

Vasakronan

bokslutsrapport 2004

Den svenska ekonomin har haft en stark utveckling under 2004, men trots en konjunkturuppgång har sysselsättningen utvecklats svagt. Detta har påverkat lokal efterfrågan och hyresnivåerna negativt, framför allt i Stockholm men också i Göteborg och Malmö.

Hyresintäkterna minskade till 2 719 (2 961) Mkr i huvudsak beroende på genomförda fastighetsförsäljningar. Hyresminskningen i om- och nytecknade kontrakt var 3 (+4) procent. Vakansgraden ökade till 12 (10) procent av hyresintäkterna, främst till följd av förvärvet av Kista Science Tower.

Resultatet efter finansnetto ökade till 457 (37) Mkr. Exklusive reavinster, nedskrivningar och upplösning av reserv för nedskrivning överträffade resultatet Vasakronans prognos på 350 Mkr och uppgick till 382 (585) Mkr.

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 32,9 (31,4) miljarder kronor. Värdeökningen i jämförbart bestånd var 1 procent. Nedskrivning av fastigheter har gjorts med 307 (712) Mkr.

Utsikterna för 2005 är att resultatet efter finansnetto, enligt IFRS redovisningsregler, före orealiserad värdeförändring fastigheter och reavinster kommer att uppgå till cirka 875 (840) Mkr.

Ekonomiska data

Mkr	Helår 2004	okt-dec 2004	Helår 2003	okt-dec 2003
Hyresintäkter	2 719	690	2 961	714
Resultat efter finansiella poster	457	-142	37	-491
Resultat efter finansiella poster exklusive reavinster och nedskrivning av fastigheter	382	-20	585	77
Kassaflöde	389	68	860	127
Investeringar	481	105	609	303
Fastighetsförvärv	2 235	-4	1 010	-172
Fastighetsförsäljningar	1 041	451	2 560	2 490
Marknadsvärde, fastigheter	32 895	32 895	31 394	31 394
Bokfört värde, fastigheter	22 624	22 624	21 452	21 452
Soliditet	35%	35%	33%	33%
Vakansgrad, hyra	12%	12%	10%	10%

Marknad

Den svenska ekonomin har haft en stark utveckling under 2004 med en BNP-utveckling på cirka 3,8 procent. Denna positiva utveckling för ekonomin beror främst på en positiv industrikonjunktur. Utvecklingen av tjänstesektorn är inte lika stark och sysselsättningen har inte påverkats i samma omfattning. Utvecklingen av lokalhyresmarknaden följer normalt konjunkturen med 12–18 månaders eftersläpning.

Stockholm

I Stockholm har tillväxten åter blivit svagt positiv efter nedgången 2002–2003. Kontorssysselsättningen har inte ökat under 2004 och inga tydliga tecken syns på ökad efterfrågan på kontor. Under högkonjunkturen 1998–2001 ökade antalet kontorsanställda i Stockholm med 75 000 personer för att i den följande lågkonjunkturen minska med 35 000 personer. Samtidigt som antalet anställda har reducerats har rationaliseringar gjorts och kontorsytan per anställd har minskat.

Vakansgraden i Stockholm city är cirka 9 procent. För moderna och effektiva lokaler har vakanserna minskat och för sämre lokaler har vakanserna samtidigt ökat. Marknadshyrorna i Stockholms City har stabiliserats det senaste året och är nu 3 000–4 000 kr/m². Hyrorna på moderna och effektiva lokaler förväntas öka under 2005.

Vakanssituationen i Stockholms närförorter har präglats året och vakanser upp till 25–30 procent har förekommit på vissa delmarknader. Den totala vakansnivån är idag omkring 18 procent i Storstockholm utanför tullarna.

Göteborg

Hyresnivåerna i centrala Göteborg har varit fallande under 2004 och vakanserna är cirka 12 procent. Telia fortsätter sin koncentration av kontor till Gårda. Skanska flyttar från Lilla Bommen till en egen fastighet. Norra Älvstranden, som haft en omfattande nybyggnad av kontorsfastigheter under senare år, har ett stort utbud av lokaler då några av de större företagen kommer att flytta. Samtidigt byggs det nya kontor på Norra Älvsstranden utan att det finns tecknade kontrakt, vilket gör att hyrorna har sjunkit.

Hyran för moderna kontor i bästa läge är omkring 1 500–2 300 kr/m². Nyproduktion av kontor har varit relativt begränsad och de flesta projekten har byggts för kontrakterade hyresgäster. Under året har uthyrningsaktiviteten ökat ytterligare. För 2005 förväntas hyresnivåerna vända uppåt igen.

