

Vasakronan | Delårsrapport januari–mars 2001

Resultatet efter finansiella poster ökade till 164 (104) Mkr.

Hysesintäkterna ökade med 16 procent och uppgick till 733 (632) Mkr. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden är fortsatt god.

Investeringarna uppgick till 306 (420) Mkr varav 54 (173) Mkr utgjorde fastighetsförvärv och 252 (247) Mkr var investeringar i fastigheter och anläggningar.

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

Utdelningen fastställdes till 165 (157) Mkr.

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–mars 2001	Jan–mars 2000	April 2000– mars 2001	Helår 2000
Hysesintäkter	733	632	2 763	2 662
Resultat efter finansiella poster	164	104	520	460
Resultat exklusive fastighetsförsäljning	164	98	442	376
Kassaflöde från löpande verksamhet	–128	84	242	454
Investeringar inklusive fastighetsförvärv	306	420	2 360	2 474
Soliditet, %	35	38	35	35
Vakansgrad, area, %	6	8	6	6
Vakansgrad, hyra, %	4	5	4	4



KONTRAKTSFÖLJ 2001-03-31

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr	Andel, %
2001	694	302	10
2002	786	562	19
2003	655	466	16
2004	408	458	15
2005	157	350	12
2006–	131	783	27
Bostäder	1 181	44	1
Totalt	4 012	2 965	100

VASAKRONAN AB 2001-03-31

	Antal registerfastigheter		Lokalarea 1 000 m ²	Hyresintäkter		Vakansgrad area, %	Vakansgrad hyra, %	Bokfört värde ¹ Mkr
	3 mån 2001	3 mån 2000		3 mån 2001	3 mån 2000			
Region Syd								
Malmö	34	33	337	92	77	3	3	2 874
Lund	11	9	68	19	9	1	1	540
Kristianstad	9	9	61	12	12	8	8	163
Växjö	8	10	75	13	12	16	8	311
Linköping	9	9	61	14	14	3	2	310
Totalt	71	70	602	150	124	6	3	4 198

Region Väst

Göteborg Väst	9	8	111	33	26	1	1	1 100
Göteborg Öst	15	15	105	31	29	1	1	828
Karlstad	7	7	77	17	15	2	2	322
Örebro	9	9	84	22	22	0	0	534
Jönköping	8	8	102	23	22	3	3	530
Övrigt	3	4	0	1	0	0	0	1
Totalt	51	51	479	127	114	2	1	3 315

Region Stockholm

Stockholm								
– City	9	9	83	58	48	0	0	2 123
– Gamla Stan	7	7	20	6	8	0	0	204
– Östermalm	11	10	294	97	74	6	3	2 350
– Vasastan	10	8	44	15	14	12	11	749
– Övrig innerstad	10	12	162	64	55	2	2	1 486
– Norra Storstockholm	29	29	302	74	67	4	2	1 854
– Södra Storstockholm	7	7	78	24	20	7	6	488
– InfraCity	7	7	190	28	24	22	27	786
Uppsala	9	9	67	17	16	4	2	438
Totalt	99	98	1 241	384	326	7	5	10 479

Region Nord

Sundsvall	20	20	125	30	28	3	2	635
Gävle	18	18	116	22	21	7	6	437
Umeå	15	16	53	12	11	1	1	232
Luleå	13	13	74	14	13	6	5	343
Övrigt	1	7	0	0	0	0	0	0
Totalt	67	74	367	78	73	5	4	1 647
Eliminering	–	–	–	–6	–5	–	–	–
Koncernen totalt	288	293	2 689	733	632	6	4	19 639

¹ Inklusive övervärde med latent skatt. Exklusive pågående arbeten.

Marknad

Avmattningen i den svenska ekonomin har inneburit en ökad försiktighet också på lokalhyresmarknaden. Detta avspeglar sig i att det varit mer utdragna förhandlingar och att avsluten tar längre tid. Den ökade försiktigheten har lett till att hyresökningen har avstannat och att hyresnivåerna ligger kvar på de nivåer som gällde i slutet av 2000.

Den tidigare så starka IT-branschen har fått tydliga problem med lönsamheten. Ett flertal företag har minskat 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 så kan de indirekta effekterna av en mer avvaktande marknad dämpa 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. Som ett tydligt exempel på detta noteras att tre av de fem sk "Hötorgsskraporna" i Stockholms City nu är ute till försäljning.

