

# DELÅRSRAPPORT

## JANUARI – SEPTEMBER 2000



- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 474 (392) Mkr.
- Hyresintäkterna ökade med 10 procent och uppgick till 1 944 (1 766) Mkr. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden är mycket stark.
- Investeringarna uppgick till 1 839 (2 272) Mkr. 1 027 (1 603) Mkr utgjorde fastighetsförvärv och 812 (669) Mkr var investeringar i fastigheter och anläggningar. Fastighetsförsäljningar uppgick till 244 (78) Mkr med en reavinst på 75 (20) Mkr. I september förvärvades två centrala fastigheter i Malmö från IKANO.
- Utsikterna för helåret 2000 är att resultatet efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar, kommer att uppgå till cirka 400 Mkr.

### EKONOMISKA DATA

Mkr	Jul-sept 2000	Jul-sept 1999	Jan-sept 2000	Jan-sept 1999	Sept 1999– sept 2000	Helår 1999
Hyresintäkter	673	630	1 944	1 766	2 558	2 380
Resultat efter finansiella poster	218	141	474	392	519	437
Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljning	186	129	399	372	401	374
Kassaflöde från löpande verksamhet	-246	456	209	879	146	826
Investeringar inklusive fastighetsförvärv	455	1 617	1 839	2 272	2 301	2 744
Soliditet, %	36	38	36	38	37	38
Vakansgrad, area, %	6	9	6	9	8	8
Vakansgrad, hyra, %	4	7	4	7	6	6



Stora på kontor. Större på människor.

## Kontraktspportfölj 2000-09-30

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra Mkr	Andel %
2000	281	169	6
2001	756	394	15
2002	619	565	21
2003	518	390	14
2004	149	290	11
2005–	242	855	31
Bostäder	1 391	49	2
<b>Totalt</b>	<b>3 956</b>	<b>2 712</b>	<b>100</b>

St Jörgen 7, på Södergatan i Malmö, förvärdades i september i en bytesaffär med IKANO. Fastigheten är på cirka 5 000 m<sup>2</sup> och bland hyresgästerna finns Bioplatset och Kapp Ahl.



## Marknad

Lokalhyresmarknaden i Sverige har under år 2000 utvecklats mycket positivt. Efterfrågan på centrala lokaler i storstäderna har ökat kraftigt samtidigt som utbudet av lediga lokaler är mycket lågt. I Stockholm har flera nya byggprojekt startats och enligt bedömningar från tidningen Fastighetsvärlden kommer tillskott på en miljon kvadratmeter kontorsytor, främst utanför city, under de närmaste tre–fyra åren. Hyresnivåerna ökar kraftigt i Stockholm där toppnoteringar finns kring 7 000 kr/m<sup>2</sup>.

