

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-MARS 2002



Hyresintäkterna uppgick till 712 (733) Mkr. Hyresökningen i om- och nytecknade kontrakt var 33 (40) procent. Den ekonomiska vakansgraden ökade till 6 (4) procent.

Lokalhyresmarknaden har en lugnare utveckling till följd av försvagad konjunktur.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 155 (164) Mkr.

Prognosen justeras ned till följd av stigande räntor och ökad osäkerhet på lokalhyresmarknaden. Utsikterna för helåret 2002 är att resultatet efter finansiella poster, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar, kommer att öka och uppgå till cirka 600 (418) Mkr.

STORA PÅ KONTOR | STÖRRE PÅ MÄNNISKOR

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan-mars 2002	Jan-mars 2001	April 2001- mars 2002	Helår 2001
Hyresintäkter	712	733	2 704	2 725
Resultat efter finansiella poster	155	164	2 272	2 281
Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljning	155	164	594	418
Kassaflöde	231	234	885	708
Investeringar inklusive fastighetsförvärv	230	306	6 120	6 196
Fastighetsförsäljning	-	-	6 506	6 506
Soliditet, %	35	35	35	35
Vakansgrad, hyra, %	6	4	5	5

Marknad

Effekterna av konjunkturavmattningen blir allt mer tydlig på lokalhyresmarknaden, framför allt i Stockholm. Aktiviteten på lokalhyresmarknaden har varit fortsatt låg under första kvartalet 2002. Utbudet av lediga lokaler fortsätter att öka vilket sätter press nedåt på hyresnivåerna. Nytecknade hyresavtal avser i stor utsträckning omförhandlingar. I Stockholm sker viss omflyttning till billigare lägen och mindre lokaler. Många företag fortsätter att söka sig ut från det absoluta cityläget till goda innerstadslägen. En tydlig trend på hyresmarknaden är att företag uppgraderar sig och flyttar till nyare, mer ändamålsenliga lokaler. Effektiva arbetsplatser blir allt viktigare för företaget.

Topphyrorna för kontor i Stockholm har sjunkit till 4 500–5 000 kr/m². Enstaka avtal har tecknats på nivåer över 5 000 kr/m². Hyresnivåerna i Göteborg och Malmö är förhållandevis stabila. I Göteborg tecknas topphyror på nivån 2 300–2 400 kr/m² och i Malmö på 1 900–2 000 kr/m². Vakanser för kontor i centrala Stockholm och Göteborg uppskattas till cirka 4–5 procent men varierar lokalt. I de centrala delarna av Malmö bedöms vakanserna ligga upp mot 6–7 procent.

På fastighetsmarknaden är det främst utländska investerare som förvärvat och visat intresse för kontors- och butiksfastigheter.

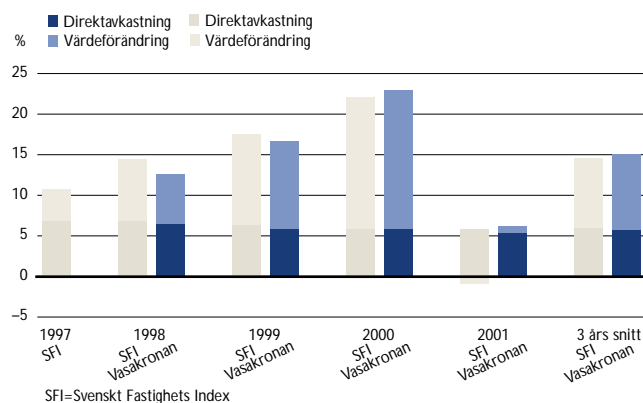
Svenskt Fastighetsindex

Vasakronan är medlem i Svenskt Fastighetsindex (SFI) sedan starten 1997 och har deltagit i index sedan 1998. Indexet

TOTALAVKASTNING SFI/IPD SVENSKT FASTIGHETSINDEX

	1997	1998	1999	2000	2001	Snitt fem år
Kontor	10,9	15,3	17,8	24,5	2,8	14,0
Butiker	8,6	12,3	15,8	14,7	7,5	11,7
Industri	10,7	11,1	16,4	15,9	5,5	11,8
Bostäder	12,4	11,8	18,3	18,4	11,6	14,5
Alla fastigheter	10,8	14,4	17,6	22,1	4,8	13,8

DIREKTAVKASTNING OCH VÄRDEFÖRÄNDRING SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex/Vasakronan (identiskt bestånd)



mäter avkastningen på medlemsföretagens direkta kapitalplaceringar i fastigheter. Varje år presenteras ett mått på totalavkastningen för samtliga medlemsföretag och för de enskilda företagen.

