

**Lokalhyresmarknaden** har varit starkt uppåtgående under 2000 och hyresnivåerna har ökat främst i citykärnorna men också i ytterområden. Ökningen har varit störst i Stockholm, Malmö, Göteborg och de stora universitetsstäderna.

**Resultatet** efter finansnetto ökade till 460 (437) Mkr. Resultatet har belastats med lösen av framtida räntekostnader med 50 (0) Mkr.

**Hyresintäkterna** steg med 12 procent till 2 662 (2 380) Mkr.

**Investeringar** och underhåll i fastigheter uppgick till 1 442 (1 206) Mkr.

**Marknadsvärdet** för fastighetsbeståndet har ökat med 26 procent till 34,2 miljarder kronor. För befintligt bestånd var ökningen 20 procent.

**Utsikterna för 2001** är att resultatet efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar, kommer att uppgå till cirka 500 Mkr.

#### EKONOMISKA DATA

| Mkr                                                                    | kv 4-00 | kv 4-99 | 2000   | 1999   | Förändring %<br>1999/2000 |
|------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------|--------|---------------------------|
| Hyresintäkter                                                          | 718     | 614     | 2 662  | 2 380  | 12                        |
| Resultat efter finansiella poster                                      | -14     | 45      | 460    | 437    | 5                         |
| Resultat efter finansiella poster<br>exklusive fastighetsförsäljningar | -17     | 2       | 376    | 374    | 1                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                     | 245     | 206     | 454    | 826    | -45                       |
| Investeringar inklusive fastighetsförvärv                              | 635     | 472     | 2 474  | 2 744  | -10                       |
| Marknadsvärde, fastigheter                                             | 34 193  | 27 200  | 34 193 | 27 200 | 26                        |
| Bokfört värde, fastigheter                                             | 19 654  | 18 159  | 19 654 | 18 159 | 8                         |
| Soliditet                                                              | 35%     | 38%     | 35%    | 38%    | -                         |
| Vakansgrad, area                                                       | 6%      | 8%      | 6%     | 8%     | -                         |
| Vakansgrad, hyra                                                       | 4%      | 6%      | 4%     | 6%     | -                         |

# Fastighets- och lokalhyresmarknaderna har fortsatt att utvecklas positivt och 2000 blev ett mycket starkt år för fastighetsföretagen.

Den svenska ekonomin har under 2000 fortsatt att utvecklas positivt. Sysselsättningen har ökat och tillväxten i ekonomin har legat kring 4 procent. Den privata konsumtionen har ökat med 5 procent. Sverige har idag en låg inflation kring 2 procent, en god tillväxt i näringslivet och en relativt låg räntenivå. De faktorer som påverkar fastighetssektorn är främst utvecklingen av BNP, privata konsumtionen, inflationen och ränteutvecklingen.

Trenden är tydlig mot att industri- och tjänsteföretag renodlar sin verksamhet till kärnaffären och säljer sina fastighetsbestånd till professionella fastighetsaktörer. Den svenska staten var tidig med att göra en renodling i samband med ombildningen av Byggnadsstyrelsen 1993. Telia, SEB, Förenings-Sparbanken och Ericsson är exempel på företag som följt denna strategi. Det finns en tydlig trend i fastighetsbranschen mot en större fokusering av verksamheten till exempelvis kontor, hotell eller köpcentra. Dessutom finns en trend mot att fastighetsbolagen blir större.

Det finns ett utbud av fastigheter till försäljning i de flesta av Vasakronans utvalda 15 städer. Ett trenderbrott är att direktavkastningskravet har börjat öka i Stockholm efter en period av nedåtgående krav på direktavkastning över hela landet.

Fastighetsmarknaden i Sverige har präglats av fortsatt omstrukturering. Stockholms Fondbörs har under det senaste året tappat fem av sina fastighetsbolag genom uppköp. En del av dessa utköp har berott på strukturaffärer och en del har haft sin grund i att rabatten på svenska börsnoterade fastighetsbolag varit stor under ett flertal år. Diligentia köptes i januari upp av Skandia. Piren köptes i januari upp av holländska Rodamco. Drott köpte i februari Blader. Ett nybildat företag med ägare som Sjätte AP-Fonden och Norrportens företagsledning, NS Holding, köpte under hösten Norrporten. AP Fastigheter köpte sedan Diös.

Ericsson har sålt samtliga sina fastigheter i Sverige till bland annat AP Fastigheter, Drott, Kungsleden och Vasakronan. Ericsson har också tecknat avtal för stora nya fastighetsexploateringar i Stockholm och Göteborg.

Under andra halvåret 2000 har rabatten på börsnoterade fastighetsbolag minskat och aktiekursutvecklingen har varit positiv för fastighetssektorn under 2000.

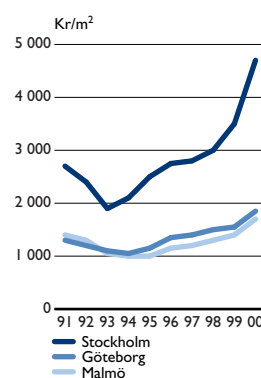
Lokalhyresmarknaden har utvecklats mycket positivt. Efterfrågan på centrala lokaler har varit mycket stark i kombination med ett lågt utbud av lediga lokaler.

Vakanserna har sjunkit i hela landet och på vissa delmarknader i storstäderna är vakansgraden i princip noll. Med de sjunkande vakansgraderna i centrala lägen har också hyresnivåerna ökat kraftigt, främst i Stockholm där nu enstaka hyreskontrakt tecknats på nivåer mellan 6 000–7 000 kr/m<sup>2</sup>. Det är svårt att finna kontorslokaler i Stockholms City, speciellt större ytor. Hyresuppgången under året har varit i storleksordningen 45 procent.

I Göteborg och Malmö har hyresuppgången under 2000 varit i storleksordningen 20–25 procent. Hyresnivåerna ligger i intervallet 1 500–2 000 kr/m<sup>2</sup>. I de stora universitetsstäderna är uppgången i samma storleksordning. Uppgången på andra marknader i Sverige är också påtaglig.

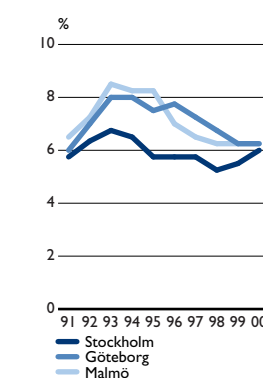
I Stockholm har flera nya byggprojekt startats och under de närmaste tre–fyra åren kan det komma tillskott på i storleksordningen en miljon kvadratmeter kontorsytor, främst utanför city.

**HYRESNIVÅER, KONTOR I BÄSTA LÄGE**



Hyresutvecklingen har varit stark under de senaste åren.

**DIREKTAVKASTNINGSKRAV, KONTOR I BÄSTA LÄGE**



Direktavkastningen i Stockholm har börjat öka igen mot bakgrund av att det i fastighetsmarknaden finns förväntningar på att hyresnivåerna nått en högsta nivå.

# Kraftig omstrukturering av fastighetsbeståndet för att fokusera mot kommersiella lokaler på utvalda orter

Vasakronan har renodlat fastighetsbeståndet till kommersiella lokaler och då främst kontor i Stockholm, Malmö, Göteborg och 12 andra städer med god utvecklingspotential. Under 2000 förvärvades fastigheter för 1,3 miljarder kronor. Samtidigt har fastigheter avyttrats för 0,3 miljarder kronor.

Vasakronan har under perioden 1994–2000 totalt förvärvat fastigheter för 10 933 Mkr och avyttrat fastigheter för 10 343 Mkr med en reavinst på 3 211 Mkr.

