5 %	6,5 %	6,2 %	5,8 %	5,0 %	5,0 %
Malmö CBD Class B	8,0 %	7,6 %	7,6 %	6,3 %	5,5 %	5,75 %

Källa: Jones Lang LaSalle

HYROR, MODERNA KONTOR I CITYLÄGEN, 31 DECEMBER

SEK/m ² /år	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stockholm	4 400	4 000	3 600	3 600	3 700	4 300
Göteborg	2 200	2 150	2 200	2 200	2 200	2 250
Malmö	1 800	1 800	1 750	1 800	1 850	2 050
Kista	1 950	1 800	1 700	1 800	1 800	1 900
Uppsala	1 750	1 700	1 700	1 700	1 700	1 800
Lund ¹⁾	1 600	1 500	1 500	1 500	1 550	1 700

Källa: Jones Lang LaSalle

¹⁾ Lund inklusive IDEON.

VAKANSGRAD, MODERNA KONTOR I CITYLÄGEN, 31 DECEMBER

%	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stockholm	5,3 %	9,2 %	11,8 %	12,4 %	13,9 %	6,7 %
Göteborg	3,8 %	5,0 %	22,5 %	13,7 %	12,8 %	7,2 %
Malmö	6,2 %	7,1 %	9,7 %	11,5 %	10,6 %	7,5 %
Kista	9,5 %	27,8 %	24,5 %	21,7 %	19,9 %	12,0 %
Uppsala	4,5 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	3,5 %	5,0 %
Lund ¹⁾	12,5 %	10,7 %	7,9 %	4,9 %	5,4 %	6,2 %

Källa: Jones Lang LaSalle

¹⁾ Lund inklusive IDEON.



Nöjda kunder – för ökad lönsamhet

Nöjda kunder är grunden för att skapa långsiktig lönsamhet. I processen för Vasakronans kundvårdsarbete ingår bland annat att arbeta mycket systematiskt med faktorer som fastighetsservice, hantering av klagomål, kommunikation och anpassning av lokaler. För att bättre kunna möta kundernas behov och önskemål förvaltas fastighetsbeståndet av egen driftpersonal. Medarbetare

med kundansvar möter varje år kunderna i ett särskilt samtal, en så kallad måldialog. Här diskuteras främst kundernas framtida planer och hur samarbetet med Vasakronan kan förbättras ytterligare.

Mätningar har lagt grunden för ständiga förbättringar. I fastighetsbranschens egen Nöjd-Kund-Index-mätning, Fastighetsbarometern, kom Vasakronan på första plats 2007. Vasakronan har tillhört de ledande sedan tävlingen startade 1995

och har vunnit sex gånger. Resultatet för 2007 blev en ytterligare förbättring från NKI-index 79 till 81. Tvåa blev Hufvudstaden med NKI 78 och på delad tredjeplats kom Castellum och det kommunala fastighetsbolaget KIFAB med NKI 77. NKI är hyresgästernas betyg på hur nöjda de är totalt sett med sin hyresvärd. Det baseras på ett antal frågor om bland annat lokalernas läge, felanmälan, service, anpassning, företagets image, lokalens sta-

VASAKRONANS LOKALAREA 2007-12-31

1 000 m ²	Kontor	Butiker	Garage/ Förråd	Bostäder	Övrigt	Totalt
Stockholms innerstad	457	40	93	1	11	602
Stockholms ytterstad	246	8	84	2	56	396
Uppsala	89	23	13	9	7	141
Göteborg	207	36	40	–	17	300
Malmö	171	42	64	22	41	340
Lund	56	2	7	1	5	71
Totalt	1 226	151	301	35	137	1 850

VASAKRONANS LOKALER 2007-12-31

	Hyresintäkter, Mkr	Andel, %	Hyresvärde, kr/m ²
Kontorslokaler	2 197	76	1 856
Butiker	365	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.

VASAKRONANS STÖRSTA HYRESGÄSTER 2007-12-31

	Andel av hyres- intäkter, %	Uthyrd area, 1 000 m ²	Antal kontrakt	Antal motparter
Polismyndigheten	7	127	20	9
SEB	6	68	12	6
Domstolsverket	4	48	7	3
Försvaret	3	68	10	4
Länsstyrelsen	3	39	10	4
Skatteverket	2	41	11	5
Sony Ericsson Mobile	2	32	4	1
SCB	1	18	3	1
PRV	1	15	3	1
Hotel Hilton Plaza	1	17	1	1
Totalt, tio största hyresgästerna	30	473	81	35

Polismyndigheten är den största hyresgästen sett till andel av hyresintäkterna.



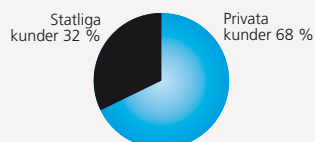
tus, klagomålshantering, miljöhänsyn, pris/värde för lokalen samt inomhusklimatet. Det som framförallt påverkar hyresgästernas nöjdhet och lojalitet är företagets image, servicen till hyresgästerna samt företagets förmåga att anpassa sina lokaler till hyresgästerna. Vasakronan fick högst betyg på nio av tio områden. I Vasakronans egna mera detaljerade kundmätningar ökade kundernas lojalitet från 88 till 89 %. Samtidigt ökade den del

som svarat att de "definitivt" skulle kunna tänka sig att hyra av Vasakronan igen från 65 till 67 %. På frågan om kunderna kan rekommendera Vasakronan som hyresvärd svarade 92 % att de gör det och hela 69 % att de definitivt skulle göra detta.

Totalt äger och förvaltar Vasakronan 1 850 000 m² lokalyta. Antalet kontrakt uppgick i december 2007 till 4 075, varav cirka 3 000 kommersiella

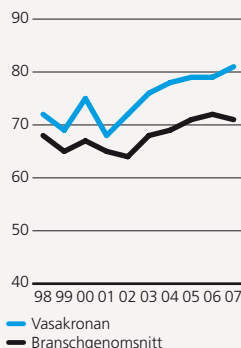
kundkontrakt. Kontorslokaler utgör 76 (76) % av Vasakronans hyresintäkter och butikslokaler 13 (14) %. Den genomsnittliga löptiden för kontraktet är 4,3 (4,5) år.

VASAKRONANS KUNDSTRUKTUR



Vasakronans kundstruktur ser ungefär likadant ut som för de största konkurrenterna. Denna mix återspeglar marknadsfördelningen i Sverige mellan statliga och privata kontorshyresgäster.

NKI – VASAKRONAN/BRANSCHEN



Det finns ett starkt engagemang i Vasakronan för att skapa nöjda kunder, en viktig kraft i företagskulturen.

NKI, NÖJDKUNDINDEX, FASTIGHETSBAROMETERN

Hyresvärd	2004	2005	2006	2007
Vasakronan	78	79	79	81
Hufvudstaden	76	78	80	78
Branschindex	69	71	72	71

Vasakronan har varit etta i Fastighetsbarometern – NKI under sex av de elva gånger som undersökningen gjorts. Numera redovisas enbart de tre bästa i enkäten samt ett branschindex.

Följande företag deltog i mätningen 2007; Alecta, AP Fastigheter, Castellum, Diligentia, Hufvudstaden, Jernhusen, Keops, KIFAB, Kungsleden, NewSec, NIHAB, Rodamco och Vasakronan.



Konkurrenssituation

Konkurrensen på den svenska fastighetsmarknaden fortsätter att förändras kraftigt då utländska fastighetsinvestorer har köpt ett stort antal svenska fastighetsportföljer. De senaste åren har det varit utländska pensionsstiftelser som legat bakom många fastighetsköp.

Bland de utländska intressenterna har investerare från Norden och Storbritannien varit aktiva, däribland norska Acta och engelska Boulton. Samtidigt som det internationella intresset för

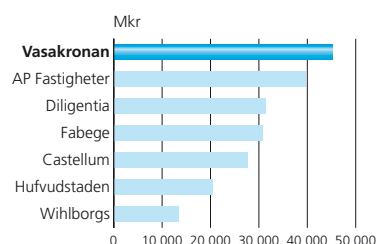
svenska fastigheter har fortsatt under 2007 har svenska aktörer, främst börsnoterade bolag och institutioner, stått för en stor andel av affärerna.

Kungsleden och Faberge har varit aktiva i både köp och försäljningar. En del av den höga aktiviteten på fastighetsmarknaden beror på att flera bolag har omstrukturerat sina portföljer, vilka har fokuserats mot prioriterade marknader. Dessutom har några av pensionsstiftelserna ökat sin andel av fastighetsinvesteringar.

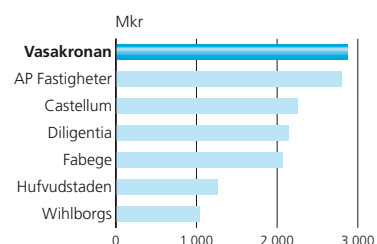
Alla de största svenska fastighetsbolagen har nu egen förvaltning medan de utländska fastighetsinvestorerna i huvudsak har satsat på att köpa tjänsterna från förvaltningsbolag.

De största bolagen inom kommersiella fastigheter i Sverige är Vasakronan, AP Fastigheter, Diligentia (Skandia Liv) och Faberge. Dessa bolag fokuserar på storstadsregioner och tillväxtmarknader. AP Fastigheter och Diligentia har inslag av bostäder medan övriga är helt fokuserade på kontor och butikslokaler.

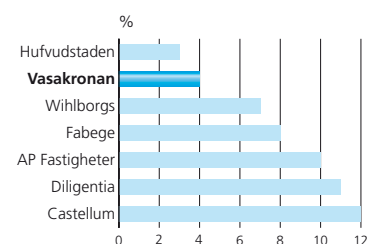
MARKNADSVÄRDE (2007)



HYRESINTÄKTER (2007)



VAKANSGRAD, HYRA (2007)





KONKURRENTJÄMFÖRELSE 2007-12-31

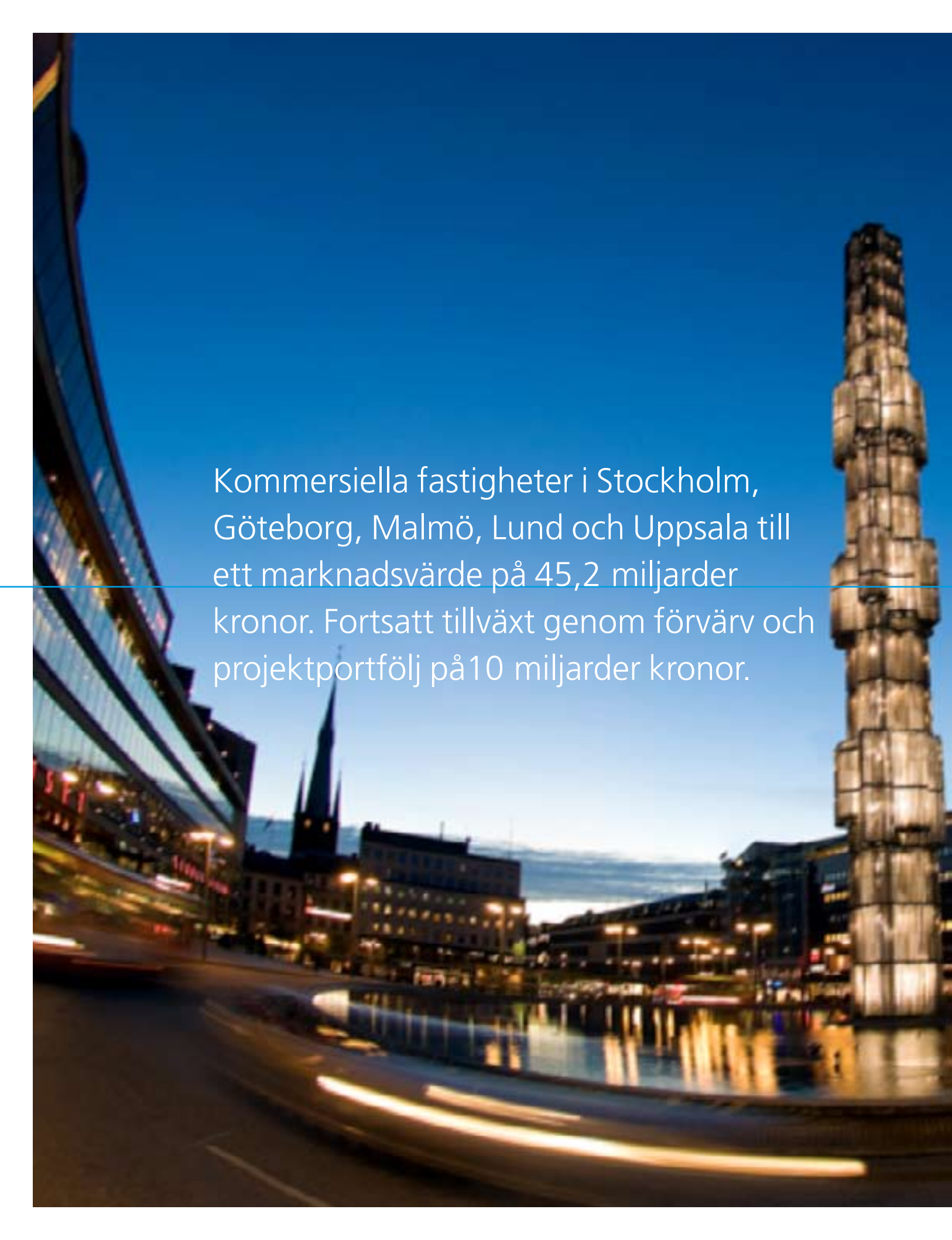
Fastighetsbolag	Antal fastigheter	Lokalarea, m ²	Marknadsvärde, Mdr kr	Hyresintäkter, Mkr	Vakansgrad hyra, %	Geografisk huvudmarknad	Portföljstrategi	Antal anställda	Största ägare ¹⁾	Verksamhetsstödjande tjänster ²⁾
Vasakronan	171	1,8 milj	45,2	2 874	4	Stockholm, Göteborg, Malmö Uppsala, Lund	Kontor Butikslokaler	246 ³⁾	Svenska staten	Ja
AP Fastigheter	175	1,9 milj	39,7	2 805	10	Stockholm Uppsala Göteborg	Kontor Butikslokaler Bostäder	272	1–4 AP-fonden	Ja
Diligentia	187	1,6 milj	31,4	2 145	11	Stockholm Göteborg Malmö	Kontor Bostäder Köpcentrum	119	Skandia Liv	Nej
Fabege	167	1,5 milj	30,8	2 066	8	Stockholmsregionen	Kontor	140	Maths O Sundqvist, Brinova, Öresund	Nej
Castellum	508	2,9 milj	27,7	2 259	12	Storstockholm, Mälardalen Storgöteborg Öresundsområdet Östra Götaland	Kontor Butikslokaler Lager/industri	185	AFA, Laszlo Szombatfalvy, AMF	Nej
Hufvudstaden	30	0,4 milj	20,5	1 266	3	Stockholm Göteborg	Kontor Butikslokaler	97	Lundbergs	Ja
Wihlborgs	245	1,2 milj	13,4	1 035	7	Malmö Helsingborg Övriga Öresundsregionen	Kontor Butikslokaler Industri/lager	84	Maths O Sundqvist Brinova, Öresund	Nej

Källa: Företagens hemsidor februari 2008

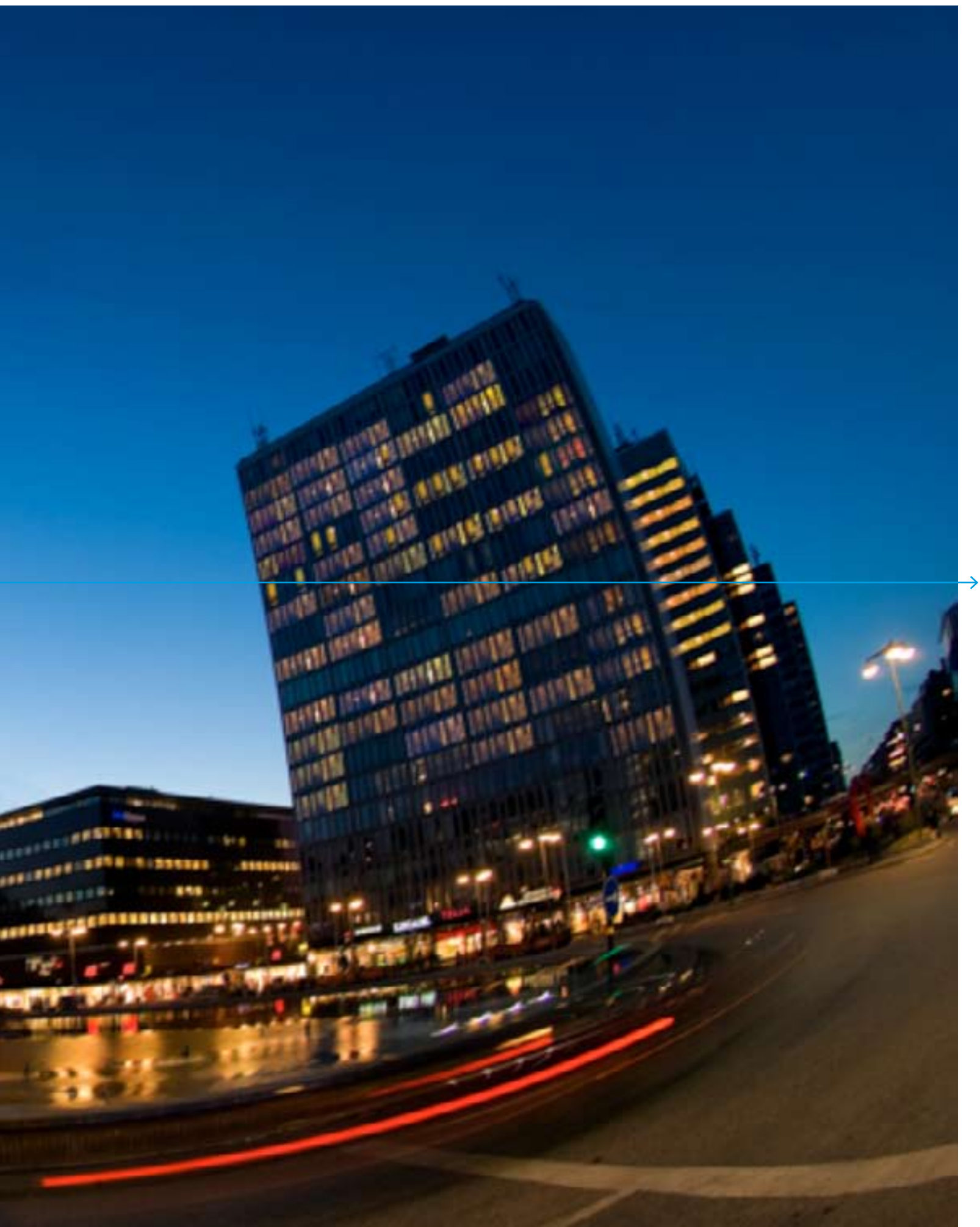
¹⁾ Castellum, Fabege, Hufvudstaden noterade på OMX Nordiska Listan Large Cap. Wihlborgs noterat på OMX Nordiska Listan Mid Cap.

²⁾ Vasakronan är enda fastighetsbolag som har tjänsteverksamheten samlad i ett dotterbolag.

³⁾ Inom Vasakronankoncernen är totalt 403 personer anställda, 246 i fastighetsrörelsen och 157 personer i tjänsteverksamheten inom dotterbolaget Vasakronan Service Partner.

A nighttime photograph of a city street in Stockholm. On the left, a modern building with a curved glass facade is illuminated. In the center, the spire of the Sunken Church (Sankta Rikshuset) is visible. On the right, a tall, illuminated monument made of stacked wooden blocks stands prominently. The street is wet, reflecting the city lights, and there are light trails from moving vehicles in the foreground.

Kommersiella fastigheter i Stockholm,
Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala till
ett marknadsvärde på 45,2 miljarder
kronor. Fortsatt tillväxt genom förvärv och
projektportfölj på 10 miljarder kronor.



Region Stockholm

ANDEL AV VASAKRONAN TOTALT, %

Hysesintäkter



66 %

Driftöverskott



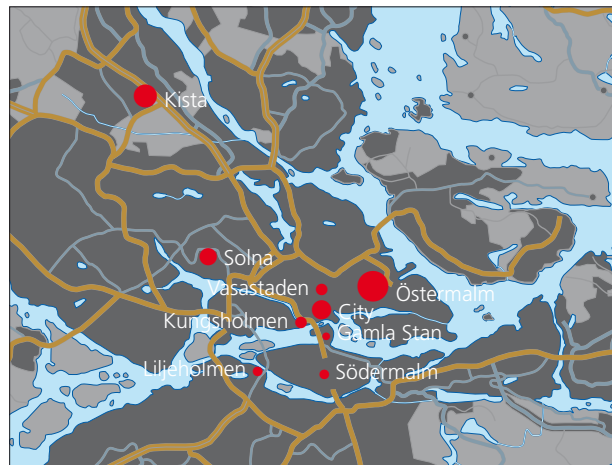
66 %

Marknadsvärde



66 %

Vasakronans fastighetsbestånd är samlat i kluster i centrala Stockholm, Solna och Kista. På Östermalm finns lokaler i och runt Garnisonen på sammanlagt nära 300 000 m². I Kista med omnejd har Vasakronan 200 000 m² och i City 150 000 m².



- Vasakronan har ett attraktivt fastighetsbestånd i centrala Stockholm, Solna, Kista och Uppsala.
- Under 2007 har uthyrningen varit framgångsrik och i Kista är både Kista Science Tower och Kista Entré i stort sett fullt uthyrda.
- Vakanserna för Vasakronan i Stockholms innerstad har sjunkit till 5 % och i Stockholms ytterstad till 7 %.
- Marknadsvärdet på fastigheterna i Stockholm och Uppsala uppgår till 29,7 miljarder kronor.

Stark uthyrning i Stockholm – låga vakanser och ökade hyror

Tillväxten i Stockholmsregionen har varit fortsatt stark med ökad efterfrågan på arbetskraft, hög inflyttning och många nystartade företag. Sysselsättningstillväxten väntas fortsätta inom främst finans, handel och kommunikation, men i något långsammare takt enligt Länsarbetsnämnden.

Enligt en prognos från Temaplan kommer 27 000 nya arbetstillfällen att tillföras kontorsnäringarna i Stockholmsregionen under perioden 2008–2010. Enligt Vasakronans bedömning kommer ungefär 75 % av dessa att medföra ett utökat lokalbehov, vilket innebär en ökad efterfrågan på kontorslokaler på 300 000–400 000 m². Under 2008 och 2009 beräknas cirka 200 000 m² nya kontorslokaler färdigställas och under 2010 ytterligare 100 000 m². Trots att många kontorsprojekt blir klara för inflyttning kommer den ökade efterfrågan på lokaler, på grund av nya arbetstillfällen, sannolikt vara större än tillkommande utbud. Efterfrågan är störst på moderna och effektiva lokaler och det är främst dessa lokaler som har förutsättningar till en god hyresutveckling.

Omsättningen på fastighetsmarknaden är fortsatt hög och direktavkastningskraven ligger kvar på låga nivåer. Kapitalplaceringarna ökar exponeringen mot fastigheter – efterfrågan från utländska placerare är fortsatt stor och många institutioner avser att öka sina fastighetsbestånd. En kreditåttstramning kan dämpa omsättningen och öka avkastningskraven på vissa marknader.

Strategisk inriktning

Vasakronans fastighetsbestånd i Stockholms innerstad består till stor del av fastigheter i bra kontorslägen och väl samlade i kluster, vilket stärker marknadspositionen. Merparten är moderna, effektiva kontorslokaler.

Fastigheterna finns i City, Östermalm, Vasastaden, Kungsholmen, Gamla Stan och Södermalm. Flera är välkända, som Sverigehuset vid Kungsträdgården, kv Garnisonen på Östermalm och fyra av de fem Hötorgshusen.

Fastigheter i ytterstaden, utanför tullarna, finns i huvudsak i Stockholms närförorter som Liljeholmen, Lilla Essingen, Solna och Kista, däribland Kista Science Tower och Kista Entré. En ny delmarknad för Vasakronan är Frösunda i Solna.

Vasakronan har en omfattande portfölj för projektutveckling i Stockholm. Om- och nybyggnad pågår för knappt 1,1 miljarder kronor. Därutöver finns i det långa perspektivet många spännande utvecklingsprojekt på byggrätter som finns eller som kan utvecklas i fastighetsbeståndet i Stockholm.

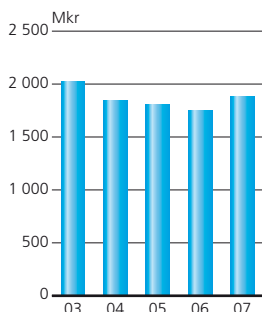
De servicetjänster som Vasakronan Service Partner erbjuder i många fastigheter är ett bra stöd i uthyrningsarbetet och för att göra befintliga kunder än mer nöjda.

Lokalhyresmarknaden

Under 2007 har efterfrågan på kontorslokaler i Stockholms innerstad varit hög. Den har i stor utsträckning drivits av den starka sysselsättningstillväxten. En stor andel av företagen inom främst tjänstesektorn har expanderat kraftigt. Det har lett till flera stora omflyttningar och även expansion i främst Stockholms innerstad. Många företag har sökt sig från Stockholms ytterlägen till mer attraktiva lägen i Stockholms centrala delar och mest attraktiva förorter.

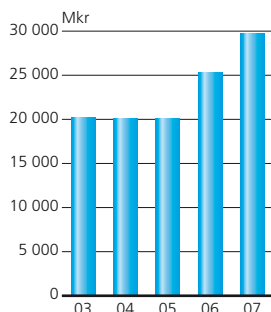
Under 2007 har totalt 290 000 m² hyrts ut i Stockholms innerstad där finans- och konsultbranschen är de mest aktiva. De flesta av företagen i

HYRESINTÄKTER
REGION STOCKHOLM



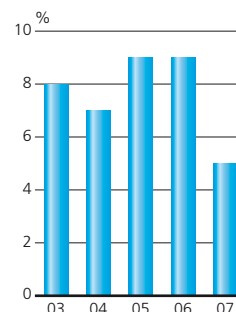
Hyresintäkterna har ökat i Stockholm genom framgångsrik uthyrning.

MARKNADSVÄRDE
REGION STOCKHOLM



Marknadsvärdet i Stockholm och Uppsala har ökat till följd av stigande marknadshyror.

VAKANSGRAD, HYRA
REGION STOCKHOLM



Vakansgraden har sjunkit kraftigt både i Stockholms Innerstad och i Kista.

	Hyresintäkter, Mkr			Driftöverskott, Mkr			Marknadsvärde, Mkr			Vakansgrad, hyra, %			Lokalarea, 1 000 m ² 2007	Antal registerfastigheter 2007
	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005		
Stockholms innerstad	1 276	1 223	1 197	875	840	819	20 693	17 842	15 990	5	7	5	602	43
Stockholms ytterstad	442	391	523	284	224	227	6 787	5 537	4 783	7	14	23	396	32
Uppsala	169	138	68	107	83	39	2 255	1 912	779	5	7	2	141	21
Stockholm	1 887	1 752	1 788	1 266	1 147	1 085	29 735	25 291	21 552	5	9	9	1 139	96

tjänstesektorn ställer mycket höga krav vad gäller standard och modernitet samtidigt som betalningsförmågan är hög till följd av god lönsamhet. Det tillgängliga utbudet av nybyggnation i centrala Stockholm har varit lågt och tjänsteföretagen har främst flyttat in i nyrenoverade lokaler.

Toppphyorna i centrala Stockholm har stigit under året från 3 900 kr/m² till 5 000 kr/m².

Även från företag utanför finans- och konsultbranschen har efterfrågan varit hög på lokaler i Stockholms innerstad. Ofta efterfrågas kontor av mellanklasstandard, vilket medfört att hyrorna har stigit även på den kategorin av kontor under 2007. För kontor med 80-tals standard har hyrorna stigit med 10–20 % under 2007 och uppgår i Stockholms centralaste delar till cirka 3 000 kr/m². Hyresgästanspassningar, ofta omfattande, krävs dock för att komma upp i dessa nivåer.

Hyresuppgången har fört med sig en viss osäkerhet bland både hyresgäster och fastighetsägare om nivån på marknadshyror. Vissa lokalsökande har inte insett kraften i hyresuppgången och har allt för stora förväntningar på låga hyror. Samtidigt har fastighetsägare i vissa fall allt för

höga förväntningar på höjda hyror. Det gör att sökprocessen i flera fall blivit lång och utdragen och att hyresgästen blivit kvar ute på marknaden under lång tid utan att kunna teckna nytt hyreskontrakt.

Vakansgraden i Stockholms innerstad har fallit kraftigt under 2007 och uppgick vid utgången av året till 7 %, vilket är en stor nedgång från utgången av 2006 då vakansgraden var 11 %. Jones Lang LaSalle bedömer att den höga efterfrågan kommer att fortsätta trycka ner vakanserna under de kommande 12 månaderna.

Utbudet i Stockholm CBD kommer att öka kring årsskiftet 2008/2009 då nybyggnationen kring Centralen och Norra Bantorget börjar bli färdig. Samtidigt färdigställs en rad större renoveringsprojekt under slutet av 2008.

För att attrahera större bolag ur finans- och konsultsektorn krävs stora hyresgästanspassningar för att få till kontor av toppmodern standard. En överhettad byggsektor leder dock till konstant stigande bygg- och renoveringskostnader. Dessa kostnader underskattas ofta och gör att den positiva effekten av stigande hyror riskerar att raderas ut av stigande byggkostnader.

För Stockholms ytterområden är hyresmarknaden något annorlunda. I Kista har det varit en stark utveckling under 2007. En gynnsam marknad för teknologi och IT-sektorn, ledd av Ericsson, har bidragit till stor expansion och nyuthyrningar.

Under 2007 har hela 70 000 m² hyrts ut i Kista, vilket inte är långt efter Solna/Sundbyberg där 93 000 m² hyrts ut. Den totala marknaden är dock dubbelt så stor i Solna/Sundbyberg med en kontorsstock på 1 600 000 m² mot Kistas 800 000 m². De moderna kontorsprodukterna i Kista utgör en tydlig konkurrensfaktor till lokalerna i Solna/Sundbyberg när hyresgäster i norra förorterna söker nya lokaler, även om få företag flyttar från Solna/Sundbyberg till Kista. Till Kista har bland andra Fujitsu Siemens och Munters flyttat från Arlandakorridoren. Fler bolag söker sig för tillfället ifrån Arlandakorridoren och då är oftast Kista högst prioriterat trots stort utbud av nybyggnation i Solna/Sundbyberg.

Hyran för bästa kontor i Solna/Sundbyberg har under 2007 stigit med 200 kr/m² eller 10 % och uppgick vid utgången av året till 2 200 kr/m². I Kista har hyran för förstklassiga kontor gått upp med 150 kr/m² eller 8,6 % och uppgick vid



utgången av året till 1 900 kr/m². Kista Science Tower är exkluderat ur denna hyresnivå då lokalerna är unika och inte jämförbara med nivåerna i övriga Kista.

Efterfrågan på kontor av mellanklass har ökat påtagligt i både Kista och Solna/Sundbyberg och hyrorna har stigit betydligt. Efter flera år av mycket höga vakanser och tillbakapressade hyror har nivåerna stigit med 14 % i Solna/Sundbyberg, från runt 1 300–1 400 kr/m² för ett år sedan.

Vakansgraden i Kista nådde en topp i slutet av 2003 då den överskred 30 %. Därefter har vakanserna gått stadigt nedåt, framför allt under 2007. Minskningen var hela 5 procentenheter och vakansgraden var vid utgången av året 12 %. Också i Solna/Sundbyberg har vakanserna minskat kraftigt, framför allt under årets sista kvartal, då stora nyuthyrningar gjordes i Sundbyberg. Vid utgången av 2007 uppgick vakansgraden till 12 %, en nedgång på 5,6 procentenheter under året.

Även om tillgången på byggbar mark är stor i såväl Solna/Sundbyberg som Kista har nybyggnationen varit blygsam under 2007. I Solna/Sundbyberg har 16 000 m² färdigställts (Frösunda Park, Rosenborg 1) och i Kista 19 000 m² (Kista Terrass AP Fastigheter åt Ericsson). Den positiva utvecklingen på

hyresmarknaden leder sannolikt till att nya projekt påbörjas.

För Vasakronan har uthyrningen under 2007 varit mycket framgångsrik och vakansgraden är betydligt lägre än genomsnittet både i inner- och ytterstad, drygt 4,7 respektive 7,5 %, vilket ger en vakans på 5 % för Stockholm.

I Kista har det varit ett mycket aktivt år med många nyuthyrningar. Över 20 000 m² har hyrts ut till nya hyresgäster i profilfastigheterna Kista Science Tower och Kista Entré. De flesta är företag inom IT- och telekombranschen, men även andra branscher har sökt sig till ett av världens främsta IT-kuster. Nya hyresgäster i Kista är bland andra Laird Technologies på 4 099 m², Fujitsu Siemens på 3 225 m², Munters på 2 595 m², Powerwave Technologies på 1 993 m² och Accenture på 1 027 m². I Kista Science Tower är vakansgraden 4,9 % av kontorsytorna och i Kista Entré 5,5 %.

Även i Stockholms innerstad har efterfrågan varit god. De tecknade kontrakten har varit många. Nya hyreskontrakt har tecknats med bland andra AMS Media som hyr 3 132 m² och Fatalist Entertainment som utökat sin verksamhet till 2 074 m² på Götgatan i Gamlen 8 på Södermalm, Söderberg & Part-

ners till 2 221 m² i Hästskon 9 på Hamngatan har inom Vasakronans bestånd expanderat och flyttat, Näringspunkten i Sverige har hyrt 1 613 m² i Lagern 11 på Vasagatan. I det fjärde Hötorgshuset har ett antal hyresgäster flyttat in, bland andra Michael Page International, Provider Venture Partners, Choice Hotels Sweden och CB Richard Ellis.

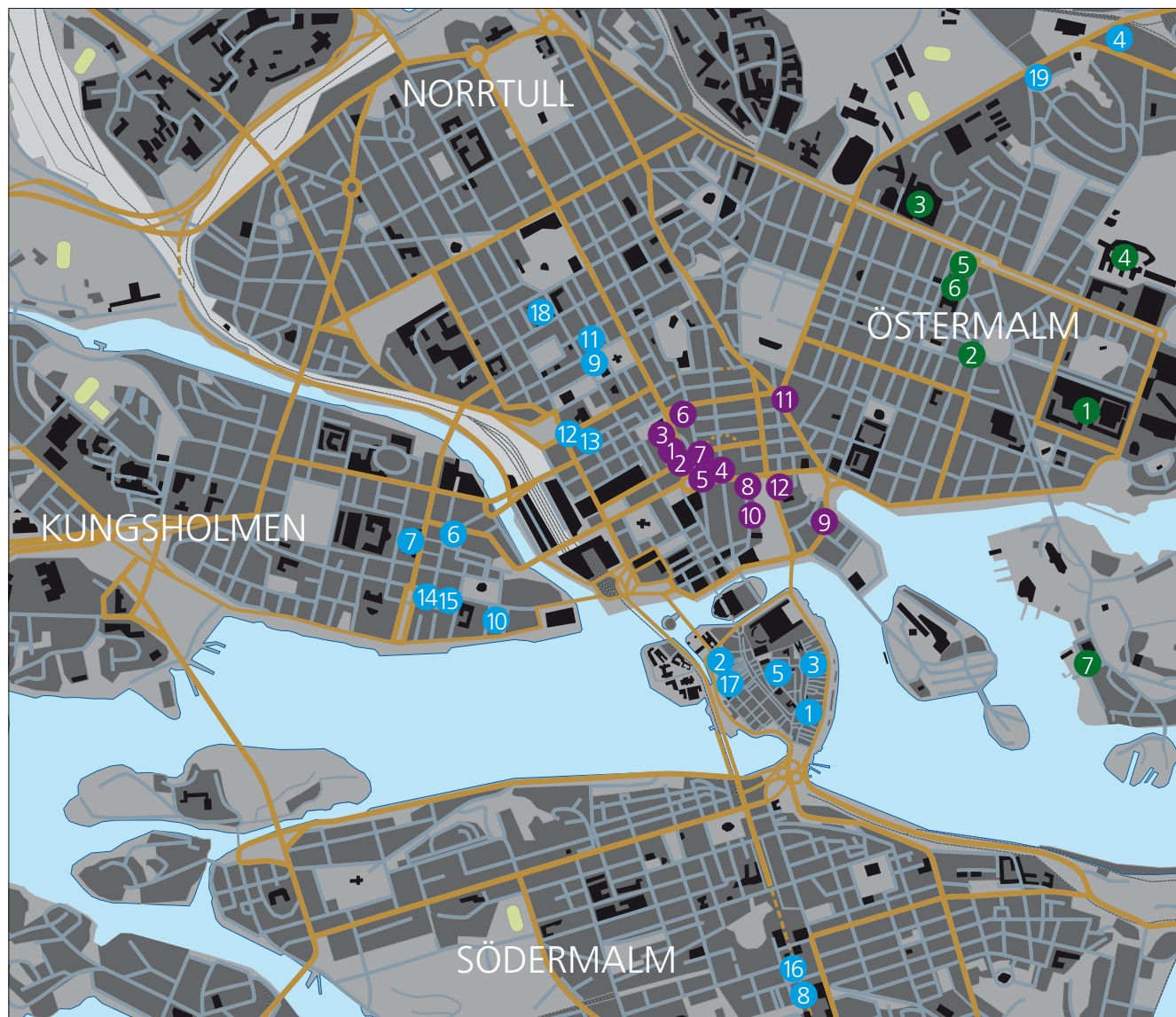
Totalt har Vasakronan tecknat kontrakt i Stockholm på cirka 126 100 m², varav 87 000 m² är nyuthyrt och 39 000 m² omtecknade kontrakt. Vasakronans högsta hyresnotering för kontor i city uppgår till cirka 4 800 kr/m². Genomsnittlig kontraktstid är 3,9 år.

För butiker tecknar Vasakronan kontrakt i city i intervallet 5 000–10 000 kr/m².

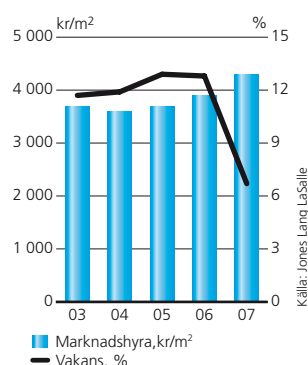
Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har varit stark under 2007. Det har skett 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 DnB-Nor förvärvade fastigheter i Kista av Doughty Hanson för cirka 2,9 miljarder kronor och

Stockholm



MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, STOCKHOLM CITY (CBD)



Noterade årsvärden per 31 december. Övre nivå i marknads-
hyresintervallet anges. Exklusive ombyggnadsvakans.

VASAKRONANS STÖRSTA HYRESGÄSTER, STOCKHOLM 2007-12-31

Hyresgäster	Lokalarea, m²
Polismyndigheten	72 000
Försvarmakten	66 800
SEB	42 900
Domstolsverket	30 000
Statistiska Centralbyrån	18 300
Länsstyrelsen	17 000
PRV	15 100
Skatteverket	13 200
Nutek	11 400
IBM	10 000

DE STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, STOCKHOLMS INNERSTAD

Fastighetsägare	Kommersiella lokaler, m²
Vasakronan	600 000
Fabege	425 000
AMF Pension	352 000
AP Fastigheter	328 000
AFA Försäkring	307 000

Källa: Byggstatistik i Gävle.
Avser kommersiella lokaler 2007-12-31.

Tabellen visar de största fastighetsägarna avseende kontor,
butiker, lager och hotell i hyresfastigheter.

