

# Vasakronan delårsrapport januari – september 2004

- **Sysselsättningsutvecklingen** i Sverige är fortsatt svag. Återhämtningen bedöms komma igång först under senare delen av 2005. Hyresmarknaden påverkas negativt av sysselsättningsutvecklingen.
- **Vasakronan** förvärvade i augusti NCCs resterande del av Kista Science Tower, baserat på ett marknadsvärde av 1 208 Mkr.
- **Hyresintäkterna** minskade till 2 029 (2 247) Mkr i huvudsak beroende på gjorda försäljningar. Hyresminskningen i om- och nytecknade kontrakt var 5 (+3) procent. Vakansgraden ökade till 13 (10) procent av hyresintäkterna, främst till följd av förvärvet av Kista Science Tower.
- **Resultatet efter finansnetto** uppgick till 599 (528) Mkr. Exklusive reavinster, nedskrivningar och upplösning av reserv för nedskrivning avseende Kista Science Tower uppgick resultatet till 402 (508) Mkr.
- **Utsikterna för 2004** är oförändrade. Prognosen är att resultatet efter finansnetto, före reavinster, nedskrivningar och upplösning av reserv för nedskrivning kommer att uppgå till cirka 350 (585) Mkr.

## EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan-sept 2004	Jan-sept 2003	Juli-sept 2004	Juli-sept 2003	Okt 2003- sept 2004	Helår 2003
Hyresintäkter	2 029	2 247	665	744	2 743	2 961
Resultat efter finansiella poster	599	528	206	171	108	37
Resultat efter finansiella poster exklusive reavinster och nedskrivningar	402	508	153	170	479	585
Kassaflöde	321	733	124	237	519	860
Investeringar	376	306	126	112	679	609
Fastighetsförvärv	2 239	1 182	1 510	1 176	2 138	1 010
Fastighetsförsäljningar	590	70	3	–	3 080	2 560
Soliditet, %	35	32	35	32	35	33
Vakansgrad, hyra, %	13	10	13	10	13	10

# Fastighets- och lokalhyresmarknaden

## Låg sysselsättning påverkar hyresmarknaden

Sysselsättningsutvecklingen i Sverige är fortsatt svag. Återhämtningen beräknas komma först under senare delen av 2005. Hyresmarknaden påverkas negativt av sysselsättningsutvecklingen. Samtidigt är Sverige inne i en högkonjunktur med fortsatt stark BNP-tillväxt med cirka 3,5 procent under 2004.

Hyresmarknaden i Stockholm är svag samtidigt som vakanserna inte längre ökar. Marknaden visar tydlig tendens till att differentiera pris-sättningen mellan moderna och äldre lokaler. Intresset för lokaler har ökat något i Solna och i Kista. I Uppsala har vakanserna ökat.

På Göteborgsmarknaden är hyrorna svagt sjunkande. Vakanserna i Göteborgs innerstad bedöms öka med cirka två procent under det närmaste halvåret.

Hyresmarknaden i Malmö och Lund har under 2004 präglats av en försiktig optimism. I en hårdare konkurrenssituation har efterfrågan ökat och det finns stort intresse för lokaler i de centrala delarna av Malmö och Lund.

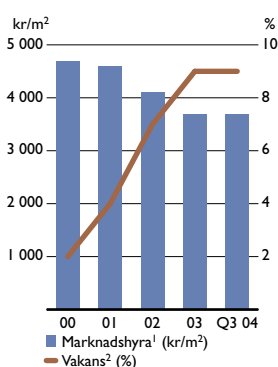
## Hög aktivitet på fastighetsmarknaden

Omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden har varit mycket hög under 2004. Stockholm tilldrar sig det största intresset, men också i Göteborg och Malmö sker transaktioner. Utländska företag står för en tredjedel av fastighetsaffärerna i år. Orsaken till

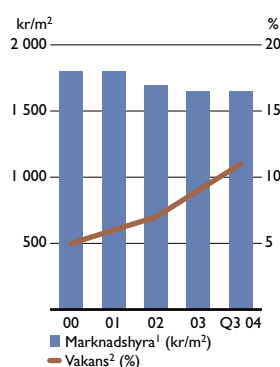
det stora intresset för svensk fastighetsmarknad är främst de låga räntorna, framtida tillväxtpotentialer, attraktiva direktavkastningsnivåer, stor transparens på den svenska fastighetsmarknaden och väl underhållna fastigheter.

Konkurrenssituationen på den svenska fastighetsmarknaden har förändrats under de senaste åren. De börsnoterade fastighetsbolagen blir allt färre genom sammanslagningar och uppköp från börsen. De institutionella ägarna har till följd av ett gynnsammare börs klimat ökat sina fastighetsportföljer. De nya utländska ägarna är betydande aktörer och agerar på ett annat sätt genom att de köper förvaltningen av separata förvaltningsbolag. Staten är fortfarande en av Sveriges största fastighetsägare.

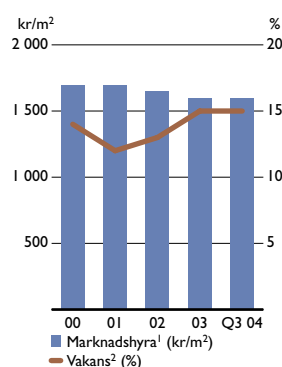
MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, STOCKHOLM



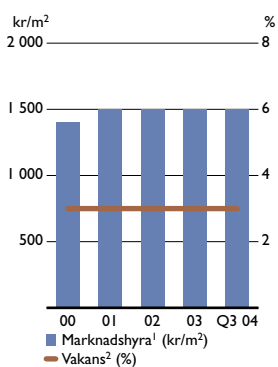
MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, GÖTEBORG



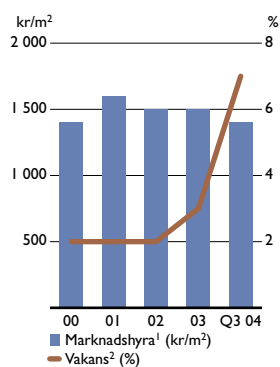
MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, MALMÖ



MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, LUND



MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, UPPSALA



Noterade årsvärden är per den sista december.