## Vasakronan AB 2000-09-30

	Antal registerfastigheter			Hyresintäkter		Vakansgrad area, %	Vakansgrad hyra, %	Bokfört värde <sup>1</sup> Mkr
	9 mån 2000	9 mån 1999	Lokalarea 1 000 m <sup>2</sup>	9 mån 2000	9 mån 1999			
<b>Region Syd</b>								
Malmö	34	40	338	233	215	6	5	2 899
Lund	11	10	68	35	21	2	1	531
Kristianstad	9	12	66	36	36	7	3	158
Växjö	10	10	75	36	35	16	8	311
Linköping	9	9	61	42	38	3	1	304
<b>Totalt</b>	<b>73</b>	<b>81</b>	<b>608</b>	<b>382</b>	<b>345</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4 203</b>
<b>Region Väst</b>								
Göteborg Väst	8	8	108	80	76	3	1	1 051
Göteborg Öst	15	12	105	86	58	1	1	834
Karlstad	7	8	77	48	49	2	2	321
Örebro	9	9	84	67	70	6	0	539
Jönköping	8	8	102	67	55	2	2	535
Övrigt	4	5	13	1	1	62	65	30
<b>Totalt</b>	<b>51</b>	<b>50</b>	<b>489</b>	<b>349</b>	<b>309</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3 310</b>
<b>Region Stockholm</b>								
Stockholm								
– City	10	9	93	153	141	0	0	2 408
– Gamla Stan	7	7	20	25	23	0	0	206
– Östermalm	10	10	290	239	208	5	2	1 899
– Vasastan	7	8	30	42	38	5	2	269
– Övrig innerstad	11	11	161	169	150	0	1	1 501
– Norra Storstockholm	29	28	303	201	191	6	4	1 814
– Södra Storstockholm	7	9	78	59	50	11	12	492
– InfraCity	7	7	190	74	66	23	30	754
Uppsala	9	9	67	48	44	5	3	434
<b>Totalt</b>	<b>97</b>	<b>98</b>	<b>1 232</b>	<b>1 010</b>	<b>911</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>9 777</b>
<b>Region Nord</b>								
Sundsvall	20	22	125	82	82	3	3	637
Gävle	18	18	116	64	66	9	8	439
Umeå	15	14	60	33	32	5	5	238
Luleå	13	11	74	38	35	10	7	344
Övrigt	1	8	0	1	2	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>67</b>	<b>73</b>	<b>375</b>	<b>218</b>	<b>217</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>1 658</b>
Eliminering	–	–	–	–15	–16	–	–	–
<b>Koncernen totalt</b>	<b>288</b>	<b>302</b>	<b>2 704</b>	<b>1 944</b>	<b>1 766</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>18 948</b>

<sup>1</sup> Inklusive övervärde med latent skatt. Exklusive pågående arbeten.

I Göteborg, Malmö och universitetsstäderna är det också uppåtgående hyresnivåer.

Fastighetsmarknaden i Sverige har präglats av en fortsatt omstrukturering. Fem börsnoterade företag har under året påverkats. Diligentia köptes i januari upp av Skandia. Piren köptes i januari upp av holländska Rodamco. Drott köpte i februari Balder. Ett offentligt bud har under augusti lagts på Norrporten av NS Holding, ett nybildat företag med Sjätte AP-fonden och företagsledningen som ägare.

AP Fastigheter har under september lagt ett bud på Diös.

Ericsson har sålt samtliga sina fastigheter i Sverige till bland annat AP Fastigheter, Drott, Kungsleden och Vasakronan. Börsutvecklingen för svenska fastighetsbolag har varit positiv under år 2000 baserat på högre hyresnivåer och ökade fastighetsvärden.

## Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för årets första nio månader ökade med 178 Mkr och uppgick till 1 944 (1 766)

Mkr, en ökning med 10 procent. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 7 procent och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter 3 procent. Under perioden januari–september 2000 har kontrakt motsvarande 160 Mkr i årshyra omförhandlats och hyrorna har ökat med 45 procent. För motsvarande period 1999 omförhandlades 145 Mkr och hyresökningen uppgick till 30 procent. Totalt kommer 12 procent av hyreskontrakten att omförhandlas under 2000 varav 6 procent omförhandlats under de första nio månaderna. De största hyresavtalen under denna period har tecknats i Stockholm med Boston Consulting Group, Linq Systems Svenska och Ericsson.

Av hyresintäkterna var 87 (76) Mkr fastighetsskatt som betalats av hyresgästerna. 77 (80) procent av fastighetsskatten betalas av hyresgästerna. Den genomsnittliga löptiden i kontraktsporföljen uppgick till 4,0 (4,5) år.

Vakansgraden uppgick till 6 (9) procent av lokalarean motsvarande 177 000 m<sup>2</sup>. Beräknat hyresbortfall var lägre, 4 (7) procent vilket motsvarar 122 Mkr.