FASTIGHETSINNEHAV 2007-12-31, STOCKHOLM

Fastighet, adress	Byggn.år/ Senaste ombyggn.år	Taxe- rings- värde (Mkr)	Lokalarea (m²)							Summa lokal- area	Hyres- intäkter 2007 (Mkr)	Vakans Hyres- värde (%)	Större hyresgäster
			Kontor	Butik/ rest.	Garage	Förråd/ lager/ arkiv	Bostäder	Övrigt					
Stockholm City													
1 Beridarebanan 4 (T), Sergelgatan 16–18 / Sveavägen 13	1960/1998	503	8 090	3 018	2 537	2 050	–	37	15 732	42	7	7	Previa, Direct Försäkringsmäklare, 4 C Strategies, Onoff, MQ
2 Beridarebanan 11 (T), Sveavägen 5–9 / Sergelgatan 8–14 / Mäster Samuelsgatan 42	1961/2007	895	17 620	5 380	1 831	1 493	–	13	26 337	66	19	19	The Stadium, JC, The Summit, Leimdörfer, Grin, Provider, Choice Hotels, CBRE
3 Beridarebanan 77, Sergelgatan 20–22 / Sveavägen 17	1958/1995	490	8 583	4 241	3 236	2 218	–	–	18 278	57	–	–	H&M, Svanströms, Handelsbanken, Gina Tricot, B2 Sverige AB
4 Hästskon 9, Hamngatan 22 / Regeringsgatan 45	1935/1994	389	5 141	3 630	–	858	–	–	9 629	33	–	–	H&M, Söderberg & Partners, Nordea Bank, Trioptima
5 Hästskon 12 (T), Hamngatan 24–32 / Sveavägen 2–10	1963/1998	1 482	36 063	8 541	–	8 702	–	22	53 328	160	–	–	SEB, The Stadium, Joy, Bik Bok, Cubus, Nilsson Group, Gina Tricot
6 Järnplåten 23 (del av), Kungsgatan 37	1937	–	1 517	–	–	–	–	–	1 517	5	–	–	Jeeves, Espresso House
7 Järnplåten 29 (T), Oxtorgsgränd 2–4	1971/2000	72	1 826	521	–	767	–	–	3 114	8	2	2	SIBA, NCM Donaldson, CDG StroedeRalton AB, NBW-advokater
8 Kungliga Trädgården 7, Hamngatan 25	1969/2004	257	3 597	1 814	–	–	–	–	5 411	28	4	4	The One, Stockholm Visitors Board, Hamilton Advokatbyrå, Advokatfirman Nilsson & Co
9 Ladugårdsbron 14, Blasieholmstorg 8 / Nybrokajen 11–13	1650/1997	–	6 186	–	–	–	–	–	6 186	12	–	–	Stiftelsen Svenska Rikskonserter, Musikaliska Akademien, Handelsbanken Markets
10 Lantmästaren 1, V Trädgårdsgatan 2	1644/2000	59	1 747	–	–	–	–	–	1 747	3	–	–	Steen & Ström, LRF Konsult
11 Sperlings Backe 45, Stureplan 2	1897/1959	133	2 633	953	–	–	–	–	3 586	10	29	29	SEB, Sturehof
12 Styrpinnen 15, Kungsträdgårdsgatan 13	1898/1965	111	3 429	–	–	127	–	82	3 638	6	1	1	Danske Bank
Stockholm Östermalm													
1 Garnisonen 3, Linnégatan 87–89 / Karlavägen 96–112	1886/1999	2 870	107 559	5 347	19 846	16 727	–	6 863	156 342	290	4	4	SCB, Mercuri Urval, EMA Telstar, EMI Music, Cision, Metria, VHS, Svensk Försäkring, Statens Ljud & Bildarkiv, Universal Music, Informator, Philip Morris, BDO Feinstein Revision, Streamserve, Grow, IBX
2 Minan 4, Karlavägen 76 / Grevgatan 64	1929/1997	88	2 952	–	–	104	419	163	3 638	9	–	–	Allers Förlag, B&B Tools, Nordea Bank
3 Svea Artilleri 14, Valhallavägen 117	1877/1950	–	15 762	–	–	–	–	–	15 762	20	36	36	Kungliga Musikhögskolan, S.A.T.S. Sports Club
4 Tre Vapen 4, Banérgatan 62	1948/1997	–	59 333	–	–	–	–	–	59 333	76	–	–	Försvarets Materielverk, Krigsarkivet
5 Uppfinnaren 1, Valhallavägen 136	1921/2004	305	11 123	–	–	4 893	–	–	16 016	32	–	–	Patent- och registreringsverket, Tyska Ambassaden
6 Uppfinnaren 2, Östermalmsgatan 87	1914/2003	408	15 474	–	–	1 696	–	7	17 177	41	3	3	Rikssåklagaren, Clear Channel, Spray Network, Lindskog Malmström Advokatbyrå, Ikivo
7 Konsthallen 14, Falkenbergsgatan 5	1992	0	–	–	–	89	–	–	89	0	–	–	Gröna Lunds Tivoli
Stockholm Innerstad													
1 Argus 8, Skeppsbron 38, Packhusgränd 7	1788/2002	163	3 981	–	–	111	–	1 061	5 153	15	–	–	Boston Consulting Group
2 Atomena 1, Stora Nygatan 2A–B	1650/1950	85	3 183	–	–	168	–	387	3 738	8	–	–	Arbetsdomstolen, Kristdemokraterna
3 Bacchus 1, Skeppsbron 20	1901/1928	69	2 770	–	–	225	–	–	2 995	8	2	2	Procuritas Partners, Skeppsbroggruppen, Gustavus Capital
4 Bremen 3, Tegeluddsvägen 1	1963/2006	343	16 511	1 389	4 432	2 270	–	654	25 256	50	–	–	Domstolsverket
5 Cepheus 2-3, Svartmangatan 9	1450/1930	27	1 162	–	–	110	40	–	1 312	3	–	–	Orgut Consulting, Samarbetande Konsulter, Odelius New Media
6 Diamanten 11, Kungsholmsgatan 23	1928/1999	42	1 339	–	–	246	149	325	2 059	4	–	–	Creuna
7 Fruktkorgen 1, Scheelegatan 7	1916/1991	266	15 774	–	–	–	–	–	15 774	17	–	–	Domstolsverket
8 Gamlen 8, Götgatan 72, Åsögatan 108	2000	160	4 912	469	–	176	–	251	5 808	21	–	–	AMS Media, Fatalist Entertainment
9 Grönlandet Norra 1–5, Wallingatan 2	1800/2002	396	13 769	494	–	759	–	739	15 761	48	–	–	IBM Svenska, Försäkringskassan, Forskningsrådet för arbetsliv och socialvetenskap, ABA of Sweden
10 Kungliga Myntet 1, Norr Mälarstrand 6	1775/1933	110	5 813	–	–	330	23	–	6 166	8	17	17	Barnombudsmannen, Talarforum, Geelmuyden-Kiese, Hitta.se, Mackmyra Whisky
11 Kurland 11, Holländarg 21 A	1884/1995	48	2 218	–	–	67	–	–	2 285	6	–	–	Sophiahemmet Rehab Center, Freesourcing, I & N Grafisk Kommunikation
12 Lagern 6, Vasag 52	1870/1960	65	2 170	278	149	178	–	273	3 048	6	1	1	Rättsmedicinalverket, Byggherreforum
13 Lagern 11, Klara Norra Kyrkogata 27–29, 31, Olof Palmes gata 23	1929/1987	548	15 781	556	2 336	1 290	–	–	19 963	45	4	4	A-Com, Hermes, Marsh, Mercer Human Resource Consulting, Akademikernas Erkända Arbetslöshetskassa, Näringspunkten
14 Murmästaren 3, Hantverkargatan 29	1926/1997	289	13 877	–	–	2 204	–	–	16 081	36	–	–	Länsstyrelsen
15 Murmästaren 13, Hantverkargatan 25–27	1965/1997	225	10 460	89	2 863	521	–	754	14 687	26	–	–	Posten, Areté, Hannover Re, Svenska ESF-rådet, TEMA-gruppen
16 Nattugglan 14, Västgötagatan 7, Folkungatan 44	1978/1986	456	19 770	–	3 365	1 768	–	1 805	26 708	52	–	–	Skatteverket, Stockholms Läns Sjukvårdsområde, Civilekonomernas Riksförbund
17 Tritonia 9, Stora Nygatan 14–16	1962	49	1 570	331	–	379	184	–	2 464	2	50	50	Wokia, Kriminalvårdsstyrelsen
18 Vega 4, Drottninggatan 95 A	1865/1955	196	9 998	–	–	1 120	–	–	11 118	15	33	33	Aktiespararna, Allmänna reklamationsnämnden, Statens haverikommission, Hälso- och sjukvårdens ansvarsnämnd
19 Våbelen 2, Erik Dahlbergsgatan 58	1950/1962	60	3 071	–	–	900	–	8	3 979	9	2	2	Domstolsverket

(T) = tomträtt

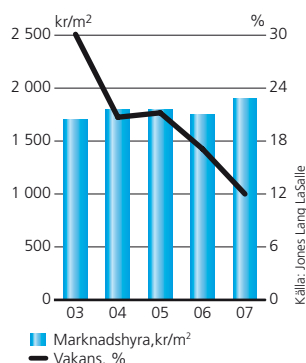
FASTIGHETSINNEHAV 2007-12-31, STOCKHOLM, FORTS.

Fastighet, adress	Byggn.år/ Senaste ombyggn.år	Taxe- rings- värde (Mkr)	Lokalarea (m²)						Summa lokal- area	Hyres- intäkter 2007 (Mkr)	Vakans Hyres- värde (%)	Större hyresgäster
			Kontor	Butik/ rest.	Garage	Förråd/ lager/ arkiv	Bostäder	Övrigt				
Storstockholm												
1 Aske 1:2, Aske Kursgård ¹⁾	1807/2000	24	4 937	–	–	–	–	–	4 937	4	–	AMS
2 Charlottenburg 11, Solnavägen 96–100	1950/1997	44	5 015	–	–	66	–	–	5 081	8	–	Migrationsverket, Prokab Ekonomikonsulter, Haluxa
3 Ekelund 1, Ekelundsvägen 12–20	1979	207	19 608	863	–	633	–	3 635	24 739	17	44	Arbetsmiljöverket
4 Bromsten 9:1, Sulkvägen 2	1940	56	2 109	–	–	17 101	–	–	19 210	11	–	Bromma Skog & Trädgård, A-service Trä o Metall
5 Primus 1, Primusgatan 18 ¹⁾	1963/2000	319	19 703	802	6 802	426	–	6 492	34 225	51	6	Polismyndigheten i Stockholm, Aon Sweden, Qbranch, Vasakronan Service Partner, Hertz
6 Tingshuset 1, Huddinge Stationsväg 5–7 ¹⁾	1960/2008	46	6 059	–	21	–	–	–	6 080	5	22	Öhrlings PriceWaterHouseCoopers, Kriminalvården
7 Näsbypark 57:1, Djurholmsvägen 30 ¹⁾	1665/1998	32	10 779	–	–	767	243	5 714	17 503	15	–	Pliktverket, Försvarsmakten, Amica, Slottshallen, Nordisk Mobiltelefon
8 Näsbypark 57:3, Djurholmsvägen 30 ¹⁾	1943	0	123	–	–	–	–	64	187	–	–	Svensk Markservice
9 Näsbypark 57:4, Djurholmsvägen 30 ¹⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	0	–	–	Mark
10 Rosenborg 1, Gustaf III:s Boulevard 54–56 ¹⁾	2007	143	9 196	–	5 212	389	–	521	15 318	2	–	Bayer, Tibnor, Amgen och Vmware
11 Rosteriet 6, 8, Liljeholmsvägen 28–30 ¹⁾	1959/1991	136	16 853	–	3 277	508	–	208	20 846	30	1	Ahlsell, Arbetsmarknadsinstitutet, Betongindustri, Mysoft, Svenska ESF-rådet, Svenskt Vatten
12 Rosteriet 7, Liljeholmsvägen 32 ¹⁾	1964	129	10 704	863	2 089	2 248	–	94	15 998	25	1	NUTEK, Försäkringskassan
13 Skytten 2, Hannebergsvägen 33	1960	38	3 781	–	–	484	–	–	4 265	3	24	Svenska Kyrkan, Swedbank, Koneo
14 Tegen 6, Sundbybergsvägen 5–15	1974/1999	283	29 054	615	–	692	–	460	30 821	54	–	Västerortspolisen, Åklagarmyndigheten, Domstolsverket, Iduna, Aerocrine
Kista												
1 Estländaren 10, Sollentunavägen 82–84 ¹⁾	1989/2000	22	4 299	–	–	58	–	–	4 357	4	1	Océ Svenska
2 Fröet 1, Pipers väg 165	1930/2000	17	1 187	–	–	96	489	36	1 808	2	13	Kvånum Kök, B Locket
3 Järva 2:1 mfl, Mellersta Järvafältet	–	1	212	–	–	3 393	227	1 822	5 654	1	–	Mark
4 Katla 1, Kista Science Tower, Färögatan 33	2003	546	44 103	2 672	18 155	2 077	–	542	67 549	87	8	SATS, Unisys, SymSoft, Mentor Graphics, Symantec, Accenture, Fujitsu Siemens, ÖhrlingsPricewaterhouse-Coopers, Symsoft, Texas Instrument
5 Knarrarnäs 2 (T), Kista Entré, Knarrarnäsgratan 7	2003	445	39 856	1 461	13 887	2 026	–	277	57 507	67	6	Philips, IBM, Friskis & Svetteis, SPSS, Telecomputing, Compuware, Radio Components Sweden, Medtronic, Huber&Suhner, Komet, Citat Journalistgruppen
6 Knarrarnäs 6 (T), Isafjordsgatan 5, Kista	1986/2000	41	3 670	–	1 214	995	–	217	6 096	1	–	Laird, Cabling
7 Knarrarnäs 10 (T), Isafjordsgatan 7, Kista	1987	33	5 250	–	–	–	–	–	5 250	1	84	Skanska
8 Sundbyberg 2:37, Råsta ¹⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	0	–	–	Sundbybergs Stad
9 Sundbyberg 2:42, Råsta ¹⁾	1909	9	–	–	–	–	–	–	0	–	–	Sundbybergs Stad, bostadshyresgäster, Svensk Miljödemontering
10 Sundbyberg 2:44	–	1	–	–	–	–	–	–	0	1	–	Mark
11 Ulriksdal 2:1, Ulriksdal	1930/1999	–	9 861	–	–	924	967	36 394	48 146	53	–	Polishögskolan, Rikspolisstyrelsen
Helenelund 7:1, Ulriksdal	1945	–	–	–	–	–	–	1 017	1 017	–	–	Polishögskolan
12 Vagnfjädern 1, Enköpingsvägen 80 ¹⁾	–	5	–	–	–	–	–	–	–	0	–	Oljemarks Bilfjädrar
Summa		14 235	703 123	44 327	91 252	85 429	2 741	70 937	997 809	1 718	5	

(T) = tomtträtt

¹⁾ är ej markerat på kartan

MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, KISTA



Noterade årsvärden per 31 december. Övre nivå i marknads-hyresintervallet anges. Exklusive ombyggnadsvakans.

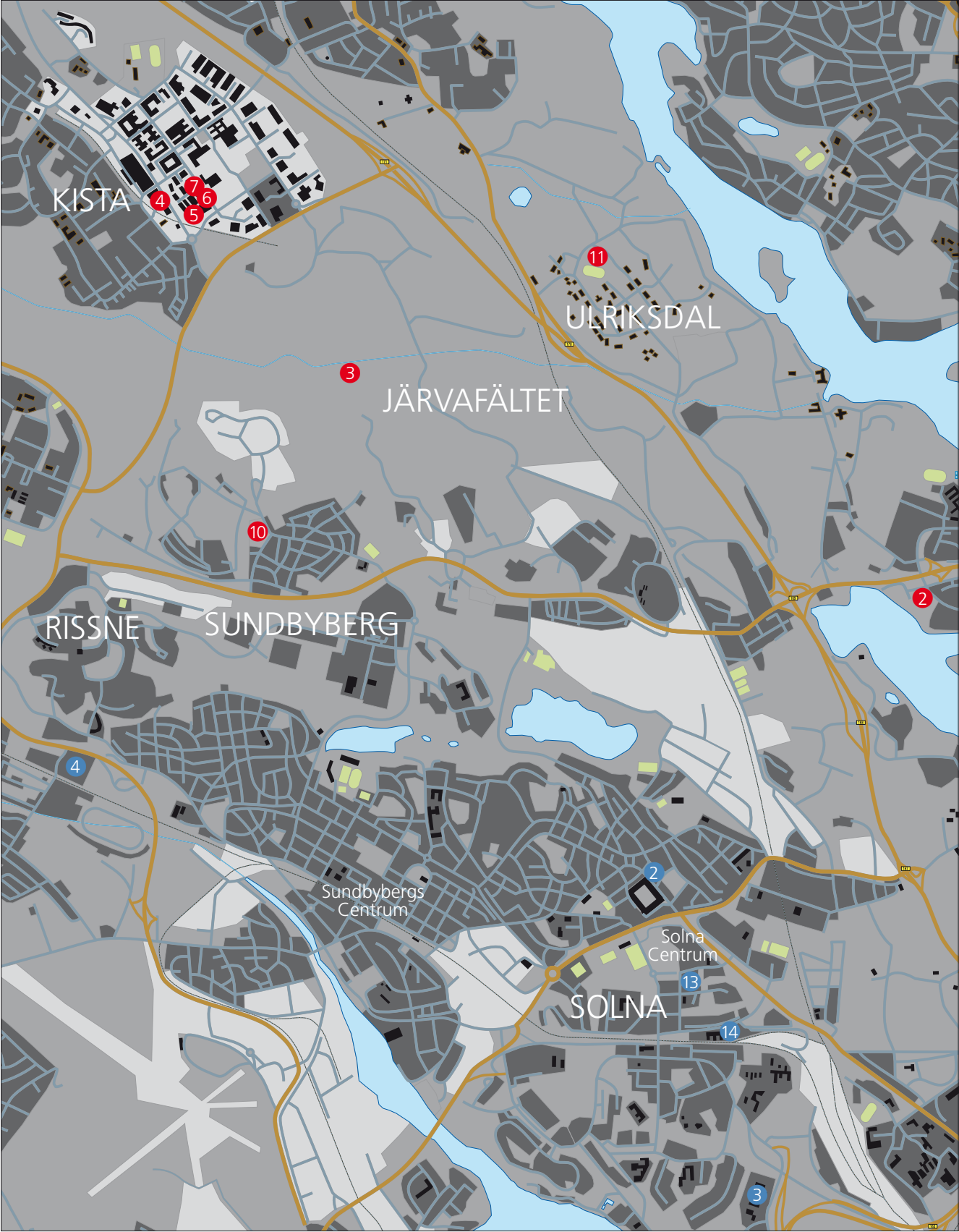
DE STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, STOCKHOLMS YTTERSTAD

Fastighetsägare	Kommersiella lokaler, m²
Fabege	999 000
AP Fastigheter	912 000
Diligentia (Skandia Liv)	448 000
Vasakronan	395 000
AMF Pension	352 000

Källa: Byggstatistik i Gävle.

Avser kommersiella lokaler 2007-12-31.

Tabellen visar de största fastighetsägarna avseende kontor, butiker, lager och hotell i hyresfastigheter.





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.

Transaktionsvolymen i Stockholm för 2007 uppgick till 51 miljarder kronor, vilket är ungefär samma nivå som under 2006 när den uppgick till 50 miljarder kronor.

Kreditorn som drabbade världens finansmarknader under sensommaren 2007 drabbade marknaden i Stockholm mindre än exempelvis London. I flera europeiska storstäder höjdes avkastningskraven med 0,25–0,30 procentenheter redan under hösten, samtidigt som omsättningsvolymerna föll.

Trots den allmänna kreditorn avslutades ett par stora affärer i Stockholm till mycket låga direktavkastningskrav under senare delen av 2007, bland andra gjorde brittiska fondförvaltaren Morley sitt första egna förvärv i Sverige då man köpte fastigheten Blåfjäll i Kista för 750 Mkr samt Humlegårdens förvärv av MEA-huset på Norrmalmstorg som såldes för 370 Mkr.

Vasakronan tillträdde i december 2007 en tidigare förvärvad fastighet av JM i Frösunda. Fastigheten förvärvades för 375 Mkr och har en uthyrbar lokalarea på cirka 10 000 m². Fastigheten är fullt uthyrd och hyresgäster är bland andra Bayer, Tibnor, Amgen och VMware.

Framtidsutsikter

I Stockholm, som är motorn i den svenska ekonomin, förväntas en fortsatt god konjunktur under 2008 med en BRP-tillväxt på 3,1 % enligt Nordeas prognos för 2008 och 2,6 % för 2009. Detta kommer att leda till fortsatt sysselsättningsökning. Efterfrågan på kommersiella lokaler är avhängigt den allmänna ekonomiska utvecklingen och vaksakronan kommer sannolikt att fortsätta minska något.

Hyresnivåerna i både Stockholms inner- och ytterstad kan komma att plana ut på grund av det stora tillskottet av nyproduktion som kommer ut på marknaden. Samtidigt kan hyresnivåerna för de eftertraktade moderna, yteffektiva kontorslokalerna med hög standard i centrala lägen fortsätta att öka.

Det finns ett fortsatt stort intresse för fastighetsförvärv i Stockholm och Sverige.



Vasakronan Service Partner i Region Stockholm

Kontorsrelaterade tjänster erbjuds hyresgästerna via Vasakronan Service Partner. Tjänsterna erbjuds från servicenav i fastigheterna Garnisonen, Kista Entré, Kista Science Tower, Hötorgs City, Westmanska Palatset, Primus, Tegen och Rosteriet.

- De mest efterfrågade tjänsterna i Stockholm är konferens, restaurang, vaktmästeri och telefoni.
- 70 % av Vasakronans samtliga hyresgäster i Stockholm och Uppsala nyttjar någon av Vasakronan Service Partners tjänster.
- Största kunder är Philips, Svensk Försäkring Administration, IBC Euroforum och IBM.

Förstärkt position för Vasakronan

Tillväxten är fortsatt hög i Uppsala som med cirka 185 000 invånare är Sveriges fjärde största stad.

Näringslivet domineras av små- och medelstora företag inom tjänstesektorn. Den offentliga sektorn, med de två universiteten, kommunen och landstinget är största arbetsgivare och sysselsätter omkring 30 000 personer. Tillverkningsindustrin är till stor del högteknologisk och starkt knuten till forskning vid universiteten.

Med flera unika fakulteter, internationellt verkssamma läkemedelsföretag, flera statliga verk och bred medicinsk kompetens är Uppsala Nordens ledande medicinska centrum. Här bedrivs också omfattande forskning inom informations-teknologi. Ett viktigt motiv för företag som etablerar sig i Uppsala är möjligheterna till nära samarbete med universiteten. Forskning finns vid båda universiteten och forskningsintensiva företag skapar arbetstillfällen inom nya sektorer.

Utvecklingen på arbetsmarknaden har varit positiv med stigande sysselsättning under 2007. För 2008 har Länsarbetsnämnden en positiv tillväxtprognos och bedömer att bland annat byggbranschen, finans, fastighet, personliga och kulturella tjänster samt övrig industri kommer att ha en fortsatt ökning av sysselsättningen, sammantaget med 1,4 %.

Strategisk inriktning

Vasakronan har under många år sökt möjligheter att expandera i centrala Uppsala. Under 2006 fördubblades fastighetsbeståndet genom förvärv av 12 fastigheter samt ett pågående projekt av Norrporten. Fastigheterna ligger i huvudsak i centrum och innehåller kontors- och butikslokaler.

I december 2007 förvärvades fastigheten Kungsängen 4:4 i centrala Uppsala.

Vasakronans övriga fastigheter finns i huvudsak kring Stora Torget, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan. Den största fastigheten ligger vid Hamnesplanaden, där bland andra Livsmedelsverket och Länsstyrelsen hyr.

Lokalhyresmarknaden

Marknaden för moderna kontor är fortsatt stabil. Hyran för moderna kontor i bästa läge i centrala Uppsala uppgår till cirka 1 750–1 900 kr/m².

Vakansgraden är låg och har varit så under flera år. Den har dock stigit något under det senaste året, främst till följd av nybyggnation, som trots allt är begränsad. De stora vakanserna återfinns i Pfizers gamla lokaler i Fyrislund, numera Uppsala Business Park som ägs av Klöver. Flera uthyrningar i Uppsala Business Park har dock gjorts under 2007. Vakansgraden i Uppsala uppgår till 5 %, en uppgång med 1 procentenhet under året.

Vasakronan har under året tecknat kontrakt i Uppsala på cirka 11 500 m², varav 5 600 m² är nyuthyrtyrt och 5 900 m² omtecknade kontrakt. Högsta hyresnivå var cirka 1 900 kr/m² och vakansgraden uppgick till 5 %.

Nya hyresgäster är bland andra bredbandsoperatören Blixtvik, BoCity Bobutik, Venturion Group och Bevakningsassistans.

Under 2007 färdigställdes 10 000 m² kontor i kv. Sleipner som ägs av Vasakronan. Hyresgäster är bland andra Ramböll och Försäkringskassan.

Efterfrågan på butikslokaler är hög och hyrorna har ökat. Nivån i bästa läge uppgår till cirka 4 000–5 000 kr/m².

Fastighetsmarknad

Intresset för förvärv av fastigheter är fortsatt stort men omsättningen har varit låg under 2007. I slutet av året förvärvade Vasakronan fastigheten Kungsängen 4:4 i centrala Uppsala via bolagsaffär till ett värde av 107 Mkr från GE Real Estate. Fastigheten är en kontorsbyggnad i fem våningar på cirka 6 850 m² som är fullt uthyrd. Hyresgäster är Länsarbetsnämnden samt ett flertal butiks- hyresgäster.

Castellums dotterbolag Aspholmen förvärvade i december 2007 en kontorsfastighet för 27 Mkr i Fyrislund, Uppsala. Aberdeen Fastighetsfond Sverige förvärvade fastigheten Årsta 69:1 i Fyrislund vid södra infarten till Uppsala. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på 15 000 m² varav två tredjedelar är logistik och resten kontor.

Framtidsutsikter

Tillväxten kommer att vara fortsatt hög i Uppsala. I centrum utvecklas ny gatumiljö och handeln byggs ut. Samtidigt byggs nya bostäder i centrum.

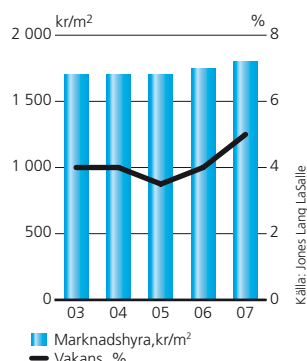
Uppsala stad planerar att skapa centrum, bostäder och infrastruktur för närmare 250 000 invånare, det beräknade invånarantalet år 2030.

Moderniseringen och utbyggnaden av stationsområdet med ett nytt Resecenter förbättrar kommunikationen till och från Uppsala, vilket bör gynna arbetsmarknaden i Uppsala.

Efterfrågan på kontorslokaler väntas fortsätta öka samtidigt som det byggs relativt få nya kontorsytor. Det kommer att leda till lägre vakanser och på sikt något högre marknadshyror.

Butikshyrorna bedöms fortsätta att öka, särskilt i de lägen där centrum byggs om och buss- trafiken flyttas till Kungsgatan.

MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, UPPSALA



Noterade årsvärden per 31 december. Övre nivå i marknads- hyresintervallet anges. Exklusive ombyggnadsvakans.

VASAKRONANS STÖRSTA HYRESGÄSTER, UPPSALA

Hyresgäster	Lokalarea, m ²
Livsmedelsverket	13 100
Uppsala kommun	8 300
Länsstyrelsen	6 400
Försäkringskassan	6 100
Skatteverket	5 700
H&M	3 400

DE STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, UPPSALA

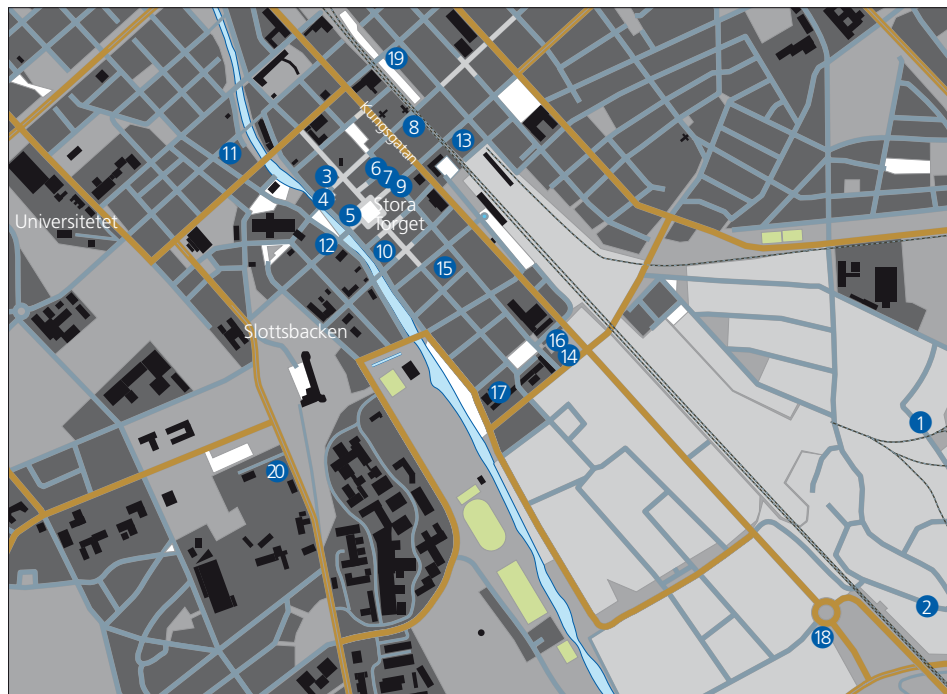
Fastighetsägare	Kommersiella lokaler, m ²
AP Fastigheter	140 000
Vasakronan	132 000
Uppsala Akademiförvaltning	120 000
Atrium Ljungberg	49 000
Boultonbee	41 000

Källa: Byggstatistik i Gävle. Avser kommersiella lokaler 2007-12-31.

Tabellen visar de största fastighetsägarna avseende kontor, butiker, lager och hotell i hyresfastigheter.

FASTIGHETSINNEHAV 2007-12-31, UPPSALA

Fastighet, adress	Byggn.år/ Senaste ombyggn.år	Taxe- rings- värde (Mkr)	Lokalarea (m²)						Summa lokal- area	Hyres- intäkter 2007 (Mkr)	Vakans Hyres- värde (%)	Större hyresgäster
			Kontor	Butik/ rest.	Garage	Förråd/ lager/ arkiv	Bostäder	Övrigt				
● 1 Boländerna 12:1, Danmarksgatan 24	1960/1988	18	618	–	–	4 376	–	1 504	6 498	3	20	Andersson & Tillman, GE Healthcare
● 2 Boländerna 33:2, Kungsängsvägen 19–31	1990	126	15 687	86	425	19	–	2 548	18 765	21	6	Uppsala Kommun, Försvarets Materielverk, Kraftkällan, TFS Technology
● 3 Dragarbrunn 14:5, Svartbäcksgatan 8	1972	82	3 156	1 936	963	57	–	15	6 127	12	–	Esprit, Gina Tricot, Hemtex, IP Only, Apoteket, Kicks
● 4 Dragarbrunn 18:1, Gamla Torget 5	1990/2001	13	940	483	–	20	–	5	1 448	3	–	Proffice, Itura, Mood
● 5 Dragarbrunn 18:9, Stora Torget 4	1978	91	1 169	4 131	658	298	382	130	6 768	13	2	H&M, Duka, Wedins, Consulting, IT-Arkitekterna,
● 6 Dragarbrunn 19:10, Dragarbrunnsgatan 35, Pålvel Snickares gränd 1	1966/2005	44	1 286	1 797	–	29	873	255	4 240	5	5	UBC, Jordbruksverket, Sans Pro, Pitchers
● 7 Dragarbrunn 20:3, Dragarbrunnsgatan 40, Vaksalagatan 8	1966/1999	38	3 318	–	–	–	89	286	3 693	5	–	SHB, Länsarbetsnämnden
● 8 Dragarbrunn 21:1, S:t Persgatan 21	1903/1997	7	610	–	–	–	–	–	610	1	–	ACTA, REK
● 9 Dragarbrunn 23:4, Dragarbrunnsgatan 39, Vaksalagatan 5	1961	30	1 668	889	–	103	–	74	2 734	4	–	Bolander & Co, Seat 24, Exor, Riksmäklaren, Restaurang Etage
● 10 Dragarbrunn 26:3, Kungsängsgatan 7	1962	62	4 049	–	664	253	–	–	4 966	7	17	SEB, Samrand & Co, Synoptik Sweden, Poolia
● 11 Fjärdingen 10:6, Sysslomannagatan 7	1965/1986	25	1 727	703	–	77	–	–	2 507	3	8	Starbreeze, Liv o Fred, Studentbokhandeln
● 12 Fjärdingen 26:1, Drottninggatan 3, Fyrstorg 10	1900-tal/ 1982/1995	25	1 935	102	–	179	–	96	2 312	3	–	Bo City, Vasakronan, S:t Lukas stiftelsen Radio City 106,5
● 13 Fälhagen 3:1, Vaksalagatan 19–21, Roslagsgatan 2–4	1961	117	710	3 634	–	234	7 538	483	12 599	14	–	Restaurang Lucullus, Norrmans Skor, Köksmiljö i Uppsala, Sivia Matcenter, Bostäder
● 14 Kungsängen 1:25, Kungsgatan, Dragarbrunnsgatan	2006–2007	23	9 407	–	–	75	–	–	9 482	14	3	Ramböll, Starbreeze, Försäkringskassan
● 15 Kungsängen 4:4 Bangårdsgatan 5–9	1972/2001	68	5 266	1 500	–	82	–	–	6 848	–	–	Arbetsförmedlingen, Allradio, Hälsocentrum, Resia
● 16 Kungsängen 13:6, Samaritergränd 5, Kungsgatan 79	1929/1955	3	86	285	–	271	–	820	1 462	1	7	Cameleont, Helenas Träningsverk
● 17 Kungsängen 16:6, Kungsängsgatan 43, Hammesplanaden 1–3, 5	1975	288	26 727	621	1 539	1 982	–	504	31 373	38	4	Livsmedelsverket, Länsstyrelsen, Skatteverket, Lantmäteriet, SBC, Slottduvan, Kronofogdemyndigheten
● 18 Kungsängen 37:13, Kungsgatan 107–115	1987	109	6 945	7 096	–	677	–	86	14 804	17	6	Axfood, Orexo, Pegasus, Posten, Landstingservice, Alina, Aircall, Fyris Kontor
● 19 Kvarngärdet 25:4, Storgatan 11, S:t Olofsgatan 27	1957	9	1 220	–	–	22	72	5	1 319	1	36	Helt Suveränt Artist & Nöjesproduktion
● 20 Käbo 5:4, Dag Hammarskjölds väg 11	1955/1987	13	1 920	–	–	191	–	–	2 111	2	23	Golder Associates, Vägverket, NTF Uppsala län
Summa		1 190	88 444	23 263	4 249	8 945	8 954	6 811	140 666	169	5	



Region Göteborg

ANDEL AV VASAKRONAN TOTALT, %

Hyresintäkter



16 %

Driftöverskott



17 %

Marknadsvärde



17 %



- Vasakronans fastighetsbestånd är koncentrerat till Inom Vallgraven, Gullbergsvass och Ullevi-området.
- Vakanserna har sjunkit till 2 %.
- Marknadsvärdet på fastigheterna i Göteborg uppgår till 7,8 miljarder kronor.
- 1,5 miljarder kronor investeras i ombyggnad och nybyggnad av polishus, häkte och tingsrätt vid Ullevi.

Göteborg fortsätter att utvecklas positivt med en befolkningsökning på knappt 1 % per år. Prognosen pekar på ökad inflyttning under de kommande tre åren. Även för utvecklingen på arbetsmarknaden är prognosen god och Länsarbetsnämnden beräknar en sysselsättningstillväxt på cirka 1,9 % fram till sommaren 2008. Rekryteringsbehov finns inom i princip alla yrken.

Utvecklingen av den traditionella industrin är positiv med fortsatta nyanställningar. Dessutom ökar tjänstesektorn kraftigt. Arbetslösheten i Göteborgsområdet minskar därför kraftigt och har så gjort de två senaste åren.

Göteborgs kommun arbetar för att öka Göteborgs funktionella arbetsmarknadsregion till att år 2020 omfatta 1,5 miljoner invånare, vilket skulle innebära att Uddevalla, Trollhättan, Borås och Varberg finns inom pendlingsavstånd till centrala Göteborg. Ett mål är att arbetsresor till 40 % ska ske med kollektivtrafik jämfört med dagens 20 %.

Viktiga infrastrukturprojekt som påverkar utvecklingen i regionen är bland annat Västlänken som beräknas vara klar år 2020. Den kommer att förse centrala Göteborg med nya järnvägsstationer vid Nordstaden, Haga och Korsvägen. Marieholmsförbindelsen, som beräknas vara utbyggd år 2015, kommer att avlasta E20 och Götalands-

banan beräknas vara utbyggd 2020. En ny älvförbindelse, till att börja med som cykel- och gångbro, projekteras.

Strategisk inriktning

Vasakronan är största aktör på kontorsmarknaden i centrala Göteborg. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till attraktiva delmarknader som Inom Vallgraven, Östra och Västra Nordstaden, Gullbergsvass, Norra Älvstranden samt Gårda.

Fastighetsportföljen finns i centrala kluster av rationella kontorshus av hög kvalitet. Lokalarean uppgår till 300 000 m², varav drygt 200 000 m² är kontor i centrala lägen.

Största hyresgäster är företag inom finanssektorn, byggkonsulter samt statliga myndigheter.

Vasakronan har förvärvat tre fastigheter under 2007. En fastighet från Folksam nära Avenyn för 125 Mkr, en mindre fastighet i närheten av Järntorget för 35 Mkr och Vasakronans första fastighet på Norra Älvstranden i Göteborg till ett värde av 104 Mkr. Ambitionen är att fortsätta expandera i centrala Göteborg.

Service och tjänster blir allt viktigare för att kunna erbjuda besöksfrihet för hyresgästerna och i Göteborg erbjuds hyresgästerna ett stort antal kontorsrelaterade tjänster via Vasakronan Service

Partner. Tjänster som går att köpa är till exempel receptions- och ärendetjänster, konferens-, restaurang och hyresgästservice.

Lokalhyresmarknaden

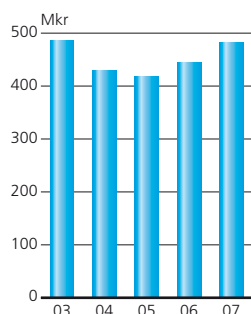
Den goda sysselsättningstillväxten gör att efterfrågan på kontorsytor är fortsatt stark i Göteborg. De kontorsintensiva branscherna inom finans- och konsultsektorn bedöms ha en högre sysselsättningstillväxt än arbetsmarknaden i övrigt.

I centrala Göteborg ligger marknadshyran för kontor i toppklass på 2 250 kr/m², en ökning med 100 kr/m² eller 4,5 % på årsbasis. Ökningen beror dels på den höga aktiviteten inom den betalningsstarka konsultsektorn, men framför allt på begränsad tillgång på moderna och effektiva kontor.

Efterfrågan är som störst på mindre lokaler, drygt 65 % av aktiviteten sker mot ytor mindre än 1 000 m². Uthyrningsvolymerna drivs främst av mindre företag som expanderar eller söker nya ytor. Under 2007 omsattes drygt 100 000 m², och under 2006 drygt 122 000 m².

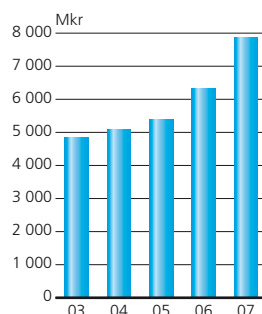
Marknadshyran för kontor av mellanklass i centrala Göteborg ligger runt 1 900 kr/m² och i övriga innerstaden på 1 400 kr/m². Hyresgapet har minskat för topp- respektive mellanklassfastigheter de senaste kvartalen och trenden kan komma att fort-

HYRESINTÄKTER REGION GÖTEBORG



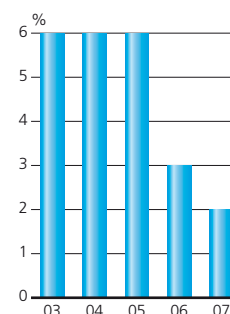
Hyresintäkterna i Göteborg har ökat genom systematiska uthyrningsaktiviteter.

