

Vasakronan | Delårsrapport januari–juni 2001

Vasakronan har under det andra kvartalet 2001 omstrukturerat verksamheten och sålt verksamheter på nio orter, sålt byggrätter och förvärvat attraktiva fastigheter.

Resultatet efter finansiella poster ökade till 2 409 (256) Mkr. I resultatet ingår reavinster från fastighetsförsäljningar med 2 201 (43) Mkr och kostnader för lösen av framtida räntekostnader med 124 (0) Mkr.

Hysesintäkterna uppgick till 1 432 (1 271) Mkr. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden är fortsatt god. Hyresutvecklingen i om- och nytecknade kontrakt var 60 procent.

Investeringarna uppgick till 5 115 (1 374) Mkr varav 4 511 (826) Mkr utgjorde fastighetsförvärv och 604 (548) Mkr var investeringar i fastigheter och anläggningar.

Utsikterna för helåret 2001 är oförändrade och innebär att resultatet efter finansiella poster, men före resultat av fastighetsförsäljningar samt före lösen av framtida räntekostnader, kommer att uppgå till cirka 500 (326) Mkr.

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–juni 2001	Jan–juni 2000	April–juni 2001	April–juni 2000	Juli 2000–juni 2001	Helår 2000
Hysesintäkter	1 432	1 271	699	639	2 823	2 662
Resultat efter finansiella poster	2 409	256	2 245	152	2 613	460
Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljning och lösen räntekostnader	332	213	168	115	495	376
Kassaflöde	355	345	121	174	669	659
Investeringar inklusive fastighetsförvärv	5 115	1 374	4 809	954	6 215	2 474
Fastighetsförsäljning	5 553	192	5 553	192	5 652	291
Soliditet, %	35	36	35	36	35	35
Vakansgrad, area, %	6	7	6	7	6	6
Vakansgrad, hyra, %	4	5	4	5	4	4



Koncentration till storstäder – fastighetsaffärer

för cirka 14 miljarder kronor under april – juni 2001

Vasakronan har koncentrerat verksamheten till storstadsregioner genom att sälja fastigheter på nio orter till Norrporten. För att sälja exploateringsmark och samtidigt kunna förvärva attraktiva fastigheter har affärer genomförts med Skanska, NCC och JM. För att stärka Vasakronans bestånd i centrala Stockholm har tre av Hötorgshusen förvärvats av Förenade Liv.

Maj och juni 2001 har varit synnerligen intensiva månader för Vasakronan. Efter ett omfattande strategiarbete under 2000 har ett stort antal affärer värderats för att finna en grund för ett attraktivt framtida Vasakronan.

Totalt har under de senaste två månaderna avtal tecknats omfattande cirka 14 miljarder kronor i omstruktureringen av Vasakronan. Genom att först sälja och sedan köpa fastigheter kommer Vasakronans investeringar netto under 2001 inte att vara större än ett normalår, dvs nettoinvesteringar på cirka 2 miljarder kronor.

Vasakronans strategi fokuseras på värdeskapande både ur ett operationellt och ur ett ägarperspektiv. Basen för värdeskapande i ett fastighetsföretag är nöjda och stabila kunder, vilket kräver kompetens och konkurrenskraft. Med ett koncentrerat fastighetsbestånd kan kunderna erbjudas flera alternativa lokaliseringar. Med verksamheten fokuserad på ett färre antal orter kan Vasakronan koncentrera investeringarna. Under de senaste åren har tillväxten varit högre i storstäderna. I storstadsregionerna är fastigheter också en mera likvid tillgång.

Vasakronans övergripande inriktning är en tillväxtstrategi. Fokus är på kommersiella fastigheter i citynära lägen. Ver-

samheten är nu koncentrerad till Stockholm/Uppsala, Göteborg, Malmö/Lund och Linköping.

Under ett års tid har Vasakronan sökt identifiera en partner som har en strategi att verka utanför de tre storstadsregionerna. Norrporten som haft ett klart Norrlandsfokus i sin fastighetsportfölj hade bestämt att bredda den geografiska basen. Detta skapade grunden för en affär och Vasakronan sålde fastigheter och verksamhet på nio orter till Norrporten för 5,1 miljarder kronor samtidigt som Vasakronan blev ägare till en tredjedel i Norrporten.

Den exploateringsmark på Järvafältet där Vasakronan lagt ned ett aktivt arbete för att utveckla byggrätter har nu till en del sålts till Skanska och NCC. I partnerskap med Skanska och NCC kommer attraktiva byggrätter i gemensamägda bolag att utvecklas. Samtidigt har byggrätter sålts till JM i Hägernäs och på Östermalm.

När dessa attraktiva byggrätter sålts har möjlighet skapats att förvärva intressanta fastigheter från Skanska, NCC och JM.

Vasakronan har dessutom förvärvat tre av Hötorgshusen för drygt 1,9 miljarder kronor.