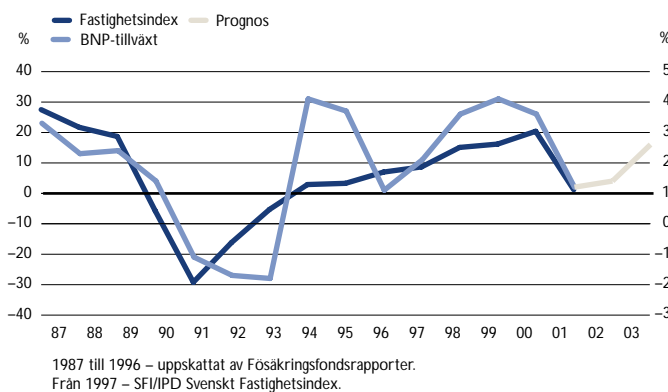
Totalavkastning är summan av direktavkastning och värdeförändring. Fastigheterna marknadsvärderas och investeringar och driftnetton fördelas jämt över året. Denna totalavkastning redovisas för hela fastighetsmarknaden och för olika marknadssegment. Mätningar görs både på den delen av beståndet som är oförändrat under året, det vill säga för identiskt bestånd, samt för hela beståndet inklusive fastighetsaffärer och utvecklingsprojekt.

Totalavkastningen på den svenska fastighetsmarknaden för identiskt bestånd blev 4,8 procent för 2001. Värdeförändringen uppgick till -0,9 procent och direktavkastningen uppgick till 5,7 procent. Detta ligger klart under den avkastning som gäller för fastighetsplaceringar under de fyra åren dessförinnan. För den senaste femårsperioden har avkastningen på fastigheter dock överträffat placeringar i aktier, fastighetsaktier, obligationer och statsskuldväxlar. Vasakronans totalavkastning för det oförändrade beståndet var 6,1 procent, där värdeförändringen var 0,7 procent och direktavkastningen uppgick till 5,4 procent.

Vid jämförelser av hela bestånd, då även fastighetsaffärer och utvecklingsprojekt som genomförts under året medräknats, uppgick Vasakronans totalavkastning till 9,0 procent (SFI 5,8) med en värdeförändring på 3,9 procent (SFI 0,3) och en direktavkastning på 5,1 procent (SFI 5,5). Vasakronan hamnar därmed på fjärde plats av totalt 13 ingående företag.

Vasakronan hade således en bättre utveckling 2001 än SFI-index. Anledningen är främst Vasakronans starka marknadspositioner inom kontor framför allt i Malmö och Göteborg, fastighetsaffärerna samt att projektportföljen utvecklats positivt. Vasakronans innehav i Stockholm CBD och StorStockholm hade en gynnsam utveckling medan avkastningen för beståndet i centrala Stockholm var lägre än index. Bostäder har haft

EKONOMINS UTVECKLING I RELATION TILL SVENSKT FASTIGHETSINDEX



en mycket stark utveckling, men detta har inte påverkat Vasakronan som har få bostäder i fastighetsportföljen.

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för januari–mars 2002 minskade med 21 Mkr och uppgick till 712 (733) Mkr, en minskning med 3 (+16) procent. Minskningen beror på att Vasakronan under 2001 sålde fastigheter med årliga hyresintäkter på 651 Mkr samtidigt som fastigheter med årliga hyresintäkter på 405 Mkr förvärvades. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 10 (14) procent och effekten av avyttringar och förvärv av fastigheter -13 (2) procent. Den höga ökningen i jämförbart bestånd beror på att huvuddelen av om- och nytecknade kontrakt har en löptid på tre till fem år, vilket innebär att hyresförändringarna blir betydande vid omförhandlingar. Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen uppgick till 3,8 (3,9) år.