MARKNADSVÄRDE REGION GÖTEBORG



Marknadsvärdet har ökat till följd av högre marknadshyror och pågående investeringar.

VAKANSGRAD, HYRA REGION GÖTEBORG



Vasakronans fastighetsportfölj består av moderna och effektiva kontor i bra lägen.

	Hyresintäkter, Mkr			Driftöverskott, Mkr			Marknadsvärde, Mkr			Vakansgrad, hyra, %			Lokalarea, 1 000 m ² 2007	Antal register- fastigheter 2007
	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005		
Göteborg	482	444	418	328	308	281	7 872	6 312	5 401	2	3	6	300	27

sätta 2008. Störst potential för fortsatt ökade hyror har de fastigheter som bäst motsvarar efterfrågan från små och medelstora företag på lokaler med öppen planlösning och god teknisk standard. Tillgången och priset på parkeringsplatser kan komma att bli en viktig faktor i takt med att Göteborg förtäts och parkeringsplatser försvinner.

Vakansgraden i Göteborg har totalt sjunkit med 2,2 procentenheter under 2007 till 8,2 %. Framför allt i det moderna beståndet, främst profilfastigheter eller nyproducerade fastigheter, har vakanserna sjunkit, vilket leder till att fler fastighetsägare är villiga att investera i och uppgadera sitt lokalbestånd.

Nybyggnationen, som varit begränsad under 2007, kommer att öka under 2008 och 2009 då ett antal projekt planeras att färdigställas, bland annat kv Svanen i Gårda, byggnader för kriminalvård och tingsrätt vid Ullevi Park samt Nya Navet på Norra Älvstranden. Totalt handlar det om drygt 65 000 m² eller 2,1 % av den totala fastighetsstocken.

Vasakronans ytvakans har sjunkit till 2,7 %. Under 2007 har Vasakronan nyuthyr, exklusive de nya projekten, 12 540 m² och omtecknat 10 700 m². För kontor har avtal tecknats som mest kring 2 700 kr/m². Genomsnittlig kontraktstid är 5,7 år.

Kontrakt har tecknats med bland andra Esswell International, Invision Media och Aktiv Arbetsmedicin.

På butiksytor i city är omsättningen liten och vakanserna så gott som obefintliga. I köpcentrat Nordstan, Nordens största affärscentrum, fortsätter fastighetsägarna att förädla centrat. Vasakronan äger cirka 30 000 m² butikslokaler med en högsta hyresnivå om 6 600 kr/m².

Fastighetsmarknad

Intresset för Göteborgs fastighetsmarknad är fortsatt stort, från både svenska och utländska investerare. Omsättningen av fastigheter är av tradition låg i Göteborg. Under senare delen av 2007 ägde dock ett antal affärer rum och det på låga direktavkastningsnivåer trots stigande räntor och den allmänna kreditöron. Det begränsade utbudet driver upp fastighetspriserna.

Transaktionsvolymen i Göteborg ökade med 25 % till drygt 8 miljarder kronor under 2007. Aberdeen Property Fund har förvärvat en fastighetsportfölj i Göteborg och Mölndal för 1,3 miljarder kronor och GIC Real Estate från Singapore har förvärvat Kungshuset i Göteborg av LaSalle Investment Management för 1,1 miljarder kronor. Ett köpcentrum i Högsbo har förvärvats av holländska

Eurocommercial Properties av Aspelin-Ramm Fastigheter för 811 Mkr och Nordea Markets Norge köpte under hösten Europahuset i Göteborg av amerikanska Blackstone för 700 Mkr.

Intresset för projektfastigheter har ökat. Posthuset vid Centralstationen kommer att byggas om till hotell. Alectas fastighet på Mölndalsvägen, Mektagonen, på cirka 24 000 m² byggs om till ett modernt kontorshus. Nyproduktion av kontorshus

Vasakronan Service Partner i Region Göteborg

Kontorsrelaterade tjänster erbjuds hyresgäster via Vasakronan Service Partner från servicenaven Läppstiftet i Lilla Bommen och Järntorget.

- De mest efterfrågade tjänsterna i Göteborg är konferens, restaurang, festvåning och vaktmästeri.
- 40 % av Vasakronans samtliga hyresgäster i Göteborg nyttjar någon av Vasakronan Service Partners tjänster.
- Största kunderna: Schenker, Öhrlings PricewaterhouseCoopers, Eka Chemicals, Apoteket och Länsarbetsnämnden.



* Lorensberg 45:16 tillträds 2008.

kommer att öka under de närmaste åren från en mycket låg nivå.

Vasakronan står för en stor andel av pågående projekt i Göteborg genom projekten kring Rättscentrum vid Ullevi-området.

En om- och utbyggnad pågår av Polishuset vid Ernst Fontells plats. Bygget omfattar cirka 30 000 m² och Polishuset blir i och med utbyggnaden cirka 55 000 m². Vasakronan investerar cirka 753 Mkr i det nya Polishuset i Göteborg. Långa hyresavtal har tecknats.

För Kriminalvården planeras ett projekt som beräknas vara färdigbyggt 2010. Projektet omfattar nybyggnad av häkte och kontorslokaler om 20 800 m² och beräknas kosta cirka 580 Mkr. Dessutom ingår en ombyggnad i det befintliga polishuset. Ett 25-årigt hyresavtal har tecknats

med Kriminalvården som ligger för regeringens godkännande.

I samma område sker en nybyggnad för Göteborg tingsrätt på 16 465 m². Marken där tingsrätten ska uppföras ägs idag av Ullevi Park 1 i Göteborg AB, som till lika delar ägs av Vasakronan och NCC. Projektkostnaden är beräknad till 320 Mkr. 25-åriga hyresavtal har tecknats med Domstolsverket för ny tingsrätt samt Hyres- och Arrendenämnden i Göteborg.

Framtidsutsikter

Vasakronan är en ledande aktör i Göteborgs centrum. Under de kommande åren genomför Vasakronan mycket stora projekt kring Ullevi för sammanlagt 1,5 miljarder kronor. Det planeras dessutom för ytterligare ett projekt med ett högre

kontorshus mellan Nya och Gamla Ullevi tillsammans med NCC. Under 2007 förvärvade Vasakronan sin första fastighet på Norra Älvstranden.

I Göteborg är den ekonomiska utvecklingen fortsatt god. Prognosen är att BRP under 2008 fortsätter att öka, med 3,0 %, och under 2009 med 2,6 %. Tjänstesektorn och tillverkningsindustrin bedöms ha en fortsatt god tillväxt.

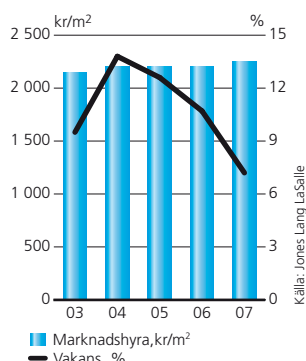
Hyrorna i Göteborg kommer att öka något för kontor i bra lägen.

FASTIGHETSINNEHAV 2007-12-31, GÖTEBORG

Fastighet, adress	Byggn.år/ Senaste ombyggn.år	Taxe- rings- värde (Mkr)	Lokalarea (m²)						Summa lokal- area	Hyres- intäkter 2007 (Mkr)	Vakans Hyres- värde (%)	Större hyresgäster
			Kontor	Butik/ rest.	Garage	Förråd/ lager/ arkiv	Bostäder	Övrigt				
Göteborg Väst												
1 Inom Vallgraven 16:6, Södra Hamngatan 17-23	1891/1999	75	3 311	272	–	154	–	1 557	5 294	8	–	NTI skolan, Norma Communication, Göteborgs Pantbank,
2 Inom Vallgraven 17:3, Drottninggatan 13 / V Hamngatan 10/ Kyrkogatan 20-22	1813/1994	59	3 741	362	–	91	–	66	4 260	7	11	Aon Sweden, I.B.E Trading, Initiva AB, Hotelzon Sweden
3 Inom Vallgraven 32:1, Kaserntorget 6	1939/2000	46	1 751	771	–	135	–	248	2 905	5	–	Embryo Webbyrå, Opticore, Cliff Design
4 Inom Vallgraven 35:12, Kaserntorget 1	1956/1999	37	1 581	255	–	111	–	0	1 947	3	3	Arkitektkopia, Resevaruhuset, Ellermore, Protek
5 Inom Vallgraven 60:8, Ekelundsgatan 1-3 / Otterhällegatan 4	1965/1997	146	11 544	413	2 964	750	–	219	15 890	19	5	Fiskeriverket, Länsstyrelsen, Invision Media Group
6 Inom Vallgraven 60:9-10, Ekelundsgatan 5-9 / Kungsgatan 20-22 (T)	1964/2000	133	7 255	1 806	3 841	172	–	720	13 794	19	1	EuroPark Väst, Eitel Networks Infranet, SBC, Billjardpalatset i gbg
7 Inom Vallgraven 69:5, Rosenlundsgatan 8	1974/1997	167	12 432	3 035	3 463	1 988	–	491	21 409	27	1	BoConcept, Kronofogdemyndigheten, Kriminalvårdsstyrelsen, Gbg:s Stad
8 Nordstaden 8:27, Östra Hamngatan 24	1974/2000	1 139	21 269	21 650	–	–	–	53	42 972	102	–	SEB, Ähléns, Hemköp, H&M, MAQS, Sjötte AP-fonden
9 Nordstaden 17:6, Kronhusgatan 9-13 / Torggatan 16-18	1862/1996	58	2 185	325	–	123	–	1 865	4 498	10	–	Kontorshotell, Nordens Teknikerinstitut, Göteborgs Fastighets-nämnd
Göteborg Öst												
1 Brämaregården 37:1, Vågmästaregatan 5, Hisingen	1984	19	3 128	–	–	–	–	–	3 128	4	–	Polismyndigheten
2 Gårda 18:24, Gårdatorget 1-2	1991	103	7 850	469	1 917	318	–	22	10 576	14	3	JM, Previa, Lernia, SEB
3 Heden 42:1, Skånegatan 5	1964/2002	325	15 245	–	1 017	–	–	5 819	22 081	42	–	Polismyndigheten, Kriminalvårdsstyrelsen
4 Inom Vallgraven 19:7, Drottninggatan 37 / Östra Hamngatan 29	1864/1966	30	1 348	643	–	148	–	20	2 159	4	–	Advokatfirman Delphi & Co, Fritidsresor, Elboden
5 Inom Vallgraven 19:18, Kyrkogatan 44 / Östra Hamngatan 31	1905/1987	46	1 980	637	–	211	–	–	2 828	6	4	Panduro Hobby, CAP, Adecco
6 Juristen 4, Torggatan 3, Mölndal	1984/1992	55	7 819	–	–	138	–	231	8 188	9	13	Polismyndigheten, Vattenfall Fastigheter
7 Lorensberg 55:3, Södra Vägen 25	1887/1992	28	1 942	–	–	–	–	–	1 942	4	–	Domstolsverket
8 Majorna 219:7, Fiskhammsgatan 6 / Skär-gårdsgatan 1	1918/2002	144	13 011	–	590	1 181	–	654	15 436	22	2	FB Engineering, SENAB, Organon
9 Masthugget 4:5, Tredje Långgatan 18	1929/1996	17	2 129	–	–	–	–	–	2 129	2	40	Polismyndigheten, Socialförvaltningen
10 Masthugget 10:3, Första Långgatan 22	1950	22	2 139	164	–	110	–	–	2 413	2	–	NorDen Olje, Visionael Sweden, Företagskliniken
11 Masthugget 30:6, Första Långgatan 3-7 / Järnvägsgränd 3	1941/1993	160	10 739	2 615	1 437	1 207	–	336	16 334	22	1	Järnhuset Bränneriängan, Arbetsförmedlingen, Feelgood Hälsa
12 Nordstaden 28:2, Kvarnbergsgatan 2	1860/1996	107	9 209	–	–	–	–	–	9 209	15	–	Ångpanneföreningen, Jasper Design
13 Nordstaden 31:1, St Eriksgatan 3	1787/2000	25	2 079	247	447	82	–	–	2 855	4	–	Fungera Göteborg, Restaurang Simba, Adecco IT & Engineering
Övriga: Heden 42:2, Högen 3:1	–	4	–	–	–	–	–	836	836	2	–	Polismyndigheten
Göteborg Gullbergsvass												
1 Gullbergsvass 3:3, Gullbergs Strandg 3-7 A / Vikingsgatan 1-5	1981/1991	192	14 103	463	3 271	1 140	–	–	18 977	24	0	Sweco-koncernen, Know It Consulting, Nordic Bulkers
2 Gullbergsvass 16:1, Gullbergs Strandgata 2-8	1984/1986	340	20 941	576	4 588	1 108	–	155	27 368	43	0	NCC, Vattenfall Fastigheter, Lawson Software, Swedish Club
3 Gullbergsvass 1:16, Lilla Bommen 1-2	1989	453	24 802	921	6 167	1 197	–	3 960	37 047	61	2	Ekman & Co, Göteborgs Stift, Hälsan & Arbetslivet, Wistrand Advokatbyrå, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers
4 Lindholmen 28:1, Theres Svenssons Gata 9	2004	55	3 550	–	348	–	–	–	3 898	4	–	GF Konsult
Totalt Göteborg		3 984	207 083	35 624	30 050	10 364	0	17 252	300 373	482	2	

(T) = tomträtt

MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, GÖTEBORG



Noterade årsvärden per 31 december. Övre nivå i marknads-hyresintervallet anges. Exklusive ombyggnadsvakans.

VASAKRONANS STÖRSTA HYRESGÄSTER, GÖTEBORG

Hyresgäster	Lokalarea m²
Polismyndigheten	26 700
SEB	14 000
Ähléns	11 900
FB Engineering	9 700
Sweco	9 500
Kriminalvårdsstyrelsen	9 300
Ångpanneföreningen	9 200
NCC	8 400
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	6 500
Kronofogdemyndigheten	5 800

DE STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, GÖTEBORG

Fastighetsägare	Kommersiella lokaler, m²
Vasakronan	300 000
Wallenstam	273 000
Diligentia (Skandia Liv)	204 000
Castellum	187 000
AP Fastigheter	132 000

Källa: Byggstatistik i Gävle.
Avser kommersiella lokaler 2007-12-31.

Tabellen visar de största fastighetsägarna avseende kontor, butiker, lager och hotell i hyresfastigheter.

Region Öresund

ANDEL AV VASAKRONAN TOTALT, %

Hyresintäkter



18 %

Driftöverskott



17 %

Marknadsvärde



17 %



- Vasakronans fastighetsbestånd är koncentrerat från Triangeln till Stortorget i centrala Malmö samt i centrala Lund och Brunnshög.
- Vakanserna i Malmö är 3 % och i Lund knappt 1 %.
- Marknadsvärdet på fastigheterna i Malmö och Lund uppgår till cirka 7,6 miljarder kronor.
- Drygt 0,5 miljarder kronor investeras i Lund för ett nybyggt kontor till Sony Ericsson.

Malmö – stora investeringar i projekt

Det skapas många nya jobb i Skåneregionen och sysselsättningen fortsätter att öka tack vare den starka ekonomin. Sysselsättningstillväxten i Skåne var 3 % (15 300 nya jobb) under 2007. Av de nya jobben finns cirka två tredjedelar inom den privata sektorn och då främst inom kontorsintensiva branscher som finans- och konsultsektorn. För 2008 väntas, enligt Länsarbetsnämnden, antalet sysselsatta öka med 13 000 personer (2,5 %).

Sedan Öresundsbron öppnades har Öresundsregionens attraktionskraft definitivt ökat för näringslivet och nya arbetstillfällen har skapats i snabb takt genom nyetableringar. Tillgången till den danska arbetsmarknaden är också en viktig faktor till den kraftiga tillväxten.

Citytunneln, som började byggas under 2005 och som kommer att vara klar 2011, kommer att sätta stor prägel på Malmö under de kommande åren. Tunneln kommer att bidra till utveckling av ett flertal fastighetsprojekt kring de stationer som byggs.

Strategisk inriktning

Vasakronan är störst i Malmö på kommersiella lokaler i city och citynära lägen. Det centrala läget

gör att det finns ett stort inslag av butiker. Kundstrukturen är en blandning av privata och offentliga kontorshyresgäster och andra verksamheter.

Fastighetsbeståndet ligger mycket centralt och till stora delar utmed gågatustråket i Malmö. Den strategiska inriktningen är att befästa och expandera marknadspositionen från Triangeln till Stortorget och vidare till Inre- och Västra Hamnen-området. Positionen har under 2007 förstärkts genom förvärv av fastigheten Priorn 2 invid Triangelns köpcentrum och i januari 2008 genom att förvärva fastigheten Tigern 1 vid hörnan Södra Förstadsgatan och Regementsgatan.

Det finns intresse att expandera till det nya Hyllie-området.

Lokalhyresmarknaden

På lokalhyresmarknaden i Malmö har 71 000 m² hyrts ut under 2007, vilket är 45 000 m² mindre än under 2006. Den minskade aktiviteten beror delvis på de under året minskade vakanserna i Malmö som skapar visst matchningsproblem mellan efterfrågan och direkt tillgängliga lokaler.

Den största aktiviteten sker i centrala Malmö och i Västra Hamnen. Den stora efterfrågan åter-

speglar sig i ett tryck nedåt på vakansgraderna som har minskat i centrala Malmö och varit oförändrade i Västra Hamnen. Totalt ligger vakanserna på 5,6 % i centrala Malmö och 6,6 % i Västra Hamnen.

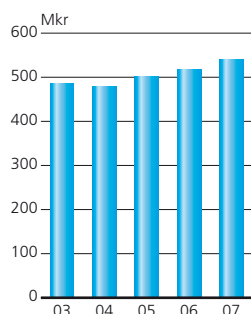
Hyran för bästa kontor i centrala Malmö har ökat med 150 kr/m² till 2 050 kr/m² och börjar närma sig toppnivån från 2001 på 2 150 kr/m². I Västra Hamnen är hyresnivån cirka 2 000 kr/m². Den ökade efterfrågan tillsammans med den bristande tillgången på moderna kontorsytor gör att det kan finnas utrymme för fortsatt hyrestillväxt.

Även för kontor i mellanskiktet har hyrorna gått upp, främst i centrala Malmö samt i Västra Hamnen. Det har varit allt fler avslut i mellanklassegmentet med en hyra på 1 500 kr/m² i centrala Malmö.

Vakansgraden i centrala Malmö kan komma att öka något under 2008, då många företag antyder att flytta sina verksamheter från centrala, men gamla och omoderna lokaler, ut till de nybyggda kontorsytorna i Västra Hamnen.

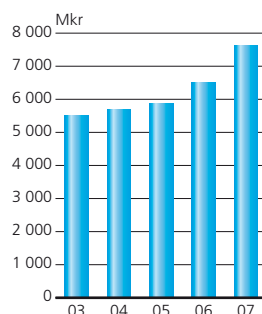
Nybyggnadsaktiviteten i centrum kommer att vara förhållandevis hög framöver, framförallt på Universitetsholmen som numer betraktas som

HYRESINTÄKTER REGION ÖRESUND



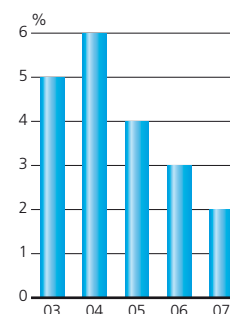
Stark marknadsnärvaro och attraktiva kommersiella lokaler har gett ökade hyresintäkter.

MARKNADSVÄRDE REGION ÖRESUND



Marknadsvärdet har ökat genom ökade hyresnivåer och pågående investeringar.

VAKANSGRAD, HYRA REGION ÖRESUND



Systematiskt uthyrningsarbete har bidragit till mycket låg vakansgrad.

	Hyresintäkter, Mkr			Driftöverskott, Mkr			Marknadsvärde, Mkr			Vakansgrad, hyra, %			Lokalarea, 1 000 m ² 2007	Antal registerfastigheter 2007
	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005		
Malmö	442	424	407	274	270	243	5 833	5 247	4 861	3	4	4	340	34
Lund	98	94	94	64	62	61	1 796	1 272	1 013	1	1	1	71	14
Öresund	540	518	501	338	332	304	7 629	6 519	5 874	2	3	4	411	48

centrum i Malmö från att tidigare ha varit en del av Västra Hamnen. Detta beroende på utvecklingen av området som lett till att centrum och Västra Hamnen alltmer byggs ihop.

Bygget av Citytunneln får redan återverkningar på hyresmarknaden och påverkar hyrorna positivt i de lägen som finns i anslutning till uppgångarna.

Butiksmarknaden präglas av stabila och svagt uppgående hyresnivåer med en fortsatt positiv utveckling av detaljhandeln i city. En allt större del av cityhandeln koncentreras till axeln mellan Triangeln och Stortorget på bekostnad av andra lägen i Malmös innerstad. Handeln i utkanten av Malmö fortsätter också att växa.

Vasakronan har en vakansgrad i Malmö på 3 %. Vasakronan har nyuthyrat cirka 10 300 m² och omtecknat avtal för 21 800 m² kontor och butiker. Hyresnivåer för kontor har varit upp till 1 900 kr/m² och för butiker 5000 kr/m². Genomsnittlig kontraktstid är 4,2 år.

I fastigheten Karin 11 har ett nytt hyresavtal tecknats med Länsstyrelsen och ambitionen är att förtäta och effektivisera lokalerna.

Ett nytt hyresavtal med Hotel Baltzar ger möjlighet att utveckla fastigheten Claus Mortensen 35

med bättre handelsytor och samtidigt förbättra möjligheterna för hotellverksamheten. En byggentreprenad är påbörjad och kommer att färdigställas under 2008.

I fastigheterna Kronan 10 & 11 omförhandlades kontrakt med SEB som förtätade sina lokalytor. Detta möjliggjorde att 1 819 m² kunde hyras ut till Parkering Malmö 2007. I kv Magnus Stenbock har en större ombyggnad genomförts för Ernst & Young och inflyttning skedde under sommaren.

Triangeln är Malmö citys största köpcentrum med 7 miljoner besökare och 700 Mkr i omsättning. Centrat, som ägs av Vasakronan, erbjuder ett brett butiksutbud med fokus på konfektion. NCC Property Development har en markanvisning avseende den angränsande tomten där det finns möjlighet att utveckla ytterligare ytor för att bygga detaljhandel, kontor och butiker. Beslut om ny detaljplan planeras till 2008.

Fastighetsmarknaden

Marknaden i Malmö har präglats av stor aktivitet av ett flertal internationella aktörer under året. Tyska Oppenheim och holländska Redevco är

exempel på aktörer som förvärvat under året. Flera transaktioner har skett med inhemska aktörer, bland annat förvärvade Atrium Ljungberg fastigheten Bohus 7 vid Mobilia köpcentrum i Malmö.

Det är dock främst handelsfastigheter som varit intressanta för de internationella investerarna.

Vasakronan Service Partner i Region Öresund

Kontorsrelaterade tjänster erbjuds via Vasakronan Service Partner från servicenavet Bylgia. Under 2008 kommer tjänster även att erbjudas i ett nytt servicenav i kv Sirius.

- De mest efterfrågade tjänsterna i Malmö är konferens, catering och vaktmästeri.
- 24 % av Vasakronans samtliga hyresgäster i Malmö nyttjar någon av Vasakronan Service Partners tjänster.
- Största kunder är SWECO, Findus och Riksskatteverket.

Malmö

För helåret 2007 har transaktionsvolymerna i Malmö gått ned. Under året omsattes fastigheter för 4,3 miljarder kronor jämfört med fastigheter till ett värde av 6,6 miljarder kronor 2006.

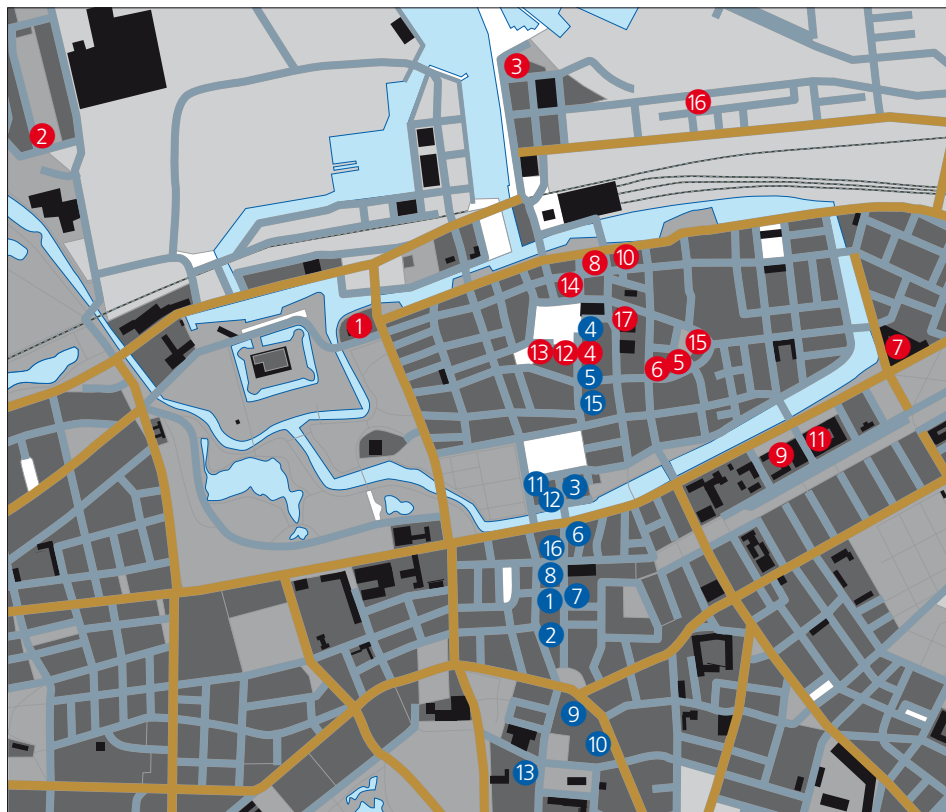
Vasakronan har förstärkt sin position genom två fastighetsaffärer, en under 2007 och en i början av 2008. Genom en bytesaffär med Wihlborgs har Vasakronan förvärvat fastigheten Priorn 2 på St Johannesgatan invid Triangelns Köpcentrum. Köpeskillingen uppgick till 145 Mkr och beräknad direktavkastning är närmare 7 %. Fastigheten är på cirka 10 000 m², varav 5 700 m² kontor, och resten butiker, bostäder och garage. Vasakronan sålde i gengäld fastigheten Neptun 6 på Västergatan för 85 Mkr. Fastigheten är på cirka 5 000 m² och innehåller enbart kontor. Den kommer att bli helt tom när Domstolsverket flyttar ut vid årsskiftet 2008/2009.

I januari 2008 förvärvades fastigheten Tigern 1, en hörnfastighet utmed Malmöns största gågata Södra Förstadsgatan för 69 Mkr. Fastigheten är på cirka 2 500 m² med kontor, bostäder, butiker/restaurang och lager och är i princip fullt uthyrd. Största hyresgäst är Jensens Böfhus.

Framtidsutsikter

Vasakronan är en ledande aktör i centrala Malmö med ett samlat och välbeläget fastighetsbestånd och differentierad kundstruktur. Det sker stora satsningar för att vidareutveckla Malmö och Vasakronan deltar aktivt i utvecklingen av centrala Malmö. De stora infrastrukturssatsningarna bidrar till en stark framtidstro.

I Öresundsregionen är den ekonomiska utvecklingen stark vilket medfört en tillväxt i bruttoregio-



nalprodukten på cirka 4,5 % under 2007. Prognosen är att BRP under 2008 fortsätter att öka med 2,8 % och under 2009 med 2,3 %. Framtidsutsikterna bedöms som fortsatt goda inte minst mot bakgrund av att Öresundsregionen har en bred

näringslivsstruktur. Dessutom har regionen en stark sysselsättningsutveckling.

Hyresutvecklingen i Malmö kommer att vara fortsatt stabil med hyresnivåer för kontor upp till 2 100 kr/m² och för butiker 5 500 kr/m².

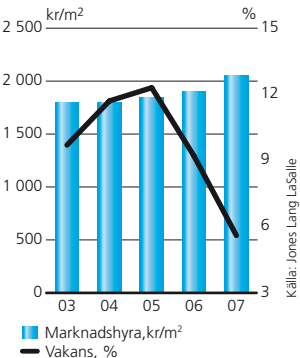


FASTIGHETSINNEHAV 2007-12-31, MALMÖ

Fastighet, adress	Byggn.år/ Senaste ombyggn.år	Taxe- rings- värde (Mkr)	Lokalarea (m²)						Summa lokal- area	Hyres- intäkter 2007 (Mkr)	Vakans Hyres- värde (%)	Större hyresgäster
			Kontor	Butik/ rest.	Garage	Förråd/ lager/ arkiv	Bostäder	Övrigt				
Malmö Nord												
● 1 Bastionen Nyköping 1, Malmöhusvägen 1	1918/1996	27,6	3 299						3 299	4	0	Hovrätten
● 2 Bilén 6, Västra Varvgatan 10	2000	60,6	5 709						5 709	9	0	Lawson
● 3 Bylgia 1, Skeppsbron 17	1960/2005	93,8	7 994			431		377	8 802	16	0	Findus, Sweco
● 4 Claus Mortensen 26, Södergatan 14	1967/1980	32,6	1 907	712		439		179	3 237	4	19	Harry & Son, Assistera, Accenture, City Advokaterna
● 5 Ellenbogen 36, Baltzarsgatan 21	1924		847	258		215	341		1 661	2	0	Q-branch, Travelflow, KID, A-search
● 6 Ellenbogen 38, Baltzarsgatan 19–23	1969		3 735	1 251		464	949		6 399	8	1	Läkarhuset Ellenbogen, Medicinsk Röntgen, Praktikertjänst
● 7 Gasklockan 3, Porslinsgatan 6, Malmgatan 1	1993	293	14 621		239	6 069		5 587	26 516	51	0	Polismyndigheten, Kriminalvården
● 8 Hans Michelsen 9, Adelgatan 1–3 / N Vallgatan 51–52	1974	41,8	1 973		6 551				8 524	7	0	Trygg Hansa, Ajilon
● 9 Karin 11, Kungsgatan 13 / Drottninggatan 18,19	1931/2002	133	14 496		2 974	1 027		997	19 494	21	3	Länsstyrelsen, Aveva, Polismyndigheten
● 10 Kronan 10, 11, Bruksgatan 2 / N Vallgatan 36–48	1898/2001	149,4	14 505			3 215		1 204	18 924	19	14	SEB, Trygg Hansa, P-Malmö
● 11 Nora 11, Kungsgatan 15 / Drottninggatan 16	1980/1996	215	25 945	932	3 080	3 437		323	33 717	34	1	Skatteverket, Kronofogdemyndigheten,
● 12 Oscar 1, Stortorget 31	1903/1989	32	2 520	438		313		30	3 301	3	20	GE Money Bank, Trygghetsstiftelsen, Bolia
● 13 Oscar 17, Stortorget 27, 29, Lilla Torg	1910/2001	171,5	9 651	1 842		688	57	1 543	13 781	22	3	Biograf Spegeln, Setterwalls Advokatbyrå, Ranstam & Partners
● 14 Residenset 5, Adelgatan 6	1878/1996	14,6	1 236			236		85	1 557	2	3	Å & R Carton, Alecia, Kwintet
● 15 Rundelen 34, Rundelsgatan 14	1946	16,8	1 931			459			2 390	2	22	InArk, Svensk Hypotekspension, Structor
● 16 Sirius 1, Jörgen Kocksgatan 9 / Navigationsgatan 3	1992	62,8	6 935		1 745	314		184	9 178	9	5	Enea, Konica Minolta, JM, Mynthuset, Sjöfartsverket
● 17 Von Conow 57, Kalendegatan 6–8 / Själbodgatan 6–8	1984	65,6	6 249	77	584	28		745	7 683	11	0	Länsrätten
Malmö Syd												
● 1 Björnen 1, Södra Förstadsgatan 17 / Kärleksgatan 2	1903/2001	61,4	1 695	2 149		195		95	4 134	8	2	Benetton, Bolagret
● 2 Björnen 38, Södra Förstadsgatan 23, 25–27	1904/1999	98,8		2 073	1 155	108	3 088		6 424	11	0	Spirit, Gant, Cross, Bianco, Vero Moda
● 3 Carl Gustav 5, Södra Tullgatan 4	1961/2000	204,6	5 836	2 726	1 323	1 097	4 625	1 068	16 675	25	3	Hilding Anders, Intrum Justitia, Fritidsresor, SF Bio, DesignTorget, Granit
● 4 Claus Mortensen 34, Stortorget 6	1851/2002	33,4	309	1 619		76		881	2 885	4	4	Etage, Café Mäster Hans, Mosaik
● 5 Claus Mortensen 35, Södergatan 20	1898/1995	25,8		336		187		1 463	1 986	2	69	Hotell Baltzar
● 6 Delfinen 12, Södra Förstadsgatan 2	1908/1995	52,5	2 898	470		297	1 311	75	5 051	5	21	4-You, Svensk Fastighetsförmedling, GEAB
● 7 Elefanten 23, Södra Förstadsgatan 22, 24	1938/1988	85,4	1 252	1 787	704	513	2 236	130	6 622	10	1	Cervera, Boomerang, Vagabond
● 8 Elgen 14, Södra Förstadsgatan 9–11	1937/1998	25,5	890	540		401	1 510	2 409	5 750	12	0	SF Bio, Sony Center, Esprit, EspressoHouse
● 9 Kaninen 26 (T) Södra Förstadsgatan 33–51	1958/1989	472	7 776	10 049	9 400	137		17 532	44 894	71	0	Triangelns Köpcentrum, Hotel Hilton Plaza, Folksam
● 10 Kaninen 27, Södra Förstadsgatan 49	1958/1989	185,8	982	8 983	8 042	910	4 990		23 907	25	3	Triangelns Köpcentrum
● 11 Magnus Stenbock 2, Gustav Adolfs Torg 12	1990	64,2	5 006	223	128	170		0	5 527	6	69	Willis Coron, Resia
● 12 Magnus Stenbock 4, Södra Tullgatan 3	1963/2007	123	6 829	3 227	1 439	434			11 929	13	13	Akademibokhandeln, MQ, Partner Tech, Ernst&Young, Weekday
● 13 Priorn 2 (T), S:t Johannesgatan 2–6	1944	86,6	5 745	90	1 670	60	2 538		10 103	0	0	Berendsen Textil, SIF, Region Skåne
● 14 Smedjan 13, Celsiusgatan 33–35, Östra Farmvägen 5	1937/1971	35,1	5 955		588	1 116		4 631	12 290	9	4	Du Pont, Migrationsverket
● 15 S:t Jörgen 7, Södergatan 28, Kalendegatan 27	1929/1994		1 705	955	330	344		1 806	5 140	7	9	Hamrelius Bokhandel, Proffice
● 16 Tigern 7, Södra Förstadsgatan 7	1894/2006	42,8	187	1 018		4	1 126		2 335	5	0	Telia, Modehuset Lindri
Summa Malmö		3 007	170 618	41 755	39 952	23 384	22 771	41 344	339 824	442	3	

(T) = tomträtt

MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, MALMÖ



Noterade årsvärden per 31 december. Övre nivå i marknads-
hyresintervallet anges. Exklusive ombyggnadsvakans.

VASAKRONANS STÖRSTA HYRESGÄSTER, MALMÖ

Hyresgäster	Lokalarea, m²
Triangelns Köpcentrum	28 000
Polismyndigheten	22 000
Skatteverket	19 000
Hotel Hilton Plaza	17 500
Domstolsverket	14 300
Länsstyrelsen	10 000
SEB	8 000

DE STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, MALMÖ

Fastighetsägare	Kommersiella lokaler, m²
Vasakronan	310 000
Wihlborgs	234 000
Stena Fastigheter	136 000
Briggen/Castellum	108 000
Kungsleden	74 000

Källa: Byggstatistik i Gävle.
Avser kommersiella lokaler 2007-12-31.

Tabellen visar de största fastighetsägarna avseende kontor, butiker,
lager och hotell i hyresfastigheter.

Stabil fastighetsmarknad med potential

Universitetsstaden Lund är en av de mest stabila fastighetsmarknaderna i Sverige. Näringslivet har expanderat och vuxit starkt under en lång period och det har skapats över 11 000 nya jobb de senaste tolv åren. Mer än var femte sysselsatt finns inom forskning och utveckling, där stora delar av tillväxten skapats.

Utbildningsnivån i Lund är hög och drygt 55 % av Lunds invånare har högskole- eller universitetsutbildning. Lund har Öresundsregionens ledande universitet med 40 000 studenter, varav 3 600 forskningsstuderande.

Strategisk inriktning

Vasakronans fastighetsbestånd i Lund är koncentrerat till centrum, IDEON-området och Brunnshög. Vasakronan förstärker sin marknadsposition på Brunnshög genom nybyggnad på fastigheten Nya Vattentornet 4 till Sony Ericsson som kommer att vara klar under 2008.

Lokalhyresmarknaden

Lund är beroende av utvecklingen för Sony Ericsson och Ericsson samt övriga företag kopplade till dessa verksamheter. En eventuell konjunkturedgång kan ha effekt på utvecklingen i området. Dessa företag efterfrågar i stor utsträckning moderna lokaler med hög kvalitet och hög teknisk standard.

I Lunds innerstad har hyrorna varit stabila under 2007 och aktiviteten på marknaden har varit låg. Inom Lund NE, där bland annat forskningsbyn IDEON, ingår har hyran för moderna kontor stigit med 6 %.

En genomsnittlig hyra för moderna kontor i Lunds innerstad är kring 1 500 kr/m². Hyran för nyproducerade kontor i Lund har ökat och hyresnivån börjar närma sig 2 000 kr/m².

Vakansgraden i Lunds innerstad låg vid årsskiftet på låga 3,9 %, vilket är en minskning med 0,5 procentenhet sett till de senaste 12 månaderna.

Området utmed Lund NE har utvecklats positivt under de senaste åren och vakansgraden ligger på

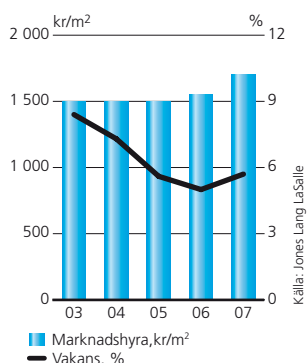
5,9 %. Flera projekt kommer att färdigställas under de närmaste åren. Efterfrågan är hög, bland annat från Briggen och Ikano Fastighets AB.

Vasakronan och Sony Ericsson har tecknat nya hyresavtal som innebär att Vasakronan bygger två nya kontorsbyggnader i Lund med inflyttning under första halvåret 2008. Dessa uppförs i anslutning till Sony Ericssons befintliga byggnader vid kv Nya Vattentornet i Lund. Den nya kontorsbyggnaden har utformats i samarbete med arkitekt Gert Wingårdh och är på drygt 27 000 m². Dessutom byggs ett nytt parkeringshus för cirka 370 bilplatser i anslutning till kontorsbyggnaderna. Totalt är investeringen på 540 Mkr. Affären innebar även att befintliga kontorskontrakt på Brunnshög i Lund har omförhandlats.

Vasakronan genomför en omfattande om- och tillbyggnad av polishuset i Lund. Ett nytt 15-årigt hyresavtal är tecknat mellan Vasakronan och Polismyndigheten på cirka 7 000 m². Ett nytt kontorshus på knappt 2 000 m² byggs invid det befintliga polishuset och samtliga ytor är kontrakterade.



MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, LUND



Noterade årsvärden per 31 december. Övre nivå i marknadshyresintervallet anges. Exklusive ombyggnadsvakans.

VASAKRONANS STÖRSTA HYRESGÄSTER, LUND

Hyresgäster	Lokalarea, m ²
Sony Ericsson	32 000
Polismyndigheten	6 400
Landsarkivet	3 800
Skatteverket	3 500
Domstolsverket	3 500

DE STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, LUND

Fastighetsägare	Kommersiella lokaler, m ²
Vasakronan	70 000
Briggen/Castellum	69 000
Wihlborgs*	59 000
Första Fastighets AB Ideon**	55 000
Lunds Kommunala Fastighets AB	42 000

Källa: Byggstatistik i Gävle.

