

Lokalhyresmarknaden har varit starkt uppåtgående under 2000 och hyresnivåerna har ökat främst i citykärnorna men också i ytterområden. Ökningen har varit störst i Stockholm, Malmö, Göteborg och de stora universitetsstäderna.

Resultatet efter finansnetto ökade till 460 (437) Mkr. Resultatet har belastats med lösen av framtida räntekostnader med 50 (0) Mkr.

Hyresintäkterna steg med 12 procent till 2 662 (2 380) Mkr.

Investeringar och underhåll i fastigheter uppgick till 1 442 (1 206) Mkr.

Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet har ökat med 26 procent till 34,2 miljarder kronor. För befintligt bestånd var ökningen 20 procent.

Utsikterna för 2001 är att resultatet efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar, kommer att uppgå till cirka 500 Mkr.

EKONOMISKA DATA

Mkr	kv 4-00	kv 4-99	2000	1999	Förändring % 1999/2000
Hyresintäkter	718	614	2 662	2 380	12
Resultat efter finansiella poster	-14	45	460	437	5
Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljningar	-17	2	376	374	1
Kassaflöde från löpande verksamhet	245	206	454	826	-45
Investeringar inklusive fastighetsförvärv	635	472	2 474	2 744	-10
Marknadsvärde, fastigheter	34 193	27 200	34 193	27 200	26
Bokfört värde, fastigheter	19 654	18 159	19 654	18 159	8
Soliditet	35%	38%	35%	38%	-
Vakansgrad, area	6%	8%	6%	8%	-
Vakansgrad, hyra	4%	6%	4%	6%	-

Fastighets- och lokalhyresmarknaderna har fortsatt att

utvecklas positivt och 2000 blev ett mycket starkt år för fastighetsföretagen.

Den svenska ekonomin har under 2000 fortsatt att utvecklas positivt. Sysselsättningen har ökat och tillväxten i ekonomin har legat kring 4 procent. Den privata konsumtionen har ökat med 5 procent. Sverige har idag en låg inflation kring 2 procent, en god tillväxt i näringslivet och en relativt låg räntenivå. De faktorer som påverkar fastighetssektorn är främst utvecklingen av BNP, privata konsumtionen, inflationen och ränteutvecklingen.

Trenden är tydlig mot att industri- och tjänsteföretag renodlar sin verksamhet till kärnaffären och säljer sina fastighetsbestånd till professionella fastighetsaktörer. Den svenska staten var tidig med att göra en renodling i samband med ombildningen av Byggnadsstyrelsen 1993. Telia, SEB, Förenings-Sparbanken och Ericsson är exempel på företag som följt denna strategi. Det finns en tydlig trend i fastighetsbranschen mot en större fokusering av verksamheten till exempelvis kontor, hotell eller köpcentra. Dessutom finns en trend mot att fastighetsbolagen blir större.

Det finns ett utbud av fastigheter till försäljning i de flesta av Vasakronans utvalda 15 städer. Ett trendbrott är att direktavkastningskravet har börjat öka i Stockholm efter en period av nedåtgående krav på direktavkastning över hela landet.

Fastighetsmarknaden i Sverige har präglats av fortsatt omstrukturering. Stockholms Fondbörs har under det senaste året tappat fem av sina fastighetsbolag genom uppköp. En del av dessa utköp har berott på strukturaffärer och en del har haft sin grund i att rabatten på svenska börsnoterade fastighetsbolag varit stor under ett flertal år. Diligentia köptes i januari upp av Skandia. Piren köptes i januari upp av holländska Rodamco. Drott köpte i februari Blader. Ett nybildat företag med ägare som Sjätte AP-Fonden och Norrportens företagsledning, NS Holding, köpte under hösten Norrporten. AP Fastigheter köpte sedan Diös.

Ericsson har sålt samtliga sina fastigheter i Sverige till bland annat AP Fastigheter, Drott, Kungsleden och Vasakronan. Ericsson har också tecknat avtal för stora nya fastighetsexploateringar i Stockholm och Göteborg.

Under andra halvåret 2000 har rabatten på börsnoterade fastighetsbolag minskat och aktiekursutvecklingen har varit positiv för fastighetssektorn under 2000.

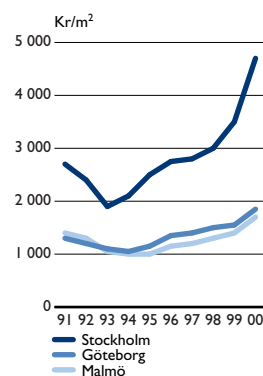
Lokalhyresmarknaden har utvecklats mycket positivt. Efterfrågan på centrala lokaler har varit mycket stark i kombination med ett lågt utbud av lediga lokaler.

Vakanserna har sjunkit i hela landet och på vissa delmarknader i storstäderna är vakansgraden i princip noll. Med de sjunkande vakansgraderna i centrala lägen har också hyresnivåerna ökat kraftigt, främst i Stockholm där nu enstaka hyreskontrakt tecknats på nivåer mellan 6 000–7 000 kr/m². Det är svårt att finna kontorslokaler i Stockholms City, speciellt större ytor. Hyresuppgången under året har varit i storleksordningen 45 procent.

I Göteborg och Malmö har hyresuppgången under 2000 varit i storleksordningen 20–25 procent. Hyresnivåerna ligger i intervallet 1 500–2 000 kr/m². I de stora universitetsstäderna är uppgången i samma storleksordning. Uppgången på andra marknader i Sverige är också påtaglig.

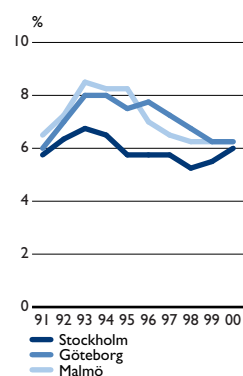
I Stockholm har flera nya byggprojekt startats och under de närmaste tre–fyra åren kan det komma tillskott på i storleksordningen en miljon kvadratmeter kontorsytor, främst utanför city.

HYRESNIVÅER, KONTOR I BÄSTA LÄGE



Hyresutvecklingen har varit stark under de senaste åren.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, KONTOR I BÄSTA LÄGE



Direktavkastningen i Stockholm har börjat öka igen mot bakgrund av att det i fastighetsmarknaden finns förväntningar på att hyresnivåerna nått en högsta nivå.

Kraftig omstrukturering

av fastighetsbeståndet för att fokusera mot kommersiella lokaler på utvalda orter

Vasakronan har renodlat fastighetsbeståndet till kommersiella lokaler och då främst kontor i Stockholm, Malmö, Göteborg och 12 andra städer med god utvecklingspotential. Under 2000 förvärvades fastigheter för 1,3 miljarder kronor. Samtidigt har fastigheter avyttrats för 0,3 miljarder kronor.

Vasakronan har under perioden 1994–2000 totalt förvärvat fastigheter för 10 933 Mkr och avyttrat fastigheter för 10 343 Mkr med en reavinst på 3 211 Mkr.