Genomsnittlig hyresintäkt ökade till 1 309 (1 088) kr/m² på årsbasis. Genomsnittlig hyresintäkt för kontor uppgick till 1 497 kr/m². Ökningen beror på att hyresintäkterna alltmer koncentrerats till Stockholm, Göteborg och Malmö efter förra årets omfattande strukturaffärer.

Under perioden januari–mars 2002 har kontrakt motsvarande 35 (72) Mkr i årshyra omförhandlats och hyrorna har ökat med i genomsnitt 33 (40) procent. Totalt kommer 10 (13) procent av hyreskontrakten att omförhandlas under 2002 varav 1 procent omförhandlats under de första tre månaderna. De största hyresavtalen under denna period har tecknats med Domstolsverket i Lund samt Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling och Proceedo Solutions i Stockholm.

Av hyresintäkterna var 42 (38) Mkr fastighetsskatt som betalats av hyresgästerna vilket motsvarar 85 (88) procent av fastighetsskatten.

Vakansgraden uppgick till 7 (6) procent av lokalarean, motsvarande 146 000 m². Beräknat hyresbortfall var lägre, 6 (4) procent vilket motsvarar 173 Mkr. Ökningen av vakansgraden beror på rådande konjunkturavmattning.

Andelen statliga hyresgäster har minskat till följd av genomförda fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar och uppgår till 31 (42) procent. Andelen övriga hyresgäster har därmed ökat till 69 (58) procent.

Kostnader och resultat

Driftkostnaderna minskade med 17 Mkr och uppgick till 165 (182) Mkr, en minskning med 9 procent. Minskningen förklaras av att Vasakronan har ett, i lokalarea räknat, mindre fastighetsbestånd efter förra årets strukturaffärer. Ökningen för jämförbart bestånd var 10 (4) procent och effekterna av förvärv och avyttringar var -19 (0) procent. Den höga ökningstakten i jämförbart bestånd beror på kreditförluster och utredningskostnader.

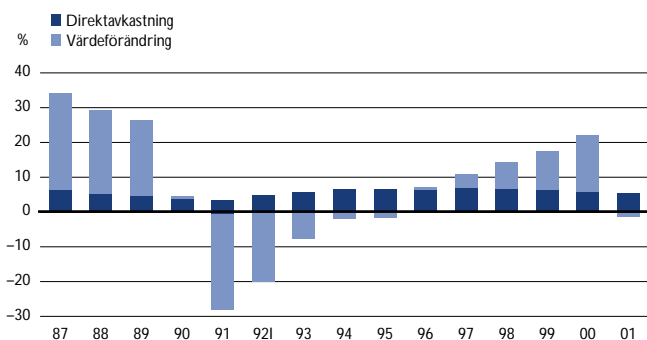
Kostnaderna för underhåll och hyresgästanpassningar minskade med 10 Mkr och uppgick till 46 (56) Mkr, en minskning med 18 (+14) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 4 (14) procent och effekten av förvärv och avyttringar var -22 (0) procent. En stor del av underhållskostnaderna är relaterade till de projekt som pågår i Stockholm.

Fastighetsskatten ökade med 12 Mkr och uppgick till 50 (38) Mkr. Ökningen beror på fastighetsförvärv och högre omräkningstal för taxeringsvärdena. Eftersom fastighetsskatten till 85 procent betalas av hyresgästerna reduceras kostnadsökningen nästan helt.

Driftöverskottet uppgick till 451 (457) Mkr, en minskning med 1 procent. Minskningen beror på att hyresintäkterna reducerades mer än kostnaderna för drift- och underhåll, vilket förklaras av förra årets fastighetsaffärer. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 7 (19) procent och effekten av förvärv och avyttringar var -8 (3) procent. Driftöverskottsmarginalen förbättrades dock till 63 (62) procent.

