

Vasakronan delårsrapport januari–mars 2005

Den svenska ekonomin har fortsatt hög tillväxt. Sysselsättningen på de marknader där Vasakronan verkar förväntas öka under senare delen av 2005. Hyresmarknaden börjar utvecklas positivt i Stockholm, Malmö, Lund och Uppsala medan utvecklingen i Göteborg är något svagare.

International Financial Reporting Standards (IFRS). Vasakronan upprättar från 2005 koncernredovisningen enligt IFRS, omräkning har skett för 2004.

Hyresintäkterna ökade till 672 (667) Mkr. Hyresminskningen i om- och ny-tecknade kontrakt var 1 (4) procent. Vakansgraden ökade till 13 (10) procent av hyresintäkterna, främst till följd av förvärvet av Kista Science Tower.

Resultatet efter finansnetto ökade till 251 (217) Mkr.

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 33,0 (31,5) miljarder kronor.

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

Ekonomiska data

Mkr	jan–mars 2005	jan–mars 2004	1 april 2004– 31 mars 2005	Helår 2004
Hyresintäkter	672	667	2 724	2 719
Resultat efter finansiella poster	251	217	970	936
Resultat efter skatt	183	159	892	868
Kassaflöde	193	157	425	389
Marknadsvärde, fastigheter	32 984	31 508	32 984	32 895
Soliditet	46%	45%	46%	46%
Vakansgrad, hyresbortfall	13%	10%	13%	12%

Marknad

Fortsatt god tillväxt

Den svenska ekonomin hade under 2004 en stark tillväxt med en BNP-utveckling på 3,5 procent. Tillväxten kommer att avta något och bedöms enligt Konjunkturinstitutet uppgå till cirka 3 procent för 2005. Tillväxten på de marknader där Vasakronan verkar drivas de närmaste åren av ökad inhemsk efterfrågan genom ökad konsumtion och ökade investeringar hos företagen. Sysselsättningen förväntas börja öka under slutet av 2005.

Hyresmarknaden i delar av Stockholm, Malmö, Lund och Uppsala började utvecklas positivt under första kvartalet 2005. Efterfrågan för moderna kontorslokaler har fortsatt att öka. I Göteborg har lokalhyresmarknaden haft en något svagare utveckling.

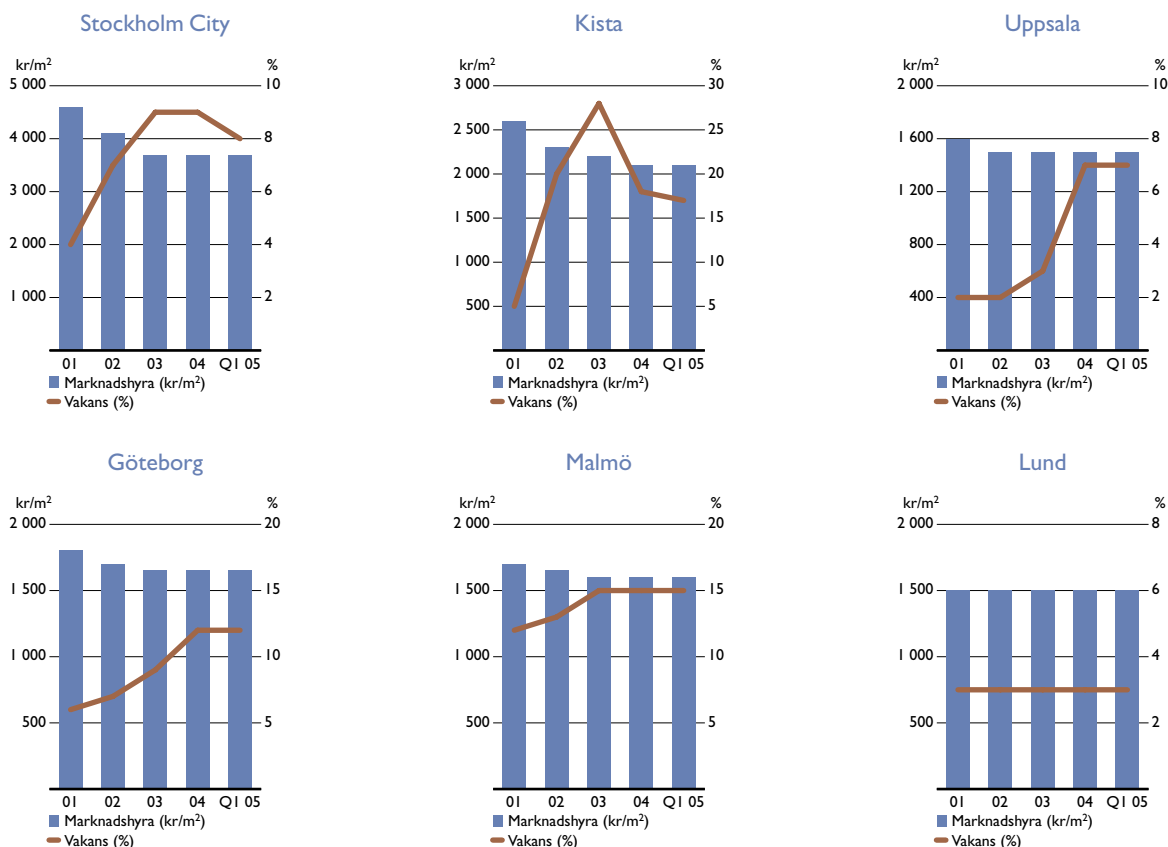
Ett antal större transaktioner har genomförts den senaste tiden. I slutet av år 2004 sålde Diligentia/Skandia fastigheten Jericho 34 i Stockholm till det tyska försäkringsbolaget Allianz. Under det första kvartalet såldes Fatbursjön 5 nära Medborgarplatsen av Atrium och Wihlborgs till det danska fastighetsbolaget Keops.