## FASTIGHETSAFFÄRER

| Mkr         | 1994 | 1995 | 1996 | 1997  | 1998  | 1999  | 2000  | Totalt |
|-------------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Försäljning | 50   | 415  | 577  | 6 541 | 2 192 | 277   | 291   | 10 343 |
| Reavinst    | 17   | 61   | 144  | 2 008 | 834   | 63    | 84    | 3 211  |
| Förvärv     | 64   | 148  | 246  | 2 357 | 4 992 | 1 809 | 1 317 | 10 933 |

## FASTIGHETSFÖRÄRV

| Kontrakts-datum | Ort       | Fastighet          | Säljare                     | Köpeskilling <sup>1</sup><br>Mkr | Tillträdes-dag | Hyresintäkter<br>helår | Driftöver-skott helår |
|-----------------|-----------|--------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| 2000-01-14      | Stockholm | Estländaren 10     | SIFO Group AB               | 22                               | 2000-06-14     | 4                      | 3                     |
| 2000-02-24      | Stockholm | Gamen 10           | Skanska Mark o Expl. AB     | 151                              | 2000-02-29     | 16                     | 15                    |
| 2000-04-03      | Stockholm | Lagern 11          | Skanska Fastigheter AB      | 328                              | 2000-09-01     | 26                     | 24                    |
| 2000-06-29      | Lund      | Nya Vattentornet 2 | Ericsson                    | 330 <sup>2</sup>                 | 2000-06-29     | 32                     | 26                    |
| 2000-09-01      | Malmö     | St Jörgen 7        | IKANO                       | 77                               | 2000-09-01     | 6                      | 5                     |
| 2000-09-01      | Malmö     | Oscar 30           | IKANO                       | 124                              | 2000-09-01     | 10                     | 8                     |
| 2000-10-04      | Stockholm | Djurö 8:6 (del av) | Amplion Fast. Mälardalen AB | 2                                | 2000-10-04     | 0                      | 0                     |
| 2000-10-06      | Stockholm | Minan 4            | Bergman & Beving AB         | 122                              | 2000-11-01     | 7                      | 6                     |
| 2000-10-06      | Stockholm | Kurland 11         | Hörentanden Fastighets AB   | 74                               | 2000-11-01     | 4                      | 2                     |
| 2000-11-01      | Stockholm | Lagern 6           | Karolinska Institutet m fl  | 87                               | 2000-11-01     | 4                      | 2                     |
| <b>Summa</b>    |           |                    |                             | <b>1 317</b>                     |                | <b>109</b>             | <b>91</b>             |

<sup>1</sup> Köpeskillingen inkluderar lagfartskostnader.

<sup>2</sup> Avser aktieförvärv om 52 Mkr – motsvarande fastighetsvärde om 330 Mkr.

## FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

| Kontrakts-datum | Ort          | Fastighet            | Köpare                              | Köpeskilling<br>Mkr | Frånträdes-dag | Hyresintäkter<br>helår | Driftöver-skott helår |
|-----------------|--------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| 2000-01-04      | Växjö        | Del av Växjö 10:51   | Toros AB                            | 14                  | 2000-01-04     | 0                      | 0                     |
| 2000-02-01      | Stockholm    | Mälarhöjden 1:1 m fl | Skolfastigheter i Stockholm (Sisab) | 1                   | 2000-02-01     | 0                      | 0                     |
| 2000-03-01      | Göteborg     | Annedal 23:1         | BRF Äpplet                          | 18                  | 2000-03-01     | 2                      | 1                     |
| 2000-03-21      | Kristianstad | Kristianstad 4:28    | Kristianstads Kommun                | 3                   | 2000-04-01     | 0                      | 0                     |
| 2000-04-04      | Stockholm    | Grönlandet Södra 13  | Skanska Fastigheter AB              | 153                 | 2000-09-01     | 6                      | 2                     |
| 2000-06-14      | Arvidsjaur   | Örren 3              | Per Johansson                       | 1                   | 2000-06-15     | 0                      | 0                     |
| 2000-06-30      | Strömsund    | Risselås 1:28–32     | Starta Eget Boxen ION AB            | 1                   | 2000-07-03     | 1                      | 0                     |
| 2000-07-04      | Stockholm    | Mosebacke 10         | Riksteatern                         | 52                  | 2000-09-28     | 5                      | 2                     |
| 2000-09-01      | Växjö        | Del av Växjö 10:51   | IKANO                               | 6                   | 2000-09-01     | 0                      | 0                     |
| 2000-11-15      | Göteborg     | Livered 1:329        | Stigberget Fast.utv. AB             | 29                  | 2000-12-01     | 4                      | 2                     |
| 2000-12-05      | Umeå         | Hugin 1 (del av)     | Calico nr 2043 AB                   | 13                  | 2001-03-01     | 3                      | 1                     |
| <b>Summa</b>    |              |                      |                                     | <b>291</b>          |                | <b>21</b>              | <b>8</b>              |

## Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för 2000 ökade med 282 Mkr och uppgick till 2 662 (2 380) Mkr, en ökning med 12 (13) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 8 (4) procent och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var 4 (9) procent. Genomsnittlig hyresintäkt uppgick till 992 (899) kr/m<sup>2</sup> och för kontorslokaler var den genomsnittliga hyresintäkten 1 134 (1 074) kr/m<sup>2</sup>.

Under året har kontrakt motsvarande 252 (226) Mkr i årshyra omförhandlats och hyrorna har ökat med i genomsnitt 39 (33) procent. Totalt har 9 (9) procent av hyresportföljen omförhandlats under 2000. Eftersom huvuddelen av omtecknade kontrakt börjar gälla under fjärde kvartalet blir intäktspåverkan för 2000 begränsad. De största hyreskontrakten har tecknats med PRV och Boston Consulting Group i Stockholm, Åhléns och H&M i Göteborg samt Trygg-Hansa i Malmö.

Av hyresintäkterna var 140 (102) Mkr fastighetsskatt som betalades av hyresgästerna vilket motsvarar 91 (84) procent av fastighetsskatten.

Den genomsnittliga löptiden i kontraktportföljen uppgick till 3,9 (4,5) år. Huvuddelen av om- och nytecknade kontrakt har en löptid på 3 till 5 år. Av antalet hyresavtal är 90 procent under 1 Mkr i årshyra, vilket speglar den mångfald som idag finns i hyresportföljen. Inte heller för 2000 har indexuppräknings av hyrorna kunnat göras på grund av utvecklingen av Konsumentprisindex.

## Vakansgraden

Vakansgraden uppgick vid årsskiftet till 6 (8) procent av lokalarean, motsvarande 151 000 (218 000) m<sup>2</sup>. Beräknat hyresbortfall var lägre, 4 (6) procent, motsvarande 113 (148) Mkr beroende på att vakanserna uppstått i lokaler med hyror som är lägre än genomsnittet.

Stora investeringar och underhållsarbeten är på väg att färdigställas. När dessa utvecklingsprojekt successivt färdigställs

och hyresgästerna kan börja flytta in kommer vakansgraden att minska.

Under 2000 har Vasakronan nyuthyr 135 000 (76 000) m<sup>2</sup> och omtecknat totalt 234 000 (206 000) m<sup>2</sup>.

## Hyresgäster

De tio största hyresgästerna utgörs förutom SEB och Scandic av statliga myndigheter. Med dessa hyresgäster finns ett stort antal kontrakt med olika löptider och förhandlingsmotparter. Summan av alla kontrakt som de tio största hyresgästerna svarar för representerar 42 (47) procent av hyresintäkterna.

Andelen statliga hyresgäster har minskat till följd av genomförda fastighetsförvärv och uppgår till 43 (47) procent. Andelen övriga hyresgäster har under 2000 ökat från 53 procent till 57 procent.

## Driftkostnader

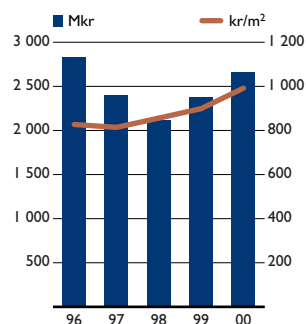
I driftkostnader ingår kostnader för energi, bränsle och vatten, fastighetsdrift- och administration, tomträttsavgäld, regionkontor samt IT.

Driftkostnaderna minskade med 11 Mkr och uppgick till 617 (628) Mkr, vilket motsvarar 230 (237) kr/m<sup>2</sup>, en minskning med 2 (ökning med 21) procent. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var 3 (ökning med 9) procent och effekten av förvärv och avyttringar var en ökning med 1 (10) procent.

## Underhåll och hyresgäst Anpassningar

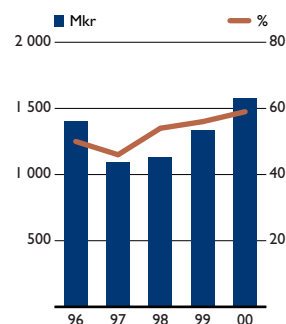
Kostnader för underhåll och hyresgäst Anpassningar ökade med 20 Mkr och uppgick till 314 (294) Mkr, vilket motsvarar 117 (111) kr/m<sup>2</sup>, en ökning med 7 (minskning med 16) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 3 (minskning med 24) procent och effekten av förvärv och avyttringar motsvarar en ökning med 4 (8) procent. En stor del av underhållskostnaderna är relaterad till de stora projekt som pågår främst i Stockholm.