FASTIGHETSAFFÄRER

Mkr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Totalt
Försäljning	50	415	577	6 541	2 192	277	291	10 343
Reavinst	17	61	144	2 008	834	63	84	3 211
Förvärv	64	148	246	2 357	4 992	1 809	1 317	10 933

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Kontraksdatum	Ort	Fastighet	Säljare	Köpeskillning ¹ Mkr	Tillträdesdag	Hyresintäkter helår	Driftöverskott helår
2000-01-14	Stockholm	Estländaren 10	SIFO Group AB	22	2000-06-14	4	3
2000-02-24	Stockholm	Gamen 10	Skanska Mark o Expl. AB	151	2000-02-29	16	15
2000-04-03	Stockholm	Lagern 11	Skanska Fastigheter AB	328	2000-09-01	26	24
2000-06-29	Lund	Nya Vattentornet 2	Ericsson	330 ²	2000-06-29	32	26
2000-09-01	Malmö	St Jörgen 7	IKANO	77	2000-09-01	6	5
2000-09-01	Malmö	Oscar 30	IKANO	124	2000-09-01	10	8
2000-10-04	Stockholm	Djurö 8:6 (del av)	Amplion Fast. Mälardalen AB	2	2000-10-04	0	0
2000-10-06	Stockholm	Minan 4	Bergman & Beving AB	122	2000-11-01	7	6
2000-10-06	Stockholm	Kurland 11	Hörntanden Fastighets AB	74	2000-11-01	4	2
2000-11-01	Stockholm	Lagern 6	Karolinska Institutet m fl	87	2000-11-01	4	2
Summa				1 317		109	91

¹ Köpeskillningen inkluderar lagfartskostnader.

² Avser aktieförvärv om 52 Mkr – motsvarande fastighetsvärde om 330 Mkr.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Kontraksdatum	Ort	Fastighet	Köpare	Köpeskillning Mkr	Frånträdesdag	Hyresintäkter helår	Driftöverskott helår
2000-01-04	Växjö	Del av Växjö 10:51	Toros AB	14	2000-01-04	0	0
2000-02-01	Stockholm	Mälärhöjden 1:1 m fl	Skolfastigheter i Stockholm (Sisab)	1	2000-02-01	0	0
2000-03-01	Göteborg	Annedal 23:1	BRF Äpplet	18	2000-03-01	2	1
2000-03-21	Kristianstad	Kristianstad 4:28	Kristianstads Kommun	3	2000-04-01	0	0
2000-04-04	Stockholm	Grönlandet Södra 13	Skanska Fastigheter AB	153	2000-09-01	6	2
2000-06-14	Arvidsjaur	Orren 3	Per Johansson	1	2000-06-15	0	0
2000-06-30	Strömsund	Risselås 1:28–32	Starta Eget Boxen ION AB	1	2000-07-03	1	0
2000-07-04	Stockholm	Mosebacke 10	Riksteatern	52	2000-09-28	5	2
2000-09-01	Växjö	Del av Växjö 10:51	IKANO	6	2000-09-01	0	0
2000-11-15	Göteborg	Livered 1:329	Stigberget Fast.utv. AB	29	2000-12-01	4	2
2000-12-05	Umeå	Hugin 1 (del av)	Calico nr 2043 AB	13	2001-03-01	3	1
Summa				291		21	8

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för 2000 ökade med 282 Mkr och uppgick till 2 662 (2 380) Mkr, en ökning med 12 (13) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 8 (4) procent och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var 4 (9) procent. Genomsnittlig hyresintäkt uppgick till 992 (899) kr/m² och för kontorslokaler var den genomsnittliga hyresintäkten 1 134 (1 074) kr/m².

Under året har kontrakt motsvarande 252 (226) Mkr i årshyra omförhandlats och hyrorna har ökat med i genomsnitt 39 (33) procent. Totalt har 9 (9) procent av hyresportföljen omförhandlats under 2000. Eftersom huvuddelen av omtecknade kontrakt börjar gälla under fjärde kvartalet blir intäktspåverkan för 2000 begränsad. De största hyreskontrakten har tecknats med PRV och Boston Consulting Group i Stockholm, Åhléns och H&M i Göteborg samt Trygg-Hansa i Malmö.

Av hyresintäkterna var 140 (102) Mkr fastighetsskatt som betalades av hyresgästerna vilket motsvarar 91 (84) procent av fastighetsskatten.

Den genomsnittliga löptiden i kontraktportföljen uppgick till 3,9 (4,5) år. Huvuddelen av om- och nytecknade kontrakt har en löptid på 3 till 5 år. Av antalet hyresavtal är 90 procent under 1 Mkr i årshyra, vilket speglar den mångfald som idag finns i hyresportföljen. Inte heller för 2000 har indexuppräknings av hyrorna kunnat göras på grund av utvecklingen av Konsumentprisindex.

Vakansgraden

Vakansgraden uppgick vid årsskiftet till 6 (8) procent av lokalarean, motsvarande 151 000 (218 000) m². Beräknat hyresbortfall var lägre, 4 (6) procent, motsvarande 113 (148) Mkr beroende på att vakanserna uppstått i lokaler med hyror som är lägre än genomsnittet.

Stora investeringar och underhållsarbeten är på väg att färdigställas. När dessa utvecklingsprojekt successivt färdigställs

och hyresgästerna kan börja flytta in kommer vakansgraden att minska.

Under 2000 har Vasakronan nyuthyrt 135 000 (76 000) m² och omtecknat totalt 234 000 (206 000) m².

Hyresgäster

De tio största hyresgästerna utgörs förutom SEB och Scandic av statliga myndigheter. Med dessa hyresgäster finns ett stort antal kontrakt med olika löptider och förhandlingsmotparter. Summan av alla kontrakt som de tio största hyresgästerna svarar för representerar 42 (47) procent av hyresintäkterna.

Andelen statliga hyresgäster har minskat till följd av genomförda fastighetsförvärv och uppgår till 43 (47) procent. Andelen övriga hyresgäster har under 2000 ökat från 53 procent till 57 procent.

Driftkostnader

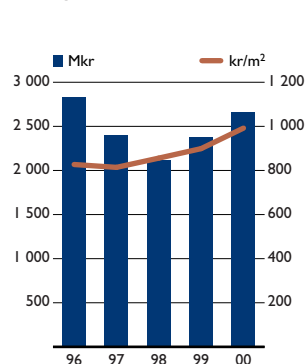
I driftkostnader ingår kostnader för energi, bränsle och vatten, fastighetsdrift- och administration, tomträttsavgäld, regionkontor samt IT.

Driftkostnaderna minskade med 11 Mkr och uppgick till 617 (628) Mkr, vilket motsvarar 230 (237) kr/m², en minskning med 2 (ökning med 21) procent. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var 3 (ökning med 9) procent och effekten av förvärv och avyttringar var en ökning med 1 (12) procent.

Underhåll och hyresgäst Anpassningar

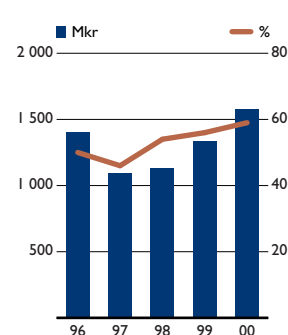
Kostnader för underhåll och hyresgäst Anpassningar ökade med 20 Mkr och uppgick till 314 (294) Mkr, vilket motsvarar 117 (111) kr/m², en ökning med 7 (minskning med 16) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 3 (minskning med 24) procent och effekten av förvärv och avyttringar motsvarar en ökning med 4 (8) procent. En stor del av underhållskostnaderna är relaterad till de stora projekt som pågår främst i Stockholm.