Svenskt Fastighetsindex, SFI

Totalavkastningen för fastighetsinvesteringar blev 5,8 procent år 2004 enligt SFI, Svenskt Fastighetsindex. Bostadsfastigheter gav bäst totalavkastning med 12,2 procent, varav värdeökning 7,6 procent och direktavkastning 4,3 procent. Butiksfastigheter gav en totalavkastning på 8,3 procent, varav värdeökning 2,3 procent och direktavkastning 5,8 procent. För kontorsfastigheter var totalavkastningen 4,1 procent, med en värdeminskning om 1,5 procent och direktavkastning om 5,7 procent. Vasakronan, som har drygt 80 procent kontorsfastigheter i sitt bestånd, hade en totalavkastning på 4,2 procent för kontorsfastigheterna. För fastighetsaktier blev totalavkastningen 37,6 procent.

Bäst avkastning har bostadsfastigheter i storstäderna givit. Kontor centralt i Göteborg och Malmö har givit en bit över genomsnittet medan kontor i Stockholm givit något under genomsnittet de senaste åtta åren. Direkta fastighetsinvesteringar har de senaste åtta åren givit en totalavkastning om 9,5 procent per år.

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.



Resultaträkning

KONCERNEN

Mkr	jan–mars 2005	jan–mars 2004	Helår 2004
Hysesintäkter	672	667	2 719
Driftkostnader	–179	–173	–669
Underhåll	–28	–36	–243
Tomträttsavgäld	–16	–12	–47
Fastighetsskatt	–49	–51	–191
Driftöverskott	400	395	1 569
Resultat från andelar i intressebolag	–1	–12	69
Resultat tjänsteverksamheten	1	1	4
Central administration och marknadsföring	–27	–18	–96
Rörelseresultat	373	366	1 546
Finansiella poster			
Ränteintäkter	43	43	150
Räntekostnader	–165	–192	–760
Summa finansiella poster	–122	–149	–610
Resultat efter finansiella poster	251	217	936
Realiserad värdeförändring	2	3	54
Orealiserad värdeförändring	3	–	–30
Resultat före skatt	256	220	960
Aktuell skatt	–38	–32	–39
Uppskjuten skatt	–35	–29	–53
Skatt	–73	–61	–92
Resultat efter skatt	183	159	868
Moderbolagets andel av periodens resultat	183	159	868
NYCKELTAL			
Driftöverskottsmarginal, %	60	59	58
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,5	2,5
Resultat per aktie, kr	46	40	217

Kommentarer till resultaträkningen

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för januari-mars ökade med 5 Mkr och uppgick till 672 (667) Mkr, en ökning med 1 (-12) procent. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 2 (-2) procent och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var -1 (-10) procent. Genomsnittlig löptid i kontraktsporföljen var 3,8 (3,7) år.

Genomsnittlig hyresintäkt, rullande 12 månader, minskade till 1 400 (1 421) kr/m² och för kontorslokaler uppgick genomsnittlig hyresintäkt till 1 651 (1 705) kr/m². Minskningen beror på vakansökning samt om- och nytecknade kontrakt.

Under det första kvartalet har kontrakt motsvarande 80 (113) Mkr i årshyra om- och nyförhandlats och hyrorna har minskat med i genomsnitt 1 (4) procent. Om- och nyförhandlingar har i region Stockholm och Storstockholm medfört oförändrade hyror respektive hyressänkningar, i övriga regioner har hyrorna ökat. Totalt har 3 (4) procent av hyresportföljen om- och nyförhandlats under kvartalet.

De största hyreskontrakten har tecknats med Arbetsmiljöverket i Solna 11 255 m², Försäkringsförbundet på Östermalm i Stockholm 4 100 m², Nordiska Museet på Östermalm i Stockholm 2 351 m², Exel Logistics Management i InfraCity i Upplands Väsby 2 200 m² och Aveva i Malmö

2 200 m². 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 380 (285) Mkr. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 1 procentenhet och effekten av förvärv och avyttringar var 2 procentenheter. Av den totala vakansgraden på 13 procent utgör Kista 3 procentenheter och InfraCity 3 procentenheter.