### HYRESINTÄKTER



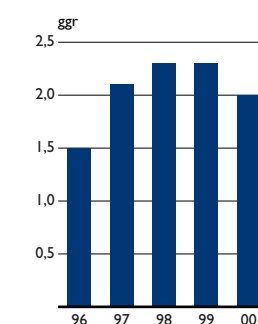
Eftersom endast 10–15 procent av hyresportföljen omförhandlas varje år har genomsnittshyran under en femårsperiod ökat från 861 till 992 kr/m<sup>2</sup>. Detta trots den stora uppgången på hyresmarknaden under de senaste åren.

### DRIFTÖVERSKOTT (Mkr) DRIFTÖVERSKOTTSMARGINAL (%)



Driftöverskottsmarginalen har förbättrats främst till följd av högre hyresintäkter.

### KASSAFLÖDESMÄSSIG RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Resultatet täcker räntekostnaderna två gånger vilket är Vasakronans mål.

## Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med 1 procent på taxeringsvärdet för kontor och butiker. För 2000 uppgick fastighetsskatten till 154 (121) Mkr. Ökningen förklaras av de nya taxeringsvärden som kom 2000 samt av fastighetsförvärv. Eftersom 140 (102) Mkr vilket motsvarar 91 (84) procent betalas av hyresgästerna reduceras kostnadsökningen.

## Driftöverskott

Driftöverskottet förbättrades med 240 Mkr och uppgick till 1 577 (1 337) Mkr, en ökning med 18 (18) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 13 (11) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 5 (7) procent. Driftöverskottsmarginalen stärktes till 59 (56) procent. Orsaken till denna förbättring är att hyresintäkterna ökade med 282 Mkr. Samtidigt ökade kostnaderna för drift, underhåll och fastighetsskatt med 42 Mkr. Direktavkastningen förbättrades och uppgick till 8,3 (7,7) procent.

## Avskrivningar fastigheter

Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år, vilket överensstämmer med skattemässiga avskrivningar. Avskrivningarna ökade med 31 Mkr, och uppgick till 378 (347) Mkr. Ökningen beror på fastighetsköp och investeringar.

Avskrivningstider varierar mellan olika fastighetsbolag. Hade Vasakronan valt att skriva av kontors- och butiksfastigheter med 1 procent per år så skulle avskrivningarna uppgått till 198 Mkr. Resultat efter finansiella poster hade då förbättrats med 180 Mkr och uppgått till 640 Mkr.

## Resultat fastighetsförsäljningar

Under 2000 såldes fastigheter för 291 (277) Mkr med en reavinst på 84 (63) Mkr. Den totala försäljningslikviden 291 Mkr var 13 procent högre än det bedömda marknadsvärdet på 258 Mkr som fastighetsvärderingarna vid årsskiftet 1999/2000 visade.

## Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

I övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader ingår hyresgäst- och konferensservice som huvudsakligen bedrivs av Vasakronan Service Partner. Intäkterna uppgick till 37 (31) Mkr och resultatet var 5 (3) Mkr. Vasakronan Service Partner AB driver verksamhet i Stockholm.

## 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 uppgick till 82 (38) Mkr. Detta motsvarar 31 (14) kr/m<sup>2</sup> eller 3,1 (1,6) procent av hyresintäkterna. Kostnaderna ökade med 44 Mkr. Ökningen beror till 41 Mkr på den engångsintäkt som uppstod 1999 i samband med lösen av oantastbar pensionsskuld och antastbar pensionsavsättning.

## ANALYS AV KONTRAKTSFÖLJEN 2000-12-31

| Löptid till år | Antal kontrakt | Årshyra, Mkr <sup>1</sup> | Andel, %   |
|----------------|----------------|---------------------------|------------|
| 2001           | 901            | 386                       | 14         |
| 2002           | 704            | 555                       | 20         |
| 2003           | 642            | 451                       | 16         |
| 2004           | 256            | 347                       | 12         |
| 2005           | 122            | 315                       | 11         |
| 2006–          | 122            | 711                       | 25         |
| Bostäder       | 1 205          | 43                        | 2          |
| <b>Totalt</b>  | <b>3 952</b>   | <b>2 808</b>              | <b>100</b> |

10–15 procent av kontraktspportföljen omförhandlas årligen. Målet är att ha en väl spridd kontraktspportfölj över en femårsperiod.

<sup>1</sup> Den totala kontraktspportföljen med angivna årshyror gäller per 2000-12-31.

## LOKALTYPEN 2000-12-31

|                | Lokalarea, 1 000 m <sup>2</sup> | Area, %    | Hyresvärde, kr/m <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------------------|------------|-------------------------------|
| Kontorslokaler | 1 799                           | 67         | 1 134                         |
| Butiker        | 204                             | 8          | 1 020                         |
| Garage/Förråd  | 294                             | 11         | 307                           |
| Bostäder       | 69                              | 2          | 1 030                         |
| Övrigt         | 321                             | 12         | 874                           |
| <b>Totalt</b>  | <b>2 687</b>                    | <b>100</b> | <b>992</b>                    |

Vasakronan är ledande i Sverige på kommersiella lokaler i central lägen. Genom förvärv av centralt belägna fastigheter har andelen butikslokaler ökat till 8 procent.

## STÖRSTA HYRESGÄSTER 2000-12-31

|                                | Uthyrd area, 1 000 m <sup>2</sup> | Antal kontrakt | Antal motparter | Andel av hyresintäkter, % |
|--------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| SEB                            | 157                               | 39             | 13              | 10                        |
| Polismyndigheten               | 209                               | 48             | 20              | 8                         |
| Skattemyndigheten              | 135                               | 38             | 15              | 6                         |
| Försvaret                      | 112                               | 24             | 19              | 5                         |
| Länsstyrelsen                  | 101                               | 25             | 13              | 4                         |
| Domstolsverket                 | 77                                | 37             | 10              | 4                         |
| SCB                            | 38                                | 5              | 3               | 2                         |
| Lantmäteriet                   | 46                                | 16             | 6               | 2                         |
| Scandic                        | 50                                | 2              | 2               | 1                         |
| Socialstyrelsen                | 14                                | 4              | 1               | 1                         |
| <b>Totalt, tio hyresgäster</b> | <b>939</b>                        | <b>238</b>     | <b>102</b>      | <b>42</b>                 |

Hyresgästmixen har förändrats sedan bolagets start för att få en bättre riskspridning i hyresgästportföljen. SEB är nu den största hyresgästen.

## VAKANSGRAD 2000-12-31

| Region        | Lokalarea, 1 000 m <sup>2</sup> | Area, %  | Hyra, %  |
|---------------|---------------------------------|----------|----------|
| Syd           | 36                              | 6        | 3        |
| Väst          | 7                               | 2        | 1        |
| Stockholm     | 90                              | 7        | 5        |
| Nord          | 18                              | 5        | 4        |
| <b>Totalt</b> | <b>151</b>                      | <b>6</b> | <b>4</b> |

Den allt lägre vakansgraden speglar marknadens allt större efterfrågan på effektiva kontorslokaler och Vasakronans förmåga att hyra ut.

**Finansiella poster**

Ränteintäkter och kostnader ökade netto med 165 Mkr och uppgick till 746 (581) Mkr. 50 (0) Mkr beror på lösen av framtida räntekostnader vilket i motsvarande grad förbättrat det framtida finansnettot, varav 44 Mkr förbättrar finansnettot 2001. Av resterande ökning uppgående till 115 Mkr beror 165 Mkr på en högre genomsnittlig upplåning till följd av fastighetsköp och investeringar. Detta har motverkats av en lägre genomsnittlig räntenivå som givit en positiv resultateffekt på 50 Mkr.

Likvida medel uppgick den 31 december 2000 till 368 (359) Mkr. Därtill kommer outnyttjade kreditlöften på 7 094 (6 990) Mkr.

Räntebärande skulder var vid årsskiftet 12 312 (10 402) Mkr och netto räntebärande skulder uppgick till 11 944 (10 043) Mkr, en ökning med 1 901 Mkr. Ökningen beror på fastighetsköp och investeringar. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 11 157 (8 685) Mkr.

Den genomsnittliga låneräntan minskade till 6,2 (6,5) procent. Den 31 december 2000 var den genomsnittliga låneräntan 5,2 (6,3) procent. Minskningen beror på lösen av framtida räntekostnader.

Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 (2,3). Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningen för upplåningen 1,8 (2,4) år.

