Vasakronan | Delårsrapport januari–september 2001

Vasakronan har under 2001 omstrukturerat verksamheten och sålt fastighetsbestånd på nio orter och byggrätter för 6 097 Mkr samt förvärvat fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö för 5 204 Mkr.

Resultatet efter finansiella poster ökade till 2 576 (474) Mkr. Resultatet exklusive reavinster från fastighetsförsäljningar och kostnader för lösen av framtida räntekostnader uppgick till 496 (393) Mkr, en ökning med 26 procent.

Hyresintäkterna uppgick till 2 057 (1 944) Mkr. Hyresökningen i om- och nytecknade kontrakt var 47 procent. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 3(4) procent. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden har mattats något till följd av en osäkerhet om konjunkturutvecklingen.

Utsikterna för helåret 2001 har förbättrats och resultatprognosen justeras upp från 500 till 575 Mkr. Detta innebär att resultatet efter finansiella poster, men före resultat av fastighetsförsäljningar samt före lösen av framtida räntekostnader, kommer att uppgå till cirka 575 (426) Mkr.

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–sept 2001	Jan–sept 2000	Juli–sept 2001	Juli–sept 2000	Okt 2000–sept 2001	Helår 2000
Hyresintäkter	2 057	1 944	625	673	2 775	2 662
Resultat efter finansiella poster	2 576	474	190	218	2 585	460
Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljning och lösen räntekostnader	496	393	164	186	479	376
Kassaflöde	600	598	245	–136	1 050	659
Investeringar inklusive fastighetsförvärv	5 975	1 839	860	455	6 610	2 474
Fastighetsförsäljning	6 097	244	71	52	5 952	291
Soliditet, %	36	36	36	36	36	35
Vakansgrad, hyra, %	3	4	3	4	4	4

VASAKRONAN

STORA PÅ KONTOR | STÖRRE PÅ MÄNNISKOR

Marknad

Hösten 2001 har präglats av en stor osäkerhet om den svenska och internationella ekonomins utveckling vilket förstärkts av terrordåd och stor internationell oro. Detta har gett effekter i en ökad försiktighet på lokalhyresmarknaden. Det finns en minskad benägenhet att planera långsiktigt och teckna nya hyresavtal. Storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö förväntas dock ha en starkare tillväxt än landet i övrigt.

Lokalhyresmarknaden har till följd av de negativa omvärldsfaktorerna haft en lugnare utveckling efter de senaste årens uppgång. Vakansgraden är på nivåer kring 3–5 procent i storstäderna. I centrala Stockholm har topphyresnivåerna gått ned med cirka 10 procent och nivåerna har stabiliserats på nivån 4 500–5 500 kr/m^2.

Många företag har effektiviserat verksamheten och reducerat personal och därmed fått mindre behov av kontorsyta. Andrahandsuthyrningen, som nu tilltagit, förväntas även ge en viss marginell effekt på hyresutvecklingen.

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för januari–september 2001 ökade med 113 Mkr och uppgick till 2 057 (1 944) Mkr, en ökning med 6 (10) procent. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 14 (7) procent och effekten av avyttringar och förvärv av fastigheter –8 (3) procent. Den höga ökningen i jämförbart bestånd beror på att huvuddelen av om- och nytecknade kontrakt har en löptid på tre till fem år vilket innebär att hyresförändringarna blir betydande vid omförhandlingar. Genomsnittlig löptid i kontraktsportföljen uppgick till 4,1 (4,0) år.

Genomsnittlig hyresintäkt ökade till 1 495 (958) kr/m^2 på årsbasis. Ökningen beror på att hyresintäkterna alltmer koncentrerats till Stockholm, Göteborg och Malmö efter årets fastighetsaffärer.

Under perioden januari–september 2001 har kontrakt motsvarande 265 (160) Mkr i årshyra omförhandlats och hyrorna har ökat med i genomsnitt 47 (45) procent. Totalt kommer 14 procent av hyreskontrakten att omförhandlas under 2001 varav 10 procent omförhandlats under de första nio månaderna. De största hyresavtalen under denna period har tecknats med SEB i Rissne, Försvarshögskolan i Stockholm, Nutek i Liljeholmen och med Skattemyndigheten i Malmö.