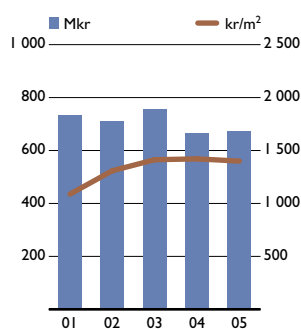
Vakansgraden, beräknat i lokalarea uppgick till 15 (12) procent, motsvarande 268 000 (221 000) m².

Driftkostnader

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

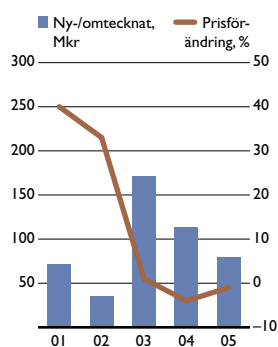
Driftkostnaderna ökade med 6 Mkr och uppgick till 179 (173) Mkr, en ökning av kostnaderna med 3 (0) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 4 (5) procent och effekten av förvärv och avyttringar var -1 (-5) procent. Kreditförlusterna uppgick till 0 (0) Mkr.

Hyresintäkter, jan-mars



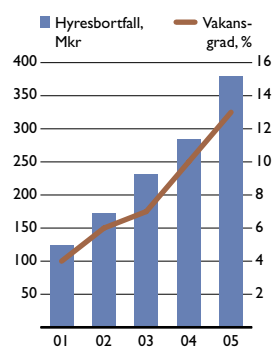
Cirka 15-20 procent av hyreskontrakten omförhandlas per år, vilket innebär att prisförändringar påverkar genomsnittshyran med fördröjning.

Ny- och omtecknade hyreskontrakt, jan-mars



Om- och nyförhandlingar har de senaste två åren medfört prissänkningar.

Vakansgrad/hyresbortfall, 31 mars



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

Underhåll

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

Kostnader för underhåll minskade med 8 Mkr och uppgick till 28 (36) Mkr, en minskning av kostnaderna med 22 (-3) procent. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var -16 (-2) procent och effekten av förvärv och avyttringar var -6 (-1) procent.

Tomträttsavgäld

Byggnader på kommunalt ägd mark belastas med en årlig tomträttsavgäld, som är reglerad i avtal med cirka 10 års löptid.

För första kvartalet ökade tomträttsavgälden med 4 Mkr till 16 (12) Mkr, till följd av omförhandling av tomtträttsavtal.

Fastighetsskatt

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

För första kvartalet minskade fastighetsskatten med 2 Mkr till 49 (51) Mkr. 77 procent av fastighetsskatten, motsvarande 38 Mkr, betalas av hyresgästerna.

Driftöverskott

Driftöverskottet förbättrades med 5 Mkr och uppgick till 400 (395) Mkr, en ökning med 1 (-18) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 3 (-5) procent och effekten av förvärv och avyttringar var -2 (-13) procent. Driftöverskottsmarginalen förbättrades till 60 (59) procent.

Lokaliteter 2005-03-31

	Hyresintäkter, Mkr ¹	Andel, %	Hyresvärde, kr/m ²
Kontorslokaler	2 104	77	1 651
Butiker	338	12	2 114
Garage/Förråd	111	4	426
Bostäder	20	1	926
Övrigt	151	6	738
Totalt	2 724	100	1 400

Vasakronans fastighetsbestånd är koncentrerat till kontorslokaler, vilka utgör 77 procent av hyresintäkterna.

¹ Rullande 12-månaders tal

Analys av kontraktportföljen 2005-03-31

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr ¹	Andel, %
2005	504	206	8
2006	628	494	18
2007	534	493	18
2008	350	464	17
2009	144	289	11
2010	65	446	16
2011	26	91	3
2012	17	60	2
2013	13	75	3
2014	9	9	1
2015-ff	7	39	1
Bostäder etc.	890	50	2
Totalt	3 187	2 716	100

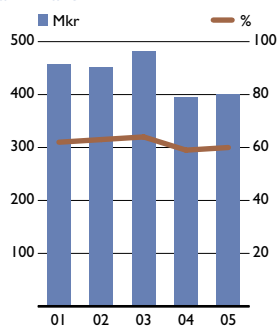
Mellan 13-19 procent av kontraktportföljen kommer att omförhandlas de närmaste åren.

¹ Den totala kontraktportföljen med angivna årshyror gäller per 2005-03-31.