**Resultat efter finansiella poster**

Resultatet efter finansiella poster under 2000 ökade till 460 (437) Mkr. I resultatet ingår kostnad avseende bonusavsättning E V A med 46 (30) Mkr. Av detta redovisas 36 (24) Mkr i driftkostnader, 8 (5) redovisas i central administration och marknadsföring och 2 (1) Mkr redovisas i övriga rörelseintäkter och -kostnader. Dessutom ingår en intäkt på 25 (0) Mkr avseende återbetalning av SPP-överskott. Av detta redovisas 21 Mkr i driftkostnader och 4 Mkr i central administration och marknadsföring. Kostnad för lösen av framtida räntekostnader ingår i resultatet med 50 (0) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar, uppgick till 376 (374) Mkr. Justerat för lösen av framtida räntekostnader 50 (0) Mkr samt intäkt vid lösen av pensionsskuld 0 (41) Mkr ökade resultatet med 28 procent och uppgick till 426 (333) Mkr.

**Skatter**

Årets effektiva skattesats uppgick till 28 (23) procent, vilket medför 126 (101) Mkr i skattekostnad. Ökningen av skattesatsen 2000 beror till 3 procentenheter på återbäring av skatt 1999 och till 2 procentenheter på upplösning av pensionsreserv 1999.

## Kommentarer till balansräkningen

### Sysselsatt kapital

Sysselsatt kapital ökade med 1 999 Mkr till 19 034 (17 035) Mkr. Köp och försäljning av fastigheter ökade sysselsatt kapital med 1 032 (1 597) Mkr.

Under 2000 uppgick investeringarna till 2 474 (2 744) Mkr. Av dessa utgjorde 1 317 (1 809) Mkr fastighetsförvärv och 1 157 (935) Mkr investeringar i fastigheter och anläggningar. Under 2000 har Vasakronan investerat framförallt i Stockholm.

Avskrivningar uppgick till 391 (358) Mkr. Genom att investeringar i fastigheter och anläggningar översteg avskrivningar med 766 (577) Mkr ökade sysselsatt kapital med motsvarande belopp.

### Räntebärande skulder, netto

Koncernens räntebärande skulder netto ökade till följd av fastighetsköp och investeringar med 1 901 Mkr till 11 944 (10 043) Mkr. Likvida medel ökade med 9 Mkr till 368 (359) Mkr och räntebärande skulder brutto ökade med 1 910 Mkr till 12 312 (10 402) Mkr. Av räntebärande skuld brutto var 45 procent kortfristig och 55 procent långfristig. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,0 år.

För sin kortfristiga upplåning har Vasakronan AB av Standard & Poor's erhållit högsta domestika rating K1. Det långfristiga MTN-programmet har bibehållit kreditbetyget BBB+ men med tillägget "negative outlook". Vasakronans upplåning görs utan pantsättning.

### Eget kapital

Eget kapital ökade med 158 Mkr till 7 751 (7 593) Mkr motsvarande årets resultat 315 Mkr och betald utdelning -157 Mkr.

### Avkastning

Avkastning på sysselsatt kapital ökade till 6,4 (6,0) procent. Avkastning exklusive resultat från fastighetsförsäljningar ökade till 5,9 (5,6) procent.

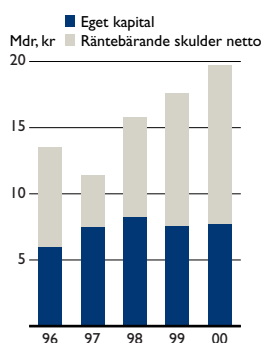
Avkastning på eget kapital var oförändrat 4,1 procent. Avkastning exklusive resultat från fastighetsförsäljningar minskade till 3,3 (3,5) procent.

### Soliditet och skuldsättningsgrad

Soliditeten minskade till 35 (38) procent beroende på att balansomslutningen ökade med 2,2 miljarder kronor på grund av i huvudsak fastighetsförvärv och investeringar. Skuldsättningsgraden ökade till 1,6 (1,3).

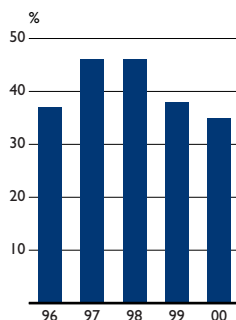
Vasakronans policy är att synlig soliditet långsiktigt ska uppgå till lägst 35 procent. Den justerade soliditeten uppgick vid årsskiftet till 48 (47) procent. Ytterligare upplåningsutrymme kan skapas genom fastighetsförsäljningar och uppskrivning av fastighetsbeståndet.

KAPITALSTRUKTUR



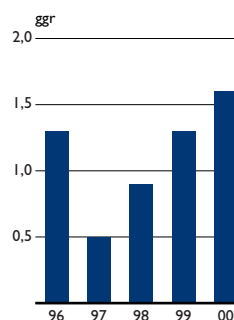
Andelen räntebärande skulder netto har ökat till följd av fastighetsköp och investeringar.

SOLIDITET



Vasakronans soliditet har sjunkit till 35 procent. Den justerade soliditeten uppgår till 48 procent.

SKULDSÄTTNINGSGRAD



Skuldsättningsgraden har ökat till följd av en aktiv tillväxtstrategi.

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet minskade med 372 Mkr och uppgick till 454 (826) Mkr. Justerat för förändringar i kortfristiga fordringar och skulder ökade kassaflödet med 16 Mkr.

Resultat före finansiella poster med återläggning av avskrivningar och övriga ej likviditetspåverkande poster, vilket i huvudsak består av reavinster, förbättrades med 251 Mkr. Denna förbättring beror till största delen på ett ökat driftöverskott. Netto ränteintäkter och räntekostnader ökade med 213 Mkr till följd av en ökad upplåningsvolym. Ökningen av kortfristiga fordringar minskade kassaflödet med 240 Mkr. Detta är i huvudsak en periodiseringseffekt beroende på högre hyresfordringar än normalt. De högre hyresfordringarna sammanhänger med införandet av ett nytt hyressystem. Minskningen av kortfristiga skulder reducerade kassaflödet med 148 Mkr, vilket beror på det fastighetsförvärv som gjordes i samband med årsskiftet 1999/2000 och som redovisades som ökning av kortfristiga skulder för att 2000 minska kortfristiga skulder och samtidigt öka räntebärande skulder med motsvarande belopp.

Det fastighetsbestånd som Vasakronan ägde den 1 januari 2001 beräknas under innevarande år generera ett kassaflöde från den löpande verksamheten på cirka 900 Mkr.

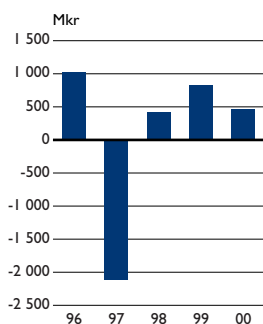
## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet uppgick till -1 923 (-1 983) Mkr, en minskning med 60 Mkr. Investeringar ökade med 222 Mkr och uppgick till 1 157 (935) Mkr. Förvärv av fastigheter minskade med 492 Mkr och uppgick till 1 317 (1 809) Mkr. Sålida fastigheter ökade med 16 Mkr och uppgick till 291 (275) Mkr.

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

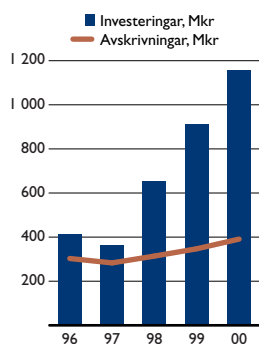
Kassaflödet uppgick till 1 478 (1 164) Mkr en ökning med 314 Mkr. Räntebärande skulder ökade med 1 635 (2 370) Mkr, den lägre ökningstakten beror på färre fastighetsförvärv under 2000. Utbetalad utdelning minskade till 157 (982) Mkr. 1999 ingick en extra utdelning på 616 Mkr i samband med statens övertagande av Specialfastigheter AB.

**KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**



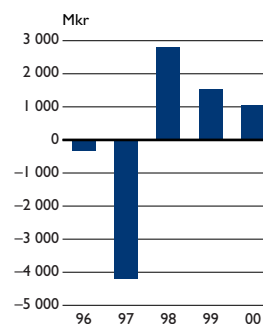
Kassaflödet har varit positivt under senare år. Variationerna i kassaflödet beror på periodiseringseffekter i rörelseskulder som i huvudsak beror på fastighetsaffärer.

**INVESTERINGAR OCH AVSKRIVNINGAR I BYGGNADER**



Investeringar för att öka fastigheternas attraktivitet på marknaden med kvalitetshöjningar, miljöåtgärder och IT-satsningar har ökat under de senaste åren.

**FASTIGHETSKÖP/-FÖRSÄLJNING, NETTO**



Fastighetsportföljen har omstrukturerats kraftigt under senare år. Fastigheter för 9 miljarder kronor såldes och fastigheter för nästan 10 miljarder kronor har förvärvats under de senaste fyra åren.