Av hyresintäkterna var 108 (87) Mkr fastighetsskatt som betalats av hyresgästerna vilket motsvarar 88 (77) procent av fastighetsskatten.

Vakansgraden uppgick till 6 (6) procent av lokalarean, motsvarande 129 000 m^2. Beräknat hyresbortfall var lägre, 3 (4) procent vilket motsvarar 119 Mkr.

Andelen statliga hyresgäster har minskat till följd av genomförda fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar och uppgår till 34 (45) procent. Andelen övriga hyresgäster har ökat till 66 (55) procent.

Kostnader och resultat

Driftkostnaderna ökade med 42 Mkr och uppgick till 449 (407) Mkr. Justerat för SPP-överskott på 21 Mkr som erhölls 2000 ökade driftkostnaderna med 21 Mkr, en förändring med 5 (–2) procent. Ökningen för jämförbart bestånd var 6 (–4) procent och effekterna av förvärv och avyttringar var –1 (2) procent.

Kostnaderna för underhåll och hyresgästanpassningar uppgick till 186 (186) Mkr. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 14 (2) procent och effekten av förvärv och avyttringar var –14 (2) procent. Delar av underhållskostnaderna är relaterade till de stora projekt som pågår främst i Stockholm.

Fastighetsskatten ökade med 9 Mkr och uppgick till 122 (113) Mkr. Ökningen beror på i huvudsak fastighetsförvärv. Eftersom fastighetsskatten till 88 procent betalas av hyresgästerna reduceras kostnadsökningen nästan helt.

Driftöverskottet förbättrades med 63 Mkr och uppgick till 1 300 (1 237) Mkr, en ökning med 5 (15) procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 13 (11) procent och effekten av förvärv och avyttringar var –8 (4) procent. Driftöverskottsmarginalen uppgick till 63 (64) procent.

Avskrivningarna ökade med 18 Mkr och uppgick till 297 (279) Mkr beroende på fastighetsförvärv och investeringar. Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år.

Kostnader för central administration och marknadsföring uppgick till 64 (53) Mkr. Ökningen är periodiseringsrelaterad och beror på den varumärkeskampanj som genomfördes under första kvartalet 2001.

Finansnettot uppgick till 565 (518) Mkr, en ökning med 47 Mkr. Av denna ökning beror 124 (0) Mkr på lösen av framtida räntekostnader, vilket i motsvarande grad förbättrar det framtida finansnettot. 45 Mkr beror på en högre genomsnittlig upplåning till följd av fastighetsköp och investeringar. Detta har motverkats av en lägre genomsnittlig upplåningsränta, vilket förbättrar finansnettot med 90 Mkr. Ränteintäkterna som i huvudsak avser investering i Norrporten förbättrade finansnettot med 32 Mkr.

Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljningar och lösen av framtida räntekostnader ökade till 496 (393) Mkr, en ökning med 26 procent.

FASTIGHETSAFFÄRER

Mkr	Jan–sept 2001	Helår 2000	Helår 1999	Helår 1998	Helår 1997	Helår 1996	Helår 1995	Helår 1993/94	Totalt 1993–2001
Försäljning	6 097	291	277	2 192	6 541	577	415	50	16 440
Reavinst	2 204	84	63	834	2 008	144	61	17	5 415
Förvärv	5 204	1 317	1 809	4 992	2 357	246	148	64	16 137