Fastighetsprojekt

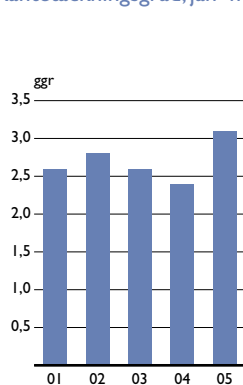
Ort	Fastighet	Beräknad färdigställt	Total fastighetsinvestering, Mkr
Göteborg	Heden 705:14, Polishuset	dec 2008	662
Stockholm	Kungliga Trädgården 7, City	juni 2005	128
Stockholm	Ulriksdal 2:1, Solna	juni 2005	117
Malmö	Bylgja I	juni 2005	70
Summa			977
Övriga mindre projekt			52
Totalt			1 029

Driftöverskott (Mkr)
Driftöverskottsmarginal (%),
jan-mars



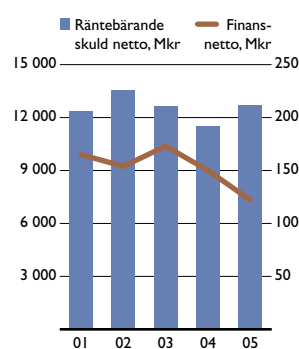
Driftöverskottsmarginalen har uppgått till cirka 60 procent.

Räntetäckningsgrad, jan-mars



Räntetäckningsgraden överstiger målet 2 gånger.

Finansnetto/räntebärande skuld netto, 31 mars



Finansnettot har förbättrats till följd av lägre räntor.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag avser NS Holding (Norrporten), Järvastaden och Stora Ursvik.

Resultatet förbättrades till -1 (-12) Mkr, vilket beror på att resultatet i Kista Science Tower KB omklassificerats i samband med att bolaget blev helägt av Vasakronan i augusti 2004.

Resultat tjänsteverksamheten

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

Intäkterna uppgick till 24 (25) Mkr. Resultatet uppgick till 1 (1) Mkr.

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 27 (18) Mkr, varav marknadsföringskostnader utgör 7 (1) Mkr. Avvikelsen beror på uppdrags- och effekter.

Finansiella poster

Ränteintäkter och -kostnader netto minskade med 27 Mkr och uppgick till -122 (-149) Mkr. Av denna förbättring beror 33 Mkr på en lägre genomsnittlig ränta samt 1 Mkr på aktivering av räntor i projekt. Detta har motverkats med 5 Mkr till följd av en högre genomsnittlig upplåning samt 2 Mkr som utgör orealiserade förluster på finansiella instrument.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 (2,5). Vasakronans mål är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0.

Den genomsnittliga låneräntan under första kvartalet uppgick till 4,9 (5,1) procent. Den 31 mars 2005 var den genomsnittliga låneräntan 4,6 (5,2) procent och den genomsnittliga räntebindningen för upplåning 1,4 (1,8) år.

En höjning av räntenivån med 1 procentenhet per 31 mars 2005 vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindning ökar räntekostnaderna med 30 Mkr jämfört med prognos för 2005.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster ökade till 251 (217) Mkr.

Realiserad värdeförändring

Realiserad värdeförändring består av skillnad mellan försäljningspris på fastighet och värdet vid föregående finansiell rapport.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 2 (3) Mkr.

Orealiserad värdeförändring

Samtliga fastigheter värderas från och med 2005 vid varje kvartal. Per den 31 mars har en intern värdering gjorts av samtliga fastigheter och där fastigheternas värde har påverkats av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade kontrakt, avflyttningar och investeringar. Dessutom har DTZ och NewSec bedömt marknadsförändringar som hyresnivåer och direktavkastningskrav på Vasakronans marknader.

Den interna värderingen och den externt bedömda marknadsförändringen har resulterat i en orealiserad värdeökning uppgående till 3 Mkr.

Skatter

Periodens skatt blev en kostnad på 73 (61) Mkr.

Aktuell skattekostnad ökade till 38 (32) Mkr, beräknad på skattesats 28 procent. Uppskjuten skatt uppgick netto till en kostnad på 35 (29) Mkr.

Finansiering förfallostruktur 2005-03-31

Mkr	Räntebindning			Kapitalbindning		Bindande kreditlöften	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2005	6 504	3,4	45	3 459	24	810	15
2006	2 927	5,7	20	3 432	24	1 600	30
2007	2 763	6,2	19	3 014	21	700	13
2008	1 072	5,3	7	1 753	12	500	9
2009	300	4,3	2	1 150	8	500	9
2010	500	4,4	4	-	-	250	5
2011	400	4,5	3	836	6	1 000	19
2012	-	-	-	822	5	-	-
Totalt	14 466	4,6	100	14 466	100	5 360	100

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

Finansieringskällor 2005-03-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Ränta, %
Certifikatprogram	5 000	1 580	2,1
MTN-program	20 100	8 748	4,3
EMTN-program	9 023	814	3,1
Banklån	-	516	2,6
Banklån mot pantbrev	-	2 808	2,1
Bindande kreditlöften	5 360	-	-
	-	14 466	3,6

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.