## Personal

Medelantalet anställda under verksamhetsåret 2000 var 351 (348) personer. Medelåldern var 43,6 år och medelanställningstiden 5,3 år.

## Moderbolaget

Hysesintäkterna för moderbolaget Vasakronan AB uppgick under 2000 till 2 329 (2 101) Mkr. Intäkterna från externa förvaltningsuppdrag var 7 (8) Mkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster blev 441 (461) Mkr.

Moderbolagets köp från andra koncernbolag uppgick till 1 (3) Mkr. Moderbolagets försäljning till andra koncernbolag exklusive fastigheter var 3 (3) Mkr.

Likvida medel var på balansdagen 361 (354) Mkr. Investeringarna inklusive fastighetsförvärv under året uppgick till 1 667 (1 730) Mkr. Räntebärande skulder uppgick till 12 312 (10 402) Mkr. Av dessa skulder var 5 573 (4 557) Mkr kortfristiga och 6 739 (5 845) Mkr långfristiga.

## Utdelning

Styrelsen i Vasakronan AB föreslår bolagsstämman en utdelning om 165 (157) Mkr.

## Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma äger rum tisdagen den 24 april 2001 kl 16.00 på Vasakronans koncernkontor, Karlavägen 108 i Stockholm.

## Utsikter för 2001

Trots tendenser till avmattning i konjunkturen kommer Vasakronans hyresintäkter att öka på grund av högre hyror i omförhandlade kontrakt och minskade vakanser. Drift- och underhållskostnader ökar i en lägre takt än hyresintäkterna, vilket leder till ett förbättrat driftöverskott. Avskrivningarna ökar till följd av investeringar och genomförda fastighetsförvärv. Finansnettot kommer att minska till följd av lösen av framtida räntekostnader under 2000.

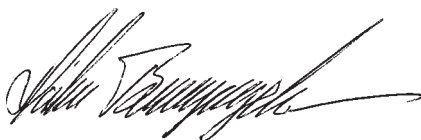
Vasakronans prognos är att resultatet efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar, kommer att öka till cirka 500 Mkr.

Befintligt fastighetsbestånd per 1 januari 2001 beräknas generera ett kassaflöde från den löpande verksamheten på cirka 900 Mkr.

| Mkr                                           | Prognos 2001 | Utfall 2000 |
|-----------------------------------------------|--------------|-------------|
| Hyresintäkter                                 | 2 900        | 2 662       |
| Driftkostnader                                | -650         | -612        |
| Underhåll                                     | -350         | -314        |
| Fastighetsskatt                               | -180         | -154        |
| Avskrivningar                                 | -430         | -378        |
| Central administration och marknadsföring     | -90          | -82         |
| Finansnetto                                   | -700         | -746        |
| <b>Resultat efter finansnetto<sup>1</sup></b> | <b>500</b>   | <b>376</b>  |
| Resultat fastighetsförsäljningar              | 0            | 84          |

<sup>1</sup> före fastighetsförsäljningar

Stockholm den 13 februari 2001



Håkan Bryngelson  
Verkställande direktör

# Kraftigt ökade marknadsvärden under det senaste året

till följd av ökade hyresnivåer och en stabil hyresportfölj

## BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

| Mkr                                        | Kontrakterad årshyra <sup>1</sup> | Drift-överskott <sup>2</sup> | Direkt-avkastning, % <sup>3</sup> | Bokfört värde <sup>4</sup> | Marknadsvärde |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------|
| <b>Region Syd</b>                          |                                   |                              |                                   |                            |               |
| Malmö                                      | 317                               | 196                          | 7                                 | 2 889                      | 3 841         |
| Lund                                       | 69                                | 35                           | 6                                 | 544                        | 748           |
| Kristianstad                               | 44                                | 25                           | 15                                | 164                        | 328           |
| Växjö                                      | 50                                | 23                           | 7                                 | 313                        | 475           |
| Linköping                                  | 54                                | 30                           | 10                                | 311                        | 534           |
|                                            | <b>534</b>                        | <b>309</b>                   | <b>7</b>                          | <b>4 221</b>               | <b>5 926</b>  |
| <b>Region Väst</b>                         |                                   |                              |                                   |                            |               |
| Göteborg                                   | 245                               | 181                          | 10                                | 1 886                      | 2 715         |
| Jönköping                                  | 91                                | 62                           | 12                                | 532                        | 795           |
| Karlstad                                   | 68                                | 46                           | 14                                | 320                        | 535           |
| Örebro                                     | 89                                | 67                           | 12                                | 537                        | 782           |
|                                            | <b>493</b>                        | <b>356</b>                   | <b>11</b>                         | <b>3 275</b>               | <b>4 827</b>  |
| <b>Region Stockholm</b>                    |                                   |                              |                                   |                            |               |
| Stockholm                                  |                                   |                              |                                   |                            |               |
| – City                                     | 226                               | 168                          | 8                                 | 2 133                      | 3 590         |
| – Gamla Stan                               | 43                                | 36                           | 18                                | 205                        | 544           |
| – Vasastan                                 | 69                                | 55                           | 7                                 | 752                        | 1 306         |
| – Östermalm                                | 408                               | 323                          | 14                                | 2 362                      | 5 956         |
| – Övriga innerstaden                       | 240                               | 189                          | 13                                | 1 494                      | 3 879         |
| – Norra storstockholm                      | 279                               | 192                          | 10                                | 1 851                      | 2 770         |
| – Södra storstockholm                      | 90                                | 63                           | 13                                | 491                        | 1 042         |
| – InfraCity                                | 125                               | 80                           | 10                                | 774                        | 1 450         |
| Uppsala                                    | 66                                | 43                           | 10                                | 440                        | 675           |
|                                            | <b>1 545</b>                      | <b>1 149</b>                 | <b>11</b>                         | <b>10 502</b>              | <b>21 212</b> |
| <b>Region Nord</b>                         |                                   |                              |                                   |                            |               |
| Sundsvall                                  | 113                               | 75                           | 12                                | 639                        | 860           |
| Gävle                                      | 90                                | 59                           | 13                                | 439                        | 647           |
| Umeå                                       | 41                                | 23                           | 10                                | 233                        | 330           |
| Luleå                                      | 54                                | 32                           | 9                                 | 345                        | 392           |
|                                            | <b>298</b>                        | <b>189</b>                   | <b>11</b>                         | <b>1 656</b>               | <b>2 229</b>  |
| <b>Summa</b>                               | <b>2 870</b>                      | <b>2 003</b>                 | <b>10</b>                         | <b>19 654</b>              | <b>34 193</b> |
| Kostnad för lokal fastighetsadministration |                                   |                              |                                   |                            |               |
|                                            |                                   | –120                         |                                   |                            |               |
| <b>Totalt</b>                              |                                   | <b>1 883</b>                 |                                   |                            |               |

<sup>1</sup> Samtliga gällande hyreskontrakt per 1 januari 2001 omräknade till helår.

<sup>2</sup> Driftöverskott omräknat med gällande hyreskontrakt per 1 januari 2001.

<sup>3</sup> Direktavkastning beräknat på driftöverskott och bokfört värde per 31 december 2000.

<sup>4</sup> Exklusive pågående projekt.

## GEOGRAFISK ANALYS AV FASTIGHETSVÄRDEN, JÄMFÖRBARA FASTIGHETER

| Mkr              | 2000          | 1999          | Förändring, % |
|------------------|---------------|---------------|---------------|
| Stockholm        | 18 660        | 14 801        | 26            |
| Malmö            | 3 643         | 3 278         | 11            |
| Göteborg         | 2 715         | 2 223         | 22            |
| Övriga 12 städer | 6 730         | 6 060         | 11            |
| <b>Totalt</b>    | <b>31 748</b> | <b>26 362</b> | <b>20</b>     |

Vasakronans fastighetsbestånd på jämförbara fastigheter har ökat i värde med 20 procent mellan 1999 och 2000.

Det totala marknadsvärdet uppgår till 34,2 miljarder kronor.

Vid årsskiftet 2000/2001 genomförde NewSec Analys på uppdrag av Vasakronan en bedömning av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Fastigheterna värderades även vid de tre föregående årsskiftena enligt samma grundläggande principer. Innan dess värderades det samlade fastighetsbeståndet i samband med köpet av fastigheterna 1993.

## Marknadsvärdering

Den externa värderingen har omfattat samtliga fastigheter utom de fastigheter som köpts under andra halvåret 2000, vilka har internvärderats.

Marknadsvärdet för Vasakronans fastighetsbestånd bedöms till 34,2 (27,2) miljarder kronor, en ökning med 7,0 miljarder kronor. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd inklusive investeringar uppgick till 5,4 miljarder kronor, vilket motsvarar 20 procent. Effekten av köp och försäljningar var 1,0 miljard kronor och investering 1,1 miljarder kronor.