Avser kommersiella lokaler 2007-12-31.

Tabellen visar de största fastighetsägarna avseende kontor, butiker, lager och hotell i hyresfastigheter.

* Två fastigheter inom IDEON på 38 978 m² är klassade som industrifastigheter.

** Fastigheterna är klassade som industrifastigheter.

Störst hyresgäst i projektet är advokatfirman Glimstedt. Inflyttning är planerad att ske i etapper från 1 mars 2008.

I Lund har Vasakronan nyuthyr 2 300 m² och omtecknat 5 200 m². Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt har ökat med 3 %. Högsta hyresnivå uppgår till cirka 1 925 kr/m² och vakansgraden i Vasakronans fastighetsbestånd är mindre än 1 %.

Bland de kontrakt som om- och nyförhandlats är SEB på 1 496 m² och Öhrlings PricewaterhouseCoopers på 1 367 m².

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på fastighetsmarknaden har varit fortsatt god under 2007. Wihlborgs förvärvade Alfa 1 och Alfa 2 i forskningsbyn IDEON, Axfast förvärvade fastigheten Färgaren 24 i centrala Lund i en bytesaffär med Diligentia och Sagax har förvärvat fastigheter från Gambro.

Direktavkastningskravet i Lund är inom intervallet 5–6 %.

Framtidsutsikter

Utvecklingen i Lund är fortsatt stark och påverkas positivt av tillväxten i Öresundsregionen.

Lund är inne i en expansiv fas och flera företag kommer att fortsätta sin expansion, vilket kan komma att öka efterfrågan på kontorslokaler.

Mot bakgrund av den stora andelen nyproduktion av kontor kommer sannolikt hyrestillväxten att plana ut under 2008.

Regeringen har beslutat ge Lunds Universitet i uppdrag att bilda sekreteriat för planering av ESS, en flervetenskaplig forskningsanläggning, baserad på världens mest kraftfulla neutronkälla. Sekreteriatet har knutit till sig internationella experter. Efter en rundabordskonferens i Köpenhamn i oktober 2007 står det klart att frågan om var EES ska byggas närmar sig ett avgörande. Om EES förläggs till



Lund och Brunnshög kan det innebära en investering på cirka 11 miljarder kronor och 500 anställda samt upp till 5 000 internationella gästforskare.

Vasakronan kommer att fortsätta satsa på Brunnshög som Lunds nästa utvecklingsområde. Vasakronan har ett samarbetsavtal med Lunds kommun som omfattar cirka 12 500 m², med en bygggrätt på omkring 20 000 m². Ett parallellt skiss-

uppdrag pågår och utvärderingen beräknas vara klar under första kvartalet 2008. Ett annat projekt som kommer att utvecklas under 2008 är inom kv Päronet i Lund, där det finns en bygggrätt på cirka 8 800 m². Projekteringsarbete pågår och förutsatt att ett antal hyreskontrakt tecknas kan byggproduktion starta under andra halvåret 2008.

FASTIGHETSINNEHAV 2007-12-31, LUND

Fastighet, adress	Byggn.år/ Senaste ombyggn.år	Taxe- rings- värde (Mkr)	Lokalarea (m ²)						Summa lokal- area	Hyres- intäkter 2007 (Mkr)	Vakans Hyres- värde (%)	Större hyresgäster
			Kontor	Butik/ rest.	Garage	Förråd/ lager/ arkiv	Bostäder	Övrigt				
● 1 Apotekaren 12, Kyrkogatan 1–3 / Lilla Fiskaregatan 2	1912/1981	54	1 182	703	–	468	1 128	540	4 021	6	0	SEB, Lunds Kommun (Kino)
● 2 Arkivet 1, Dalbyvägen 4 / Arkivgatan 1	1901/1970	–	1 864	–	–	1 926	–	–	3 790	3	0	Landsarkivet
● 3 Benzeliuss 1, Dag Hammarskjölds väg 2	1958/2001	75	5 734	418	–	411	–	235	6 798	10	0	Euro Finans, PTC Sweden, Finn Inn, Sony Ericsson Mobile Communications
● 4 Galten 25, Mårtenstorget 12–14	1986	33	951	778	223	151	–	7	2 110	4	0	Apoteket Hjorten, McDonald's, IHE
● 5 Häradsövdingen 2, Byggmästaregatan 2	1958/1994	38	2 736	–	–	712	–	–	3 448	5	0	Lunds tingsrätt
● 6 Nya Vattenornet 2 och 4, Odarslövs 2	1996–99	297	27 690	–	–	–	–	376	28 066	42	0	Sony Ericsson Mobile Communications
● 7 Päronet 14, 17 och 18, Ruben Rausing's gata 9	1910/1997	–	1 581	–	–	–	–	–	1 581	2	11	Ramböll, Tetra Pak
● 8 Replagaren 31, Stora Södergatan 45–47	1980	70	5 468	–	2 167	355	–	36	8 026	9	1,2	CSN, Öhrlings PricewaterhouseCoopers
● 9 Sandryggen 1, Järnåkravägen 3	1957/2002	54	4 915	–	–	443	–	572	5 930	8	0	Skatte- och Kronofogdemyndigheten
● 10 Spettet 3, Byggmästaregatan 1–3	1965/2002	60	3 760	–	204	–	–	2714	6 678	8	0	Polismyndigheten
● 11 Spettet 4, Fjellievägen 8, Slöjdgatan 2	1965/2003	4	393	–	–	27	–	–	420	1	0	Vasakronan, Mallverkstan
Summa Lund		685	56 274	1 899	2 594	4 493	1 128	4 480	70 868	98	1	



10 miljarder kronor i projektportfölj

Under de senaste åren har direktavkastningskraven sjunkit på fastigheter i de svenska storstäderna och det har varit svårt att finna lämpliga fastigheter att köpa till rimliga priser. Under perioden har Vasakronan arbetat intensivt med att utveckla bygggrätter och skapa lönsamma fastighetsprojekt i anslutning till de egna fastigheterna. Detta har gjorts med låg riskprofil och de flesta utvecklingsprojekten startas först när det finns hyresgäster till huvuddelen av projekten.

Pågående projekt, Mkr

2003	590
2004	1 058
2005	1 410
2006	2 841
2007	3 145

Pågående projekt

I Göteborgs polishus, Heden 42:1, pågår en ombyggnad av 13 000 m² och en nybyggnad av 30 000 m². Där kommer Polisen, Åklagarmyndigheten och Kriminalvården att ha sina lokaler. Vasakronan investerar 753 Mkr i nya Rättscentrum

och 25-årsavtal har tecknats. Projektet beräknas vara inflyttningsklart 2009.

I Rådhuset, fastigheten Fruktkorgen 1, på Kungsholmen i Stockholm pågår helrenovering samt tillbyggnader på innergårdarna. Domstolsverket har tecknat ett 25-årsavtal på 24 000 m² varav cirka 9 000 m² är i tillbyggnaden. Investeringen beräknas uppgå till 550 Mkr och inflyttning väntas ske under 2009. Domstolsverket får härigenom ett funktionellt och modernt rådhus.

I Lund byggs ett nytt kontorshus för Sony Ericsson med inflyttning under första halvåret 2008. Det ligger i anslutning till Sony Ericssons befintliga byggnader på Brunnshög. Nybyggnaden omfattar drygt 27 550 m² samt ett nytt parkeringshus med cirka 370 bilplatser. Totalt är investeringen på 540 Mkr.

På fastigheten Svea Artilleri 14 vid Valhallavägen i Stockholm ska 17 233 m² kontor byggas om. Dessutom kommer ett garage för 235 platser att byggas. Projektvolym är cirka 419 Mkr. Projektet kommer att vara klart för inflyttning under 2010.

I Göteborg, i fastigheten Heden 46:1, pågår en nybyggnad på 16 500 m². Här kommer tingsrätten samt hyres- och arrendenämnden i Göteborg

att samla sina verksamheter. Vasakronan och NCC Property Development utnyttjar en gemensamt ägd bygggrätt och Vasakronans investering är 160 Mkr. Hyresavtalet med Domstolsverket är på 25 år.

I Göteborg i fastigheten Nordstaden 8:27 pågår en ombyggnad och tillbyggnad av 16 260 m² för Ähléns och SEB. Total investering uppgår till 135 Mkr och projektet beräknas vara klart i juni 2008.

Det fjärde Hötorghuset, Beridarebanan 11, i Stockholm har helrenoverats under 2007. För att skapa en av Stockholms mest attraktiva kontorsfastigheter har 114 Mkr investerats i byggnaden. Kontoren erbjöds marknaden under 2007 och merparten är uthyrt.

I Vega 4 i Vasastan i Stockholm pågår en genomgripande renovering för 88 Mkr. Inflyttning kommer att ske under 2008 och ett antal hyreskontrakt har redan tecknats.

I Malmö avslutas en ombyggnad i Kronan 10 & 11 på Bruksgatan/N Vallgatan för 84 Mkr. SEBs regionkontor i Malmö är hyresgäst och har i samband med omförhandling förtätat sina ytor.

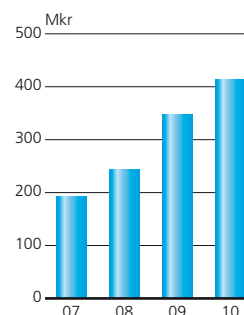
Vasakronan genomför en omfattande om- och nybyggnad av polishuset i Lund. Ett nytt 15-årigt

PÅGÅENDE PROJEKT

Ort	Fastighet	Investering Mkr	Lokalarea m ²	Beräkn. färdigställt	Vakans- grad, area
Göteborg	Heden 42:1, Polishuset	753	43 000	dec 2009	0
Stockholm	Fruktkorgen 1, Kungsholmen	550	23 910	juni 2009	0
Lund	Nya Vattentornet 4	540	27 550	dec 2008	0
Stockholm	Svea Artilleri 14, Östermalm	419	17 233	dec 2010	100
Göteborg	Heden 46:1, Tingsrätten ¹⁾	160	16 455	dec 2009	0
Göteborg	Nordstaden 8:27	135	16 260	juni 2008	0
Stockholm	Beridarbanan 11, City	114	8 800	juni 2008	30
Stockholm	Vega 4, City	88	3 931	juni 2008	87
Malmö	Kronan 10 & 11	84	13 369	dec 2008	13
Lund	Spettet 3	80	8 680	dec 2008	0
Totalt		2 923	179 188		
Övriga mindre projekt		222			
Totalt		3 145			

¹⁾ Hälften ägt med NCC, Vasakronans andel redovisas.

DRIFTÖVERSKOTTsutveckling, PÅGÅENDE PROJEKT



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

hyresavtal är tecknat mellan Vasakronan och Polismyndigheten på 7 180 m². Vasakronan bygger även ett nytt kontorshus intill polishuset på 1 500 m² lokalarea, som redan i princip är fullt uthyrt.

Kommande projekt

I Malmö, fastigheten Gasklockan 3, planeras ett stort projekt att påbörjas under 2008 med ombyggnad av 26 441 m² för Polisen och Kriminalvården och utbyggnad för Polisen, Kriminalvården, Åklagarmyndigheten, Domstolsverket och Ekobrottsmyndigheten med 39 000 m². 25-åriga hyresavtal är tecknade och några av kontrakten ligger för Regeringens godkännande. Totalt kan 1 100 Mkr komma att investeras.

I Heden 42:4 norr om polishuset i Göteborg planeras en nybyggnad av 20 800 m², som även innefattar en ombyggnad av del av det befintliga polishuset för Kriminalvården. Projektet beräknas vara klart i mars 2010.

I Frösunda kommer den andra etappen på 10 000 m² att sättas igång. Fastigheten är fullt uthyrd till JM och kommer att övertas av Vasakronan vid inflyttning. Priset kommer att vara marknadsvärdet per 2008-06-30.

Vid fastigheten Svea Artilleri 14 vid Valhallavägen i Stockholm finns möjlighet att bygga två flyglar på totalt cirka 8 235 m² kontor.

I centrala Uppsala, Kungsängen 16:6, planeras för en utbyggnad i en första etapp på 4 800 m² kontor inklusive garage.

I det nyinköpta Lorensberg 45:16 i Göteborg, som tillträds 2008, kommer en ombyggnad att ske av Folksams lokaler för 50 Mkr.

Utvecklingsprojekt

Utöver pågående projekt på 3,1 miljarder kronor och kommande projekt på 2,4 miljarder kronor, finns ett stort antal utvecklingsprojekt i befintliga fastigheter och byggrätter. Åtta projekt har detaljplan, men här är inte byggrätterna utnyttjade. I fyra projekt finns ett pågående detaljplanearbete och det finns också tio icke detaljplanlagda projekt. De projekt utav dessa som bedöms kunna starta inom de kommande fem åren har en investeringsvolym på cirka 4,5 miljarder kronor. Projektet är beskrivna i tabeller på denna sida.

Järvafältet

Vasakronans största utvecklingsprojekt finns på Järvafältet. Här äger och förvaltar Vasakronan betydande markområden på cirka 400 hektar inom Sundbyberg och Solna.

Sedan 1997 bedrivs ett strukturerat arbete i nära samverkan med respektive kommun för att identifiera och möjliggöra optimal markanvändning. Detta arbete har resulterat i att två nya stadsdelar har etablerats i Ursvik och Järvastaden. Avsikten är att på sikt också kunna etablera en ny stadsdel i Kymlinge.

Vasakronan har arbetat aktivt för att utveckla byggrätter men också för att skydda värden för ekologi och rekreation. Detta har inneburit att Vasakronan bidragit till att ett naturreservat har inrättats längs Igelbäckens dalgång.

Stadsutvecklingsarbetet har bedrivits med hög intensitet under 2007 samtidigt som efterfrågan på bostadsbyggrätter varit stark. Marknadspriset för bostadsbyggrätter har legat i intervallet 4 000–7 000 kr/m² beroende på kommunikationsläge och byggrätternas karaktär.

Järvastaden

Järvastaden utvecklas av ett med Skanska gemensamt bolag som utvecklar byggrätter, i huvudsak bostäder. Exploateringsarbetena pågår i Solna och Sundbyberg. Bostäder har färdigställts i Solna och första inflyttning skedde under 2007. Avtal har träffats med JM, där Vasakronan successivt avyttrar hela sin andel av kommande byggrätter motsvarande cirka 250 000 m².

Ursvik

I Ursvik i Sundbyberg bedrivs utveckling av byggrätter i huvudsak för bostadsändamål tillsammans med NCC i ett hälftenägt bolag. Arbetet sker i etapper fram till 2015 och under 2007 har två nya detaljplaner för bostäder vunnit laga kraft. Dessutom planeras för ett större område mot nya E 18 för kontor, handel och service. Den nya snabbspårvägen mellan Alvik och Kista kommer att dras igenom området. Av totalt cirka 300 000 m² byggrätter har hittills cirka 145 000 m² utvecklats och sålts vidare till NCC.

Kymlinge

I nära anslutning till Kista finns planer på en ny stadsdel – Kymlinge. Inom området finns en tunnelbanestation förberedd sedan tidigare. Efter en eventuell utbyggnad kan området i Kymlinge innehålla 500 000–800 000 m² byggrätter. Vasakronan har initierat en dialog med kommunen om lämpliga alternativ för en framtida utveckling av kommande bebyggelseområde och en vidareutveckling och förädling av Igelbäckens naturreservat.

KOMMANDE PROJEKT

Ort	Fastighet	Yta m ²	Investering Mkr
Malmö	Gasklockan 3	65 441	1 100
Göteborg	Heden 42:4	29 000	580
Solna	Frösunda Park	10 000	375
Stockholm	Svea Artilleri 14	8 235	220
Uppsala	Kungsängen 16:6	4 800	100
Göteborg	Lorensberg 45:16	6 818	50
Totalt		124 294	2 425

UTVECKLINGSPROJEKT

– DETALJPLAN, EJ UTNYTTJADE BYGGRÄTTER

Ort	Fastighet	BTA m ²
Solna	Frösunda Park	20 000
Sollentuna	Helenelund 7:1	15–20 000
Göteborg	Ullevi Park Heden 46:2 ¹⁾	16 000
Solna	Ekelund 1	15 000
Uppsala	Kungsängen 16:6	15 000
Lund	Päronet 17,18	6 500
Malmö	Bilen 6	6 000
Göteborg	Ullevi Park Heden 42:2	1 500
Totalt		95 000–100 000

¹⁾ Hälftenägt med NCC, Vasakronans andel redovisas.

UTVECKLINGSPROJEKT

– POTENTIELLA BYGGRÄTTER

Ort	Fastighet	BTA m ²
Utvecklingsprojekt – pågående detaljplanearbete		
Sundbyberg	Västra Brotorp	40 000*
Stockholm	Primus 1	15–20 000
Stockholm	Rosteriet 7	11 000
Stockholm	Vega 4	3–5 500
Totalt		69 500–76 500

Utvecklingsprojekt – icke detaljplanlagda projekt¹⁾

Stockholm	Bromsten 9:1	80–160 000
Stockholm	Ekelund 1	25–45 000
Täby	Näsby Park 57:4	30–40 000*
Stockholm	Tre Vapen 5	20–40 000
Solna	Ulriksdal 2:1	20–40 000
Huddinge	Tingshuset 1	10–12 000*
Uppsala	Fälhagen 3:1 (Sivia)	5–10 000
Solna	Charlottenburg 11	5 000
Stockholm	Väbels 2	3 500
Totalt		198 500–355 500
Kymlinge	Sundbyberg	500–800 000

* Bostäder

¹⁾ Vasakronan har här tomtmark där arbete har pågått för att få fram koncept som sedan ska leda fram till detaljplan.



Lokaler och tjänster hand i hand

Vasakronan Service Partner är Vasakronans helägda servicebolag som erbjuder tjänster i egen regi inom telefoni, konferens, restaurang, hyresgästservice och reception med så kallad RoomService.

Uppdraget är att stärka hyresgästernas lojalitet till Vasakronan genom att erbjuda tjänster för en kostnadseffektiv och besvärsfri arbetsmiljö.

Tjänsteutbudet är även ett viktigt komplement till Vasakronans uthyrningsarbete då kringtjänster ofta efterfrågas av potentiella kunder. Företagen kan minska sina kostnader och samtidigt få bättre service genom att köpa externa tjänster som exempelvis reception, telefoni och hyresgästservice.

Verksamheten utgår från servicenav i tolv fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. Utöver arbetet mot befintliga hyresgäster drivs en öppen konferens- och restaurangverksamhet i elva fastigheter.

Behovsanpassade tjänster

Tjänsterna utvecklas utifrån kundernas behov och marknadens utveckling. För att kundens förvänt-

ningar ska uppnås och överträffas arbetar Vasakronan Service Partner efter visionen Service i Vårdklass, som stöttar och utvecklar mötet med kunden och fokuserar på att alltid leverera service på en jämn och hög nivå.

Även enkla metoder som hjälper medarbetarna att hantera till exempel klagomål har implementerats. Syftet är att skapa en gemensam värdegrund för service i organisationen och att säkerställa en optimal serviceupplevelse hos kunderna.

Ekonomisk utveckling

Vasakronan Service Partner har haft en stark tillväxt och varit ett så kallat Gasell-företag enligt Dagens Industri under flera år. Omsättningstillväxten har varit mycket stor och på fyra år har omsättningen ökat med 53 %.

Intäkterna 2007 uppgick till 147 (140) Mkr, varav 19 (21) Mkr från Vasakronan. Vinstmarginalen för Vasakronan Service Partner har sedan start legat på cirka 5 % och prognosen fram till 2010 visar på en fortsatt positiv vinstmarginal. I konkurrerande verksamheter ligger vinstmarginalen generellt på 1–5 %. Under 2007 minskade resul-

tatet till 4,4 Mkr, främst beroende på ökade råvarukostnader inom restaurangverksamheten. Antalet tillsvidareanställda 2007 var 157 (146).

Servicenav har främst utvecklats kring Vasakronans största fastighetskluster, som Garnisonen, Kista, Hötorgshuset i Stockholm och Lilla Bommen i Göteborg.

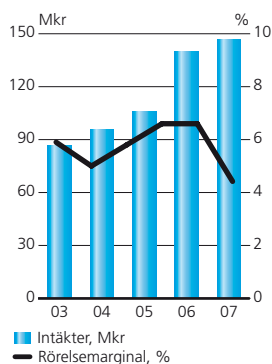
Största servicenav 2007 var Garnisonen, Kista Entré och Kista Science Tower med intäkter på 94 Mkr, vilket utgjorde 64 % av de totala intäkterna.

Restaurang inklusive konferensförtäring var det största produktområdet med intäkter på 71 Mkr, vilket utgjorde 48 % av de totala intäkterna.

Konkurrenter

Under de senaste åren har Facilities Management (FM) marknaden konsoliderats och de tre största aktörerna på marknaden är Coor Service Management, ISS och Addici. De erbjuder alla tjänster inom de tre områdena verksamhetsanknutna, fastighetsanknutna och produktionsanknutna tjänster. De ledande fastighetsföretagen i storstadsregionerna fortsätter att erbjuda hyresgästerna vissa tjänster via underleverantörer.

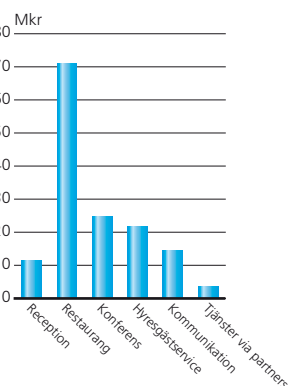
INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL¹⁾



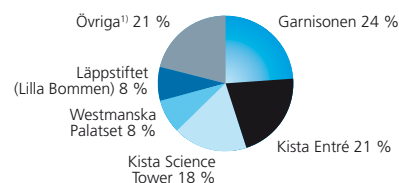
Intäkterna för 2007 uppgick till 147 (140) Mkr, varav 19 (21) Mkr från Vasakronan-koncernen. Rörelsemarginalen minskade till 4,4 Mkr beroende på ökade råvarukostnader i restaurangsektorn.

¹⁾ Resultat efter avskrivningar dividerat med intäkter.

INTÄKTER PER PRODUKTOMRÅDE



INTÄKTER PER SERVICENAV¹⁾



Den största servicenaven var Garnisonen i Stockholm, Kista Entré och Kista Science Tower.

¹⁾ Primus, Spring, Tegen, Järntorget, Hötorg City, Bylgia och Rosteriet.

Framtidsutsikter

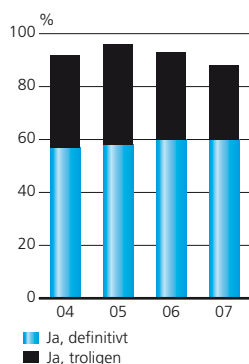
Vasakronan Service Partner verkar i branschen Facilities Management, som hanterar de service-tjänster kring arbetsplatser och fastigheter som organisationer och företag behöver för att deras kärnverksamhet ska fungera optimalt. Tillväxten i branschen bedöms vara 10–20 % per år med en mindre påverkan av konjunkturläget, enligt en rapport från Ernst & Young hösten 2007.

Den modell som Vasakronan Service Partner har utvecklat betecknas Facilities Sharing, där flera kunder delar på samma tjänster för att hitta den mest effektiva lösningen för respektive företag. Denna modell öppnar även möjligheten för små och medelstora företag att få tillgång till kring-tjänster.

Höga krav ställs på FM-leverantörernas organisation och effektivitet då marknaden förväntar sig allt högre servicegrad till lägre kostnader.

Vasakronan Service Partner kommer att fortsätta utveckla verksamheten i de tre storstads-regionerna för att öka marknadsandelen bland befintliga hyresgäster. Fokus för 2008 är att öka synligheten på marknaden för högre kännedom och ökad försäljning, fortsatt satsning på den gemensamma servicekulturen och kontinuerligt utveckla servicenav med nya tjänster.

KUNDNÖJDHET
Skulle ni rekommendera Vasakronan Service Partner om någon annan frågade?



Hyresgästerna fortsätter att vara nöjda med tjänsterna från Vasakronan Service Partner. 88 % säger sig vilja rekommendera Vasakronan Service Partner om någon annan frågade, varav 60 % svarar ja, definitivt och 28 % ja, troligen.

Helhetsomdöme enligt kunderna*

Andel som svarat Ja + Ja, definitivt	2007
"Totalt sett är jag mycket nöjd med kvalitet och servicenivå på de kringtjänster som Vasakronan Service Partner tillhandahåller"	86 %
"Det är en klar fördel att Vasakronan kan erbjuda den här typen av kringtjänster till oss hyresgäster"	92 %

* Kundmätning 2007

Största kunder till Vasakronan Service Partner

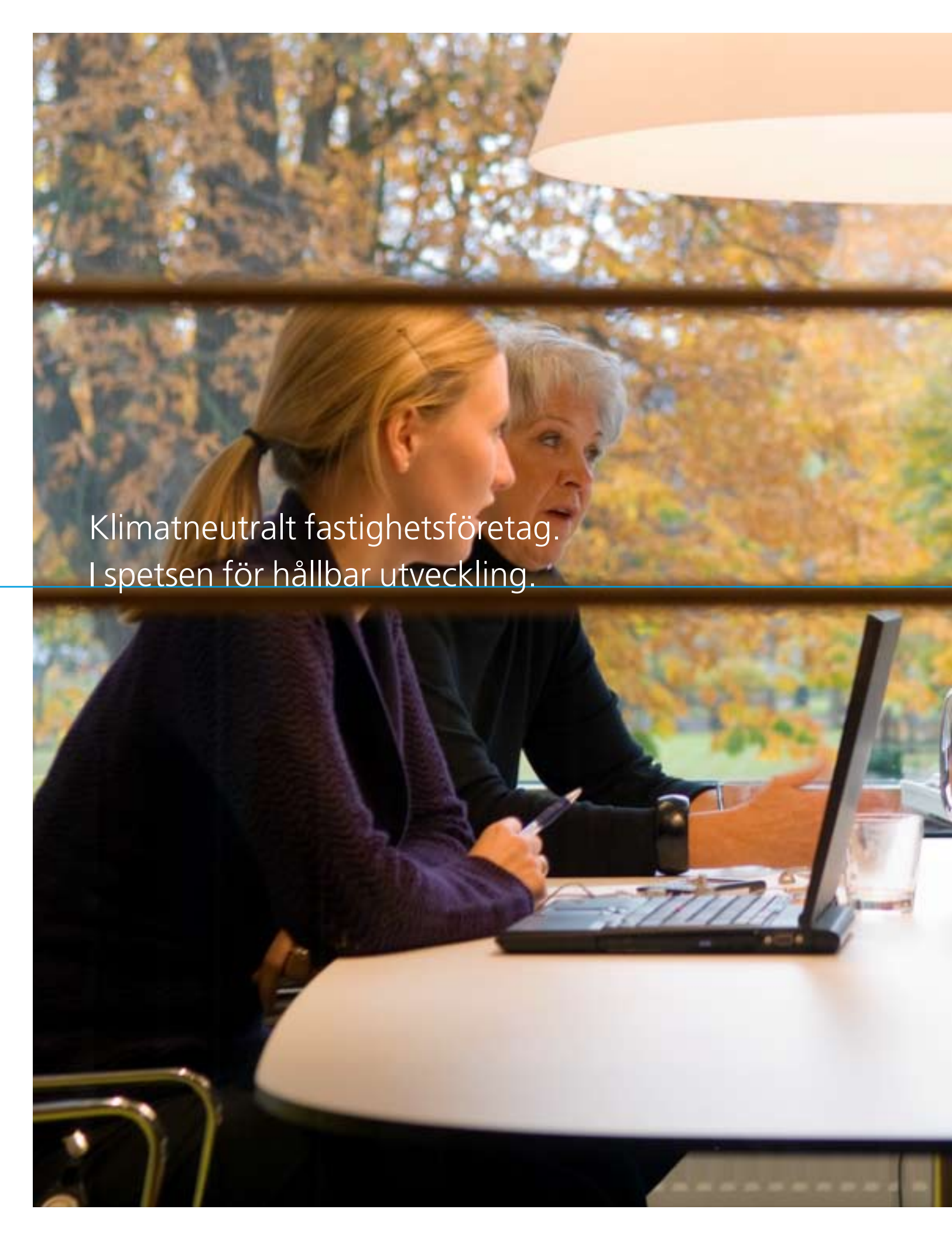
- 1 Philips – hyresgäst
- 2 Svensk Försäkring Administration – hyresgäst
- 3 SKD Eurokonf – extern
- 4 IBC Euroforum – extern
- 5 IBM – hyresgäst

Andel hyresgäster som köper tjänster*

Stockholm	70 %
Göteborg	40 %
Malmö	20 %

* Dessutom köper kunder vissa tjänster kontant, t ex luncher.



A photograph of two women, one younger with blonde hair in a ponytail and one older with short grey hair, sitting at a white curved desk. They are both looking at a laptop screen. The younger woman is holding a pen. On the desk, there is also a glass of water and some papers. A large window behind them shows a view of trees with yellow autumn leaves. A modern, white, disc-shaped lamp hangs above the desk. The text "Klimatneutralt fastighetsföretag. I spetsen för hållbar utveckling." is overlaid on the left side of the image.

Klimatneutralt fastighetsföretag.
I spetsen för hållbar utveckling.



Hållbar utveckling

Hållbar utveckling innebär för Vasakronan att driva verksamheten och förvalta fastigheterna med tillväxt till minsta möjliga miljöpåverkan, att agera etiskt gentemot medarbetare, kunder och andra intressenter samt satsa på medarbetarnas utveckling, hälsa och arbetsmiljö.

Vasakronans hållbarhetsarbete utgår från de aspekter som identifierats som prioriterade genom exempelvis interna miljöutredningar. Genom en lyhörd dialog med intressenter säkerställs att vi fokuserar på rätt frågor.

Året i korthet

- Minskad mängd olja med 30 %, en besparing på 1,6 Mkr
- Klimatneutral fjärrvärme och fjärrkyla
- Minskade koldioxidutsläpp med 40 %
- Hög värmeenergieffektivitet – 25 % bättre än riksgenomsnittet
- Miljöcertifikat t o m 2010
- Miljöbilar i driften
- Låg sjukfrånvaro, 3,8 % i koncernen
- Könsfördelning 46 % kvinnor, 54 % män
- Engagerade medarbetare och hög trivsel
- Nöjdaste kunderna enligt NKI
- God efterfrågan, ökat rörelseresultat

Styrning

Styrinstrument är de för koncernen framtagna processerna och ett antal policies, däribland för etik, inköp, information, mångfald- och jämställdhet samt miljöarbete.

Dessa genomsyras av de grundläggande värderingarna; affärsmässighet, öppen kommunikation, etik och moral, ständiga förbättringar och miljömedvetenhet.

Vid en årlig konferens med alla medarbetare resoneras om hur värderingarna återspeglas i det dagliga, praktiska arbetet. Därtill genomförs en s k självvranssakan i etik- och moralfrågor.

VD samt koncernledningen har det yttersta ledningsansvaret för hållbarhetsarbetet. Styrelsen, enligt Koden för svensk bolagsstyrning och Statens Riktlinjer för Extern Rapportering, utvärderar hur systemen för intern kontroll fungerar. I statens ägarpolicy anges att styrelserna i de statligt ägda företagen ansvarar för frågor som rör exempelvis etik, miljö, mänskliga rättigheter, jämställdhet och mångfald.

Koncernstab Personal hanterar övergripande medarbetarfrågor och stab Kvalitet/Miljö miljöfrågorna. Ett antal miljösamordnare finns på respektive region och har till uppgift att i samverkan med miljöstaben stödja och samordna miljöarbetet inom sina respektive enheter. Koncernstab Information koordinerar och driver informationsinsatserna inom hållbarhetsfrågor.

Samhällspåverkan

Som en av Sveriges största fastighetsägare har Vasakronan ett stort ansvar för att arbeta för en hållbar utveckling och därmed minska klimatpåverkan.

Genom att vara en stor arbetsgivare inom fastighetsbranschen, som utvecklar kontors- och butikslokaler för över 60 000 personer i fem av Sveriges största städer, har Vasakronan en betydande samhällspåverkan. Den insikten kräver både samverkan och en konstruktiv, öppen dialog med de viktigaste intressenterna, d.v.s de aktörer där det finns ett tydligt ömsesidigt beroende. Med dessa intressenter kommunicerar vi kontinuerligt på olika sätt för att få vägledning om hur arbetet bör utvecklas.

Vasakronans fastighetsförvaltning drivs utifrån vetskapen att fastigheter påverkar miljön under

hela sin livscykel, från planering, projektering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning. Det styrs utifrån miljöpolicy, det omfattande miljöledningssystemet samt övergripande och detaljerade mål.

Vasakronan är sedan 2001 miljöcertifierat enligt den internationella standarden ISO 14001. Certifikatet har förlängts 2 gånger och gäller nu till 2010.

Samtliga medarbetare genomgår en grundläggande miljöutbildning i samarbete med Det Naturliga Steget.

Genom att delta i olika projekt och externa miljö nätverk som BLICC Business Leaders Initiative on Climate Change, ByggaBoDialogen och Kretsloppsrådet vidareutvecklas miljöarbetet kontinuerligt.

Som en av de största fastighetsägarna i Stockholms stad deltar Vasakronan även i City i samverkan samt Stockholms klimatpakt för en hållbar stadsutveckling. Även i Malmö och Göteborg finns nära samarbeten med stadens representanter för att utveckla hållbarhetsfrågor.

I Vasakronans utvecklingsprojekt på Järvafältet har ett naturreservat inrättats längs Igelbäckens dalgång.

KOMMUNIKATION NYKELINTRESSENTER

Medarbetare

- Utvecklingssamtal
- Årlig medarbetarenkät
- Personalmöten
- Intranät

Media och andra opinionsbildare

- Kontinuerliga mediakontakter
- Korrekt, relevant och tillförlitlig information

Politiker och tillsynsmyndigheter

- Kontinuerliga kontakter med politiker och tjänstemän lokalt och centralt

Kunder

- Kundsamtal, s k Måldialog
- Årlig kundenkät
- Extern NKI-enkät
- Händelsemätningar
- Kundtidning, hemsida
- Kundevenemang
- Årsredovisning

Ägare

- Utser styrelse
- Utövar rösträtt vid årsstämma
- Dialog via styrelseordförande och VD

Kapitalmarknads-, fastighets- och låneanalytiker

- Kapitalmarknadsdagar
- Kvartalsrapporter
- Årsredovisning
- Årlig intressentenkät

Leverantörer och partners

- Upphandlings- och inköpsmöten



Nätverk och branschorganisationer

- Nätverk för att utveckla respektive stad
- Branschorganisationer inom näringsliv och fastigheter

Miljöinventering

Samtliga fastigheter analyseras och inventeras utifrån ett miljöperspektiv.

Inventeringen, enligt den i branschen mest nyttjade metoden Miljöstatus för byggnader, ger besked om bland annat farliga ämnen i fastigheten, fukt, radon och användning av energi.

Miljöpåverkan

Energiförbrukningen och kemikalier såsom asbest, kvicksilver, bly och PCB i inbyggda material i fastigheterna har störst miljöpåverkan.

Ett aktivt arbete pågår sedan många år för att minska energiförbrukningen, vilket bland annat resulterat i att Vasakronan har värden för värmeenergianvändning i lokaler som ligger cirka 25 % under riksgenomsnittet (SCB 2005). Detta främst tack vare :

- en engagerad och kunnig driftorganisation som gör noggrann uppföljning av värme-, fjärrkyla, el- och vattenförbrukning
- energi på agendan vid ledningsmöten
- installation av besparingsteknik

En effektiv, och därmed minskad energianvändning ger positiva effekter på klimatet genom mindre utsläpp av växthusgaser.

Kemikalierna i byggnaderna är väl dokumenterade i alla inventerade byggnader och omhändertagande sker enligt lagkrav.

Vid ny-, om- och tillbyggnad väljs inbyggt material (väggar, golv, tak, mattor mm) huvudsakligen utifrån bedömningssystemet Byggvarubedömningen (tidigare MilaB), som gör heltäckande miljöbedömningar av byggvaror.

Cirka 5 000 byggvaror och kemiska produkter finns i databasen.

Av entreprenörer i byggprocesser krävs en dokumenterad miljö- och kvalitetspolicy och att de kan redovisa byggvarudeklarationer för utvalda byggmaterial.

Miljörisker

Tyngdpunkten i Vasakronans förebyggande miljöarbete ligger där miljöriskerna är som störst. Arbetet med att identifiera miljörisker visar att sådana kan finnas dels i fastigheterna och dess drift, dels i hyresgästers verksamhet.

Konsekvenserna kan vara såväl miljömässiga som ekonomiska samt påverka företagets image.

Miljöriskerna finns huvudsakligen inom områdena mark, fukt och kemikalier i byggnader. De bedöms sammantaget vara mycket små.

MILJÖRISKER I FASTIGHETER, DRIFT OCH HYRESGÄSTERS VERKSAMHET MED STÖRST POTENTIELL SKADEVERKAN PÅ MILJÖ, EKONOMI OCH IMAGE

Miljörisk	Risken exponering	Kommentar
Olja	Medel	Under successiv avveckling 2 % av värmeförbrukning, 11 % av CO ₂ -utsläpp
Mark	Medel	All mark ej inventerad
Fukt i byggnad	Låg	Byggnaderna är miljö-inventerade*
Kemikalier:		
– i befintlig byggnad enl lagstiftning	Mycket låg	Byggnaderna är miljöinventerade*
– i ny- och ombyggnation (farliga ämnen byggs in)	Låg	Nya produkter miljöbedöms
Kyla	Låg	Stor andel fjärrkyla 50 %
Utsläpp från hyresgästers verksamhet	Låg	Få lokaler med miljöskadliga utsläppskällor
Värme	Mycket låg	Låg förbrukning, stor andel klimatneutral fjärrvärme
El	Mycket låg	”Grön el”
Arbetsätt	Mycket låg	Väl förankrat miljöledningssystem

* återstår 15 fastigheter.





Energieffektivitet

Vasakronan är likt andra fastighetsföretag en stor förbrukare av energi och utifrån ett hållbarhetsperspektiv är energieffektivisering den viktigaste parametern. Enligt Energimyndigheten står lokaler och bostäder för 36–40 % av energianvändningen i Sverige. En stor del är energi för uppvärmning.

För Vasakronan har energifrågan sedan många år varit en av de mest prioriterade i miljöarbetet. Det finns flera anledningar till det; samtidigt som insikten kring klimatfrågan har ökat ställer kunder och intressenter allt större krav på ansvarstagande företag. Lagstiftarna skärper kraven på miljöarbetet samtidigt som energipriserna stiger i takt med att fossila bränslen fasas ut och försäkringsbolagen höjer premierna i växthuseffektens spår.

Minskad förbrukning

Under 2007 minskade förbrukningen av fjärrvärme från 93 kWh/m² Normalår till 91 kWh/m² Normalår, och elförbrukningen, inklusive hyresgästers verksamhet, minskade från 95 kWh/m² år till 94 kWh/m² år.

Förbrukningen av fjärrkyla har minskat med 7 %, från 47 kWh/m² till 44 kWh/m². Förbrukningen är ej normalårskorrigerad.

De allt högre kraven på jämn temperatur i lokalerna och därmed behovet av kyla skapar ett allt större energibehov, vilket ur ett miljö- och klimatperspektiv kan vara negativt. Vasakronan arbetar för att minska kylbehovet i lokaler under extremt varma sommardagar för att minska koldioxidutsläppen.

Under 2007 har avtal slutits om bland annat fjärrvärme för utbyte av olja i fastigheten Primus i Stockholm. Effektvakter i styrsystemen för värme och kyla har installerats i fastigheter i Stockholm. Oljevermeanläggningen i Bromsten Stockholm har uppgraderats med ny oljepanna och effektivare styr- och reglerutrustning.

Oljeförbrukningen har minskat med cirka 200 m³, 30 %, under 2007, huvudsakligen genom utbyggda värmepumpar och effektivare styr- och reglerutrustning.