Andelen statliga hyresgäster har minskat till följd av genomförda fastighetsförvärv och uppgår till 45 (48) procent. Andelen övriga hyresgäster har ökat till 55 (52) procent.

#### Resultat

Driftkostnaderna minskade med 10 Mkr och uppgick till 407 (417) Mkr, en minskning med 2 procent. Minskningen för jämförbart bestånd var 4 procent och effekten av förvärv och avyttringar var 2 procent. I resultatet ingår återbetalning av SPP överskott med 25 Mkr, varav 21 Mkr redovisas i driftkostnaderna och 4 Mkr i administration & marknadsföring.

Underhållskostnaderna steg med 8 Mkr och uppgick till 186 (178) Mkr, en ökning med 4 procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 2 procent och effekten av

#### Fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Beräknat färdigställt	Total fastighetsinvestering, Mkr
Växjö	SPCS I 11	september 2001	55
Linköping	Kv Djäknen	oktober 2001	112
Göteborg	Kv Nordstaden	maj 2001	89
Stockholm	Primus 1, Lilla Essingen	november 2000	257
Stockholm	Garnisonen Port 108, Östermalm	november 2000	346
Stockholm	Garnisonen, Östermalm	november 2000	189
Stockholm	Infra Business Center, InfraCity	november 2000	376
Stockholm	Uppfinnaren 2, Östermalm	2002	229
Stockholm	Gamen 8, Södermalm	2002	72
Stockholm	Argus 8, Gamla Stan	2002	105
Stockholm	Grönlandet Norra, Vasastaden	2001	187
Luleå	Lejonet 12	september 2000	57
<b>Summa</b>			<b>2 074</b>
Övriga mindre projekt, 10 st			338
<b>Totalt</b>			<b>2 412</b>

förvärv och avyttringar var 2 procent. Stora projekt pågår fortfarande främst i Stockholm.

Fastighetsskatten ökade med 18 Mkr till 113 (95) Mkr. Ökningen beror på de nya och högre taxeringsvärdena. Eftersom fastighetsskatten till 77 procent betalas av hyresgästerna reduceras kostnadsökningen på 18 Mkr till 4 Mkr.

Driftöverskottet förbättrades med 162 Mkr och uppgick till 1 238 (1 076) Mkr, en ökning med 15 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 11 procent och effekten av förvärv och avyttringar var 4 procent. Driftöverskottsmarginalen förbättrades till 64 (61) procent.

Avskrivningarna ökade till 279 (257) Mkr beroende på fastighetsförvärv och investeringar. Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år.

Kostnader för central administration och marknadsföring uppgick till 52 (36) Mkr. I utfallet för 1999 ingick en vinst på 18 Mkr avseende lösen av pensionsskulden.

Finansnettot uppgick till 512 (416) Mkr, en ökning med 96 Mkr. Av denna ökning beror 138 Mkr på en högre genomsnittlig upplåning till följd av fastighetsköp, investeringar och utdelning. Detta har mot-

verkats av en lägre genomsnittlig räntekostnad vilken har givit en positiv resultat effekt på 36 Mkr. Försäljning av 49 procent i dotterbolaget Vasakronan Växjöfastigheter AB till IKANO gav 6 Mkr i positiv resultat effekt.

Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 399 (372) Mkr.

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 75 (20) Mkr. Resultat efter finansiella poster inklusive fastighetsförsäljningar ökade till 474 (392) Mkr.

#### Förändring av fastighetsbeståndet

Under de första nio månaderna 2000 har Vasakronan förvärvat fastigheter inklusive lagfarter för 1 027 (1 603) Mkr. Fastigheter har avyttrats för 244 (78) Mkr, vilket är 13 procent högre än det bedömda marknadsvärdet på 215 Mkr som fastighetsvärderingarna vid årsskiftet visade. Reavinster från fastighetsförsäljningar uppgick till 75 (20) Mkr.