Strukturumvandlingen i fastighetsbranschen fortsätter mot en ökad koncentration. Det börsnoterade Tornet har lagt ett bud på det Göteborgsfokuserade fastighetsbolaget Platzer.

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för årets första tre månader ökade med 101 Mkr och uppgick till 733 (632) Mkr, en ökning med 16 (12) procent. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 14 (10) procent och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter 2 (2) procent. Genomsnittlig hyresintäkt uppgick till 1 088 (948) kr/m² på årsbasis.

Under perioden januari–mars 2001 har kontrakt motsvarande 72 (46) Mkr i årshyra omförhandlats och hyrorna har ökat med i genomsnitt 40 (48) procent. Totalt kommer 13 procent av hyreskontrakten att omförhandlas under 2001 varav 3 procent omförhandlats under de första tre månaderna. De största hyresavtalen under denna period har tecknats i Stockholm med SEB, i Linköping med Länsstyrelsen och i Växjö med SPCS.

Av hyresintäkterna var 38 (30) Mkr fastighetsskatt som betalats av hyresgästerna vilket exklusive återbäring av fastighetsskatt på 5 Mkr motsvarar 88 (85) procent av fastighetsskatten.

Den genomsnittliga löptiden i kontraktportföljen minskade till 3,9 (4,4) år. Huvuddelen av om- och nytecknade kontrakt har en löptid på 3 till 5 år.

Vakansgraden uppgick till 6 (8) procent av lokalarean motsvarande 150 000 m². Beräknat hyresbortfall var lägre, 4 (5) procent vilket motsvarar 124 Mkr.

Andelen statliga hyresgäster har minskat till följd av genomförda fastighetsförvärv och uppgår till 42 (46) procent. Andelen övriga hyresgäster har ökat till 58 (54) procent.

Kostnader och resultat

Driftkostnaderna ökade med 7 Mkr och uppgick till 182 (175) Mkr, en ökning med 4 (11) procent. Ökningen för jämförbart bestånd var 4 (11) procent.

Kostnaderna för underhåll och hyresgästanpassningar ökade med 7 Mkr och uppgick till 56 (49) Mkr, en ökning med 14 (-2) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 14 (-3) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 0 (1) procent. Delar av underhållskostnaderna är relaterade till de stora projekt som pågår främst i Stockholm.

Fastighetsskatten ökade med 5 Mkr till 38 (33) Mkr. Ökningen beror på de nya och högre taxeringsvärdena. Eftersom fastighetsskatten till 88 procent betalas av hyresgästerna reduceras kostnadsökningen nästan helt.

Driftöverskottet förbättrades med 82 Mkr och uppgick till 457 (375) Mkr, en ökning med 22 (14) procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 19 (14) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 3 (0) procent. Driftöverskottsmarginalen stärktes till 62 (59) procent.

Avskrivningarna ökade med 10 Mkr till 101 (91) Mkr beroende på fastighetsförvärv och investeringar. Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år.

Kostnader för central administration och marknadsföring uppgick till 28 (18) Mkr. Ökningen beror på planerad marknadsföringskampanj under första kvartalet.

Finansnettot uppgick till 165 (170) Mkr, en minskning med 5 Mkr. Av denna minskning beror 32 Mkr på en lägre genomsnittlig räntekostnad. Detta har motverkats av en högre genomsnittlig upplåning till följd av fastighetsköp och investeringar vilket gett en negativ resultat effekt på 27 Mkr.

Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljning ökade till 164 (98) Mkr.

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 0 (6) Mkr. Resultat efter finansiella poster inklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 164 (104) Mkr.

FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Beräknat färdigställt	Total fastighetsinvestering, Mkr
Växjö	SPCS I 11	september 2001	55
Linköping	Kv Djäknen	oktober 2001	114
Linköping	Kv Blandaren	december 2001	60
Göteborg	Kv Nordstaden	december 2001	89
Stockholm	Infra Business Center, InfraCity	maj 2001	413
Stockholm	Garnisonen 3, Östermalm	juni 2001	189
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			1 908
Övriga mindre projekt, 14 st			401
Totalt			2 309

Förändring av fastighetsbeståndet

Under de första 3 månaderna 2001 har Vasakronan förvärvat fastigheter inklusive lagfarter för 54 (173) Mkr. Inga fastigheter har avyttrats.

I januari förvärvades en fastighet för 54 Mkr inom Vallgraven 32:1 i Göteborg. Säljare var KB Valltorget 32:1.

