

Vasakronan

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2003

Hyresintäkterna ökade till 755 (712) Mkr. Hyresökningen i om- och nytecknade kontrakt var 1 (33) procent. Den ekonomiska vakansgraden ökade till 7 (6) procent.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 182 (155) Mkr. Resultatet exklusive resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 165 (155) Mkr.

Prognosen för helåret 2003 är att resultatet efter finansiella poster, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar och eventuella nedskrivningar kommer att uppgå till cirka 550 (617) Mkr.

STORA PÅ KONTOR | STÖRRE PÅ MÄNNISKOR

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan-mars 2003	Jan-mars 2002	April 2002- mars 2003	Helår 2002
Hyresintäkter	755	712	2 941	2 899
Resultat efter finansiella poster	182	155	629	601
Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljning och nedskrivningar	165	155	627	617
Kassaflöde	191	231	885	925
Investeringar inklusive fastighetsförvärv	93	230	571	693
Fastighetsförsäljning	70	–	–	–
Soliditet, %	32	35	33	33
Vakansgrad, hyra, %	7	6	7	7

Marknad

Marknaden under det första kvartalet 2003 präglades av en fortsatt osäkerhet och en svag konjunktur. Den ekonomiska utvecklingen har negativt påverkat efterfrågan på lokalhyresmarknaden.

Stockholm har påverkats mest och hyresnivåerna i centrala Stockholm har fortsatt att sjunka. För centrala, moderna och effektiva kontor finns dock en god efterfrågan i Stockholm. I Kista och InfraCity är efterfrågan fortsatt låg på lokaler.

Även i Göteborg och Malmö är det en lägre efterfrågan, men hyresnivåerna ligger i huvudsak på en oförändrad nivå. I Lund, Uppsala och Linköping är efterfrågan på lokaler låg även om hyresnivåerna är fortsatt stabila. I Stockholms innerstad finns ett stort utbud av lediga lokaler och många företag passar på att se över sina lokalbehov. Det stora utbudet har lett till långa beslutsprocesser innan avslut sker.

Fastighetsmarknaden kännetecknas av relativt låg aktivitet. Ett antal försäljningar har dock skett till i första hand utländska köpare, t ex Whitehall funds som köpt 14 fastigheter av Länsförsäkringssfären. Bland de svenska aktörerna kan bl a nämnas en bytesaffär mellan Tornet och JM samt LRF/Stenas bud på Mandamus.

KONTRAKTSPORTFÖLJ 2003-03-31

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr	Andel, %
2003	610	336	11
2004	632	579	19
2005	546	556	19
2006	313	415	14
2007	100	222	7
2008–	154	837	29
Bostäder	897	41	1
Totalt	3 252	2 986	100

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för januari-mars 2003 ökade med 43 Mkr och uppgick till 755 (712) Mkr, en ökning med 6 (–3) procent. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 6 (10) procent och effekten av avyttringar och förvärv av fastigheter 0 (–13) procent. Ökningen i jämförbart bestånd beror på att huvuddelen av om- och nytecknade kontrakt har en löptid på tre till fem år, vilket innebär att det blir hyresökningar vid omförhandlingar. Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen uppgick till 3,9 (3,8) år.

Genomsnittlig hyresintäkt ökade till 1 413 (1 309) kr/m² och för kontorslokaler var genomsnittlig hyresintäkt 1 658 (1 497) kr/m². Ökningen beror på om- och nytecknade kontrakt.

FASTIGHETSINNEHAV 2003-03-31

	Hyresintäkter		Driftöverskott		Vakansgrad		Lokalarea		Antal register- fastigheter	Bokfört värde
	3 mån 2003 Mkr	3 mån 2002 Mkr	3 mån 2003 Mkr	3 mån 2002 Mkr	3 mån 2003 Hyra, %	3 mån 2002 Hyra, %	3 mån 2003 1 000 m ²	3 mån 2002 1 000 m ²	3 mån 2003 antal	3 mån 2003 Mkr
Region Stockholm										
City	94	99	55	65	6	2	129	129	11	4 176
Gamla Stan	13	9	9	0	5	0	23	23	8	435
Vasastan	34	25	26	7	8	6	54	54	10	1 079
Östermalm	126	120	86	81	11	7	307	307	11	3 007
Övriga innerstan	74	68	54	47	6	5	162	162	10	1 574
Totalt	341	322	230	200	8	5	675	675	50	10 271
Region Storstockholm-Uppsala										
Södra Storstockholm	28	24	18	13	10	13	79	79	7	636
Norra Storstockholm	75	70	45	47	2	2	271	274	24	1 681
Kista	5	5	4	4	0	0	10	10	2	160
Infracity	41	42	13	22	26	25	190	190	7	1 376
Uppsala	21	20	13	11	4	0	67	67	9	449
Totalt	170	161	93	97	10	10	617	620	49	4 302
Region Göteborg/Linköping										
Göteborg	108	100	74	69	10	13	299	299	27	3 543
Linköping	20	18	12	11	3	3	77	77	9	511
Totalt	128	118	86	80	4	5	376	376	36	4 054
Region Öresund										
Malmö ²	100	100	58	64	6	4	338	346	35	3 087
Lund	24	19	16	13	3	1	70	70	11	595
Totalt	124	119	74	77	5	4	408	416	46	3 682
Eliminering	–8	–8	–1	–3	–	–	–	–	–	–
Koncernen totalt	755	712	482	451	7	6	2 076	2 087	181	22 309

¹ Inklusive övervärde med latent skatt. Exklusive pågående arbeten.