HYRESINTÄKTER



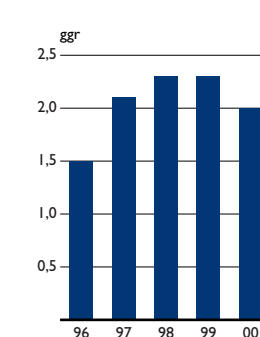
Eftersom endast 10–15 procent av hyresportföljen omförhandlas varje år har genomsnittshyran under en femårsperiod ökat från 861 till 992 kr/m². Detta trots den stora uppgången på hyresmarknaden under de senaste åren.

DRIFTÖVERSKOTT (Mkr)
DRIFTÖVERSKOTTSMARGINAL (%)



Driftöverskottsmarginalen har förbättrats främst till följd av högre hyresintäkter.

KASSAFLÖDESMÄSSIG
RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Resultatet täcker räntekostnaderna två gånger vilket är Vasakronans mål.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med 1 procent på taxeringsvärdet för kontor och butiker. För 2000 uppgick fastighetsskatten till 154 (121) Mkr. Ökningen förklaras av de nya taxeringsvärden som kom 2000 samt av fastighetsförvärv. Eftersom 140 (102) Mkr vilket motsvarar 91 (84) procent betalas av hyresgästerna reduceras kostnadsökningen.

Driftöverskott

Driftöverskottet förbättrades med 240 Mkr och uppgick till 1 577 (1 337) Mkr, en ökning med 18 (18) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 13 (11) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 5 (7) procent. Driftöverskottsmarginalen stärktes till 59 (56) procent. Orsaken till denna förbättring är att hyresintäkterna ökade med 282 Mkr. Samtidigt ökade kostnaderna för drift, underhåll och fastighetsskatt med 42 Mkr. Direktavkastningen förbättrades och uppgick till 8,3 (7,7) procent.

Avskrivningar fastigheter

Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år, vilket överensstämmer med skattemässiga avskrivningar. Avskrivningarna ökade med 31 Mkr, och uppgick till 378 (347) Mkr. Ökningen beror på fastighetsköp och investeringar.

Avskrivningstider varierar mellan olika fastighetsbolag. Hade Vasakronan valt att skriva av kontors- och butiksfastigheter med 1 procent per år så skulle avskrivningarna uppgått till 198 Mkr. Resultat efter finansiella poster hade då förbättrats med 180 Mkr och uppgått till 640 Mkr.

Resultat fastighetsförsäljningar

Under 2000 såldes fastigheter för 291 (277) Mkr med en reavinst på 84 (63) Mkr. Den totala försäljningslikviden 291 Mkr var 13 procent högre än det bedömda marknadsvärdet på 258 Mkr som fastighetsvärderingarna vid årsskiftet 1999/2000 visade.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

I övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader ingår hyresgäst- och konferensservice som huvudsakligen bedrivs av Vasakronan Service Partner. Intäkterna uppgick till 37 (31) Mkr och resultatet var 5 (3) Mkr. Vasakronan Service Partner AB driver verksamhet i Stockholm.

Central administration och marknadsföring

I centrala administrations- och marknadsföringskostnader ingår kostnader för styrelse, verkställande direktör, koncernstabber och koncerngemensam marknadsföring. Kostnaden för central administration och marknadsföring uppgick till 82 (38) Mkr. Detta motsvarar 31 (14) kr/m² eller 3,1 (1,6) procent av hyresintäkterna. Kostnaderna ökade med 44 Mkr. Ökningen beror till 41 Mkr på den engångsintäkt som uppstod 1999 i samband med lösen av oantastbar pensionsskuld och antastbar pensionsavsättning.

ANALYS AV KONTRAKTSFÖLJEN 2000-12-31

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr ¹	Andel, %
2001	901	386	14
2002	704	555	20
2003	642	451	16
2004	256	347	12
2005	122	315	11
2006–	122	711	25
Bostäder	1 205	43	2
Totalt	3 952	2 808	100

10–15 procent av kontraktportföljen omförhandlas årligen. Målet är att ha en väl spridd kontraktportfölj över en femårsperiod.

¹ Den totala kontraktportföljen med angivna årshyror gäller per 2000-12-31.

LOKALTYPEN 2000-12-31

	Lokalarea, 1 000 m ²	Area, %	Hyresvärde, kr/m ²
Kontorslokaler	1 799	67	1 134
Butiker	204	8	1 020
Garage/Förråd	294	11	307
Bostäder	69	2	1 030
Övrigt	321	12	874
Totalt	2 687	100	992

Vasakronan är ledande i Sverige på kommersiella lokaler i central lägen. Genom förvärv av centralt belägna fastigheter har andelen butikslokaler ökat till 8 procent.

STÖRSTA HYRESGÄSTER 2000-12-31

	Uthyrd area, 1 000 m ²	Antal kontrakt	Antal motparter	Andel av hyresintäkter, %
SEB	157	39	13	10
Polismyndigheten	209	48	20	8
Skattemyndigheten	135	38	15	6
Försvaret	112	24	19	5
Länsstyrelsen	101	25	13	4
Domstolsverket	77	37	10	4
SCB	38	5	3	2
Lantmäteriet	46	16	6	2
Scandic	50	2	2	1
Socialstyrelsen	14	4	1	1
Totalt, tio hyresgäster	939	238	102	42

Hyresgästmixen har förändrats sedan bolagets start för att få en bättre riskspridning i hyresgästportföljen. SEB är nu den största hyresgästen.

VAKANSGRAD 2000-12-31

Region	Lokalarea, 1 000 m ²	Area, %	Hyra, %
Syd	36	6	3
Väst	7	2	1
Stockholm	90	7	5
Nord	18	5	4
Totalt	151	6	4

Den allt lägre vakansgraden speglar marknadens allt större efterfrågan på effektiva kontorslokaler och Vasakronans förmåga att hyra ut.

Finansiella poster

Ränteutäkter och kostnader ökade netto med 165 Mkr och uppgick till 746 (581) Mkr. 50 (0) Mkr beror på lösen av framtida räntekostnader vilket i motsvarande grad förbättrat det framtida finansnettot, varav 44 Mkr förbättrar finansnettot 2001. Av resterande ökning uppgående till 115 Mkr beror 165 Mkr på en högre genomsnittlig upplåning till följd av fastighetsköp och investeringar. Detta har motverkats av en lägre genomsnittlig räntenivå som givit en positiv resultat effekt på 50 Mkr.

Likvida medel uppgick den 31 december 2000 till 368 (359) Mkr. Därtill kommer outnyttjade kreditlöften på 7 094 (6 990) Mkr.

Räntebärande skulder var vid årsskiftet 12 312 (10 402) Mkr och netto räntebärande skulder uppgick till 11 944 (10 043) Mkr, en ökning med 1 901 Mkr. Ökningen beror på fastighetsköp och investeringar. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 11 157 (8 685) Mkr.