Malmö

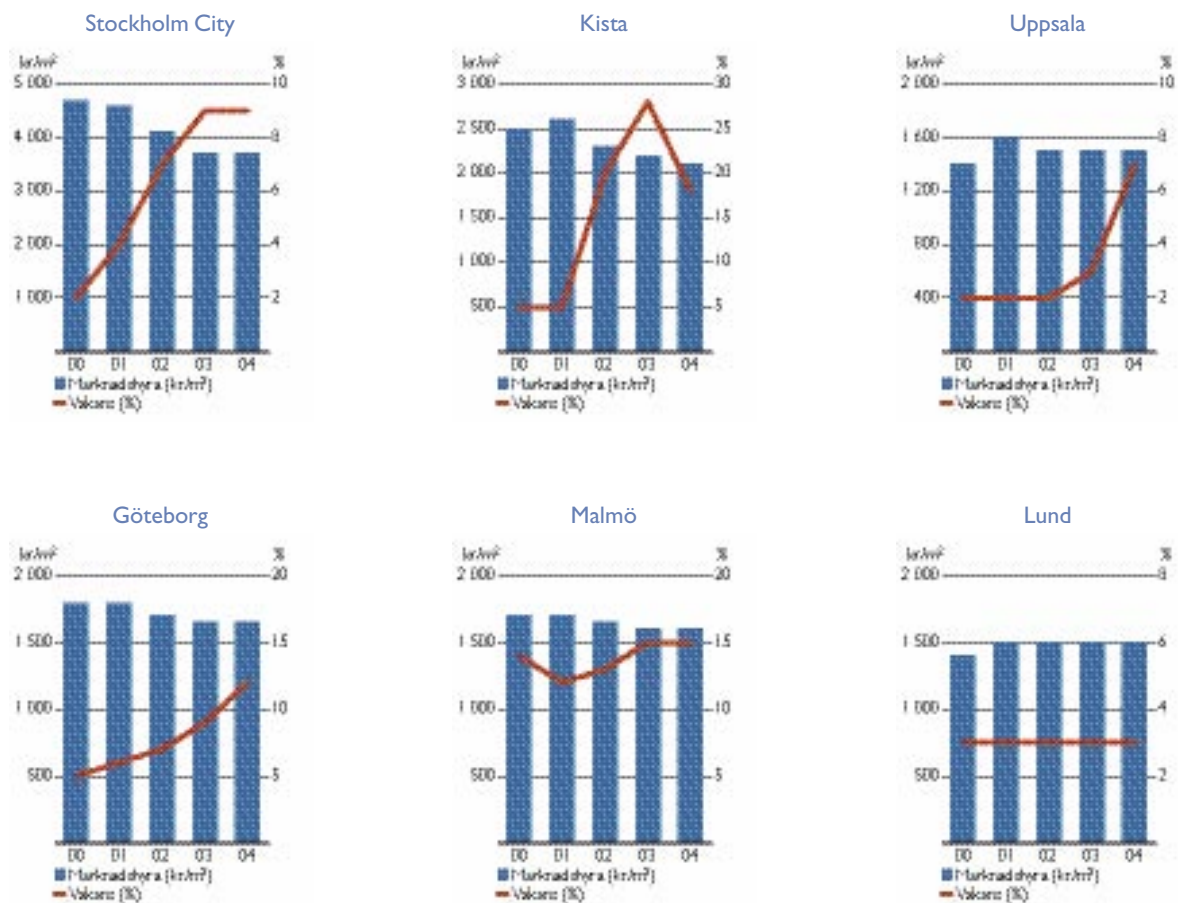
Lokalhyresmarknaden i Malmö för kontorslokaler har visat en stor stabilitet. Detaljhandeln i centrala Malmö har en positiv utveckling och marknaden för butikslokaler präglas av stabila hyresnivåer. Vakansgraden i centrala Malmö är cirka 15 procent. En allt större del av cityhandeln koncentreras till kvarteren mellan Triangeln och Stortorget på bekostnad av andra lägen i Malmös innerstad. Handeln i utkanten av Malmö fortsätter parallellt att växa. En trend har varit att företag väljer att lokalisera huvudkontor till Malmö. Exempel på detta är Findus, Hilding Anders och Duni. Konkurrenten i Malmö är hård, särskilt från byggföretag som erbjuder nyproducerade kontorslokaler. Centralt i Malmö finns det dessutom tillgång på byggrätter. Hyresnivåerna kommer att öka något under 2005.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på fastighetsmarknaden har under år 2004 varit fortsatt hög. Inhemska investerare har stått för 80 procent av förvärvsvolymen, vilket kan förklaras bland annat av stigande aktiekurser som möjliggjort för svenska institutionella placerare att öka exponeringen mot fastigheter. Det har varit stor efterfrågan på alla typer av fastighetsobjekt, vilket pressat ned direktavkastningen, framför allt på de attraktivaste objekten.

Intresset för fastighetsmarknaden i Göteborg är stort och marknaden är fortsatt likvid. Priser på kontors- och butiksfastigheter i bästa läge med hanterbara vakanser ligger kvar på 2003 års nivå. Aktiviteten på fastighetsmarknaden i Malmö har ökat under 2004.

Diagrammen visar Newsecs bedömning av marknadshyror och vakanser. Noterade årsvärden är per 31 december respektive år. Marknadshyran indikerar hyran för centralt belägna lokaler. Vakanser visas exklusive ombyggnadsvakanser.



Marknadsvärdering

Marknadsvärdet har sjunkit i Stockholm och ökat i Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Marknadsvärdet uppgick till 32,9 miljarder kronor.

NewSec Analys och DTZ Sweden genomförde vid årsskiftet 2004/2005 en marknadsvärdering av Vasakronans fastighetsbestånd. Fastigheterna har sedan 1997 värderats enligt samma grundläggande principer. Dessförinnan värderades det samlade fastighetsbeståndet i samband med köpet av fastigheterna från staten 1993.

Marknadsvärdering

Den externa värderingen har omfattat samtliga fastigheter.

Marknadsvärdet för Vasakronans fastighetsbestånd inklusive pågående projekt bedömdes till 32,9 (31,4) miljarder kronor, en ökning med 1,5 miljarder kronor. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 0,3 miljarder kronor, (1 procent), varav investeringar utgör 0,5 miljarder kronor (2 procent) och marknadsvärdets förändring utgör -0,2 miljarder kronor (-1 procent).

Det bokförda värdet för fastighetsbeståndet inklusive pågående projekt uppgick till 22,9 (21,8) miljarder kronor. Det bedömda marknadsvärdet översteg det bokförda vär-

det med 10 miljarder kronor.

De externa värderingarna har resulterat i att vissa enskilda fastigheter har ett bedömt marknadsvärde som understiger det bokförda med totalt 435 Mkr.

Vasakronans huvudprincip är att nedskrivning sker för de fastigheter där bokfört värde överstiger marknadsvärdet.

Alla fastighetsvärderingar är resultatet av värderares bedömning vid en bestämd tidpunkt och är därför behäftad med en viss osäkerhet. Denna osäkerhet anges med ett värdeintervall om cirka +/-5 till 10 procent.

Mot den bakgrunden gör Vasakronan nedskrivning till ett värdeintervall utgående från det bedömda marknadsvärdet +/- 5 procent. Om bokfört värde ligger inom detta värdeintervall sker ingen nedskrivning eller återföring av tidigare gjord nedskrivning. I bokslutet 2004 har nedskrivningar gjorts med 307 Mkr, vilket har belastat resultatet för 2004. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanelagda byggrätter, men inga bedömda värden avseende exploateringsmark.

Bedömt marknadsvärde

Mkr	Kontrakterad årshyra ¹	Driftöverskott ²	Direktavkastning marknadsvärde, %	Marknadsvärde	Bokfört värde
Stockholm					
– Centrum	426	313	4,8	6 474	5 119
– Söder	289	225	6,8	3 288	1 764
– Öster / Garnisonen	423	308	5,7	5 420	3 043
– Storstockholm	273	171	6,5	2 622	1 552
– InfraCity / Kista	251	126	3,6	3 552	3 611
Uppsala	69	46	5,9	783	411
Göteborg	434	313	6,2	5 074	3 519
Malmö	390	257	5,5	4 700	3 011
Lund	90	64	6,6	982	594
Pågående arbeten					311
Total	2 645	1 823	5,5	32 895	22 935

¹ Hyreskontrakt per 1 januari 2005 omräknat till helår.

² Driftöverskott omräknat med hyreskontrakt per 1 januari 2005.

Marknadsvärden jämförbara fastigheter

Mkr	2004	2003	Förändring %	Investerat 2004	Nettoförändring, %
Stockholm	20 148	20 195	-47	0	-274
Göteborg	5 073	4 859	214	4	-83
Malmö	4 700	4 542	158	3	-103
Lund	982	962	20	2	-5
Uppsala	783	744	39	5	-8
Totalt	31 686	31 302	384	1	-473

Vasakronans fastighetsbestånd för jämförbara fastigheter har ökat i värde med 345 miljoner kronor (1 procent) mellan 2003 och 2004, varav investeringar utgör 473 miljoner kronor (2 procent) och marknadsvärdetförändringar utgör -128 miljoner kronor (-1 procent).