Vasakronan sålde fastigheter för 5,1 miljarder kronor på nio orter i Sverige

Vasakronan sålde den 1 juni 2001 fastighetsbeståndet på nio orter; Luleå, Umeå, Sundsvall, Gävle, Karlstad, Örebro, Jönköping, Växjö och Kristianstad värderade till 5,1 miljarder kronor.

Norrporten blev med detta förvärv ett rikstäckande bolag inriktat på fastigheter i regionalt betydelsefulla universitets-, högskole- och residensstäder utanför de tre storstadsregionerna.

De fastigheter som den 1 juni 2001 såldes till Norrporten har ett hyresvärde på cirka 650 Mkr och en lokalarea på cirka 770 000 kvadratmeter.

Vasakronans reavinst uppgick till 1,3 miljarder kronor.

Ägare till Norrporten är Andra AP-fonden, Sjätte AP-fonden och Vasakronan till lika delar. Bolaget får ett eget kapital på 2 550 Mkr.

Avtal med Skanska om köp av fastigheter och försäljning av del i markutvecklingsbolag

För 300 Mkr har Vasakronan sålt en del av ett nybildat markutvecklingsbolag till Skanska som skall utveckla Västerjärva i Solna Stad. Skanska tillför samtidigt egen mark och blir därmed delägare till 50 procent i bolaget. Inom området planeras

för cirka 350 000 m² blandad bebyggelse med främst bostäder och kontor.

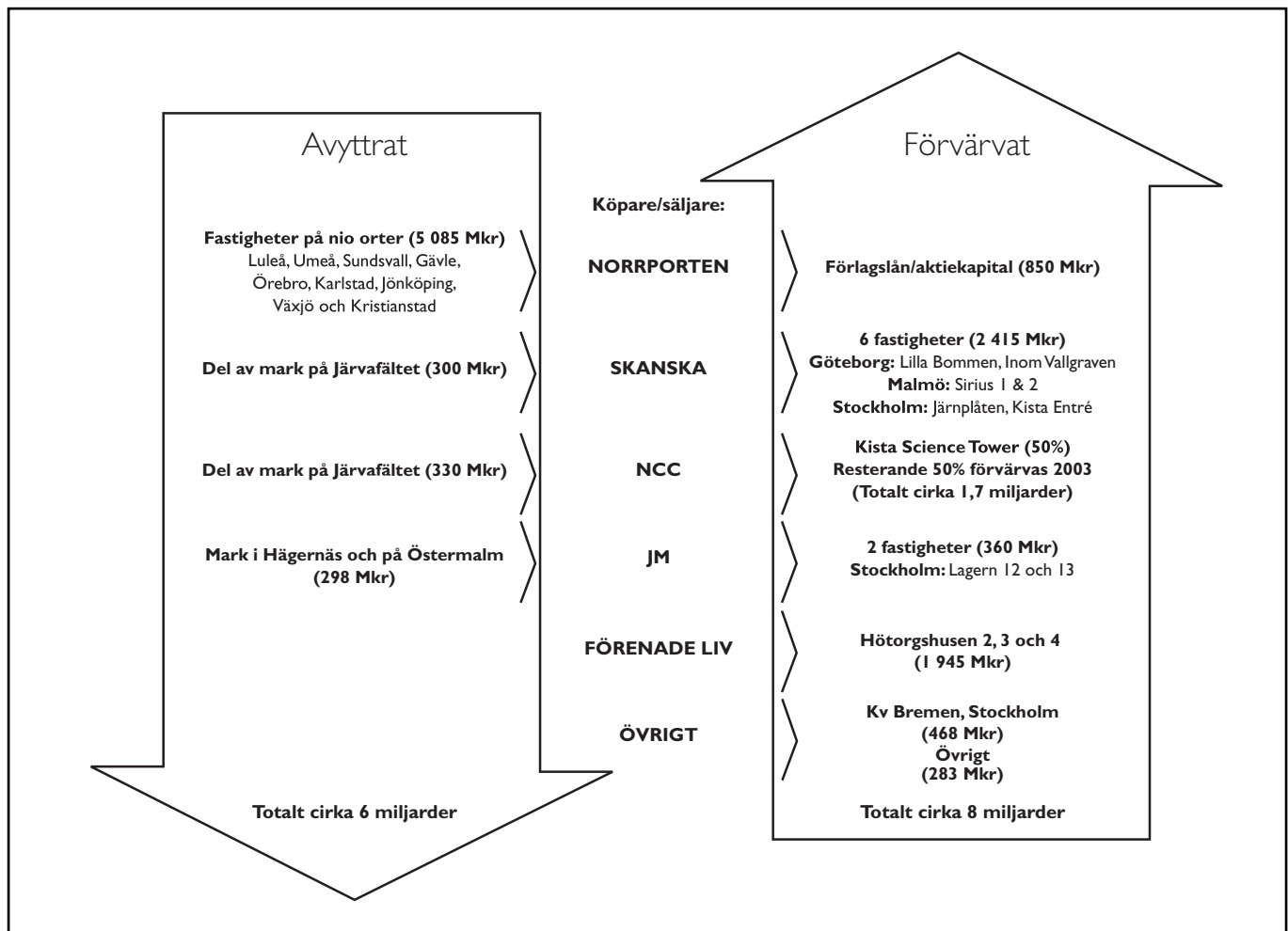
Vasakronan köper fastigheter av Skanska för 2 415 Mkr.

