

Vasakronan

DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2003

Hysesintäkterna ökade till 1 503 (1 436) Mkr. Hysesökningen i om- och nytecknade kontrakt var 2 (43) procent. Den ekonomiska vakansgraden ökade till 7 (6) procent.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 357 (334) Mkr. Resultatet exklusive resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 338 (337) Mkr.

Prognosen för helåret 2003 är att resultatet efter finansiella poster, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar och eventuella nedskrivningar, kommer att uppgå till cirka 550 (617) Mkr.

STORA PÅ KONTOR | STÖRRE PÅ MÄNNISKOR

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan-juni 2003	Jan-juni 2002	April-juni 2003	April-juni 2002	Juli 2002– juni 2003	Helår 2002
Hysesintäkter	1 503	1 436	748	724	2 966	2 899
Resultat efter finansiella poster	357	334	175	179	624	601
Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljning och nedskrivningar	338	337	173	182	618	617
Kassaflöde	460	414	269	180	971	925
Investeringar inklusive fastighetsförvärv	200	421	107	191	487	708
Fastighetsförsäljning	70	–	–	–	70	–
Soliditet, %	32	33	32	33	32	33
Vakansgrad, hyra, %	7	6	7	6	7	7

Marknad

Marknaden har under det första halvåret 2003 påverkats av den fortsatta ekonomiska osäkerheten och den svaga konjunkturen. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden har varit lägre till följd av den svaga ekonomiska utvecklingen.

Centrala Stockholm och förorterna till Stockholm har påverkats mest och hyresnivåerna har fortsatt sjunka. De lägre hyresnivåerna i city har lett till en god efterfrågan på moderna och effektiva kontor i centrala Stockholm. I Kista, InfraCity, Solna/Sundbyberg och i Liljeholmen är efterfrågan fortsatt låg på kontor.

Göteborg och Malmö har påverkats i en mindre omfattning, men hyresnivåerna ligger i huvudsak på oförändrade nivåer. I Lund, Uppsala och Linköping är efterfrågan på lokaler låg även om hyresnivåerna är fortsatt stabila.

I Stockholms innerstad och förorter finns ett stort utbud av lediga lokaler. Samtidigt passar många företag på att se över sina lokalbehov. Det stora utbudet och en stor osäkerhet om den ekonomiska utvecklingen har lett till långa beslutsprocesser innan avslut sker.

I Sverige har de totala fastighetsköpen uppgått till cirka 30 miljarder kronor varav utländska fonder och företag svarat för 23 miljarder kronor. Whitehall funds har köpt

KONTRAKTSFÖLJ 2003-06-30

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr	Andel, %
2003	368	210	7
2004	690	562	19
2005	548	551	18
2006	430	494	17
2007	123	236	8
2008–	597	911	30
Bostäder	472	34	1
Totalt	3 228	2 998	100

14 fastigheter av Länsförsäkringssfären och Royal Bank of Scotland har köpt Nordisk Renting. Bland de svenska aktörerna kan bl a nämnas en bytesaffär mellan Tornet och JM. Det har varit en stor ägardiskussion kring Mandamus. Drott har beslutat om en uppdelning av företaget i ett kontorsbolag, Fabege och ett bostadsbolag, Drott. Vasakronan har också överenskommit med Stockholms stad att byta Skatteskrapan mot första Hötorgshuset.

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för januari–juni 2003 ökade med 67 Mkr och uppgick till 1 503 (1 436) Mkr, en ökning