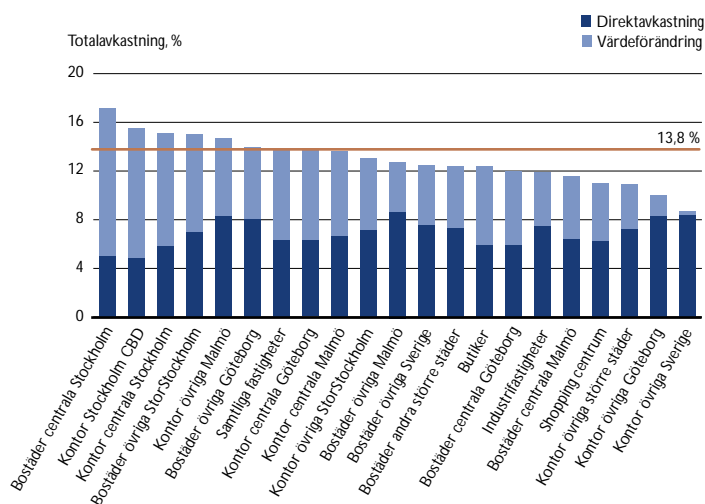
Avskrivningarna ökade med 10 Mkr och uppgick till 111 (101) Mkr beroende på fastighetsförvärv och investeringar. Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år.

TOTALAVKASTNING, FASTIGHETER
SFI/IPD SVENSKT FASTIGHETSINDEX



1987 till 1996 – uppskattat av Försäkringsfondsrapporter.
Från 1997 – SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex.

DELMARKNADER FEM ÅRS UTVECKLING
SFI/IPD SVENSKT FASTIGHETSINDEX



KONTRAKTSPORTFÖLJ 2002-03-31

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr	Andel, %
2002	566	315	11
2003	613	470	16
2004	514	698	24
2005	269	388	13
2006	94	240	8
2007–	138	768	26
Bostäder	937	46	2
Totalt	3 131	2 925	100

FASTIGHETSINNEHAV 2002-03-31

	Antal registerfastigheter		Lokalarea 1 000 m ²	Hyresintäkter		Vakansgrad area, %	Vakansgrad hyra, %	Bokfört värde ¹ Mkr
	3 mån 2002	3 mån 2001		3 mån 2002 Mkr	3 mån 2001 Mkr			
Region Öresund								
Malmö	34	34	326	98	92	5	4	3 070
Lund	11	11	70	19	19	1	1	527
Övrigt	2	2	20	2	2	15	10	36
Totalt	47	47	416	119	113	5	4	3 633
Region Göteborg/Linköping								
Göteborg	26	25	215	70	60	2	4	2 083
Gullbergsvass	3	2	84	30	5	4	9	1 498
Linköping	8	9	77	18	14	2	3	403
Totalt	37	36	376	118	79	2	5	3 984
Region Stockholm City								
City	11	9	129	99	58	3	2	4 253
Gamla Stan	8	7	23	9	6	3	0	320
Vasastan	12	10	54	25	15	12	6	1 095
Östermalm	11	11	307	120	97	10	7	3 049
Övriga innerstan	10	10	162	68	64	5	5	1 577
Totalt	52	47	675	322	240	7	5	10 294
Region Stockholm/Uppsala								
Södra Stor-Stockholm	7	7	79	24	24	13	13	641
Norra Stor-Stockholm	25	28	274	70	71	3	2	1 726
Kista	2	1	10	5	3	0	0	163
InfraCity	7	7	190	42	28	24	25	1 277
Uppsala	9	9	67	20	17	1	0	449
Totalt	50	52	620	161	143	11	10	4 255
Övriga orter	–	106	–	–	164	–	–	–
Eliminering				–8	–6			
Koncernen totalt	186	288	2 087	712	733	7	6	22 166

¹ Inklusive övervärde med latent skatt. Exklusive pågående arbeten.

FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Beräknat färdigställt	Total fastighetsinvestering, Mkr
Linköping	Djäknen 3	juni 2002	118
Linköping	Blandaren 17	juni 2003	60
Stockholm	InfraCity, P-hus	september 2002	98
Stockholm	Uppfinnaren 2, Östermalm	december 2002	229
Stockholm	Gamen 8, Södermalm	oktober 2002	72
Stockholm	Argus 8, Gamla Stan	juni 2002	131
Stockholm	Grönlandet Norra, Vasastaden	september 2002	210
Stockholm	Garnisonen 3, Östermalm	december 2003	142
Summa			1 060
Övriga mindre projekt			330
Totalt			1 390

Kostnader för central administration och marknadsföring uppgick till 33 (28) Mkr.