Vid årsskiftet 2001/2002 förvärfvas:

- Gullbergsvass 1:5 och 1:6 är belägen vid Lilla Bommen i Göteborg invid Göta Älv. Fastigheten är på knappt 40 000 m². Köpeskillingen uppgår till 950 Mkr.
- Inom Vallgraven 16:6 ligger på Södra Hamngatan i centrala Göteborg och är ett kontorshus på cirka 5 300 m². Köpeskillingen uppgår till 102 Mkr.
- Sirius 1 och Sirius 2 ligger i Inre Hamnen vid Malmö Centralstation. Fastigheterna är på cirka 7 300 m². Köpeskillingen uppgår till 122 Mkr.
- Järnplåten 29, Stockholm är belägen vid Oxtorget i centrala Stockholm. Fastigheten är på drygt 3 300 m². Köpeskillingen uppgår till 141 Mkr.

Dessutom förvärfvas fastigheten Kista Entré när denna är färdigställd vid halvårsskiftet 2003.

- Knarrarnäs 2, Stockholm. Skanska bygger för närvarande Kista Entré centralt i Kista. Byggnaden kommer att vara ett landmärke i Kista och är på drygt 46 000 m². Köpeskillingen uppgår till 1 100 Mkr.



Avtal med NCC om köp av del i Kista Science Tower och försäljning av del i markutvecklingsbolag.

Vasakronan köper 50 procent av projektet Kista Science Tower som är under produktion av NCC. Vasakronan har option att 2003, när fastigheten är färdigbyggd, köpa resterande del. Kista Science

Tower är på cirka 55 000 m² lokalarea. Totalt blir köpeskillingen cirka 1,7 miljarder kronor.

Vasakronan säljer 50 procent av ett nybildat markutvecklingsbolag för 330 Mkr till NCC för att utveckla Vasakronans råmark inom Ursvik i Sundbybergs kommun. Under förutsättning att planärendet följer tänkt process kan hela planområdet, varav det nybildade bolaget äger 50 procent, omfatta en ny stadsdel på cirka

400 000 m². På detta område planeras att bygga cirka 2 800 bostäder och cirka 120 000 m² kontor. Byggstart är planerad till 2003.

Tre av Hötorgshusen i Stockholm köpta för drygt 1,9 miljarder kronor

Vasakronan har köpt Hötorgshusen 2, 3 och 4 av Förenade Liv. Fastigheterna har sedan de byggdes i början av 1960-talet utgjort ett av de mest kända inslagen i Stockholmsbilden. Köpeskillingen uppgår till 1 945 Mkr.

Det är tre byggnader på vardera 18 våningar med låghus som sammanbinder höghusen. Fastigheterna är på totalt cirka 42 000 m² med cirka 26 000 m² kontor och 11 000 m² butiker och restauranger.

Hus 2 har successivt renoverats under 1990-talet. Största hyresgäster är Förenade Liv, Previa och Läkarhuset/Hötorgscity. Hus 3 marknadsförs under namnet Hitechbuilding och har under det senaste åren byggts om. Hus 4 renoverades 1994 i samband med att Handelsbanken Finans flyttade in. Hyresgäststrukturen är diversifierad med en tredjedel bank- och försäkringsbolag, en tredjedel butiker och 16 procent IT-företag. Vakansgraden är mycket låg.

Detta är ett av de mest attraktiva kontorslägena i Stockholms innerstad. Hötorgshusen kommer att komplettera fastighetsportföljen i Stockholms city. Vasakronan har redan en stark marknadsposition på Östermalm, i västra city, i Gamla Stan, i InfraCity och en intressant utvecklingspotential i Kista.

Vasakronan miljöcertifierat enligt ISO 14001.

Vasakronan miljöcertifierades i maj enligt ISO 14001 efter ett omfattande förberedelsearbete. En omfattande miljöutredning genomfördes 1999 för att förbereda certifieringsarbetet och som grund för företagets övergripande miljömål. Vasakronans fastigheter har miljöinventerats för att kartlägga miljöstatus. Samtliga anställda har också genomgått en grundläggande miljöutbildning. Dessutom har ett 20-tal miljösamordnare genomgått speciella utbildningar för miljöinventering och miljörevision. Allt material om miljöarbetet har systematiskt gått igenom och strukturerats på ett enhetligt sätt. Vasakronan har satt upp distinkta miljömål som mäts kontinuerligt. I årsredovisningen publiceras en utförlig miljöredovisning som bland annat pekar på de mål som satts upp. Ett övergripande mål är att minska miljöpåverkan från energianvändning i fastigheter. Miljöpåverkan från kylning ska också minskas. Miljöstatus i samtliga fastigheter ska vara känd. Det mest påtagliga som syns i fastigheterna är att avfall källsorteras i samverkan med hyresgäster och entreprenörer. Medvetna material-, produkt- och metodval i fastighetsförvaltningen, drift och skötsel är viktigt för framtiden. Extra viktigt är att sammansättningen av använda material ska vara känd. Vasakronan arbetar också målmedvetet med att minska miljöpåverkan av egna transporter till exempel genom elfordon.