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Kontrakts-datum	Ort	Fastighet	Säljare	Köpeskilling[1] Mkr	Tillträdes-dag	Hyresintäkter helår	Driftnetto helår
2000-12-14	Göteborg	Inom Vallgraven 32:1	Valltorget	54	2001-01-01	4	4
2001-04-01	Linköping	Ambrosia	Linköpings kommun	88	2001-04-01	8	6
2001-04-11	Stockholm	Bremen 3	Birka Värme Stockholm	482	2001-05-02	39	32
2001-05-15	Stockholm	Bacchus 1	AP Fastigheter	124	2001-06-01	7	6
2001-06-01	Stockholm	Lagern 12 & 13	JM Citytfastigheter	360	2001-07-02	25	21
2001-06-13	Stockholm	Beridarebanan 4 & 11	Förenade Liv	2 003	2001-07-02	154	117
2001-06-18	Stockholm	Knarrarnäs 10	Humlegården	77	2001-10-01	10	9
2001-06-28	Stockholm	Järnplåten 29	Skanska	145	2001-12-31	10	9
2001-06-28	Malmö	Sirius 1& 2	Skanska	123	2001-12-31	11	9
2001-06-28	Göteborg	Inom Vallgraven 16:6	Skanska	105	2001-12-31	8	7
2001-06-28	Göteborg	Gullbergsvass 1:5, 1:6	Skanska	950	2001-12-31	67	57
2001-08-13	Stockholm	Grimsta 51:1	Upplands Väsby Kommun	3	2001-10-01	–	–
2001-08-23	Göteborg	Masthugget 30:6	NCC	185	2001-11-01	17	14
2001-08-23	Göteborg	Gullbergsvass 16:2	NCC	215	2001-12-01	18	15
2001-08-31	Göteborg	Majorna 219:7	Klippan Kulturfastigheter	176	2001-10-01	18	15
2001-09-27	Malmö	Bilen 6	ERPÅ	114	2001-10-01	9	8
Summa				5 204		405	329

[1] Köpeskillingen inkluderar lagfartskostnader

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Kontrakts-datum	Ort	Fastighet	Köpare	Köpeskilling Mkr	Frånträdes-dag	Hyresintäkter helår	Driftnetto helår
2001-04-02	Stockholm	Del av Hägernäs 7:22	JM	168	2002-01-01	–	–
2001-05-11	Nio orter	Samtliga fastigheter	Norrporten	5 085	2001-06-01	643	372
2001-06-28	Stockholm	Byggrätter, Västerjärva	Skanska	773	2001-07-03	–	–
2001-08-31	Göteborg	Högsbo 33:6	Gruvgården	9	2001-09-01	1	1
2001-08-31	Göteborg	Lorensberg 4:1	Klippan	48	2001-10-01	5	4
2001-09-27	Malmö	Västerbotten 9	ERPÅ	14	2001-10-01	2	1
Summa				**6 097**		651	378

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 2 204 (81) Mkr. Resultat efter finansiella poster inklusive fastighetsförsäljningar och lösen av framtida räntekostnader uppgick till 2 576 (474) Mkr.

Förändring av fastighetsbeståndet

Under de första nio månaderna 2001 har Vasakronan förvärvat fastigheter inklusive lagfarter för 5 204 (1 027) Mkr och sålt fastigheter för 6 097 (244) Mkr.

Vasakronan sålde den 1 juni 2001 fastighetsbeståndet på nio orter; Luleå, Umeå, Sundsvall, Gävle, Karlstad, Örebro, Jönköping, Växjö och Kristianstad värderade till 5,1 miljarder kronor. Norrporten blev med detta förvärv ett rikstäckande bolag inriktat på fastigheter i regionalt betydelsefulla universitets-, högskole- och residensstäder utanför de tre storstadsregionerna. De fastigheter som den 1 juni 2001 såldes till Norrporten har ett hyresvärde på cirka 650 Mkr och en lokalarea på cirka 770 000 m^2. Vasakronans reavinst uppgick till 1,3 miljarder kronor. Ägare till Norrporten är Andra AP-fonden, Sjätte AP-fonden och Vasakronan till lika delar. Bolaget har ett eget kapital på 2 550 Mkr.

En omfattande bytesaffär har genomförts med Skanska. Ett markområde på Västerjärva i Stockholm har sålts till Vasakronans utvecklingsbolag Västerjärva Exploaterings AB för 773 Mkr. Skanska har därefter förvärvat 50 procent i bolaget och betalt 300 Mkr samt apporterat in mark i bolaget.