Den genomsnittliga låneräntan minskade till 6,2 (6,5) procent. Den 31 december 2000 var den genomsnittliga låneräntan 5,2 (6,3) procent. Minskningen beror på lösen av framtida räntekostnader.

Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 (2,3). Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningen för upplåningen 1,8 (2,4) år.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster under 2000 ökade till 460 (437) Mkr. I resultatet ingår kostnad avseende bonusavsättning E V A med 46 (30) Mkr. Av detta redovisas 36 (24) Mkr i driftkostnader, 8 (5) redovisas i central administration och marknadsföring och 2 (1) Mkr redovisas i övriga rörelseintäkter och -kostnader. Dessutom ingår en intäkt på 25 (0) Mkr avseende återbetalning av SPP-överskott. Av detta redovisas 21 Mkr i driftkostnader och 4 Mkr i central administration och marknadsföring. Kostnad för lösen av framtida räntekostnader ingår i resultatet med 50 (0) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar, uppgick till 376 (374) Mkr. Justerat för lösen av framtida räntekostnader 50 (0) Mkr samt intäkt vid lösen av pensionsskuld 0 (41) Mkr ökade resultatet med 28 procent och uppgick till 426 (333) Mkr.

Skatter

Årets effektiva skattesats uppgick till 28 (23) procent, vilket medför 126 (101) Mkr i skattekostnad. Ökningen av skattesatsen 2000 beror till 3 procentenheter på återbäring av skatt 1999 och till 2 procentenheter på upplösning av pensionsreserv 1999.

Kommentarer till balansräkningen

Sysselsatt kapital

Sysselsatt kapital ökade med 1 999 Mkr till 19 034 (17 035) Mkr. Köp och försäljning av fastigheter ökade sysselsatt kapital med 1 032 (1 597) Mkr.

Under 2000 uppgick investeringarna till 2 474 (2 744) Mkr. Av dessa utgjorde 1 317 (1 809) Mkr fastighetsförvärv och 1 157 (935) Mkr investeringar i fastigheter och anläggningar. Under 2000 har Vasakronan investerat framförallt i Stockholm.

Avskrivningar uppgick till 391 (358) Mkr. Genom att investeringar i fastigheter och anläggningar översteg avskrivningar med 766 (577) Mkr ökade sysselsatt kapital med motsvarande belopp.

Räntebärande skulder, netto

Koncernens räntebärande skulder netto ökade till följd av fastighetsköp och investeringar med 1 901 Mkr till 11 944 (10 043) Mkr. Likvida medel ökade med 9 Mkr till 368 (359) Mkr och räntebärande skulder brutto ökade med 1 910 Mkr till 12 312 (10 402) Mkr. Av räntebärande skuld brutto var 45 procent kortfristig och 55 procent långfristig. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,0 år.

För sin kortfristiga upplåning har Vasakronan AB av Standard & Poor's erhållit högsta domestika rating K1. Det långfristiga MTN-programmet har bibehållit kreditbetyget BBB+ men med tillägget "negative outlook". Vasakronans upplåning görs utan pantsättning.

Eget kapital

Eget kapital ökade med 158 Mkr till 7 751 (7 593) Mkr motsvarande årets resultat 315 Mkr och betald utdelning -157 Mkr.

Avkastning

Avkastning på sysselsatt kapital ökade till 6,4 (6,0) procent. Avkastning exklusive resultat från fastighetsförsäljningar ökade till 5,9 (5,6) procent.

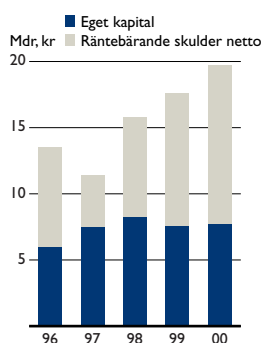
Avkastning på eget kapital var oförändrat 4,1 procent. Avkastning exklusive resultat från fastighetsförsäljningar minskade till 3,3 (3,5) procent.

Soliditet och skuldsättningsgrad

Soliditeten minskade till 35 (38) procent beroende på att balansomslutningen ökade med 2,2 miljarder kronor på grund av i huvudsak fastighetsförvärv och investeringar. Skuldsättningsgraden ökade till 1,6 (1,3).

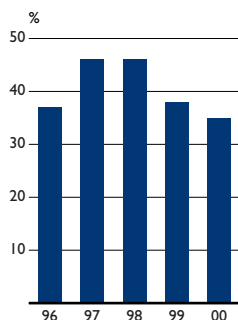
Vasakronans policy är att synlig soliditet långsiktigt ska uppgå till lägst 35 procent. Den justerade soliditeten uppgick vid årsskiftet till 48 (47) procent. Ytterligare upplåningsutrymme kan skapas genom fastighetsförsäljningar och uppskrivning av fastighetsbeståndet.

KAPITALSTRUKTUR



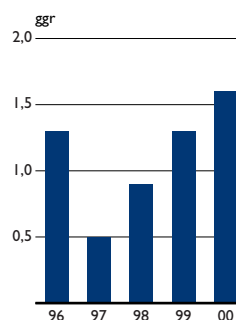
Andelen räntebärande skulder netto har ökat till följd av fastighetsköp och investeringar.

SOLIDITET



Vasakronans soliditet har sjunkit till 35 procent. Den justerade soliditeten uppgår till 48 procent.

SKULDSÄTTNINGSGRAD



Skuldsättningsgraden har ökat till följd av en aktiv tillväxtstrategi.

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet minskade med 372 Mkr och uppgick till 454 (826) Mkr. Justerat för förändringar i kortfristiga fordringar och skulder ökade kassaflödet med 16 Mkr.

Resultat före finansiella poster med återläggning av avskrivningar och övriga ej likviditetspåverkande poster, vilket i huvudsak består av reavinster, förbättrades med 251 Mkr. Denna förbättring beror till största delen på ett ökat driftöverskott. Netto ränteintäkter och räntekostnader ökade med 213 Mkr till följd av en ökad upplåningsvolym. Ökningen av kortfristiga fordringar minskade kassaflödet med 240 Mkr. Detta är i huvudsak en periodiseringseffekt beroende på högre hyresfordringar än normalt. De högre hyresfordringarna sammanhänger med införandet av ett nytt hyressystem. Minskningen av kortfristiga skulder reducerade kassaflödet med 148 Mkr, vilket beror på det fastighetsförvärv som gjordes i samband med årsskiftet 1999/2000 och som redovisades som ökning av kortfristiga skulder för att 2000 minska kortfristiga skulder och samtidigt öka räntebärande skulder med motsvarande belopp.

Det fastighetsbestånd som Vasakronan ägde den 1 januari 2001 beräknas under innevarande år generera ett kassaflöde från den löpande verksamheten på cirka 900 Mkr.