FASTIGHETSFAFFÄRER

Mkr	Jan-juni 2001	Helår 2000	Helår 1999	Helår 1998	Helår 1997	Helår 1996	Helår 1995	Helår 1993/94	Totalt 1993-2000
Försäljning	5 553	291	277	2 192	6 541	577	415	50	15 896
Reavinäst	2 201	84	63	834	2 008	144	61	17	5 412
Förvärv	4 511	1 317	1 809	4 992	2 357	246	148	64	15 444

FASTIGHETSFÖRVARV

Kontraks- datum	Ort	Fastighet	Sällare	Köpeskilling ¹ Mkr	Tillträdes- dag	Hyresintäkter helår	Drifnetto helår
2000-12-14	Göteborg	Vallgraven 32:1	Vällorget	54	2001-01-01	4	4
2001-04-01	Linköping	Ambrosia	Linköpings kommun	88	2001-04-01	8	6
2001-04-11	Stockholm	Bremen 3	Birka Värme Stockholm	482	2001-05-02	39	32
2001-05-15	Stockholm	Bachus 1	AP Fastigheter	124	2001-06-01	7	6
2001-06-01	Stockholm	Lagern 12 & 13	JM Cityfastigheter	360	2001-07-02	25	21
2001-06-13	Stockholm	Beridarebanan 4 & 11	Förenade Liv	2 003	2001-07-02	154	117
2001-06-18	Stockholm	Knarrarnäs 10	Humlegården	77	2001-10-01	10	9
2001-06-28	Stockholm	Järnplåten 29	Skanska	145	2001-12-31	10	9
2001-06-28	Malmö	Sirius 1& 2	Skanska	123	2001-12-31	11	9
2001-06-28	Göteborg	Vallgraven 1&6	Skanska	105	2001-12-31	8	7
2001-06-28	Göteborg	Gullbergsvass 1:5, 1:6	Skanska	950	2001-12-31	67	57
Summa				4 511		343	277

¹ Köpeskillingen inkluderar befärtskostnader.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Kontraks- datum	Ort	Fastighet	Köpare	Köpeskilling Mkr	Franträdes- dag	Hyresintäkter helår	Drifnetto helår
2001-04-02	Stockholm	Del av Hågermå 7:22	JM	168	2002-01-01	-	-
2001-05-11	Nio orter	Samtliga fastigheter	Norraporten	5 085	2001-06-01	643	372
2001-06-28	Stockholm	Byggrätten, Västerjärva	Skanska	300	2001-07-03	-	-
Summa				5 553		643	372

Marknad

Det första halvåret 2001 har präglats av en osäkerhet om den svenska och internationella ekonomins utveckling. Detta har avspeglats i en ökad försiktighet också på lokalhyresmarknaden. Lokalhyresmarknaden har dock varit fortsatt stark och hyresökningen har avstannat men på en fortsatt god nivå. Hyresnivåerna i centrala Stockholm har stabiliserats på 4 500–5 500 kr/m².

IT-branschens lönsamhetsproblem har påverkat lokalhyresmarknadens absoluta topphyror. Ett flertal företag har minskat sin personal och därigenom fått mindre behov av kontorsyta. Bolagen har i huvudsak varit etablerade i mycket attraktiva innerstadslägen och lokalerna har relativt snabbt kunnat hyras ut till andra hyresgäster. Även om Vasakronan har en liten exponering mot IT-sektorn har de indirekta effekterna av en mer av-vaktande marknad dämpat efterfrågan på de mest attraktiva lokalerna.

Aktiviteten på fastighetsmarknaden har varit fortsatt hög med ett stort utbud av fastigheter till försäljning. I ett gynnsamt fastighetsklimat kommer även mycket starka profilfastigheter ut till försäljning. Vasakronan har haft möjlighet att förvärva tre av de sk "Hötorgsskraporna" i Stockholm, Lilla Bommen i Göteborg, samt utvecklingsprojekten Kista Science Tower och Kista Entré i Kista.

Strukturomvandlingen i fastighetsbranschen fortsätter mot en ökad koncentration. Tornets bud på Platzer accepterades inte och Ernströmgruppen har lagt ett motbud.

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för det första halvåret ökade med 161 Mkr och uppgick till 1 432 (1 271) Mkr, en ökning med 13 (12) procent. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 12 (10) procent och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter 1 (2) procent. Genomsnittlig hyresintäkt ökade till 1 248 (944) kr/m² på årsbasis. Ökningen beror på att hyresintäkterna alltmer koncentrerats till Stockholm, Göteborg och Malmö efter andra kvartalets fastighetsaffärer.