KONTRAKTSPORTFÖLJ 2001-09-30

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr	Andel, %
2001	246	105	4
2002	525	443	17
2003	471	388	15
2004	434	540	20
2005	116	252	9
2006–	158	880	33
Bostäder	893	48	2
Totalt	2 843	2 656	100

FASTIGHETSINNEHAV 2001-09-30

	Antal register-fastigheter			Hyresintäkter				
	9 mån 2001	9 mån 2000	Lokal-area 1 000 m²	9 mån 2001 Mkr	9 mån 2000 Mkr	Vakans-grad area, %	Vakans-grad hyra, %	Bokfört värde[1] Mkr
Region Syd								
Malmö	36	34	346	272	233	7	3	3 117
Lund	11	11	68	56	35	2	1	531
Linköping	9	9	68	41	42	3	1	401
Totalt	**56**	**54**	**482**	**369**	**310**	**6**	**2**	**4 049**
Region Väst								
Göteborg	26	23	214	195	166	1	1	3 540
Totalt	**26**	**23**	**214**	**195**	**166**	**1**	**1**	**3 540**
Region Stockholm								
Stockholm								
– City	10	10	125	204	153	1	1	4 240
– Gamla Stan	8	7	23	22	25	0	0	324
– Östermalm	11	10	314	316	239	10	5	3 048
– Vasastan	12	7	54	50	42	11	8	1 102
– Övrig innerstad	10	11	162	192	169	6	6	1 474
– Norra Storstockholm	28	29	288	220	201	4	2	1 905
– Södra Storstockholm	7	7	78	75	59	7	6	483
– InfraCity	7	7	190	100	74	22	27	821
Uppsala	9	9	67	55	48	1	1	442
Totalt	**102**	**97**	**1 303**	**1 234**	**1 010**	**8**	**6**	**13 839**
Övriga nio orter	0	114	0	276	473	–	–	–
Eliminering				–17	–15			
Koncernen totalt	**184**	**288**	**1 999**	**2 057**	**1 944**	**6**	**4**	**21 428**

[1] Inklusive övervärde med latent skatt. Exklusive pågående arbeten.

FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Beräknat färdigställt	Total fastighets-investering, Mkr
Linköping	Djäknen	oktober 2001	121
Linköping	Blandaren	december 2001	60
Göteborg	Nordstaden	december 2001	95
Stockholm	Infra Business Center, InfraCity	december 2001	408
Stockholm	Primus 1, Lilla Essingen	december 2001	259
Stockholm	Uppfinnaren 2, Östermalm	2002	229
Stockholm	Gamen 8, Södermalm	2002	72
Stockholm	Argus 8, Gamla Stan	2002	121
Stockholm	Grönlandet Norra, Vasastaden	2002	200
Stockholm	Garnisonen 3, Östermalm	2003	138
Summa			**1 702**
Övriga mindre projekt			334
Totalt			**2 037**

Inom bolagets markområde planeras för cirka 350 000 m² blandad bebyggelse med främst bostäder och kontor. Samtidigt med denna markaffär köper Vasakronan fastigheter av Skanska för 2 433 Mkr. I december 2001 tillträds:

–Gullbergsvass 1:5 och 1:6 är belägen vid Lilla Bommen i Göteborg invid Göta Älv. Fastigheten är på knappt 40 000 m². Köpeskillingen uppgår till 950 Mkr.

–Inom Vallgraven 16:6 ligger på Södra Hamngatan i centrala Göteborg och är ett kontorshus på cirka 5 300 m². Köpeskillingen uppgår till 105 Mkr.

–Sirius 1 och Sirius 2 ligger i Inre Hamnen vid Malmö Centralstation. Fastigheterna är på cirka 7 300 m². Köpeskillingen uppgår till 123 Mkr.

–Järnplåten 29, Stockholm är belägen vid Oxtorget i centrala Stockholm. Fastigheten är på drygt 3 300 m². Köpeskillingen uppgår till 145 Mkr.