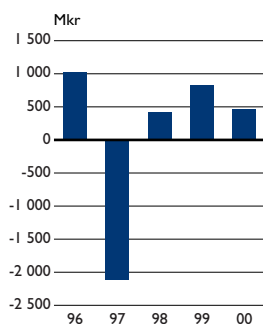
Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet uppgick till -1 923 (-1 983) Mkr, en minskning med 60 Mkr. Investeringar ökade med 222 Mkr och uppgick till 1 157 (935) Mkr. Förvärv av fastigheter minskade med 492 Mkr och uppgick till 1 317 (1 809) Mkr. Sålda fastigheter ökade med 16 Mkr och uppgick till 291 (275) Mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

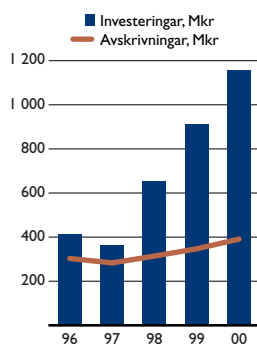
Kassaflödet uppgick till 1 478 (1 164) Mkr en ökning med 314 Mkr. Räntebärande skulder ökade med 1 635 (2 370) Mkr, den lägre ökningstakten beror på färre fastighetsförvärv under 2000. Utbetalad utdelning minskade till 157 (982) Mkr. 1999 ingick en extra utdelning på 616 Mkr i samband med statens övertagande av Specialfastigheter AB.

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



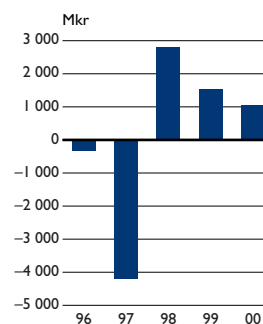
Kassaflödet har varit positivt under senare år. Variationerna i kassaflödet beror på periodiseringseffekter i rörelseskulder som i huvudsak beror på fastighetsaffärer.

INVESTERINGAR OCH AVSKRIVNINGAR I BYGGNADER



Investeringar för att öka fastigheternas attraktivitet på marknaden med kvalitetshöjningar, miljöåtgärder och IT-satsningar har ökat under de senaste åren.

FASTIGHETSKÖP/ FÖRSÄLJNING, NETTO



Fastighetsportföljen har omstrukturerats kraftigt under senare år. Fastigheter för 9 miljarder kronor såldes och fastigheter för nästan 10 miljarder kronor har förvärvats under de senaste fyra åren.

Personal

Medelantalet anställda under verksamhetsåret 2000 var 351 (348) personer. Medelåldern var 43,6 år och medelanställningstiden 5,3 år.

Moderbolaget

Hysesintäkterna för moderbolaget Vasakronan AB uppgick under 2000 till 2 329 (2 101) Mkr. Intäkterna från externa förvaltningsuppdrag var 7 (8) Mkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster blev 441 (461) Mkr.

Moderbolagets köp från andra koncernbolag uppgick till 1 (3) Mkr. Moderbolagets försäljning till andra koncernbolag exklusive fastigheter var 3 (3) Mkr.

Likvida medel var på balansdagen 361 (354) Mkr. Investeringarna inklusive fastighetsförvärv under året uppgick till 1 667 (1 730) Mkr. Räntebärande skulder uppgick till 12 312 (10 402) Mkr. Av dessa skulder var 5 573 (4 557) Mkr kortfristiga och 6 739 (5 845) Mkr långfristiga.

Utdelning

Styrelsen i Vasakronan AB föreslår bolagsstämman en utdelning om 165 (157) Mkr.

Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma äger rum tisdagen den 24 april 2001 kl 16.00 på Vasakronans koncernkontor, Karlavägen 108 i Stockholm.

Utsikter för 2001

Trots tendenser till avmattning i konjunkturen kommer Vasakronans hyresintäkter att öka på grund av högre hyror i omförhandlade kontrakt och minskade vakanser. Drift- och underhållskostnader ökar i en lägre takt än hyresintäkterna, vilket leder till ett förbättrat driftöverskott. Avskrivningarna ökar till följd av investeringar och genomförda fastighetsförvärv. Finansnettot kommer att minska till följd av lösen av framtida räntekostnader under 2000.

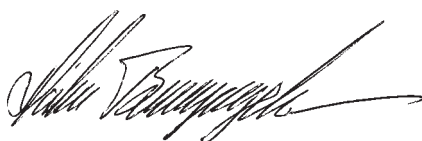
Vasakronans prognos är att resultatet efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar, kommer att öka till cirka 500 Mkr.

Befintligt fastighetsbestånd per 1 januari 2001 beräknas generera ett kassaflöde från den löpande verksamheten på cirka 900 Mkr.

Mkr	Prognos 2001	Utfall 2000
Hysesintäkter	2 900	2 662
Driftkostnader	-650	-612
Underhåll	-350	-314
Fastighetsskatt	-180	-154
Avskrivningar	-430	-378
Central administration och marknadsföring	-90	-82
Finansnetto	-700	-746
Resultat efter finansnetto¹	500	376
Resultat fastighetsförsäljningar	0	84

¹ före fastighetsförsäljningar

Stockholm den 13 februari 2001



Håkan Bryngelson
Verkställande direktör

Kraftigt ökade marknadsvärden under det senaste året

till följd av ökade hyresnivåer och en stabil hyresportfölj

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Mkr	Kontrakterad årshyra ¹	Driftöverskott ²	Direktavkastning, % ³	Bokfört värde ⁴	Marknadsvärde
Region Syd					
Malmö	317	196	7	2 889	3 841
Lund	69	35	6	544	748
Kristianstad	44	25	15	164	328
Växjö	50	23	7	313	475
Linköping	54	30	10	311	534
	534	309	7	4 221	5 926
Region Väst					
Göteborg	245	181	10	1 886	2 715
Jönköping	91	62	12	532	795
Karlstad	68	46	14	320	535
Örebro	89	67	12	537	782
	493	356	11	3 275	4 827
Region Stockholm					
Stockholm					
– City	226	168	8	2 133	3 590
– Gamla Stan	43	36	18	205	544
– Vasastan	69	55	7	752	1 306
– Östermalm	408	323	14	2 362	5 956
– Övriga innerstaden	240	189	13	1 494	3 879
– Norra storstockholm	279	192	10	1 851	2 770
– Södra storstockholm	90	63	13	491	1 042
– InfraCity	125	80	10	774	1 450
Uppsala	66	43	10	440	675
	1 545	1 149	11	10 502	21 212
Region Nord					
Sundsvall	113	75	12	639	860
Gävle	90	59	13	439	647
Umeå	41	23	10	233	330
Luleå	54	32	9	345	392
	298	189	11	1 656	2 229
Summa	2 870	2 003	10	19 654	34 193
Kostnad för lokal fastighetsadministration		-120			
Totalt		1 883			

¹ Samtliga gällande hyreskontrakt per 1 januari 2001 omräknade till helår.

² Driftöverskott omräknat med gällande hyreskontrakt per 1 januari 2001.

³ Direktavkastning beräknat på driftöverskott och bokfört värde per 31 december 2000.

⁴ Exklusive pågående projekt.

GEOGRAFISK ANALYS AV FASTIGHETSVÄRDEN, JÄMFÖRBARA FASTIGHETER

Mkr	2000	1999	Förändring, %
Stockholm	18 660	14 801	26
Malmö	3 643	3 278	11
Göteborg	2 715	2 223	22
Övriga 12 städer	6 730	6 060	11
Totalt	31 748	26 362	20

Vasakronans fastighetsbestånd på jämförbara fastigheter har ökat i värde med 20 procent mellan 1999 och 2000. Det totala marknadsvärdet uppgår till 34,2 miljarder kronor.