Det totala marknadsvärdet uppgick till 32,9 miljarder kronor.

Resultaträkning

KONCERN

Mkr	2004	2003	2002	Okt-dec 2004	Okt-dec 2003
Hysesintäkter	2 719	2 961	2 899	690	714
Driftkostnader	-661	-599	-562	-225	-158
Underhåll	-243	-221	-220	-103	-82
Tomträttsavgäld	-47	-41	-38	-12	-11
Fastighetsskatt	-191	-207	-197	-51	-51
Driftöverskott	1 577	1 893	1 882	299	412
Avskrivningar fastigheter	-458	-476	-449	-119	-120
Nedskrivningar fastigheter	-307	-712	-22	-301	-712
Bruttoresultat	812	705	1 411	-121	-420
Resultat fastighetsförsäljningar	311	587	6	179	567
Resultat från andelar i intressebolag	69	-443	-14	-2	-418
Resultat övriga verksamheter	-4	-7	-11	-1	-3
Central administration och marknadsföring	-96	-93	-112	-31	-33
Rörelseresultat	1 092	749	1 280	24	-307
Finansiella poster					
Ränteintäkter	150	172	142	33	31
Räntekostnader	-785	-884	-821	-199	-215
Summa finansiella poster	-635	-712	-679	-166	-184
Resultat efter finansiella poster	457	37	601	-142	-491
Skatt	48	127	-148	155	271
Minoritetens andel av resultatet	0	-11	1	0	-11
Årets resultat	505	153	454	13	-231
NYCKELTAL					
Driftöverskottsmarginal, %	58	64	65		
Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,6		
Resultat per aktie, kr	126	38	114		
Utdelning per aktie	41	2,25	54		

Kommentarer till resultaträkningen

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för 2004 minskade med 242 Mkr och uppgick till 2 719 (2 961) Mkr, en nedgång med 8 (+2) procent. För jämförbart fastighetsbestånd var minskningen 2 (+2) procent och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var -6 (0) procent. Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen var 3,6 (3,6) år.

Genomsnittlig hyresintäkt minskade till 1 409 (1 430) kr/m² och för kontorslokaler uppgick genomsnittlig hyresintäkt till 1 667 (1 697) kr/m². Minskningen beror på om- och nytecknade kontrakt.

Under året har kontrakt motsvarande 543 (369) Mkr i årshyra om- och nyförhandlats och hyrorna har minskat med i genomsnitt 3 (+4) procent. Om- och nyförhandlingar har i de två Stockholmsregionerna medfört hyressänkningar, i övriga regioner har hyrorna ökat. Totalt har 20 (12) procent av hyresportföljen om- och nyförhandlats under 2004. Eftersom huvuddelen av dessa kontrakt började gälla under fjärde kvartalet var intäktspåverkan för 2004 begränsad.

De största hyreskontrakten har tecknats med SEB i Stockholm City 31 000 m², Länsstyrelsen på Kungsholmen i Stockholm 16 000 m², Skatteverket på Södermalm i Stockholm 10 500 m², Cederroth i InfraCity i Upplands Väsby 10 300 m², Observer på Östermalm i Stockholm 10 300 m², SWECO i Malmö 9 200 m², Kriminalvårdsverket i Malmö 6 400 m², FMV på Östermalm i Stockholm 6 000 m² och IBM i Kista 4 800 m².

Andelen statliga hyresgäster minskade till 32 (35) procent av hyresintäkterna. Minskningen beror på genomförda fastighetsaffärer.

Vakansgraden

Vakansgraden ökade till 12 (10) procent av hyresintäkterna, en ökning med 2 procentenheter, motsvarande 360 (307) Mkr. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 0 procentenhet och effekten av förvärv och avyttringar var 2 procentenheter. Av den totala vakansgraden av hyresintäkterna om 12 procent utgör Kista 4 procentenheter och InfraCity 2 procentenheter.

Vakansgraden, beräknat i lokalarea uppgick till 13 (12) procent, motsvarande 244 000 (213 000) m².

Driftkostnader

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

Driftkostnaderna ökade med 62 Mkr och uppgick till 661 (599) Mkr, en ökning av kostnaderna med 10 (7) procent. 29 Mkr utgör engångskostnader. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 10 (10) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 0 (-3) procent. Kreditförlusterna uppgick till 6 (3) Mkr. Driftkostnaderna uppgick till 343 (289) kr/m².

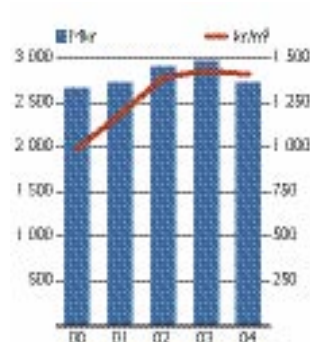
Underhåll

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

Kostnader för underhåll ökade med 22 Mkr och uppgick till 243 (221) Mkr, en ökning av kostnaderna med 10 (0) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 11 (1) procent och effekten av förvärv och avyttringar var -1 (-1) procent.

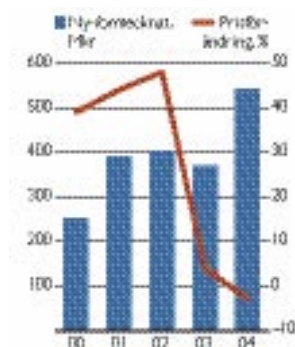
Kostnaden för underhåll uppgick till 126 (107) kr/m².

Hyresintäkter



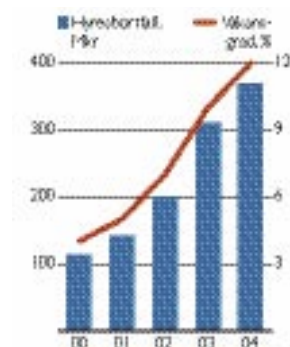
Cirka 15–20 procent av hyreskontrakten omförhandlas per år, vilket innebär att prisförändringar påverkar genomsnittshyran med fördröjning.

Ny- och omtecknade hyreskontrakt



Prisökningarna har varit höga under senare år. 2004 innebar dock en minskning med 3 procent.

Vakansgrad/hyresbortfall



Vakansgraden har ökat på grund av en svagare hyresmarknad och förvärv av fastigheter med hög vakans.

Tomträttsavgäld

Byggnader på kommunalt ägd mark belastas med en årlig tomträttsavgäld, som är reglerad i avtal med 10–20 års löp-tid.

För 2004 ökade tomträttsavgälden med 6 Mkr till 47 (41) Mkr, till följd av omförhandling av tomträttsavtal.

Fastighetsskatt

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

För 2004 minskade fastighetsskatten med 16 Mkr till 191 (207) Mkr, beroende på lägre taxeringsvärden. 79 procent av fastighetsskatten, motsvarande 150 Mkr, betalas av hyresgästerna.