Investeringar

Under januari-mars 2001 uppgick investeringarna till 306 (420) Mkr. Av dessa utgjorde 54 (173) Mkr förvärv av fastigheter och 252 (247) Mkr investeringar i fastigheter och anläggningar.

Pågående fastighetsprojekt uppgick till 2,3 miljarder kronor. Projekten finns i huvudsak i Stockholm varav det största projektet är IBC, Infra City på 413 Mkr.

Finansiering

Likvida medel uppgick den 31 mars 2001 till 147 (490) Mkr. Därtill kommer outnyttjade kreditlöften på 7 192 (6 876) Mkr.

FASTIGHETSAFFÄRER

Mkr	Jan-mars 2001	Helår 2000	Helår 1999	Helår 1998	Helår 1997	Helår 1996	Helår 1995	Helår 1993/94	Totalt 1993-2000
Försäljning	0	291	277	2 192	6 541	577	415	50	10 343
Reavinst	0	84	63	834	2 008	144	61	17	3 211
Förvärv	54	1 317	1 809	4 992	2 357	246	148	64	10 987

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Kontraksdatum	Ort	Fastighet	Säljare	Köpeskilling ¹ Mkr	Tillträdesdag	Hyresintäkter helår	Driftnetto helår
2000-12-14	Göteborg	Vallgraven 32:1	Valltorget	54	2001-01-01	4	4
Summa				54		4	4

¹ Köpeskillingen inkluderar lagfartskostnader.

FÖRFALLOSTRUKTUR – FINANSIERING 2001-03-31

	Räntebindning			Kapitalbindning		Bindande kreditlöften	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2001	5 732	4,3	46	5 503	44	5 250	70
2002	1 434	5,1	11	1 243	10	1 300	17
2003	1 565	6,6	12	2 235	18		
2004	1 310	5,5	10	1 310	10		
2005	1 200	5,9	10	850	7		
2006	1 195	6,7	10	1 195	10		
2007	100	9,0	1	200	2		
Totalt	12 536	5,2	100	12 536	100	7 550	100

Räntebindning inkluderar derivat. Lånen redovisas med nominella belopp.

FINANSIERINGSKÄLLOR 2001-03-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat
Certifikatprogram	5 000	2 794
MTN-program 2000	10 000	6 694
MTN-program 1995	1 970	1 970
Bindande kreditlöften	7 550	358
Private placements	200	200
Banklån	–	120
Lån från systerbolag	–	400
Totalt	–	12 536

Räntebärande skulder var vid kvartalsskiftet 12 520 (10 835) Mkr. Netto räntebärande skulder ökade med 2 028 Mkr till 12 373 (10 345) Mkr. Ökningen beror på fastighetsköp och investeringar. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 12 131 (10 455) Mkr.

Den genomsnittliga låneräntan minskade till 5,4 (6,5) procent. Den 31 mars 2001 var den genomsnittliga låneräntan 5,2 (6,5) procent. Minskningen beror på sjunkande marknadsräntor och lösen av framtida räntekostnader som gjordes under fjärde kvartalet 2000.

Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden förbättrades till 2,6 (2,1). Vid kvartalsslutet var den genomsnittliga räntebindningen för upplåningen 1,9 (2,1) år.

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

Eget kapital

Vasakronan hade den 31 mars 2001 ett synligt eget kapital om 7 871 (7 668) Mkr. Soliditeten uppgick till 35 (38) procent.

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 i den löpande verksamheten var negativt och uppgick till -128 (84) Mkr.

REKORDSTARK FASTIGHETSMARKNAD ÅR 2000 – SVENSKT FASTIGHETSINDEX

Totalavkastningen på den svenska fastighetsmarknaden blev 22,1 procent år 2000. Därav utgjorde direktavkastningen 5,9 procent och värdeförändringen 16,2 procent. Det innebär en ökning från föregående års totalavkastning med 4,5 procentenheter. Den rekordhög avkastningen på fastighetsplaceringar beror på att lokalhyrorna stigit mycket kraftigt.

Avkastning för kontorsfastigheter

Placeringar i kontorsfastigheter gav det bästa resultatet med en totalavkastning på 24,5 procent. Värdeökningen var 18,7 procent för kontor, medan direktavkastningen stannade vid 5,8 procent. Marknadshyrorna för kontor har i genomsnitt ökat med 21 procent under år 2000. Direktavkastningskraven har höjts under året vilket innebär att värdeökningen, till skillnad mot tidigare år, nu understiger hyresökningstakten.

