

# Vasakronan

## bokslutsrapport 2005

**Resultat efter skatt** ökade till 1 681 (868) Mkr. Ökningen beror främst på orealiserad värdeökning i fastighetsbeståndet.

**Resultatet efter finansnetto** före realiserad och orealiserad värdeförändring ökade till 1 194 (1 030) Mkr i huvudsak beroende på ett förbättrat finansnetto. Justerat för värdeförändring i intressebolag uppgår resultatet till 1 023 (936) Mkr.

**Hyresintäkterna** minskade till 2 689 (2 719) Mkr till följd av fastighetsförsäljningar. Förändringen i hyresnivåer i om- och nytecknade kontrakt var -2 (-3) procent.

**Vakansgraden** minskade till 8 (12) procent av hyresintäkterna till följd av stora nyuthyrningar samt fastighetsförsäljningar.

**Marknadsvärdet på fastigheterna** uppgick till 32 827 (32 895) Mkr. Realiserad värdeökning uppgick till 94 (54) Mkr och orealiserad värdeökning uppgick till 935 (-161) Mkr.

**Fastighetsförsäljningar** uppgick till 1 635 Mkr, varav försäljningen av InfraCity ingår med 1 406 Mkr.

**Utdelningen** föreslås uppgå till 254 (165) Mkr, en ökning med 54 procent.

**Utsikterna för 2006** är att resultatet efter finansnetto, före realiserad och orealiserad värdeförändring i fastigheter och intressebolag, kommer att vara på en oförändrad nivå.

#### EKONOMISKA DATA

Mkr	Helår 2005	okt-dec 2005	Helår 2004	okt-dec 2004
Hyresintäkter	2 689	667	2 719	690
Resultat efter finansiella poster	1 194	353	1 030	218
Resultat efter skatt	1 681	684	868	281
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,8	2,7	2,5
Kassaflöde	1 050	430	389	68
Marknadsvärde, fastigheter	32 827	32 827	32 895	32 895
Soliditet	50%	50%	46%	46%
Vakansgrad, hyresbortfall	8%	8%	12%	12%

# Marknad

Den svenska ekonomin har utvecklats positivt och det förväntas en god BNP-tillväxt under de kommande åren. Detta främst beroende på en ökning av hushållens konsumtion, ökad export och större investeringar. Det förväntas också att arbetsmarknaden ska vända uppåt medan kontorssysselsättningen förväntas öka endast marginellt. Inflation och ränta har varit på fortsatt låga nivåer.

## Lokalhyresmarknaden Stockholm

Lokalhyresmarknaden i Stockholm har präglats av hård konkurrens och hyrorna i Stockholms innerstad har stabiliserats. Några generella hyresuppgångar har ännu inte noterats även om hyresrabatterna blivit mindre vanligt förekommande. Fortfarande finns omfattande vakanser till följd av stora omflyttningar. Utflyttningen av statliga verk ska genomföras fram till 2008 och kommer att efterlämna bra lokaler på centrala adresser där kontrakten inte nödvändigtvis har löpt ut. Det har varit stor efterfrågan på moderna och effektiva kontor samtidigt som äldre kontor har en betydligt högre generell vakans. Marknaden har efterfrågat flexibla planlösningar som ger en lägre totalkostnad.

## Lokalhyresmarknaden Göteborg

I Göteborg har hyresnivåerna åter stabiliserats efter en tidigare nedgång på cirka 15 procent sedan toppåret 2001. Det har varit stark konkurrens på lokalhyresmarknaden och vakanserna finns främst i västra Göteborg. Utvecklingen av den traditionella industrin som fordon, läkemedel och kullager var stark. Samtidigt har produktivitet utvecklingen varit mycket hög, vilket gör att industrin inte kommer att nyanställa i någon större omfattning.

## Lokalhyresmarknaden Malmö

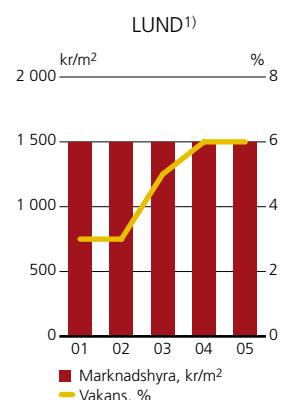
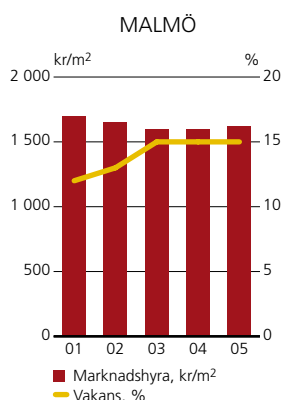
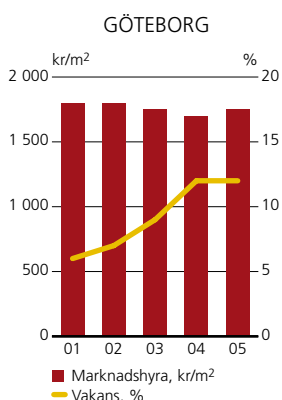
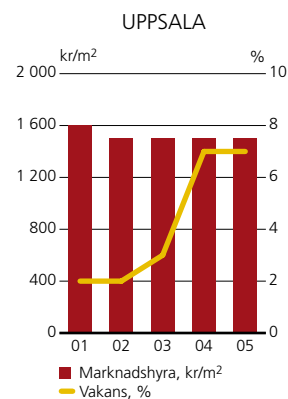
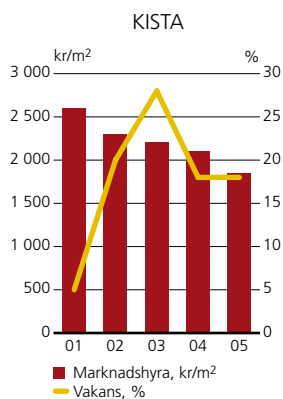
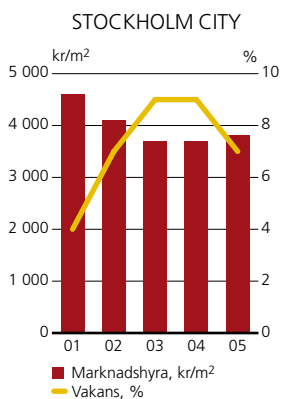
Hyresmarknaden i Malmö för kontors- och butikslokaler har varit fortsatt stabil. Kontor i centrala lägen har fortfarande varit mest attraktivt. I Västra hamnen har utbyggnad skett främst till företag som hyr en hel fastighet. Butiksmarknaden präglades av en positiv utveckling för detaljhandeln i Malmö City. Efterfrågan på kontor har förbättrats. För nyproducerade kontor har det varit stigande hyresnivåer och för övriga kontor har hyrorna varit stabila. Intresset för att lokalisera kontorsverksamhet till Malmö var fortsatt stort.