<sup>1</sup> Övre nivå i marknadshyresintervallet

<sup>2</sup> Exklusive ombyggnadsvakans

Källa: Newsec

# Resultaträkning

Mkr	Jan–sept 2004	Jan–sept 2003	Jan–sept 2002	Juli–sept 2004	Juli–sept 2003	Helår 2003
Hysesintäkter	2 029	2 247	2 162	665	744	2 961
Driftkostnader	–471	–471	–421	–136	–145	–640
Underhåll, hyresgästanpassning	–140	–139	–139	–51	–49	–221
Fastighetsskatt	–140	–156	–153	–36	–51	–207
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 278</b>	<b>1 481</b>	<b>1 449</b>	<b>442</b>	<b>499</b>	<b>1 893</b>
Avskrivningar fastigheter	–339	–356	–336	–115	–125	–476
Nedskrivningar fastigheter	–6	–	–	–	–	–712
<b>Bruttoresultat</b>	<b>933</b>	<b>1 125</b>	<b>1 113</b>	<b>327</b>	<b>374</b>	<b>705</b>
Resultat fastighetsförsäljningar	132	20	–3	–18	1	587
Resultat från andelar i intressebolag	71	–25	–	69	–8	–443
Resultat övriga verksamheter	–3	–4	–4	–1	–1	–7
Central administration och marknadsföring	–65	–60	–76	–20	–14	–93
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 068</b>	<b>1 056</b>	<b>1 030</b>	<b>357</b>	<b>352</b>	<b>749</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Ränteintäkter	117	141	103	35	40	172
Räntekostnader	–586	–669	–583	–186	–221	–884
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>–469</b>	<b>–528</b>	<b>–480</b>	<b>–151</b>	<b>–181</b>	<b>–712</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>599</b>	<b>528</b>	<b>550</b>	<b>206</b>	<b>171</b>	<b>37</b>
Skatt	–107	–144	–154	–31	–48	127
Minoritetens andel av resultatet	0	0	0	0	0	–11
<b>Periodens resultat</b>	<b>492</b>	<b>384</b>	<b>396</b>	<b>175</b>	<b>123</b>	<b>153</b>
<b>NYCKELTAL</b>						
Driftöverskottsmarginal, %	63	66	67	66	67	64
Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,9	3,2	2,6	2,5
Resultat per aktie, kr	123	96	99	44	31	38

# Kommentarer till resultaträkningen

## Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för januari–september 2004 minskade med 218 Mkr och uppgick till 2 029 (2 247) Mkr, en nedgång med 10 (+4) procent. För jämförbart fastighetsbestånd var minskningen 2 (+4) procent och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var –8 (0) procent. Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen minskade till 3,6 (3,7) år.

Genomsnittlig hyresintäkt minskade till 1 417 (1 428) kr/m<sup>2</sup>. Minskningen av genomsnittlig hyresintäkt beror på om- och nytecknade kontrakt.

Under de första nio månaderna 2004 har kontrakt motsvarande 316 (281) Mkr i årshyra om- och nyförhandlats och hyrorna har sänkts med i genomsnitt 5 (+3) procent. Om- och nyförhandlingar har i Vasakronans två Stockholmsregioner medfört hyressänkningar medan hyrorna i Göteborg och Öresund har ökat. Totalt kommer 16 (15) procent av hyresportföljen att omförhandlas under 2004, varav 12 (9) procent har om- och nyförhandlats under de första nio månaderna.

De största hyreskontrakten har tecknats med Skatteverket på Södermalm i Stockholm 10 500 m<sup>2</sup>, Cederroth i Infra-City i Upplands Väsby 10 300 m<sup>2</sup>, Observer på Östermalm i Stockholm 10 300 m<sup>2</sup>, SWECO i Malmö 9 200 m<sup>2</sup>, Kriminalvårdverket i Malmö 6 400 m<sup>2</sup>, FMV på Östermalm i Stockholm 6 000 m<sup>2</sup>, IBM i Kista Entré 4 800 m<sup>2</sup> samt Länsstyrelsen i Göteborg 4 700 m<sup>2</sup>.

Andelen statliga hyresgäster uppgick till 32 (33) procent av hyresintäkterna.

## Vakansgraden

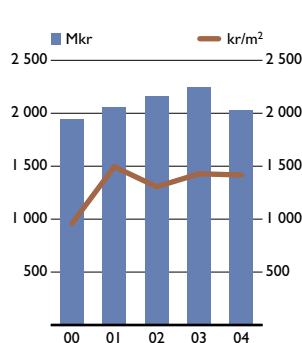
Vakansgraden ökade till 13 (10) procent av hyresintäkterna, en ökning med 3 procentenheter, motsvarande 371 (300) Mkr på helårsbasis. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 0 procentenheter och effekten av förvärv och avyttringar var 3 procentenheter. Vakansgraden, beräknat i lokalarea uppgick till 13 (10) procent, motsvarade 257 000 (215 000) m<sup>2</sup>. Av den totala vakansgraden om 13 procent utgör Infra City 3 procentenheter och Kista Entré och Kista Science Tower 3 procentenheter.

## Driftkostnader

I driftkostnader ingår kostnader för energi, bränsle och vatten, fastighetsdrift och fastighetsadministration, tomträtsavgäld, regionkontor samt IT.

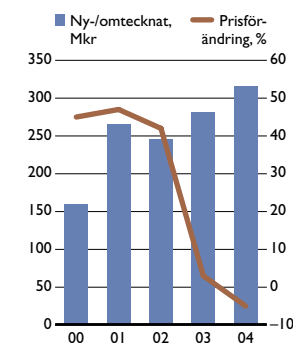
Driftkostnaderna var oförändrade och uppgick till 471 (471) Mkr. I föregående års utfall ingår en engångsintäkt avseende pensioner på 16 Mkr. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd exklusive engångsintäkt var 1 (11) procent och effekten av förvärv och avyttringar var –1 (1) procent. Kostnader för tomträtsavgäld uppgick till 35 (30) Mkr. Kreditförlusterna uppgick till 0 (2) Mkr. Driftkostnaderna uppgick till 331 (313) kr/m<sup>2</sup>.