Driftöverskott

Driftöverskottet försämrades med 316 Mkr och uppgick till 1 577 (1 893) Mkr, en minskning med 17 (+1) procent. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var 7 (0) procent och effekten av förvärv och avyttringar var -10 (+1) procent. Driftöverskottsmarginalen försämrades till 58 (64) procent beroende på lägre hyresintäkter och ökade drift- och underhållskostnader.

Avskrivningar av fastigheter

Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år, vilket överensstämmer med skattemässiga avskrivningar. Avskrivningarna minskade med 18 Mkr, och uppgick till 458 (476) Mkr.

Avskrivningstider varierar mellan olika fastighetsbolag. Hade Vasakronan valt att skriva av kontors- och butiksfastigheter med 1 procent per år så skulle avskrivningarna ha uppgått till 222 Mkr. Resultat efter finansiella poster hade då förbättrats med 236 Mkr och uppgått till 693 Mkr.

Lokaliteter 2004-12-31

	Hyresintäkter, Mkr	Andel, %	Hyresvärde, kr/m ²
Kontorslokaler	2 111	78	1 667
Butiker	326	12	2 063
Garage/Förråd	97	3	379
Bostäder	20	1	898
Övrigt	165	6	809
Totalt	2 719	100	1 409

Vasakronans fastighetsbestånd är koncentrerat till kontorslokaler, vilka utgör 78 procent av hyresintäkterna.

Analys av kontraktspportföljen 2004-12-31

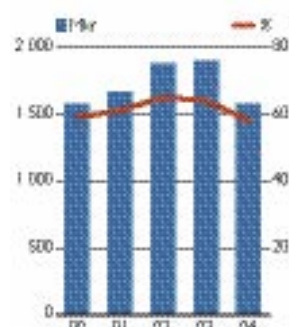
Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr ¹	Andel, %
2005	666	363	13
2006	592	523	19
2007	567	503	19
2008	221	497	18
2009	123	261	10
2010	45	297	11
2011	23	79	3
2012	15	59	2
2013	8	73	3
2014-ff	18	13	0
Bostäder etc.	846	46	2
Totalt	3 124	2 714	100

Årligen kommer 13-19 procent av kontraktspportföljen att omförhandlas de närmaste åren.
¹ Den totala kontraktspportföljen med angivna årshyror gäller per 2004-12-31.

Fastighetsprojekt

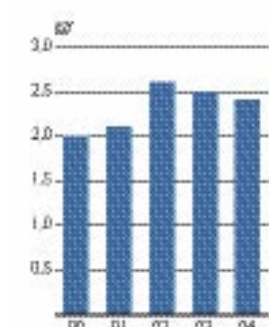
Ort	Fastighet	Beräknad färdigställt	Total fastighetsinvestering, Mkr
Göteborg	Heden 705:14, Polishuset	dec 2008	662
Stockholm	Kungliga Trädgården 7, City	juni 2005	128
Stockholm	Ulriksdal 2:1, Solna	mars 2005	117
Malmö	Bylgia I	juni 2005	70
Summa			977
Övriga mindre projekt			124
Totalt			1 101

Driftöverskott (Mkr)
Driftöverskottsmarginal (%)



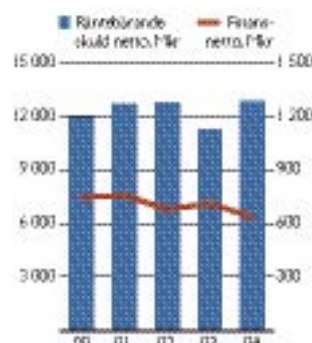
Driftöverskottsmarginalen har försämrats till följd av lägre hyresintäkter och ökade drift- och underhållskostnader.

Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad



Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad överstiger målet 2 gånger.

Finansnetto/räntebärande skuld netto



Finansnettot har förbättrats till följd av lägre räntor trots att räntebärande skuld ökat.

Nedskrivningar av fastigheter

Baserat på extern marknadsvärdering, genomförd vid årsskiftet 2004/2005, har nedskrivning av bokfört värde gjorts för fastigheter där bokfört värde överstiger marknadsvärdet. Nedskrivning har genomförts till ett värdeintervall utgående ifrån det externt bedömda marknadsvärdet +/-5 procent. Om bokfört värde ligger inom detta värdeintervall sker ingen nedskrivning eller återföring av tidigare gjord nedskrivning.

Nedskrivningar uppgående till 307 (712) Mkr har belastat resultatet. Efter genomförd nedskrivning översteg bokfört värde externt bedömt marknadsvärde med 128 Mkr på de fastigheter som skrivits ned.

Marknadsvärdet på Vasakronans fastighetsportfölj inklusive pågående projekt uppgick till 32,9 miljarder kronor och det bokförda värdet uppgick till 22,9 miljarder kronor. Marknadsvärdet översteg det bokförda värdet med 10 miljarder kronor.

Resultat fastighetsförsäljningar

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 311 (587) Mkr. De två dominerande affärerna var försäljningen av Gamen 8, Skatteskrapan och hävningen av försäljningen av Svea Artilleri samt den försäljning som därefter ägde rum.

Den 22 december 2003 godkände kommunfullmäktige i Stockholm avtalet där Vasakronan säljer Gamen 8, Skatteskrapan, till Svenska Bostäder för 566 Mkr, med en reavinst på 223 Mkr och förvärvar del av Beridarebanan 10, Första

Hötorgshuset, från Stockholms Stad för 650 Mkr. Affären var villkorad av att kommunfullmäktiges beslut vann laga kraft. Affären redovisades 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 hävdades sedan av JM och därefter skedde förlikning, vilket innebar att Vasakronan redovisade en reaförlust på 130 Mkr. I november 2004 såldes samma byggrätter vid Svea Artilleri till Veidekke Bostads och Fastighets AB samt SBC för totalt 152 Mkr med en reavinst på 143 Mkr.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag avser NS Holding (Norrporten), Järvastaden, Stora Ursvik och Kista Science Tower (t o m 1 augusti 2004).

Resultatet förbättrades till 69 (-443) 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 belastade resultatet 2003 och gjord nedskrivning baserat på marknadsvärdet vid förvärvet.

Resultat från övriga verksamheter

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

Finansering förfallostruktur 2004-12-31

Mkr	Räntebindning			Kapitalbindning		Bindande kreditlöften	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2005	7 491	3,9%	51%	4 474	30%	810	18%
2006	2 927	5,7%	20%	3 132	21%	1 600	34%
2007	2 563	6,3%	17%	2 413	16%	1 200	26%
2008	572	5,5%	4%	1 553	11%	500	11%
2009	300	4,3%	2%	980	7%	500	11%
2010	500	4,4%	3%	-	-	-	-
2011	400	4,5%	3%	2 201	15%	-	-
Totalt	14 753	4,8%	100%	14 753	100%	4 610	100%

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,4 år. Räntebindningstiden inkluderar ränteswappar, vilka förlänger räntebindningstiden med 0,8 år och ökar genomsnittsräntan med 0,9 procentenheter. Genomsnittlig återstående kapitalbindning uppgick till 2,4 år. Genomsnittlig återstående löptid på bindande kreditlöften uppgick till 2,3 år.