## Fastighetsmarknaden

Även om hyresmarknaden inte tagit fart så har det varit desto större aktivitet på fastighetsmarknaden. Omsättningen var rekordhög under 2005 med ett fortsatt starkt intresse från utländska och inhemska aktörer. Den låga räntenivån, som har gett en positiv differens mellan direktavkastning och låneränta, innebar ett fortsatt stort investeringsintresse och höga fastighetsvärderingar.

Omstruktureringen av fastighetsbolagen har starkt bidragit till den höga omsättningen. Det har varit stor efterfrågan på alla typer av fastighetsobjekt, vilket pressat ned direktavkastningen. Det stora intresset för att köpa fastigheter Stockholm, Göteborg och Malmö har lett till mycket låga direktavkastningskrav. För kontor bedöms direktavkastningskravet i Stockholms bästa läge ligga kring 5 procent, i Göteborg kring 5 till 5,5 procent och i Malmö kring 6 procent.

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.



<sup>1)</sup> Avser Lunds tätort.

# Marknadsvärdering

Marknadsvärdering av fastigheter har fått en avsevärt större betydelse genom att enligt de nya IFRS-reglerna redovisas fastigheterna till marknadsvärde i balansräkningen. NewSec Analys och DTZ Sweden genomförde vid årsskiftet 2005/2006 en marknadsvärdering av Vasakronans fastighetsbestånd. För att få en kontinuitet i detta arbete har fastigheterna sedan 1997 värderats enligt samma grundläggande principer. Dessförinnan värderades det samlade fastighetsbeståndet i samband med köpet av fastigheterna från staten 1993.

## Marknadsvärdering av fastigheter

Underlag för NewSec Analys och DTZ Sweden är de uppgifter Vasakronan lämnat om lokalhyreskontrakt, vakanta lokaler, driftkostnader samt planerade investeringar och större underhållsåtgärder.

Uppgifter från värderingsföretagens marknadsdatabaser har legat till grund för bedömningar av marknadshyror, normala drift- och underhållskostnader, fastighetsmarknadens direktavkastningskrav samt utbud-/efterfrågesituation på hyresmarknaden i respektive ort. Även ortprisjämförelser har skett.

Samtliga fastigheter har besiktigats. Ombesiktningar sker därefter årligen för en tredjedel av fastigheterna för att fånga upp större förändringar avseende ombyggnader, hyresgästpassningar, med mera.

Värdebedömningen har baserats på kassaflödeskalkyler. Prognostiserade driftöverskott, investeringar och restvärden har nuvärdeberäknats under en kalkylperiod av normalt fem år. Till grund för de beräknade framtida driftöverskotten ligger en analys av hyresavtal samt marknadsanalys.

Marknadsanalysen ger förutsättningar för prognos om framtida kassaflöden i respektive fastighet. Kostnader för investeringar och underhåll har bedömts utifrån värderingsföretagens analyser och information från Vasakronan. För restvärdebedömningen har ett direktavkastningskrav, baserat på analyser av genomförda transaktioner och erfarenheter av marknadsutveck-

lingen, åsatts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Marknadsbedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer framtagna av Svenskt Fastighetsindex.

Den externa värderingen har omfattat samtliga fastigheter. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter, men inga bedömda värden avseende exploateringsmark.

Direktavkastningen på olika delmarknader i storstadsregionerna har sjunkit till följd av ett stort intresse att förvärva fastigheter och den goda svenska ekonomin.

Vid värderingen har följande avkastningskrav tillämpats för lokaler:

Stockholms innerstad	5,00–6,50%
Göteborgs innerstad	5,50–6,50%
Malmö	6,00–7,00%
Lund	6,00–7,00%
Uppsala	6,00–6,75%

## 32,8 miljarder kronor i marknadsvärde

Marknadsvärdet för Vasakronans fastighetsbestånd inklusive pågående projekt bedömdes till 32,8 (32,9) miljarder kronor. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 1,5 miljarder kronor, varav investeringar utgör 0,5 miljarder kronor och marknadsvärdets förändring utgör 1,0 miljarder kronor.

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 för enskilda fastigheter. För Vasakronans fastighetsportfölj bedöms osäkerhetsmarginalen till cirka +/-3 till 4 %.

## BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Mkr	Kontrakterad årshyra <sup>1</sup>	Driftöverskott <sup>2</sup>	Nuvarande direktavkastning marknadsvärde, % <sup>3</sup>	Marknadsvärde
Stockholm				
– City	457	311	5,0	6 272
– Östermalm	424	320	5,9	5 387
– Stockholm innerstad	415	330	7,6	4 331
– Storstockholm	191	115	6,0	1 904
– Kista	108	39	1,7	2 246
– Uppsala <sup>4</sup>	141	93	6,6	1 412
Göteborg	452	345	6,4	5 401
Malmö	411	277	5,7	4 861
Lund	90	63	6,2	1 013
<b>Total</b>	<b>2 689</b>	<b>1 893</b>	<b>5,8</b>	<b>32 827</b>

<sup>1</sup> Hyreskontrakt per 1 januari 2006 omräknat till helår.

<sup>2</sup> Driftöverskott omräknat med hyreskontrakt per 1 januari 2006. Kostnader för fastighetsadministration, regionkontor och IT ingår ej.

<sup>3</sup> Driftöverskott omräknat med hyreskontrakt per 1 januari 2006 i förhållande till marknadsvärde.

<sup>4</sup> Inkluderar fastigheter i Norra Storstockholm.