**HYRESINTÄKTER, JAN–SEPT**



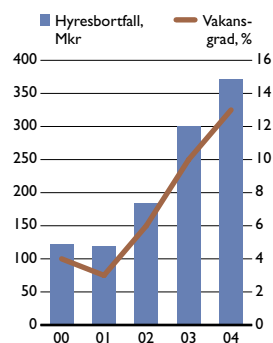
Cirka 15–20 procent av hyreskontrakten omförhandlas per år, vilket innebär att prisförändringar påverkar genomsnittshyran med fördröjning.

**NY- OCH OMTECKNADE HYRESKONTRAKT, JAN–SEPT**



Prisökningarna har varit höga under senare år. 2004 skedde dock en minskning med 5 procent.

**VAKANSGRAD/HYRESBORTFALL, 30 SEPT**



Vakansgraden har ökat på grund av en svagare hyresmarknad.

**LOKALTYPEN 2004-09-30**

	Hyresintäkter, Mkr <sup>1</sup>	Andel, %	Hyresvärde, kr/m <sup>2</sup>
Kontorslokaler	2 226	80	1 707
Butiker	334	12	2 166
Garage/Förråd	92	3	372
Bostäder	22	1	922
Övrigt	107	4	524
<b>Totalt</b>	<b>2 781</b>	<b>100</b>	<b>1 417</b>

Vasakronans fastighetsbestånd är koncentrerat till kontorslokaler, vilka utgör 80 procent av hyresintäkterna.

<sup>1</sup> Rullande tolv månaders hyresintäkter.

**ANALYS AV KONTRAKTSFÖLJEN 2004-09-30**

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr <sup>1</sup>	Andel, %
2004	173	166	6
2005	640	343	13
2006	576	529	19
2007	483	440	16
2008	184	495	18
2009	109	241	9
2010	37	270	10
2011	21	76	3
2012	15	57	2
2013	10	72	3
2014-ff	12	9	0
Bostäder etc.	858	41	1
<b>Totalt</b>	<b>3 118</b>	<b>2 739</b>	<b>100</b>

Cirka 15–20 procent av kontraktspportföljen omförhandlas årligen.

<sup>1</sup> Den totala kontraktspportföljen med angivna årshyror gäller per 2004-09-30.

**FASTIGHETSPROJEKT**

Ort	Fastighet	Beräknad färdigställt	Total fastighetsinvestering, Mkr
Stockholm	Kungliga Trädgården 7, City	juni 2005	128
Stockholm	Ulriksdal 2:1, Solna	dec 2004	117
Malmö	Bylgia 1, Malmö	juni 2005	70
Stockholm	Uppfinnaren 1, Östermalm	dec 2004	65
<b>Summa</b>			<b>380</b>
Övriga mindre projekt			149
<b>Totalt</b>			<b>529</b>

**Underhåll och hyresgäst Anpassning**

Vasakronan kostnadsför arbeten avseende löpande underhåll, underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgäst Anpassningar som inte är värdehöjande.

Kostnader för underhåll och hyresgäst Anpassningar ökade med 1 Mkr och uppgick till 140 (139) Mkr. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 3 (0) procent och effekten av förvärv och avyttringar var -3 (0) procent. Kostnaden för underhåll och hyresgäst Anpassningar uppgick till 115 (98) kr/m<sup>2</sup>.

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt utgår med 1 procent på taxeringsvärdet för kontor och butiker.

Fastighetsskatten minskade med 16 Mkr till 140 (156) Mkr, beroende på lägre taxeringsvärden. 83 procent av fastighetsskatten, motsvarande 116 Mkr, betalas av hyresgästerna.

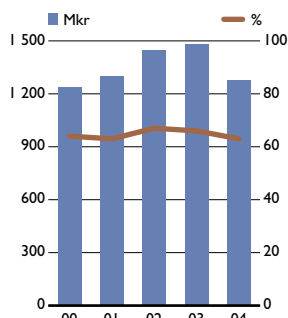
**Driftöverskott**

Driftöverskottet försämrades med 203 Mkr och uppgick till 1 278 (1 481) Mkr, en minskning med 14 (+2) procent. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var 3 (+2) procent och effekten av förvärv och avyttringar var -11 (0) procent. Driftöverskottsmarginalen försämrades till 63 (66) procent beroende på lägre hyresintäkter och ökade vakanser.

**Avskrivningar fastigheter**

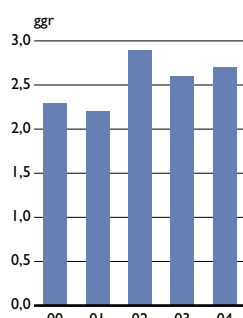
Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år, vilket överensstämmer med skattemässiga avskrivningar. Avskrivningarna minskade med 17 Mkr, och uppgick till 339 (356) Mkr.

**DRIFTÖVERSKOTT (MKR)  
DRIFTÖVERSKOTTSMARGINAL (%)  
JAN–SEPT**



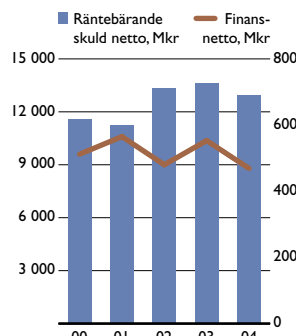
Driftöverskottsmarginalen har försämrats till följd av lägre hyresintäkter.

**KASSAFLÖDESMÄSSIG  
RÄNTETÄCKNINGSGRAD,  
30 SEPT**



Kassaflydesmässig räntetäckningsgrad överstiger målet 2 gånger.

**FINANSNETTO/RÄNTE-  
BÄRANDE SKULD NETTO,  
30 SEPT**



Finansnetto och räntebärande skuld netto har minskat beroende på fastighetsförsäljningar.

### Resultat fastighetsförsäljningar

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 132 (20) Mkr.