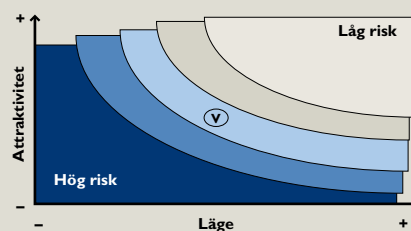
Det bokförda värdet för motsvarande fastigheter är 19,7 (18,2) miljarder kronor, exklusive pågående projekt. I värderingen ingår endast sådan exploateringsmark som med stor sannolikhet kan komma att realiseras i en nära framtid och där marknadsvärdet därigenom kan bedömas med stor sannolikhet.

## Värderingsunderlag

Underlag för NewSec Analys är de uppgifter Vasakronan lämnat om lokalhyreskontrakt, vakanta lokaler, löpande drift- och underhållskostnader samt planerade investeringar och större underhållsåtgärder. Uppgifter från NewSecs marknadsdatabaser har legat till grund för bedömningar av marknadshyror, normala drift- och underhållskostnader, fastighetsmarknadens direktavkastningskrav samt utbuds- / efterfrågesituation på hyresmarknaden i respek-

### MARKNADSPPOSITION

Marknadspositionen redovisas vid respektive ort i diagram med fem klasser där fastigheter med bra läge och hög attraktivitet placerats i det gröna fältet, medan fastigheter med lägre attraktivitet placerats i det blå fältet. Siffrorna i diagrammet hänvisar till motsvarande fastighet i tabellen för fastighetsinnehav. Det viktade medelvärdet (V) visar portföljstyrkan på respektive ort/delmarknad.



### MARKNADSVÄRDERING

| Mdr kr                        | 2000        | 1999        | 1998        |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Externt värderade fastigheter | 33,7        | 25,5        | 21,9        |
| Internt värderade fastigheter | 0,5         | 1,7         | 0,4         |
| <b>Totalt</b>                 | <b>34,2</b> | <b>27,2</b> | <b>22,3</b> |

### VÄRDEBEDÖMNINGEN HAR BASERATS PÅ FÖLJANDE AVKASTNINGSKRAV FÖR FASTIGHETSBESTÅNDET

| Vägda medelvärden                                | Stockholm Innerstad | Stor-Stockholm | Göteborg | Malmö | Region-städer |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------|----------|-------|---------------|
| Kalkylränta (%)                                  | 8,2                 | 9,3            | 8,5      | 8,4   | 9,6           |
| Direktavkastningskrav för restvärdebedömning (%) | 6,6                 | 7,9            | 6,9      | 6,8   | 8,0           |

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

### Värderingsmetod

Värdebedömningen har baserats på kassaflödeskalkyler. Prognostiserade driftöverskott och investeringar har nuvärdesberäknats under en kalkylperiod av normalt fem år, dels av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. 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 in-

vesteringar och underhåll har bedömts utifrån NewSecs analyser och information från Vasakronan. För restvärdebedömningen har ett direktavkastningskrav, baserat på analyser av genomförda transaktioner och erfarenheter av marknadsutvecklingen, åsatts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Marknadsbedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer framtagna av Svenskt Fastighetsindex.

I värdebedömningarna används en kalkylränta som baserats på följande makroekonomiska bedömning;

- riskfri realränta 4 procent
- genomsnittlig inflation 1,5 procent
- riskpremie för fastighetsinvestering cirka 1–7 procent beroende på läge, fastighetstyp, standard och hyressituation.

# Koncernen i sammandrag 1994–2000

Belopp i Mkr om annat ej anges

Under Vasakronans första sex år har verksamheten renodlats till kommersiella lokaler på 15 orter. Fastigheter för 10,9 miljarder har förvärvats och fastigheter för 10,3 miljarder kronor har sålts i denna process.

1994 och 1995 redovisas proforma då utfallet för dessa år har justerats så att de inte innehåller de ändamålsfastigheterna som ingick i Vasajorden och Vasakronan Krim.

Resultatet har varierat under perioden främst beroende på att denna renodling skapat reavinsten vid fastighetsförsäljningarna.

Underhållskostnaderna har gått ned under perioden beroende på att det vid starten av Vasakronan fanns ett eftersatt underhåll i vissa fastigheter. Under den senaste tre åren har investeringarna i fastigheterna ökat. Investeringarna har skett främst i Stockholm och Malmö.

## RESULTATRÄKNING

|                                           | 1994<br>proforma <sup>1</sup> | 1995<br>proforma <sup>1</sup> | 1996         | 1997         | 1998         | 1999         | 2000         |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter                             | 2 862                         | 2 858                         | 2 832        | 2 396        | 2 110        | 2 380        | 2 662        |
| Driftkostnader                            | -597                          | -608                          | -636         | -597         | -520         | -628         | -617         |
| Underhåll                                 | -675                          | -709                          | -691         | -596         | -351         | -294         | -314         |
| Fastighetsskatt                           | —                             | —                             | -102         | -110         | -108         | -121         | -154         |
| <b>Driftöverskott</b>                     | <b>1 590</b>                  | <b>1 541</b>                  | <b>1 403</b> | <b>1 093</b> | <b>1 131</b> | <b>1 337</b> | <b>1 577</b> |
| Avskrivning fastigheter                   | -286                          | -301                          | -305         | -283         | -314         | -347         | -378         |
| <b>Bruttoresultat</b>                     | <b>1 304</b>                  | <b>1 240</b>                  | <b>1 098</b> | <b>810</b>   | <b>817</b>   | <b>990</b>   | <b>1 199</b> |
| Resultat fastighetsförsäljningar          | 17                            | 61                            | 144          | 2 008        | 834          | 63           | 84           |
| Övriga rörelseintäkter och kostnader      | 18                            | 10                            | 11           | 0            | 1            | 3            | 5            |
| Central administration och marknadsföring | -48                           | -63                           | -70          | -132         | -79          | -38          | -82          |
| <b>Rörelseresultat</b>                    | <b>1 291</b>                  | <b>1 248</b>                  | <b>1 183</b> | <b>2 686</b> | <b>1 573</b> | <b>1 018</b> | <b>1 206</b> |
| Finansnetto                               | -525                          | -611                          | -921         | -461         | -459         | -581         | -746         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>766</b>                    | <b>637</b>                    | <b>262</b>   | <b>2 225</b> | <b>1 114</b> | <b>437</b>   | <b>460</b>   |
| Skatt                                     | -2142                         | -178                          | -71          | -611         | -284         | -116         | -144         |
| Minoritetens andel av resultatet          | —                             | —                             | —            | —            | —            | —            | -1           |
| <b>Årets resultat</b>                     | <b>552</b>                    | <b>459</b>                    | <b>191</b>   | <b>1 614</b> | <b>830</b>   | <b>321</b>   | <b>315</b>   |

<sup>1</sup> Historiskt utfall har justerats för de sålda enheterna Vasajorden och Vasakronan Krim.

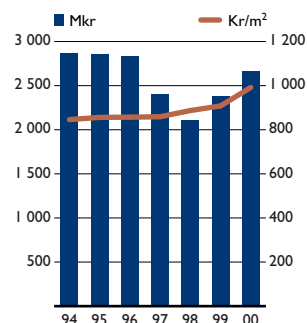
<sup>2</sup> Beräknat med 28 procent schablonskatt.

## BALANSRÄKNING

|                                       | 941231<br>proforma <sup>1</sup> | 951231<br>proforma <sup>1</sup> | 961231        | 971231        | 981231        | 991231        | 001231        |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |                                 |                                 |               |               |               |               |               |
| Immateriella anläggningstillgångar    | —                               | —                               | —             | —             | —             | —             | 19            |
| Fastigheter och anläggningar          | 15 195                          | 15 108                          | 15 005        | 13 059        | 17 022        | 19 201        | 21 060        |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 19                              | 19                              | 26            | 25            | 23            | 20            | 28            |
| Kortfristiga fordringar               | 444                             | 430                             | 452           | 531           | 421           | 469           | 736           |
| Likvida medel                         | 758                             | 574                             | 718           | 2 642         | 352           | 359           | 368           |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>16 416</b>                   | <b>16 131</b>                   | <b>16 201</b> | <b>16 257</b> | <b>17 818</b> | <b>20 049</b> | <b>22 211</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |                                 |                                 |               |               |               |               |               |
| Eget kapital                          | 6 331                           | 6 095                           | 5 986         | 7 504         | 8 254         | 7 593         | 7 751         |
| Minoritetsintresse                    | —                               | —                               | —             | —             | —             | —             | 1             |
| Avsättningar                          | 329                             | 369                             | 385           | 744           | 718           | 470           | 505           |
| Icke räntebärande skulder             | 1 949                           | 1 793                           | 1 836         | 1 794         | 1 311         | 1 593         | 1 654         |
| Räntebärande skulder                  | 7 807                           | 7 874                           | 7 994         | 6 215         | 7 535         | 10 393        | 12 300        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>16 416</b>                   | <b>16 131</b>                   | <b>16 201</b> | <b>16 257</b> | <b>17 818</b> | <b>20 049</b> | <b>22 211</b> |

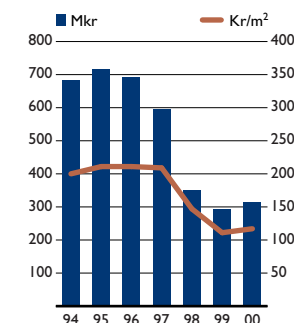
<sup>1</sup> Historiskt utfall har justerats för de sålda enheterna Vasajorden och Vasakronan Krim.