## MARKNADSVÄRDEN JÄMFÖRBARA FASTIGHETER

Mkr	2005	2004	Förändring %	Investerat 2005	Nettoförändring, %	
Stockholm	20 141	19 219	922	5	-271	3
Göteborg	5 401	5 074	327	6	-112	4
Malmö	4 861	4 700	161	3	-42	3
Lund	1 013	982	31	3	-7	2
Uppsala <sup>1</sup>	1 411	1 364	47	3	-31	1
<b>Totalt</b>	<b>32 827</b>	<b>31 339</b>	<b>1 488</b>	<b>5</b>	<b>-463</b>	<b>3</b>

<sup>1</sup> Inkluderar fastigheter i Norra Storstockholm

Vasakronans fastighetsbestånd för jämförbara fastigheter har ökat i värde med 1 488 miljoner kronor (5 procent) mellan 2004 och 2005. Investeringar utgör 463 miljoner kronor (-2 procent).

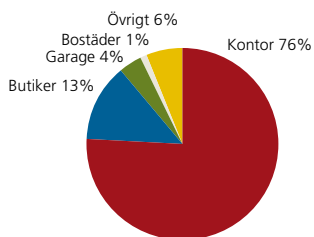
Det totala marknadsvärdet uppgick till 32,8 miljarder kronor.

# Resultaträkning

## KONCERNEN

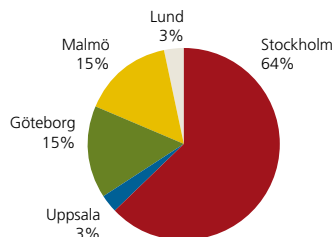
Mkr	Helår 2005	Helår 2004	okt-dec 2005	okt-dec 2004
Hysesintäkter	2 689	2 719	667	690
Driftkostnader	-686	-669	-210	-227
Underhåll	-180	-243	-70	-103
Tomträttsavgäld	-64	-47	-17	-12
Fastighetskatt	-175	-191	-38	-51
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 584</b>	<b>1 569</b>	<b>332</b>	<b>297</b>
Resultat från andelar i intressebolag	202	163	177	92
Resultat tjänsteverksamheten	6	4	4	1
Central administration och marknadsföring	-101	-96	-33	-31
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 691</b>	<b>1 640</b>	<b>480</b>	<b>359</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Ränteintäkter	196	150	52	33
Räntekostnader	-693	-760	-179	-174
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-497</b>	<b>-610</b>	<b>-127</b>	<b>-141</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 194</b>	<b>1 030</b>	<b>353</b>	<b>218</b>
Realiserad värdeförändring	94	54	89	50
Orealiserad värdeförändring	935	-161	399	-161
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 223</b>	<b>923</b>	<b>841</b>	<b>107</b>
Aktuell skatt	-478	-53	-361	54
Uppskjuten skatt	-64	-2	204	120
<b>Skatt</b>	<b>-542</b>	<b>-55</b>	<b>-157</b>	<b>174</b>
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1 681</b>	<b>868</b>	<b>684</b>	<b>281</b>
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat	1 681	868	684	281
<b>NYCKELTAL</b>				
Driftöverskottsmarginal, %	59	58	50	43
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,7	3,8	2,5
Resultat per aktie, kr	420	217	171	70

HYRESINTÄKT PER LOKALTYP



Vasakronan har renodlat fastighetsbeståndet mot kontor och butiker i citynära lägen.

HYRESINTÄKT PER GEOGRAFISK MARKNAD



94 procent av hyresintäkterna finns i Stockholm, Göteborg och Malmö.

# Kommentarer till resultaträkningen

## Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för 2005 minskade med 30 Mkr och uppgick till 2 689 (2 719) Mkr, en minskning med 1 (–8) procent. För jämförbart fastighetsbestånd var minskningen 0 (–2) procent och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var –1 (–6) procent. Genomsnittlig hyresintäkt, minskade till 1 399 (1 409) kr/m<sup>2</sup> och för kontorslokaler uppgick genomsnittlig hyresintäkt till 1 620 (1 667) kr/m<sup>2</sup>. Förändringen beror på om- och nytecknade kontrakt.

Under året har kontrakt motsvarande 296 (543) Mkr i årshyra om- och nyförhandlats. Hyrorna har minskat med i genomsnitt 2 (–3) procent. Totalt har 11 (20) procent av hyresportföljen om- och nyförhandlats under 2005. Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen ökade till 4,1 (3,6) år.

De största hyreskontrakten har tecknats med Domstolsverket i fastigheten Bremen på Gärdet i Stockholm 20 355 m<sup>2</sup>, vilket är Vasakronans enskilt största nyuthyrning, Livsmedelsverket i Uppsala 12 902 m<sup>2</sup>, Arbetsmiljöverket i Solna 11 255 m<sup>2</sup>, Domstolsverket i Malmö 6 652 m<sup>2</sup>, Norrmalms Stadsdelsförvaltning på Östermalm i Stockholm 6 100 m<sup>2</sup>, Domstolsverket i Solna 5 668 m<sup>2</sup>, Öhrlings i Gullbergsvass i Göteborg 5 600 m<sup>2</sup>, Försäkringsförbundet på Östermalm i Stockholm 4 130 m<sup>2</sup>, Boston Consulting Group i Gamla Stan i Stockholm 3 525 m<sup>2</sup> och Folksam i Malmö 3 452 m<sup>2</sup>.

Andelen statliga hyresgäster var 33 (32) procent av hyresintäkterna.

## Vakansgraden

Vakansgraden minskade till 8 (12) procent av hyresintäkterna, en minskning med 4 procentenheter, till motsvarande 224 (360) Mkr. Förändringen för jämförbart fastighetsbestånd var –1

## LOKALTYPEN 2005-12-31

	Hyresintäkter, Mkr	Andel, %	Hyresvärde, kr/m <sup>2</sup>
Kontorslokaler	2 035	76	1 620
Butiker	361	13	2 176
Garage/Förråd	117	4	435
Bostäder	19	1	872
Övrigt	157	6	848
<b>Totalt</b>	<b>2 689</b>	<b>100</b>	<b>1 399</b>

Vasakronans fastighetsbestånd är koncentrerat till kontorslokaler, vilka utgör 76 procent av hyresintäkterna.