Under perioden januari–juni 2001 har kontrakt motsvarande 146 (114) Mkr i årshyra omförhandlats och hyrorna har ökat med i genomsnitt 60 (42) procent. Totalt kommer 9 procent av hyreskontrakten att omförhandlas under 2001 varav 5 procent omförhandlats under de första sex månaderna. De största hyresavtalen under denna period har tecknats med SEB i Sundbyberg, Länsstyrelsen i Linköping, Arete AB i Stockholm, Polisen i Göteborg och Nilson Group i Stockholm.

Av hyresintäkterna var 76 (58) Mkr fastighetsskatt som betalats av hyresgästerna vilket exklusive återbäring av fastighetsskatt på 5 Mkr motsvarar 88 (89) procent av fastighetsskatten.

Den genomsnittliga löptiden i kontraktportföljen minskade till 4,2 (4,3) år. Huvuddelen av om- och nytecknade kontrakt har en löptid på tre till fem år.

Vakansgraden uppgick till 6 (7) procent av lokalarean, motsvarande 122 000 m². Beräknat hyresbortfall var lägre, 4 (5) procent vilket motsvarar 108 Mkr.

KONTRAKTSPORTFÖLJ 2001-06-30

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr	Andel, %
2001	320	110	4
2002	553	455	19
2003	410	353	15
2004	340	483	20
2005	94	231	10
2006–	118	757	31
Bostäder	619	34	1
Totalt	2 454	2 423	100

FASTIGHETSINNEHAV 2001-06-30

	Antal registerfastigheter		Lokalarea 1 000 m ²	Hyresintäkter		Vakansgrad area, %	Vakansgrad hyra, %	Bokfört värde ¹ Mkr
	6 mån 2001	6 mån 2000		6 mån 2001 Mkr	6 mån 2000 Mkr			
Region Syd								
Malmö	36	33	355	183	154	7	3	2 942
Lund	11	11	68	37	17	1	1	534
Linköping	9	9	68	28	28	2	1	390
Totalt	56	53	490	247	199	6	2	3 866
Region Väst								
Göteborg	27	23	216	129	109	1	1	2 976
Totalt	27	23	216	129	109	1	1	2 976
Region Stockholm								
Stockholm								
– City	8	9	83	121	98	0	0	4 255
– Gamla Stan	8	7	23	13	16	0	0	325
– Östermalm	11	10	314	205	154	7	4	3 047
– Vasastan	10	8	44	29	28	4	5	1 106
– Övrig innerstad	10	12	162	129	110	5	6	1 487
– Norra Storstockholm	29	29	302	147	134	4	2	1 904
– Södra Storstockholm	7	7	78	48	40	6	5	486
– InfraCity	7	7	190	66	48	21	27	815
Uppsala	9	9	67	31	32	2	1	444
Totalt	99	98	1 265	791	660	7	5	13 869
Övriga nio orter	0	115	0	276	314	–	–	–
Eliminering				–11	–11			
Koncernen totalt	182	289	1 971	1 432	1 271	6	4	20 711

¹ Inklusive övervärde med latent skatt. Exklusive pågående arbeten.

FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Beräknat färdigställt	Total fastighetsinvestering, Mkr
Linköping	Kv Djäknen	oktober 2001	114
Linköping	Kv Blandaren	december 2001	60
Göteborg	Kv Nordstaden	december 2001	89
Stockholm	Garnisonen 3, Östermalm	juli 2001	189
Stockholm	Infra Business Center, InfraCity	september 2001	408
Stockholm	Primus 1, Lilla Essingen	december 2001	257
Stockholm	Uppfinnaren 2, Östermalm	2002	229
Stockholm	Gamen 8, Södermalm	2002	72
Stockholm	Argus 8, Gamla Stan	2002	105
Stockholm	Grönlandet Norra, Vasastaden	2002	187
Stockholm	Garnisonen 3, Östermalm	2003	138
Summa			1 848
Övriga mindre projekt			400
Totalt			2 248

Andelen statliga hyresgäster har minskat till följd av genomförda fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar och uppgår till 35 (45) procent. Andelen övriga hyresgäster har ökat till 65 (55) procent.

Kostnader och resultat

Driftkostnaderna ökade med 11 Mkr och uppgick till 324 (313) Mkr, en ökning med 4 (12) procent. Ökningen för jämförbart bestånd var 4 (11) procent.

Kostnaderna för underhåll och hyresgästanpassningar ökade med 8 Mkr och uppgick till 132 (124) Mkr, en ökning med 6 procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 5 (8) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 1 (2) procent. Delar av underhållskostnaderna är relaterade till de stora projekt som pågår främst i Stockholm.

Fastighetsskatten ökade med 16 Mkr och uppgick till 81 (65) Mkr. Ökningen beror på nya och högre taxeringsvärden. Eftersom fastighetsskatten till 88 procent betalas av hyresgästerna reduceras kostnadsökningen nästan helt.

Driftöverskottet förbättrades med 126 Mkr och uppgick till 895 (769) Mkr, en ökning med 16 (13) procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 14 (10) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 2 (3) procent. Driftöverskottsmarginalen stärktes till 63 (61) procent.

Avskrivningarna ökade med 16 Mkr och uppgick till 199 (183) Mkr beroende på fastighetsförvärv och investeringar. Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år.