Balansräkning

KONCERNEN

Mkr	2005-03-31	2004-03-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	17	24	19
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	32 613	31 020	32 585
Pågående arbeten i fastigheter	371	488	311
Maskiner och inventarier	33	40	34
Summa materiella anläggningstillgångar	33 017	31 548	32 930
Uppskjutna skattefordringar	654	556	656
Finansiella anläggningstillgångar	2 129	2 560	2 389
Summa anläggningstillgångar	35 817	34 688	35 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	747	1 588	926
Skattefordran	315	–	291
Kortfristiga placeringar	–	304	–
Kassa och bank	288	296	408
Summa omsättningstillgångar	1 350	2 188	1 625
SUMMATILLGÅNGAR	37 167	36 876	37 619
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktieägares andel av eget kapital	17 115	16 452	17 156
Minoritetsägares andel av eget kapital	3	10	0
Summa eget kapital	17 118	16 462	17 156
Avsättningar och långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	3 352	3 696	3 600
Avsatt till pensioner	34	23	33
Räntebärande låneskulder	9 107	10 175	10 377
Icke räntebärande skulder	727	451	503
Summa avsättningar och långfristiga skulder	13 220	14 345	14 513
Kortfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	5 351	4 284	4 368
Icke räntebärande skulder	1 478	1 785	1 582
Summa kortfristiga skulder	6 829	6 069	5 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 167	36 876	37 619
NYCKELTAL			
Avkastning eget kapital, %	5,2	6,7	5,1
Räntebärande skulder, netto	12 675	11 527	12 839
Soliditet, %	46	45	46

Kommentarer till balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har värderats internt vid kvartals-skiftet. Föregående år utfördes ingen värdering utan det bedömda värdet har räknats fram utifrån den externa värderingen vid årsskiftet 2003/2004 justerat för investeringar samt köp och försäljningar av fastigheter.

Fastigheternas bedömda värde inklusive pågående projekt ökade med 1 102 Mkr till 32 984 (31 508) Mkr. Ökningen beror på att förvärv och investeringar överstiger försäljningar.

Pågående arbete i fastigheter

Pågående arbeten minskade med 117 Mkr till 371 (488) Mkr. Projektvolymen är fortfarande på en låg nivå till följd av den svaga hyresmarknaden.

Finansiella anläggningstillgångar

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

De finansiella anläggningstillgångarna minskade med 431 Mkr till 2 129 (2 560) Mkr. Minskningen beror på att utlåningen till Kista Science KB omklassificerats i samband med att bolaget blev helägt i augusti 2004.

Vasakronans investering i NS Holding avseende räntebärande fordringar och aktier uppgår till 1 166 Mkr.

Räntebärande skuld, netto

Koncernens räntebärande skuld netto ökade med 1 148 Mkr till 12 675 (11 527) Mkr. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 12 926 (11 730) Mkr.

Likvida medel minskade med 312 Mkr till 288 (600) Mkr, därtill kommer utnyttjade kreditlöften på 5 360 (4 525) Mkr. Räntebärande fordringar minskade med 826 Mkr till 1 529 (2 355) Mkr, i huvudsak beroende på förvärvet av Kista Science Tower.

Räntebärande skulder brutto minskade med 1 Mkr till 14 458 (14 459) Mkr. Av räntebärande skuld brutto var 63 (70) procent långfristig. Genomsnittlig kapitalbindning ökade till 2,3 (2,0) år. Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarade 104 (103) procent av låneförfall inom ett år.

Vasakronan har pantbrev på 3,6 miljarder kronor, vilka erhållits vid fastighetsförvärv. Pantbreven har sedan 2004 använts som säkerhet för banklån, vilket ger en lägre räntekostnad än obligationslån. Den 31 mars 2005 uppgick banklån med pantbrev till 2,8 miljarder kronor motsvarande 9 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 mars 2005.

Som tidigare meddelats har Vasakronan infört en ägar-klausul i låneavtalen, vilken stärker långivarnas ställning. Mot den bakgrunden avvecklades ratingen hos Standard & Poor's (BBB Stable Outlook) den 31 mars.

Finansiella instrument

Vid marknadsvärderingen av samtliga utestående derivatkontrakt uppgick den orealiserade förlusten till -225 Mkr, en ökning med 26 Mkr jämfört med årsskiftet. Ökningen beror fortsatt sänkta marknadsräntor. Av ökningen på 225 Mkr har 224 Mkr belastat eget kapital, resterande belopp redovisas i finansnettot.

Redogörelse för förändring eget kapital

Eget kapital ökade med 656 Mkr till 17 118 (16 462) Mkr.