## ANALYS AV KONTRAKTSPORTFÖLJEN 2005-12-31

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr <sup>1</sup>	Andel, %
2006	744	303	11
2007	612	494	18
2008	529	536	20
2009	240	358	13
2010	96	343	13
2011	48	122	5
2012	24	87	3
2013	7	74	3
2014	12	61	2
2015-ff	23	234	9
Bostäder etc.	915	57	3
<b>Totalt</b>	<b>3 250</b>	<b>2 669</b>	<b>100</b>

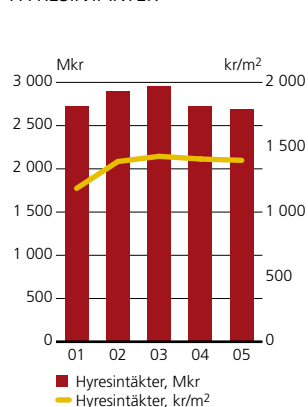
Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen uppgick till 4,1 år.

<sup>1</sup> Den totala kontraktportföljen med angivna årshyror gäller per 2005-12-31.

procentenhet och effekten av förvärv och avyttringar var –3 procentenheter. Av den totala vakansgraden på 8 procent utgör Kista 3 procentenheter.

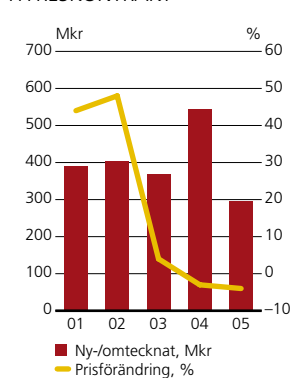
Vakansgraden, beräknat i lokalarea, uppgick till 9 (13) procent, motsvarande 142 000 (244 000) m<sup>2</sup>.

HYRESINTÄKTER



Cirka 10–20 procent av hyreskontrakten omförhandlas per år, vilket innebär att prisförändringar påverkar genomsnittshyran med fördröjning.

NY- OCH OMTECKNADE HYRESKONTRAKT



Om- och nyförhandlingar har de senaste två åren inte medfört några prisökningar.

VAKANSGRAD, AREA OCH HYRA, PER KVARTAL



Vakansgraden har minskat till följd av stora nyuthyrningar samt fastighetsförsäljningar under 2005.

### Driftkostnader

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

Driftkostnaderna ökade med 17 Mkr och uppgick till 686 (669) Mkr, en ökning av kostnaderna med 3 (10) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 1 (10) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 2 (0) procent. Kostnader för incitamentsprogram har belastat driftkostnaderna med 17 (0) Mkr.

### Underhåll

Kostnader för underhåll minskade med 63 Mkr och uppgick till 180 (243) Mkr, en minskning av kostnaderna med 26 (+10) procent. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var 29 (+11) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 3 (-1) procent.

### Tomträttsavgäld

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

För 2005 ökade tomträttsavgälden med 17 Mkr till 64 (47) Mkr, till följd av omförhandling av tomträttsavtal.

### Fastighetsskatt

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

För 2005 minskade fastighetsskatten med 16 Mkr till 175 (191) Mkr. Minskningen beror i huvudsak på återbetalning av fastighetsskatt avseende vakanta lokaler. 74 procent av fastighetsskatten betalas av hyresgästerna.

### Driftöverskott

Driftöverskottet förbättrades med 15 Mkr och uppgick till 1 584 (1 569) Mkr, en ökning med 1 (-17) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 5 (-7) procent och effekten av förvärv och avyttringar var -4 (-10) procent. Driftöverskottsmarginalen förbättrades till 59 (58) procent.

### Resultat från andelar i intressebolag

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

Resultatet ökade till 202 (163) Mkr varav 171 (94) Mkr avser realiserad och orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, justerat för uppskjuten skatt, i NS Holding. Föregående år innehåller en intäkt 71 Mkr avseende upplösning av reserv för nedskrivning av Kista Science Tower.

### Resultat tjänsteverksamheten

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

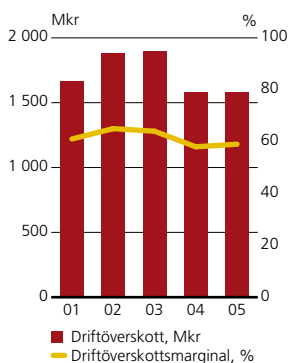
Intäkterna ökade till 86 (78) Mkr. Resultatet förbättrades till 6 (4) Mkr.

### Central administration och marknadsföring

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

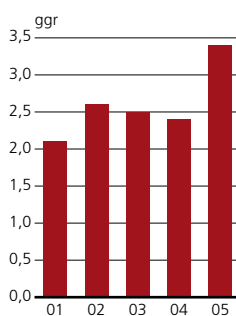
Kostnaden för central administration och marknadsföring ökade till 101 (96) Mkr, varav marknadsföringskostnader utgör 19 (20) Mkr. Kostnader för incitamentsprogram har belastat central administration med 4 (0) Mkr.

DRIFTÖVERSKOTT (MKR), DRIFTÖVERSKOTTSMARGINAL (%)



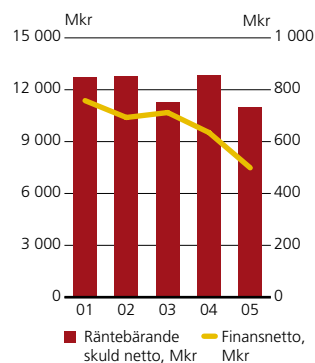
Driftöverskottsmarginalen förbättrades något 2005.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Räntetäckningsgraden ökade och överstiger målet 2 gånger.

FINANSNETTO/RÄNTEBÄRANDE SKULD NETTO, 31 DECEMBER



Finansnettot har förbättrats främst till följd av lägre räntor.

### Finansiella poster

Ränteintäkter och -kostnader netto minskade med 113 Mkr och uppgick till -497 (-610) Mkr. Av denna förbättring beror 93 Mkr på en lägre genomsnittlig ränta och 13 Mkr förklaras av en lägre upplåningsvolym. Räntetäckningsgraden förbättrades till 3,4 (2,7). Vasakronans mål är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0.

Den genomsnittliga låneräntan under 2005 minskade till 4,4 (5,1) procent. Den 31 december 2005 var den genomsnittliga låneräntan 4,2 (4,8) procent och den genomsnittliga räntebindningen för upplåning var 2,0 (1,4) år. Marknadsräntan för en ny låneportfölj med motsvarande räntebindning 2,0 år uppgick till 2,7 procent.