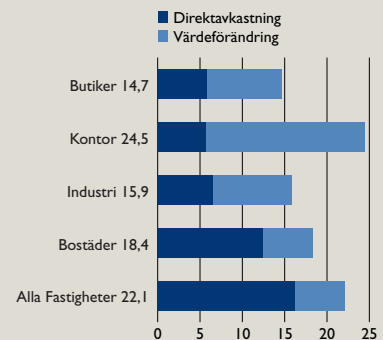
Fastigheter och andra placeringar

Jämförelser med andra placeringar visar att fastigheter överträffat avkastningen på både aktie- och obligationsmarknaden. På svenska statsobligationer erhöles under år 2000 en totalavkastning på 9,7 procent medan placeringar i svenska aktier gav en negativ avkastning på -10,8 procent. För fastighetsaktier var totalavkastningen dock hela 40 procent.

Index och fastighetsportföljen

Svenskt Fastighetsindex mäter avkastningen på direkta fastighetsplaceringar. Det etablerades 1997 och produceras i samarbete med Investment Property Data-bank (IPD) i London. Publicering sker årligen med redovisning för olika fastighetstyper i Sverige. Fastighetsindex bygger på data från företagens redovisning och årliga värderingar av fastigheterna. Närmare 70 procent av fastighets-

TOTALAVKASTNING
fördelad på direktavkastning och värdeförändring för olika fastighetstyper.
SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 2000



beståndet har värderats av externa auktoriserade värderare vid det senaste årsskiftet.

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex baseras på data från femton fastighetsföretag med totalt 2 760 fastigheter tillsammans värda 234 miljarder

Detta innebär en minskning med 212 Mkr jämfört med föregående år. Avvikelsen beror på ökade kortfristiga fordringar främst hyres- och momsfordringar. Justerat för förändringar i kortfristiga fordringar och skulder uppgick kassaflödet till 234 Mkr.

Personal

Medelantalet anställda under perioden var 372 (354) personer. Per den 31 mars 2001 var 374 (355) personer anställda i Vasakronan.

Fastighetsaffärer efter rapportperiodens utgång

Efter rapportperiodens utgång har Vasakronan gjort fyra fastighetsaffärer.

I Linköping har en central fastighet Ambrosia 5 förvärvats genom att samtliga aktier i Fastighets AB Ambrosia köpts av Sankt Kors Fastighets AB för 9,2 Mkr. Detta motsvarar ett värde på fastigheten på 92 Mkr.

I Stockholm har fastigheten Bremen 3 förvärvats av Birka Energi för 470 Mkr. Fastigheten ligger inom den intressanta delmarknaden Gärdet/Värtan.

I södra Hägernäs i Täby kommun har Vasakronan sålt sjö nära mark till JM för 167 Mkr. Marken kommer att användas för bostäder samt kontor och lokaler.

I Umeå har fastigheten Hugin 3 där Minervaskolan bedriver sin verksamhet sålts till JSO Affärsutveckling AB för 21 Mkr.

Utsikter för 2001

Trots tendenser till avmattning i konjunkturen kommer Vasakronans hyresintäkter att öka på grund av högre hyror i omfö-

handlade kontrakt och minskande vakanser. Drift- och underhållskostnader ökar i en lägre takt än hyresintäkterna, vilket leder till ett förbättrat driftöverskott. Avskrivningarna kommer att öka 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 samt lösen av framtida räntekostnader, kommer att öka till cirka 500 (400) Mkr

Bolagsstämma

Vid bolagsstämma den 24 april 2001 fastställdes utdelningen till 165 (157) Mkr.

Till Vasakronans styrelse omvaldes Egon Jacobsson, ordförande, Lars V Kylberg, vice ordförande, Håkan Bryngelson, Georg Danell, Gerd Engman, Birgitta Kantola, Maria Lilja och Claes Ljungh.

Till arbetstagarrepresentanter har utsetts Marianne Gustafsson och Rolf Kjällbring.