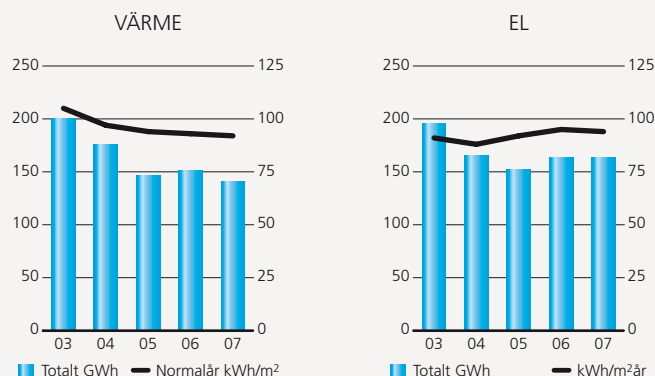
Styrsystemet med börvärden för värmeförbrukning har tagits i bruk även i Göteborg. Kontinuerligt utvecklas även energidialogen med hyresgäster och medarbetare. Miljöbilar har införts i driften.

FÖRBRUKNING AV VÄRME, EL OCH VATTEN INKLUSIVE HYRESGÄSTERS VERKSAMHET

Det kontinuerliga arbetet med att spara energi har bland annat resulterat i att Vasakronan har värden för värmeenergianvändning i lokaler som ligger cirka 25 % under riksgenomsnittet. Genomsnittlig energianvändning för fjärrvärmeuppvärmning av lokaler 2006 var 120 kWh/m² enligt SCB.

Under de fem senaste åren har fjärrvärmeförbrukningen per m² minskat med 15 %, el per m² med 2 %, vatten med 12 % och förbrukningen av fjärrkyla 2 %. Koldioxidutsläppen uppgick till preliminärt 9 500 ton för 2007 och beräknas vara 1 500 ton på årsbasis vid ingången av 2008. Sedan mätningarna startade 2003 har koldioxidutsläppen per m² lokalyta minskat från 19 kg CO₂/m² till cirka 1 kg CO₂/m², en minskning med över 90 %.

Den enskilt största utsläppskällan i verksamheten är den inköpta fjärrvärmen.





Detaljerade mål energi

Vasakronan har som övergripande mål att fortsätta minska miljöpåverkan från energianvändningen, vilket främst sker genom effektivare drift och besparingsteknik. Detaljerade mål finns vad gäller elförbrukning exklusive hyresgästers verksamhet, så kallad driftel, elförbrukning inklusive hyresgästers verksamhet, förbrukning av fjärrkyla samt att alla fastigheter senast 2010 ska ha uppnått sina "börvärden" för värmeförbrukning.

Andra miljömål är att helt avveckla olja som primär uppvärmningskälla samt etablera källsorteringsanläggningar där dessa saknas.

DETALJERADE MÅL

	Enhet	Mål ¹⁾	2007	2006	2005
Elförbrukning exkl hyresgästers verksamhet ²⁾	kWh/m ²	30	34	34	–
Elförbrukning inkl hyresgästers verksamhet	kWh/m ²	85	94	95	92
Förbrukning fjärrkyla ³⁾	kWh/m ²	35	44	47	37
Värmeförbrukning – uppmätt värde jämfört med beräknad teoretisk förbrukning av värme – börvärde ⁴⁾	kWh/m ² När	102	97	97	–
Andel olja för värmeförbrukning	%	0	2	2	3
Källsorteringsanläggningar i fastigheterna	%	100	93	90	84

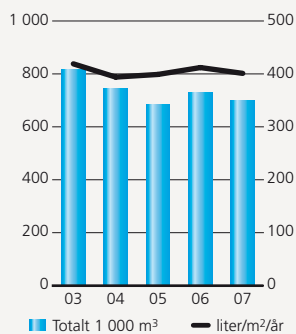
¹⁾ Målet ska vara uppnått senast 2010, där så är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

²⁾ Avser driftel – fläktar, pumpar, allmän belysning.

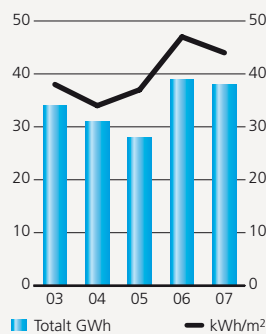
³⁾ Uppmätta värden är ej normalårskorrigerade.

⁴⁾ Börvärde anger en teoretiskt beräknad, normalårskorrigerad, förbrukning av värme för en byggnad. Målet är att alla fastigheter ska ha ett börvärde och en förbrukning i linje med eller lägre än detta till 2010. Hittills finns börvärden för fastigheter i Stockholm.

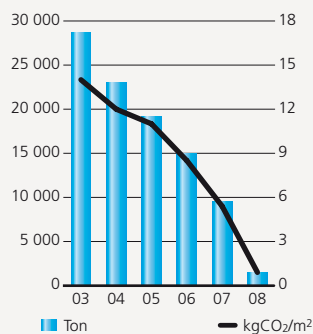
VATTEN



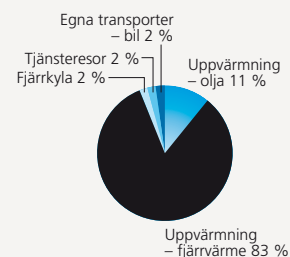
FJÄRRKYLA



KOLDIOXIDUTSLÄPP



UTSLÄPPSKÄLLA KOLDIOXID



Klimatneutralitet

Som ett miljöengagerat företag vill Vasakronan ta sitt ansvar och från en fastighetsägares perspektiv bidra till klimatfrågans lösning. Det görs bland annat genom att anta visionen om klimatneutralitet – att driften av verksamheten inte ska bidra till den globala uppvärmningen. Som ett led i detta beräknas sedan 2003 direkta koldioxidutsläpp i förvaltningsverksamheten samtidigt som Vasakronan aktivt arbetar för att successivt minska kvarvarande utsläpp.

För 2007 visar preliminära beräkningar på koldioxidutsläpp på totalt 9 500 ton jämfört med 15 000 ton 2006 och 18 000 ton koldioxid 2005.

Ett resultat av bland annat minskad värmeförbrukning och avveckling av olja som energikälla.

Den enskilt största utsläppskällan i verksamheten är den inköpta fjärrvärmen, där utsläppen skiljer sig mellan olika leverantörer beroende på vilken bränslemix de använder i produktionen.

Under 2007 har Vasakronan begärt, och förhandlingar skett med fjärrvärmeleverantörerna om att erhålla klimatneutral fjärrvärme, dvs att produktionen ej ska tillföra atmosfären ökad koldioxidmängd. I produktion inräknas utvinning, transport och omvandling av bränslen till fjärrvärme. I beräkningarna inräknas eventuell reduktion av utsläpp från kraftvärmeproducerad elkraft.

De utlovade leveranserna, i kombination med fortsatt minskad energiförbrukning, gör att koldioxidutsläppen kommer att minska ytterligare till preliminärt 1 500 ton på årsbasis från 2008.

För den rest som ej kunnat elimineras (mindre mängd olja, egna resor, arbetsmaskiner m m) har Vasakronan valt att investera i ett CDM-projekt (Clean Development Mechanism) som leder till minskade utsläpp i motsvarande grad. Det gäller två bioeldade kraftverksprojekt i Indien där anläggningarna producerar el från jordbruksrester som rishalm, träbränslen och solrosstjälkar. Projektet är certifierade av FN:s granskande organ CDM-Board.

Vasakronans energiarbete i korthet

- aktivt arbete för att nyttja icke fossila energikällor
- sedan sex år "grön el" i alla fastigheter
- olja för uppvärmning har fasats ut – 2 % återstår
- mätningar av CO₂-utsläpp sedan 2003
- inköp av klimatneutral fjärrvärme och fjärrkyla
- förbrukning av värmeenergi – 25 % under snittet i Sverige
- engagerad driftorganisation med ständig fokus på energifrågor
- noggrann uppföljning av värme-, fjärrkyla-, el- och vattenförbrukning
- miljöcertifierade sedan 2001
- besparingsprogram, t ex BVF-metoden, funktionskontroll, effektiva styrsystem
- installation av besparingsteknik – värmepump, tidsstyrning, prognosstyrning, lågenergiutrustning
- energi på agendan vid ledningsmöten
- miljöbilar i driften
- videokonferenser som ersätter resor



Vägen mot klimatneutralitet

- Beräkna egna koldioxidutsläpp
- Minska egna koldioxidutsläpp
- Påverka leverantörer till en miljövänligare produktion
- Köpa CO₂-neutrala produkter, t ex fjärrvärme och grön el
- Neutralisera kvarvarande utsläpp av koldioxid genom att finansiera projekt som leder till minskade utsläpp i motsvarande grad, t ex bioeldade kraftverk i Indien

Miljöpolicy

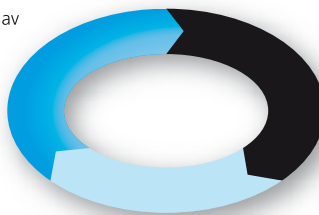
Att i samverkan med kunden bedriva fastighetsföretagande som uppfyller villkoren för ett långsiktigt hållbart samhälle.

Detta innebär, förutom att följa lagar och branschöverenskommelser, att:

- Minska beroendet av ämnen från jordskorpan. Det gäller såväl fossila bränslen för uppvärmning som till exempel plaster och metaller som används i fastighetsdrift och byggverksamhet
- Fasa ut långlivade och naturfrämmande ämnen
- Hushålla med resurser
- Arbeta för en god inomhusmiljö

ÖVERGRIPANDE MÅL

- I samverkan med hyresgästerna minska deras miljöpåverkan
- Minska miljöpåverkan av egna transporter



- Miljöstatus ska vara känd i fastigheterna
- Minska miljöpåverkan från energianvändning
- Källsortera avfall i samverkan med hyresgäster och entreprenörer

- Göra medvetna material-, produkt- och metodval i fastighetsförvaltning, drift och skötsel

ANVÄNT BRÄNSLE FÖR VÄRMEPRODUKTION I FJÄRRVÄRMEVERK

%	Olja + kol	Avfall	Gas	El	Bio-bränsle	El till värme-pump	Torv	Spill-värme övrigt
Stockholm	17	21	0	3	35	8	0	16
Uppsala	10	57	0	1	6	0	24	2
Göteborg	1	27	17	0	16	3	0	36
Malmö	4	45	29	0	12	3	0	7
Lund	1	0	32	0	15	13	0	39

Senast tillgängliga data har använts. Källor: Miljörapporter samt kontakter med fjärrvärmeverk. Under rubriken gas ingår naturgas. Energi som kommer från värmepump finns ej med i tabellen.

Spillvärme i Malmö kommer från Nordisk Carbon Black. Spillvärme i Göteborg kommer från förbränning av olja vid raffinaderierna. Spillvärme i Stockholm kommer från avloppsreningsverk. Spillvärme i Lund kommer från geotermalvatten och avloppsvatten.

MILJÖHÄNSYN ENLIGT KUNDERNA

Kundernas syn på Vasakronans miljöhänsyn enligt NKI Fastighetsbarometern	2003	2004	2005	2006	2007
%					
Miljöhänsyn totalt	67 (2)	72 (1)	73 (1)	72 (1)	72 (1)

Vasakronan är ett av de fastighetsbolag som enligt kunderna tar bäst miljöhänsyn, enligt NKI Fastighetsbarometern. Siffran inom parentes anger rangordning vid jämförelse med andra fastighetsbolag.



Samhällsekonomisk påverkan

Vasakronans uppdrag från ägaren, svenska staten, är att uppnå högsta möjliga totalavkastning på det egna kapitalet. Det infrias genom att ha engagerade medarbetare och nöjda kunder som erbjuds ett brett utbud av funktionella, energieffektiva arbetsplatser och kompletterande kringtjänster.

Från Vasakronans start 1993 har företaget utvecklat värden utöver ägarens krav, där avkastningen på det egna kapitalet överstiger det uppsatta kravet med 11,3 miljarder kronor.

KRAV PÅ VÄRDEFÖRÄNDRING AV AKTIEKAPITALET

Mdr kr

Eget kapital vid start 1/10 1993	6,5
Avkastningskrav och utdelning 1993–2006	6,8
Avkastningskrav 2007, 8,1 %	1,1
Beräknat eget kapital för att nå avkastningskrav	14,4
Eget kapital 31/12 2007	25,7
Differens	11,3

Vasakronan är en långsiktig aktör i en fullt konkurrensutsatt marknad och verkar på samma villkor som övriga aktörer. Fastigheterna betraktas som långsiktiga investeringar och inte primärt som transaktionstillgångar, vilket är viktigt i ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Cirka 65 000 personer arbetar i lokaler i Vasakronans fastigheter, vilket kräver en ansvarsfull förvaltning i miljösäkra lokaler.

Företaget är en viktig partner och samhällsutvecklare i de storstadsregioner där fastighetsbeståndet finns, bland annat genom den stora projektverksamhet som bedrivs och som genererar ett stort antal arbetstillfällen och sysselsätter många leverantörer. Dessutom genererar den dagliga fastighetsverksamheten skatter till samhället, arbetstillfällen i de städer verksamhet bedrivs samt löner till anställda och köp av leverantörers varor och tjänster.

Energibesparingar

Som en av Sveriges största fastighetsägare är Vasakronan en stor förbrukare av energi och energieffektiviseringar gör skillnad både i resultat och klimatpåverkan. De senaste årens besparingsprogram har bland annat resulterat i värden för värmeenergiförbrukning som är 25 % lägre än riksgenomsnittet för lokaler, enligt statistik för SCB. Den årliga besparingen uppskattas till cirka 25 Mkr. Under den senaste tioårsperioden har effektiviseringen sparat cirka 150–250 Mkr. Det mesta har kunnat ske utan större investeringar då besparingen främst är ett resultat av driftpersonalens allt noggrannare hantering och uppföljning av de existerande drift- och övervakningssystemen.

Av de totala driftkostnaderna svarade energin för 40 (36) % under 2007, motsvarande 240 (207) Mkr. Kostnaden förutsätts öka även de kommande åren bl a till följd av ökade kostnader för utsläppsrätter, koldioxidskatt, energiskatt etc. Risk

finns också för lägre nivåer i vattenmagasinen på grund av många torrår, vilket driver upp elpriset.

Hållbarhetsrelaterade investeringar/kostnader
Utbildning av driftpersonal görs löpande för bättre driftoptimering. Kontinuerligt utbildas även personal i samarbete med Det Naturliga Steget.

Under 2007 har investeringar gjorts i effektivare styrsystem till värme- och ventilationsanläggningar, däribland har effektvakter installerats i flertalet fastigheter i Stockholm. I Göteborg sker driftoptimering genom klimatavtal med värmeenergibolaget.

Oljeförbrukningen har minskat med 200 m³ under 2007, motsvarande 30 %, vilket ger en besparing på 1,6 Mkr.

I samband med om- och tillbyggnader sker investeringar i hållbara miljöbedömda material och effektivare installationssystem.

Samtliga bilar i driften har under 2007 bytts ut till miljöbilar, vilket kraftigt minskar förbrukningen av fossila bränslen.

För att uppnå en klimatneutral förvaltning har, utöver egen driftoptimering, investeringar på cirka 1 Mkr gjorts under 2007 i grön el, klimatneutral fjärrvärme och kyla samt inköp av reduktionsenheter. Det senare för att kompensera förbrukningen av fossila bränslen vid till exempel resor och uppvärmning.



Rapportering enligt GRIs riktlinjer

Vasakronans redovisning av hållbarhetsarbetet är utformad utifrån Global Reporting Initiatives nya riktlinjer för hållbarhetsrapportering (G3), som publicerades i oktober 2006.

G3 ställer utökade krav på rapportering av förhållnings- och arbetssätt utifrån riktlinjernas olika delområden: miljö, produktansvar, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter, ekonomi och samhälle. Rapportering enligt G3 kan göras på flera olika nivåer där C utgör lägsta nivå och A den högsta. Plus (+) erhålls om hållbarhetsrapporten är granskad av tredje part.

Vasakronans egen bedömning är att rapporteringen ger en rättvisande bild av det arbete som pågår och att 2007 års redovisning uppfyller kraven för GRI:s nivå C.



UTDRAG UR VASAKRONAN MEDARBETARDIALOG 2007¹⁾

Andel som är positiva till påståendet	enhet	2007	2006	2005
"På det hela taget trivs jag med att arbeta på Vasakronan"	%	83	82	93
"Känner att arbetet har betydelse för att nå Vasakronans mål"	%	94	92	96
"Jag får ta ansvar"	%	87	89	92
"Vasakronan/Vasakronan Service Partner är en attraktiv arbetsgivare" ²⁾	%	85	82	–
"Inom Vasakronan har vi en öppen diskussion om mål och resultat"	%	80	72	79
"Vasakronan ger personalen möjlighet/resurser att skapa nöjda kunder"	%	84	83	84
"Inom Vasakronan lyssnar vi på våra kunder" ²⁾	%	92	92	–
"Vasakronan agerar aktivt för ökad jämställdhet och mångfald"	%	73	76	82
"Vasakronan arbetar aktivt för en miljöanpassad fastighetsförvaltning"	%	90	89	88

¹⁾ Siffrorna gäller koncernen – Vasakronan och Vasakronan Service Partner.

²⁾ Frågan var ny i medarbetarenkäten för 2006.

NYCKELTAL PERSONAL¹⁾

Vasakronan	enhet	2007	2006	2005
Kvinnor	%	33	32	24
Män	%	67	68	76
Personalomsättning	%	6	9	6
Sjukfrånvaro	%	3,1	3,3	4,1
Medelålder		46	44	44
Vasakronan medarbetarindex (VMI)*		80	83	–
Medelanställningstid		10	9	7
Totalt antal anställda	antal	246	250	261

Vasakronan Service Partner	enhet	2007	2006	2005
Kvinnor	%	65	66	70
Män	%	35	34	30
Personalomsättning	%	29	21	29
Sjukfrånvaro	%	5,2	3,8	4,7
Medelålder		34	31	38
Vasakronan medarbetarindex (VMI)*		81	81	–
Medelanställningstid		4	4	–
Totalt antal anställda	antal	157	146	99

¹⁾ Vid årets slut. Från och med 2006 räknas som antal anställda tillsvidareanställda samt visstidsanställda som har månadslön och arbetat minst tre månader.

* Vasakronans medarbetarindex VMI består av fyra delar; ledarskap – närmaste chef, medarbetarmotivation, kundfokus, engagemang och delaktighet.

Ansvar för medarbetarna

Långsiktig värdetillväxt skapas genom att ha nöjda kunder och engagerade medarbetare. Som arbetsgivare ska Vasakronan erbjuda branschens bästa utvecklingsmöjligheter och arbetsmiljö.

Vasakronan vill att de anställda ska känna stor arbetsglädje och delaktighet i företagets utveckling. Ett medarbetarindex (VMI) har tagits fram för att säkerställa positiv utveckling avseende såväl kundfokus som motivation hos medarbetarna.

Ledar- och medarbetarutveckling

Ett gott ledarskap är en viktig framgångsfaktor. Under 2007 genomfördes såväl interna som externa ledarprogram för att utveckla det operativa och strategiska ledarskapet inom Vasakronan. Nätverk för chefer etablerades med syfte att skapa tillfällen till dialog och utbyta erfarenheter.

Utvecklingssamtalet inom Vasakronan är ett strategiskt viktigt ledningsverktyg. Det är ett samtal mellan den anställda och närmaste chef som handlar om att följa upp och sätta nya mål, diskutera behov av kompetensutveckling samt uppmuntra till kreativitet och engagemang. Medarbetarnas hälsa följs också upp i samtalet. Under året hade 90 % (73 %) utvecklingssamtal med sin närmaste chef. 72 % sa att de var nöjda med kvaliteten på samtalet.

Vasakronan vill ligga i framkant när det gäller kompetensutveckling för att bibehålla positionen på marknaden som en attraktiv arbetsgivare och därigenom attrahera branschens bästa medarbetare. Vasakronans ambition är att synliggöra värdet av den samlade kompetensen som är en del av Vasakronans tillgångar. Ett IT-baserat stödssystem har under 2007 implementerats för att synliggöra den samlade kompetensen. Alla medarbetare har därigenom fått möjlighet att lyfta fram sina erfarenheter och kunskaper.

Mångfald och jämställdhet

En mångfalds- och jämställdhetspolicy fastslår att Vasakronan ska vara fritt från diskriminering, främlingsfientlighet och trakasserier. Inga anmälningar om diskriminering inom Vasakronan har skett under 2007.

Kvinnor och män ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Utgångspunkten är att alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt. Genom ett IT-baserat stödssystem för rekrytering avidentifieras ansökningshandlingarna för att undvika diskriminering. Arbetssökande ska värde-

ras utifrån kompetens och erfarenhet. Arbetsklimatet ska vara grundat på respekt för olikheter hos människor och deras bakgrund och arbetet organiseras så att förvärvsarbete och familjeliv går att förena oavsett kön.

Vid årets slut hade Vasakronankoncernen 403 (396) anställda, varav 46 (44) % kvinnor och 54 (56) % män. Av de 403 var 157 anställda inom Vasakronan Service Partner. Medelantalet anställda var 402 (398).

Andelen kvinnliga chefer i Vasakronan var vid årets slut 38 (37) %. Vasakronan Service Partner hade 83 (63) % kvinnliga chefer.

I styrelsen var 44 (43) % kvinnor och i koncernledningen 25 (17) %. Under hösten 2007 blev personaldirektör Anneli Gardelius ordinarie ledamot i Vasakronans koncernledning.

Hälsa och säkerhet

God hälsa bidrar till goda prestationer vilket i sin tur bidrar till lönsamhet. Vasakronans ambition är att bibehålla hög frisknärvaro genom ett proaktivt förhållningssätt. Det innebär att i ett tidigt skede identifiera behov av åtgärder för att motverka ohälsa.

Vasakronan arbetar aktivt med friskvård och erbjuder bland annat hälsokontroller, motionsbidrag, massage, kiropraktor, samtalsstöd och fri läkarvård.

En god arbetsmiljö säkerställs genom lokala arbetsmiljökommittéer. Via den årliga MedarbetarDialogen får Vasakronan ett mått på hur medarbetarna upplever arbetsmiljön. Inga arbetsplatsolyckor finns registrerade.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron inom Vasakronan är fortsatt låg – 3,1 (3,3) %, varav långtidssjukskrivna 1,8 %. Vasakronan Service Partner hade en sjukfrånvaro på 5,2 (3,8) %, varav långtidssjuka 3,2 %.

Personalomsättningen har fortsatt att minska inom Vasakronan trots ökad konkurrens om medarbetare inom fastighetsbranschen, vilket tyder på hög trivsel hos medarbetarna. Inom Vasakronan Service Partner, som verkar i en annan typ av marknad, har personalomsättningen ökat, vilket går att härleda till ökad tillväxt inom Facilities Management branschen.

Medelåldern i koncernen var 40 (38) år och medelanställningstiden 7 (9) år.

MedarbetarDialog

Den årliga MedarbetarDialogen visar tendenser, engagemang och faktorer som har betydelse för hur medarbetarna ytterligare kan motiveras.

Delaktigheten på företaget är fortsatt mycket hög. 97 % av medarbetarna känner att deras arbete har betydelse för att nå Vasakronans mål. 87 % säger att att de får ta ansvar i sin roll på Vasakronan och 77 % att de har frihet att själva lägga upp och styra sitt arbete. Att Vasakronan är en attraktiv arbetsgivare anser 85 %.

Under 2008 kommer ökat fokus att läggas på ledarutveckling med inriktning mot målstyrning och ett coachande ledarskap.

Engagerade medarbetare ger nöjdare kunder. Bland Vasakronans medarbetare finns en tydlig uppfattning om att företaget verkligen lyssnar på kunderna – 92 (92) %. Merparten, 84 (83) %, anser även att företaget ger personalen möjlighet och resurser för att göra kunderna nöjdare.

Rekrytering

Omsättningen av personal på fastighetsmarknaden har fortsatt att öka under 2007 till följd av ett bättre arbetsmarknadsläge. Samtidigt går en stor del av personalen, födda på 1940-talet, successivt i pension fram till år 2014.

För att möta den ökade konkurrensen om medarbetare inom fastighetsbranschen har Vasa-

kronan vidareutvecklat rekryteringsprocessen. För att stödja processen har ett webbaserat IT-stödssystem implementerats vilken ytterligare effektiviserat och förenklat rekryteringsarbetet.

Vasakronan har under 2007 fortsatt arbetet med att profilera sig gentemot högskolor och universitet genom att delta på olika arbetsmarknadsdagar samt i olika nätverk som marknadsför fastighetsbranschen och utbildningsvägarna.

Praktikplatser och examensjobb erbjuds emellanåt, vilket i flera fall har lett till anställning. Fler praktikplatser väntas under 2008. För att hjälpa ungdomar att komma in på arbetsmarknaden erbjuds även möjlighet att feriearbeta.

Skolor får även via företaget Utbudet använda Vasakronans kundtidning som utbildningsmaterial.

Incitament

På företaget finns ett incitamentprogram. Upp till två månadslöner kan utbetalas om målen för resultat, uthyrning och kundlojalitet överträffas.

Fackliga organisationer

Kollektivavtal finns mellan ALMEGA Tjänsteförbunden och respektive förbund Unionen, Ledarna, CF och SEKO.

Etiskt förhållningssätt

Gemensamma etiska normer och värderingar är byggstenar i ett framgångsrikt företag. Medarbetarnas agerande gentemot intressenter får aldrig vara annat än föredömligt. Affärsmässighet och ärlighet ska utmärka relationerna.

Etiska riktlinjer om bland annat leverantörs-träffar, gåvor och middagar finns framtagna.

Vasakronan sponsrar projekt som vänder sig till ungdomar – Noll Tolerans mot mobbning samt Svenska Narkotikapolisföreningen.

Vasakronans värderingar

- affärsmässighet
- öppen kommunikation
- etik och moral
- ständiga förbättringar
- miljömedvetenhet



För att förhindra spridning av barnpornografi har ett dataskydd mot barnpornografiska bilder installerats, där bildfiler i inkommande internettrafik scannas. Därmed har företaget tagit ställning i en mycket viktig fråga och säkerställer att ingen, internt eller externt, kan använda företagets IT-system för att lagra illegalt material.

Beslutade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Vasakronan ska tillämpa Näringsdepartementets "Riktlinjer rörande anställningsvillkor för personer i företagsledande ställning, samt för incitamentsprogram för anställda, i statliga företag". Den grundläggande allmänna principen för ersättning till ledande befattningshavare baseras på att lönerna ska vara marknadsmässiga, individuella och, med undantag för VD som inte omfattas av nu gällande incitamentsprogram, resultatbaserade, varvid systematiska jämförelser görs med andra bolag i Sverige. Nu gällande incitamentsprogram, som gäller för alla anställda, med undantag av VD, baseras på driftnettutveckling, nyuthyrning och kundnöjdhet och kan maximalt ge två månadslöner per år. Incitamentsprogrammet är treårigt och gäller till och med 2008. Ledande befattningshavare har 6 månaders uppsägningstid och 12–18 månaders avgångsvederlag med full avräkning. Pension avsätts enligt premiemodell. De ledande befattningshavare som omfattas av dessa riktlinjer är ledamöterna i företagets koncernråd.

Styrelsens ersättningsutskott ska bereda styrelsens beslut avseende lön och andra ersättningar till VD samt behandla och godkänna VDs förslag till löner och ersättningar för övriga ledande befattningshavare.

Förslag till årsstämman 2008 om riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare kommer att följa beslut från årsstämman 2007 med följande förtydligande:

"Ledande befattningshavare skall ha en uppsägningstid om sex månader och vid uppsägning från arbetsgivarens sida ha rätt till avgångsvederlag med full avräkning. Anställningen skall möjliggöra att gå i pension vid 62-års ålder. Premiebaserad pensionslösning skall tillämpas. I övrigt tillämpas sedvanliga anställningsförmåner såsom bilförmåner, sjukförsäkring etc."

"Ovan angivna principer anses inte avvika väsentligt från av stämman tidigare godkända principer."

YRKESKATEGORIER VASAKRONAN¹⁾

	Antal ²⁾						Varav kvinnor		
	2007	%	2006	%	2005	%	2007	2006	2005
Driftpersonal	75	31	70	(28)	78	(30)	–	1	2
Förvaltare	35	14	43	(18)	47	(18)	9	9	8
Uthyrare	11	4	11	(4)	15	(6)	7	7	9
Kontorsadministratörer	17	7	21	(8)	16	(6)	16	20	15
Övriga tjänster ³⁾	89	36	87	(35)	86	(33)	43	39	31
Marknadsområdeschefer	11	5	11	(4)	13	(5)	5	4	3
Ledning	8	3	7	(3)	6	(2)	2	1	1
Totalt	246	(100)	250	(100)	261	(100)	82	81	64

¹⁾ Exklusive Vasakronan Service Partner.

²⁾ Vid årets slut.

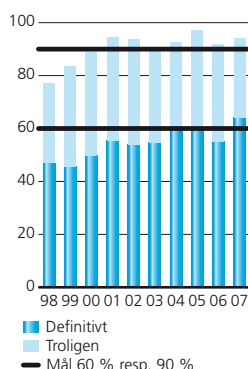
³⁾ Däribland ekonomi-, IT-, marknads-, inköps-, miljö- och receptionspersonal.

YRKESKATEGORIER VASAKRONAN SERVICE PARTNER

	Antal ²⁾						Varav kvinnor		
	2007	%	2006	%	2005	%	2007	2006	2005
Konferens och reception	52	33	49	(34)	29	(30)	50	48	29
Restaurang	54	35	48	(33)	36	(36)	31	23	21
Telefoni	12	8	13	(9)	9	(9)	12	10	9
Hyresgästservice	27	17	24	(16)	15	(15)	3	3	2
Kontorsadministratörer	7	4	7	(5)	5	(5)	6	7	5
Ledning	5	3	5	(3)	5	(5)	4	5	4
Totalt	157	(100)	146	(100)	99	(100)	106	96	70

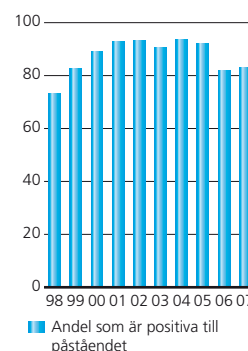
¹⁾ Vid årets slut. Från och med 2006 räknas som antal anställda – tillsvidareanställda samt visstidsanställda som har månadslön och arbetat minst tre månader.

EGEN BETYDELSE Känner du att ditt arbete har betydelse för att nå Vasakronans mål?



Vasakronans mål som arbetsgivare är att minst 90 % av medarbetarna känner att deras arbete har betydelse för att nå företagets mål, varav 60 % definitivt känner så. För 2007 uppgick resultatet till 94 %, en ökning med två procentenheter. 64 % svarade ja definitivt. 83 % säger att de trivs med att arbeta på Vasakronan.

TRIVSEL På det hela taget trivs jag med att arbeta på Vasakronan.





A photograph of a modern office lobby. In the foreground, a curved reception desk with a white base and a dark, slatted top is visible. Behind the desk, several people are standing. To the left, a man in a dark coat and a woman in a dark coat are standing near a white pillar. The ceiling is white with a grid of recessed lights. The floor is light-colored wood. In the bottom left corner, a green upholstered chair is partially visible. The text "Vasakronans hittills starkaste resultat. Ökade hyresintäkter, minskade vakanser, förbättrat driftöverskott och högre marknadsvärde." is overlaid on the image, with a blue arrow pointing to the right.

Vasakronans hittills starkaste resultat.
Ökade hyresintäkter, minskade vakanser,
förbättrat driftöverskott och högre
marknadsvärde.

Finansiella rapporter

Innehåll

Redovisnings- och värderingsprinciper

59

Resultaträkning med kommentarer

62

Koncernen redovisade 2007 sitt bästa resultat efter skatt hittills, 4 650 (3 409) Mkr.

Balansräkning med kommentarer

66

Fastigheternas marknadsvärde ökade till 45 236 (38 122) Mkr.

Förändring i Eget kapital med kommentarer

69

Eget kapital ökade med 3 923 Mkr till 25 736 Mkr.

Kassaflödesanalys med kommentarer

70

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 834 Mkr och uppgick till 1 567 Mkr.

Moderbolagets räkningar

72

Vasakronan ABs räkningar finns samlade på sid 72–73.

Noter

74



Redovisnings- och värderingsprinciper

Företagsinformation

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Vasakronan AB (Moderbolaget) för räkenskapsåret 2007 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 15 februari 2008 och föreläggs till årsstämman den 22 april 2008 för fastställande.

Moderbolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige.

Uttalande om överensstämmelse med tillämpade regelverk

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom Moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS.

Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Moderbolaget Vasakronan ABs redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och redovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden. Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 tillämpas (Redovisning för juridiska personer). Detta innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Vasakronan följer även Stockholmsbörsens noteringsavtal.

Nya redovisningstandarder

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades föregående år med de undantag som framgår nedan, vilka är de av EU godkända, nya och ändrade standarder och uttalanden från IFRIC, vilka bedömts tillämpliga för Vasakronan.

IFRS 7 Finansiella instrument – upplysningar

Denna standard kräver att företaget ska lämna information som möjliggör för användarna av dess finansiella rapporter att utvärdera betydelsen av företagets finansiella instrument och karaktären och omfattningen av risker förknippade med dessa. Se sidorna 10-11 och not 30 i denna Årsredovisning.

Tillägg till IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Tillägget kräver att företaget ska lämna information som gör det möjligt för användarna av dess finansiella rapporter att bedöma företagets mål, principer och metoder för förvaltning av kapital. Se sidorna 6-7 i denna årsredovisning.

Omarbetad IAS 23 Lånekostnader

Standarden kräver aktivering av lånekostnader när dessa hänför sig till tillgångar som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Den omarbetade IAS 23 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för förvaltningsfastigheter och finansiella derivat som redovisas till verkligt värde.

Användning av bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter, vilket beskrivs närmare i not 21.

Klassificering av förvärv

Vid förvärv av aktier i fastighetsägende bolag görs en analys om förvärvet uppfyller kriterierna för rörelseförvärv. De viktigaste kriterierna för klassificering som rörelseförvärv är att förvärvet utöver fastigheter omfattar personal och verksamhetsprocesser. Om dessa kriterier ej uppfylls klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld initialt. Vid förvärvet beaktad uppskjuten skatt minskar istället värdet för fastighetstillgången, vilket sålunda är lägre än bedömt marknadsvärde vid förvärv. Endast marknadsvärdeförändringar utöver marknadsvärde vid förvärv redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Under 2005, 2006 och 2007 gjorda bolagsförvärv uppfyller ej kriterierna för rörelseförvärv utan har uteslutande klassificerats som tillgångsförvärv.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag, i vilket moderbolaget direkt eller indirekt förfogar över mer än 50 % av röstetalet eller där koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår endast den del av dotterbolagets eget kapital som tillkommit efter förvärvet.

Under året förvärvade och avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden.

Effekterna av alla koncerninterna transaktioner som intäkter, kostnader, fordringar, skulder, internvinster och koncernbidrag har eliminerats.

Intressebolag

Med intressebolag avses bolag där koncernen och moderbolag innehar minst 20 % och högst 50 % av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Detta innebär att det bokförda värdet av andelarna i intressebolaget justeras med ägarföretagets andel i intressebolagets resultat. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av intressebolagets årsresultat.

Joint ventures

Med joint ventures avses projekt i konsortieliknande former, där det finns ett gemensamt bestämmande inflytande. Vasakronan har två joint ventures som bedrivs genom samägda bolag med en gemensam styrning. Konsolidering sker enligt klyningsmetoden. Det innebär att Vasakronans del av de samägda bolagens resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys läggs ihop med respektive motsvarande rad i Vasakronans redovisning på samma sätt som vid redovisning av ett dotterföretag.

Värdering och redovisning av anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier samt immateriella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier samt immateriella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivning sker enligt linjär plan över bedömd nyttjandeperiod (14-33 % per år). Det redovisade värdet på maskiner och inventarier samt immateriella anläggningstillgångar prövas fortlöpande genom analyser. Om sådan analys indikerar att redovisat värde överstiger återvinningsvärdet sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

Förvaltningsfastigheter inklusive pågående arbeten

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vilket definieras som det bedömda marknadsvärdet. För att fastställa det bedömda marknadsvärdet görs en extern värdering av samtliga fastigheter vid hel- och halvårsskiftet. Vid utgången av första och tredje kvartalet sker en intern uppdatering av före-



gående externa värderingar. I värderingen beaktas då för fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade kontrakt, avflyttningar och investeringar. Värdepåverkande marknadsförändringar avseende marknadshyror och direktavkastningskrav beaktas efter avstämning med två externa värderingsföretag.

Förändringen av verkligt värde redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. För en mer detaljerad beskrivning av marknadsvärdering hänvisas till sidorna 12–13 i Årsredovisningen.

Nedlagda utgifter vid ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som pågående arbeten i fastigheter till dess att projektet färdigställs och slutbesiktning skett. Arbeten avseende löpande underhåll, underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgästpassningar som är värderingshöjande aktiveras. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet. Ränteutgifter vid ny-, till- och ombyggnad av fastighet aktiveras till dess att projektet färdigställs och slutbesiktning skett.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen.

Värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument klassificeras av Vasakronan i någon av följande fyra kategorier

- Finansiella tillgångar som innehas för handel
- Lånefordringar och kundfordringar
- Finansiella skulder som innehas för handel
- Andra finansiella skulder

Finansiella tillgångar som innehas för handel

I denna kategori ingår endast derivat. Derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde och värderas därefter till verkligt värde över resultaträkningen.

Lånefordringar och kundfordringar

I kategorin ingår även likvida medel som består av kassa och bank samt kortfristiga placeringar. Kortfristiga placeringar utgörs av räntebärande värdepapper med kortare löptid än tre månader. Dessa finansiella tillgångar redovisas efter anskaffningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Värdet på lånefordringar och kundfordringar provas löpande. Bedöms det redovisade beloppet överstiga det belopp som kan återvinnas görs en nedskrivning med motsvarande belopp.

Finansiella skulder som innehas för handel

I denna kategori ingår endast derivat. Derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde och värderas därefter till verkligt värde över resultaträkningen.

Andra finansiella skulder

I denna kategori ingår låneskulder. Låneskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella över- eller undervärden vid emissionstillfället periodiseras över skuldens löptid. Upplupet anskaffningsvärde bestäms då utifrån den effektivränta som beräknades när skulden togs upp.

Derivatinstrument

Derivatinstrument används för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen och/eller för att eliminera valutarisken vid upplåning i utländsk valuta. Tidigare tillämpades säkringsredovisning. 2007 övergick Vasakronan till att inte tillämpa säkringsredovisning för de affärsmässiga säkringarna, vilket innebär att de framöver redovisningsmässigt anses vara finansiella instrument som innehas för handel. (Se finansiella tillgångar och skulder som innehas för handel ovan.)

Kassaflödessäkringar för vilka säkringsredovisning tillämpas, innebär att värdeförändringen i derivatet (säkringsinstrumentet) redovisas direkt mot säkringsreserv i eget kapital. Avbryts säkringsredovisning ska säkringsreserven upplösas i den takt det tidigare säkrade framtida flödet infaller. Vasakronan har under 2007 löst upp 28 Mkr ur säkringsreserven, vilken per 2007-12-31 uppgick till 22 Mkr.

Nettobeloppet av ett derivats ränteintäkter och räntekostnader redovisas under räntekostnader i resultaträkningen. Finansiella derivat i utländsk valuta redovisas enligt samma princip som övriga finansiella derivat. Dock redovisas eventuell orealiserad valutakurseffekt i det säkrade instrumentet respektive derivatinstrumentet under ränteintäkter eller räntekostnader, vilken möts av motsvarande valutakurseffekt i det säkrade instrumentet respektive derivatinstrumentet under ränteintäkter eller räntekostnader. Värdering av finansiella derivatinstrument sker med nuvärdesberäkning av kassaflöden med användande av aktuella marknadsräntor och valutakurser.

Principer för upptagande och borttagande av finansiella instrument i balansräkningen

Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan skickas. Andra finansiella skulder tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på likviddagen.

Värdering och redovisning av avsättning till pensioner

Pensioner

Vasakronans pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan täcks löpande genom försäkringslösning i Alecta. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2007 har Vasakronan inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 8 (10) Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2007 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 152 (143) %. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i % av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.