En höjning av räntenivån med 1 procentenhet per den 31 december 2005 vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindning skulle öka räntekostnaderna med 43 Mkr under de kommande 12 månaderna.

### Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster ökade till 1 194 (1 030) Mkr, väsentligen beroende på ett förbättrat finansnetto.

### Realiserad värdeförändring

Realiserad värdeförändring består av skillnad mellan försäljningspris på fastighet med avdrag för försäljningsomkostnader och bedömt värde vid föregående kvartalsbokslut.

Under året har fastigheter sålts för sammanlagt 1 635 Mkr. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 94 (54) Mkr.

### Orealiserad värdeförändring

Samtliga fastigheter värderas från och med 2005 vid varje kvartalskifte. Per den 31 december har en extern värdering gjorts av samtliga fastigheter. Fastigheternas värde har påverkats av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade kontrakt, avflyttningar och investeringar samt bedömda marknadsförändringar avseende hyresnivåer och direktavkastningskrav.

Värderingen har resulterat i en realiserad värdeökning netto på 935 Mkr, vilket motsvarar 3 procent av marknadsvärdet per 31 december 2004. Den realiserade värdeförändringen på 935 Mkr har, med avdrag för uppskjuten skatt 262 Mkr, gottgjorts eget kapital. Den realiserade värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav i Stockholm, Göteborg och Malmö till följd av låg ränta och stark efterfrågan på fastighetsinvesteringar.

### Skatter

Aktuell skattekostnad ökade till 478 (53) Mkr, vilket väsentligen beror på skattekostnad vid upplösning av samtliga periodiseringsfonder som uppgick till 1 546 Mkr.

Uppskjuten skatt uppgick till 64 (2) Mkr. Uppskjuten skatt är väsentligen hänförlig till realiserad värdeökning fastigheter och skattemässig avskrivning byggnader men har reducerats till följd av upplösning av reserv för uppskjuten skatt avseende periodiseringsfonder.

### FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Ort	Fastighet	Köpare	Frånträdesdag	Köpeskilling, Mkr	Hyresintäkter, helår, Mkr	Driftöverskott, helår, Mkr
Malmö	Brf Gråbjörnen 11	Privatpersoner	2005-12-31	11	–	–
Stockholm	Sillhovet 3	Fam Nordström	2005-11-29	112	5	4
Jakobsberg	Jakobsberg 2:2406	AB Startplattan	2005-11-01	25	3	2
Täby	Hägernäs 7:22 m.fl.	JM	2005-10-03	81	11	4
Upplands Väsby	InfraCity (Grimsta)	Orion Capital Managers	2005-11-01/12-31	1 406	144	46
<b>Totalt</b>				<b>1 635</b>	<b>163</b>	<b>56</b>

# Balansräkning

KONCERNEN

Mkr	2005	2004
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	23	19
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	32 412	32 584
Pågående arbeten i fastigheter	415	311
Maskiner och inventarier	31	34
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>32 858</b>	<b>32 929</b>
Uppskjutna skattefordringar	593	544
Andelar i intressebolag	891	742
Finansiella anläggningstillgångar	1 784	1 688
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>36 149</b>	<b>35 922</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	632	926
Skattefordran	3	291
Kassa och bank	328	408
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>963</b>	<b>1 625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>37 112</b>	<b>37 547</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktieägares andel av eget kapital	18 524	17 156
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18 524</b>	<b>17 156</b>
<b>Avsättningar och långfristiga skulder</b>		
Uppskjutna skatteskulder	3 567	3 488
Avsatt till pensioner	31	33
Räntebärande låneskulder	8 701	10 377
Icke räntebärande skulder	686	543
<b>Summa avsättningar och långfristiga skulder</b>	<b>12 985</b>	<b>14 441</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande låneskulder	3 925	4 368
Icke räntebärande skulder	1 678	1 582
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 603</b>	<b>5 950</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>37 112</b>	<b>37 547</b>
<b>NYCKELTAL</b>		
Avkastning eget kapital, %	9,5	5,2
Räntebärande skulder, netto	10 973	12 839
Soliditet, %	50	46

# Kommentarer till balansräkning

## Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas bedömda värde minskade med 68 Mkr till 32 827 (32 895) Mkr beroende på fastighetsförsäljningar. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 1 488 Mkr (5 procent). Investeringar uppgick till 463 Mkr (2 procent).

## Pågående arbete i fastigheter

Pågående arbeten ökade med 104 Mkr till 415 (311) Mkr. Projektvolymen är fortfarande på en låg nivå till följd av den svaga hyresmarknaden.

## Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag består av gemensamt ägda exploateringsbolag med NCC och Skanska. Dessutom ingår aktieinnehav i NS Holding. Andelar i intressebolag ökade med 149 Mkr till 891 (742) Mkr, beroende på ett positivt resultat.

## Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar innehåller räntebärande fordringar på NS Holding (Norrporten) och gemensamt ägda exploateringsbolag med NCC och Skanska. De finansiella anläggningstillgångarna ökade med 96 Mkr till 1 784 (1 688) Mkr.

### FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Beräknad färdigställt	Total fastighetsinvestering, Mkr
Göteborg	Heden 705:14, Polishuset	dec 2008	760
Stockholm	Bremen 3, Gärdet	nov 2006	220
Stockholm	Kungliga Trädgården 7, City	juni 2006	153
Stockholm	Tegen 1, Solna	dec 2006	118
<b>Summa</b>			<b>1 251</b>
Övriga mindre projekt			203
<b>Totalt</b>			<b>1 454</b>

### FINANSIERING FÖRFALLOSTRUKTUR 2005-12-31

Mkr	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		KREDITLÖFTEN	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2006	5 492	3,5	43	4 027	32	1 010	20
2007	2 263	6,1	18	2 513	20	–	–
2008	1 072	5,3	9	1 753	14	1 000	20
2009	500	3,8	4	200	2	1 000	20
2010	2 195	3,5	17	1 781	14	1 000	20
2011	1 110	3,7	9	700	5	–	–
2012	–	–	–	1 658	13	1 000	20
2013	–	–	–	–	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>12 632</b>	<b>4,2</b>	<b>100</b>	<b>12 632</b>	<b>100</b>	<b>5 010</b>	<b>100</b>

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 2,0 år. Genomsnittlig återstående kapitalbindning uppgick till 2,6 år. Genomsnittlig återstående löptid på bindande kreditlöften uppgick till 3,4 år.