Den 22 december 2003 godkände kommunfullmäktige i Stockholm avtalet där Vasakronan säljer Gammen 8, Skatte-skrapan, till Svenska Bostäder för 566 Mkr, med en reavinst på 225 Mkr och förvärvar del av Beridarebanan 10, första Hötorgshuset, från Stockholms Stad för 650 Mkr. Affären är villkorad av att kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft. Både Länsstyrelse och Länsrätt har tidigare avslagit överklagande från en privatperson, i oktober avtog även Kammarrätten överklagandet. Affären har redovisats i andra kvartalet 2004.

2001 såldes byggrätter vid Svea Artilleri i Stockholm till JM AB för 133 Mkr, med en reavinst på 118 Mkr. Avtalet har hävts av JM. Den tvist som uppstod mellan parterna har förlikts varigenom Vasakronan betalar till JM 141 Mkr, inklusive kostnader för rivning och detaljplan. Dessutom betalar Vasakronan räntekostnader om totalt 18 Mkr. Förlikningen innebär att Vasakronan redovisar en reaförlust på 118 Mkr. Vasakronan förbereder försäljning till annan köpare.

Den 1 juni 2004 såldes fastigheterna Djurö 8:6 och Eknö 1:351 i Värmdö till Värmdö kommun för 16 Mkr med en reavinst på 10 Mkr.

I mars 2004 med tillträde 1 oktober såldes Polishuset i Uppsala till Uppsala Kommuns Industrihus AB för 50 Mkr, med en reavinst på 3 Mkr.

I mars 2004 med tillträde 1 oktober såldes Apollo i Gamla Stan till Malmegårds Fastighets AB för 35 Mkr, med reavinst på 5 Mkr.

I juni 2004 med tillträde 1 oktober såldes Fredrikshov 7 på Östermalm till stiftelsen Carpe Diem för 41 Mkr med en reavinst på 24 Mkr.

I september 2004 med tillträde i oktober såldes Gråbjörnen 11 i Malmö till bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 11 för 66 Mkr, med en reavinst på 18 Mkr.

Samtliga fyra fastighetsförsäljningar med tillträde i oktober redovisas i fjärde kvartalet.

### Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag avser NS Holding (Norrporten), Kista Science Tower, Västerjärva och Ursvik.

Resultatet förbättrades till 71 (-25) Mkr. Resultatet innehåller en intäkt på 71 Mkr som utgör skillnad mellan upplösning av den avsättning på 315 Mkr för befarat nedskrivningsbehov i Kista Science Tower som gjordes i årsboks-lutet 2003 och gjord nedskrivning baserat på marknadsvärdet vid förvärvet.

### Resultat övriga verksamheter

Här ingår de tjänster inom restaurang, konferens, hyresgäst-service, telefoni och receptionstjänster som Vasakronan Service Partner erbjuder hyresgäster i Stockholm och Göteborg.

### FINANSIERING – FÖRFALLOSTRUKTUR 2004-09-30

	Räntebindning <sup>1</sup>			Låneförfall		Bindande kreditlöften		Derivatportfölj	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Orealiserad skuld, Mkr
2004	4 738	3,1	31	2 595	17	1 225	27	400	-1
2005	2 928	5,7	20	3 033	20	300	7	1 840	-12
2006	2 927	5,7	20	3 132	21	1 300	29	2 075	-44
2007	2 563	6,3	17	2 413	16	1 200	26	2 083	-95
2008	572	5,5	4	1 553	11	500	11	834	-15
2009	300	4,3	2	-	-	-	-	300	-3
2010	500	4,4	3	-	-	-	-	500	-4
2011	400	4,5	3	2 202	15	-	-	400	-3
	<b>14 928</b>	<b>4,9</b>	<b>100</b>	<b>14 928</b>	<b>100</b>	<b>4 525</b>	<b>100</b>	<b>8 432</b>	<b>-177</b>

<sup>1</sup> Räntebindingstiden inkluderar derivatinstrument vilka förlänger räntebindingstiden med 0,9 år och ökar genomsnittsräntan med 0,9 procentenheter.

Lånen redovisas med nominella belopp. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,6 år. Genomsnittlig återstående kapitalbindning uppgick till 2,3 år. Genomsnittlig återstående löptid på bindande kreditlöften uppgick till 2,0 år. Genomsnittlig återstående löptid i derivatportföljen uppgick till 2,5 år.

### FINANSIERINGSKÄLLOR 2004-09-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Ränta %
Certifikatprogram	5 000	1 700	2,2
MTN-program	15 300	9 733	4,7
EMTN-program (1 miljard Euro)	9 055	814	3,1
Banklån	-	2 681	2,7
Bindande kreditlöften	4 525	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>14 928</b>	<b>4,0</b>

Lånen redovisas med nominella belopp.

Vasakronans huvudsakliga finansieringskälla är certifikatprogram, MTN-program och EMTN-program. De utgör icke bekräftade låneramar med standardiserad dokumentation som ger möjlighet att emittera certifikat och obligationer.

Intäkterna uppgick till 56 (50) Mkr. Resultatet i Vasakronan Service Partner AB uppgick till 3 (2) Mkr. I koncernen uppgick resultatet till –3 (–4) Mkr, efter eliminering av koncerninterna intäkter.

#### **Central administration och marknadsföring**

I centrala administrations- och marknadsföringskostnader ingår kostnader för styrelse, verkställande direktör, koncernstaber och koncerngemensam marknadsföring.

Kostnaden för central administration och marknadsföring ökade till 65 (60) Mkr, varav marknadsföringskostnader utgör 10 (16) Mkr. Ökningen beror främst på förändrad pensionsskuld. Kostnaderna för central administration och marknadsföring uppgick till 51 (46) kr/m<sup>2</sup> eller 3,2 (3,1) procent av hyresintäkterna.

#### **Finansiella poster**

Ränteintäkter och -kostnader netto minskade med 59 Mkr och uppgick till –469 (–528) Mkr. Av denna förändring beror 46 Mkr på en lägre genomsnittlig upplåning till följd av fastighetsförsäljningar samt 8 Mkr på en lägre genomsnittlig ränta i låneportföljen. Ränteintäkter på finansiella anläggningstillgångar förbättrade finansnettot med 5 Mkr.

Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 (2,6). Vasakronans mål är att den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 5,1 (5,3) procent. Den 30 september 2004 var den genomsnittliga låneräntan 4,9 (5,2) procent och den genomsnittliga räntebindningen för upplåning 1,6 (2,0) år.

En höjning av räntenivån med 1 procentenhet per 30 september vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindning ökar räntekostnaderna för 2004 med 7 Mkr och för de närmaste 12 månaderna med 19 Mkr.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultatet efter finansiella poster ökade till 599 (528) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster exklusive resultat från fastighetsförsäljningar 132 (20) Mkr, nedskrivningar 6 (0) Mkr och netto upplösning av avsättning för nedskrivning av Kista Science Tower 71 (0) Mkr minskade till 402 (508) Mkr.

#### **Skatt**

Redovisad skattekostnad uppgick till 107 (144) Mkr. Minskningen beror på ett lägre skattepliktigt resultat.

## Balansräkning

Mkr	Sept 2004	Sept 2003	Sept 2002	Helår 2003
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	21	30	31	27
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader, mark, markanläggningar	22 876	24 009	22 177	21 452
Pågående arbeten i fastigheter	536	391	1 164	370
Maskiner och inventarier	36	42	41	42
	<b>23 448</b>	<b>24 442</b>	<b>23 382</b>	<b>21 864</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar<sup>1</sup></i>	2 330	2 907	2 341	3 089
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>25 799</b>	<b>27 379</b>	<b>25 754</b>	<b>24 980</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar	943	1 224	910	1 611
Kortfristiga placeringar	–	–	–	–
Kassa och bank	497	606	875	425
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 440</b>	<b>1 830</b>	<b>1 785</b>	<b>2 036</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>27 239</b>	<b>29 209</b>	<b>27 539</b>	<b>27 016</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000	4 000
Bundna reserver	2 024	2 115	2 101	2 009
	<b>6 024</b>	<b>6 115</b>	<b>6 101</b>	<b>6 009</b>
<i>Fritt eget kapital</i>				
Fria reserver	2 920	2 785	2 559	2 791
Årets resultat	492	384	390	153
	<b>3 412</b>	<b>3 169</b>	<b>2 949</b>	<b>2 944</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 436</b>	<b>9 284</b>	<b>9 050</b>	<b>8 953</b>
<b>Minoritetsintresse</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>Avsättningar<sup>1</sup></b>	<b>692</b>	<b>722</b>	<b>698</b>	<b>975</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande låneskulder	13 225	15 769	13 658	13 614
Icke räntebärande skulder	569	637	649	607
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 794</b>	<b>16 406</b>	<b>14 307</b>	<b>14 221</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande låneskulder	1 694	896	1 908	440
Icke räntebärande skulder	1 620	1 888	1 576	2 417
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 314</b>	<b>2 784</b>	<b>3 484</b>	<b>2 857</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>27 239</b>	<b>29 209</b>	<b>27 539</b>	<b>27 016</b>
<b>NYCKELTAL</b>				
Avkastning eget kapital, %	2,8	4,8	8,4	1,7
Räntebärande skulder, netto	12 948	13 652	13 370	11 301
Soliditet, %	35	32	33	33

<sup>1</sup> Från och med 2003 har bruttoredovisning skett av uppskjutna skattefordringar och skatteskulder. För jämförbarhet har jämförelsesiffror för september avseende 2003 och 2002 korriigerats.

## Kommentarer till balansräkningen

### Fastigheter och investeringar

Fastigheternas bokförda värde minskade med 1 133 Mkr till 22 876 (24 009) Mkr jämfört med föregående år. Minskningen beror på att fastighetsförsäljningar och avskrivningar överstiger fastighetsköp och driftsatta projekt.

### Pågående arbeten i fastigheter

Pågående arbeten ökade med 145 Mkr till 536 (391) Mkr. Projektvolymen är fortfarande på en låg nivå till följd av den svaga hyresmarknaden. Projekten finns i huvudsak i Stockholm där det största projektet är fastigheten Kungliga Trädgården (Sverigehuset).

### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar innehåller huvudsakligen räntebärande fordringar på NS Holding (Norrporten), gemensamma exploateringsbolag med NCC och Skanska samt uppskjuten skattefordran.

De finansiella anläggningstillgångarna minskade med 577 Mkr till 2 330 (2 907) Mkr. Minskningen beror på att utlåning till Kista Science Tower KB omklassificerats i samband med att bolaget blev helägt av Vasakronan i augusti. Vasakronans totala investering i NS Holding avseende räntebärande fordringar och aktier uppgår till 1 085 Mkr.

### Räntebärande skuld, netto

Koncernens räntebärande skuld netto minskade med 704 Mkr till 12 948 (13 652) Mkr och minskningen beror främst på fastighetsförsäljningar. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 12 109 (13 963) Mkr.

Likvida medel och kortfristiga placeringar minskade med 109 Mkr till 497 (606) Mkr, därtill kommer outnyttjade kreditlöften på 4 525 (4 525) Mkr. Räntebärande fordringar minskade med 1 057 Mkr till 1 498 (2 555) Mkr, i huvudsak beroende på förvärvet av Kista Science Tower.

Räntebärande skulder brutto minskade med 1 746 Mkr till 14 919 (16 665) Mkr. Av räntebärande skuld brutto var 89 procent långfristig. Kortfristig andel av obligationslån redovisas från och med 2003 som långfristig skuld. Omräkning för föregående år har skett. Genomsnittlig kapitalbindning ökade till 2,3 (2,0) år. Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarade 109 (90) procent av låneförfall inom ett år.

Vasakronan disponerar pantbrev uppgående till 3,8 miljarder kronor. Den 30 september uppgick lån med pantbrev som säkerhet till 2 201 (0) Mkr, vilket innebär en kostnadsbesparing för Vasakronan.