För vissa ledande befattningshavare finns pensionsförpliktelser som löpande skuldförs och redovisas som avsättning.

Segmentsrapportering

Vasakronankoncernen redovisar inga segment eftersom verksamheten bedrivs enbart inom ett geografiskt område Sverige med likartat politisk och ekonomisk miljö.

Intäktsredovisning

Vasakronans hyresavtal är operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid. Utfakturerad fastighetsskatt och energikostnader redovisas som intäkt.

Leasing

I Vasakronan redovisas samtliga tomträttsavtal som operationella leasingavtal.

Skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Här redovisas även justering av aktuell skatt för tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde samt underskottsavdrag och redovisas som uppskjuten skattefordran och skatteskuld.

Uppskjuten skatteskuld och skattefordran värderas till nominellt belopp utan diskontering.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Sjukfrånvaro och könsfördelning

Redovisning av sjukfrånvaro och könsfördelning bland ledande befattningshavare sker enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06, redovisning för juridisk person. Uppgifter lämnas om de anställdas frånvaro på grund av sjukdom under räkenskapsåret.

Uppgifter om könsfördelningen redovisas som fördelning mellan kvinnor och män bland styrelseledamöter, verkställande direktör och andra personer i Vasakronans ledning.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Avvikelserna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper motiveras av de begränsningar Årsredovisningslagen (ÅRL) medför i tillämpningen av IFRS i moderföretaget samt de beskattningsregler som förutsätter en annan redovisning för juridisk person än för koncernen.

Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. Moderföretaget kan således redovisa obeskattade reserver i balansräkningen och bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Vid redogörelsen av redovisningsprinciperna nedan kommenteras moderföretagets principer enbart där de skiljer sig från koncernen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar, då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Tillkommande utgifter som är standardhöjande, jämfört med ursprungligt förvärv, aktiveras. Ränteutgifter under byggnadstiden kostnadsförs i sin helhet.

För att fastställa bedömt nettoförsäljningsvärde, sker vid varje hel- och halvårsskifte en värdering av moderbolagets och dotterbolagens fastigheter av externa värderingsföretag. Utgångspunkterna vid genomförande av fastighetsvärderingar medför att bedömda värden alltid är behäftade med viss osäkerhet. För att bemöta denna osäkerhet tillämpas i moderbolag och dotterbolag ett värdeintervall om + / - 5 % på bedömda värden. Detta innebär att om bokfört värde överstiger värdeintervallets övre gräns sker nedskrivning till detta övre gränsvärde. Om bokfört värde är lägre än intervallets nedre gräns sker återföring av eventuella tidigare nedskrivningar till detta undre gränsvärde. Om bokfört värde ligger inom värdeintervallet sker ej någon justering av bokfört värde.

Avskrivningar sker linjärt enligt plan baserat på tillgångarnas anskaffningsvärden och bedömd nyttjandetid. Följande avskrivningssatser har använts:

Avskrivning per år	%
Byggnader, kontor och butiker	2
Byggnader, övriga	2–5
Byggnadsinventarier	10
Markinventarier och -anläggningar	5

Intressebolag / Joint ventures

Andelar redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Erhållna utdelningar redovisas i resultaträkningen under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Avser utdelningen däremot återbetalning av kapital minskar detta anskaffningsvärdet. Värdet provas minst årligen med hänsyn till eventuellt nedskrivningsbehov.

Uppdelning i fritt och bundet eget kapital

I koncernredovisningen görs i balansräkningen ingen uppdelning i fritt och bundet eget kapital vilket däremot görs i moderbolaget i enlighet med ÅRL.

Resultaträkning

Koncernen

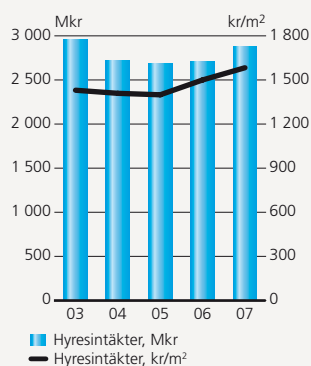
Mkr	Not	2007	2006	2005
Hysesintäkter	1	2 874	2 681	2 666
Driftkostnader	2	-604	-580	-663
Underhåll	3	-66	-84	-103
Tomträttsavgäld	4	-72	-67	-64
Fastighetsskatt		-214	-172	-175
Driftöverskott		1 918	1 778	1 661
Försäljningsintäkter byggrätter		154	290	-
Anskaffningskostnad byggrätter		-26	-160	-
Resultat från andelar i intressebolag	8	1	54	202
Resultat tjänsteverksamheten	10	4	5	6
Central administration och marknadsföring	11	-90	-95	-101
Rörelseresultat		1 961	1 872	1 768
Finansiella poster				
Ränteintäkter	13	41	29	137
Räntekostnader	14	-397	-568	-634
Summa finansiella poster		-356	-539	-497
Resultat efter finansiella poster		1 605	1 333	1 271
Realiserad värdeförändring fastigheter	15	5	57	94
Orealiserad värdeförändring fastigheter		4 750	3 253	858
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	16	20	-	-
Resultat före skatt		6 380	4 643	2 223
Aktuell skatt	18	-28	6	-478
Uppskjuten skatt	18	-1 702	-1 240	-64
Skatt		-1 730	-1 234	-542
Resultat efter skatt¹⁾		4 650	3 409	1 681

NYCKELTAL

Driftöverskottsmarginal, %		67	66	62
Räntetäckningsgrad, ggr		5,5	3,5	3,6
Resultat per aktie, kr	19	1 163	852	420

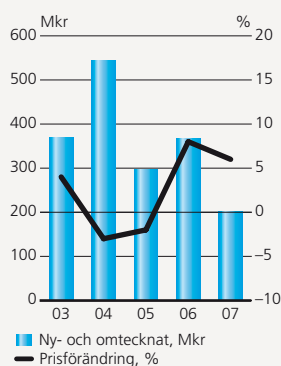
1) Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

HYSESINTÄKTER



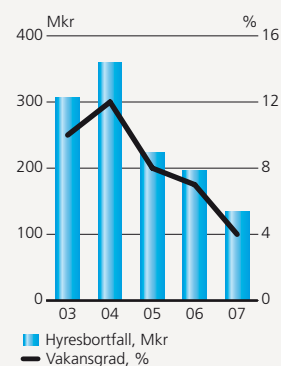
Hyresintäkterna ökade till följd av minskade vakanser och höjda hyror.

NY- OCH OMTECKNADE HYRESKONTRAKT



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

VAKANSGRAD/ HYRESBORTFALL



Vakansgraden har fortsatt att minska till 4 %.

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 lokalarea, 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.

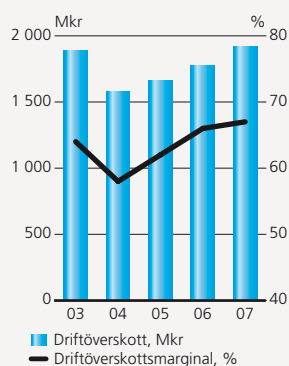
KONTRAKTSPORTFÖLJ 2007-12-31

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 etc.	1 042	48	1
Totalt	4 075	3 324	100

Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen uppgick till 4,3 år.

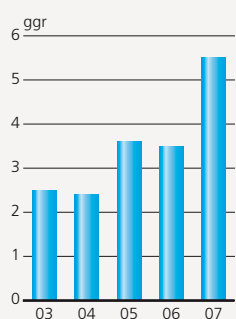
Kontraktportföljen innehåller tecknade avtal i pågående projekt.

DRIFTÖVERSKOTT



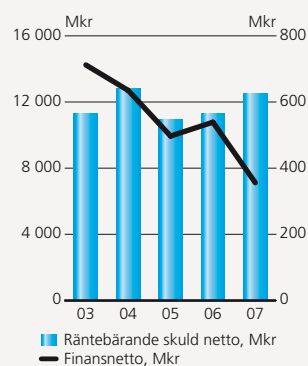
Driftöverskottsmarginalen har förbättrats främst beroende på högre intäkter.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Räntetäckningsgraden förbättrades beroende på bättre rörelseresultat och lägre låneränta.

FINANSNETTO/ RÄNTEBÄRANDE SKULD NETTO



Finansnettot 2007 förbättrades trots en ökad nettoskuld.

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 tomträttsavgäld.

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 reduceras dock efter- som 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.

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 reavin- st.

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 (Norrporten).

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 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

Ränteutgifter 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.



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 kvartalsboksutslut 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 fastighetsspecifika 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 värdeökning uppgående till 4 750 (3 253) Mkr, för helåret 2007, 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.



Balansräkning

Koncernen

Mkr	Not	2007	2006	2005
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	20	47	27	23
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	21	43 598	37 208	32 412
Pågående arbeten i fastigheter	22	1 638	914	415
Maskiner och inventarier	23	27	29	31
Summa materiella anläggningstillgångar		45 263	38 151	32 858
Uppskjutna skattefordringar	24	210	356	593
Andelar i intressebolag	25	43	45	873
Finansiella anläggningstillgångar	26	269	498	1 802
Summa anläggningstillgångar		45 832	39 077	36 149
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	27	398	615	632
Skattefordran		181	241	3
Likvida medel		247	51	328
Summa omsättningstillgångar		826	907	963
SUMMA TILLGÅNGAR		46 658	39 984	37 112
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		4 000	4 000	4 000
Reserver		15	44	-148
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat		21 721	17 769	14 672
Summa eget kapital¹⁾		25 736	21 813	18 524
Långfristiga skulder				
Uppskjutna skatteskulder	29	6 116	4 554	3 567
Avsatt till pensioner		10	7	5
Räntebärande låneskulder	30	8 549	7 267	8 701
Icke räntebärande skulder	31	375	486	712
Summa långfristiga skulder		15 050	12 314	12 985
Kortfristiga skulder				
Räntebärande låneskulder	32	4 384	4 445	3 925
Skatteskulder		–	–	228
Icke räntebärande skulder	33	1 488	1 412	1 450
Summa kortfristiga skulder		5 872	5 857	5 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 658	39 984	37 112
Ställda säkerheter	34	1 001	1 775	2 639
Ansvarsförbindelser	34	596	243	348
¹⁾ Hänförligt till moderbolagets aktieägare.				
NYCKELTAL				
Avkastning eget kapital, %		19,3	16,8	9,5
Räntebärande skulder, netto		12 517	11 285	10 947
Soliditet, %		55	55	50
Utdelning per aktie (kr)	35	198	175	64

Förvaltningsfastigheter

Extern värdering av hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen och byggrätter har utförts av DTZ och Newsec. Vasakronans 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 realiserade 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

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 realiserad värdeökning fastigheter.

Avkastning

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

FASTIGHETSFÖRVÄRV

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	Sätilla Holding	35	2007-06-14
2007-06-14	Göteborg	Lindholmen 28:1	GFK Personal	105	2007-07-02
2007-02-01	Solna	Rosenborg 1	JM	380	2007-12-03
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
2007-12-05	Sundbyberg	Sundbyberg 2:84	Pysslingen	15	2007-12-05
2007-12-11	Malmö	Neptun 6	Wihlborgs	84	2007-12-18
2007-12-21	Sundbyberg	Del av Sundbyberg 2:44	NCC	16	2007-12-21
Summa				160	



Förändring i eget kapital

Koncernen

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare ¹⁾		Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa
	Aktie-kapital	Reserver		
Ingående eget kapital enligt IFRS den 1 jan 2005	4 000	0	13 156	17 156
Effekter av ändrade redovisningsprinciper för finansiella instrument		-201		-201
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat		53 ²⁾		53
Årets resultat			1 681	1 681
Utdelning till moderbolagets aktieägare			-165	-165
Utgående balans den 31 december 2005	4 000	-148	14 672	18 524
Ingående eget kapital enligt IFRS den 1 jan 2006	4 000	-148	14 672	18 524
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat		134 ²⁾		134
Omföring hänförlig till finansiella instrument, Norrporten		58	-58	0
Årets resultat			3 409	3 409
Utdelning till moderbolagets aktieägare			-254	-254
Utgående balans den 31 december 2006	4 000	44	17 769	21 813
Ingående eget kapital enligt IFRS den 1 jan 2007	4 000	44	17 769	21 813
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat		-29 ²⁾		-29
Årets resultat			4 650	4 650
Utdelning till moderbolagets aktieägare			-698	-698
Utgående balans den 31 december 2007	4 000	15	21 721	25 736

¹⁾ Det finns inga minoritetsintressen i koncernens eget kapital.

²⁾ Beloppen redovisas efter skatt.

Redogörelse för förändring eget kapital

Eget kapital ökade med 3 923 Mkr till 25 736 (21 813) Mkr.

Avkastning

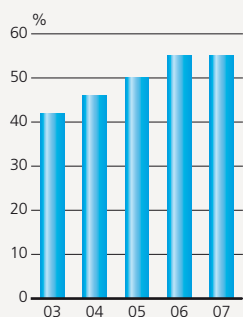
Avkastning på eget kapital ökade till 19,3 % (16,8 %).

Soliditet och belåningsgrad

Soliditeten uppgick till 55 % (55 %). Den höga soliditeten beror på stora realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet. Vasakronans mål är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till lägst 35 %.

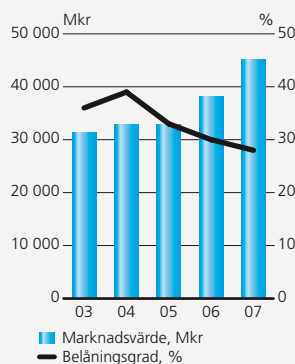
Belåningsgraden minskade till 28 % (30 %) av det bedömda marknads-värdet på fastigheterna.

SOLIDITET, 31 DECEMBER



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

MARKNADSVÄRDE / BELÅNINGSGRAD



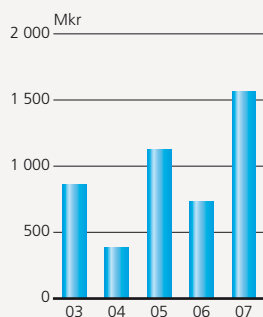
Belåningsgraden minskade beroende på ökat marknadsvärde och uppgick till 28 %.

Kassaflödesanalys

Koncernen

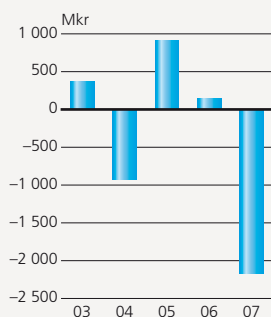
Mkr	Not	2007	2006	2005
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		1 961	1 872	1 768
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	-70	-141	-180
Räntetäkter	13	41	29	137
Räntekostnader	14	-397	-568	-634
Betald skatt		32	-459	36
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		1 567	733	1 127
Förändringar av kortfristiga fordringar		217	17	297
Förändringar av kortfristiga skulder		66	-3	-135
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 850	747	1 289
Investeringsverksamheten				
Investeringar	37	-1 667	-1 047	-597
Förvärv av fastigheter	38	-868	-1 385	-
Förvärv av intressebolag	39	-3	-4	-8
Försäljning fastigheter	40	160	390	1 635
Försäljning intressebolag		0	819	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	41	-97	-17	-267
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	42	300	1 387	152
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 175	143	915
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning		-698	-254	-165
Upptagna lån	43	7 410	5 910	5 641
Amorterade lån	44	-6 191	-6 823	-7 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		521	-1 167	-2 284
Periodens kassaflöde		196	-277	-80
Likvida medel vid årets början		51	328	408
Likvida medel vid periodens slut		247	51	328

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING
AV RÖRELSEKAPITAL



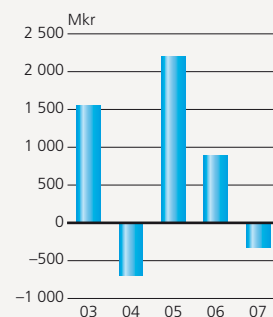
Kassaflödet ökade 2007 främst beroende på minskad betald skatt och förbättrat finansnetto.

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.

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.

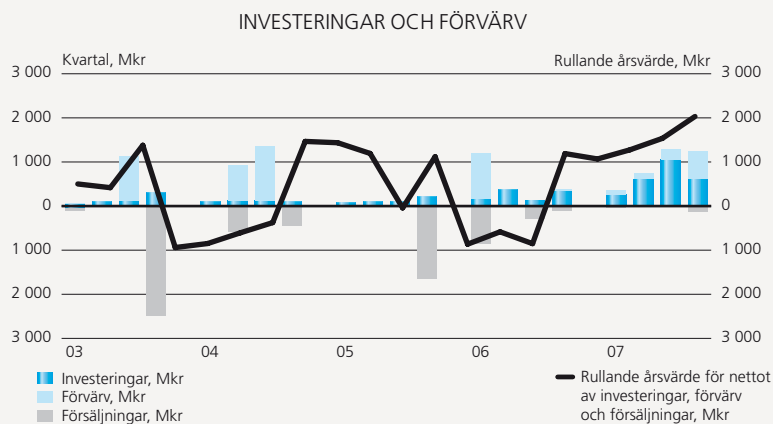
Kassaflöde från investeringsverksamheten

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.



Investeringar och förvärv har överstigit försäljningar av fastigheter under 2007.

Vasakronan AB – moderbolaget

RESULTATRÄKNING – MODERBOLAGET

Mkr	Not	2007	2006	2005
Hysesintäkter	1	2 390	2 293	2 256
Driftkostnader	2	-512	-509	-539
Underhåll	3	-100	-101	-149
Tomträttsavgäld		-66	-61	-59
Fastighetsskatt		-185	-151	-146
Driftöverskott		1 527	1 471	1 363
Avskrivningar fastigheter	5	-687	-410	-362
Nedskrivningar och återföringar fastigheter	6	259	458	76
Bruttoresultat		1 099	1 519	1 077
Resultat fastighetsförsäljningar	7	2	114	21
Resultat från andelar i intressebolag	8	-	444	-
Central administration och marknadsföring	11	-89	-96	-100
Rörelseresultat		1 012	1 981	998
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	9	928	-	-
Ränteintäkter	13	173	154	310
Räntekostnader	14	-507	-636	-680
Summa finansiella poster		594	-482	-370
Resultat efter finansiella poster		1 606	1 499	628
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	16	20	-	-
Bokslutsdispositioner	17	13	-92	1 439
Skatt	18	-192	-273	-592
Resultat efter skatt		1 447	1 134	1 475

BALANSRÄKNING – MODERBOLAGET

Mkr	Not	2007	2006	2005
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	20	43	22	16
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	21	18 257	18 109	17 601
Pågående arbeten i fastigheter	22	1 100	631	379
Maskiner och inventarier	23	21	22	22
		19 378	18 762	18 002
Uppskjutna skattefordringar	24	117	197	393
Andelar i intressebolag	25	-	-	374
Finansiella anläggningstillgångar	26	5 702	5 408	5 896
Summa anläggningstillgångar		25 240	24 389	24 681
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	27	349	523	568
Skattefordran		148	206	-
Likvida medel		240	48	326
Summa omsättningstillgångar		737	777	894
SUMMA TILLGÅNGAR		25 977	25 166	25 575
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		4 000	4 000	4 000
Reservfond		800	800	800
		4 800	4 800	4 800
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserad vinst		4 063	3 733	2 445
Årets resultat		1 447	1 134	1 475
		5 510	4 867	3 920
Summa eget kapital		10 310	9 667	8 720
Obeskattade reserver	28	219	232	140
Avsättningar				
Uppskjutna skatteskulder	29	230	170	75
Avsatt till pensioner		11	8	4
Summa avsättningar		241	178	79
Långfristiga skulder				
Räntebärande låneskulder	30	8 536	7 432	8 766
Icke räntebärande skulder	31	39	42	221
Summa långfristiga skulder		8 575	7 474	8 987
Kortfristiga skulder				
Räntebärande låneskulder	32	4 383	4 445	3 925
Skatteskulder		-	-	209
Icke räntebärande skulder	33	2 249	3 170	3 515
Summa kortfristiga skulder		6 632	7 615	7 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 977	25 166	25 575
Ställda säkerheter	34	1 001	1 303	1 651
Ansvarsförbindelser	34	596	243	348

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

Mkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Eget kapital 2004-12-31	4 000	800	2 790	7 590
Lämnade koncernbidrag			–90	–90
Utdelning			–165	–165
Orealiserad värdeförändring fin derivat			–90 ¹⁾	–90
Årets resultat			1 475	1 475
Eget kapital 2005-12-31	4 000	800	3 920	8 720
Lämnade koncernbidrag			–67	–67
Utdelning			–254	–254
Orealiserad värdeförändring fin derivat			134 ¹⁾	134
Årets resultat			1 134	1 134
Eget kapital 2006-12-31	4 000	800	4 867	9 667
Lämnade koncernbidrag			–77	–77
Utdelning			–698	–698
Orealiserad värdeförändring fin derivat			–29 ¹⁾	–29
Årets resultat			1 447	1 447
Eget kapital 2007-12-31	4 000	800	5 510	10 310

Antalet aktier uppgår till 4 000 000 med ett kvotvärde om 1 000 kronor.

¹⁾ Beloppen redovisas efter skatt.

KASSAFLÖDESANALYSER – MODERBOLAGET

Mkr	Not	2007	2006	2005
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		1 012	1 981	998
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	434	–548	285
Räntetäkter	13	173	154	310
Räntekostnader	14	–507	–636	–680
Betald skatt		5	–448	33
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		1 117	503	946
Förändringar av kortfristiga fordringar		175	45	29
Förändringar av kortfristiga skulder		–914	–316	653
Kassaflöde från den löpande verksamheten		378	232	1 628
Investeringsverksamheten				
Investeringar	37	–1 082	–763	–437
Förvärv av fastigheter		–37	–28	–
Förvärv av dotterbolag och intressebolag		–	–	–10
Försäljning fastigheter		51	33	107
Försäljning av intressebolag		–	819	1
Försäljning av dotterbolag		–	–	–
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		–823	–824	–265
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		495	1 387	1 277
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–1 396	624	673
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning		–698	–254	–165
Erhållen utdelning		943	–	–
Upptagna lån	43	7 397	6 010	5 641
Amorterade lån	44	–6 355	–6 823	–7 760
Erhållet/lämnat koncernbidrag		–77	–67	–90
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 210	–1 134	–2 374
Årets kassaflöde		192	–278	–73
Likvida medel vid årets början		48	326	399
Likvida medel vid årets slut		240	48	326



Not 1 Hyresintäkter

HYRESINTÄKTER – FÖRDELNING PÅ GEOGRAFISK MARKNAD OCH LOKALTYP

Mkr	STOCKHOLM			GÖTEBORG			ÖRESUND			ELIMINERING			KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Kontorslokaler	1 523	1 415	1 414	352	325	310	357	338	329	-35	-33	-41	2 197	2 045	2 012	1 876	1 792	1 772
Butiker	173	170	182	69	66	64	123	138	115	-	-	-	365	374	361	252	252	212
Garage/Förråd	91	80	89	15	14	12	14	14	16	-	-	-	120	108	117	67	61	73
Bostäder	10	8	1	-	-	-	18	18	18	-	-	-	28	26	19	2	2	2
Övrigt	90	79	102	46	39	32	28	10	23	-	-	-	164	128	157	193	186	197
Summa	1 887	1 752	1 788	482	444	418	540	518	501	-35	-33	-41	2 874	2 681	2 666	2 390	2 293	2 256

Not 2 Driftkostnader

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Taxebundna kostnader ¹⁾	-240	-207	-220	-185	-160	-160
Fastighetsdrift ²⁾	-154	-173	-193	-114	-134	-137
Fastighetsadministration ³⁾	-206	-195	-245	-209	-211	-198
Avskrivningar	-4	-5	-5	-4	-4	-44
Summa	-604	-580	-663	-512	-509	-539
(Varav personalkostnader ⁴⁾)	-136	-150	-173	-136	-150	-173)

Utlägsredovisning av vidarefakturerad elkostnad har medfört att taxebundna kostnader och hyresintäkter (se not 1) reducerats med respektive 29, 25, 23 Mkr för åren 2007–2005 för koncern och moderbolag.

¹⁾ Inkluderar el, fjärrvärme och fjärrkyla.

²⁾ Inkluderar egna personalkostnader och köpta tjänster för fastighetsdrift.

³⁾ Inkluderar egna personalkostnader för förvaltning, uthyrning och marknadsföringskostnader.

⁴⁾ Jämförelsesiffrorna för 2006–2005 är justerade.

Not 3 Underhåll

Region, Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Stockholm	-36	-58	-66	-65	-72	-117
Göteborg	-14	-10	-11	-24	-18	-21
Öresund	-16	-16	-26	-11	-11	-11
Summa	-66	-84	-103	-100	-101	-149

Not 4 Tomträttsavgäld

TOMTRÄTTSAVGÄLD, FÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017-ff	Totalt
Koncern	46	-	-	-	-	5	-	-	-	21	72

Not 5 Avskrivningar fastigheter

Mkr	MODERBOLAG		
	2007	2006	2005
Byggnader	-343	-343	-347
Byggnadsinventarier	-338	-63	-13
Markinventarier	-1	0	0
Markanläggningar	-5	-4	-2
Summa	-687	-410	-362

Kontors- och butiksfastigheter skrivs i moderbolaget av med 2 % per år, vilket, justerat för nedskrivningar, överensstämmer med skattemässiga avskrivningar.

Not 6 Nedskrivning och återföring av nedskrivning fastigheter

Baserat på extern marknadsvärdering, genomförd vid årsskiftet 2007/2008, har i moderbolaget återföring av nedskrivning av bokfört värde gjorts för fastigheter där bokfört värde understiger marknadsvärdet. Återföring av nedskrivning har genomförts till ett värdeintervall utgående ifrån det externt bedömda marknadsvärdet +/- 5 %. Om bokfört värde ligger inom detta värdeintervall sker ingen nedskrivning eller återföring av tidigare gjord nedskrivning.

Nedskrivningar uppgående till 259 Mkr har återförts och förbättrat resultatet.

Mkr	MODERBOLAG		
	2007	2006	2005
Nedskrivningar, byggnader	-	-6	-
Återföring av tidigare nedskrivningar, byggnader	259	464	76
Summa	259	458	76

Not 7 Resultat fastighetsförsäljningar¹⁾

Mkr	MODERBOLAG		
	2007	2006	2005
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	51	33	116
Försäljningskostnader sålda fastigheter ²⁾	–	–	–1
Planenligt restvärde sålda fastigheter	–29	–26	–94
Justering av tidigare års försäljningar	–20	107	–
Summa	2	114	21

¹⁾ Avser såväl försäljning av bolag som direktägda fastigheter.

²⁾ Avser lagfartskostnader, åtagande mot hyresgäster och mäklarservice.

Not 8 Resultat från andelar i intressebolag

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Resultatandelar	1	17	31	–	–	–
Resultat vid försäljning av andelar	–	37	–	–	444	–
Värdeförändring fastigheter, finansiella instrument, uppskjuten skatt	–	–	171	–	–	–
Summa	1	54	202	–	444	–

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	MODERBOLAG		
	2007	2006	2005
Utdelningar	943	–	–
Resultat från andel i kommanditbolag	1	–	–
Resultat vid avyttring av andelar i kommanditbolag	–16	–	–
Summa	928	–	–

Not 10 Resultat tjänsteverksamhet

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Intäkter	126	119	86	–	–	–
Kostnader	–122	–114	–80	–	–	–
Summa	4	5	6	–	–	–

Not 11 Central administration och marknadsföring

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Personalkostnader	–65	–63	–64	–65	–63	–64
Marknadsföring	–13	–19	–19	–13	–19	–19
Avskrivningar	–	–1	–1	–	–1	–1
Ersättning till revisorer ¹⁾	–2	–3	–3	–2	–3	–3
Övriga kostnader	–10	–9	–14	–9	–10	–13
Summa	–90	–95	–101	–89	–96	–100

¹⁾ Ersättning till revisorer.

Revision						
Ernst & Young	1	2	2	1	2	2
Andra uppdrag än revisionsuppdraget						
Ernst & Young	1	1	1	1	1	1
Summa	2	3	3	2	3	3

Not 12 Personal

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Mkr	Moderbolag	Dotterbolag	Totalt Koncernen
2007			
Löner och andra ersättningar	132	43	175
Sociala kostnader	95	18	113
(Varav pensionskostnader)	38	3	41
Styrelse och VD	8	1	9
Övriga anställda	124	42	166
2006			
Löner och andra ersättningar	135	37	172
Sociala kostnader	77	15	92
(Varav pensionskostnader)	27	2	29
Styrelse och VD	7	1	8
Övriga anställda	128	36	164
2005			
Löner och andra ersättningar	118	35	153
Sociala kostnader	83	15	98
(Varav pensionskostnader)	35	3	38
Styrelse och VD	6	2	8
Övriga anställda	112	33	145

ERSÄTTNING TILL STYRELSE¹⁾

Tkr	Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Egon Jacobsson, ordförande till 25 april 2007	44	4	4
Lars V Kylberg, ordförande från 25 april 2007	288	15	15
Birgitta Kantola	152	–	–
Lars Johan Cederlund	152	15	15
Christina Liffner	152	–	–
Jan Roxendal ²⁾	131	–	–
Kristina Schauman ²⁾	131	–	–
Håkan Erixon ²⁾	44	–	–
Ronny Bergström, arbetstagarrepresentant	–	–	–
Marianne Gustafsson, arbetstagarrepresentant	–	–	–

¹⁾ Avser under året utbetalda arvoden. ²⁾ Invalda under 2007.

Styrelsens arvode bestäms av ägaren på årsstämma. Stämman beslutade att styrelsearvoden per år ska utgå till styrelseledamöterna enligt följande: ordföranden 348 Tkr och ledamöter 174 Tkr. Dessa styrelsearvoden är en fördubbling jämfört med föregående år mot bakgrund av ökade krav till följd av ökad arbetsbelastning kopplat till förberedelser av en försäljning av företaget. Därutöver utgår arvode för deltagande i revisionsutskottet med 15 Tkr per ledamot och år och i ersättningsutskottet med samma belopp. Styrelsens ledamöter skall åtnjuta gottgörelse för utlägg i bolagets angelägenheter. Arvode skall dock inte utgå till styrelseledamot eller suppleant som är anställd i bolaget.

Vasakronan tillämpar Näringsdepartementets "Riktlinjer för anställningsvillkor för personer i företagsledande ställning, samt för incitamentsprogram för anställda i statliga företag". Principen för ersättning till ledande befattningshavare sätts av Vasakronans årsstämma och baseras på att lönerna ska vara marknadsmässiga, resultatbaserade och individuella. Systematiska jämförelser görs med andra bolag i Sverige.

Incitamentsprogrammet för alla anställda, med undantag av VD, baseras på driftnettoutveckling, nyuthyrning och kundnöjdhet och kan maximalt ge två månadslöner. Utfallet för 2007 uppgick till 27 Mkr inklusive sociala kostnader vilket i genomsnitt motsvarar 1,8 månadslöner. Incitamentsprogrammet är treårigt och gäller till och med 2008.

VDs avtal har i samband med försäljning av bolaget omförhandlats. Rätten till 60 års pensionsålder har upphört. För att underlätta för nya ägare, om det blir något annat alternativ än marknadsnotering av Vasakronan, har VD rätt till 3 månaders uppsägningstid med 12 månaders avgångsvederlag. I övrigt har VD samma avtal som tidigare med 6 månaders uppsägningstid och vid uppsägning från arbetsgivaren utgår 18 månaders lön i avgångsvederlag med full avräkning. VD har rätt till pensionsavsättningar så länge han kvarstår i sin anställning. Pension avsätts enligt premiemodell med 45 % av lönen. En premiobaserad pensionslösning innebär att man själv ansvarar för hur pensionspremien ska fonderas. Härav följer att man själv ansvarar för utfallet av pensionen. Bolagets enda förpliktelse är att löpande betala de stipulerade premierna.

Av övriga ledande befattningshavare har en person 60 års pensionsålder och ett icke antastbart pensionslöfte enligt premiemodell. En person som har pensionsålder vid 60 år har ett antastbart pensionslöfte innebärande en pensionsavsättning som ger 72 % av pensionsmedförande lön mellan 60–65 års ålder. Övriga personer har 62 års pensionsålder och ett icke antastbart pensionslöfte enligt premiemodell.

Uppsägningstiden för övriga i koncernledningen är 6 månader. Vid uppsägning från arbetsgivaren utgår dessutom 12–18 månaders avgångsvederlag med full avräkning. Övriga förmåner avser bilförmån, sjukförsäkring etc.

I samband med försäljning av bolaget har styrelsen för att säkerställa att verksamheten fungerar och att övergången till nya ägare går smidigt erbjudit ledande befattningshavare och ytterligare fyra personer i ledningen en utfästelse om transaktionsersättning på sex månadslöner. Syftet är att knyta nyckelpersoner kvar i Vasakronan under denna ägarförändringsprocess och skapa ett starkt engagemang som bidrar till en framgångsrik process för ägaren och

företaget. I händelse av en annan ägarförändring än marknadsnotering har VD en utfästelse om ytterligare en transaktionsersättning på sex månadslöner. Samtliga ersättningar kommer att betalas som en engångssumma, under förutsättning att personen arbetar kvar i bolaget tre månader efter att försäljningen är genomförd.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	Moderbolaget totalt	Dotter- bolag	Koncernen totalt
2007			
Antal anställda kvinnor	33 %	67 %	46 %
Antal anställda män	67 %	33 %	54 %
Totalt	246	156	402
2006			
Antal anställda kvinnor	32 %	66 %	37 %
Antal anställda män	68 %	34 %	63 %
Totalt	260	138	398
2005			
Antal anställda kvinnor	29 %	61 %	40 %
Antal anställda män	71 %	39 %	60 %
Totalt	265	109	374

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2007		2006		2005	
	Antal på balans- dagen	Varav kvinnor	Antal på balans- dagen	Varav kvinnor	Antal på balans- dagen	Varav kvinnor
Koncernen						
Styrelseledamöter	14	21 %	14	14 %	22	18 %
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	13	46 %	8	25 %	8	25 %
Moderbolaget						
Styrelseledamöter	9	44 %	7	43 %	9	33 %
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	8	25 %	6	33 %	6	17 %

SJUKFRÅNVARO

%	KONCERN		
	2007	2006	2005
Total sjukfrånvaro	3,8	3,6	4,1
– varav långtidssjukfrånvaro	2,3	2,1	2,3
Sjukfrånvaro för män	3,2	2,9	2,9
Sjukfrånvaro för kvinnor	4,5	4,1	4,7
Anställda –29 år	2,2	1,8	0,6
Anställda 30–49 år	4,0	2,6	1,2
Anställda 50 år–	4,7	4,5	2,3

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Tkr	Född	Pensionsålder	Grundlön ¹⁾	Övriga förmåner	Bonus	Summa	Pensions- kostnad ¹⁾
Håkan Bryngelson, verkställande direktör	1948	65	4 026	19	–	4 045	1 581
Leif Garph, vice vd och chef region Stockholm	1955	62	2 111	60	327	2 498	1 393
Björn Lindström, ekonomi- och finansdirektör	1954	62	1 895	82	290	2 267	1 251
Rolf Åkerman, chef region Göteborg, fastighetsdirektör	1950	60	1 430	83	216	1 729	478
Bengt Möller, informationsdirektör	1949	60	1 430	86	220	1 736	633
Anders Kjellin, chef region Öresund, fastighetsdirektör	1964	62	1 141	80	178	1 399	352
Pia Clark, verkställande direktör Vasakronan Service Partner	1962	62	1 110	31	113	1 254	318
Anneli Gardelius, personaldirektör ²⁾	1965	62	1 025	37	105	1 167	245

¹⁾ Avser under året utbetald grundlön. Pensionskostnad har belastat årets resultat. ²⁾ Lönen avser heltidslön. Gardelius arbetar 80 %.

Not 13 Ränteintäkter

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Ränteintäkter finansiella anläggningstillgångar	35	26	130	34	26	130
Ränteintäkter övriga	6	2	7	5	3	9
Ränteintäkter dotterbolag	–	–	–	134	124	171
Orealiserad värdeförändring	–	1	–	–	1	–
Summa	41	29	137	173	154	310

Samtliga ränteintäkter avser lånefordringar redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 14 Räntekostnader

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Räntekostnader	–460	–454	–644	–460	–454	–644
Förtidsinlösen lån och finansiella derivat	–	–139	–	–	–139	–
Räntekostnader dotterbolag	–	–	–	–47	–43	–35
Orealiserad värdeförändring	–	–	–1	–	–	–1
Aktivering av räntor ¹⁾	63	25	11	–	–	–
Summa	–397	–568	–634	–507	–636	–680

Samtliga räntekostnader avser lån klassificerade som andra finansiella skulder, redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader inkluderar nettobeloppet av ränteintäkter 160 Mkr och kostnader –118 Mkr avseende finansiella derivat.

¹⁾ Vid fastställande av belopp som inräknats i tillgångarnas anskaffningsvärde under 2007 har ränta 4,10 % använts.

Not 15 Realiserad värdeförändring fastigheter

Mkr	KONCERN		
	2007	2006	2005
Försäljningspris, fastigheter	160	100	1 635
Försäljningskostnader, fastigheter	–	0	–4
Redovisat värde, fastigheter	–133	–86	–1 547
Justering av tidigare fastighetsförsäljningar	–22	43	10
Summa	5	57	94

Not 16 Orealiserad värdeförändring finansiella derivat

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Valutaräntederivat	23	–	–	23	–	–
Valutalån	–23	–	–	–23	–	–
Räntederivat	–8	–	–	–8	–	–
Upplösning säkringsreserv	28	–	–	28	–	–
Summa	20	–	–	20	–	–

Not 17 Bokslutsdispositioner

Mkr	MODERBOLAG		
	2007	2006	2005
Skilnaden mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan			
Immateriella anläggningstillgångar	10	–	6
Maskiner och inventarier	–1	1	2
Byggnadsinventarier	5	–98	–21
Markinventarier	–5	–1	–1
Direktavdrag byggnadsinvesteringar	4	6	4
Upplösning periodiseringsfond	–	–	1 449
Summa	13	–92	1 439



Not 18 Skatt

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Aktuell skatt	-28	6	-478	-51	-33	-482
Uppskjuten skatt	-1 702	-1 240	-64	-141	-240	-110
Summa	-1 730	-1 234	-542	-192	-273	-592

TILLÄGGSUPPLYSNING TILL NOT 18

	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Skatteberäkning i koncernen 2007-12-31, Mkr		
Resultat efter finansiella poster	1 605	-
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar byggnader och markanläggningar	-408	408
avskrivningar byggnads- och markinventarier	-500	500
investeringar	-482	482
Upplösning tidigare eliminerad reavinst	-112	112
Övriga skattemässiga justeringar	19	-2
Skattepliktig vinst sålda fastigheter	22	-130
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-	4 750
Avyttring av andelar i kommanditbolag	-112	-
Underskott till kommande år	28	-
Årets skattepliktiga resultat	60	6 120
Därav 28 % aktuell / uppskjuten skatt	-17	-1 713
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	-11	11
Aktuell / uppskjuten skatt	-28	-1 702

Skattekostnad, Mkr	KONCERN		
	2007	2006	2005
Redovisat resultat före skatt	6 380	4 643	2 223
Skatt enligt gällande skattesats	-1 786	-1 300	-622
Skatteeffekt på grund av:			
bolagsförsäljning	66	57	33
resultatandel intresseföretag	-	-	58
övriga skattemässiga justeringar	-10	9	-11
Redovisad skattekostnad	-1 730	-1 234	-542

Skattekostnad, Mkr	MODERBOLAG		
	2007	2006	2005
Redovisat resultat före skatt	1 639	1 407	2 067
Skatt enligt gällande skattesats	-459	-394	-579
Skatteeffekt på grund av:			
ej skattepliktig utdelning	264	-	-
bolagsförsäljning	-	124	-
övriga skattemässiga justeringar	3	-3	-13
Redovisad skattekostnad	-192	-273	-592



Not 19 Resultat per aktie

	KONCERN		
	2007	2006	2005
Resultat efter skatt (Mkr)	4 650	3 409	1 681
Antal aktier (miljoner)	4	4	4
Resultat per aktie (Kr)	1 163	852	420

Not 20 Immateriella anläggningstillgångar¹⁾

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	77	64	48	70	57	48
Inköp	41	13	16	41	13	9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118	77	64	111	70	57
Ingående avskrivningar	-50	-41	-29	-48	-41	-29
Årets avskrivningar	-21	-9	-12	-20	-7	-12
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71	-50	-41	-68	-48	-41
Utgående planenligt restvärde	47	27	23	43	22	16

1) Avser inköp och implementering av IT-system överstigande 1 Mkr.