Vasakronans investering i NS Holding avseende räntebärande fordringar och aktier uppgår till 1 373 Mkr.

## Räntebärande skuld, netto

Koncernens räntebärande skuld netto minskade med 1 866 Mkr till 10 973 (12 839) Mkr, beroende på försäljning av InfraCity och ett positivt kassaflöde. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 12 787 (12 060) Mkr.

Likvida medel minskade med 80 Mkr till 328 (408) Mkr. Därtill kommer outnyttjade kreditlöften på 5 010 (4 610) Mkr. Räntebärande fordringar minskade med 50 Mkr till 1 356 (1 406) Mkr.

Räntebärande skulder brutto minskade med 2 119 Mkr till 12 626 (14 745) Mkr. Av räntebärande skuld brutto var 68 (70) procent långfristig. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,6 (2,4) år. Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarade 133 (112) procent av låneförfall inom ett år.

Den 31 december 2005 uppgick banklån med pantbrev till 2,6 miljarder kronor motsvarande 8 procent av marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

## Uppskjutna skatter

Uppskjutna skattefordringar avser huvudsakligen tidigare gjorda nedskrivningar och uppgick till 593 (544) Mkr.

Uppskjutna skatteskulder beräknas på skillnaden mellan bedömt marknadsvärde fastigheter och skattemässigt restvärde. Uppskjutna skatteskulder uppgick till 3 567 (3 488) Mkr. Både skattefordringar och skatteskulder värderas till 28 procent.

### FINANSIERINGSKÄLLOR 2005-12-31

Mkr	Låneram	varav utnyttjat	Ränta, %	Kapitalbindning, år
Certifikatprogram	5 000	1 114	1,7%	0,1
MTN-program	20 100	7 335	3,8%	1,6
EMTN-program	9 405	814	3,2%	2,1
Banklån	–	730	2,0%	5,7
Banklån mot pantbrev	–	2 639	2,0%	5,6
Bindande kreditlöften	5 010	–	–	3,4
<b>Totalt</b>	<b>–</b>	<b>12 632</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,6</b>

Lånen redovisas med nominella belopp. Vasakronans huvudsakliga finansieringskällor utgörs av marknadsfinansiering med standardiserad dokumentation där Vasakronan under icke bekräftade låneramar kan emittera företagscertifikat och obligationer.

## Finansiella instrument

Vid marknadsvärderingen av samtliga utestående derivatkontrakt uppgick den realiserade förlusten till 126 Mkr, en minskning med 73 Mkr jämfört med 1 januari 2005. Minskningen beror på stigande marknadsräntor. Av den realiserade förlusten på 126 Mkr har, med avdrag för uppskjuten skatt, 90 Mkr belastat eget kapital.

## Redogörelse för förändring eget kapital

Eget kapital ökade med 1 368 Mkr till 18 524 (17 156) Mkr.

### FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, 2005

2005	Hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital enligt IFRS balansräkning 1 januari 2005	17 156
Effekter av ändrade redovisningsprinciper för finansiella instrument <sup>1</sup>	-143
Effekter av ändrade redovisningsprinciper för finansiella instrument, Norrporten	-58
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	53
Utdelning	-165
Periodens resultat	1 681
<b>31 december 2005</b>	<b>18 524</b>

<sup>1</sup> Effekten har minskat med 56 Mkr jämfört med tidigare publicerad omräkning i årsredovisningen 2004. Minskningen beror på beaktan av uppskjuten skatt.

## Avkastning

Avkastning på eget kapital ökade till 9,5 (5,2) procent.

## Soliditet och belåningsgrad

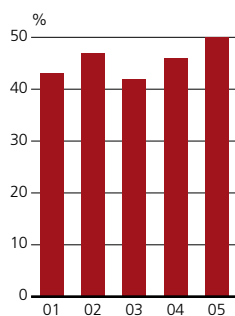
Soliditeten ökade till 50 (46) procent till följd av värdeökning i fastighetsbeståndet och fastighetsförsäljningar. Belåningsgraden minskade till 33 (39) procent av det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna.

### FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, 2004

2004	Hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital enligt IFRS balansräkning 1 januari 2004	16 279
Utdelning	-9
Omföring	18
Periodens resultat	868
<b>31 december 2004</b>	<b>17 156</b>

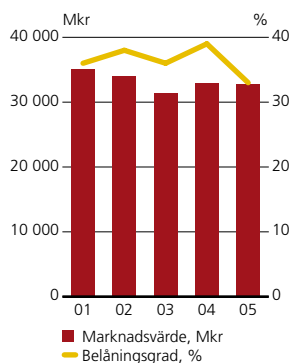
Eget kapital har ökat med 18 Mkr jämfört med tidigare publicerad omräkning i årsredovisning 2004. Ökningen beror på justerat värde förvaltningsfastigheter.

### SOLIDITET, 31 DECEMBER



Sol-i-diteten ökade och överstiger målet 35 procent .

### MARKNADSVÄRDE OCH BELÅNINGS-GRAD FASTIGHETER, 31 DECEMBER



Belåningsgraden minskade och uppgick till 33 procent av marknadsvärdet.

# Kassaflödesanalys

KONCERNEN

Mkr	Helår 2005	Helår 2004
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 691	1 640
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-180	-280
Ränteintäkter	195	150
Räntekostnader	-694	-760
Betald skatt	38	-361
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 050</b>	<b>389</b>
Förändringar av kortfristiga fordringar	297	685
Förändringar av kortfristiga skulder	-135	-844
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 212</b>	<b>230</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar	-520	-481
Förvärv av fastigheter	-	-1 953
Förvärv av dotterbolag och intressebolag	-8	-282
Försäljning av fastigheter	1 635	1 041
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-267	-210
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	152	956
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>992</b>	<b>-929</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Utbetald utdelning	-165	-9
Upptagna lån	5 641	4 586
Amortering lån	-7 760	-3 895
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 284</b>	<b>682</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-80</b>	<b>-17</b>
Likvida medel vid årets början	408	425
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>328</b>	<b>408</b>

# Kommentarer till kassaflödet

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, ökade med 661 Mkr till 1 050 (389) Mkr. Detta beror främst på ett förbättrat finansnetto och mindre betald skatt. Minskningen av kortfristiga fordringar ökade kassaflödet med 297 (685) Mkr. Minskningen av kortfristiga skulder minskade kassaflödet med -135 (-844) Mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten, efter förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, ökade med 982 Mkr till 1 212 (230) Mkr.