Det internationella kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's har åsatt Vasakronans kreditbetyget BBB/stabila utsikter för långfristig upplåning. Det svenska kreditbetyget för kortfristig inhemska upplåning är K2. Det internationella kortfristiga kreditbetyget är A2.

### Eget kapital

Eget kapital ökade med 152 Mkr till 9 436 (9 284) Mkr. Förändringen beror på att resultat översteg betald utdelning om 9 Mkr.

Den 31 december 2003 uppgick marknadsvärdet på Vasakronans fastighetsportfölj inklusive pågående projekt till 31,4 miljarder kronor. Vid samma tidpunkt uppgick det bokförda värdet till 21,8 miljarder kronor. Marknadsvärdet översteg det bokförda värdet med 9,6 miljarder kronor.

### Avkastning

Avkastning på eget kapital minskade till 2,8 (4,8) procent. Avkastning exklusive resultat från fastighetsförsäljningar och nedskrivningar, minskade till 3,0 (4,7) procent.

### Soliditet och skuldsättningsgrad

Soliditeten uppgick till 35 (32) procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 1,4 (1,5).

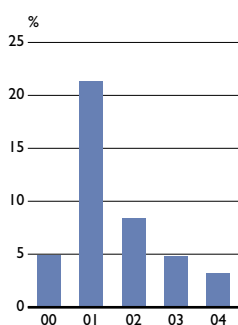
Vasakronans mål är att synlig soliditet långsiktigt ska uppgå till lägst 35 procent.

Den justerade soliditeten uppgick vid årsskiftet till 43 (44) procent. Per den 31 december 2003 uppgick räntebärande skuld netto till 36 (38) procent av det externt bedömda marknadsvärdet på fastigheterna.

### FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

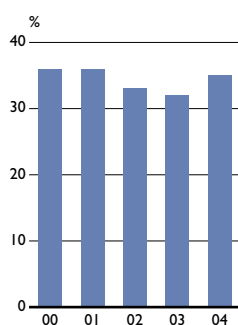
Mkr	2004-09-30	2003-09-30
<b>Ingående eget kapital enligt balansräkning 31 december</b>	<b>8 953</b>	<b>9 116</b>
Periodens resultat	492	384
Utdelning	-9	-216
<b>Belopp vid periodens utgång</b>	<b>9 436</b>	<b>9 284</b>

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, OKT – SEPT, RULLANDE HELÅR**



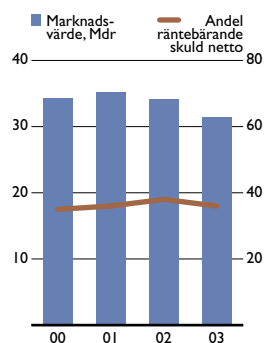
Variationen i avkastningen beror i huvudsak på fastighetsförsäljningar och nedskrivningar.

**SOLIDITET, 30 SEPT**



Synlig soliditet uppgick till 35 procent.

**MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER, 31 DEC**



Andelen räntebärande skuld netto av marknadsvärdet har minskat till följd av nettoförsäljningar av fastigheter.

## Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-sept 2004	Jan-sept 2003	Jan-sept 2002	Helår 2003
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat före finansiella poster	1 068	1 081	1 029	749
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	166	357	353	1 071
Ränteintäkter	117	141	96	172
Räntekostnader	-586	-669	-583	-884
Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar	-444	-177	-69	-248
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>321</b>	<b>733</b>	<b>826</b>	<b>860</b>
Förändringar av kortfristiga fordringar	487	-38	348	-408
Förändringar kortfristiga skulder	-357	202	-27	723
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>451</b>	<b>897</b>	<b>1 147</b>	<b>1 175</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar	-376	-306	-551	-609
Förvärv av fastigheter	-2 026	-1 182	-15	-1 010
Förvärv av dotterbolag och intressebolag	-213	-	-	-144
Försäljning fastigheter	-	70	-	70
Försäljning av bolag	590	-	-	2 490
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-66	-462	-267	-634
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	856	-	-	217
Betald skatt fastighetsförsäljningar	-	-	-600	-8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 235</b>	<b>-1 880</b>	<b>-1 433</b>	<b>372</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upptagna lån	3 895	3 992	5 339	2 797
Amortering lån	-3 030	-2 659	-4 034	-4 075
Utbetald utdelning	-9	-216	-537	-316
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>856</b>	<b>1 117</b>	<b>768</b>	<b>-1 594</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>72</b>	<b>134</b>	<b>482</b>	<b>-47</b>
Likvida medel vid årets början	425	472	393	472
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>497</b>	<b>606</b>	<b>875</b>	<b>425</b>
Räntebärande skuld netto vid årets början	-11 301	-12 785	-12 708	-12 785
Räntebärande skuld netto vid årets slut	-12 948	-13 652	-13 370	-11 301
<b>Förändring räntebärande skuld netto</b>	<b>-1 647</b>	<b>-867</b>	<b>-662</b>	<b>1 484</b>

## Kommentarer till kassaflödesanalysen

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, minskade med 412 Mkr till 321 (733) Mkr. Minskningen beror i huvudsak på mer betald skatt och ett lägre driftöverskott. Minskningen av kortfristiga fordringar, ökade kassaflödet med 487 (–38) Mkr. Minskningen beror på förvärvet av Beridarebanan 10, första Hötorgshuset, vilket redovisas som fastighetsförvärv först under 2004. Minskningen av kortfristiga skulder minskade kassaflödet med 357 (202) Mkr.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, minskade med 446 Mkr till 451 (897) Mkr.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet uppgick till –1 235 (–1 880) Mkr, en minskning med 645 Mkr. Minskningen beror främst på försäljning av finansiella anläggningstillgångar i samband med förvärvet av Kista Science Tower.