Vid årsskiftet 2000/2001 genomförde NewSec Analys på uppdrag av Vasakronan en bedömning av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Fastigheterna värderades även vid de tre föregående årsskiftena enligt samma grundläggande principer. Innan dess värderades det samlade fastighetsbeståndet i samband med köpet av fastigheterna 1993.

Marknadsvärdering

Den externa värderingen har omfattat samtliga fastigheter utom de fastigheter som köpts under andra halvåret 2000, vilka har internvärderats.

Marknadsvärdet för Vasakronans fastighetsbestånd bedöms till 34,2 (27,2) miljarder kronor, en ökning med 7,0 miljarder kronor. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd inklusive investeringar uppgick till 5,4 miljarder kronor, vilket motsvarar 20 procent. Effekten av köp och försäljningar var 1,0 miljard kronor och investering 1,1 miljarder kronor.

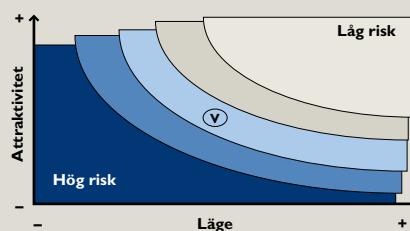
Det bokförda värdet för motsvarande fastigheter är 19,7 (18,2) miljarder kronor, exklusive pågående projekt. I värderingen ingår endast sådan exploateringsmark som med stor sannolikhet kan komma att realiseras i en nära framtid och där marknadsvärdet därigenom kan bedömas med stor sannolikhet.

Värderingsunderlag

Underlag för NewSec Analys är de uppgifter Vasakronan lämnat om lokalhyreskontrakt, vakanta lokaler, löpande drift- och underhållskostnader samt planerade investeringar och större underhållsåtgärder. Uppgifter från NewSecs marknadsdatabaser har legat till grund för bedömningar av marknadshyror, normala drift- och underhållskostnader, fastighetsmarknadens direktavkastningskrav samt utbuds-/ efterfrågesituation på hyresmarknaden i respek-

MARKNADSPPOSITION

Marknadspositionen redovisas vid respektive ort i diagram med fem klasser där fastigheter med bra läge och hög attraktivitet placerats i det gröna fältet, medan fastigheter med lägre attraktivitet placerats i det blå fältet. Siffrorna i diagrammet hänvisar till motsvarande fastighet i tabellen för fastighetsinnehav. Det viktade medelvärdet (V) visar portföljstyrkan på respektive ort/delmarknad.



MARKNADSVÄRDERING

Mdr kr	2000	1999	1998
Externt värderade fastigheter	33,7	25,5	21,9
Internt värderade fastigheter	0,5	1,7	0,4
Totalt	34,2	27,2	22,3

VÄRDEBEDÖMNINGEN HAR BASERATS PÅ FÖLJANDE AVKASTNINGSKRAV FÖR FASTIGHETSBESTÅNDET

Vägda medelvärden	Stockholm Innerstad	Stor-Stockholm	Göteborg	Malmö	Regionstäder
Kalkylränta (%)	8,2	9,3	8,5	8,4	9,6
Direktavkastningskrav för restvärdebedömning (%)	6,6	7,9	6,9	6,8	8,0

tive ort. Även ortsprisjämförelser har skett. Samtliga fastigheter har besiktigats. Ombesiktningar sker årligen för en tredjedel av fastigheterna för att fånga upp större förändringar avseende ombyggnader, hyresgästpassningar, med mera.

Värderingsmetod

Värdebedömningen har baserats på kassaflödeskalkyler. Prognostiserade driftöverskott och investeringar har nuvärdesberäknats under en kalkylperiod av normalt fem år, dels av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Till grund för de beräknade framtida driftöverskotten ligger en analys av hyresavtal samt marknadsanalys.

Marknadsanalysen ger förutsättningar för prognos om framtida kassaflöden i respektive fastighet. Kostnader för in-

vesteringar och underhåll har bedömts utifrån NewSecs analyser och information från Vasakronan. För restvärdebedömningen har ett direktavkastningskrav, baserat på analyser av genomförda transaktioner och erfarenheter av marknadsutvecklingen, åsatts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Marknadsbedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer framtagna av Svenskt Fastighetsindex.

I värdebedömningarna används en kalkylränta som baserats på följande makroekonomiska bedömning;

- riskfri realränta 4 procent
- genomsnittlig inflation 1,5 procent
- riskpremie för fastighetsinvestering cirka 1–7 procent beroende på läge, fastighetstyp, standard och hyressituation.

Koncernen i sammandrag 1994–2000

Belopp i Mkr om annat ej anges

Under Vasakronans första sex år har verksamheten renodlats till kommersiella lokaler på 15 orter. Fastigheter för 10,9 miljarder har förvärvats och fastigheter för 10,3 miljarder kronor har sålts i denna process.

1994 och 1995 redovisas proforma då utfallet för dessa år har justerats så att de inte innehåller de ändamålsfastigheterna som ingick i Vasajorden och Vasakronan Krim.

Resultatet har varierat under perioden främst beroende på att denna renodling skapat reavinsten vid fastighetsförsäljningarna.

Underhållskostnaderna har gått ned under perioden beroende på att det vid starten av Vasakronan fanns ett eftersatt underhåll i vissa fastigheter. Under den senaste tre åren har investeringarna i fastigheterna ökat. Investeringarna har skett främst i Stockholm och Malmö.

RESULTATRÄKNING

	1994 proforma ¹	1995 proforma ¹	1996	1997	1998	1999	2000
Hysesintäkter	2 862	2 858	2 832	2 396	2 110	2 380	2 662
Driftkostnader	-597	-608	-636	-597	-520	-628	-617
Underhåll	-675	-709	-691	-596	-351	-294	-314
Fastighetskatt	-	-	-102	-110	-108	-121	-154
Driftöverskott	1 590	1 541	1 403	1 093	1 131	1 337	1 577
Avskrivning fastigheter	-286	-301	-305	-283	-314	-347	-378
Bruttoresultat	1 304	1 240	1 098	810	817	990	1 199
Resultat fastighetsförsäljningar	17	61	144	2 008	834	63	84
Övriga rörelseintäkter och kostnader	18	10	11	0	1	3	5
Central administration och marknadsföring	-48	-63	-70	-132	-79	-38	-82
Rörelseresultat	1 291	1 248	1 183	2 686	1 573	1 018	1 206
Finansnetto	-525	-611	-921	-461	-459	-581	-746
Resultat efter finansiella poster	766	637	262	2 225	1 114	437	460
Skatt	-214 ²	-178	-71	-611	-284	-116	-144
Minoritetens andel av resultatet	-	-	-	-	-	-	-1
Årets resultat	552	459	191	1 614	830	321	315

¹ Historiskt utfall har justerats för de sålda enheterna Vasajorden och Vasakronan Krim.

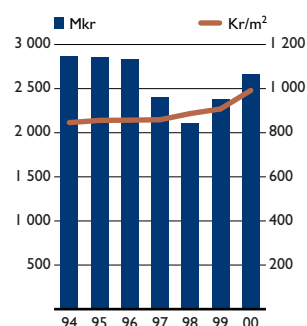
² Beräknat med 28 procent schablonskatt.