Stockholm den 24 april 2001



Håkan Bryngelson, Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

FASTIGHETER OCH ANDRA PLACERINGAR

Totalavkastning i %	1997	1998	1999	2000	Årstakt 4 år
Fastigheter SFI/IPD	10,8	14,4	17,6	22,1	16,2
Aktier	27,8	13,0	69,8	-10,8	21,6
Fastighetsaktier	3,8	2,3	22,1	40,0	16,1
Obligationer	7,9	13,9	-2,4	9,7	7,1
Statsskuldväxlar	4,1	4,9	3,3	4,3	4,2
Inflation	1,9	-0,6	1,2	1,4	1,0

Källor för andra placeringar: Aktier AFGX inkl. utdelning. Fastighetsaktier CREX plus utdelning. Obligationer OMRX TBOND. Statsskuldväxlar OMRX TBILL. Inflation: KPI dec-dec, SCB

kronor. Indexet täcker via de deltagande företagen cirka 50 procent av det svenska fastighetsbestånd som innehas av institutionella placereare, främst börsnoterade fastighetsbolag, försäkringsbolag och pensionsinstitut. De femton fastighetsföretag som år 2000 deltagit med data om sitt svenska fastighetsbestånd är AFA (fd AMF Försäkring), Alecta (f d SPP), AMF Pension, AP Fastigheter, Diös (uppköpt av AP Fastigheter under året), Diligentia (uppköpt av Skandia under året), Drott,

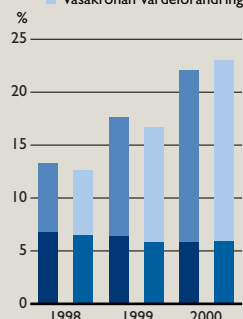
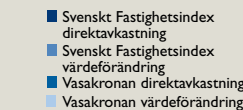
Folksam, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Länsförsäkringar, NCC Fastigheter, Pressens Pensionskassa, SEB Trygg Liv, Skandia och Vasakronan. Wahlborgs deltar i index fullt ut från och med år 2001.

Svenskt Fastighetsindex mäter totalavkastning i procent, med fastighetens marknadsvärde som kapitalbas.

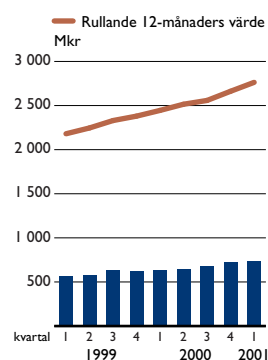
(+) Direktavkastning (+) Värdeförändring (=) Totalavkastning

DIREKTAVKASTNING OCH VÄRDEFÖRÄNDRING

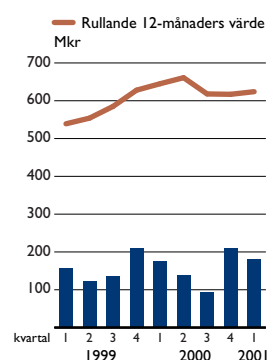
Vasakronan utgör 23 procent av kontorsindexportföljen i Svenskt Fastighetsindex. Av butiker utgör Vasakronan 15 procent. Vasakronans avkastning har under 2000 överstigit index genom inriktningen på kontor som haft en stark utveckling under året.



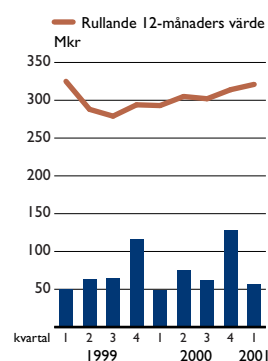
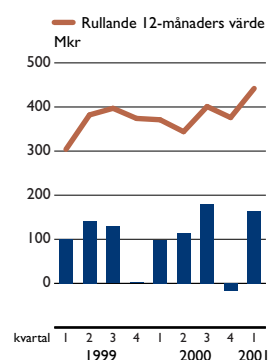
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLL

RESULTAT EFTER FINANSIELLA
POSTER EXKLUSIVE FASTIG-
HETSFÖRSÄLJNINGAR

RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan-mars 2001	Jan-mars 2000	Helår 2000
Hyresintäkter	733	632	2 662
Driftkostnader	-182	-175	-617
Underhåll	-56	-49	-314
Fastighetskost	-38	-33	-154
Driftöverskott	457	375	1 577
Avskrivning fastigheter	-101	-91	-378
Bruttoresultat	356	284	1 199
Resultat fastighetsförsäljningar	0	6	84
Övriga rörelseintäkter och kostnader	1	2	5
Central administration och marknadsföring	-28	-18	-82
Rörelseresultat	329	274	1 206
Finansnetto	-165	-170	-746
Resultat efter finansiella poster	164	104	460
Skatt	-44	-29	-144
Minoritetens andel av resultatet	0	0	-1
Periodens resultat	120	75	315