Redogörelse för förändring eget kapital 2005-03-31

Ingående eget kapital enligt IFRS balansräkning 1 januari	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Hänförligt till minoriteten	Totalt
1 januari 2005	17 156	–	17 156
Effekter av ändrade redovisningsprinciper för finansiella instrument	-224	–	-224
Omföring	0	3	3
Periodens resultat	183	–	183
31 mars 2005	17 115	3	17 118

Avkastning

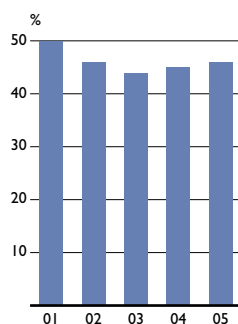
Avkastning på eget kapital minskade till 5,2 (6,7) procent.

Soliditet och belåningsgrad

Soliditeten uppgick till 46 (45) procent. Vasakronans mål är att synlig soliditet långsiktigt ska uppgå till lägst 45 procent.

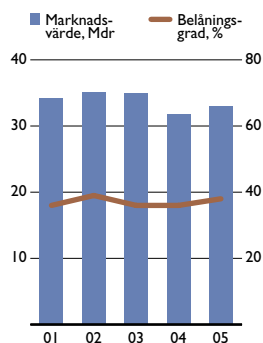
Belåningsgraden uppgick till 38 (37) procent av det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna.

Soliditet, 31 mars



Soliditeten uppgick till 46 procent.

Marknadsvärde och belåningsgrad fastigheter, 31 mars



Belåningsgraden understiger 40 procent av marknadsvärdet.

Kassaflödesanalys

KONCERNEN

Mkr	jan–mars 2005	jan–mars 2004	Helår 2004
DEN LÖPANDEVERKSAMHETEN			
Rörelseresultat	373	366	1 546
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	24	-161
Ränteutgifter	43	43	150
Räntekostnader	-165	-193	-785
Betald skatt	-58	-83	-361
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	193	157	389
Förändringar av kortfristiga fordringar	179	-164	685
Förändringar av kortfristiga skulder	-99	-73	-844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273	-80	230
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar	-88	-114	-481
Förvärv av fastigheter	-	-	-1 953
Förvärv av dotterbolag och intressebolag	-1	-10	-282
Försäljning fastigheter	4	-	225
Försäljning av bolag	-	-	816
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-24	-31	-210
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	3	5	956
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106	-150	-929
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-	-	-9
Upptagna lån	4 914	1 165	4 586
Amortering lån	-5 201	-760	-3 895
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-287	405	682
Periodens kassaflöde	-120	175	-17
Likvida medel vid årets början	408	425	425
Likvida medel vid periodens slut	288	600	408

Kommentarer till kassaflödet

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, ökade med 36 Mkr till 193 (157) Mkr. Detta beror främst på ett förbättrat finansnetto. Minskningen av kortfristiga fordringar, ökade kassaflödet med 179 (-164) Mkr. Minskningen av kortfristiga skulder minskade kassaflödet med -99 (-73) Mkr.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, ökade med 353 Mkr till 273 (-80) Mkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

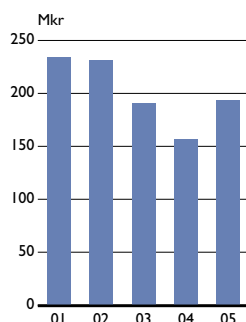
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -106 (-150) Mkr, en minskning med 44 Mkr, vilket beror främst på lägre investeringar i fastigheter.

Investeringar i anläggningstillgångar minskade med 26 Mkr och uppgick till 88 (114) Mkr, vilket beror på den svagare hyresmarknaden. Förvärv av fastigheter och bolag minskade och uppgick till 1 (10) Mkr. Försäljning av fastigheter och bolag uppgick till 4 (0) Mkr, vilket i avser försäljning av bostadsrätter i Malmö. Förvärv och försäljning av finansiella anläggningstillgångar minskade netto med 5 Mkr och uppgick till 21 (26) Mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

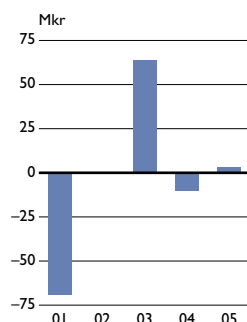
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -287 (405) Mkr, vilket var en förändring med 692 Mkr. Upptagna lån med avdrag för amortering av lån netto minskade till -287 (405) Mkr. Minskningen beror på att kassaflödet från den löpande verksamheten med avdrag för investeringsverksamheten var positiv 167 (-230) Mkr.

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, jan-mars



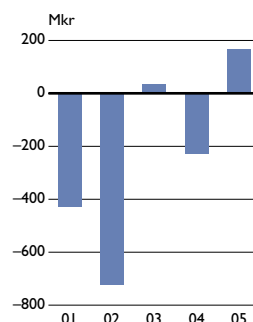
Kassaflödet har ökat beroende på ett förbättrat finansnetto.

Fastighetsförsäljning/fastighetsköp, netto, jan-mars



Vasakronan var under första kvartalet 2005 nettosäljare av fastigheter.