I januari förvärvades Estländaren 10 i Sollentuna för 22 Mkr av SIFO. Av Skanska förvärvades Gamen 10 på Södermalm i Stockholm för 151 Mkr.

I april fortsatte affärerna med Skanska. I en bytesaffär förvärvades

fastigheten Lagern 11 på Kungsgatan i Stockholm för 330 Mkr och Grönlandet Södra 13 på Adolf Fredriks Kyrkogata såldes för 153 Mkr.

I juni förvärvades Nya Vattentornet 2 i Lund av Ericsson för 324 Mkr och i september två fastigheter i Malmö av IKANO för 200 Mkr.

I september såldes Södra Teatern i Stockholm till Riksteatern för 52 Mkr.

### Investeringar

Under januari-september 2000 uppgick investeringarna till 1 839 (2 272) Mkr. Av dessa utgjorde 1 027 (1 603) Mkr förvärv av fastigheter och 812 (669) Mkr investeringar i fastigheter och anläggningar.

Pågående fastighetsprojekt uppgick till 2,4 miljarder kronor. Projektet finns i huvudsak i Stockholm varav de två största projekten är

Infra Business Center i InfraCity på 376 Mkr och Port 108 i Garnisonen på 346 Mkr.

### Finansiering

Likvida medel uppgick den 30 september 2000 till 270 (457) Mkr. Därtill kommer outnyttjade kreditlöften på 6 956 (7 489) Mkr.

Räntebärande skulder var vid kvartalsskiftet 11 879 (10 155) Mkr. Netto räntebärande skulder ökade med 1 886 Mkr till 11 609 (9 722) Mkr. Ökningen beror på fastighetsköp, investeringar och utdelning. Under året var genomsnittligt netto räntebärande skulder 10 907 (8 178) Mkr.

Den genomsnittliga låneräntan minskade till 6,3 (6,5) procent. Den 30 september 2000 var den genomsnittliga låneräntan 6,0 (6,3) procent.

Räntetäckningsgraden var 1,9 (1,9). Vid kvartalsslutet var den ge-

nomsnittliga räntebindningen 2,0 (2,3) år.

Vasakronans certifikatprogram och MTN-program har av Standard & Poor's erhållit kreditbetyget K1 respektive BBB+.

### Eget kapital

Vasakronan hade den 30 september 2000 ett synligt eget kapital om 7 781 (7 558) Mkr. Antalet aktier uppgår till 4 000 000.

Vid årsskiftet 1999/2000 värderades Vasakronans fastigheter till 27,2 miljarder kronor. Det bokförda värdet uppgick vid samma tidpunkt till 19,2 miljarder kronor.

### Kassaflöde

Kassaflödet i den löpande verksamheten uppgick till 209 (879) Mkr.

Minskningen beror på tillfälligt högre hyresfordringar än normalt

### Fastighetsaffärer

Mkr	Jan-sept 2000	Helår 1999	Helår 1998	Helår 1997	Helår 1996	Helår 1995	Helår 1993/94	Totalt 1993-2000
Försäljning	244	277	2 192	6 541	577	415	50	10 296
Reavinst	75	63	834	2 008	144	61	17	3 202
Förvärv	1 027	1 809	4 992	2 357	246	148	64	10 643

### Fastighetsförvärv

Kontraksdatum	Ort	Fastighet	Säljare	Köpeskilling <sup>1</sup> Mkr	Tillträdesdag	Hyresintäkter helår	Driftnetto helår
2000-01-21	Sollentuna	Estländaren 10	SIFO	22	2000-06-01	4	3
2000-02-24	Stockholm	Gamen 10	Skanska	151	2000-02-29	16	15
2000-04-03	Stockholm	Lagern 11	Skanska	330	2000-09-01	26	24
2000-06-29	Lund	Nya Vattentornet 2	Ericsson	324	2000-06-29	33	27
2000-09-01	Malmö	St Jörgen 7	IKANO	77	2000-09-01	6	5
2000-09-01	Malmö	Oscar 30	IKANO	123	2000-09-01	10	8
<b>Summa</b>				<b>1 027</b>		<b>95</b>	<b>82</b>

<sup>1</sup> Köpeskillingen inkluderar lagfartskostnader.