BALANSRÄKNING

	941231 proforma ¹	951231 proforma ¹	961231	971231	981231	991231	001231
Tillgångar							
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	19
Fastigheter och anläggningar	15 195	15 108	15 005	13 059	17 022	19 201	21 060
Finansiella anläggningstillgångar	19	19	26	25	23	20	28
Kortfristiga fordringar	444	430	452	531	421	469	736
Likvida medel	758	574	718	2 642	352	359	368
Summa tillgångar	16 416	16 131	16 201	16 257	17 818	20 049	22 211
Eget kapital och skulder							
Eget kapital	6 331	6 095	5 986	7 504	8 254	7 593	7 751
Minoritetsintresse	-	-	-	-	-	-	1
Avsättningar	329	369	385	744	718	470	505
Icke räntebärande skulder	1 949	1 793	1 836	1 794	1 311	1 593	1 654
Räntebärande skulder	7 807	7 874	7 994	6 215	7 535	10 393	12 300
Summa eget kapital och skulder	16 416	16 131	16 201	16 257	17 818	20 049	22 211

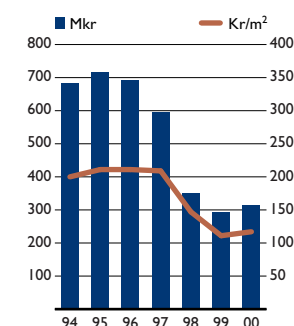
¹ Historiskt utfall har justerats för de sålda enheterna Vasajorden och Vasakronan Krim.

HYRESINTÄKTER



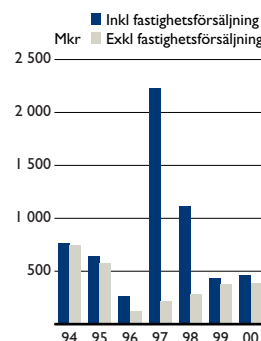
Hyresintäkterna har ökat beroende på högre hyresnivåer, lägre vakanser och ett förändrat fastighetsbestånd.

UNDERHÅLL



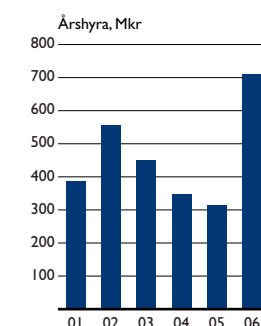
Nivån på underhållskostnader har sjunkit till drygt 100 kr/m² vilket är att betrakta som en normalnivå med nuvarande projektportfölj.

RESULTAT EFTER FINANSNETTO



Vasakronan har under de senaste fyra åren haft ett resultat efter finansnetto exklusive fastighetsförsäljningar som stadigt stigit.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT



Hyresportföljen är välbalanserad med omförhandling av 10-15 procent av hyreskontrakten årligen.

NYCKELTAL

	1994 proforma ¹	1995 proforma ¹	1996	1997	1998	1999	2000
Fastighetsrelaterade							
Bokfört värde	14 527	14 848	14 771	12 777	16 508	18 159	19 654
Marknadsvärde	–	–	–	17 810	22 280	27 200	34 193
Lokalarea, I 000 m ²	3 381	3 341	3 268	2 312	2 444	2 674	2 687
Fastighetsköp	64	148	246	2 357	4 992	1 809	1 317
Fastighetsförsäljningar	50	415	577	6 541	2 192	277	291
Investeringar (exklusive fastighetsköp)	617	431	411	378	663	935	1 157
Direktavkastning, procent	11,0	10,5	9,5	7,9	7,7	7,7	8,3
Vakansgrad area, procent	7	8	10	9	8	8	6
Vakansgrad hyra, procent	–	5	7	6	5	6	4
Finansiella							
Driftöverskottsmarginal, procent	56	54	50	46	54	56	59
Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,5	1,5	2,1	2,3	2,3	2,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,7	1,2	5,1	3,2	1,7	1,6
EVA	–	–	–	–	520	1 315	2 808
EVA faktor	–	–	–	–	1,03	1,06	1,10
Sysselsatt kapital	14 626	14 583	14 217	14 120	15 046	17 035	19 034
Eget kapital	6 236	6 213	6 040	6 745	7 879	7 923	7 672
Avkastning på sysselsatt kapital, procent	10,6	10,4	9,4	19,6	10,8	6,0	6,4
Avkastning på eget kapital, procent	8,9	7,4	3,2	23,9	10,5	4,1	4,1
Kassaflöde från löpande verksamheten	–	968	1 016	–2 108	419	826	454
Soliditet, procent	39	38	37	46	46	38	35
Räntebärande skulder, netto	7 304	7 544	7 517	3 862	7 463	10 043	11 944
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,3	0,5	0,9	1,3	1,6
Genomsnittlig låneränta, procent	7,9	9,1	8,6	7,3	7,1	6,5	6,2
Ordinarie utdelning	300	300	95	330	366	157	165 ²
Extra utdelning	–	150	934	–	616	–	–
Aktierelaterade							
Resultat per aktie, kr	552	459	48	404	208	80	78
Kassaflöde per aktie, kr	–	968	254	–527	105	206	114
Eget kapital per aktie, kr	6 331	6 095	1 497	1 876	2 064	1 898	1 937
Ordinarie utdelning per aktie, kr	300	300	24	83	92	39	41 ²
Extra utdelning per aktie, kr	–	150	–	–	154	–	–
Antal aktier, tusental	1 000	1 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000

¹ Historiskt utfall har justerats för de sålda enheterna Vasajorden och Vasakronan Krim.

² Enligt styrelsens förslag till ordinarie bolagsstämma 24 april 2001.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital.

Årets resultat efter full skatt dividerat med eget kapital.

Avkastning på justerat eget kapital.

Årets resultat efter full skatt plus förändring av fastigheternas över-/undervärden efter skatt dividerat med justerat eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital.

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med sysselsatt kapital.

Direktavkastning.

Driftöverskott dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Driftöverskott.

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Driftöverskottsmarginal.

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Eget kapital.

Genomsnittligt synligt eget kapital.

Eget kapital per aktie.

Eget kapital på balansdagen dividerat med antal aktier.

EVA faktor.

EVA resultat dividerat med använt kapital plus 1,0. EVA faktor lika med eller större än 1,0 innebär att avkastningskravet uppnåtts.

Justerat eget kapital.

Eget kapital justerat med fastigheternas över-/undervärden efter skatt.

Kassaflöde från den löpande verksamheten.

Rörelseresultat före finansiella poster med återläggning av avskrivningar och avdrag för ej likviditetspåverkande poster, netto erhållen/erlagd ränta och betald inkomstskatt samt förändring av kortfristiga fordringar och skulder.

Kassaflöde per aktie.

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med antal aktier.

Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad.

Rörelseresultat exklusive reavinst/reaofrluster med återläggning av avskrivningar dividerat med finansnetto.

Lokalarea.

Uthyrd area.

Resultat per aktie.

Resultat efter skatt dividerat med antal aktier.

Räntebärande skuld netto.

Räntebärande skulder inklusive pensionskulld minus likvida medel.

Räntetäckningsgrad.

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad.

Räntebärande skulder samt pensionskulld minus likvida medel dividerat med eget kapital på balansdagen.