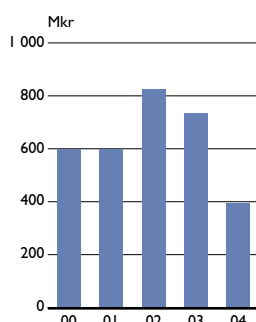
Investeringar i anläggningstillgångar ökade med 70 Mkr och uppgick till 376 (306) Mkr. Förvärv av bolag och fastigheter inklusive första Hötorgshuset, Svea Artilleri och Kista Science Tower ökade till 2 239 (1 182) Mkr. Försäljning av fastigheter och bolag inklusive Skatteskrapan var 590 (70) Mkr. Förvärv och försäljning av finansiella anläggningstillgångar netto förändrades med 1 252 och uppgick till 790 (–462) Mkr. Förändringen beror på förvärvet av Kista Science Tower.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet uppgick till 856 (1 117) Mkr, vilket är en minskning med 261 Mkr. Minskningen beror på att kassaflödet från den löpande verksamheten med avdrag för investeringsverksamheten var mindre negativ jämfört med föregående år.

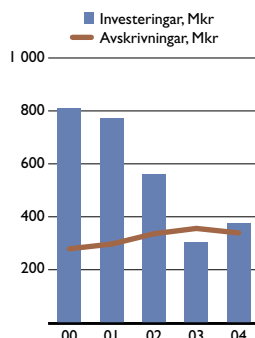
Upptagna lån och amorteringar av lån netto minskade med 468 Mkr och uppgick till 865 (1 333) Mkr. Utbetald utdelning minskade till följd av lägre resultat med 207 Mkr och uppgick till 9 (216) Mkr.

**KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL, JAN–SEPT**



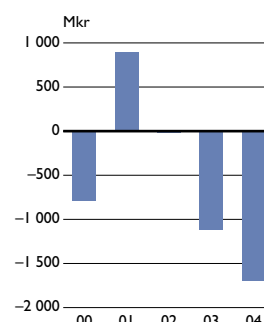
Kassaflödet har försvagats till följd av mer betald skatt och ett sämre driftöverskott.

**INVESTERINGAR OCH AVSKRIVNINGAR I FASTIGHETER, JAN–SEPT**



Investeringarna har minskat beroende på den svagare konjunkturen.

**FASTIGHETSFÖRSÄLJNING/FASTIGHETSKÖP, NETTO, JAN–SEPT**



Vasakronan har under perioden varit nettoköpare av fastigheter.

## Övriga uppgifter

### Personal

Per den 30 september 2004 var 388 (386) personer anställda i Vasakronan. Antalet anställda i Vasakronan Service Partner uppgick till 94 (92) personer.

### Moderbolag

Hysesintäkterna för moderbolaget Vasakronan AB uppgick till och med september 2004 till 1 742 (1 924) Mkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster blev 280 (453) Mkr.

Likvida medel var på balansdagen 486 (602) Mkr. Räntebärande skulder uppgick till 14 919 (16 665) Mkr. Av dessa skulder var 1 664 (896) Mkr kortfristiga och 13 255 (15 769) Mkr långfristiga.

## Utsikter

### Utsikter för 2004

Konjunktunedgången har påverkat lokalhyresmarknaden i form av sjunkande hyresnivåer och ökade vakanser. Även om den ekonomiska tillväxten ökar kommer det att dröja till tidigast senare delen av 2005 innan några synbara effekter påverkar sysselsättning och efterfrågan på hyresmarknaden.

För Vasakronan kommer 2004 att innebära en fortsatt satsning på stärkt konkurrenskraft. Tydligt kundfokus, breddat tjänsteutbud samt prioriterade investeringar ska ge stärkta marknadspositioner och lägsta möjliga vakanser.

Vasakronans hyresintäkter kommer att minska till följd av genomförda fastighetsförsäljningar och en svag hyresmarknad. Drift- och underhållskostnaderna kommer att öka, framför allt hyresgästanpassningar i samband med om- och nyteckning av hyreskontrakt. Avskrivningarna kommer att minska till följd av fastighetsförsäljningar. Finansnettot kommer att förbättras beroende på lägre upplåningsvolym till följd av genomförda fastighetsförsäljningar.

Vasakronans prognos är att resultatet efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar och eventuella nedskrivningar, kommer att uppgå till cirka 350 (585) Mkr.

Resultatet av hittills kontrakterade fastighetsförsäljningar bedöms uppgå till cirka 185 Mkr främst genom försäljningen av Skatteskrapan.

Stockholm den 26 oktober 2004



Håkan Bryngelson  
Verkställande direktör

### Granskningsrapport

Jag har översiktligt granskat denna delårsrapport enligt den rekommendation som FAR utfärdat. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision. Det har inte framkommit något som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 oktober 2004.

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

**FASTIGHETSINNEHAV 2004-09-30**

	Hyresintäkter		Driftöverskott		Vakansgrad		Lokalarea		Register-	Bokfört
	Jan-sept 2004	Jan-sept 2003	Jan-sept 2004	Jan-sept 2003	30 sept 2004	30 sept 2003	30 sept 2004	30 sept 2003	fastigheter 30 sept 2004	värde <sup>1</sup> 30 sept 2004
	Mkr	Mkr	Mkr	Mkr	Hyra,%	Hyra,%	I 000 m <sup>2</sup>	I 000 m <sup>2</sup>	antal	Mkr
<b>Region Stockholm</b>										
City	317	286	192	172	10	8	148	129	12	4 485
Gamla Stan	32	40	20	27	8	6	18	23	7	355
Vasastan	97	104	69	75	6	10	53	54	9	1 162
Östermalm	356	369	240	249	7	9	299	307	11	3 201
Övriga innerstan	140	221	106	163	3	5	87	162	7	972
<b>Totalt</b>	<b>942</b>	<b>1 020</b>	<b>627</b>	<b>686</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>605</b>	<b>675</b>	<b>46</b>	<b>10 175</b>
<b>Region Storstockholm/Uppsala</b>										
Södra Storstockholm	81	85	45	53	10	9	79	78	5	606
Norra Storstockholm	136	214	74	128	12	10	200	271	24	848
Kista	54	29	21	17	60	47	117	56	4	2 150
Infracity	114	120	42	52	26	24	190	190	12	1 484
Uppsala	64	64	40	40	8	4	67	67	9	439
<b>Totalt</b>	<b>449</b>	<b>512</b>	<b>222</b>	<b>290</b>	<b>29</b>	<b>18</b>	<b>653</b>	<b>663</b>	<b>54</b>	<b>5 527</b>
<b>Region Göteborg</b>										
Göteborg	319	320	219	195	7	5	298	299	27	3 538
Linköping	–	60	–	65	–	4	–	77	–	–
<b>Totalt</b>	<b>319</b>	<b>380</b>	<b>219</b>	<b>261</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>298</b>	<b>376</b>	<b>27</b>	<b>3 538</b>
<b>Region Öresund</b>										
Malmö <sup>2</sup>	291	299	175	190	6	5	339	339	35	3 038
Lund	68	65	45	44	1	2	70	70	10	598
<b>Totalt</b>	<b>359</b>	<b>364</b>	<b>220</b>	<b>234</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>409</b>	<b>409</b>	<b>45</b>	<b>3 636</b>
Eliminering	–40	–29	–10	10	–	–	–	–	–	–
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2 029</b>	<b>2 247</b>	<b>1 278</b>	<b>1 481</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>1 965</b>	<b>2 123</b>	<b>172</b>	<b>22 876</b>