### Fastighetsförsäljningar

Kontraksdatum	Ort	Fastighet	Köpare	Köpeskilling Mkr	Frånträdesdag	Hyresintäkter helår	Driftnetto helår
2000-01-04	Växjö	Växjö 10:51 (del av) <sup>1</sup>	Thomas Rosenlund	14	2000-01-04	0	0
2000-02-01	Stockholm	Mälärhöjden 1:1 m fl	Skolfastigheter i Stockholm	2	2000-02-01	0	0
2000-03-01	Göteborg	Annedal 23:1	Brf Äpplet	18	2000-01-01	2	1
2000-03-21	Kristianstad	Kristianstad 4:28 (del av)	Kristianstads Kommun	3	2000-04-01	0	0
2000-04-03	Stockholm	Grönlandet Södra 13	Skanska	153	2000-09-01	21	19
2000-06-14	Arvidsjaur	Orren 3	P. Johansson	1	2000-06-15	0	0
2000-06-30	Strömsund	Risselås 1:28-1:32	Kreativ Fastighets AB	1	2000-06-30	1	0
2000-07-04	Stockholm	Mosebacke 10	Riksteatern	52	2000-09-28	5	2
<b>Summa</b>				<b>244</b>		<b>29</b>	<b>22</b>

<sup>1</sup> Försäljningen avser 49 procent av Vasakronan Växjöfastigheter AB.



Vasakronans marknadsledande position i centrala Malmö förstärktes i september. Fastigheten Oscar 30 köptes i en bytesaffär med IKANO. Fastigheten är på cirka 8 000 m<sup>2</sup> och de största hyresgästerna är Stepstone, Setterwalls Advokatbyrå och Folk & Rock.

på cirka 400 Mkr samt lägre leverantörs- och momsskulder om cirka 150 Mkr.

#### Personal

Medelantalet anställda under perioden var 336 (340) personer. Per den 30 september 2000 var 364 (350) personer anställda i Vasakronan.

#### Utsikter för 2000

Hyresintäkterna kommer att öka på grund omförhandlingar och minskade vakanser. Drift- och under-

hållskostnader kommer att vara på ungefär oförändrad nivå. Avskrivningarna ökar till följd av investeringar och genomförda fastighetsförvärv. Administration och marknadsföring innehöll 1999 en positiv engångseffekt avseende lösen av pensionsskulder.

Finansnettot ökar till följd av högre upplåning beroende på genomförda förvärv.

Vasakronans prognos är att resultatet efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av

fastighetsförsäljningar, kommer att uppgå till cirka 400 Mkr.

Stockholm den 25 oktober 2000

Håkan Bryngelson  
Verkställande direktör

*Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.*

#### Förfallostruktur – finansiering 2000-09-30

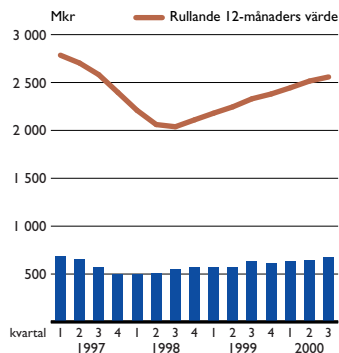
	Räntebindning			Låneförfall		Bindande Kreditlöften	
	Mkr	Ränta %	andel %	Mkr	andel %	Mkr	andel %
2000	3 183	4,6	27	3 576	30	3 125	43
2001	2 239	7,1	19	2 717	23	2 910	40
2002	1 650	6,3	14	859	7	1 300	17
2003	1 665	6,6	14	1 935	16		
2004	1 310	5,5	11	1 310	11		
2005	1 100	5,9	9	750	6		
2006	660	7,3	6	660	6		
2007	100	9,0	1	100	1		
<b>Totalt</b>	<b>11 907</b>	<b>6,0</b>	<b>100</b>	<b>11 907</b>	<b>100</b>	<b>7 335</b>	<b>100</b>

Räntebindning inkluderar derivat. Lånen redovisas med nominella belopp.