FASTIGHETSINNEHAV 2003-06-30

	Hyresintäkter		Driftöverskott		Vakansgrad		Lokalarea		Registerfastigheter	Bokfört värde ¹
	Jan-juni 2003	Jan-juni 2002	Jan-juni 2003	Jan-juni 2002	30 juni 2003	30 juni 2002	30 juni 2003	30 juni 2002	30 juni 2003	30 juni 2003
	Mkr	Mkr	Mkr	Mkr	Hyra, %	Hyra, %	I 000 m ²	I 000 m ²	antal	Mkr
Region Stockholm										
City	189	198	112	132	6	2	129	129	11	4 155
Gamla Stan	26	22	17	8	6	6	23	23	8	433
Vasastan	70	54	52	30	7	8	54	54	10	1 253
Östermalm	251	241	170	161	10	6	307	307	11	3 334
Övriga innerstan	150	137	113	99	3	6	162	162	10	1 618
Totalt	686	652	464	430	7	5	675	675	50	10 793
Region Storstockholm/Uppsala										
Södra Storstockholm	56	51	31	32	9	13	79	79	7	622
Norra Storstockholm	147	139	85	92	7	2	271	271	24	1 683
Kista	10	10	8	7	0	0	10	10	2	159
Infracity	81	81	30	35	22	25	190	190	7	1 371
Uppsala	43	41	26	23	3	2	67	67	9	447
Totalt	337	322	180	189	11	10	617	617	49	4 282
Region Göteborg/Linköping										
Göteborg	215	203	149	144	5	3	299	299	28	3 527
Linköping	40	37	25	24	3	2	77	77	8	580
Totalt	255	240	174	168	4	3	376	376	36	4 107
Region Öresund										
Malmö ²	199	198	122	123	6	4	338	346	35	3 071
Lund	44	39	28	24	2	0	70	70	11	591
Totalt	243	237	150	147	5	4	408	416	46	3 662
Eliminering	-18	-15	14	0	-	-	-	-	-	-
Koncernen totalt	1 503	1 436	982	934	7	6	2 076	2 084	181	22 844

¹ Inklusive övervärde med latent skatt. Exklusive pågående arbeten.

² Posten innefattar även registerfastigheter i Växjö.

med 5 (0) procent. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 5 (9) procent och effekten av avyttringar och förvärv av fastigheter 0 (–9) procent. Ökningen i jämförbart bestånd beror på att huvuddelen av om- och nytecknade kontrakt har en löptid på tre till fem år, vilket innebär att det blir hyresökningar vid omförhandlingar. Genomsnittlig löptid i kontraktsporföljen uppgick till 3,8 (4,0) år.

Genomsnittlig hyresintäkt ökade till 1 429 (1 318) kr/m² och för kontorslokaler var genomsnittlig hyresintäkt 1 625 (1 495) kr/m². Ökningen beror på om- och nytecknade kontrakt.

Under perioden januari–juni 2003 har kontrakt motsvarande 225 (143) Mkr i årshyra omförhandlats och hyrorna har ökat med i genomsnitt 2 (43) procent. Omförhandlingar i region Stockholm har medfört hyressänkningar, i övriga regioner har hyrorna ökat med i genomsnitt 11 procent. Totalt kommer 15 (14) procent av hyreskontrakten att omförhandlas under 2003 varav 8 (5) procent omförhandlats under de första sex månaderna. De största hyresavtalen har tecknats med Polishögskolan i Solna på 42 000 m², PRV på Östermalm i Stockholm på 16 000 m² och Svenskt Näringsliv i Hötorgshuset i Stockholm på 3 400 m². Andelen statliga hyresgäster uppgår till 33 (33) procent. Andelen övriga hyresgäster är 67 (67) procent.

Vakansgraden uppgick till 8 (7) procent av lokalarean, motsvarande 169 000 (144 000) m². Beräknat hyresbortfall var 7 (6) procent vilket motsvarar 229 (180) Mkr. Av den totala vakansen utgör fastighetsprojekt 1 procent av lokalarean och av beräknat hyresbortfall. Ökningen av vakansgraden beror på rådande konjunkturavmattning.

Kostnader och resultat

Driftkostnaderna ökade med 21 Mkr och uppgick till 326 (305) Mkr, en ökning med 7 (–6) procent. Ökningen för jämförbart bestånd var 7 (13) procent och effekterna av förvärv och avyttringar var 0 (–19) procent. Ökningen beror främst på stigande energikostnader. Kreditförlusterna uppgick till 1 Mkr.