Kassaflöde före finansieringsverksamheten, jan-mars



Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten var positivt under första kvartalet 2005.

Övergång till IFRS

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). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 delårsrapportering. 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 följande.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vilket definieras som det bedömda marknadsvärdet. För att fastställa det bedömda marknadsvärdet görs en extern värdering av samtliga fastigheter vid årsskiftet. Detta kompletteras nu med intern värdering av samtliga fastigheter och extern bedömning av marknadsförändringar vid de tre övriga kvartalsskiftena. Förändringen av verkligt värde redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. Effekten av att redovisa till verkligt värde medför en väsentlig ökning av redovisat värde Förvaltningsfastigheter och Eget kapital.

I och med att Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och ej längre till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar försvinner resultatraden avskrivningar och nedskrivningar. Dessutom ersätts resultatraden Resultat fastighetsförsäljningar (reavinst) med Realiserad värdeförändring, vilken definieras som skillnad mellan en fastighets försäljningspris och senaste kvartalsvärdering. Effekten blir att relativt små belopp kommer att redovisas på raden Realiserad värdeförändring jämfört med tidigare rapporterade reavinster på raden Resultat fastighetsförsäljningar.

Tidigare eliminerad del av reavinst avseende försäljning av förvaltningsfastigheter till Norrporten omförs från långfristig skuld till eget kapital.

Finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen, som består av ränte- och valutaswappar, kommer att redovisas direkt mot eget kapital och ej i resultaträkningen eftersom säkringsredovisning kommer att kunna tillämpas. För att få tillämpa säkringsredovisning krävs att säkringsförhållandet är dokumenterat och effektivt. Tidigare har endast information lämnats om beloppet på det orealiserade värdet.

Skatter

Övergången till IFRS medför att uppskjutna skatter ökar.

Jämförelse mellan tidigare och nya redovisningsprinciper

Resultaträkning

Mkr	jan–mars 2004	Helår 2004
Resultat efter skatt, tidigare redovisningsprinciper	80	505
Återföring av- och nedskrivningar	108	765
Återföring resultat fastighetsförsäljningar	-3	-311
Resultat fastighetsförsäljningar enligt IFRS	-	54
Fastighet, orealiserad värdeförändring	-	-5
Uppskjuten skatt, 28% på ovan	-28	-140
Omräkning tjänsteverksamheten	2	-
Resultat efter skatt enligt nya IFRS principer	159	868

Eget kapital

Mkr	31 mars 2004	31 dec 2004
Eget kapital, tidigare redovisningsprinciper	9 033	9 449
Förvaltningsfastigheter – verkligt värde	9 681	9 984
Förvaltningsfastigheter – intressebolag	115	177
Förvaltningsfastigheter – upplösning av eliminerad realisationsvinst	480	463
Uppskjuten skatt, 28% på ovan	-2 857	-2 917
Minoritetsägares andel av kapital	10	0
Eget kapital enligt nya IFRS principer	16 462	17 156¹

¹ Eget kapital har ökat med 18 Mkr jämfört med tidigare publicerad omräkning i årsredovisning 2004. Ökningen beror på justerat värde förvaltningsfastigheter.

Redovisningsregler

Redovisningsregler

Förutom övergången till IFRS har följande förändringar gjorts av tillämplande redovisningsprinciper jämfört med föregående år. Omräkning har skett för föregående år.

Aktivering av räntekostnader

Ränteutgifter vid ny-, till-, och ombyggnad av fastighet aktiveras till dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett. Förändringen innebär inte någon påverkan på resultat efter skatt eftersom fastigheterna värderas till verkligt värde.

Omklassificering av kortfristig räntebärande skuld

Kortfristig andel av obligationslån redovisas som kortfristig skuld, tidigare har denna andel redovisats som långfristig skuld.

Resultat tjänsteverksamheten

Vasakronan Service Partners interna intäkter och kostnader elimineras mot driftkostnader. Detta innebär att Vasakronan Service Partners koncernmässiga resultat förbättras och motsvarar det legala samtidigt som koncernens driftkostnader ökar med motsvarande belopp.

Prognos för 2005

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

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 fastighetskatt ökar. Detta leder sammantaget till ett något lägre driftöverskott 2005. Finansnettot förbättras till följd av lägre låneräntor.

Vasakronans prognos är att resultatet efter finansnetto med befintligt bestånd och före realiserad och orealiserad värdeförändring i fastighetsbeståndet kommer att uppgå till cirka 875 (840) Mkr.

Övriga uppgifter

Personal

Per den 31 mars 2005 var 375 (372) personer anställda i Vasakronan, varav antalet anställda i Vasakronan Service Partner uppgick till 92 (85) personer per den 31 mars 2005.