Dessutom förvärvas fastigheten Kista Entré när denna är färdigställd vid halvårsskiftet 2003. Byggnaden är på drygt 46 000 m². Köpeskillingen uppgår till 1 100 Mkr.

Vasakronan har förvärvat Hötorgshusen 2, 3 och 4 av Förenade Liv. Köpeskillingen uppgår till 1 945 Mkr samt tillkommande lagfartskostnader på 58 Mkr. Fastigheterna är på totalt cirka 42 000 m² med cirka 26 000 m² kontor och 11 000 m² butiker och restauranger. Vakansgraden är mycket låg.

Vasakronan har i en bytesaffär med NCC förvärvat Gullbergsvass 16:2 och Masthugget 30:6 vid Järntorget för 400 Mkr. Samtidigt har Vasakronan sålt 50 procent av ett nybildat exploateringsbolag till NCC för att gemensamt bygga kontor och

FÖRFALLOSTRUKTUR – FINANSIERING 2001-09-30

	Räntebindning			Kapitalbindning		Bindande kreditlöften	
	Mkr	Ränta%	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2001	3 034	4,8	24	2 576	21	2 125	35
2002	2 324	4,7	19	1 363	11	1 700	28
2003	2 465	5,1	20	3 134	25	–	–
2004	2 010	5,1	16	2 510	20	300	5
2005	1 550	5,6	12	1 300	10	1 000	16
2006	995	6,0	8	1 195	10	1 000	16
2007	100	7,2	1	200	2	–	–
2008	–	–	–	200	2	–	–
Totalt	**12 478**	**5,1**	**100**	**12 478**	**100**	**6 125**	**100**

Räntebindning inkluderar derivat. Lånen redovisas med nominella belopp.

FINANSIERINGSKÄLLOR 2001-09-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat
Certifikatprogram	5 000	2 125
MTN-program 2000	10 000	9 436
MTN-program 1995	600	600
Bindande kreditlöften	6 125	–
Private placements	200	200
Banklån	–	117
Totalt		**12 478**

ett eventuellt hotell vid Nya och Gamla Ullevi. Dessutom kan byggrätter för bostäder utvecklas.

Vasakronan har gjort en bytesaffär med Klippan Kulturfastigheter i Göteborg och köpt det helrenoverade fd Fryshuset Majorna 219:7 för 176 Mkr och sålt Lorensberg 4:1 för 48 Mkr.

Vasakronan har gjort en bytesaffär i Malmö med ErPå Industritomter där Bilen 6 i Västra Hamnen förvärvats för 114 Mkr och Västerbotten 9 sålts för 14 Mkr.

Vasakronan har av NCC förvärvat 50 procent av det bolag som genomför projektet Kista Science Tower. Vasakronan har option att 2003, när fastigheten är färdigbyggd, köpa resterande del. Kista Science Tower är på cirka 55 000 m^2 lokalarea. Köpeskillingen fastställs slutgiltigt vid optionstillfället genom marknadsvärdering. Den beräknade produktionskostnaden är cirka 1 650 Mkr.

Vasakronan kommer att sälja 50 procent av ett nybildat markutvecklingsbolag för 330 Mkr till NCC för att utveckla Vasakronans råmark inom Ursvik i Sundbybergs kommun. På detta område planeras att bygga cirka 200 000 m^2 bostäder och kontor.

Investeringar

Under januari–september 2001 uppgick investeringarna till 5 975 (1 839) Mkr. Av dessa utgjorde 5 204 (1 027) Mkr förvärv av fastigheter och 771 (812) Mkr investeringar i fastigheter och anläggningar.

Pågående fastighetsprojekt uppgick till 2,0 miljarder kronor. Projekten finns i huvudsak i Stockholm varav det största projekten är IBC, InfraCity på 408 Mkr.

Finansiering

Likvida medel uppgick den 30 september 2001 till 242 (270) Mkr. Därtill kommer outnyttjade kreditlöften på 6 125 (6 956) Mkr.