Not 21 Förvaltningsfastigheter

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Mkr	Kontrakterad årshyra ¹⁾	Drift-överskott ²⁾	Nuvarande direktavkastning marknadsvärde, % ³⁾	Marknadsvärde
Stockholms innerstad	1 297	966	4,7	20 693
Stockholms ytterstad	462	345	5,1	6 787
Uppsala	176	129	5,7	2 255
Göteborg	510	396	5,4	7 872
Malmö	444	300	5,1	5 833
Lund	153	120	6,7	1 796
Totalt	3 042	2 256	5,0	45 236

¹⁾ Hyreskontrakt per 1 januari 2008 omräknat till helår.

²⁾ Driftöverskott omräknat med hyreskontrakt per 1 januari 2008. Kostnader för fastighetsadministration ingår ej.

³⁾ Driftöverskott omräknat med hyreskontrakt per 1 januari 2008 i förhållande till marknadsvärde.

MARKNADSVÄRDE

Mkr	KONCERN		
	2007	2006	2005
IB Marknadsvärde	38 122	32 827	32 895
Investerat	1 626	1 021	597
Inköp fastigheter	872	1 107	–
Sålda fastigheter	-134	-86	-1 523
Orealiserad värdeförändring	4 750	3 253	858
UB Marknadsvärde	45 236	38 122	32 827

Extern värdering två gånger per år

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

Värderingsmetod

En fastighets värde beräknas som nuvärdet av framtida driftöverskott, minskat med återstående investeringar under kalkylperioden, och nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut, det så kallade restvärdet. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år, men kan i vissa fall uppgå till 25 år beroende på kontraktssituationen.

Hyresintäkter beräknas utifrån gällande hyresavtal till avtalstidens slut, var efter en bedömning görs om avtalen förlängs på oförändrade villkor, ändrade villkor alternativt upphör med en vakans som följd. Lokaler som är vakanta vid kalkylstart åsätts en bedömd uthyrningsperiod och därefter en bedömd marknadshyra. En långsiktig vakansgrad har åsatts hela kontraktportföljen utifrån en bedömning av varje enskild fastighet. Kassaflödet för drift- och underhållskostnader har bedömts med utgångspunkt i dels Vasakronans redovisade utfall för åren 2005, 2006 och till och med september 2007, dels i erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Underlag för framtida investeringsbehov har utgjorts av Vasakronans budgeterade investeringar.

För restvärdeberäkningen har ett direktavkastningskrav, baserat på analyser av genomförda transaktioner och erfarenheter av marknadsutvecklingen, åsatts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Marknadsvärdebedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer framtagna av Svenskt Fastighetsindex.

Den externa värderingen har omfattat samtliga fastigheter. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter, samt i vissa fall värdet av ej detaljplanlagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanlagda potentiella byggrätter är beroende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. En lagakraftvunnen detaljplan inom en snar framtid genererar ett högre värde på marknaden än vid ett initialt skede i planprocessen. Byggrätter värderas ofta med ortsprisanalys vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Byggsprojekt påbörjas i regel då hyreskontrakt har tecknats för hela eller delar av projektet. Det innebär att en byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att projektet godkänts. Från att byggrätter tidigare värderats utifrån en ortsprisanalys värderas nu projektet utifrån en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för investeringen. När byggrätten övergår till att värderas som projekt uppstår en investeringsvinst.

Alla fastighetsvärderingar är resultatet av värderares bedömning vid en bestämd tidpunkt och är därför behäftad med en viss osäkerhet. Denna osäkerhet anges med ett värdeintervall om cirka +/-5 till 10 % för enskilda fastigheter. Osäkerhetsintervallet bedöms som lägre för marknadsvärdet för hela beståndet.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt

Inflationsantagande	2,0 %
Kalkylränta för kassaflöde	7,0 %
Kalkylränta för restvärde	7,3 %
Direktavkastningskrav restvärde	5,3 %
Långsiktig vakansgrad	4,1 %
Drift- och underhållskostnader År 1	313 kr/m ²
Investeringar År 1	1 115 kr/m ²
Marknadshyra (vid noll vakans)	1 858 kr/m ²

Vid värderingarna har följande direktavkastningskrav 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 %

BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

Mkr	MODERBOLAG		
	2007	2006	2005
Byggnader			
Ingående anskaffningsvärde	18 139	18 193	18 081
Inköp	32	–	–
Omklassificeringar	–724	–355	–
Färdigställda projekt	427	332	219
Försäljningar och utrangeringar	–33	–31	–107
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 841	18 139	18 193
Ingående avskrivningar	–2 767	–2 442	–2 129
Försäljningar och utrangeringar	6	–	34
Årets avskrivningar	–343	–343	–347
Omklassificeringar	48	18	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–3 056	–2 767	–2 442
Ingående nedskrivningar	–449	–906	–999
Försäljningar och utrangeringar	9	–	17
Årets nedskrivning & återföring nedskrivningar	300	457	76
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–140	–449	–906
Utgående planenligt restvärde	14 645	14 923	14 845
Mark			
Ingående anskaffningsvärde	2 582	2 581	2 616
Inköp	4	26	–
Försäljningar och utrangeringar	–11	–25	–35
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 575	2 582	2 581
Utgående planenligt restvärde	2 575	2 582	2 581
Byggnadsinventarier			
Ingående anskaffningsvärde	738	267	185
Inköp	1	2	4
Omklassificeringar	700	315	–
Färdigställda projekt	130	154	79
Försäljningar och utrangeringar	–1	–	–1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 568	738	267
Ingående avskrivningar	–200	–122	–109
Omklassificeringar	–85	–15	–
Årets avskrivningar	–337	–63	–13
Utgående ackumulerade avskrivningar	–622	–200	–122
Utgående planenligt restvärde	946	538	145

Mkr	MODERBOLAG		
	2007	2006	2005
Markanläggningar			
Ingående anskaffningsvärde	73	32	30
Omklassificeringar	23	40	–
Färdigställda projekt	9	1	2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105	73	32
Ingående avskrivningar	–13	–8	–6
Omklassificeringar	–3	–2	–
Årets avskrivningar	–5	–3	–2
Utgående ackumulerade avskrivningar	–21	–13	–8
Utgående planenligt restvärde	84	60	24
Markinventarier			
Ingående anskaffningsvärde	9	8	7
Färdigställda projekt	2	1	1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11	9	8
Ingående avskrivningar	–3	–2	–2
Årets avskrivningar	–1	–1	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–4	–3	–2
Utgående planenligt restvärde	7	6	6
Totalt planenligt restvärde	18 257	18 109	17 601
Totalt skattemässigt restvärde	17 349	17 719	17 143
Taxeringsvärden			
Byggnader	13 104	9 406	9 451
Mark	6 647	6 771	6 794
Summa	19 751	16 177	16 245

Not 22 Pågående arbete i fastigheter

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Ingående balans	914	415	311	631	379	258
Under året nedlagda utgifter	1 572	1 062	507	1 036	741	421
Färdigställda projekt	-848	-563	-403	-567	-489	-300
Utgående balans	1 638	914	415	1 100	631	379

Not 23 Maskiner och inventarier

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	88	94	98	75	79	80
Inköp	4	7	9	4	7	3
Försäljningar och utrangeringar	-25	-13	-13	-25	-11	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67	88	94	54	75	79
Ingående avskrivningar	-59	-63	-64	-53	-57	-53
Försäljningar och utrangeringar	24	11	10	24	11	4
Årets avskrivningar	-5	-7	-8	-4	-7	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40	-59	-63	-33	-53	-57
Utgående planenligt restvärde	27	29	31	21	22	22

Not 24 Uppskjutna skattefordringar

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	30	144	305	30	110	242
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	29	-	-	29
Eliminerad reavinst exploateringsbolag	92	124	137	-	-	-
Derivatskuld	-	-	35	-	-	35
Underskottsavdrag	88	88	87	87	87	87
	210	356	593	117	197	393

¹⁾ Skillnader mellan skattemässiga restvärden och redovisade värden.



Not 25 Andelar i intressebolag och joint ventures

ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Järvastaden AB	25	32	9	–	–	–
NS Holding AB	–	–	851	–	–	374
Ursvik Exploaterings AB	0	0	0	–	–	–
Stora Ursvik KB	18	13	13	–	–	–
Summa	43	45	873	–	–	374

ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

Mkr	Intressebolag 2007	Joint ventures 2007
Balansräkning		
Tillgångar	754	43
Eget Kapital	70	2
Skulder	684	41
Summa Eget kapital och skulder	754	43
Resultaträkning		
Intäkter	452	1
Resultat	2	0
Vasakronans andel	1	0

Andelar i intressebolag	Org nr	Säte	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde i koncernen Tkr	Årets resultat Vasakronans andel Tkr
Järvastaden AB	556611-6884	Stockholm	50 %	50 %	500	25 146	–6 844
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Solna	50 %	50 %	5 000	60	1 420
Stora Ursvik KB	969679-3182	Solna	50 %	50 %	50	17 995	5 494
						43 201	70

Andelar i joint ventures ¹⁾	Org nr	Säte	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde i koncernen Tkr	Årets resultat Vasakronans andel Tkr
Ullevipark 1 Holding i Gtb AB	556718-6688	Göteborg	50 %	50 %	500	–	72
Ullevipark 2 Holding i Gtb AB	556718-6670	Göteborg	50 %	50 %	500	–	172
						–	244

¹⁾ Redovisas enligt klyvningsmetoden.

Not 26 Finansiella anläggningstillgångar

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Aktier/andelar i dotterbolag	–	–	–	1 266	1 286	1 286
Aktier/andelar i andra bolag	–	–	18	–	0	0
Räntebärande fordringar	179	383	1 356	4 347	4 020	4 192
Icke räntebärande fordringar	30	38	370	29	25	360
Derivatillgång	60	77	58	60	77	58
Summa	269	498	1 802	5 702	5 408	5 896

Aktier/andelar i dotterbolag

Ingående anskaffningsvärde	–	–	–	1 286	1 286	1 275
Inköp	–	–	–	–	0	10
Försäljningar	–	–	–	–21	–	–
Årets resultatandel	–	–	–	1	0	1
Utgående planenligt anskaffningsvärde	–	–	–	1 266	1 286	1 286

Aktier/andelar i andra bolag

Ingående anskaffningsvärde	–	18	27	–	–	5
Inköp	–	–	–	–	–	–
Omklassificering	–	–18	–	–	–	–
Försäljningar	–	–	–9	–	–	–5
Årets resultatandel	–	–	–	–	–	–
Utgående planenligt anskaffningsvärde	–	–	18	–	–	0

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Räntebärande fordringar						
Ingående anskaffningsvärde	383	1 356	1 407	4 020	4 192	5 368
Inköp	91	19	99	822	822	100
Försäljningar	–295	–992	–150	–495	–1 050	–1 276
Återföring neddiskontering fordran	–	–	–	–	56	–
Utgående planenligt anskaffningsvärde	179	383	1 356	4 347	4 020	4 192

Icke räntebärande fordringar

Ingående anskaffningsvärde	38	370	254	25	360	254
Inköp	6	5	116	4	2	106
Försäljningar	–14	–337	–	–	–337	–
Utgående planenligt anskaffningsvärde	30	38	370	29	25	360

Derivatillgång

Ingående anskaffningsvärde	77	58	0	77	58	0
Inköp	–	19	58	–	19	58
Försäljningar	–17	–	–	–17	–	–
Utgående planenligt anskaffningsvärde	60	77	58	60	77	58

SPECIFIKATION TILL NOT 26

Aktier/andelar i dotterbolag	Org nr	Säte	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar/ aktier	Bokfört värde i moderbolaget Tkr
Vasakronan Holdingfastigheter AB	556611-6850	Stockholm	100 %	100 %	1 000	1 258 184
Vasakronan Malmöfastigheter AB	556376-7267	Malmö	100 %	100 %	40 012 500	–
Handelsbolaget Gotic	969622-2844	Malmö	100 %	100 %	100	–
Fastighets AB Luxor	556059-7139	Malmö	100 %	100 %	2 000	–
Vasakronan Göteborgfastigheter AB	556548-5587	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan IC AB	556497-7279	Nyköping	100 %	100 %	100 050	–
Vasakronan Turator AB	556041-1638	Stockholm	100 %	100 %	21 600	–
Vasakronan Vattenled AB	556577-9088	Malmö	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan Lundafastigheter AB	556137-8562	Malmö	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan Hamnfastigheter AB	556199-2487	Göteborg	100 %	100 %	1 000	–
Mabrabo AB	556339-0227	Malmö	100 %	100 %	10 000	–
Kista Science Tower AB	556649-8043	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan K S T Komplementär AB	556647-7583	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan Kista Science Tower KB	969660-7820	Stockholm	100 %	100 %	100	–
Järnplåten AB	556633-2184	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Kungsjärnet AB	556633-2192	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Kungsplåten Förvaltning AB	556633-3869	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan Uppsalafastigheter AB	556651-1092	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan Fålhagen AB	556713-4100	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Kungspinnen I AB	556701-4278	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Kungspinnen II AB	556696-0406	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
VK Tingshuset AB	556709-9667	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan Kryssarbolaget AB	556675-1391	Göteborg	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan Lindholmskajen AB	556126-4176	Göteborg	100 %	100 %	51 500	–
Frösunda Hus I AB	556704-9183	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Frösunda Hus II AB	556704-9175	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Frösunda Hus III AB	556704-6213	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Priorinnan AB	556675-2423	Malmö	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan Ängen AB	556637-3550	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan Handelsplats Råsta AB	556649-8050	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Övriga lagerbolag			100 %	100 %	6 000	–
Vasakronan Fastighetsutveckling AB	556532-9108	Stockholm	100 %	100 %	1 000	5 900
Gamla Ullevi Exploaterings AB	556548-5595	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Nya Ullevi Exploaterings AB	556548-5603	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Järvatorget AB	556548-5546	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Kymlinge Utvecklings AB	556611-6900	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Brotorp Utvecklings AB	556611-6918	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB	556718-7884	Göteborg	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan Ullevifastigheter AB	556718-6704	Göteborg	100 %	100 %	1 000	–
Ullevi Park Holding 4 i Göteborg AB	556727-4179	Göteborg	100 %	100 %	1 000	–
Ullevi Park 4 i Göteborg AB	556727-5507	Göteborg	100 %	100 %	1 000	–
Brunnby Utvecklings AB	556548-5520	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Hötorgscity Fastighets AB	556198-6851	Stockholm	100 %	100 %	5 000	100
Vasakronan Service Partner AB	556538-8690	Stockholm	100 %	100 %	1 000	1 100
Restaurang Spring AB	556615-5205	Stockholm	100 %	100 %	1 000	–
Vasakronan Markholding AB	556675-1771	Stockholm	100 %	100 %	1 000	100
Övriga lagerbolag			100 %	100 %	2 000	240
Summa bokfört värde						1 265 624

Koncernförhållanden

Moderbolaget i den största koncernen där Vasakronan AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Civitas Holding AB, 556459-9164, Stockholm.

Nedan anges årets inköp och försäljning som avser andra koncernföretag inom Vasakronankoncernen.

MODERBOLAG, Mkr	2007	2006	2005
Inköp	22	22	31
Försäljning	23	19	38

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Uppgifter om Vasakronan AB

Vasakronan AB har sitt säte i Stockholm i Sverige, organisationsnummer 556474-0123 och adressen till företagets huvudkontor är Box 24234, Karlavägen 108, 13 tr, 104 51 Stockholm.

Av Vasakronans totala hyresintäkter uppgående till 2 874 Mkr utgör 920 Mkr eller 32 % hyresintäkter från närstående företag. Uthyrning av lokaler till närstående företag utgör den väsentligaste affärsrelationen till gruppen närstående företag.

Inga inköp eller försäljningar har förekommit till styrelse/ledande befattningshavare. Rörande erlagda ersättningar till styrelse/ledande befattningshavare se not 12.

Not 27 Kortfristiga fordringar

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Kundfordringar	42	268	266	20	214	219
Fordran investeringsmoms	195	260	277	55	54	103
Upplupna intäkter	–	18	22	–	5	9
Förutbetalda kostnader	34	61	33	29	27	33
Övriga fordringar	119	–	8	84	63	8
Upplupna ränteintäkter	–	–	18	–	2	16
Fordringar moderbolag	8	8	8	8	8	8
Fordringar dotterbolag	–	–	–	4	146	170
Fordringar koncernbolag	–	–	–	149	4	2
Summa	398	615	632	349	523	568

Not 28 Obeskattade reserver

Mkr	MODERBOLAG		
	2007	2006	2005
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar utöver plan	219	232	140
Summa	219	232	140

Not 29 Uppskjutna skatteskulder

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Skillnader mellan skattemässiga restvärden och redovisade värden förvaltningsfastigheter	5 991	4 443	3 520	224	153	75
Obeskattade reserver	119	94	47	–	–	–
Derivatillgång	6	17	–	6	17	–
Summa	6 116	4 554	3 567	230	170	75

Not 30 Långfristiga räntebärande skulder

För ytterligare information avseende finansiell riskhantering, se sid 14–15.

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Banklån	4 013	3 774	3 339	4 013	3 774	3 339
Obligationslån SEK	4 536	3 170	4 005	4 523	3 170	4 005
Obligationslån EUR	–	323	1 357	–	323	1 357
Lån från dotterbolag	–	–	–	–	165	65
Summa	8 549	7 267	8 701	8 536	7 432	8 766

Finanspolicy

Vasakronans finanspolicy anger mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten. Finanspolicyen reglerar riskmandat samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. Vasakronans finanspolicy utvärderas och fastställs årligen av Vasakronans styrelse.

För att säkerställa en effektiv hantering och kontroll av koncernens finansiella risker samt för att kunna utnyttja stordriftsfördelar, bedrivs all finansverksamhet i Vasakronan inom koncernens centrala finansfunktion.

Finansiell risk	Policy	Utfall 2007-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	2–4 år	2,2 år
Låneförfall 12 månader	max 50 %	34 %
Kreditlöften och likvida medel i förhållande till låneförfall 12 månader	minst 100 %	121 %
Löptid kreditflöten	minst 1 år	1,8 år
Ränterisk		
Räntebindning	1–3 år	1,0 år
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	ingen

Finansiella risker

I finansverksamheten är Vasakronan exponerad framför allt för ränterisk, finansieringsrisk, kreditrisk och valutarisk. Ränterisken påverkar genom förändringar i ränteläget Vasakronans upplåningskostnader både negativt och positivt. Finansieringsrisk och kreditrisk skulle vid ett eventuellt utfall påverka Vasakronan negativt.

FINANSIERING FÖRFALLOSTRUKTUR 2007-12-31

År	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	–	–
Summa	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	–	–
Summa	–	12 945	100

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

FÖRFALLOSTRUKTUR DERIVATPORTFÖLJ

Mkr	2007-12-31		2006-12-31		2005-12-31	
	Nom. belopp	Verkligt värde	Nom. belopp	Verkligt värde	Nom. belopp	Verkligt värde
2006	–	–	–	–	815	25
2007	–	–	815	8	1 784	–52
2008	1 628	27	1 628	40	428	–4
2009	1 300	3	300	2	300	–11
2010	–	–	–	–	1 395	–10
2011	400	10	400	5	1 110	–16
2012	380	14	380	6	–	–
2013	–	–	–	–	–	–
2014	500	6	–	–	–	–
Summa	4 208¹⁾	60²⁾	3 523	61	5 832	–68

¹⁾ Består av ränteswappar 3 885 Mkr och valutaränteswappar 323 Mkr.

²⁾ Består av ränteswappar 53 Mkr och valutaränteswappar 7 Mkr.

MOTPARTSRISK DERIVAT FÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
	Belopp	Belopp	Belopp
2006	–	–	28
2007	–	4	1
2008	26	35	2
2009	3	2	–
2010	–	–	12
2011	10	5	5
2012	14	6	–
2013	–	–	–
2014	8	–	–
Summa	61	52	48

Största enskilda fordran mot enskild motpart var 22 Mkr. Motsvarande skuld på motparten uppgick till 1 Mkr.

FINANSIELLA INSTRUMENT, REDOVISAT OCH VERKLIGT VÄRDE

	KONCERN					
	2007		2006		2005	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar						
Finansiella tillgångar som innehas för handel						
Derivat	60	60	77	77	58	58
Summa	60	60	77	77	58	58
Lånefordringar och kundfordringar						
Andelar i intressebolag	43	43	45	45	873	873
Del av finansiella anläggningstillgångar	179	179	396	396	1 721	1 721
Likvida medel	247	247	51	51	328	328
Del av kortfristiga fordringar	50	50	294	294	296	296
Summa	519	519	786	786	3 218	3 218
Summa Finansiella tillgångar	579	579	863	863	3 276	3 276
Finansiella skulder						
Finansiella skulder som innehas för handel						
Derivat	–	–	16	16	126	126
Summa	–	–	16	16	126	126
Andra finansiella skulder						
Långfristiga räntebärande låneskulder ¹⁾	8 549	8 510	7 267	7 247	8 701	8 804
Del av långfristiga icke räntebärande skulder	7	7				
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	4 384	4 385	4 445	4 459	3 925	3 938
Del av kortfristiga icke räntebärande skulder	1 257	1 257	1 233	1 233	1 271	1 271
Summa	14 197	14 159	12 945	12 939	13 897	14 013
Summa Finansiella skulder	14 197	14 159	12 961	12 955	14 023	14 139

¹⁾ Att verkligt värde skiljer sig från redovisat värde beror på att ränta som använts vid värderingstillfället skiljer sig från ränta som avtalats vid upptagande av lån.

Not 31 Långfristiga icke räntebärande skulder

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Eliminering reavinst exploateringsfastigheter ¹⁾	326	442	490	–	–	–
Derivatskuld	0	16	126	0	16	126
Övriga långfristiga skulder	49	28	96	39	26	95
Summa	375	486	712	39	42	221

¹⁾ Vid försäljning av fastigheter och mark till intressebolag har del av reavinsten motsvarande Vasakronans ägarandel eliminerats i koncernen. Den eliminerade reavinsten upplöses i den takt fastigheterna realiserar eller att Vasakronans ägarandel minskar. Upplösningen av internvinsten redovisas i sin helhet under raden Anskaffningskostnad byggrätter i resultaträkningen.

Not 32 Kortfristiga räntebärande skulder

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Certifikatlån	2 890	2 780	1 112	2 890	2 780	1 112
Obligationslån SEK	1 137	1 120	2 158	1 137	1 120	2 158
Obligationslån EUR	323	515	625	323	515	625
Lån från moderbolag	34	30	30	33	30	30
Summa	4 384	4 445	3 925	4 383	4 445	3 925

Not 33 Kortfristiga icke räntebärande skulder

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Förskott kunder	16	12	7	14	11	6
Leverantörsskulder	276	232	145	190	166	119
Skulder till dotterbolag	–	–	–	626	1 876	2 047
Skulder till koncernbolag	–	–	–	434	95	128
Övriga skulder	99	110	136	30	96	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 097	1 058	1 162	955	926	1 040
Summa	1 488	1 412	1 450	2 249	3 170	3 515

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyresintäkter	543	670	605	411	531	503
Upplupna räntekostnader	108	57	211	108	57	211
Upplupna semesterlöner	15	13	14	12	11	11
Upplupna sociala avgifter	14	11	13	13	10	12
Fastighetsskatt	231	179	179	197	161	163
Övriga poster	186	128	140	214	156	140
Summa	1 097	1 058	1 162	955	926	1 040

Not 34 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Fastighetsinteckningar avseende skuld till kreditinstitut	1 001	1 775	2 639	1 001	1 303	1 651
Ansvarsförbindelser	596	243	348	596	243	348

Den 31 december 2007 utgjorde fastighetsinteckningar som säkerhet för banklån 1 001 Mkr.

Vasakronan har borgensåtaganden gentemot Järvastaden om 258 Mkr. Vasakronan har ett borgensåtagande gentemot Ullevibolagen om 173 Mkr.

Vasakronan har ställt garanti för Järvastaden AB:s respektive för Stora Ursviks KB:s fullgörande av exploateringsavtal gentemot aktuella kommuner.

Vasakronan ansvarar solidariskt för Stora Ursvik KB:s skulder, 155 Mkr.

Not 35 Utdelning per aktie

UTDELNING PER AKTIE

	2007	2006	2005
Utdelning (Mkr)	791	698	254
Antal aktier (miljoner)	4	4	4
Utdelning per aktie (Kr)	198	175	64

Not 36 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Upplösning eliminerad internvinst	–100	–98	–	–	–	–
Resultat från andel i intressebolag	–1	–54	–208	–	–444	–
Uppdiskontering fordran	–	–5	–	–	–56	–
Förändring av pensionsskuld	3	1	2	3	4	–1
Avskrivningar	28	15	24	712	424	382
Nedskrivningar	–	–	–	–259	–457	–76
Resultat fastighetsförsäljningar	–	–	–	–22	–19	–20
Övrigt	–	–	2	–	–	–
Summa	–70	–141	–180	434	–548	285

Not 37 Investeringar

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Byggnader	–1 626	–1 025	–585	–1 037	–743	–425
Immateriella anläggnings-tillgångar	–41	–13	–16	–41	–13	–9
Maskiner och inventarier	0	–9	4	–4	–7	–3
Summa	–1 667	–1 047	–597	–1 082	–763	–437

Not 38 Förvärv av fastigheter

FASTIGHETSFÖRVÄRV

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	Sätila Holding	35	2007-06-14
2007-06-14	Göteborg	Lindholmen 28:1	GFK Personal	105	2007-07-02
2007-02-01	Solna	Rosenborg 1	JM	380	2007-12-03
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.

Not 39 Förvärv av intressebolag

Mkr	KONCERN		
	2007	2006	2005
Kapitaltillskott intressebolag	-3	-4	-8
Summa	-3	-4	-8

Not 40 Försäljning av fastigheter och bolag

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
2007-12-05	Sundbyberg	Sundbyberg 2:84	Pysslingen	15	2007-12-05
2007-12-11	Malmö	Neptun 6	Wihlborgs	84	2007-12-18
2007-12-21	Sundbyberg	Del av Sundbyberg 2:44	NCC	16	2007-12-21
Summa				160	

Not 41 Förvärv av finansiella anläggningstillgångar

Mkr	KONCERN		
	2007	2006	2005
Förvärv räntebärande fordringar	-91	-15	-111
Förvärv icke räntebärande fordringar	-6	-2	-156
Summa	-97	-17	-267

Not 43 Upptagna lån

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
MTN	2 450	1 830	2 100	2 450	1 830	2 100
Certifikat	2 914	2 780	1 112	2 914	2 780	1 112
Banklån	2 046	1 300	2 429	2 033	1 300	2 429
Lån från dotterbolag	-	-	-	-	100	-
Summa	7 410	5 910	5 641	7 397	6 010	5 641

Not 42 Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

Mkr	KONCERN		
	2007	2006	2005
Försäljning av icke räntebärande fordringar	2	337	-
Försäljning av räntebärande fordringar	298	1 050	152
Summa	300	1 387	152

Not 44 Amorterade lån

Mkr	KONCERN			MODERBOLAG		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
MTN	-1 585	-4 847	-3 545	-1 585	-4 847	-3 545
Certifikat	-2 800	-1 112	-1 405	-2 800	-1 112	-1 405
Banklån	-1 806	-864	-2 810	-1 805	-864	-2 810
Lån från dotterbolag	-	-	-	-165	-	-
Summa	-6 191	-6 823	-7 760	-6 355	-6 823	-7 760

Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Kr	2007
Balanserade vinstmedel	4 063 173 833
Årets resultat	1 447 250 203
Summa	5 510 424 036

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolag med 215 084 462 kronor och lämnats till dotterbolag med 215 084 462 kronor.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

Kr	2007
Till aktieägaren utdelas	791 000 000
I ny räkning balanseras	4 719 424 036
Summa	5 510 424 036

Resultaträkning och balansräkning kommer att föreläggas bolagsstämman den 22 april 2008 för fastställelse.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen ställs inför.

Styrelsens förslag till utdelning samt yttrande avseende föreslagen vinstutdelning enligt ABL 18 kap 4 §

Förslag

Styrelsen föreslår att årsstämman i Vasakronan AB beslutar att 791 Mkr, eller 197,75 kronor per aktie, utdelas till aktieägaren. Utdelningen ska betalas den 29 april 2008.

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen utdelning till aktieägaren är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets och koncernens verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Värdering till verkligt värde

Derivatinstrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § i årsredovisningslagen. Därvid har eget kapital ökat med 15 Mkr.

Stockholm den 15 februari 2008

Lars V Kylberg
Ordförande

Birgitta Kantola

Christina Liffner

Kristina Schauman

Håkan Bryngelson
Verkställande direktör

Marianne Gustafsson
Arbetstagarrepresentant

Lars Johan Cederlund

Jan Roxendal

Håkan Erixon

Ronny Bergström
Arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 februari 2008

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Vasakronan AB

Organisationsnummer 556474-0123

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Vasakronan AB för år 2007. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1, 4–88 samt Koncernöversikt. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandards IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller om verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 februari 2008

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Transparens för att skapa ökat värde

Vasakronan ägs till 100 % av den svenska staten, via Civitas Holding AB, och verkar på fullt konkurrensutsatta marknader och på samma villkor som övriga aktörer på fastighetsmarknaden. Staten ställer marknadsmässiga krav på resultat och avkastning.

Riksdagen beslutade den 20 juni 2007 att sälja statens innehav i Vasakronan, Nordea, OMX, SBAB, TeliaSonera och Vin & Sprit. Dessa bolag verkar idag på marknader som är helt kommersiella och präglas av fungerande konkurrens. Regeringen anser att företagen skulle få bättre förutsättningar att utvecklas med en annan ägare än staten.

Försäljningsprocessen startade under oktober 2007. JP Morgan har utsetts för att göra en analys av Vasakronan och komma med förslag på lämpliga vägar för en försäljning. Cederquist Advokatbyrå har fått uppdraget att göra en legal genomgång av företaget.

Vasakronan tillämpar "Svensk Kod för Bolagsstyrning" och uttalanden från "Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning" som kompletterar "Statens Ägarpolitik" och "Riktlinjer för extern rapportering för statliga företag". Vasakronan är genom ett MTN-obligationsprogram noterat på Stockholmsbörsen och följer dess rekommendationer och riktlinjer för informationsgivning.

I Vasakronans bolagsordning finns angivet att bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta fast egendom och bedriva fastighetsadministration samt idka därmed förenlig verksamhet, även som att äga och förvalta lös egendom.

Staten är en betydande företagsägare i Sverige. Inom Regeringskansliet förvaltas 55 företag, varav 40 ägs helt och 15 ägs tillsammans med andra. Fyra företag är börsnoterade. Staten har ett stort ansvar att vara en aktiv och professionell ägare. Regeringens övergripande mål för förvaltningen är

att skapa värde och i förekommande fall se till att uttryckta samhällsintressen infrias. Ledord för regeringens förvaltning är öppenhet, aktivt ägande samt ordning och reda. De statligt ägda företagens externa rapportering, som omfattar årsredovisning, kvartalsrapporter, bolagsstyrningsrapport och rapport om intern kontroll, ska vara lika transparent som i börsnoterade företag.

En ansvarsfull och professionell ägare bör ta ansvar för frågor om hållbar utveckling, som till exempel rör frågor som etik, miljö, mänskliga rättigheter, jämställdhet och mångfald. Det är alla företags ansvar, men de statligt ägda företagen ska vara föredömen och ligga i framkant i arbetet med detta. I nya riktlinjer från november 2007 skriver regeringen att styrelserna i de statligt ägda företagen ansvarar för att företagen fr o m bokslutsåret 2008 presenterar en hållbarhetsredovisning enligt riktlinjer från Global Reporting Initiative GRI.

Nomineringsprocessen för styrelseledamöter och revisorer

Regeringens mål är att styrelserna i de statliga bolagen ska ha hög kompetens väl anpassad till respektive företags verksamhet, situation och framtida utmaningar. Ledamöterna ska alltid se till respektive bolags bästa. Regeringen förväntar sig att ledamöterna har hög integritet och motsvarar de krav på omdöme som förväntas av företrädare för staten.

Anställningsvillkor och incitamentsprogram

Regeringen har riktlinjer för anställdas incitamentsprogram och för företagsledande personers anställningsvillkor i statliga bolag. I riktlinjerna klargörs att fasta löner förordas.

Om företagets styrelse anser det befogat att införa incitamentsprogram bör programmet

omfatta all personal förutom VD. Bonus ska maximalt uppgå till två månadslöner.

Regeringen förordar avgiftsbestämda pensioner (en fast pensionspremie) och att tidigaste pensionsålder höjs från 60 till 62 år. I årsredovisningen ska ersättningar för koncernchef, VD och ledningsgrupp redovisas per person. Även för styrelsens ledamöter ska arvoden redovisas.

Vasakronan har ett incitamentsprogram sedan 2005 som baseras på driftnettoutveckling, nyuthyrning och kundnöjdhet och som kan ge maximalt två extra månadslöner. Incitamentsprogrammet inkluderar alla anställda med undantag av VD.

De ingångna avtalen med ledande befattningshavare gäller fortsättningsvis och de nya riktlinjerna har förts in successivt.

Tillämpning av Bolagskoden

Vasakronan har tillämpat Bolagskoden under 2007.

På Vasakronans hemsida, www.vasakronan.se, publiceras kontinuerligt uppgifter om bolagsstyrning.

Bolagsstämmor

Aktieägarens rätt att utöva sitt inflytande sker på bolagsstämman. Till bolagsstämman kallas företrädare för ägaren, i Vasakronans fall företrädare för Näringsdepartementet, och riksdagens ledamöter.

På årsstämman beslutas bland annat om utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter, revisorer samt om ersättning till styrelse och revisorer.

Årsstämma hölls den 25 april 2007 och var öppen för allmänheten. Kallelsen skickades ut enligt bolagsordningen. I oktober 2006 informerades i enlighet med Bolagskoden om datum och ort

för årsstämman liksom att dessa uppgifter fanns på Vasakronans hemsida.

Till ny styrelseordförande i Vasakronans styrelse valdes Lars V Kylberg. Till styrelseledamöter omvaldes Lars Johan Cederlund, Birgitta Kantola och Christina Liffner. Två nya styrelseledamöter utsågs; Jan Roxendal och Kristina Schauman. Tidigare ordföranden Egon Jacobsson som varit styrelsens ordförande sedan år 2000 lämnade styrelsen. Marianne Gustafsson och Ronny Bergström hade utsetts till arbetstagarrepresentanter.

Vid årsstämman fastställdes utdelningen till 698 (254) Mkr, beslutades om arvoden till styrelsen samt om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.

I oktober 2007 hölls en extra bolagsstämma vid vilken Håkan Erixon, ämnes-sakkunnig i Näringsdepartementet, invaldes i styrelsen.

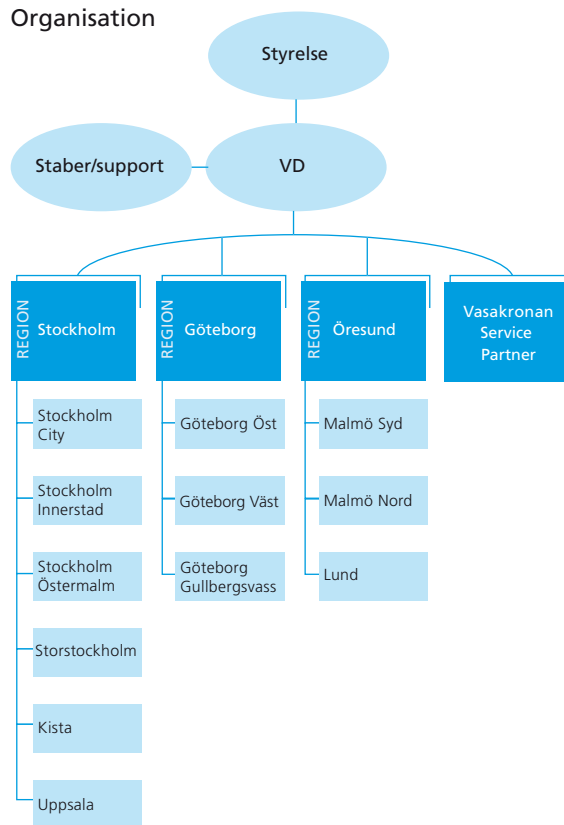
Styrelsens arbete

Styrelsen har under försäljningsprocessen fått ökade krav och en hårdare arbetsbelastning kopplat till förberedelser av en försäljning av bolaget.

Styrelsen ansvarar för företaget enligt aktiebolagslagen. Styrelsen beslutar om

- koncernens övergripande mål, strategier och policies.
- större fastighets- och företagsförvärf eller försäljningar samt investeringar.
- koncernens finansiella struktur.
- ersättning till ledning.

Organisation



Organisationen består av tre regioner, tolv marknadsområden samt dotterbolaget Vasakronan Service Partner. De strategiska staberna Ekonomi- och Finans samt Information kompletteras av servicestaberna IT, Juridik, Personal, Inköp, Kvalitet samt Analys och Värdering.

Styrelsen godkänner årsredovisning, delårsrapporter och föreslår utdelning till årsstämman.

Till styrelsens arbete hör också att

- utvärdera bolagets operativa ledning och VDs arbete.
- se till att extern informationsgivning präglas av öppenhet och tydlighet.
- se till att risker i verksamheten identifieras och hanteras.

Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa styrelsens behov av information och beslutsunderlag. I arbetsordningen för styrelsen finns angivet ansvar och befogenheter, styrelsens storlek och sammansättning, anvisningar för hur styrelsesammanträden ska genomföras och hur protokoll ska upprättas, arbetsfördelning styrelseordförande/VD, vilka frågor som fordrar beslut av styrelsen, hur ekonomisk rapportering ska utföras samt sekretessregler. Höga krav ställs på den ekonomiska rapporteringen och på underlag i varje enskilt ärende som ska bli föremål för beslut.

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete. Ordföranden följer företagets verksamhet och utveckling genom kontakter med VD. Ordföranden samråder med VD i strategiska frågor samt företräder bolaget tillsammans med VD i förhållande till ägaren.

Inom styrelsen finns två utskott; ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott.

Vid årsstämman 2007 lämnade Egon Jacobsson styrelsen. Han var också ledamot av revisionsutskottet och ordförande för ersättningsutskottet.

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsesammanträden

	31/1	15/2	25/4	11–12/6	12/7	31/8	25/10	19/11	18/12
Egon Jacobsson ¹⁾	x	x							
Lars V Kylberg	x	—	x	x	x	x	x	x	x
Birgitta Kantola	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Lars Johan Cederlund	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Christina Liffner	x	—	x	x	x	—	x	x	x
Jan Roxendal			x	x	x	x	x	x	x
Kristina Schauman			x	x	x	x	x	x	x
Håkan Erixon ²⁾						x	x	x	x
Ronny Bergström	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Marianne Gustafsson	x	x	x	—	x	x	x	x	x

¹⁾ Avgick vid årsstämman i april 2007.

²⁾ Invaldes vid extra bolagsstämma i oktober 2007, närvarade som adjungerad den 31 augusti 2007.

I revisionsutskottet har, sedan årsstämman, ingått Kristina Schauman, ordförande, Lars V Kylberg och Lars Johan Cederlund. Under 2007 har revisionsutskottet haft fyra sammanträden. De viktigaste frå-

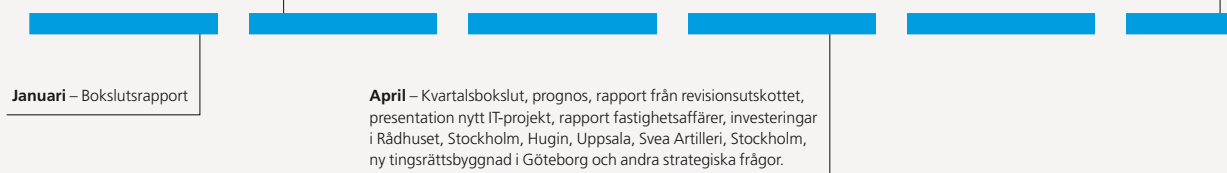
gorna som diskuterats är planering och genomförande av revisionen, granskning av delårsbokslutet och årsbokslutet samt redovisnings- och värderingsfrågor. Dessutom har genomgång skett av den kom-

pletterande revision som utförts avseende investeringsprojekt, investeringsmoms och representation.