Kostnaderna för underhåll och hyresgästanpassningar minskade med 7 Mkr och uppgick till 90 (97) Mkr, en minskning med 7 (27) procent. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var 7 (8) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 0 (–19) procent. Minskningen beror på senarelagd underhåll och lägre behov av hyresgästanpassningar. En stor del av underhållskostnaderna är relaterade till de projekt som pågår i Stockholm.

Fastighetsskatten ökade med 5 Mkr och uppgick till 105 (100) Mkr. Ökningen beror på högre omräkningstal för taxeringsvärden. Eftersom fastighetsskatten till 90 (87) procent betalas av hyresgästerna reduceras kostnadsökningen nästan helt.

Driftöverskottet ökade med 48 Mkr och uppgick till 982 (934) Mkr, en ökning med 5 (4) procent. Ökningen i jämförbart bestånd var 5 (8) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 0 (–4) procent. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter. Driftöverskottsmarginalen uppgick till 65 (65) procent.

Avskrivningar på fastigheter ökade med 8 Mkr och uppgick till 231 (223) Mkr beroende på genomförda investeringar. Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år.



Vasakronan har överenskommit med Stockholms stad om att byta Skatteskrapan mot det första Hötorgshuset under 2003. Vasakronan äger redan andra, tredje och fjärde Hötorgshuset. Under 2003 har uthyrningssituationen varit positiv i Hötorgshuset och Vasakronan har endast 4 procents vakans i dessa fastigheter.

FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Beräknad färdigställt	Total fastighetsinvestering, Mkr
Stockholm	Ulriksdal 2:1	juni 2004	117
Stockholm	InfraCity, P-hus	december 2003	98
Stockholm	Uppfinnaren 1, Östermalm	juni 2003	65
Stockholm	Gamen 8, Södermalm	december 2003	45
Stockholm	Kungliga Trädgården 7, Centrum	juni 2004	100
Stockholm	Garnisonen 3, Östermalm	december 2003	147
Summa			572
Övriga mindre projekt			223
Totalt			795

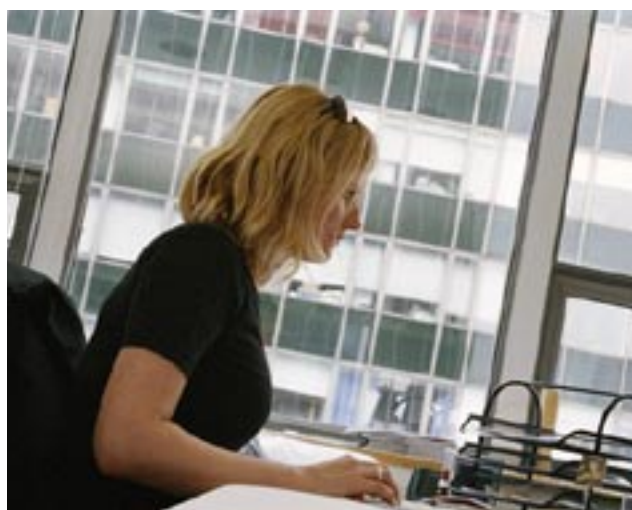
FÖRFALLOSTRUKTUR – FINANSIERING 2003-06-30

	Räntebindning			Kapitalbindning		Bindande kreditlöften	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2003	2 982	4,8	18	2 580	16	1 025	23
2004	3 046	4,9	19	3 496	22	700	15
2005	3 128	5,7	19	3 033	19	1 000	22
2006	2 927	5,7	18	3 132	19	1 000	22
2007	2 563	6,3	16	2 414	15	800	18
2008	762	4,9	5	1 553	9	0	0
2009	300	4,3	2	–	–	–	–
2010	500	4,4	3	–	–	–	–
Totalt	16 208	5,4	100	16 208	100	4 525	100

Räntebindning inkluderar derivat. Lånen redovisas med nominella belopp.