Finansnettot uppgick till -152 (-165) Mkr, en förbättring med 13 Mkr. Av denna förbättring beror 22 Mkr på en lägre genomsnittlig upplåningsränta. Detta har motverkats av en högre genomsnittlig upplåning till följd av fastighetsköp och investeringar vilket givit en negativ resultateffekt på 30 Mkr. Ränteintäkterna på räntebärande fordringar förbättrade finansnettot med 19 Mkr. Resultatandelar från intressebolag förbättrade finansnettot med 2 Mkr.

Resultat efter finansiella poster minskade till 155 (164) Mkr. Resultatminskningen förklaras i huvudsak av minskat driftöverskott och ökade avskrivningar till följd av förra årets strukturaffärer.

Förändring av fastighetsbeståndet

Under de första tre månaderna 2002 har Vasakronan inte förvärvat eller sålt några fastigheter.

Investeringar

Under januari–mars 2002 uppgick investeringarna till 230 (306) Mkr. Av dessa utgjorde 0 (54) Mkr förvärv av fastigheter och 230 (252) Mkr investeringar i fastigheter och anläggningar.

Pågående fastighetsprojekt uppgick till 1,4 miljarder kronor. Projekten finns i huvudsak i Stockholm där det största projektet är Uppfinnaren 2 på Östermalm.

Finansiering

Likvida medel uppgick den 31 mars 2002 till 434 (147) Mkr och räntebärande fordringar uppgick till 1 151 (0) Mkr. Därtill kommer outnyttjade kreditlöften på 4 825 (7 192) Mkr. Räntebärande skulder var vid kvartalsskiftet 15 042 (12 520) Mkr.

FÖRFALLOSTRUKTUR – FINANSIERING 2002-03-31

	Räntebindning			Kapitalbindning		Bindande kreditlöften	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2002	4 306	4,4	29	3 646	24	1 825	37
2003	3 005	4,6	20	3 175	21	0	–
2004	2 896	5,2	19	3 096	21	700	15
2005	2 728	5,7	18	2 678	18	1 000	21
2006	1 350	6,0	9	1 490	10	1 000	21
2007	780	6,5	5	780	5	300	6
2008	–	–	–	200	1	–	–
Totalt	15 065	5,1	100	15 065	100	4 825	100

Räntebindning inkluderar derivat. Lånen redovisas med nominella belopp.

FINANSIERINGSKÄLLOR 2002-03-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat
Certifikatprogram	5 000	2 740
Obligationsprogram	15 400	12 065
Bindande kreditlöften	4 825	–
Private placements	200	200
Banklån	–	60
Totalt		15 065

Netto räntebärande skulder uppgick till 13 457 (12 373) Mkr, en ökning med 1 084 Mkr. Ökningen beror på genomförda fastighetsaffärer, investeringar och betalning av skatt avseende reavinst på förra årets fastighetsförsäljningar. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 13 197 (12 131) Mkr.

Den genomsnittliga låneräntan minskade till 4,9 (5,4) procent. Den 31 mars 2002 var den genomsnittliga låneräntan 5,1 (5,2) procent. Minskningen beror på den lösen av framtida räntekostnader som genomfördes 2001.

Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 (2,6). Vid kvartalsskiftet var den genomsnittliga räntebindningen för upplåningen 2,1 (1,9) år. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,8 (2,3) år. Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarade 121 procent av kortfristiga räntebärande skulder. Genomsnittlig löptid på bindande kreditlöften uppgick till 1,9 år.

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

Eget kapital

Vasakronan hade den 31 mars 2002 ett synligt eget kapital om 9 310 (7 871) Mkr. Ökningen i eget kapital beror på de reavinster som uppstod vid fastighets- och markförsäljningar under 2002. Soliditeten uppgick till 35 (35) procent.

Vid årsskiftet 2001/2002 värderades Vasakronans fastigheter till 35,1 miljarder kronor. Det bokförda värdet uppgick vid samma tidpunkt till 22,2 miljarder kronor. Justerad soliditet uppgick till 46 procent.

Kassaflöde

Kassaflödet i den löpande verksamheten, före förändring av kortfristiga fordringar och skulder uppgick till 231 (234) Mkr.