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

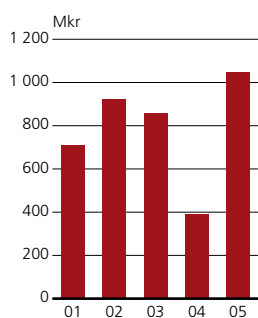
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 992 (-929) Mkr, en ökning med 1 921 Mkr, vilket främst beror på att inga fastighetsförvärv genomförts.

Investeringar i förvaltningsfastigheter ökade med 39 Mkr och uppgick till 520 (481) Mkr. Förvärv av fastigheter och bolag uppgick till 8 (2 235) Mkr. Försäljning av fastigheter uppgick till 1 635 (1 041) Mkr. Förvärv och försäljning av finansiella anläggningstillgångar uppgick netto till ett förvärv på 115 (-746) Mkr.

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

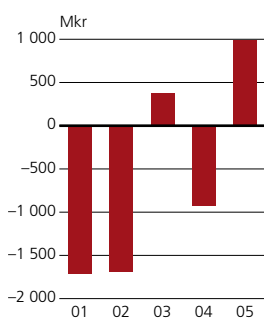
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 284 (682) Mkr, vilket var en minskning med 2 966 Mkr. Upptagna lån med avdrag för amortering resulterade i nettoamortering på -2 119 (691) Mkr. Nettoamorteringen beror på att kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten var positivt 2 204 (-699) Mkr. Utbetald utdelning uppgick till 165 (9) Mkr.

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL



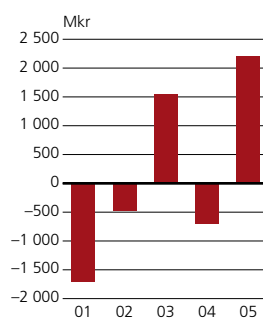
Kassaflödet har ökat beroende på förbättrat finansnetto och mindre betald skatt.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN



Fastighetsförsäljningar har överstigit investeringar och förvärv 2005.

KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERINGSVERKSAMHETEN



Kassaflödet från den löpande verksamheten med avdrag för investeringsverksamheten var positivt 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). Delårsrapporter är upprättad enligt IAS 34 delårsrapportering.

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 vid de tre övriga kvartalsskiftena. Marknadsförändringen har stämts av externt. Förändringen av verkligt värde redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Effekten av att redovisa till verkligt värde har medfört en väsentlig ökning av redovisat värde Förvaltningsfastigheter, Eget kapital och Uppskjuten skatteskuld.

I och med att Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och ej längre till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar har resultatraden avskrivningar och nedskrivningar utgått. Dessutom ersätts resultatraden Resultat fastighetsförsäljningar (reavinster) med Realiserad värdeförändring. Denna definieras som skillnad mellan en fastighets försäljningspris, med avdrag för försäljningsomkostnader, och senaste kvartalsvärdering. Effekten blir att relativt små belopp kommer att redovisas på raden Realiserad värdeförändring jämfört med tidigare rapporterade reavinst 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 tas in i redovisningen från och med 1 januari 2005. Redovisningen sker direkt mot eget kapital i den utsträckning säkringsredovisning kan tillämpas, vilket sker till allra största delen, medan övrig del redovisas över resultaträkningen. Tidigare har endast information lämnats om beloppet på det realiserade värdet.

## Intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag innehåller redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde samt realiserad värdeförändring finansiella instrument. Justering har skett för uppskjutna skatter. Jämförelsesiffror för föregående år har justerats så att även värdeförändring och uppskjuten skatt redovisas i resultat från andelar i intressebolag.

## Skatter

Övergången till IFRS har medfört att uppskjutna skatter ökar.

## Jämförelse mellan tidigare och nya redovisningsprinciper

### RESULTATRÄKNING

Mkr	2004
Resultat efter skatt, tidigare redovisningsprinciper	505
Effekt av ändrad redovisningsprincip aktiverad räntekostnad	25
Återföring av- och nedskrivningar	765
Återföring resultat fastighetsförsäljningar	-311
Resultat fastighetsförsäljningar enligt IFRS	54
Fastighet, realiserad värdeförändring	-30
Uppskjuten skatt, 28% på ovan	-140
<b>Resultat efter skatt enligt nya IFRS principer</b>	<b>868</b>

### EGET KAPITAL

Mkr	31 dec 2004
Eget kapital, tidigare redovisningsprinciper	9 449
Förvaltningsfastigheter – verkligt värde	9 984
Förvaltningsfastigheter – intressebolag	246
Förvaltningsfastigheter – upplösning av eliminerad realisationsvinst	463
Uppskjuten skatt, 28% på ovan	-2 986
<b>Eget kapital enligt nya IFRS principer</b>	<b>17 156<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> 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 tills 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**

Interna intäkter och kostnader i Vasakronan Service Partner elimineras mot driftkostnader. Detta innebär att koncernmässigt redovisat resultat förbättras för Vasakronan Service Partner och motsvarar det legala samtidigt som koncernens driftkostnader ökar med motsvarande belopp.

## Prognos för 2006

För Vasakronan kommer 2006 innebära en fortsatt satsning på uthyrning med mål att sänka vakanserna. Ett tydligt kundfokus i kombination med ett kundanpassat tjänsteutbud ska ge stärkta marknadspositioner.

På grund av genomförda fastighetsförsäljningar kommer såväl hyresintäkter som drift- och underhållskostnader att minska, vilket leder till ett något lägre driftöverskott 2006. Finansnettot förbättras till följd av lägre lånevolym och lägre ränta i låneportföljen.

Vasakronans prognos är att resultatet efter finansnetto, med befintligt bestånd och före realiserad och orealiserad värdeförändring i fastighetsbeståndet och intressebolag, kommer att vara på en oförändrad nivå.

## Övriga uppgifter

### Personal

Den 31 december 2005 var 360 (373) personer anställda i Vasakronan, varav antalet anställda i Vasakronan Service Partner uppgick till 92 (87) personer. Medelantalet anställda under 2005 var 374 (365) personer.