FINANSIERINGSKÄLLOR 2003-06-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat
Certifikatprogram	5 000	300
MTN-program	15 300	14 634
EMTN-program I miljard Euro	9 200	814
Banklån	460	460
Bindande kreditlöften	4 525	0
Totalt	–	16 208



I Vasakronans egna kundmätning har kundlojaliteten ökat med 4 procentenheter till 84 procent. Vasakronan var under 2002 på första plats i branschens egna NöjdKundIndex.

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 19 (–3) Mkr. Resultatet avser försäljning av Handelsplats I11 Växjö, 15 Mkr samt upplösning av tidigare eliminerad realisationresultat vid försäljning av fastigheter till intressebolaget Norrporten.

Kostnader för central administration och marknadsföring minskade till 46 (60) Mkr.

Finansnettot uppgick till –364 (–312) Mkr, en försämring med 52 Mkr. En högre genomsnittlig upplåning har försämrat finansnettot med 13 Mkr och en högre genomsnittlig upplåningsränta har försämrat finansnettot med 36 Mkr. Ränteintäkterna på räntebärande fordringar förbättrade finansnettot med 17 Mkr. Resultatandelar från intressebolag försämrade finansnettot med 20 Mkr.

Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 338 (337) Mkr.

Resultat efter finansiella poster inklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 357 (334) Mkr.

Förändring av fastighetsbeståndet

Under perioden januari–juni 2003 har Vasakronan sålt fastigheter för 70 Mkr. I mars såldes Handelsplats I11, Växjö, för 70 Mkr.

I januari förvärvades mark för 6 Mkr vid InfraCity. I juni tecknades en överenskommelse med Stockholms stad om ett byte av Skatteskrapan på Södermalm i Stockholm, inklusive byggrätter, mot det första Hötorgshuset i Stockholm inklusive tomträtt men exklusive Biopalatset och Hötorgshallen. Första Hötorgshuset har av parterna bedömts ha ett värde på cirka 650 Mkr. Vasakronan betalar med Skatteskrapan och en mellanskillnad på 50 Mkr. Affären förutsätter ett beslut i kommunfullmäktige och beräknas kunna göras före årsskiftet 2003/2004.

Investeringar

Under perioden januari–juni 2003 minskade investeringarna till 200 (421) Mkr. Av dessa utgjorde 6 (15) Mkr förvärv av fastigheter och 194 (406) Mkr investeringar i fastigheter och anläggningar. Pågående fastighetsprojekt minskade till 0,8 (1,4) miljarder kronor. Projekten finns i huvudsak i Stockholm där det största projektet är Garnisonen 3 på Östermalm.

Finansiering

Likvida medel uppgick den 30 juni 2003 till 1 386 (407) Mkr. Ökningen beror på förtida upplåning inför betalning av Kista Entré den första juli. Räntebärande fordringar uppgick till 2 248 (1 240) Mkr. Ökningen beror på omklassificering av finansiella anläggningstillgångar. Därtill kommer outnyttjade kreditlöften på 4 525 (5 108) Mkr.

Räntebärande skulder var vid kvartalsskiftet 16 202 (15 351) Mkr. Netto räntebärande skulder uppgick till 12 587 (13 721) Mkr, en minskning med 1 134 Mkr. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 12 963 (13 420) Mkr. Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 (2,8).

Den genomsnittliga låneräntan ökade till 5,3 (5,0) procent. Den 30 juni 2003 var den genomsnittliga låneräntan 5,4 (5,3) procent.

Vid kvartalsskiftet var den genomsnittliga räntebindningen för upplåningen 2,3 (2,1) år. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,3 (1,9) år. Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarade 139 (150) procent av kortfristiga räntebärande skulder. Genomsnittlig löptid på bindande kreditlöften uppgick till 2,2 (2,7) år.