Kostnader för central administration och marknadsföring uppgick till 53 (35) Mkr. Ökningen beror på en marknadsföringskampanj som genomfördes under första halvåret.

Finansnettot uppgick till 436 (342) Mkr, en ökning med 94 Mkr. 124 (0) Mkr beror på lösen av framtida räntekostnader, vilket i motsvarande grad förbättrar det framtida finansnettot. 35 Mkr beror på en högre genomsnittlig upplåning till följd av fastighetsköp och investeringar. Detta har motverkats av en lägre genomsnittlig upplåningsränta, vilket förbättrar finansnettot med 58 Mkr. Ränteintäkten från det förlagslån som lämnats till Norrporten förbättrade finansnettot med 7 Mkr.

Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljningar och lösen av framtida räntekostnader ökade till 332 (213) Mkr, en ökning med 56 procent.

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 2 201 (43) Mkr. Resultat efter finansiella poster inklusive fastighetsförsäljningar och lösen av framtida räntekostnader uppgick till 2 409 (256) Mkr.

Förändring av fastighetsbeståndet

Under de första sex månaderna 2001 har Vasakronan förvärvat fastigheter inklusive lagfarter för 4 511 (826) Mkr och sålt fastigheter för 5 553 (192) Mkr.

FÖRFALLOSTRUKTUR – FINANSIERING 2001-06-30

	Räntebindning			Kapitalbindning		Bindande kreditlöften	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2001	4 041	4,6	35	3 002	26	2 125	35
2002	1 454	4,7	12	1 263	11	1 700	28
2003	2 015	5,1	17	2 885	25	–	–
2004	1 810	5,1	16	1 810	16	300	5
2005	1 450	5,6	12	1 100	9	1 000	16
2006	785	6,0	7	1 195	10	1 000	16
2007	100	7,1	1	200	2	–	–
2008	0	–	0	200	2	–	–
Totalt	11 655	5,0	100	11 655	100	6 125	100

Räntebindning inkluderar derivat. Lånen redovisas med nominella belopp.

FINANSIERINGSKÄLLOR 2001-06-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat
Certifikatprogram	5 000	2 282
MTN-program 2000	10 000	8 286
MTN-program 1995	770	770
Bindande kreditlöften	6 125	–
Private placements	200	200
Banklån	–	117
Totalt		11 655

Investeringar

Under januari–juni 2001 uppgick investeringarna till 5 115 (1 374) Mkr. Av dessa utgjorde 4 511 (826) Mkr förvärv av fastigheter och 604 (548) Mkr investeringar i fastigheter och anläggningar.

Pågående fastighetsprojekt uppgick till 2,2 miljarder kronor. Projekten finns i huvudsak i Stockholm varav det största projektet är IBC, InfraCity på 408 Mkr.

Finansiering

Likvida medel uppgick den 30 juni 2001 till 2 341 (496) Mkr. Därtill kommer utnyttjade kreditlöften på 6 125 (6 607) Mkr.

Räntebärande skulder var vid halvårsskiftet 11 601 (11 438) Mkr. Netto räntebärande skulder minskade med 1 679 Mkr till 9 272 (10 951) Mkr. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 11 760 (10 668) Mkr.

Den genomsnittliga låneräntan minskade till 5,3 (6,4) procent. Den 30 juni 2001 var den genomsnittliga låneräntan 5,0 (6,1) procent. Minskningen beror på en lägre refinansieringsränta och lösen av framtida räntekostnader.

Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden försämrades till 1,9 (2,2). Försämringen beror på lösen av framtida räntekostnader på 124 Mkr. Justerat för denna post uppgick räntetäckningsgraden till 2,7. Vid halvårets slut var den genomsnitt-

liga räntebindningen för upplåningen 1,9 (2,2) år. Genomsnittlig kapitalbildning uppgick till 2,2 (1,8) år. Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarade 242 procent av kortfristiga räntebärande skulder. Genomsnittlig löptid på bindande kreditlöften uppgick till 2,1 år.

Avtal om kreditlöften uppgående till 1,7 miljarder kronor har tecknats under andra kvartalet.

För kortfristig upplåning har Vasakronan AB av Standard & Poor's erhållit högsta domestika rating K1. Det långfristiga MTN-programmet har kreditbetyget BBB+ med tillägget "negative outlook".

Eget kapital

Vasakronan hade den 30 juni 2001 ett synligt eget kapital om 9 339 (7 623) Mkr. Soliditeten uppgick till 35 (36) procent. Ökningen i eget kapital beror på de reavinster som uppstod vid försäljning till Norrporten och vid försäljning av byggrätter.

Vid årsskiftet 2000/2001 värderades Vasakronans fastigheter till 34,2 miljarder kronor. Det bokförda värdet uppgick vid samma tidpunkt till 19,7 miljarder kronor. Justerad soliditet uppgick till 48 procent.

Kassaflöde

Kassaflödet uppgick till 355 (345) Mkr. Ett starkare kassaflöde från rörelsen har motverkats av lösen av framtida räntekostnader.