BALANSRÄKNING

Mkr	2001-03-31	2000-03-31	2000-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	21	-	19
Fastigheter och anläggningar	21 264	19 494	21 060
Finansiella anläggningstillgångar	28	20	28
Kortfristiga fordringar	895	345	736
Likvida medel	147	490	368
Summa tillgångar	22 355	20 349	22 211
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 871	7 668	7 751
Minoritetsintresse	1	-	1
Avsättningar	516	477	505
Räntefria skulder	1 459	1 378	1 654
Räntebärande skulder	12 508	10 826	12 300
Summa eget kapital och skulder	22 355	20 349	22 211

NYCKELTAL

	2001-03-31	2000-03-31	2000-12-31
Fastighetsrelaterade			
Bokfört värde, Mkr	19 639	18 193	19 654
Lokalarea, 1 000 m ²	2 690	2 670	2 687
Direktavkastning, %	9,0	8,0	8,3
Vakansgrad area %	6	8	6
Vakansgrad hyra %	4	5	4
Finansiella			
Driftöverskottsmarginal, %	62	59	59
Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,1	2,0
Kassaflöde löpande verksamhet, Mkr	-128	84	454
Eget kapital, Mkr	7 871	7 668	7 751
Avkastning eget kapital, %	4,9	4,0	4,1
Soliditet, %	35	38	35
Räntebärande skuld netto, Mkr	12 373	10 345	11 944
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,3	1,6
Aktierelaterade			
Antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Resultat per aktie, kr	30	19	78
Kassaflöde per aktie, kr	-32	21	114
Eget kapital per aktie, kr	1 968	1 917	1 937

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Jan–mars 2001	Jan–mars 2000	Helår 2000
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	329	274	1 199
Avskrivningar	104	93	391
Övriga ej likviditetspåverkande poster	–	–6	–81
Ränteintäkter	3	1	5
Räntekostnader	–168	–171	–751
Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar	–34	–20	–104
Förändring kortfristiga fordringar	–159	124	–253
Förändring kortfristiga rörelseskulder	–203	–211	48
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–128	84	454
Investeringsverksamheten			
Investeringar	–252	–247	–1 157
Förvärv av fastigheter	–54	–173	–1 317
Förvärv av dotterbolag	–15	–	–62
Avdrag förvärv koncernmässigt övertvärde	17	–	352
Sålda fastigheter	–	36	285
Betald skatt på fastighetsförsäljningar	–	–2	–22
Förändring finansiella anläggningstillgångar	3	–	–2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–301	–386	–1 923
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	208	433	1 635
Utbetald utdelning	–	–	–157
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	208	433	1 478
Periodens kassaflöde	–221	131	9
Likvida medel vid årets början	368	359	359
Likvida medel vid periodens slut	147	490	368
Räntebärande skuld netto vid årets början	–11 944	–10 043	–10 043
Räntebärande skuld netto vid periodens slut	–12 373	–10 345	–11 944
Förändring räntebärande skuld netto	–429	–302	–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.

Hysesintäkter 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.

Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad.

Rörelseresultat exklusive reavinster/reaoförluster med återläggning av avskrivningar dividerat med finansnetto.

Lokalarea.

Uthyrbar area.

Resultat per aktie.

Resultat efter beräknad skatt dividerat med antal aktier.

Räntebärande skuld netto.

Räntebärande skulder inklusive pensionsskuld minus likvida medel.

Skuldsättningsgrad.

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

Soliditet.

Eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutning.

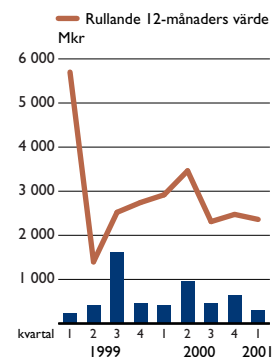
Vakansgrad area.

Andel outhyrd lokalarea.

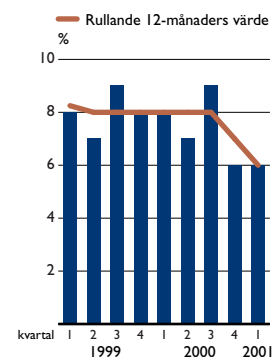
Vakansgrad hyra.

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

INVESTERINGAR INKLUSIVE FASTIGHETSFÖRVÄRV



VAKANSGRAD, LOKALAREA



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 287 fastigheter. Beståndets totalarea är 2 690 000 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

Halvårsrapport 2001	13 juli 2001
Januari–september 2001	24 oktober 2001
Bokslutsrapport 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