Finansieringskällor 2004-12-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Ränta, %
Certifikatprogram	5 000	1 410	2,2%
MTN-program	20 100	8 868	4,8%
EMTN-program	9 023	814	3,2%
Banklån	-	480	2,7%
Banklån mot pantbrev	-	3 181	2,6%
Bindande kreditlöften	4 610	-	-
	-	14 753	3,9%

Lånen redovisas med nominella belopp.

Vasakronans huvudsakliga finansieringskällor utgörs av marknadslåneprogram med standardiserad dokumentation där Vasakronan under icke bekräftade låneramar kan emittera företagscertifikat och obligationer.

Intäkterna uppgick till 78 (72) Mkr. Resultatet i Vasakronan Service Partner AB uppgick till 5 (2) Mkr. I koncernen uppgick resultatet till -4 (-7) Mkr, efter eliminering av koncerninterna intäkter och kostnader.

Central administration och marknadsföring

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

Kostnaden för central administration och marknadsföring ökade till 96 (93) Mkr, varav marknadsföringskostnader utgör 20 (25) Mkr.

Kostnaderna för central administration och marknadsföring uppgick till 50 (45) kr/m² eller 3,5 (3,1) procent av hyresintäkterna.

Finansiella poster

Ränteintäkter och -kostnader netto minskade med 77 Mkr och uppgick till 635 (712) Mkr. Av denna förändring beror 55 Mkr på en lägre genomsnittlig upplåning till följd av fastighetsförsäljningar samt 4 Mkr på en lägre genomsnittlig ränta i låneportföljen. Ränteintäkter på finansiella anläggningstillgångar förbättrade finansnettot med 18 Mkr.

Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 (2,5). Vasakronans mål är att den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0.

Den genomsnittliga låneräntan under 2004 uppgick till 5,1 (5,3) procent. Den 31 december 2004 var den genomsnittliga låneräntan 4,8 (5,4) procent och den genomsnittliga räntebindningen för upplåning 1,4 (2,1) år.

En höjning av räntenivån med 1 procentenhet per 31 december vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindning ökar räntekostnaderna för 2005 med 11 Mkr.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster ökade till 457 (37) Mkr. Resultatet efter finansiella poster exklusive resultat från fastighetsförsäljningar, nedskrivningar och upplösning av avsättning för nedskrivning av Kista Science Tower minskade till 382 (585) Mkr.

Skatter

Årets skatt blev en intäkt på 48 (127) Mkr. Aktuell skattekostnad minskade till 53 (221) Mkr. Minskningen beror på lägre belopp avseende periodiseringsfonder som återförts till beskattning samt rättelser av tidigare taxeringsår. Uppskjuten skatteintäkt minskade till 101 (348) Mkr. Minskningen förklaras av lägre fastighetsnedskrivningar.

Balansräkning

Mkr	KONCERN		
	2004	2003	2002
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	19	27	30
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	22 624	21 452	22 191
Pågående arbeten i fastigheter	311	370	1 137
Maskiner och inventarier	34	42	43
	22 969	21 864	23 371
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	2 343	3 089	2 479
Summa anläggningstillgångar	25 331	24 980	25 880
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	1 217	1 611	1 153
Kortfristiga placeringar	–	–	28
Kassa och bank	408	425	444
Summa omsättningstillgångar	1 625	2 036	1 625
SUMMA TILLGÅNGAR	26 956	27 016	27 505
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000
Bundna reserver	2 066	2 009	2 147
Summa bundet eget kapital	6 066	6 009	6 147
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver	2 878	2 791	2 515
Årets resultat	505	153	454
Summa fritt eget kapital	3 383	2 944	2 969
Summa eget kapital	9 449	8 953	9 116
Minoritetsintresse			
	0	10	0
Avsättningar			
	669	975	720
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	13 310	13 614	14 386
Icke räntebärande skulder	511	607	662
Summa långfristiga skulder	13 821	14 221	15 048
Kortfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	1 435	440	946
Icke räntebärande skulder	1 582	2 417	1 675
Summa kortfristiga skulder	3 017	2 857	2 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 956	27 016	27 505
Ställda säkerheter	3 351	–	–
Ansvarsförbindelser	327	217	–
NYCKELTAL			
Avkastning eget kapital, %	5,3	1,7	5,0
Räntebärande skulder, netto	12 839	11 301	12 785
Soliditet, %	35	33	33

Kommentarer till balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas bokförda värde ökade med 1 172 Mkr till 22 624 (21 452) Mkr.

Fastighetsförsäljningar minskade bokfört värde med 552 (1 915) Mkr och fastighetsförvärv ökade bokfört värde med 1 953 (1 010) Mkr. Driftsatta investeringsprojekt ökade bokfört värde med 536 (1 354) Mkr. Avskrivningar och nedskrivningar av fastigheter har minskat bokfört värde med 458 (476) Mkr respektive 307 (712) Mkr.

Pågående arbete i fastigheter

Pågående arbeten minskade med 59 Mkr till 311 (370) Mkr. Projektvolymen är fortfarande på en låg nivå till följd av den svaga hyresmarknaden.

I slutet av 2004 påbörjades ny- och ombyggnad av Polis-huset i Göteborg för cirka 660 Mkr. Projektet är fullt uthyrt.

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 746 Mkr till 2 343 (3 089) Mkr. Minskningen beror på att utlåning till Kista Science Tower KB omklassificerats i samband med att bolaget blev helägt av Vasakronan i augusti. Vasakronans investering i NS Holding avseende räntebärande fordringar och aktier uppgår till 1 085 Mkr.

Räntebärande skuld, netto

Koncernens räntebärande skuld netto ökade med 1 538 Mkr till 12 839 (11 301) Mkr. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 12 060 (13 193) Mkr.

Likvida medel minskade med 17 Mkr till 408 (425) Mkr, därtill kommer utnyttjade kreditlöften på 4 610 (4 525) Mkr. Räntebärande fordringar minskade med 819 Mkr till 1 531 (2 350) Mkr, i huvudsak beroende på förvärvet av Kista Science Tower.

Räntebärande skulder brutto ökade med 669 Mkr till 14 745 (14 076) Mkr. Av räntebärande skuld brutto var 90 procent långfristig. Genomsnittlig kapitalbindning ökade till 2,4 (2,0) år. Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarande 112 (126) procent av låneförfall inom ett år.

Vasakronan har pantbrev på 3,6 miljarder kronor, vilka erhållits vid fastighetsförvärv. Nya pantbrev kommer inte

att tas ut. Pantbrev har sedan 2004 använts som säkerhet för banklån, vilket ger en lägre räntekostnad än obligationslån. Den 31 december 2004 uppgick banklån med pantbrev till 3,2 miljarder kronor motsvarande 10 procent av marknadsvärdet för fastighetsbeståndet. Resterande pantbrev kommer att användas. Fullt utnyttjat kommer banklån med pantbrev som säkerhet att uppgå till 3,6 miljarder kronor motsvarande 11 procent av marknadsvärdet per den 31 december 2004.