Räntebärande skulder var vid kvartalsskiftet 12 447 (11 879) Mkr. Netto räntebärande skulder ökade med 596 Mkr till 12 205 (11 609) Mkr. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 11 862 (10 907) Mkr.

Den genomsnittliga låneräntan minskade till 5,3 (6,3) procent. Den 30 september 2001 var den genomsnittliga låneräntan 5,1 (6,0) procent. Minskningen beror på en lägre refinansieringsränta och lösen av framtida räntekostnader.

Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden försämrades till 2,2 (2,3). Försämringen beror på lösen av framtida räntekostnader på 124 Mkr, vilket i motsvarande grad kommer att förbättra det framtida finansnettot. Justerat för denna post uppgick räntetäckningsgraden till 2,8. Vid kvartalsskiftet var den genomsnittliga räntebindningen för upplåningen 1,8 (2,0) år. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,1 (1,9) år. Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarade 176 procent av kortfristiga räntebärande skulder. Genomsnittlig löptid på bindande kreditlöften uppgick till 1,9 år.

Avtal om kreditlöften uppgående till 1,7 miljarder kronor har tecknats under året.

För kortfristig upplåning har Vasakronan AB av Standard & Poor's erhållit högsta domestika rating K1. Det långfristiga MTN-programmet har kreditbetyget BBB+ med tillägget "negative outlook".

Eget kapital

Vasakronan hade den 30 september 2001 ett synligt eget kapital om 9 480 (7 781) Mkr. Soliditeten uppgick till 36 (36) procent. Ökningen i eget kapital beror på de reavinster som uppstod vid försäljning till Norrporten och vid försäljning av mark till exploateringsbolagen.

Vid årsskiftet 2000/2001 värderades Vasakronans fastigheter till 34,2 miljarder kronor. Det bokförda värdet uppgick vid samma tidpunkt till 19,7 miljarder kronor. Justerad soliditet uppgick till 48 procent.

Kassaflöde

Kassaflödet uppgick till 600 (598) Mkr. Ett starkare kassaflöde från rörelsen har motverkats av lösen av framtida räntekostnader.

Personal

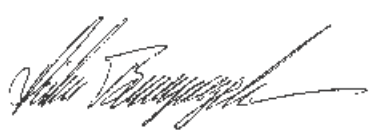
Medelantalet anställda under perioden var 340 (336) personer. Per den 30 september 2001 var 310 (364) personer anställda i Vasakronan. Vid halvårsskiftet lämnade 80 personer Vasakronan i samband med Norrportenaffären.

Utsikter för 2001

Vasakronans hyresintäkter ökar till följd av högre hyror i omförhandlade kontrakt, men på grund av försäljningen av fastigheter på nio orter till Norrporten samt gjorda fastighetsförvärv reduceras hyresintäkterna och blir i nivå med år 2000. Drift- och underhållskostnaderna minskar till följd av ett mindre fastighetsbestånd efter affären med Norrporten, vilket leder till ett förbättrat driftöverskott. Finansnettot kommer att öka till följd av lösen av framtida räntekostnader.

Vasakronans prognos har förbättrats och resultatprognosen justeras upp från 500 till 575 Mkr. Detta innebär att resultat efter finansnetto, men före resultat av fastighetsförsäljningar och lösen av framtida räntekostnader kommer att öka till cirka 575 (426) Mkr.

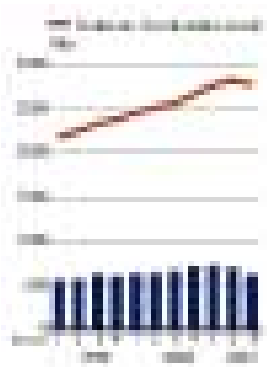
Stockholm den 24 oktober 2001



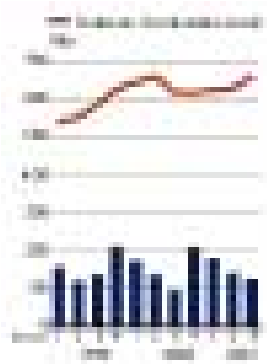
Håkan Bryngelson, Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