Den 16 april 2003 ändrade Standard & Poor's kreditbetyget för Vasakronans långfristiga EMTN- och MTN-program från BBB+ negative outlook till BBB stable outlook. Samtidigt ändrades det domestika kreditbetyget för kortfristig upplåning under certifikatprogrammet från K-1 till K-2. Motsvarande internationella kreditbetyg för kortfristig upplåning var oförändrat A-2.

Eget kapital

Vasakronan hade den 30 juni 2003 ett synligt eget kapital om 9 161 (8 895) Mkr. Soliditeten uppgick till 32 (33) procent.

Vid årsskiftet 2002/2003 värderades Vasakronans fastigheter till 34,1 miljarder kronor. Det bokförda värdet uppgick vid samma tidpunkt till 23,3 miljarder kronor. Justerad soliditet uppgick till 44 procent.

Kassaflöde

Kassaflödet i den löpande verksamheten, före förändring av kortfristiga fordringar och skulder uppgick till 460 (414) Mkr. Det högre kassaflödet beror främst på ett förbättrat rörelseresultat.

Personal

Per den 30 juni 2003 var 365 (341) personer anställda i Vasakronan. Medelantalet anställda under perioden var 361 (327) personer. Ökningen förklaras i huvudsak av fler anställda inom Vasakronan Service Partner AB.

Moderbolaget

Hyresintäkterna för moderbolaget Vasakronan AB uppgick till och med juni 2003 till 1 296 (1 236) Mkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster blev 312 (310) Mkr. Moderbolagets köp från andra koncernbolag uppgick till 6 (2) Mkr. Moderbolagets försäljning till andra koncernbolag exklusive fastigheter var 3 (0) Mkr.

Likvida medel var på balansdagen 1 389 (344) Mkr. Investeringar inklusive fastighetsförvärv under året uppgick till 165 (153) Mkr. Räntebärande skulder uppgick till 16 202 (15 351) Mkr. Av dessa skulder var 4 259 (3 518) Mkr kortfristiga och 11 943 (11 849) Mkr långfristiga.

Utsikter för 2003

Vasakronans hyresintäkter kommer att fortsätta öka till följd av högre hyror i omförhandlade kontrakt. Drift- och underhållskostnader kommer att öka något. Avskrivningarna kommer att öka beroende på genomförda investeringar och förvärvet av Kista Entré. Central administration och marknadsföring kommer att minska. Detta leder sammantaget till ett förbättrat rörelseresultat. Finansnettot kommer att försämrats vilket i huvudsak beror på ökad upplåningsvolym.

Vasakronans prognos är att resultatet efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar och eventuella nedskrivningar, kommer att uppgå till cirka 550 (617) Mkr.

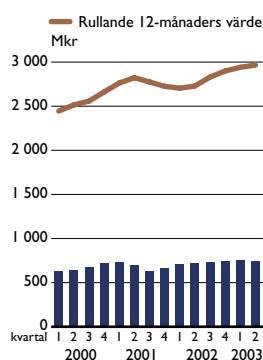
Stockholm den 11 juli 2003



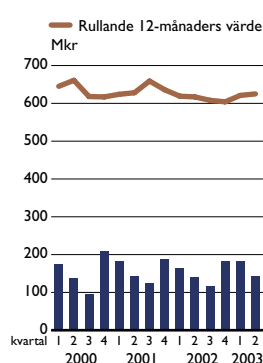
Håkan Bryngelson, Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

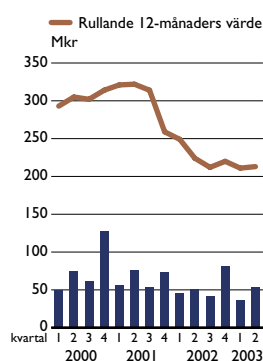
HYRESINTÄKTER



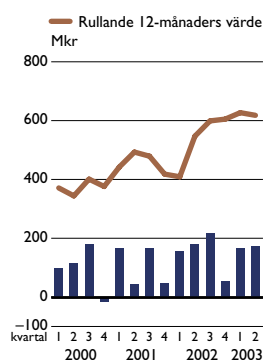
DRIFTSKOSTNADER



UNDERHÅLL



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER EXKLUSIVE FASTIGHETS-FÖRSÄLJNINGAR



RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan-juni 2003	Jan-juni 2002	Helår 2002
Hyresintäkter	1 503	1 436	2 899
Driftkostnader	-326	-305	-600
Underhåll	-90	-97	-220
Fastighetsskatt	-105	-100	-197
Driftöverskott	982	934	1 882
Avskrivning, nedskrivningar fastigheter	-231	-223	-471
Bruttoresultat	751	711	1 411
Resultat fastighetsförsäljningar	19	-3	6
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-3	-2	-11
Central administration och marknadsföring	-46	-60	-112
Rörelseresultat	721	646	1 294
Finansnetto	-364	-312	-693
Resultat efter finansiella poster	357	334	601
Skatt	-96	-99	-148
Minoritetens andel av resultatet	0	-	1
Periodens resultat	261	235	454

BALANSRÄKNING

Mkr	2003-06-30	2002-06-30	2002-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	30	29	30
Byggnader, Mark samt Maskiner och Inventarier	22 898	22 268	22 234
Pågående arbeten i fastigheter	390	1 088	1 137
Finansiella anläggningstillgångar	2 368	2 023	2 207
Kortfristiga fordringar	1 137	1 062	1 181
Likvida medel	1 386	407	444
Summa tillgångar	28 209	26 877	27 233

Eget kapital och skulder

Eget kapital	9 161	8 895	9 116
Minoritetsintresse	14	1	0
Avsättningar	449	447	448
Räntebärande skulder	16 202	15 351	15 332
Icke räntebärande skulder	2 383	2 183	2 337
Summa eget kapital och skulder	28 209	26 877	27 233

NYCKELTAL

	2003-06-30	2002-06-30	2002-12-31
Fastighetsrelaterade			
Bokfört värde, Mkr	22 856	22 231	22 191
Lokalarea, 1 000 m ²	2 076	2 084	2 084
Vakansgrad area %	8	7	7
Vakansgrad hyra %	7	6	7

Finansiella

Driftöverskottsmarginal, %	65	65	65
Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,8	2,6
Kassaflöde, Mkr	460	414	925
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	9 176	9 046	9 157
Avkastning eget kapital, %	5,2	10,6	5,0
Soliditet, %	32	33	33
Räntebärande skuld netto, Mkr	12 587	13 721	12 785
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,4

Aktierelaterade

Antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Resultat per aktie, kr	65	59	114
Kassaflöde per aktie, kr	115	103	231
Eget kapital per aktie, kr	2 290	2 224	2 279

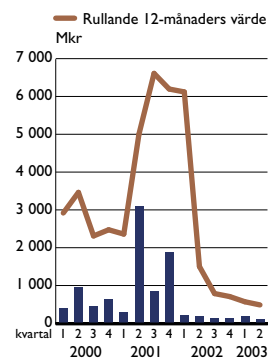
KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2003-06-30	2002-06-30	2002-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	721	646	1 294
Avskrivningar, nedskrivningar	242	230	488
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-17	5	-3
Räntetäkter	101	63	142
Räntekostnader	-448	-378	-821
Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar	-139	-152	-175
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	460	414	925
Förändring kortfristiga fordringar	57	382	214
Förändring kortfristiga rörelseskulder	62	-121	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten	579	675	1 218
Investeringsverksamheten			
Investeringar	-194	-421	-693
Förvärv av fastigheter	-6	-	-15
Förvärv av dotterbolag	-	-	1
Sålda fastigheter	70	-	-
Betald skatt på fastighetsförsäljningar	-	-600	-590
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-189	-192	-390
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-319	-1 213	-1 687
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	870	1 089	1 084
Erhållet/Lämnat koncernbidrag	-	-	1
Utbetald utdelning	-216	-537	-537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	654	552	548
Periodens kassaflöde	914	14	79
Likvida medel vid årets början	472	393	393
Likvida medel vid periodens slut	1 386	407	472
Räntebärande skuld netto vid årets början	-12 785	-12 708	-12 708
Räntebärande skuld netto vid periodens slut	-12 587	-13 721	-12 785
Förändring räntebärande skuld netto	198	-1 013	-77