I ersättningsutskottet har från årsstämman ingått Lars V Kylberg, ordförande, Lars Johan

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret 2007 hade styrelsen åtta ordinarie sammanträden och ett extra sammanträde enligt följande:



Intern kontroll – styrelsens rapport för 2007

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och "Svensk Kod för Bolagsstyrning" för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med "Svensk Kod för Bolagsstyrning" och uttalanden från "Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning" och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Denna rapport utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgör grunden för Vasakronans interna kontroll. Kontrollmiljön omfattar den gemensamma värdegrund som skapar en företagskultur. Inom Vasakronan finns en bred förank-

ring hos styrelse, ledning och medarbetare om fem ledord som ska styra agerandet:

- affärsmässighet
- öppen kommunikation
- ständiga förbättringar
- etik och moral
- miljömedvetenhet

Kontinuerligt bearbetas dessa värderingar i ett självvrannsakansprogram där etik och moral står i fokus.

Vasakronans beslutsvägar, befogenheter och ansvar är tydligt definierade och kommunicerade. Interna policies och processbeskrivningar, vilka finns på Vasakronans intranät, omfattar alla väsentliga områden och ger vägledning till alla befattningshavare inom bolaget.

Riskbedömning

Analys av vilka risker som påverkar Vasakronan och identifiering var dessa risker finns görs och uppdateras löpande. Väsentliga risker i Vasakronan som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är:

- hyresprocessen
- inköpsprocessen
- underhållsprocessen
- investeringsprocessen
- projektverksamheten
- fastighetsvärderingar
- finansfunktionen
- köp och försäljning av fastigheter
- IT-system
- bokslutsprocessen

	Revisionsutskott				Ersättningsutskott	
	26/1	3/4	11/9	4/12	15/2	25/10
Egon Jacobsson ¹⁾	x	—			x	
Lars V Kylberg	x	x	x	x	x	x
Lars Johan Cederlund	x	x	x	x	x	x
Kristina Schauman	—	—	x	x		
Jan Roxendal						x
Håkan Erixon						x

¹⁾ Avgick vid årsstämman i april 2007.

Cederlund och Jan Roxendal. Sedan oktober ingår också Håkan Erixon i ersättningsutskottet. Under året har ersättningsutskottet haft två sammanträden. De viktigaste frågorna som diskuterats är

principer för VD och övriga ledningens ersättningar, omförhandling av VDs avtal, lönerevision för VD och övriga ledningen samt avstämning av ingånget konsultavtal. Principen för ledande

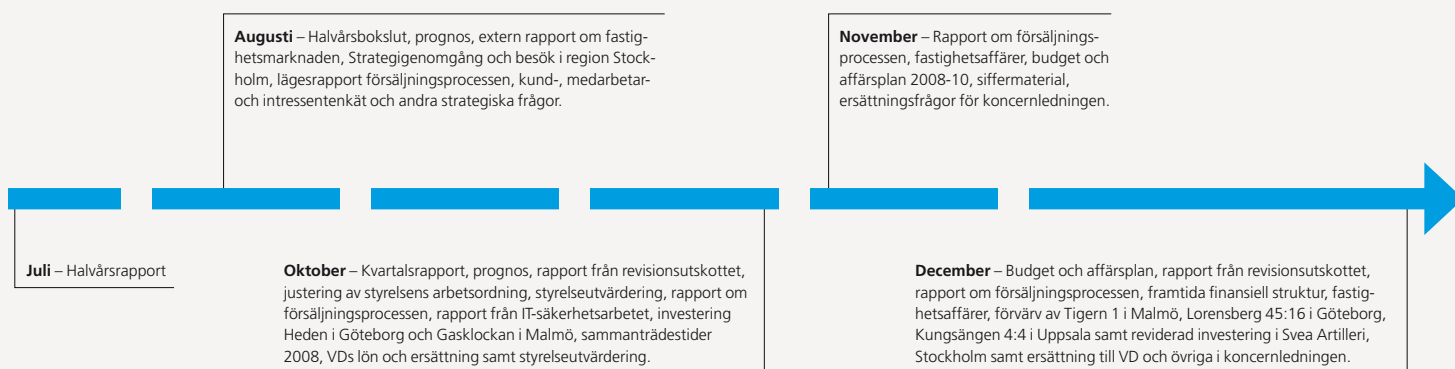
befattningshavares ersättning bestäms av årsstämman och baseras på att lönerna ska vara marknadsmässiga, resultatorienterade och individuella.

Styrelsen utvärderar styrelsearbetet årligen. Utvärderingen sker under ledning av ordföranden och följer riktlinjer från Näringsdepartementet.

Carl Conradi, chefjurist, har varit styrelsens sekreterare.

Revisor

Bolagets revisor rapporterar varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorn deltar också vid möten eller del av möten i revisionsutskottet. Ernst & Young är Vasakronans revisor och utsågs på bolagstämman i april 2004 för en fyraårsperiod. Auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig är huvudansvarig revisor. Vasakronans revisionskostnader framgår av not 11 sidan 75.



Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via Vasakronans kontrollstruktur som inkluderar arbetsordningar, ansvarsgränser och attestordning som dokumenteras i processbeskrivningar och policies vilka är gemensamma för hela Vasakronan.

Information och kommunikation

Vasakronans informations- och kommunikationsvägar, till den del de omfattar intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, är ändamålsenliga och kända samt möjliggör rapportering och återkoppling från verksamheten till koncernledning, revisionsutskott och styrelse.

Uppföljning

En process finns för uppföljning och utvärdering av efterlevnaden av processer och policies. Ett av verktygen är ledningens genomgång på region- och koncernnivå. En särskild process finns för uppföljning av att rapporterade brister åtgärdas.

Styrelsen erhåller vid varje styrelsemöte ekonomisk information och analys, samt en avrapportering från senaste möte i revisionsutskottet, vars arbete beskrivs i Bolagsstyrningsrapporten på sidan 90.

Särskild granskningsfunktion

Vasakronan har inte en särskild granskningsfunktion i form av internrevision. De externa revisorerna utför dock, förutom den lagstadgade basrevisionen, ett antal specialgranskningar som till

exempel, granskning av projektverksamheten och representation.

Styrelsen har utvärderat behovet av en särskild granskningsfunktion. Mot bakgrund av omfattningen av Vasakronans verksamhet och dess inriktning har styrelsen beslutat att inte inrätta någon särskild granskningsfunktion. Ett skäl för beslutet är att externrevisorerna specialgranskar ett antal områden årligen.

Bolagsstyrningsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Styrelse



Lars V. Kylberg

Styrelseordförande.
Civilingenjör.
Född 1940. Invald 1997.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Civitas Holding, Modular Management och Rejlerskoncernen. Styrelseledamot i Sagentia Group AG.
Tidigare erfarenhet: Koncernchef Saab-Scania, Incentive och Alfa Laval.



Birgitta Kantola

Vicehäradshövding, Helsingfors.
Jur kand.
Född 1948. Invald 2000.
Övriga styrelseuppdrag: Vice styrelseordförande i Fortum. Styrelseledamot i Civitas Holding, Nordea, OMX, Stora Enso och Pensionsförsäkringsbolaget Varma i Helsingfors.
Tidigare erfarenhet: Ekonomi- och finansdirektör IFC inom Världsbankgruppen, Vice VD Nordiska Investeringsbanken.



Lars Johan Cederlund

Ämnesråd i Näringsdepartementet vid enheten för statligt ägande.
Civilekonom.
Född 1941. Invald 2003.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i OECDs arbetsgrupp för privatisering och bolagsstyrning av statliga bolag. Styrelseordförande i Stattum. Styrelseledamot i Civitas Holding och Sveaskog.
Tidigare erfarenhet: Olika befattningar inom Regeringskansliet.



Christina Liffner

Civilekonom.
Född 1950. Invald 2004.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Svensk Adressändring och Svenska Endometriosföreningen, vice styrelseordförande i Svensk Exportkredit, Styrelseledamot i Civitas Holding, Länsförsäkringar Bergslagen, Prevas, SJR in Scandinavia och Sveaskog.
Tidigare erfarenhet: Vice VD och ekonomi- och finansdirektör i Assi Domän.



Jan Roxendal

Högre bankkursexamen.
Född 1953. Invald 2007.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Securia Interessen-ter. Styrelseledamot i Chamber Business Network, Civitas Holding och Svensk Exportkredit.
Tidigare erfarenhet: VD och koncernchef för Intrum Justitia. Vice VD ABB-koncernen med ansvar för ABB Financial Services.

Koncernledning



Håkan Bryngelson

Verkställande direktör.
Civilingenjör.
Född 1948. Anställd 1996.
Tidigare erfarenhet: VD LIC Care, Divisionschef MoDo, VD Mekanator.
Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Almega samt Almega Tjänsteförbunden. Vice ordförande i Svenskt Näringsliv. Styrelseledamot i AMF.



Leif Garph

Vice VD, chef Region Stockholm.
Civilingenjör, ekonomisk akademisk utbildning.
Född 1955. Anställd 2002.
Tidigare erfarenhet: Affärsområdeschef Skandia Fastighet, VD Korbe Förvaltning, Stockholm Badhus, Ljungqvist Fastighetsvärderingar, Sveriges Fastighetsägarförbund.
Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Stiftelsen Stockholms Studentbostäder och styrelseledamot i Svenskt Fastighetsindex.



Rolf Åkerman

Chef Region Göteborg, Fastighetsdirektör.
Ingenjör.
Född 1950. Anställd 1994.
Tidigare erfarenhet: Chef Västra Regionen Postfastigheter samt ABV.
Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Östra Nordstadens Samfällighetsförening.



Anders Kjellin

Chef Region Öresund, Fastighetsdirektör.
Civilingenjör/MBA HHS.
Född 1964. Anställd 1996.
Tidigare erfarenhet: Marknadsområdeschef Malmö Nord Vasakronan och Skanska.

Koncernledning

Koncernledningen har en operativ och strategisk inriktning och består av VD, tre regionchefer, VD i Vasakronan Service Partner samt cheferna för stabsfunktionerna ekonomi & finans, information och personal.

Koncernledningen beslutar om vissa investeringar, förbereder strategiska frågor för styrelsen och följer upp företagets ekonomiska utveckling och prognos. Koncernledningen träffas 18–20 gånger per år.

**Kristina Schauman**

Civilekonom.
 Ekonomi- och finansdirektör
 OMX
 Född 1965. Invald 2007.
 Styrelseledamot i Civitas Holding.
 Tidigare erfarenhet: Investor, ABB
 Financial Services och Stora
 Financial Services.

**Håkan Erixon**

Civilekonom.
 Ämnessakkunnig Närings-
 departementet.
 Född 1961. Invald 2007.
 Styrelseledamot i Civitas Holding.
 Tidigare erfarenhet: UBS Invest-
 ment Bank, Merrill Lynch Inter-
 national och Citicorp Investment
 Bank.

**Marianne Gustafsson**

Arbetslagarrepresentant.
 Uthyrare Vasakronan, marknads-
 område Uppsala.
 Född 1948. Utседd 1998.
 Facklig förtroenderepresentant
 Unionen.

**Ronny Bergström**

Arbetslagarrepresentant.
 Driftspecialist, elsäkerhetssam-
 ordnare Vasakronan, marknads-
 område Kista.
 Född 1945. Utседd 2002.
 Facklig representant Ledarna.

REVISOR**Ernst & Young**

Huvudansvarig – *Ingemar Rindstig*, Auktoriserad revisor, Civilekonom.
 Född 1949. Vald 2004.

Andra större uppdrag: Castellum, Jernhusen, JM, John Mattson
 Fastigheter, Sagax, Svenska Bostäder, Veidekke, Wallenstam.

**Pia Clark**

VD Vasakronan Service Partner.
 Civilekonom.
 Född 1962. Anställd 2005.
 Tidigare erfarenhet: hotelldirektör, Rica
 Hotel Karlstad, direktör Tammsvik och
 Mälargården, administrativ chef Radisson
 SAS Royal Park Hotel, VD Stallmästar-
 gården.

**Björn Lindström**

Ekonomi- och finansdirektör.
 Civilekonom.
 Född 1954. Anställd 1998.
 Tidigare erfarenhet: Finanschef
 Esselte-koncernen och Handelsbanken.

**Bengt Möller**

Informationsdirektör.
 MBA/IMDP.
 Född 1949. Anställd 1993.
 Tidigare erfarenhet: Informationsdirektör
 BPA, informationschef Atlas Copco och
 NitroNobel.
 Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i
 Stockholm Open.

**Anneli Gardelius**

Personaldirektör.
 Universitetsstudier inom personal och
 arbetsmarknadskunskap.
 Född 1965. Anställd 2006.
 Tidigare erfarenhet: Personaldirektör
 Sanmina-SCI, ICL, Telenordia,
 personalchef Motorola och Ericsson.
 Styrelseuppdrag: Styrelseledamot av
 Almega Fastighetsarbetsgivarna .

Koncernråd

Som stöd till koncernledningen finns ett koncernråd som är ett
 beslutande och beredande råd för strategi- och policyfrågor samt
 ett informationsforum. Koncernrådet träffas cirka 5–6 gånger per
 år. I koncernrådet ingår förutom koncernledningen också:
 Svante Torell, vice regionchef Stockholm
 Mats Carlsson, inköpsdirektör

Carl Conradi, chefjurist
 Rebecca Ernar, direktör analys och värdering (ersätts under
 barnledighet av tf chef analys och värdering Åsa Linder)
 Johanna Emilsson, IT-direktör
 Joacim Axelsson, kvalitetschef

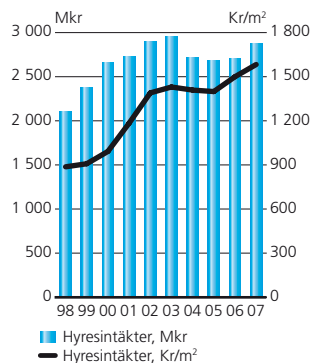
10-årsöversikt

RESULTATRÄKNING

Koncernen, Mkr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 ¹⁾	2005 ¹⁾	2006 ¹⁾	2007 ¹⁾
Hysesintäkter	2 110	2 380	2 662	2 725	2 899	2 961	2 719	2 666	2 681	2 874
Driftkostnader	-509	-610	-598	-609	-562	-599	-669	-663	-580	-604
Underhåll	-351	-294	-314	-259	-220	-221	-243	-103	-84	-66
Tomträttsavgäld	-11	-18	-19	-27	-38	-41	-47	-64	-67	-72
Fastighetsskatt	-108	-121	-154	-163	-197	-207	-191	-175	-172	-214
Driftöverskott	1 131	1 337	1 577	1 667	1 882	1 893	1 569	1 661	1 778	1 918
Avskrivningar, fastigheter	-314	-347	-378	-395	-449	-476	-	-	-	-
Nedskrivning, fastigheter	-	-	-	-	-22	-712	-	-	-	-
Bruttoresultat	817	990	1 199	1 272	1 411	705	-	-	-	-
Försäljningsintäkter byggrätter	-	-	-	-	-	-	-	-	290	154
Anskaffningskostnad byggrätter	-	-	-	-	-	-	-	-	-160	-26
Resultat fastighetsförsäljningar	834	63	84	1 863	6	587	-	-	-	-
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	-	-14	-443	163	202	54	1
Resultat tjänsteverksamheten	1	3	5	-9	-11	-7	4	6	5	4
Central administration och marknadsföring	-79	-38	-82	-87	-112	-93	-96	-101	-95	-90
Rörelseresultat	1 573	1 018	1 206	3 039	1 280	749	1 640	1 768	1 872	1 961
Finansnetto	-459	-581	-746	-758	-679	-712	-610	-497	-539	-356
Resultat efter finansiella poster	1 114	437	460	2 281	601	37	1 030	1 271	1 333	1 605
Realiserad värdeförändring fastigheter	-	-	-	-	-	-	54	94	57	5
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-	-	-	-	-	-	-161	858	3 253	4 750
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
Resultat före skatt	1 114	437	460	2 281	601	37	923	2 223	4 643	6 380
Aktuell skatt	-39	-101	-126	-712	-146	-221	-53	-478	6	-28
Uppskjuten skatt	-245	-15	-18	42	-2	348	-2	-64	-1 240	-1 702
Minoritetens andel av resultatet	-	-	-1	1	1	-11	-	-	-	-
Årets resultat	830	321	315	1 612	454	153	868	1 681	3 409	4 650

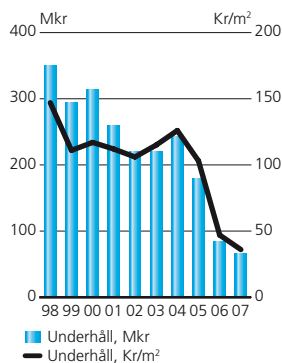
¹⁾ Enligt IFRS.

HYSESINTÄKTER



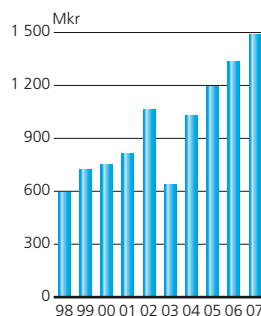
Genom en konsekvent strategi att koncentrera fastighetsbeståndet till storstadsregionerna har hyresnivån per kvadratmeter ökat under perioden.

UNDERHÅLL



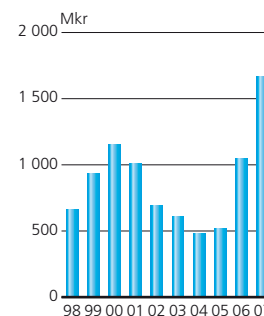
Vasakronans fastighetsbestånd är i huvudsak väl underhållet och anpassat efter kundernas önskemål. Underhållskostnaderna har minskat främst till följd av ändrade redovisningsregler.

RESULTAT EFTER FINANSNETTO



Exklusive av- och nedskrivningar, reavinster och värdeförändringar 1998–2003.

INVESTERINGAR



Investeringarna har ökat under 2007.

BALANSRÄKNING

Koncernen, Mkr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 ¹⁾	2005 ¹⁾	2006 ¹⁾	2007 ¹⁾
Tillgångar										
Immateriella anläggningstillgångar	–	–	19	25	30	27	19	23	27	47
Förvaltningsfastigheter & pågående arbeten	17 022	19 201	21 060	23 168	23 371	21 864	32 929	32 858	38 151	45 263
Finansiella anläggningstillgångar	23	20	28	2 093	2 479	3 089	2 974	3 268	899	522
Kortfristiga fordringar	421	469	736	1 231	1 181	1 611	1 217	635	856	579
Likvida medel	352	359	368	393	444	425	408	328	51	247
Summa tillgångar	17 818	20 049	22 211	26 910	27 505	27 016	37 547	37 112	39 984	46 658

Eget kapital och skulder

Eget kapital	8 254	7 593	7 751	9 198	9 116	8 953	17 156	18 524	21 813	25 736
Minoritetsintresse	–	–	1	1	0	10	–	–	–	–
Avsättningar	438	461	493	680	703	953	–	–	–	–
Avsatt till pensioner	280	9	12	15	17	22	15	5	7	10
Uppskjutna skatteskulder	–	–	–	–	–	–	3 488	3 567	4 554	6 116
Räntebärande skulder	7 535	10 393	12 300	14 847	15 048	14 221	14 745	12 626	11 712	12 933
Icke räntebärande skulder	1 311	1 593	1 654	2 169	2 621	2 857	2 143	2 390	1 898	1 863
Summa eget kapital och skulder	17 818	20 049	22 211	26 910	27 505	27 016	37 547	37 112	39 984	46 658

¹⁾ Enligt IFRS.

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernen, Mkr	1998 ²⁾	1999 ²⁾	2000 ²⁾	2001	2002	2003	2004 ¹⁾	2005 ¹⁾	2006 ¹⁾	2007 ¹⁾
Den löpande verksamheten										
Rörelseresultat	1 573	1 018	1 206	3 039	1 294	749	1 640	1 768	1 872	1 961
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	–541	241	304	–1 454	485	1 071	–280	–180	–141	–70
Finansnetto	–456	–532	–746	–758	–679	–712	–610	–497	–539	–356
Betald skatt	–200	–83	–104	–119	–175	–248	–361	36	–459	32
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	376	644	660	708	925	860	389	1 127	733	1 567
Förändringar av kortfristiga fordringar och skulder	43	182	–206	–706	293	315	–159	162	14	283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	419	826	454	2	1 218	1 175	230	1 289	747	1 850
Investeringsverksamheten										
Investeringar	–663	–935	–1 157	–1 009	–693	–609	–481	–597	–1 047	–1 667
Förvärv av fastigheter	–4 829	–1 015	–965	–5 187	–15	–1 010	–1 953	–	–1 385	–868
Förvärv av dotterbolag och intressebolag	–164	–293	–62	–142	1	–144	–282	–8	–4	–3
Försäljning fastigheter och bolag	2 192	275	291	6 443	–	2 560	1 041	1 635	1 209	160
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	–	–	–8	–1 702	–390	–634	–210	–267	–17	–97
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	2	3	–	–	0	217	956	152	1 387	300
Betald skatt fastighetsförsäljningar	–234	–18	–22	–112	–590	–8	–	–	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–3 696	–1 983	–1 923	–1 709	–1 687	372	–929	915	143	–2 175
Finansieringsverksamheten										
Utbetald utdelning	–330	–982	–157	–165	–537	–316	–9	–165	–254	–698
Upptagna lån ²⁾	1 317	2 146	1 635	5 711	5 141	2 797	4 586	5 641	5 910	7 410
Amorterade lån	–	–	–	–3 814	–4 056	–4 075	–3 895	–7 760	–6 823	–6 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	987	1 164	1 478	1 732	548	–1 594	682	–2 284	–1 167	521
Periodens kassaflöde	–2 290	7	9	25	79	–47	–17	–80	–277	196
Likvida medel vid årets början	2 642	352	359	368	393	472	425	408	328	51
Likvida medel vid periodens slut	352	359	368	393	472	425	408	328	51	247

¹⁾ Enligt IFRS.²⁾ Upptagna/amorterade lån nettoredovisat 1998–2000.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 ¹⁾	2005 ¹⁾	2006 ¹⁾	2007 ¹⁾
Fastighetsrelaterade										
Marknadsvärde, Mkr	22 280	27 200	34 193	35 104	34 063	31 394	32 895	32 827	38 122	45 236
Lokalarea, 1 000 m ²	2 444	2 674	2 687	2 095	2 084	1 922	1 816	1 743	1 803	1 850
Investeringar, Mkr	663	935	1 157	1 009	693	609	481	597	1 047	1 667
Fastighetsköp, Mkr	4 992	1 809	1 317	5 187	15	1 010	1 953	–	1 385	868
Fastighetsförsäljningar, Mkr	2 192	277	291	6 506	–	2 630	1 041	1 635	390	160
Vakansgrad hyra, %	5	6	4	5	7	10	12	8	7	4
Vakansgrad area, %	8	8	6	7	7	12	13	9	8	6
Orealiserad värdeförändring, Mkr	–	–	–	–	–	–	–161	858	3 253	4 750
Finansiella										
Driftöverskottsmarginal, %	54	56	59	61	65	64	58	62	66	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3	2,0	2,1	2,6	2,5	2,7	3,4	3,5	5,5
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	7 879	7 923	7 672	8 474	9 157	9 153	16 809	17 689	20 290	24 048
Justerat eget kapital, Mkr	11 817	13 087	17 141	17 888	16 672	15 596	–	–	–	–
Avkastning på eget kapital, %	10,5	4,1	4,1	19,0	5,0	1,7	5,2	9,5	16,8	19,3
Avkastning på justerat eget kapital, %	9,8	18,1	27,9	5,2	–3,9	–4,7	–	–	–	–
Kassaflöde, Mkr	376	644	660	708	925	860	389	1 127	733	1 567
Soliditet, %	46	38	35	34	33	33	46	50	55	55
Justerad soliditet, %	52	47	48	46	44	43	–	–	–	–
Belåningsgrad/marknadsvärde, %	33	37	35	36	38	36	39	33	30	28
Räntebärande skuld, netto, Mkr	7 463	10 043	11 944	12 708	12 785	11 301	12 839	10 947	11 285	12 517
Genomsnittlig låneränta, %	7,1	6,5	6,2	5,1	5,2	5,3	5,1	4,4	3,7	3,6
Aktierelaterade										
Resultat per aktie, kr	208	80	78	403	114	38	217	420	852	1 163
Kassaflöde per aktie, kr	94	161	165	177	231	215	97	282	183	392
Eget kapital per aktie, kr	2 064	1 898	1 937	2 299	2 279	2 238	4 289	4 631	5 453	6 434
Justerat eget kapital per aktie, kr	3 050	3 275	4 250	4 472	4 138	3 899	–	–	–	–
Ordinarie utdelning, Mkr	366	157	165	537	216	9	165	254	698	791
Ordinarie utdelning per aktie, kr	92	39	41	134	54	2	41	64	174	198
Extra utdelning, Mkr	616	–	–	–	100	–	–	–	–	–
Extra utdelning per aktie, kr	154	–	–	–	25	–	–	–	–	–
Antal aktier, tusental	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000

¹⁾ Enligt IFRS.

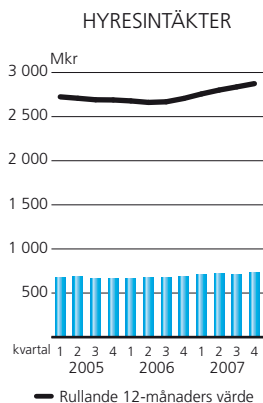
VASAKRONANS HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER FÖRDELAT PÅ OLIKA MARKNADER 2007-12-31

Kr/m ² ¹⁾	Hyresintäkter	Driftkostnader	Underhåll	Fastighetsskatt	Driftöverskott
Stockholms Innerstad	2 121	441	37	188	1 454
Stockholms Ytterstad	1 148	360	23	43	722
Uppsala	1 351	382	38	82	850
Göteborg	1 621	185	47	132	1 257
Malmö	1 301	334	43	83	842
Lund	1 382	327	24	95	936

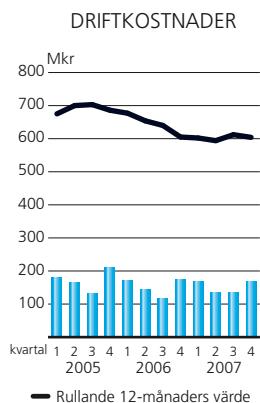
¹⁾ Inklusive vakant area.

Kvartalsdata

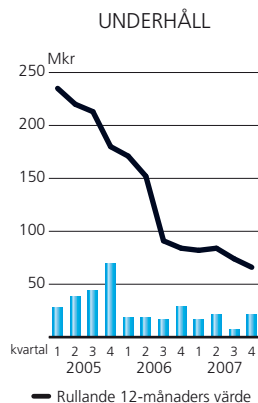
Koncernen, Mkr	kv 1-05	kv 2-05	kv 3-05	kv 4-05	kv 1-06	kv 2-06	kv 3-06	kv 4-06	kv 1-07	kv 2-07	kv 3-07	kv 4-07
Hysesintäkter	666	677	661	662	658	667	672	684	715	717	714	728
Driftkostnader	-173	-160	-125	-205	-164	-137	-111	-168	-167	-135	-135	-167
Underhåll	-20	-22	-25	-36	-19	-19	-17	-29	-17	-21	-7	-21
Tomträttsavgäld	-16	-16	-15	-17	-17	-17	-16	-17	-17	-18	-17	-20
Fastighetsskatt	-49	-40	-48	-38	-38	-41	-47	-46	-45	-48	-49	-72
Driftöverskott	408	439	448	366	420	453	481	424	469	495	506	448
Försäljningsintäkter byggrätter	-	-	-	-	-	-	290	-	-	-	-	154
Anskaffningskostnad byggrätter	-	-	-	-	-	-	-229	69	-	-	-	-26
Resultat från andelar i intressebolag	-1	20	6	177	43	-2	14	-1	0	11	-5	-5
Resultat tjänsteverksamheten	1	2	-1	4	3	3	1	-2	0	2	1	1
Central administration och marknadsföring	-27	-20	-21	-33	-19	-19	-16	-41	-19	-19	-18	-34
Rörelseresultat	381	441	432	514	447	435	541	449	450	489	484	538
Finansnetto	-122	-133	-115	-127	-99	-106	-108	-226	-89	-73	-97	-97
Resultat efter finansiella poster	259	308	317	353	348	329	433	223	361	416	387	441
Realiserad värdeförändring fastigheter	2	1	2	89	54	9	39	-45	7	-1	1	-2
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	40	-13	-5
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-5	138	360	365	321	1 199	47	1 686	497	1 925	1 223	1 105
Resultat före skatt	256	447	679	841	723	1 537	519	1 864	863	2 380	1 598	1 539
Aktuell skatt	-38	-39	-40	-361	-54	-17	45	32	0	0	-9	-19
Uppskjuten skatt	-35	-91	-142	204	-155	-399	-162	-524	-239	-666	-433	-364
Skatt	-73	-130	-182	-157	-209	-416	-117	-492	-239	-666	-442	-383
Resultat efter skatt	183	317	497	684	514	1 121	402	1 372	624	1 714	1 156	1 156



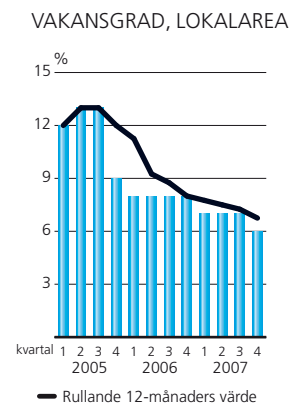
Hysesintäkterna påverkas av konjunkturen även om det tar tid innan förändringarna får genomslag. Under 2007 var hyresuppgången 6 % i om- och nyförhandlade kontrakt.



Driftkostnaden, som inkluderar energi, är som högst i kvartal 1 och 4. Driftkostnaderna har reducerats till följd av samordnade inköp.



Underhållskostnaderna är som högst i kvartal 4. Underhållskostnaderna har minskat i huvudsak till följd av förändrade redovisningsregler.



Genom framgångsrikt uthyrningsarbete och sålda fastigheter har vakansgraden minskat.

Definitioner

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, tomträtsavgäld 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 balansomsättning.

Vakansgrad area

Andel outhyrd lokalarea.

Vakansgrad hyra

Bedömd årshyresförlust för vakant lokalarea i % av fastigheternas totala årshyra vid full uthyrning.

Historik

Vasakronans utveckling

Ägaren har i sitt uppdrag till Vasakronan angett högsta möjliga långsiktiga totalavkastning som mål. Detta har lett till den strukturomvandling som företaget har genomgått. Vasakronans strategi har varit att renodla fastighetsbeståndet till kommersiella fastigheter och fokusera geografiskt till storstadsregionerna. Fastigheter i städer med begränsad tillväxt har avyttrats och fastigheter i attraktiva lägen i expansiva regioner med högre tillväxt har förvärvats, där värdeutvecklingen bedömts vara större.

1996

blev Erik Åsbrink, vd för Vasakronan, utnämnd till Sveriges finansminister. Håkan Bryngelson, med bakgrund bland annat som vd för börsnoterade LIC Care, utsågs till ny vd.

1998

såldes de två sista fastigheterna för särskilda ändamål till Specialfastigheter Sverige som delades ut till Finansdepartementet. Samma år förvärvades det O-listenoterade Gotic i Malmö med fastigheter värderade till 1,8 miljarder kronor. Dessutom förvärvades SEBs rörelsefastigheter för 4,2 miljarder kronor. Vasakronan Service Partner etablerades för att utveckla ett tjänstekoncept.

1993

bildades Vasakronan genom förvärv av fastigheter med blandad verksamhet från staten för totalt 17,2 miljarder kronor, inklusive kostnad för lagfarter och stämpelskatt. Fastigheterna hade dessförinnan förvalts av Byggnadsstyrelsen. Alla upplåtelser som övertogs omförhandlades till hyreskontrakt under perioden 1993–1996.

1995

avyttrades fastigheter för Lantbruksuniversitetet till Akademiska Hus.

1997

bildades dotterbolaget Specialfastigheter Sverige som övertog bland annat kriminalvårdens fastigheter och specialsolor. 1997 såldes också 188 fastigheter på 98 orter för 4,9 miljarder kronor till det nybildade bolaget Stenvälvat.

2000

avgick Rune Brandinger, Vasakronans styrelseordförande sedan bolagets bildande, och ersattes av Egon Jacobsson, tidigare bland annat vd för Vin & Sprit.

Finansiell information

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 kl 12.00
Halvårsrapport	11 juli 2008 kl 11.00
Delårsrapport januari–september	27 oktober 2008



Mer information om media- och analytiker möten och övrig information om företaget finns på Vasakronans hemsida www.vasakronan.se

Under perioden 1994–2007 har Vasakronan totalt förvärvat fastigheter för 21,1 miljarder kronor och avyttrat fastigheter för 22,4 miljarder kronor.

2001

såldes fastigheter i nio städer till fastighetsbolaget Norrporten för 5,1 miljarder kronor. Vasakronan förvärvade samtidigt en tredjedel av NS Holding/Norrporten. Tre av Hötorgshusen i Stockholm förvärvades av Förenade Liv för drygt 1,9 miljarder kronor. Genom bytesaffärer med Skanska och NCC förvärvades bland annat Kista Entré, Lilla Bommen i Göteborg och del av Kista Science Tower. Samtidigt avyttrades exploateringsmark på Järvafältet till delägda bolag.

2004

förvärvades resterande del av Kista Science Tower baserat på ett marknadsvärde av 1,2 miljarder kronor. En affär med Stockholms stad genomfördes där del av Gamla 8 (Skatteskrapan) i Stockholm avyttrades och del av Beridarebanan 10 (första Hötorgshuset) förvärvades.

2006

köptes Norrportens fastighetsbestånd i Uppsala för 1 miljard kronor och samtidigt såldes ägarandelen i NS Holding/Norrporten för 1,8 miljarder kronor. En bytesaffär gjordes med JM för att sälja bostadsbyggrätter på Järvafältet och att köpa fastigheter och kontorsbyggrätter i Frösunda, i Solna norr om Stockholm.

2003

sålde Vasakronan fastighetsbeståndet i Linköping till Norrporten för 0,8 miljarder kronor. Dessutom såldes sex fastigheter i Stockholm till London & Regional för 1,9 miljarder kronor.

2005

sålde InfraCity i Upplands Väsby för 1,4 miljarder kronor till Orion Capital Managers.

2007

uppgick projektportföljen till 3,1 miljarder kronor. Vasakronans styrelseordförande Egon Jacobsson avgick och ersattes av Lars V. Kylberg, vice styrelseordförande sedan 1997 och tidigare bland annat koncernchef för Saab-Scania.

VASAKRONAN AB

Box 24234
104 51 Stockholm
Besök: Karlavägen 108, 13 tr
Tfn: 08-783 21 00
Fax: 08-783 21 01

Verkställande direktör
Håkan Bryngelson
Tfn: 08-783 21 05

Koncernkontor

Ekonomi- och finans

Ekonomi- och finansdirektör
Björn Lindström
Tfn: 08-783 21 12
Controller Barbro Brännemo
Tfn: 08-783 21 28
Ekonomichef Thomas Kristoffersson
Tfn: 08-783 21 17
Finanschef Anna Styrud
Tfn: 08-783 21 24

Information

Informationsdirektör Bengt Möller
Tfn: 08-783 21 09
Btr informationschef Eva Kasberg
Tfn: 08-783 21 18

Personal

Personaldirektör Anneli Gardelius
Tfn: 08-783 21 10

Inköp

Inköpsdirektör Mats Carlsson
Tfn: 08-783 23 62

Juridik

Chefjurist Carl Conradi
Tfn: 08-783 21 36

IT

IT-direktör Johanna Emilsson
Tfn: 08-783 21 71

Analys och Värdering

Direktör Rebecca Ernar (barnledig)
Tfn: 08-783 23 22
Tf chef Åsa Linder
Tfn: 08-783 23 98

Kvalitet och miljö

Kvalitetschef Joacim Axelsson
Tfn: 08-783 23 05
Miljöchef Olof Sjöberg
Tfn: 08-783 21 48

FASTIGHETER

Region- och marknadsområdeskontor

REGION STOCKHOLM

vVD, Regionchef Leif Garph
Vice regionchef och chef marknad
Svante Torell
Chef Uthyrning Per Thiberg
VASAKRONAN AB
Box 24245
104 51 Stockholm
Besök: Karlavägen 108, 6 tr
Tfn: 08-783 23 00

Marknadsområde Stockholm City

Chef Charlotta Liljefors Rosell
VASAKRONAN AB
Box 24245
104 51 Stockholm
Besök: Karlavägen 108, 6 tr
Tfn: 08-783 23 00

Marknadsområde Stockholm Östermalm

Chef Kristina Rosqvist
VASAKRONAN AB
Box 24245
104 51 Stockholm
Besök: Karlavägen 108, 6 tr
Tfn: 08-783 23 00

Marknadsområde Stockholm Innerstad

Chef Åsa Lange (barnledig)
Tf chef Bo de Besche
VASAKRONAN AB
Box 24245
104 51 Stockholm
Besök: Karlavägen 108, 6 tr
Tfn: 08-783 23 00

Marknadsområde Storstockholm

Chef Eva Henriksson
VASAKRONAN AB
Box 24245
104 51 Stockholm
Besök: Karlavägen 108, 6 tr
Tfn: 08-783 23 00

Marknadsområde Kista

Tf Chef Svante Torell
VASAKRONAN AB
Box 24245
104 51 Stockholm
Besök: Färögatan 33,
Karlavägen 108, 6 tr
Tfn: 08-522 918 00, 08-783 23 00

Marknadsområde Uppsala

Chef Sture Caesar
VASAKRONAN AB
Box 265
751 05 Uppsala
Besök: Drottninggatan 3
Tfn: 018-18 53 00

REGION ÖRESUND

Regionchef Anders Kjellin
VASAKRONAN AB
Box 334
201 23 Malmö
Besök: Rådmansgatan 10
Tfn: 040-691 71 00

Marknadsområde Malmö Nord

Chef Carl-Johan Gustavsson
VASAKRONAN AB
Box 334
201 23 Malmö
Besök: Rådmansgatan 10
Tfn: 040-691 71 00

Marknadsområde Malmö Syd

Chef Mats Åsemo
VASAKRONAN AB
Box 334
201 23 Malmö
Besök: Rådmansgatan 10
Tfn: 040-691 71 00

Marknadsområde Lund

Chef Mikael Strand
VASAKRONAN AB
Box 144
221 00 Lund
Besök: Fjellievägen 8
Tfn: 046-271 71 31

REGION GÖTEBORG

Regionchef Rolf Åkerman
Chef Uthyrning Bo Törnkvist
VASAKRONAN AB
Ekelundsgatan 1
411 18 Göteborg
Tfn: 031-725 56 00

Marknadsområde Göteborg Väst

Chef Kristina Pettersson Post
VASAKRONAN AB
Ekelundsgatan 1
411 18 Göteborg
Tfn: 031-725 56 00

Marknadsområde Göteborg Öst

Chef Magnus Tengberg
VASAKRONAN AB
Ekelundsgatan 1
411 18 Göteborg
Tfn: 031-725 56 00

Marknadsområde Göteborg Gullbergsvass

Chef Roddy Carlsson
VASAKRONAN AB
Ekelundsgatan 1
411 18 Göteborg
Tfn: 031-725 56 00

TJÄNSTER

VASAKRONAN SERVICE PARTNER AB

VD Pia Clark
Box 24244
104 51 Stockholm
Besök: Karlavägen 100, 4 tr
Tfn: 08-783 10 00



2007 skapade Vasakronan sitt hittills starkaste resultat till följd av en konsekvent strategi att skapa ett attraktivt fastighetsbestånd i Sveriges fem mest expansiva storstäder med nöjda kunder och ett starkt varumärke.

Håkan Bryngelson
verkställande direktör

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