Bolagsstämma

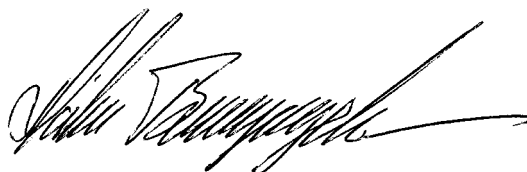
Vid bolagsstämman i Vasakronan AB den 26 april 2005 fastställdes utdelningen till 165 (9) Mkr.

Till Vasakronans styrelse omvaldes Egon Jacobsson, ordförande, Lars V Kylberg, vice ordförande, Håkan Bryngelson, Lars Johan Cederlund, Hans Dahlgren, Birgitta Kantola och Christina Liffner. Georg Danell, invald 1993, och Eva-Britt Gustafsson, invald 2004, avgick ur styrelsen.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Stockholm den 26 april 2005



Håkan Bryngelson
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Fastighetsinnehav 2005-03-31

	Hyresintäkter		Driftöverskott		Vakansgrad		Lokalarea		Registerfastigheter
	Jan-mars 2005 Mkr	Jan-mars 2004 Mkr	Jan-mars 2005 Mkr	Jan-mars 2004 Mkr	31 mars 2005 Hyra,%	31 mars 2004 Hyra,%	31 mars 2005 1 000 m ²	31 mars 2004 1 000 m ²	31 mars 2005 antal
Region Stockholm									
Centrum	113	128	60	77	8	9	171	151	14
Öster	44	49	32	34	18	6	142	141	8
Garnisonen	70	69	45	43	4	8	156	161	1
Söder	77	57	55	38	3	4	133	136	20
Totalt	304	303	192	192	8	7	602	589	43
Region Storstockholm									
Storstockholm	56	59	31	32	14	17	207	207	17
Kista	39	26	14	8	42	20	203	117	15
InfraCity	36	40	12	15	27	32	190	191	12
Uppsala	18	23	11	13	8	5	59	72	9
Totalt	149	148	68	68	26	20	659	587	53
Region Göteborg									
Väst	43	42	28	29	6	6	115	114	11
Öst	36	36	25	24	5	4	96	99	12
Gullbergsvass	26	27	15	17	20	10	85	85	3
Totalt	105	105	68	70	10	6	296	298	26
Region Öresund									
Malmö Nord	54	53	34	33	6	6	192	197	19
Malmö Syd	46	46	24	22	8	5	142	139	15
Lund	23	23	15	14	1	3	70	70	10
Totalt	123	122	73	69	6	5	404	406	44
Eliminering	-9	-11	-1	-4	-	-	-	-	-
Koncernen totalt	672	667	400	395	13	10	1 961	1 880	166

Nyckeltal

	31 mars 2005	31 mars 2004	Helår 2004
Fastighetsrelaterade			
Marknadsvärde, Mkr	32 984	31 508	32 895
Lokalarea, 1 000 m ²	1 961	1 880	1 961
Fastighetsköp, Mkr	–	–	1 953
Investeringar (exklusive fastighetsköp), Mkr	86	114	481
Fastighetsförsäljningar, Mkr	4	–	1 041
Vakansgrad hyra, procent	13	10	12
Vakansgrad area, procent	15	12	13
Finansiella			
Driftöverskottsmarginal, procent	60	59	58
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,5	2,5
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	16 887	16 442	16 763
Avkastning på eget kapital, procent	5,2	6,7	5,1
Kassaflöde	193	157	389
Soliditet, procent	46	45	46
Belåningsgrad / marknadsvärde, procent	38	37	39
Räntebärande skuld, netto	12 675	11 527	12 839
Genomsnittlig låneränta, procent	4,6	5,2	5,1
Aktierelaterade			
Resultat per aktie, kr	46	40	217
Kassaflöde per aktie, kr	48	39	97
Eget kapital per aktie, kr	4 280	4 116	4 289
Antal aktier, tusental	4 000	4 000	4 000

Definitioner

Avkastning på eget kapital. Rullande 12-månaders resultat efter skatt dividerat med 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 eget kapital.

Eget kapital per aktie. Eget kapital på balansdagen dividerat med antal aktier.

Kassaflöde. Kassaflöde före förändring av kortfristiga fordringar och skulder.

Kassaflöde per aktie. Kassaflöde dividerat med antal aktier.

Lokalarea. Uthyrbar area (inklusive garage).

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

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

Räntetäckningsgrad. Rörelseresultat dividerat med finansnetto.

Soliditet. Eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutning.

Vakansgrad area. Andel outhyrd lokalarea (exklusive garage).

Vakansgrad hyra. Bedömd årshyresförlust för vakant lokalarea i procent av fastigheternas totala årshyra vid full uthyrning exklusive garage.

RAPPORTTILLFÄLLEN

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 i Westmanska Palatset,
Holländargatan 17 i Stockholm.

KAPITALMARKNADSTRÄFFAR

27 april 2005	Media- och analytikerträff i Operakällarens matsal i Stockholm
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

Vasakronan AB är ett publikt företag med säte i Stockholm. Organisationsnummer 556474-0123