Personal

Medelantalet anställda under perioden var 359 (355) personer. Per den 30 juni 2001 var 372 (357) personer anställda i Vasakronan. Per den 1 juli 2001 kommer 80 personer att lämna Vasakronan i samband med Norrportenaffären. Samtliga har erbjudits anställning i Norrporten.

Moderbolaget

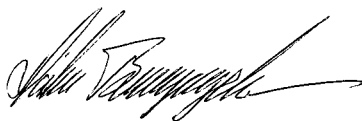
Hyresintäkterna för moderbolaget Vasakronan AB uppgick under det första halvåret till 1 237 (1 122) Mkr. Resultatet efter finansnetto blev 2 337 (249) Mkr. Likvida medel den 30 juni 2001 uppgick till 2 331 (478) Mkr. Investeringar inklusive fastighetsförvärv under första halvåret uppgick till 5 007 (1 185) Mkr. Räntebärande skulder uppgick till 11 601 (11 438) Mkr. Av dessa var 4 721 (5 615) Mkr kortfristiga och 6 880 (5 823) Mkr långfristiga.

Utsikter för 2001

Vasakronans hyresintäkter ökar till följd av högre hyror i omförhandlade kontrakt, men på grund av försäljningen av nio orter till Norrporten samt gjorda fastighetsförvärv reduceras hyresintäkterna och blir i nivå med år 2000. Drift- och underhållskostnaderna minskar till följd av ett mindre fastighetsbestånd efter affären med Norrporten, vilket leder till ett förbättrat driftöverskott. Finansnettot kommer att minska till följd av lösen av framtida räntekostnader.

Vasakronans prognos, vilken är oförändrad, innebär att resultat efter finansnetto, men före resultat av fastighetsförsäljningar och lösen av framtida räntekostnader kommer att öka till cirka 500 (326) Mkr.

Stockholm den 13 juli 2001



Håkan Bryngelson, Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

RESULTATRÄKNING

	Jan-juni 2001	Jan-juni 2000	Helår 2000
Mkr			
Hyresintäkter	1 432	1 271	2 662
Driftkostnader	-324	-313	-617
Underhåll	-132	-124	-314
Fastighets-skatt	-81	-65	-154
Driftöverskott	895	769	1 577
Avskrivning fastigheter	-199	-183	-378
Bruttoresultat	696	586	1 199
Resultat fastighetsförsäljningar	2 201	43	84
Övriga rörelseintäkter och kostnader	1	4	5
Central administration och marknadsföring	-53	-35	-82
Rörelseresultat	2 845	598	1 206
Finansnetto	-436	-342	-746
Resultat efter finansiella poster	2 409	256	460
Skatt	-654	-69	-144
Minoritetens andel av resultatet	-	-	-1
Periodens resultat	1 755	187	315

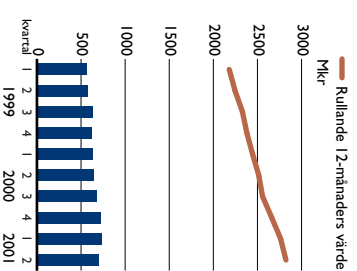
BALANSRÄKNING

Mkr	2001-06-30	2000-06-30	2000-12-31
Tillgångar			
Innarteriella anläggningstillgångar	26	10	19
Fastigheter och anläggningar	22 361	20 226	21 060
Finansiella anläggningstillgångar	872	20	28
Kortfristiga fordringar	1 415	303	736
Likvida medel	2 341	496	368
Summa tillgångar	27 015	21 055	22 211
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 339	7 623	7 751
Minoritetsintresse	1	-	1
Avsetningar	654	497	505
Räntefria skulder	5 420	1 497	1 654
Räntebärande skulder	11 601	11 438	12 300
Summa eget kapital och skulder	27 015	21 055	22 211

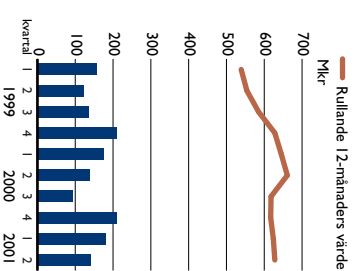
NYCKELTAL

	2001-06-30	2000-06-30	2000-12-31
Fastighetsrelaterade			
Bokfört värde, Mkr	20 711	18 784	19 654
Lokaltarea, 1 000 m ²	1 971	2 693	2 687
Direktkastning, %	8,0	8,0	8,3
Vakansgrad area, %	6	7	6
Vakansgrad hyra, %	4	5	4
Finansiella			
Driftöver-skottsmargin, %	63	61	59
Kassaflödesmässig räntecäckningsgrad, ggr	1,9	2,2	2,0
Kassaflöde, Mkr	355	345	659
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	8 545	7 608	7 672
Avkastning eget kapital, %	22,2	4,0	4,1
Soliditet, %	35	36	35
Räntebärande skuld netto, Mkr	9 272	10 951	11 944
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,4	1,6
Aktierelaterade			
Antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Resultat per aktie, kr	438	47	78
Kassaflöde per aktie, kr	89	86	164
Eget kapital per aktie, kr	2 335	1 906	1 937