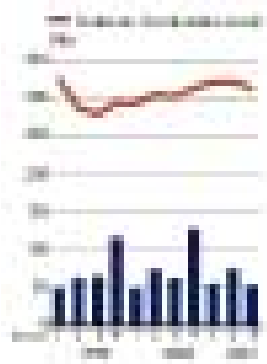
HYRESINTÄKTER



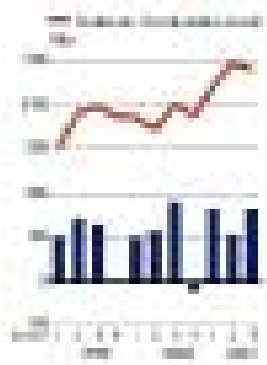
DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLL



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER EXKLUSIVE FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR



RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan–sept 2001	Jan–sept 2000	Helår 2000
Hyresintäkter	2 057	1 944	2 662
Driftkostnader	–449	–407	–617
Underhåll	–186	–186	–314
Fastighetsskatt	–122	–113	–154
Driftöverskott	**1 300**	**1 238**	**1 577**
Avskrivning fastigheter	–297	–279	–378
Bruttoresultat	**1 003**	**959**	**1 199**
Resultat fastighetsförsäljningar	2 204	81	84
Övriga rörelseintäkter och kostnader	–2	4	5
Central administration och marknadsföring	–64	–52	–82
Rörelseresultat	**3 141**	**992**	**1 206**
Finansnetto	–565	–518	–746
Resultat efter finansiella poster	**2 576**	**474**	**460**
Skatt	–721	–129	–144
Minoritetens andel av resultatet	–	–	–1
Periodens resultat	**1 855**	**345**	**315**

BALANSRÄKNING

Mkr	2001-09-30	2000-09-30	2000-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	31	14	19
Fastigheter och anläggningar	23 173	20 569	21 060
Finansiella anläggningstillgångar	1 441	19	28
Kortfristiga fordringar	1 455	698	736
Likvida medel	242	270	368
Summa tillgångar	**26 342**	**21 570**	**22 211**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 480	7 781	7 751
Minoritetsintresse	1	–	1
Avsättningar	661	508	505
Räntefria skulder	3 765	1 411	1 654
Räntebärande skulder	12 435	11 870	12 300
Summa eget kapital och skulder	**26 342**	**21 570**	**22 211**

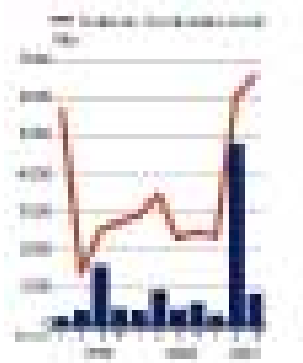
NYCKELTAL

	2001-09-30	2000-09-30	2000-12-31
Fastighetsrelaterade			
Bokfört värde, Mkr	21 428	18 948	19 654
Lokalarea, 1 000 m²	1 999	2 704	2 687
Direktavkastning, %	8,1	8,1	8,3
Vakansgrad area %	6	6	6
Vakansgrad hyra %	3	4	4
Finansiella			
Driftöverskottsmarginal, %	63	64	59
Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,0
Kassaflöde, Mkr	600	598	659
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	8 631	7 608	7 672
Avkastning eget kapital, %	21,3	4,9	4,1
Soliditet, %	36	36	35
Räntebärande skuld netto, Mkr	12 205	11 609	11 944
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,6
Aktierelaterade			
Antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Resultat per aktie, kr	464	86	78
Kassaflöde per aktie, kr	150	150	164
Eget kapital per aktie, kr	2 370	1 918	1 937