Förbättrade lånevillkor

Vasakronan beslutade under fjärde kvartalet att införa en ägarklausul i samtliga låneavtal, vilken stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att Vasakronans långivare ges rätten att begära förtida återbetalning om statens ägarandel skulle understiga 51 procent.

Införandet av ägarklausul i all lånedokumentation medförde inte en högre rating från Standard and Poor's. Vasakronans bedömning är att långivarnas stärkta rättigheter inte framgår med en kvarstående publik rating och har därför valt att avveckla ratingen hos Standard & Poor's (BBB, stable outlook). Detta beräknas ske i mars 2005. Vid årsskiftet 2004/2005 innehöll det svenska MTN-programmet, certifikatsprogrammet och samtliga kreditfacilitetsavtal en ägarklausul.

Upplåningen kommer som tidigare att ske i huvudsak genom obligationsemissioner på den svenska kapitalmarknaden. I samband med att ägarklausul infördes i det svenska MTN-programmet erbjöd Vasakronan under november 2004 innehavare till utestående obligationer emitterade under MTN-programmet en möjlighet att till marknadspris sälja tillbaka dessa till Vasakronan.

Återköpserbjudandet lämnades i syfte att underlätta försäljning av obligationer för investerare som på grund av placeringspolicy inte kan inneha Vasakronans obligationer utan rating från Standard & Poor's. Samtliga investerare avstod från att utnyttja erbjudandet.

Avkastning

Avkastning på eget kapital ökade till 5,3 (1,7) procent, exklusive resultat från fastighetsförsäljningar och fastighetsnedskrivningar uppgick avkastningen till 5,3 (3,1) procent. Avkastningen på justerat eget kapital ökade till 4,3 (-4,7) procent.

Soliditet och skuldsättningsgrad

Soliditeten uppgick till 35 (33) procent. Vasakronans mål är att synlig soliditet långsiktigt ska uppgå till lägst 35 procent.

Räntebärande skuld netto uppgick till 39 (36) procent av det externt bedömda marknadsvärdet på fastigheterna.

Den justerade soliditeten uppgick vid årsskiftet till 44 (43) procent.

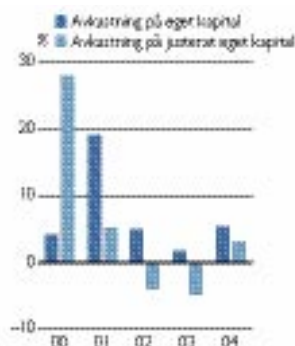
Förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	2004-12-31	2003-12-31
Ingående eget kapital enligt balansräkning 31 december	8 953	9 116
Periodens resultat	505	153
Utdelning	-9	-316
Belopp vid periodens utgång	9 449	8 953

Eget kapital

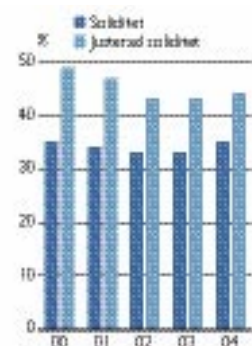
Eget kapital ökade med 496 Mkr till 9 449 (8 953) Mkr. Förändringen beror på årets resultat 505 (153) Mkr och betald utdelning 9 (316) Mkr. Den 31 december 2004 uppgick marknadsvärdet på Vasakronans fastighetsportfölj inklusive pågående projekt till 32,9 miljarder kronor. Vid samma tidpunkt uppgick det bokförda värdet till 22,9 miljarder kronor. Marknadsvärdet översteg det bokförda värdet med 10 miljarder kronor.

Avkastning på eget kapital och justerat eget kapital



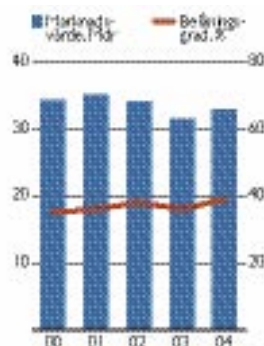
Variationen i avkastningen beror på fastighetsförsäljning och nedskrivning, respektive förändring i marknadsvärde.

Soliditet och justerad soliditet



Synlig soliditet uppgick till 35 procent och justerad soliditet var 44 procent den 31 decembr 2004.

Marknadsvärde och belåningsgrad fastigheter



Både marknadsvärde och belåningsgrad har ökat.

Kassaflödesanalys

Mkr	KONCERN		
	2004	2003	2002
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat	1 092	749	1 294
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	293	1 071	485
Ränteintäkter	150	172	142
Räntekostnader	-785	-884	-821
Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar	-361	-248	-175
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	389	860	925
Förändringar av kortfristiga fordringar	685	-408	214
Förändringar av kortfristiga skulder	-844	723	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230	1 175	1 218
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar	-481	-609	-693
Förvärv av fastigheter	-1 953	-1 010	-15
Förvärv av dotterbolag och intressebolag	-282	-144	1
Försäljning fastigheter	225	70	-
Försäljning av bolag	816	2 490	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-210	-634	-390
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	956	217	0
Betald skatt fastighetsförsäljningar	-	-8	-590
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-929	372	-1 687
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-9	-316	-537
Upptagna lån	4 586	2 797	5 141
Amortering lån	-3 895	-4 075	-4 057
Erhållet/Lämnat koncernbidrag	-	-	1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	682	-1 594	548
Årets kassaflöde	-17	-47	79
Likvida medel vid årets början	425	472	393
Likvida medel vid årets slut	408	425	472

Kommentarer till kassaflödet

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, minskade med 471 Mkr till 389 (860) Mkr. Detta beror främst på lägre driftöverskott och mer betald skatt. Minskningen av kortfristiga fordringar, ökade kassaflödet med 685 (-408) Mkr, vilket beror på att förvärvet av Första Hötorgshuset redovisas som fastighetsförvärv först 2004. Minskningen av kortfristiga skulder minskade kassaflödet med 844 (723) Mkr. Detta beror huvudsakligen på fastighetsaffärer.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, minskade med 945 Mkr till 230 (1 175) Mkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -929 (372) Mkr, en minskning med 1 301 Mkr, vilket beror främst på fastighetsförvärv.