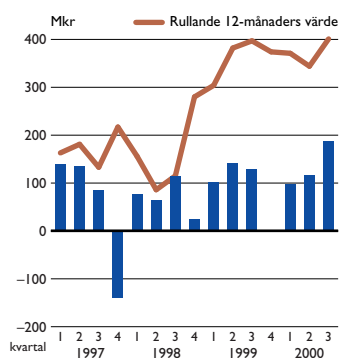
#### Finansieringskällor 2000-09-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat
Certifikatprogram	5 000	2 340
MTN-program 2000	10 000	5 249
MTN-program 1995	2 020	2 020
Bindande kreditlöften	7 335	379
Private placements	477	477
Banklån	–	132
Lån från systerbolag	–	1 310
<b>Totalt</b>	<b>–</b>	<b>11 907</b>

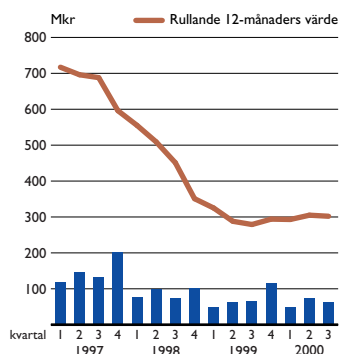
## Hyresintäkter



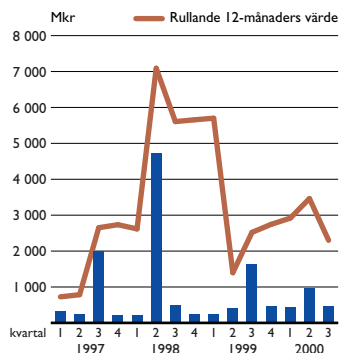
## Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljningar



## Underhåll



## Investeringar inklusive fastighetsförvärv



## Resultaträkning

Mkr	Jan-sept 2000	Jan-sept 1999	Helår 1999
Hyresintäkter	1 944	1 766	2 380
Driftkostnader	-407	-417	-628
Underhåll	-186	-178	-294
Fastighetsskatt	-113	-95	-121
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 238</b>	<b>1 076</b>	<b>1 337</b>
Avskrivning fastigheter	-279	-257	-347
<b>Bruttoresultat</b>	<b>959</b>	<b>819</b>	<b>990</b>
Övriga rörelseintäkter och kostnader	4	5	3
Resultat fastighetsförsäljningar	75	20	63
Central administration och marknadsföring	-52	-36 <sup>1</sup>	-38 <sup>1</sup>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>986</b>	<b>808</b>	<b>1 018</b>
Finansnetto	-512	-416	-581
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>474</b>	<b>392</b>	<b>437</b>
Skatt	-129	-104	-116
<b>Periodens resultat</b>	<b>345</b>	<b>288</b>	<b>321</b>

<sup>1</sup> Lösen av pensionsskuld har påverkat administrationskostnaderna med +18 Mkr jan-sep 1999 samt +41 Mkr under helåret 1999.

## Balansräkning

Mkr	2000-09-30	1999-09-30	1999-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	14	-	-
Fastigheter och anläggningar	20 569	18 988	19 201
Finansiella anläggningstillgångar	19	23	20
Kortfristiga fordringar	698	309	469
Likvida medel	270	457	359
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 570</b>	<b>19 777</b>	<b>20 049</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	7 781	7 558	7 593
Avsättningar	508	491	470
Räntefria skulder	1 411	1 573	1 593
Räntebärande skulder	11 870	10 155	10 393
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 570</b>	<b>19 777</b>	<b>20 049</b>

## Definitioner

### Avkastning på eget kapital.

12-månaders rullande resultat efter beräknad skatt dividerat med eget kapital.