Personal

Medelantalet anställda under perioden var 323 (372) personer. Per den 31 mars 2002 var 333 (374) personer anställda i Vasakronan. Vid halvårsskiftet 2001 lämnade 80 personer Vasakronan i samband med Norrportenaffären.

Utsikter för 2002

Trots rådande konjunkturavmattning kommer Vasakronans hyresintäkter att öka på grund av högre hyror i omförhandlade kontrakt. Drift- och underhållskostnader blir i nivå med år 2001 vilket leder till ett förbättrat driftöverskott. Avskrivningarna ökar till följd av genomförda fastighetsförvärv under 2001. Finansnettot förbättras beroende på lösen av framtida räntekostnader under 2001.

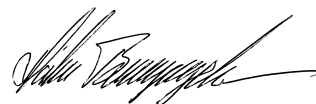
Vasakronans prognos justeras ned till följd av stigande räntor och ökad osäkerhet på lokalhyresmarknaden. Prognosen är att resultat efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar, kommer att öka till cirka 600 (418) Mkr.

Bolagsstämma

Vid bolagsstämman den 25 april 2002 fastställdes utdelningen till 537 (165) Mkr. Ökningen beror på det högre resultatet till följd av fastighetsförsäljningar.

Till Vasakronans styrelse omvaldes Egon Jacobson, ordförande, Lars V. Kylberg, vice ordförande, Håkan Bryngelson, Georg Danell, Gerd Engman, Birgitta Kantola och Maria Lilja. Statssekreterare Claes Ljungh hade undanbett sig omval och till ny styrelseledamot invaldes statssekreterare Sven Hege-lund, Finansdepartementet.

Stockholm den 25 april 2002



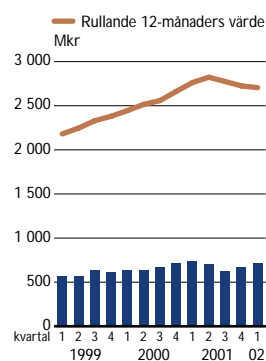
Håkan Bryngelson, Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

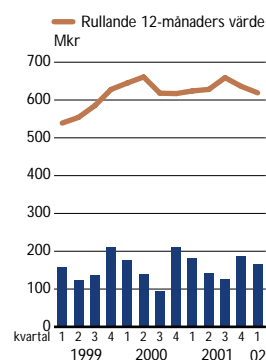


Under 2003 tillträder Vasakronan två nyproducerade fastigheter i Kista. Kista Entré köps av Skanska med en hyresgaranti. Option finns att förvärva resterande 50 procent av Kista Science Tower från NCC efter marknadsvärdering.

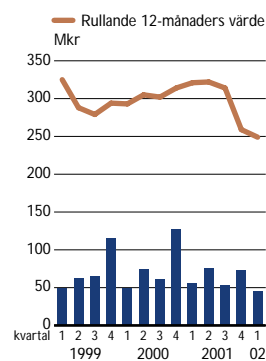
HYRESINTÄKTER



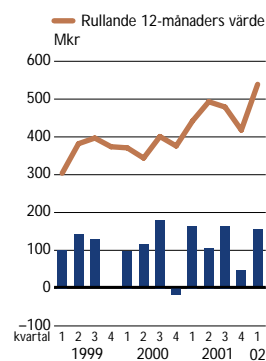
DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLL



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER EXKLUSIVE FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR



RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan-mars 2002	Jan-mars 2001	Helår 2001
Hyresintäkter	712	733	2 725
Driftkostnader	-165	-182	-636
Underhåll	-46	-56	-259
Fastighetsskatt	-50	-38	-163
Driftöverskott	451	457	1 667
Avskrivning fastigheter	-111	-101	-395
Bruttoresultat	340	356	1 272
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-	1 863
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-1	1	-9
Central administration och marknadsföring	-32	-28	-87
Rörelseresultat	307	329	3 093
Finansnetto	-152	-165	-758
Resultat efter finansiella poster	155	164	2 281
Skatt	-43	-44	-670
Minoritetens andel av resultatet	0	0	1
Periodens resultat	112	120	1 612