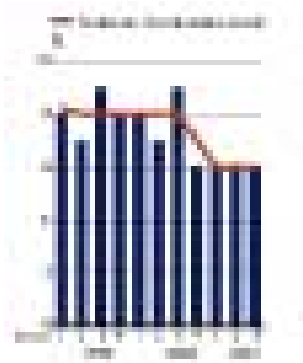
KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Jan–sept 2001	Jan–sept 2000	Helår 2000
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	3 164	986	1 199
Avskrivningar	306	290	391
Övriga ej likviditetspåverkande poster	–2 227	–75	–81
Ränteintäkter	53	5	5
Räntekostnader	–618	–523	–751
Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar	–78	–85	–104
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	**600**	**598**	**659**
Förändring kortfristiga fordringar	–719	–229	–253
Förändring kortfristiga rörelseskulder	2 092	–160	48
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 973**	**209**	**454**
Investeringsverksamheten			
Investeringar	–771	–812	–1 157
Förvärv av fastigheter	–5 204	–1 027	–1 317
Förvärv av dotterbolag	–24	–56	–62
Avdrag förvärv koncernmässigt övervärde	17	346	352
Sålda fastigheter	5 905	244	291
Betald skatt på fastighetsförsäljningar	–469	–21	–22
Förändring finansiella anläggningstillgångar	–1 413	1	–8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–1 959**	**–1 326**	**–1 923**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	25	1 185	1 635
Utbetald utdelning	–165	–157	–157
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–140**	**1 028**	**1 478**
Periodens kassaflöde	–126	–89	9
Likvida medel vid årets början	368	359	359
Likvida medel vid periodens slut	**242**	**270**	**368**
Räntebärande skuld netto vid årets början	–11 944	–10 043	–10 043
Räntebärande skuld netto vid periodens slut	–12 205	–11 609	–11 944
Förändring räntebärande skuld netto	**–261**	**–1 566**	**–1 901**

INVESTERINGAR INKLUSIVE FASTIGHETSFÖRVÄRV



VAKANSGRAD, LOKALAREA



DEFINITIONER

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

Direktavkastning.
Tolv månaders rullande driftöverskott dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Driftöverskott.
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Driftöverskottsmarginal.
Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Eget kapital.
Genomsnittligt synligt eget kapital.

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

Kassaflöde.
Rörelseresultat före finansiella poster med återläggning av avskrivningar och avdrag för ej likviditetspåverkande poster, netto erhållen/erlagd ränta och betald inkomstskatt.

Kassaflöde per aktie.
Kassaflöde dividerat med antal aktier.

Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad.
Rörelseresultat exklusive reavinster/reaförluster med återläggning av avskrivningar dividerat med finansnetto.

Lokalarea.
Uthyrbar area.

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

Räntebärande skuld netto.
Räntebärande skulder inklusive pensionsskuld minus likvida medel.

Skuldsättningsgrad.
Räntebärande skulder inklusive pensionsskuld minus likvida medel dividerat med eget kapital på balansdagen.

Soliditet.
Eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutning.

Vakansgrad area.
Andel outhyrd lokalarea.

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

Vasakronan AB är ett av Sveriges ledande fastighetsföretag på kommersiella lokaler, främst kontor. Vasakronan finns i Stockholm/Uppsala, Göteborg, Malmö/Lund och Linköping. Sammanlagt omfattar fastighetsbeståndet 184 fastigheter. Beståndets totalarea är 2 miljoner m^2.
På denna area arbetar cirka 60 000 människor. Människor som ska trivas med sina lokaler. Människor som ska känna att funktion och service fungerar väl.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutsrapport 2001	12 februari 2002
Årsredovisning 2001	februari 2002
Annual report 2001	februari 2002
Januari–mars 2002	24 april 2002
Halvårsrapport 2002	12 juli 2002
Januari–september 2002	24 oktober 2002

Ekonomisk information kan beställas från Koncernstab Information, Vasakronan AB, Box 24234, 104 51 Stockholm, tfn 08-783 21 00, fax 08-783 21 76. Besök gärna vår hemsida för aktuell information om Vasakronan och lediga lokaler.

VASAKRONAN

Postadress: Box 24234, 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 108, 13 tr
Tfn: 08-783 21 00, Fax: 08-783 21 01
www.vasakronan.se
e-mail: info@vasakronan.se

Vasakronan AB är ett publikt företag. Organisationsnummer 556474-0123

Produktion: n3prenör