### Direktavkastning.

Tolv månaders rullande 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.

### 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 förändringar av rörelsekapital.

### Kassaflöde per aktie.

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med antal aktier.

### Lokalarea.

Uthyrbar area.

### Resultat per aktie.

Resultat efter beräknad skatt dividerat med antal aktier.

### Räntebärande skuld netto.

Räntebärande skulder inklusive pensionsskuld minus likvida medel.

### Räntetäckningsgrad.

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

### Skuldsättningsgrad.

Räntebärande skulder inklusive pensionsskuld minus likvida medel dividerat med eget kapital på balansdagen.

### Soliditet.

Eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutning.

### Vakansgrad area.

Andel outhyrd lokalarea.

### Vakansgrad hyra.

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

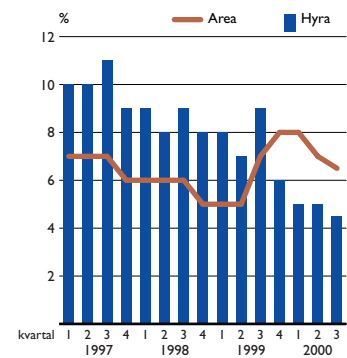
## Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-sept 2000	Jan-sept 1999	Helår 1999
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster	986	808	1 018
Avskrivningar	290	265	358
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-75	-59	-117
Ränteintäkter	5	2	6
Räntekostnader	-523	-418	-538
Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar	-85	-78	-83
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-229	112	-13
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-160	247	195
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>209</b>	<b>879</b>	<b>826</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-14	-	-
Investeringar i byggnader	-791	-654	-912
Investeringar i maskiner och inventarier	-7	-15	-23
Förvärv av fastigheter	-1 027	-1 603	-1 809
Förvärv av dotterbolag	-56	-293	-293
Avdrag förvärv koncernmässigt övervärde (ej kassamässigt)	346	794	794
Sålda fastigheter	244	78	275
Betald skatt på fastighetsförsäljningar	-21	-6	-18
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	1	-	3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 326</b>	<b>-1 699</b>	<b>-1 983</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av räntebärande skulder	1 185	2 131	2 370
Inlösen pensionskuld	-	-224	-224
Utbetalad utdelning	-157	-982	-982
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 028</b>	<b>925</b>	<b>1 164</b>
Årets kassaflöde	-89	105	7
Likvida medel vid årets början	359	352	352
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>270</b>	<b>457</b>	<b>359</b>
Räntebärande skuld netto vid årets början	-10 043	-7 463	-7 463
Förändring av pensionsskulden	-	255	271
Förändring av räntebärande skulder vid förvärv	-292	-488	-488
Förändring av räntebärande skulder	-1 185	-2 131	-2 370
Förändring av likvida medel	-89	105	7
Räntebärande skuld netto vid periodens slut	-11 609	-9 722	-10 043
<b>Förändring räntebärande skuldnetto</b>	<b>-1 566</b>	<b>-2 259</b>	<b>-2 580</b>