### Moderbolag

Hyresintäkterna för moderbolaget Vasakronan AB uppgick till och med december 2005 till 2 279 (2 320) Mkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster blev 627 (-89) Mkr. Moderbolagets köp från andra koncernbolag uppgick till 31 (24) Mkr.

Likvida medel var på balansdagen 326 (399) Mkr. Investeringar inklusive fastighetsförvärv uppgick till 437 (1 646) Mkr. Räntebärande skulder uppgick till 12 692 (14 810) Mkr. Av dessa var 3 991 (4 433) Mkr kortfristiga och 8 701 (10 377) långfristiga.

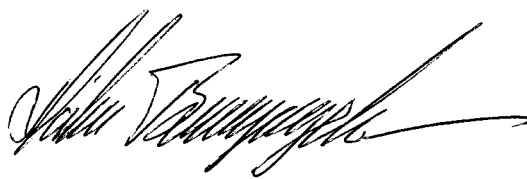
### Utdelning

Styrelsen i Vasakronan AB föreslår bolagsstämman en utdelning om 254 (165) Mkr, en ökning med 54 procent.

### Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Stockholm den 31 januari 2006



Håkan Bryngelson  
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

# Fastighetsinnehav 2005-12-31

	Hyresintäkter		Driftöverskott		Vakansgrad		Lokalarea		Registerfastigheter
	Jan-dec 2005 Mkr	Jan-dec 2004 Mkr	Jan-dec 2005 Mkr	Jan-dec 2004 Mkr	31 dec 2005 Hyra, %	31 dec 2004 Hyra, %	31 dec 2005 1 000 m <sup>2</sup>	31 dec 2004 1 000 m <sup>2</sup>	31 dec 2005 antal
<b>Region Stockholm</b>									
Stockholm City	424	419	228	216	4	8	146	148	11
Stockholm Östermalm	430	434	293	273	7	6	267	269	7
Stockholm innerstad	366	395	255	269	5	5	185	185	24
Storstockholm	211	208	104	103	10	16	163	164	10
Kista	106	87	17	32	45	58	141	140	5
InfraCity (sålt 051120)	126	148	26	44	–	24	–	190	–
Uppsala <sup>1</sup>	148	157	96	60	2	4	141	165	21
<b>Totalt</b>	<b>1 811</b>	<b>1 848</b>	<b>1 019</b>	<b>997</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>1 043</b>	<b>1 261</b>	<b>78</b>
<b>Region Göteborg</b>									
Göteborg Väst	173	171	116	111	5	5	115	115	11
Göteborg Öst	142	147	96	100	4	5	96	96	12
Göteborg Gullbergsvass	103	111	58	66	10	10	85	85	3
<b>Totalt</b>	<b>418</b>	<b>429</b>	<b>270</b>	<b>277</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>296</b>	<b>296</b>	<b>26</b>
<b>Region Öresund</b>									
Malmö Nord	217	198	144	127	4	8	192	192	19
Malmö Syd	190	191	99	99	5	7	142	142	15
Lund	94	90	61	58	1	1	70	70	10
<b>Totalt</b>	<b>501</b>	<b>479</b>	<b>304</b>	<b>284</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>404</b>	<b>404</b>	<b>44</b>
Eliminering	-41	-37	-9	11	–	–	–	–	–
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2 689</b>	<b>2 719</b>	<b>1 584</b>	<b>1 569</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>1 743</b>	<b>1 961</b>	<b>148</b>

<sup>1</sup> Inkluderar fastigheter i Norra Storstockholm

## Nyckeltal

	2005	2004
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Marknadsvärde, Mkr	32 827	32 895
Lokalarea, 1 000 m <sup>2</sup>	1 743	1 961
Fastighetsköp, Mkr	–	1 953
Investeringar (exklusive fastighetsköp), Mkr	520	481
Fastighetsförsäljningar, Mkr	1 635	1 041
Vakansgrad hyra, procent	8	12
Vakansgrad area, procent	9	13
<b>Finansiella</b>		
Driftöverskottsmarginal, procent	59	58
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,7
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	17 689	16 809
Avkastning på eget kapital, procent	9,5	5,2
Kassaflöde, Mkr	1 050	389
Soliditet, procent	50	46
Belåningsgrad / marknadsvärde, procent	33	39
Räntebärande skuld, netto	10 973	12 839
Genomsnittlig låneränta, procent	4,4	5,1
<b>Aktierelaterade</b>		
Resultat per aktie, kr	420	217
Kassaflöde per aktie, kr	263	97
Eget kapital per aktie, kr	4 564	4 289
Antal aktier, tusental	4 000	4 000

## Definitioner

**Avkastning på eget kapital.** Årets 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 fastighetskostnader.

**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.

# Välkommen till en bättre värld

**Vasakronan** är ett av de ledande fastighetsföretagen i Sverige. Inriktningen är kontorslokaler och butiker, kompletterat med ett stort tjänsteutbud.

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

**Fastighetsbeståndet** omfattar 148 fastigheter med en total area på drygt 1,7 miljoner m<sup>2</sup>. Här ska cirka 60 000 människor trivas och vara kreativa i sitt arbete. Service och funktion är viktigt och ställer stora krav på Vasakronan som hyresvärd.

## RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2005	februari 2006
Annual Report 2005	februari 2006
Delårsrapport januari – mars 2005	26 april 2006
Halvårsrapport januari – juni 2005	13 juli 2006
Delårsrapport januari – september 2005	26 oktober 2006
Bokslutsrapport 2006	januari 2007
Årsredovisning 2006	februari 2007
Annual Report 2006	februari 2007

## BOLAGSSTÄMMA

Ordinarie öppen bolagsstämma äger rum onsdagen den 26 april 2006 kl 16.00

## KAPITALMARKNADSTRÄFFAR

27 april 2006	Media- och analytikerträff på Vasakronans koncernkontor
14 juli 2006	Media- och analytikerträff på Vasakronans koncernkontor
10 oktober 2006	Media- och analytikerträff i samband med Stockholm Openn

**Mer information om kapitalmarknadsträffar och övrig information finns på Vasakronans hemsida [www.vasakronan.se](http://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](http://www.vasakronan.se)  
e-post: [info@vasakronan.se](mailto:info@vasakronan.se)