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

<sup>2</sup> Posten innefattar även registerfastigheter i Växjö under 2003.

**GEOGRAFISKA DATA**

Koncern	Jan-sept 2004	Jan-sept 2003	Juli-sept 2004	Juli-sept 2003	Helår 2003
<b>Intäkter, Mkr</b>					
Stockholm	942	1 020	313	333	1 348
Storstockholm-Uppsala	449	512	146	175	678
Göteborg	319	380	108	125	487
Öresund	359	364	119	121	486
Eliminering	–40	–29	–21	–10	–38
<b>Total</b>	<b>2 029</b>	<b>2 247</b>	<b>665</b>	<b>744</b>	<b>2 961</b>
<b>Rörelseresultat, Mkr</b>					
Stockholm	470	530	175	168	320
Storstockholm-Uppsala	147	212	47	81	–103
Göteborg	168	191	59	68	253
Öresund	160	189	60	64	215
Central administration	–65	–60	–20	–25	–93
Resultat från andelar i intressebolag	71	–25	69	–8	–443
Resultat fastighetsförsäljningar	132	20	–18	1	587
Resultat övriga verksamheter	–3	–4	–1	–1	–7
Eliminering	–12	3	–14	4	20
<b>Total</b>	<b>1 068</b>	<b>1 056</b>	<b>357</b>	<b>352</b>	<b>749</b>

## NYCKELTAL

	30 sept 2004	30 sept 2003	30 sept 2002	Helår 2003
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Bokfört värde, Mkr	22 876	24 009	22 177	21 452
Lokalarea, 1 000 m <sup>2</sup>	1 965	2 123	2 085	1 922
Fastighetsköp, Mkr	2 239	1 182	15	1 010
Investeringar (exklusive fastighetsköp), Mkr	376	306	561	609
Fastighetsförsäljningar, Mkr	590	70	–	2 630
Resultat fastighetsförsäljning, Mkr	132	20	–3	587
Vakansgrad area, procent	13	10	7	12
Vakansgrad hyra, procent	13	10	6	10
<b>Finansiella</b>				
Driftöverskottsmarginal, procent	63	66	67	64
Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,9	2,5
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	9 171	9 232	9 113	9 153
Avkastning på eget kapital, procent	2,8	4,8	8,4	1,7
Kassaflöde, Mkr	392	733	826	860
Soliditet, procent	35	32	33	33
Räntebärande skuld, netto, Mkr	12 948	13 652	13 370	11 301
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,5	1,3
Genomsnittlig låneränta, procent	5,1	5,3	5,4	5,3
<b>Aktierelaterade</b>				
Resultat per aktie, kr	123	96	99	38
Kassaflöde per aktie, kr	99	183	206	215
Eget kapital per aktie, kr	2 359	2 321	2 262	2 288
Antal aktier, tusental	4 000	4 000	4 000	4 000

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Vasakronans redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden. Inga förändringar har gjorts av tillämpade redovisningsprinciper jämfört med föregående år. Under räkenskapsåret 2004 kommer anpassning ske till Redovisningsrådets nya rekommendationer RR 29. Anpassningen innebär att pensionsförsäkringar för ITP-planen tecknade i Alecta definieras som förmånsbestämda och ska enligt IFRS redovisas med uppdelning på koncernens proportionella andel av förvaltningstillgångar och förmånsbestämda förpliktelser. Alecta kan för närvarande inte leverera underliggande information, därmed redovisas pensionerna som avgiftsbestämda.

## DEFINITIONER

**Avkastning på eget kapital.** Tolv månaders rullande resultat efter skatt dividerat med eget kapital.

**Driftöverskott.** Hyresintäkter 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 justering för poster som inte ingår i kassaflödet, ränteintäkter och räntekostnader samt betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar.

**Kassaflöde per aktie.** Kassaflöde dividerat med antal aktier.

**Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad.** Rörelseresultat exklusive reavinster/reaoförluster med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar dividerat med finansnetto.

**Lokalarea.** Uthyrbar area.

**Resultat per aktie.** Resultat efter skatt dividerat med antal aktier.

**Räntebärande skuld netto.** Räntebärande skuld inklusive pensionsskuld 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.

## R A P P O R T T I L L F Ä L L E N

Bokslutsrapport 2004	31 januari 2005
Årsredovisning 2004	februari 2005
Annual Report 2004	februari 2005

## K A P I T A L M A R K N A D S T R Ä F F A R

26 oktober 2004	Media- och analytikerträff i anslutning till Stockholm Open
-----------------	---

[www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)

Mer information om kapitalmarknadsträffar och övrig information om företaget finns på Vasakronans hemsida.



Postadress: Box 24234, 104 51 Stockholm  
Besöksadress: Karlavägen 108, 13 tr  
Tfn: 08-783 21 00, Fax: 08-783 21 01  
[www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)  
e-post: [info@vasakronan.se](mailto:info@vasakronan.se)