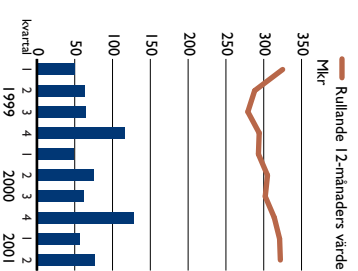
HYRESINTÄKTER



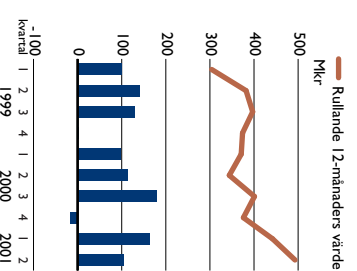
DRIFTKOSTNADER



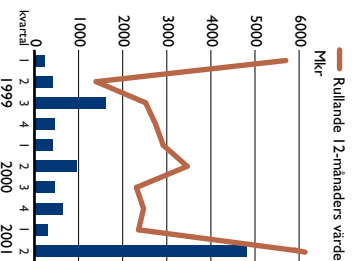
UNDERHÅLL



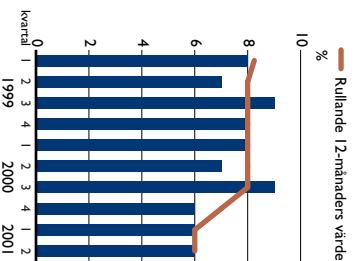
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER EXKLUSIVE FASTIGHETS-FÖRSÄLJNINGAR



INVESTERINGAR INKLUSIVE FASTIGHETSFÖRVÄR



VAKANSGRAD, LOKALAREA



KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Jan-juni 2001	Jan-juni 2000	Helår 2000
Den löpande verksamheten	2 845	598	1 199
Resultat före finansIELla poster	205	189	391
Avskrivningar	-2 201	-43	-81
Övriga ej likviditetspåverkande poster	22	3	5
Ränteräkter	-458	-345	-751
Räntekostnader	-58	-57	-104
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	355	345	659
Förändring kortfristiga fordringar	-679	177	-253
Förändring kortfristiga rörelseskulder	3 850	-77	48
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 526	445	454
Investeringsverksamheten			
Investeringar	-604	-548	-1 157
Förvärv av fastigheter	-4 511	-826	-1 317
Förvärv av dotterbolag	-24	-56	-62
Avdrag för värv/koncernmässigt övervärde	17	346	352
Sålda fastigheter	5 834	192	285
Behold skatt på fastighetsförsäljningar	-447	-12	-22
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-844	-	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-579	-904	-1 923
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	-809	753	1 635
Utbetalld utdelning	-165	-157	-157
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-974	596	1 478
Periodens kassaflöde	1 973	137	9
Likvida medel vid årets början	368	359	359
Likvida medel vid periodens slut	2 341	496	368
Räntebärande skuld netto vid årets början	-11 944	-10 043	-10 043
Räntebärande skuld netto vid periodens slut	-9 272	-10 951	-11 944
Förändring räntebärande skuld netto	2 672	-908	-1 901

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.
Hyresränter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Driftöverskottsmarginall.
Driftöverskott dividerat med hyresränter.

Eget kapital.
Genomsnittligt synligt eget kapital.

Eget kapital per aktie.
Eget kapital på balansdagen dividerat med antal aktier.

Kassaflöde.
Rörelseresultat före finansiella poster med återrägning av avskrivningar och avdrag för ej likviditetspåverkande poster, netto erhållen/erhållet ränta och betald inkomstskatt.

Kassaflöde per aktie.
Kassaflöde dividerat med antal aktier.

Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad.

Rörelseresultat exklusive reavinst/realförluster med återrägning av avskrivningar dividerat med finansnetto.

Lokalarea.
Utflyttbar area.

Resultat per aktie.

Resultat efter beräknad skatt dividerat med antal aktier.

Räntebärande skuld netto.

Räntebärande skulder inklusive pensionskund minus likvida medel.

Skuldsättningsgrad.

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

Sollditet.

Eget kapital på balansdagen i procent av balansomsättning.

Vakansgrad area.
Andel outdyrd lokalarea.

Vakansgrad hyra.
Bedömd årshyresförlust för vakant lokalarea i procent av fastigheternas totala årshyra vid full utnyttning.

Vasakronan AB är ett av Sveriges ledande fastighetsföretag och är störst på kommersiella lokaler, främst kontor. Vasakronan finns i Stockholm/Uppsala, Göteborg, Malmö/Lund och Linköping. Sammanlagt omfattar fastighetsbeståndet 182 fastigheter. Beståndets totalarea är 1 970 000 m². På denna area arbetar cirka 60 000 människor. Människor som ska trivas med sina lokaler. Människor som ska känna att funktion och service fungerar väl.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Januari–september 2001
Bokslutsrapport 2001

24 oktober 2001
februari 2002

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.



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