BALANSRÄKNING

Mkr	2002-03-31	2001-03-31	2001-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	27	21	25
Fastigheter och anläggningar	23 284	21 264	23 168
Finansiella anläggningstillgångar	1 933	28	1 843
Kortfristiga fordringar	1 217	895	1 231
Likvida medel	434	147	393
Summa tillgångar	26 895	22 355	26 660
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 310	7 871	9 198
Minoritetsintresse	1	1	1
Avsättningar	444	516	445
Räntefria skulder	2 113	1 459	2 756
Räntebärande skulder	15 027	12 508	14 260
Summa eget kapital och skulder	26 895	22 355	26 660

NYCKELTAL

	2002-03-31	2001-03-31	2001-12-31
Fastighetsrelaterade			
Bokfört värde, Mkr	22 166	19 639	22 245
Lokalarea, 1 000 m ²	2 087	2 690	2 095
Vakansgrad area %	7	6	7
Vakansgrad hyra %	6	4	5
Finansiella			
Driftöverskottsmarginal, %	63	62	61
Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,1
Kassaflöde, Mkr	231	234	708
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	8 591	7 136	8 474
Avkastning eget kapital, %	18,7	4,9	19,0
Soliditet, %	35	35	35
Räntebärande skuld netto, Mkr	13 457	12 373	12 708
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,4
Aktierelaterade			
Antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Resultat per aktie, kr	28	30	403
Kassaflöde per aktie, kr	58	59	177
Eget kapital per aktie, kr	2 328	1 968	2 299

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Jan-mars 2002	Jan-mars 2001	Helår 2001
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	307	329	3 039
Avskrivningar	114	104	409
Övriga ej likviditetspåverkande poster	1	–	–1 863
Ränteutgifter	32	3	93
Räntekostnader	–186	–168	–851
Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar	–37	–34	–119
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	231	234	708
Förändring kortfristiga fordringar	125	–159	–525
Förändring kortfristiga rörelseskulder	–161	–203	–181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	195	–128	2
Investeringsverksamheten			
Investeringar	–230	–252	–1 009
Förvärv av fastigheter	–	–54	–5 187
Förvärv av dotterbolag	–	–15	–443
Avdrag förvärv koncernmässigt övervärde	–	17	301
Sålda fastigheter	–	–	6 443
Betald skatt på fastighetsförsäljningar	–600	–	–112
Förändring finansiella anläggningstillgångar	–90	3	–1 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–920	–301	–1 709
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	766	208	1 897
Utbetald utdelning	–	–	–165
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	766	208	1 732
Periodens kassaflöde	41	–221	25
Likvida medel vid årets början	393	368	368
Likvida medel vid periodens slut	434	147	393
Räntebärande skuld netto vid årets början	–12 708	–11 944	–11 944
Räntebärande skuld netto vid periodens slut	–13 457	–12 373	–12 708
Förändring räntebärande skuld netto	–749	–429	–764

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital.

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

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.

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

Kassaflöde per aktie.

Kassaflöde dividerat med antal aktier.

Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad.

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

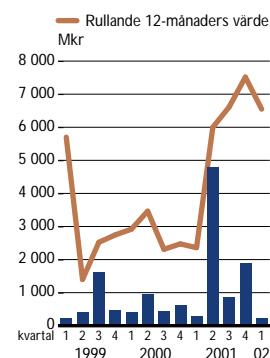
Lokalarea.

Uthyrbar area.

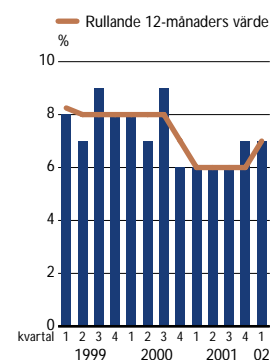
Resultat per aktie.

Resultat efter beräknad skatt dividerat med antal aktier.

INVESTERINGAR INKLUSIVE FASTIGHETSFÖRVÄR



VAKANSGRAD, LOKALAREA



Vasakronan AB är ett av Sveriges ledande fastighetsföretag på kommersiella lokaler, främst kontor.

Vasakronan finns i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund, Linköping och Uppsala.

Sammanlagt omfattar fastighetsbeståndet 186 fastigheter. Beståndets totalarea är 2,1 miljoner 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

Halvårsrapport 2002	12 juli 2002
Januari–september 2002	24 oktober 2002
Bokslutsrapport	februari 2003
Årsredovisning	februari 2003

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