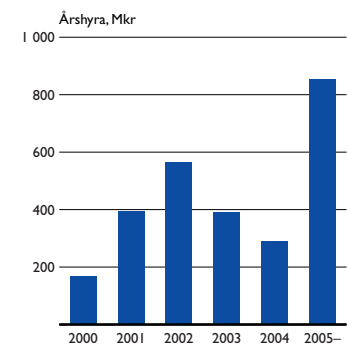
## Nyckeltal

	2000-09-30	1999-09-30	1999-12-31
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Bokfört värde, Mkr	18 948	17 858	18 159
Lokalarea, 1 000 m <sup>2</sup>	2 704	2 671	2 674
Direktavkastning, %	8,1	7,9	7,7
Vakansgrad area %	6	9	8
Vakansgrad hyra %	4	7	6
<b>Finansiella</b>			
Driftöverskottsmarginal, %	64	61	56
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,7
Eget kapital, Mkr	7 670	7 757	7 923
Avkastning eget kapital, %	4,9	3,9	4,1
Soliditet, %	36	38	38
Räntebärande skuld netto, Mkr	11 609	9 722	10 043
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,3	1,3
Kassaflöde löpande verksamhet, Mkr	209	879	826
<b>Aktierelaterade</b>			
Antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Resultat per aktie, kr	86	72	80
Kassaflöde per aktie, kr	52	220	207
Eget kapital per aktie, kr	1 945	1 890	1 898

## Vakansgrad, area och hyra



## Löptider för hyreskontrakt, årshyra



## Vasakronan vinner tävling om Bästa redovisning

Vasakronan AB har vunnit tävlingen om Bästa redovisning 1999 för stora företag efter att de senaste två åren ha fått hedersomnämningen. I tävlingen bedömdes 227 företag och hedersomnämningen delades ut till Securitas, Skanska, Stora Enso och JM.

– Vasakronan har som mål att vara ett transparent företag för att skapa rättvisande förväntningar på bolagets utveckling, kommenterar Håkan Bryngelson, verkställande direktör i Vasakronan.

### I juryns motivering till Vasakronans vinst står bland annat:

- Vasakronan har presterat en bra och innehållsrik årsredovisning för 1999, som är den absolut bästa i sin bransch. Årsredovisningen bygger vidare på den struktur och inriktning för vilken bolaget redan i fjol fick ett hedersomnämning. Dessutom har man i år på en rad punkter förbättrat sin årsredovisning, bland annat är avsnittet om måltal och utfall betydligt utökad.

- Vidare har kommentarer till balans- och resultaträkningarna samt kassaflödesanalyserna lämnats även med grafer som på ett klargörande sätt beskriver väsentliga aspekter av utvecklingen under året.
- Ett ambitiöst avsnitt om strategisk inriktning med kommentarer till finansiella mål och utfall inleder förvaltningsberättelsen. Ett mer utförligt avsnitt om marknadsvärdering som bakgrund till redogörelsen om EVA – Economic Value Added – finns också.
- Omfattande information lämnas om verksamheten i respektive region, varav bland annat framgår driftsöverskott, direktavkastning och marknadsvärde för fastigheterna i regionen.
- Den finansiella redovisningen håller genomgående hög kvalitet.

Tävlingen arrangerades för 35:e gången och arrangörer har i år varit SEB, OM Stockholmsbörsen och Finans-Tidningen.

### Ekonomisk information från Vasakronan

Bokslutsrapport 2000	februari 2001
Årsredovisning 2000	februari 2001
Annual Report 2000	mars 2001
Januari–mars 2001	24 april 2001
Halvårsrapport 2001	13 juli 2001
Januari–september 2001	24 oktober 2001

Ekonomisk information kan beställas från Koncernstab Information, Vasakronan AB, Box 24234, 104 51 Stockholm, tfn 08-783 21 00, fax 08-783 21 76. Besök gärna vår hemsida för aktuell information om Vasakronan och lediga lokaler.

Vasakronan AB är ett av Sveriges ledande fastighetsföretag och är störst på kommersiella lokaler, främst kontor. Vasakronan finns i Stockholm, Malmö, Göteborg och 12 andra städer. Sammanlagt omfattar fastighetsbeståndet 288 fastigheter.

Beståndets totalarea är 2 704 000 m<sup>2</sup>. På denna area arbetar cirka 65 000 människor. Människor som ska trivas med sina lokaler. Människor som ska känna att funktion och service fungerar väl.



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

Vasakronan AB är ett publikt företag. Organisationsnummer 556474-0123