### HYRESINTÄKTER



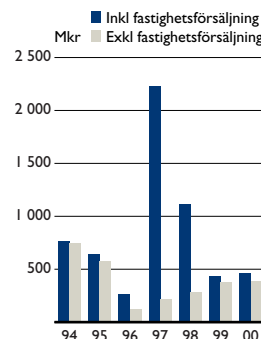
Hyresintäkterna har ökat beroende på högre hyresnivåer, lägre vakanser och ett förändrat fastighetsbestånd.

### UNDERHÅLL



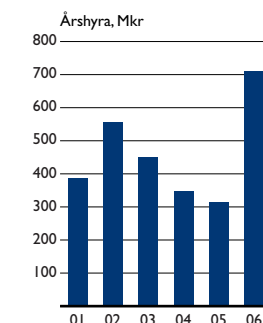
Nivån på underhållskostnader har sjunkit till drygt 100 kr/m² vilket är att betrakta som en normalnivå med nuvarande projektportfölj.

### RESULTAT EFTER FINANSNETTO



Vasakronan har under de senaste fyra åren haft ett resultat efter finansnetto exklusive fastighetsförsäljningar som stadigt stigit.

### LÖPTIDER FÖR HYRES-KONTRAKT



Hyresportföljen är välbalanserad med omförhandling av 10-15 procent av hyreskontrakten årligen.

## NYCKELTAL

|                                           | 1994<br>proforma <sup>1</sup> | 1995<br>proforma <sup>1</sup> | 1996   | 1997   | 1998   | 1999   | 2000             |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>               |                               |                               |        |        |        |        |                  |
| Bokfört värde                             | 14 527                        | 14 848                        | 14 771 | 12 777 | 16 508 | 18 159 | 19 654           |
| Marknadsvärde                             | –                             | –                             | –      | 17 810 | 22 280 | 27 200 | 34 193           |
| Lokalarea, 1 000 m <sup>2</sup>           | 3 381                         | 3 341                         | 3 268  | 2 312  | 2 444  | 2 674  | 2 687            |
| Fastighetsköp                             | 64                            | 148                           | 246    | 2 357  | 4 992  | 1 809  | 1 317            |
| Fastighetsförsäljningar                   | 50                            | 415                           | 577    | 6 541  | 2 192  | 277    | 291              |
| Investeringar (exklusive fastighetsköp)   | 617                           | 431                           | 411    | 378    | 663    | 935    | 1 157            |
| Direktavkastning, procent                 | 11,0                          | 10,5                          | 9,5    | 7,9    | 7,7    | 7,7    | 8,3              |
| Vakansgrad area, procent                  | 7                             | 8                             | 10     | 9      | 8      | 8      | 6                |
| Vakansgrad hyra, procent                  | –                             | 5                             | 7      | 6      | 5      | 6      | 4                |
| <b>Finansiella</b>                        |                               |                               |        |        |        |        |                  |
| Driftöverskottsmarginal, procent          | 56                            | 54                            | 50     | 46     | 54     | 56     | 59               |
| Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr | 3,0                           | 2,5                           | 1,5    | 2,1    | 2,3    | 2,3    | 2,0              |
| Räntetäckningsgrad, ggr                   | 2,0                           | 1,7                           | 1,2    | 5,1    | 3,2    | 1,7    | 1,6              |
| E V A                                     | –                             | –                             | –      | –      | 520    | 1 315  | 2 808            |
| E V A faktor                              | –                             | –                             | –      | –      | 1,03   | 1,06   | 1,10             |
| Sysselsatt kapital                        | 14 626                        | 14 583                        | 14 217 | 14 120 | 15 046 | 17 035 | 19 034           |
| Eget kapital                              | 6 236                         | 6 213                         | 6 040  | 6 745  | 7 879  | 7 923  | 7 672            |
| Avkastning på sysselsatt kapital, procent | 10,6                          | 10,4                          | 9,4    | 19,6   | 10,8   | 6,0    | 6,4              |
| Avkastning på eget kapital, procent       | 8,9                           | 7,4                           | 3,2    | 23,9   | 10,5   | 4,1    | 4,1              |
| Kassaflöde från löpande verksamheten      | –                             | 968                           | 1 016  | –2 108 | 419    | 826    | 454              |
| Soliditet, procent                        | 39                            | 38                            | 37     | 46     | 46     | 38     | 35               |
| Räntebärande skulder, netto               | 7 304                         | 7 544                         | 7 517  | 3 862  | 7 463  | 10 043 | 11 944           |
| Skuldsättningsgrad, ggr                   | 1,2                           | 1,2                           | 1,3    | 0,5    | 0,9    | 1,3    | 1,6              |
| Genomsnittlig låneränta, procent          | 7,9                           | 9,1                           | 8,6    | 7,3    | 7,1    | 6,5    | 6,2              |
| Ordinarie utdelning                       | 300                           | 300                           | 95     | 330    | 366    | 157    | 165 <sup>2</sup> |
| Extra utdelning                           | –                             | 150                           | 934    | –      | 616    | –      | –                |
| <b>Aktierelaterade</b>                    |                               |                               |        |        |        |        |                  |
| Resultat per aktie, kr                    | 552                           | 459                           | 48     | 404    | 208    | 80     | 78               |
| Kassaflöde per aktie, kr                  | –                             | 968                           | 254    | –527   | 105    | 206    | 114              |
| Eget kapital per aktie, kr                | 6 331                         | 6 095                         | 1 497  | 1 876  | 2 064  | 1 898  | 1 937            |
| Ordinarie utdelning per aktie, kr         | 300                           | 300                           | 24     | 83     | 92     | 39     | 41 <sup>2</sup>  |
| Extra utdelning per aktie, kr             | –                             | 150                           | –      | –      | 154    | –      | –                |
| Antal aktier, tusental                    | 1 000                         | 1 000                         | 4 000  | 4 000  | 4 000  | 4 000  | 4 000            |

<sup>1</sup> Historiskt utfall har justerats för de sålda enheterna Vasajorden och Vasakronan Krim.

<sup>2</sup> Enligt styrelsens förslag till ordinarie bolagsstämma 24 april 2001.

## DEFINITIONER

### Avkastning på eget kapital.

Årets resultat efter full skatt dividerat med eget kapital.

### Avkastning på justerat eget kapital.

Årets resultat efter full skatt plus förändring av fastigheternas över-/undervärden efter skatt dividerat med justerat eget kapital.

### Avkastning på sysselsatt kapital.

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med sysselsatt kapital.

### Direktavkastning.

Driftöverskott dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

### Driftöverskott.

Hyesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

### Driftöverskottsmarginal.

Driftöverskott dividerat med hyesintäkter.

### Eget kapital.

Genomsnittligt synligt eget kapital.

### Eget kapital per aktie.

Eget kapital på balansdagen dividerat med antal aktier.

### E V A faktor.

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

### Justerat eget kapital.

Eget kapital justerat med fastigheternas över-/undervärden efter skatt.

### Kassaflöde från den löpande verksamheten.

Rörelseresultat före finansiella poster med återläggning av avskrivningar och avdrag för ej likviditetspåverkande poster, netto erhållen/erlagd ränta och betald inkomstskatt samt förändring av kortfristiga fordringar och skulder.

### Kassaflöde per aktie.

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med antal aktier.

### Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad.

Rörelseresultat exklusive reavinst/reaföruster med återläggning av avskrivningar dividerat med finansnetto.

### Lokalarea.

Uthyrbar area.

### Resultat per aktie.

Resultat efter skatt dividerat med antal aktier.

### Räntebärande skuld netto.

Räntebärande skulder inklusive pensionsskuld minus likvida medel.