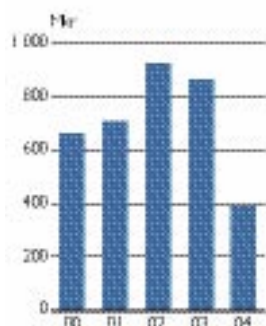
Investeringar i anläggningstillgångar minskade med 128 Mkr och uppgick till 481 (609) Mkr, vilket beror på den svagare hyresmarknaden. Förvärv av fastigheter och bolag

ökade och uppgick till 2 235 (1 010) Mkr och avser Kista Science Tower och Första Hötorgshuset. Försäljning av fastigheter och bolag uppgick till 1 041 (2 560) Mkr, vilket i huvudsak avser försäljning av Skatteskrapan och Svea Artilleri. Förvärv och försäljning av finansiella anläggningstillgångar minskade netto med 1 163 Mkr och uppgick till -746 (417) Mkr. Minskningen beror på förvärvet av Kista Science Tower.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

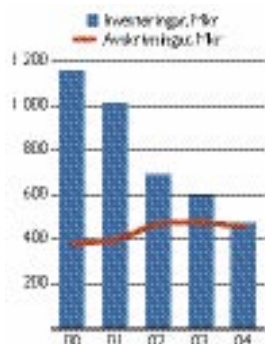
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 682 (-1 594) Mkr, vilket var en förändring med 2 276 Mkr. Upptagna lån med avdrag för amortering av lån netto ökade till 691 (-1 278) Mkr. Ökningen beror på att kassaflödet från den löpande verksamheten med avdrag för investeringsverksamheten var negativ -699 (+1 547). Utbetald utdelning var 307 Mkr lägre och uppgick till 9 (316) Mkr.

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



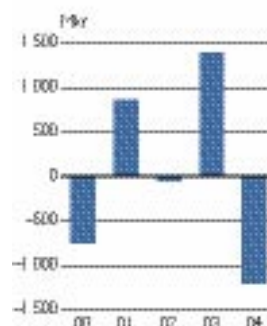
Kassaflödet har försämrats beroende på ett lägre driftöverskott.

Investeringar och avskrivningar i fastigheter



Investeringarna fortsätter att minska.

Fastighetsförsäljning/fastighetsköp, netto



Vasakronan var under 2004 nettoköpare av fastigheter.

Anpassning av redovisning enligt IFRS 2005

Från och med den 1 januari 2005 upprättar Vasakronan sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), vilka även innefattar gällande International Accounting Standards (IAS). Redovisningsrådets rekommendationer, som tillämpas av Vasakronan-koncernen till och med 2004, är i stor utsträckning baserade på IAS varför koncernredovisningen härigenom till stora delar redan anpassats till det nya regelverket.

De viktigaste förändringarna i samband med övergången till IFRS är för Vasakronan-koncernen.

- Förvaltningsfastigheter kommer att redovisas till verkligt värde i stället för anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar

- Tidigare eliminerad reavinst avseende försäljning av förvaltningsfastigheter till Norrporten omförs från långfristig skuld till eget kapital
- Effekter i redovisning av uppskjuten skatt uppstår till följd av ovanstående förändring

Beloppsmässigt beräknas effekterna påverka eget kapital och årets vinst enligt nedan, utifrån nuvarande kunskap om de rekommendationer som kommer att gälla vid utgången av 2005. Ändringar kan komma att ske av rekommendationerna under tiden fram till och med 2005 års utgång.

Mkr	Resultaträkning	Eget kapital
Ingående balans enligt nuvarande redovisning, 1 januari 2004		8 953
Förvaltningsfastigheter redovisning till verkligt värde		10 167
Uppskjuten skatt redovisning till nominellt värde		-2 841
Ingående balans enligt IFRS-redovisning, 1 januari 2004		16 279
Resultat efter skatt 2004	505	
<i>IFRS-justeringar</i>		
Förvaltningsfastigheter, återföring av- och nedskrivningar	765	
Förvaltningsfastigheter, återföring resultat fastighetsförsäljningar	-311	
Förvaltningsfastigheter, resultat fastighetsförsäljningar enligt IFRS	54	
Förvaltningsfastigheter, realiserad värdeförändring	-5	
Uppskjuten skatt	-140	
Justerat resultat enligt IFRS-redovisning, 31 december 2004	868	868
Utdelning		-9
Utgående balans enligt IFRS-redovisning, 31 december 2004		17 138
Utgående balans enligt nuvarande redovisning, 31 december 2004		9 449

IAS 39

Utöver ovanstående kommer Vasakronan-koncernen komma att tillämpa säkringsredovisning enligt IAS 39 avseende finansiella instrument. För Vasakronan innebär säkringsredovisningen att värdeförändringar av finansiella

instrument kommer att redovisas direkt mot eget kapital från 1 januari, 2005. Effekten på eget kapital 1 januari 2005 av att finansiella instrument redovisas till verkligt värde är att det egna kapitalet minskar med cirka 200 Mkr.

Prognos för 2005

Den svenska ekonomin har haft en stark utveckling under 2004. Utvecklingen på lokalhyresmarknaden följer normalt konjunkturen med en eftersläpning på 12–18 månader. Mot slutet av 2005 kan detta medföra en efterfrågeökning på lokalhyresmarknaden.

För Vasakronan kommer 2005 att innebära en fortsatt satsning på uthyrning med mål att sänka vakanserna speciellt i Kista och InfraCity. Ett tydligt kundfokus i kombination med ett kundanpassat tjänsteutbud ska ge stärkta marknadspositioner.

Vasakronans hyresintäkter minskar något. Drift- och underhållskostnader kommer att vara i nivå med 2004. Kostnaderna för tomträttsavgäld och fastighetsskatt ökar. Detta leder sammantaget till ett något lägre driftöverskott 2005. Finansnettot förbättras till följd av lägre låneräntor.

Vasakronans prognos är att resultatet efter finansnetto, enligt IFRS redovisningsregler, med befintligt bestånd och före orealiserad värdeförändring i fastighetsbeståndet och resultat av fastighetsförsäljningar, kommer att uppgå till cirka 875 (840) Mkr.

Mkr	Prognos 2005	Utfall 2004
Hyresintäkter	2 700	2 719
Driftkostnader	-680	-661
Underhåll	-225	-243
Tomträttsavgäld	-65	-47
Fastighetsskatt	-200	-191
Driftöverskott	1 530	1 577
Resultat från andelar i intressebolag	5	-2
Resultat övriga verksamheter	0	-4
Central administration och marknadsföring	-90	-96
Rörelseresultat	1 445	1 475
Finansnetto	-570	-635
Resultat efter finansnetto	875¹	840

¹ Före fastighetsförsäljningar och orealiserad värdeförändring.

Övriga uppgifter

Personal

Per den 31 december 2004 var 373 (370) personer anställda i Vasakronan, varav antalet anställda i Vasakronan Service Partner uppgick till 87 (87) personer per den 31 december 2004. Medelantalet anställda under 2004 var 365 (364) personer.

Moderbolaget

Hyresintäkterna för moderbolaget Vasakronan AB uppgick till 2 320 (2 536) Mkr under 2004. Moderbolagets resultat efter finansiella poster blev -89 (-802) Mkr. Moderbolagets inköp från andra koncernbolag uppgick till 24 (15) Mkr. Moderbolagets försäljning till andra koncernbolag exklusive fastigheter var 10 (6) Mkr.