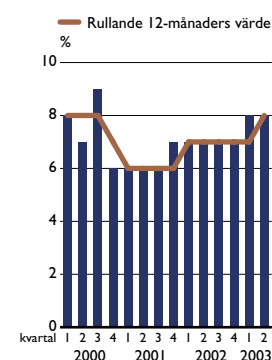
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Mkr	2003-06-30	2002-06-30
Ingående eget kapital enligt balansräkning 31 december	9 116	9 198
Periodens resultat	261	234
Utdelning	-216	-537
Belopp vid periodens utgång	9 161	8 895

INVESTERINGAR INKLUSIVE FASTIGHETSFÖRVÄRV



VAKANSGRAD, LOKALAREA



Redovisningsprinciper

Delårsrapportens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående årsredovisning.

DEFINITIONER**Avkastning på eget kapital.**

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

Driftöverskott.

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Driftöverskottsmarginal.

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Eget kapital, genomsnittligt.

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 nedskrivningar, avdrag för ej likviditetspåverkande poster, netto erhållen/erlagd ränta och betald inkomstskatt.

Kassaflöde per aktie.

Kassaflöde dividerat med antal aktier.

Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad.

Rörelseresultat exklusive reavinst/realförluster med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar dividerat med finansnetto.

Lokalarea.

Uthyrbar area.

Resultat per aktie.

Resultat efter beräknad skatt dividerat med antal aktier.

Räntebärande skuld netto.

Räntebärande skuld inklusive pensions-skuld minus likvida medel och räntebärande fordringar.

Skuldsättningsgrad.

Räntebärande skuld netto 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.

GEOGRAFISK DATA

Koncern	April-juni 2003	Jan-juni 2003	April-juni 2002	Jan-juni 2002	Helår 2002
Intäkter, Mkr					
Stockholm	345	686	331	652	1 318
Storstockholm-Uppsala	167	337	161	322	651
Göteborg/Linköping	127	255	122	240	485
Öresund	120	243	117	237	474
Eliminering	-11	-18	-7	-15	-29
Total	748	1 503	724	1 436	2 899
Rörelseresultat, Mkr					
Stockholm	182	362	179	329	673
Storstockholm-Uppsala	62	131	68	142	269
Göteborg/Linköping	57	123	69	131	249
Öresund	56	125	51	108	219
Central administration	-10	-35	-27	-62	-121
Eliminering	13	15	-1	-2	-4
Total	360	721	339	646	1 285
Rörelsemarginal, %					
Stockholm	53	53	54	51	51
Storstockholm-Uppsala	37	39	43	44	41
Göteborg/Linköping	45	48	57	55	51
Öresund	47	51	43	46	46
Total	48	48	47	45	44

Vasakronan AB är ett av Sveriges ledande fastighetsföretag med inriktning på kommersiella lokaler i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund, Linköping och Uppsala. Fastighetsbeståndet omfattar 181 fastigheter med en totalarea på 2,1 miljoner m² där cirka 65 000 människor arbetar. Människor som ska trivas med sina lokaler och känna att funktion och service fungerar väl. Vi erbjuder effektiva arbetsplatser och kundanpassade tjänster och satsar på att ha en stark lokal position med fastigheter i huvudsak i citynära lägen.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari – september 2003	22 oktober 2003
Bokslutsrapport 2003	30 januari 2004
Årsredovisning 2003	februari 2004
Annual report 2003	februari 2004

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