### Räntetäckningsgrad.

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

### Skuldsättningsgrad.

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

### Soliditet.

Eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutning.

### Sysselsatt kapital.

Genomsnittlig balansomslutning minus genomsnittliga icke räntebärande skulder och latent skatteskuld.

### Vakansgrad area.

Andel outhyrd lokalarea.

### Vakansgrad hyra.

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

**KASSAFLÖDESANALYS**

| Mkr                                              | 2000          | 1999          | 1998          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                  |               |               |               |
| Resultat före finansiella poster                 | 1 206         | 1 018         | 1 573         |
| Avskrivningar                                    | 391           | 358           | 326           |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster           | -87           | -117          | -867          |
| Ränteintäkter                                    | 5             | 6             | 47            |
| Erhållna utdelningar                             | -             | -             | -             |
| Räntekostnader                                   | -751          | -538          | -503          |
| Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar   | -104          | -83           | -200          |
| Förändring kortfristiga fordringar               | -253          | -13           | 110           |
| Förändring kortfristiga skulder                  | 47            | 195           | -67           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>454</b>    | <b>826</b>    | <b>419</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                  |               |               |               |
| Investeringar                                    | -1 157        | -935          | -663          |
| Förvärv av fastigheter                           | -1 317        | -1 809        | -4 992        |
| Förvärv av dotterbolag                           | -62           | -293          | -164          |
| Avdrag förvärv koncernmässigt övervärde          | 352           | 794           | 163           |
| Sålda fastigheter                                | 291           | 275           | 2 192         |
| Betald skatt fastighetsförsäljningar             | -22           | -18           | -234          |
| Förändring finansiella anläggningstillgångar     | -8            | 3             | 2             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-1 923</b> | <b>-1 983</b> | <b>-3 696</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                 |               |               |               |
| Förändring räntebärande skuld                    | 1 635         | 2 370         | 1 320         |
| Inlösen pensionsskuld                            | -             | -224          | -             |
| Lämnat koncernbidrag                             | -             | -             | -905          |
| Aktieägartillskott                               | -             | -             | 902           |
| Utbetald utdelning                               | -157          | -982          | -330          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>1 478</b>  | <b>1 164</b>  | <b>987</b>    |
| Årets kassaflöde                                 | 9             | 7             | -2 290        |
| Likvida medel vid årets början                   | 359           | 352           | 2 642         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>              | <b>368</b>    | <b>359</b>    | <b>352</b>    |
| Räntebärande skuld netto vid årets början        | -10 043       | -7 463        | -3 862        |
| Räntebärande skuld netto vid årets slut          | -11 944       | -10 043       | -7 463        |
| <b>Förändring räntebärande skuld netto</b>       | <b>-1 901</b> | <b>-2 580</b> | <b>-3 601</b> |

# Kvartalsdata

Belopp i Mkr om annat ej anges

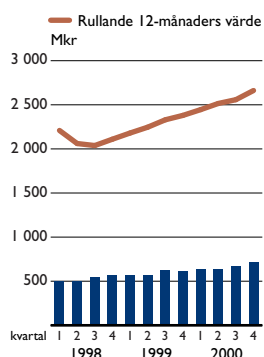
|                                          | kv 1-99    | kv 2-99    | kv 3-99    | kv 4-99    | kv 1-00    | kv 2-00    | kv 3-00    | kv 4-00    |
|------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Hyresintäkter                            | 567        | 569        | 630        | 614        | 632        | 639        | 673        | 718        |
| Driftkostnader                           | -158       | -122       | -137       | -211       | -175       | -138       | -94        | -210       |
| Underhåll                                | -50        | -63        | -65        | -116       | -49        | -75        | -62        | -128       |
| Fastighetsskatt                          | -30        | -30        | -35        | -26        | -33        | -32        | -48        | -41        |
| <b>Driftöverskott</b>                    | <b>329</b> | <b>354</b> | <b>393</b> | <b>261</b> | <b>375</b> | <b>394</b> | <b>469</b> | <b>339</b> |
| Avskrivning fastigheter                  | -82        | -82        | -93        | -90        | -91        | -92        | -96        | -99        |
| <b>Bruttoresultat</b>                    | <b>247</b> | <b>272</b> | <b>300</b> | <b>171</b> | <b>284</b> | <b>302</b> | <b>373</b> | <b>240</b> |
| Resultat fastighetsförsäljningar         | 5          | 3          | 12         | 43         | 6          | 37         | 38         | 3          |
| Övriga rörelseintäkter och kostnader     | 1          | 1          | 3          | -2         | 2          | 2          | -          | 1          |
| Administration och marknadsföring        | -18        | -5         | -13        | -2         | -18        | -17        | -17        | -30        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>235</b> | <b>271</b> | <b>302</b> | <b>210</b> | <b>274</b> | <b>324</b> | <b>394</b> | <b>214</b> |
| Finansnetto                              | -129       | -126       | -161       | -165       | -170       | -172       | -176       | -228       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>106</b> | <b>145</b> | <b>141</b> | <b>45</b>  | <b>104</b> | <b>152</b> | <b>218</b> | <b>-14</b> |
| Skatt                                    | -29        | -37        | -38        | -12        | -28        | -41        | -60        | -15        |
| Minoritetens andel av resultatet         |            |            |            |            |            |            |            | -1         |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>77</b>  | <b>108</b> | <b>103</b> | <b>33</b>  | <b>76</b>  | <b>111</b> | <b>158</b> | <b>-30</b> |

Vasakronans hyresintäkter har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre hyresnivåer. Hyresintäkterna är jämnt fördelade över kvartalen under året.

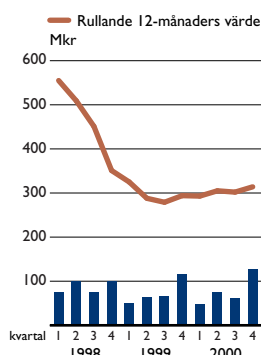
Driftkostnaderna är högst i första och fjärde kvartalet på grund av högre uppvärmningskostnader. Underhållskostnaderna tenderar att vara högst under det fjärde kvartalet. Detta har berott på att flertalet hyresgästmflyttningar skett under detta kvartal.

Resultatet har varit lågt under det fjärde kvartalet till följd av höga underhållskostnader.

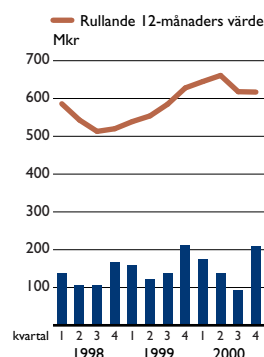
## HYRESINTÄKTER



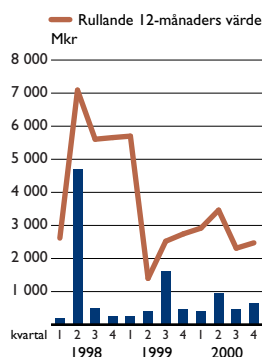
## UNDERHÅLL



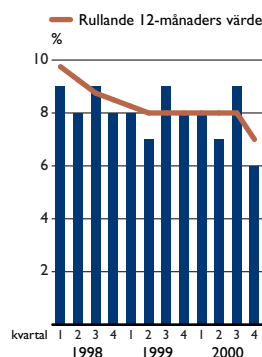
## DRIFTKOSTNADER



## INVESTERINGAR INKLUSIVE FASTIGHETSFÖRÄRV



## VAKANSGRAD, LOKALAREA



**Vasakronan AB** är ett av Sveriges ledande fastighetsföretag. Inriktningen är kommersiella lokaler, främst kontor, i Stockholm, Malmö, Göteborg och 12 andra städer. Sammanlagt omfattar fastighetsbeståndet 283 fastigheter. Beståndets totalarea är 2 687 000 m<sup>2</sup>. På denna area arbetar cirka 75 000 människor. Människor som ska trivas med sina lokaler. Människor som ska känna att funktion och service fungerar väl.

#### RAPPORTTILLFÄLLEN

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Delårsrapport jan–mars | 24 april 2001   |
| Halvårsrapport         | 13 juli 2001    |
| Delårsrapport jan–sept | 24 oktober 2001 |
| Bokslutsrapport        | februari 2002   |
| Årsredovisning         | februari 2002   |
| Annual Report          | februari 2002   |

#### BOLAGSSTÄMMA

Ordinarie bolagsstämma äger rum tisdagen den 24 april 2001 kl 16.00 på Vasakronans koncernkontor, Karlavägen 108, 13 tr i Stockholm.



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-mail: [info@vasakronan.se](mailto:info@vasakronan.se)

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