Likvida medel var på balansdagen 399 (394) Mkr. Investeringarna inklusive fastighetsförvärv under året uppgick till 1 646 (1 502) Mkr. Räntebärande skulder uppgick till 14 839 (14 076) Mkr.

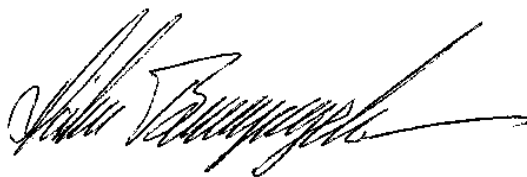
Utdelning

Styrelsen i Vasakronan AB föreslår bolagsstämman en utdelning om 165 (9) Mkr.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Stockholm den 31 januari 2005



Håkan Bryngelson
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Fastighetsinnehav 2004-12-31

	Hyresintäkter		Driftöverskott		Vakansgrad		Lokalarea		Register-	Bokfört
	Jan-dec 2004 Mkr	Jan-dec 2003 Mkr	Jan-dec 2004 Mkr	Jan-dec 2003 Mkr	31 dec 2004 Hyra, %	31 dec 2003 Hyra, %	31 dec 2004 1 000 m ²	31 dec 2003 1 000 m ²	31 dec 2004 antal	31 dec 2004 Mkr
Region Stockholm										
Centrum	465	517	239	316	9	8	165	174	14	5 119
Öster	194	211	132	154	8	8	138	136	8	1 280
Garnisonen	278	279	168	165	8	8	138	141	1	1 764
Söder	311	341	220	240	2	6	127	141	20	1 764
Totalt	1 248	1 348	759	875	7	8	568	592	43	9 927
Region Storstockholm										
Storstockholm	140	148	60	76	19	21	115	114	8	859
Solna/Sundbyberg	141	234	53	159	5	4	140	134	19	693
Kista	86	51	32	23	44	49	111	60	5	2 141
InfraCity	148	155	44	60	24	30	190	191	12	1 470
Uppsala	85	90	49	55	7	5	57	70	9	411
Totalt	600	678	238	373	22	18	613	569	53	5 574
Region Göteborg										
Väst	171	165	111	113	5	6	107	105	11	1 235
Öst	147	141	100	97	5	3	91	93	12	819
Gullbergsvass	111	122	66	82	10	11	72	70	3	1 464
Linköping	–	59	–	33	–	–	–	–	–	–
Totalt	429	487	277	325	6	6	270	268	26	3 518
Region Öresund										
Malmö Nord	198	211	127	141	8	6	171	169	19	1 421
Malmö Syd	191	188	99	100	7	5	126	129	15	1 590
Lund	90	87	58	56	1	2	68	68	10	594
Totalt	479	486	284	297	6	5	365	366	44	3 605
Eliminering	–37	–38	19	23	–	–	–	–	–	–
Koncernen totalt	2 719	2 961	1 577	1 893	12	10	1 816	1 795	166	22 624

¹ Inklusive övervärde med latent skatt. Exklusive pågående arbeten.

Nyckeltal

	2004	2003	2002
Fastighetsrelaterade			
Bokfört värde, Mkr	22 624	21 452	22 191
Marknadsvärde, Mkr	32 895	31 394	34 063
Lokalarea, 1 000 m ²	1 816	1 795	1 971
Fastighetsköp, Mkr	2 235	1 010	15
Investeringar (exklusive fastighetsköp), Mkr	481	609	693
Fastighetsförsäljningar, Mkr	1 041	2 630	–
Resultat fastighetsförsäljning, Mkr	311	587	6
Vakansgrad hyra, procent	12	10	7
Vakansgrad area, procent	13	12	7
Finansiella			
Driftöverskottsmarginal, procent	58	64	65
Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,6
E V A-faktor	0,99	0,95	0,94
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	9 382	9 153	9 157
Justerat eget kapital, Mkr	16 243	15 596	16 672
Avkastning på eget kapital, procent	5,3	1,7	5,0
Avkastning på justerat eget kapital, procent	4,1	–4,7	–3,9
Kassaflöde	389	860	925
Soliditet, procent	35	33	33
Justerad soliditet, procent	44	43	44
Räntebärande skuld, netto	12 839	11 301	12 785
Belåningsgrad / marknadsvärde	39	36	38
Genomsnittlig låneränta, procent	5,1	5,3	5,2
Aktierelaterade			
Resultat per aktie, kr	126	38	114
Kassaflöde per aktie, kr	97	215	231
Eget kapital per aktie, kr	2 362	2 238	2 279
Justerat eget kapital per aktie, kr	4 061	3 899	4 138
Ordinarie utdelning, Mkr	165	9	216
Ordinarie utdelning per aktie, kr	41	2	54
Extra utdelning, Mkr	–	100	–
Extra utdelning per aktie, kr	–	25	–
Antal aktier, tusental	4 000	4 000	4 000

Definitioner

Avkastning på eget kapital. Årets resultat efter skatt dividerat med eget kapital.

Avkastning på justerat eget kapital. Årets resultat efter skatt plus förändring av fastigheters och räntebärande skulders/derivatinstruments över-/undervärden efter skatt dividerat med justerat eget kapital.

Belåningsgrad marknadsvärde. Räntebärande skuld netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Driftöverskott. Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld 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.

E V A faktor. E V A resultat dividerat med använt kapital plus 1,0. E V A faktor lika med eller större än 1,0 innebär att avkastningskravet uppnåtts.

Justerat eget kapital. Eget kapital justerat med fastigheters och räntebärande skulders/derivatinstruments över-/undervärden efter skatt.

Justerat eget kapital per aktie. Justerat eget kapital dividerat med antal aktier.

Kassaflöde. Kassaflöde före förändring av kortfristiga fordringar och skulder.

Kassaflöde per aktie. Kassaflöde dividerat med antal aktier.

Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad. Rörelseresultat exklusive reavinst/reaaförluster med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar dividerat med finansnetto.

Lokalarea. Uthyrbar area exklusive garage.

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

Räntebärande skuld netto. Räntebärande skuld inklusive pensionsskuld minus likvida medel och räntebärande fordringar.

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.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari – mars 2005	26 april 2005
Halvårsrapport januari – juni 2005	12 juli 2005
Delårsrapport januari – september 2005	25 oktober 2005
Bokslutsrapport 2005	januari 2006
Årsredovisning 2005	februari 2006
Annual Report 2005	februari 2006

BOLAGSSTÄMMA

Ordinarie bolagsstämma äger rum tisdagen den 26 april 2005 kl 16.00 på Vasakronans koncernkontor, Karlavägen 108, 13 tr i Stockholm.

KAPITALMARKNADSTRÄFFAR

26 april 2005	Media- och analytikerträff på Vasakronans koncernkontor
12 juli 2005	Media- och analytikerträff på Vasakronans koncernkontor
11 oktober 2005	Media- och analytikerträff i samband med Stockholm Open

www.vasakronan.se

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



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-post: info@vasakronan.se