Soliditet.

Eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutning.

Sysselsatt kapital.

Genomsnittlig balansomslutning minus genomsnittliga icke räntebärande skulder och latent skatteskuld.

Vakansgrad area.

Andel outhyrd lokalarea.

Vakansgrad hyra.

Bedömd årshyresförlust för vakant lokalarea i procent av fastigheternas totala årshyra vid full uthyrning.

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2000	1999	1998
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	1 206	1 018	1 573
Avskrivningar	391	358	326
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-87	-117	-867
Ränteintäkter	5	6	47
Erhållna utdelningar	-	-	-
Räntekostnader	-751	-538	-503
Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar	-104	-83	-200
Förändring kortfristiga fordringar	-253	-13	110
Förändring kortfristiga skulder	47	195	-67
Kassaflöde från den löpande verksamheten	454	826	419
Investeringsverksamheten			
Investeringar	-1 157	-935	-663
Förvärv av fastigheter	-1 317	-1 809	-4 992
Förvärv av dotterbolag	-62	-293	-164
Avdrag förvärv koncernmässigt övervärde	352	794	163
Sålda fastigheter	291	275	2 192
Betald skatt fastighetsförsäljningar	-22	-18	-234
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-8	3	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 923	-1 983	-3 696
Finansieringsverksamheten			
Förändring räntebärande skuld	1 635	2 370	1 320
Inlösen pensionsskuld	-	-224	-
Lämnat koncernbidrag	-	-	-905
Aktieägartillskott	-	-	902
Utbetald utdelning	-157	-982	-330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 478	1 164	987
Årets kassaflöde	9	7	-2 290
Likvida medel vid årets början	359	352	2 642
Likvida medel vid årets slut	368	359	352
Räntebärande skuld netto vid årets början	-10 043	-7 463	-3 862
Räntebärande skuld netto vid årets slut	-11 944	-10 043	-7 463
Förändring räntebärande skuld netto	-1 901	-2 580	-3 601

Kvartalsdata

Belopp i Mkr om annat ej anges

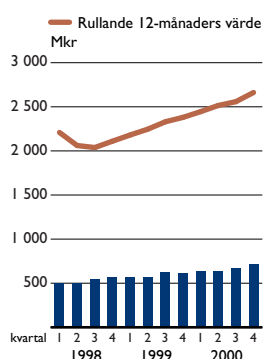
	kv 1-99	kv 2-99	kv 3-99	kv 4-99	kv 1-00	kv 2-00	kv 3-00	kv 4-00
Hyresintäkter	567	569	630	614	632	639	673	718
Driftkostnader	-158	-122	-137	-211	-175	-138	-94	-210
Underhåll	-50	-63	-65	-116	-49	-75	-62	-128
Fastighetsskatt	-30	-30	-35	-26	-33	-32	-48	-41
Driftöverskott	329	354	393	261	375	394	469	339
Avskrivning fastigheter	-82	-82	-93	-90	-91	-92	-96	-99
Bruttoresultat	247	272	300	171	284	302	373	240
Resultat fastighetsförsäljningar	5	3	12	43	6	37	38	3
Övriga rörelseintäkter och kostnader	1	1	3	-2	2	2	-	1
Administration och marknadsföring	-18	-5	-13	-2	-18	-17	-17	-30
Rörelseresultat	235	271	302	210	274	324	394	214
Finansnetto	-129	-126	-161	-165	-170	-172	-176	-228
Resultat efter finansiella poster	106	145	141	45	104	152	218	-14
Skatt	-29	-37	-38	-12	-28	-41	-60	-15
Minoritetens andel av resultatet								-1
Periodens resultat	77	108	103	33	76	111	158	-30

Vasakronans hyresintäkter har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre hyresnivåer. Hyresintäkterna är jämnt fördelade över kvartalen under året.

Driftkostnaderna är högst i första och fjärde kvartalet på grund av högre uppvärmningskostnader. Underhållskostnaderna tenderar att vara högst under det fjärde kvartalet. Detta har berott på att flertalet hyresgästomflyttningar skett under detta kvartal.

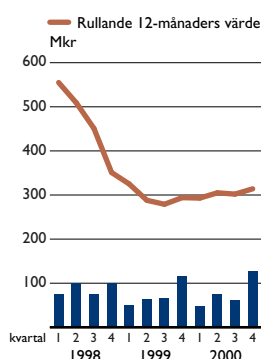
Resultatet har varit lågt under det fjärde kvartalet till följd av höga underhållskostnader.

HYRESINTÄKTER



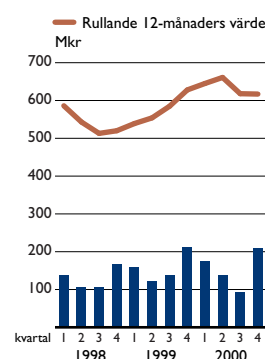
Hyresintäkterna ökar till följd av lägre vakanser och högre hyresnivåer.

UNDERHÅLL



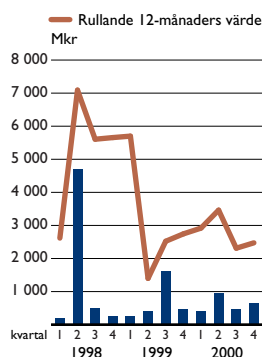
Underhållskostnaderna har sjunkit och stabiliserats kring 300 Mkr/år.

DRIFTKOSTNADER



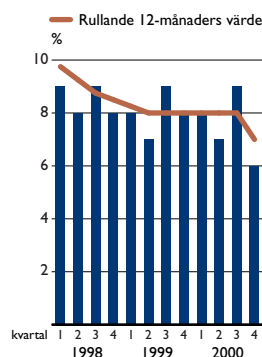
Högre uppvärmningskostnader gör att kvartal 1 och kvartal 4 har högre driftkostnader än övriga kvartal.

INVESTERINGAR INKLUSIVE FASTIGHETSFÖRVÄRV



Investeringarna har varit som högst i samband med de stora fastighetsaffärerna under 1998 och 1999.

VAKANSGRAD, LOKALAREA



Vakansgraden har sjunkit under hela perioden. Under det fjärde kvartalet 2000 sjönk vakansen till 6 procent på lokalarea och 4 procent i ekonomisk vakansgrad.

Vasakronan AB är ett av Sveriges ledande fastighetsföretag. Inriktningen är kommersiella lokaler, främst kontor, i Stockholm, Malmö, Göteborg och 12 andra städer. Sammanlagt omfattar fastighetsbeståndet 283 fastigheter. Beståndets totalarea är 2 687 000 m². På denna area arbetar cirka 75 000 människor. Människor som ska trivas med sina lokaler. Människor som ska känna att funktion och service fungerar väl.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan–mars	24 april 2001
Halvårsrapport	13 juli 2001
Delårsrapport jan–sept	24 oktober 2001
Bokslutsrapport	februari 2002
Årsredovisning	februari 2002
Annual Report	februari 2002

BOLAGSSTÄMMA

Ordinarie bolagsstämma äger rum tisdagen den 24 april 2001 kl 16.00 på Vasakronans koncernkontor, Karlavägen 108, 13 tr i Stockholm.



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-mail: info@vasakronan.se