² Posten innefattar även registerfastigheter i Växjö

Under perioden januari–mars 2003 har kontrakt motsvarande 171 (35) Mkr i årshyra omförhandlats och hyrorna har ökat med i genomsnitt 1 (33) procent. Omförhandlingar i region Stockholm har medfört hyressänkningar, i övriga regioner har hyrorna ökat med i genomsnitt 6 procent. Totalt kommer 15 (10) procent av hyreskontrakten att omförhandlas under 2003 varav 6 (1) procent omförhandlats under de första tre månaderna. De största hyresavtalen under denna period har tecknats med Polishögskolan i Solna på 42 000 m², PRV på Östermalm i Stockholm på 16 000 m² och Svenskt Näringsliv i Hötorgshuset i Stockholm på 3 400 m². Andelen statliga hyresgäster uppgår till 32 (31) procent av hyresintäkterna. Andelen övriga hyresgäster är därmed 68 (69) procent.

Vakansgraden uppgick till 8 (7) procent av lokalarean, motsvarande 164 000 (146 000) m². Beräknat hyresbortfall var 7 (6) procent vilket motsvarar 231 (173) Mkr. Av den totala vakansen utgör fastighetsprojekt 1 procent av lokalarean och av beräknat hyresbortfall. Ökningen av vakansgraden beror på rådande konjunkturavmattning.

Kostnader och resultat

Driftkostnaderna ökade med 18 Mkr och uppgick till 183 (165) Mkr, en ökning med 11 (–9) procent. Ökningen för jämförbart bestånd var 11 (10) procent och effekterna av förvärv och avyttringar var 0 (–19) procent. Ökningen

beror främst på ökade uppvärmningskostnader. Kreditförlusterna uppgick till 0 Mkr.

Kostnaderna för underhåll och hyresgästpassningar minskade med 9 Mkr och uppgick till 37 (46) Mkr, en minskning med 20 (18) procent. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var 20 (+4) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 0 (–22) procent. Minskningen beror på senarelagd underhåll och lägre behov av hyresgästpassningar. En stor del av underhållskostnaderna är relaterade till de projekt som pågår i Stockholm.

Fastighetsskatten ökade med 3 Mkr och uppgick till 53 (50) Mkr. Ökningen beror på högre omräkningstal för taxeringsvärden. Eftersom fastighetsskatten till 90 (85) procent betalas av hyresgästerna reduceras kostnadsökningen nästan helt.

Driftöverskottet ökade med 31 Mkr och uppgick till 482 (451) Mkr, en ökning med 7 (–1) procent. Ökningen i jämförbart bestånd var 7 (7) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 0 (–8) procent. Ökningen beror i huvudsak på ökade hyresintäkter. Driftöverskottsmarginalen förbättrades till 64 (63) procent.

Avskrivningar på fastigheter ökade med 4 Mkr och uppgick till 115 (111) Mkr beroende på genomförda investeringar. Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år.

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 17 (0) Mkr. Resultatet avser försäljning av Handelsplats I11

FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Beräknad färdigställt	Total fastighets-investering, Mkr
Linköping	Blandaren 17	06-2003	63
Upplands Väsby	InfraCity, P-hus	06-2003	98
Stockholm	Uppfinnaren 1, Östermalm	06-2003	65
Stockholm	Uppfinnaren 2, Östermalm	06-2003	238
Stockholm	Gamen 8, etapp 1 Södermalm	12-2003	72
Stockholm	Grönlandet Norra, Vasastaden	06-2003	210
Stockholm	Kungliga Trädgården 7, Centrum	06-2004	100
Stockholm	Garnisonen 3, Östermalm	12-2003	146
Summa			992
Övriga mindre projekt			248
Totalt			1 240

FÖRFALLOSTRUKTUR – FINANSIERING 2003-03-31

	Räntebindning			Kapitalbindning		Bindande kreditlöften	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2003	3 680	4,6	22	4 180	25	1 025	23
2004	3 046	4,9	18	3 496	21	700	15
2005	3 128	5,7	19	3 128	19	1 000	22
2006	2 927	5,7	18	3 077	18	1 000	22
2007	2 563	6,3	15	2 063	12	800	18
2008	572	5,5	3	772	5	0	0
2009	300	4,3	2	–	–	–	–
2010	500	4,4	3	–	–	–	–
Totalt	16 716	5,3	100	16 716	100	4 525	100

Räntebindning inkluderar derivat. Lånen redovisas med nominella belopp.

FINANSIERINGSKÄLLOR 2003-03-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat
Certifikatprogram	5 000	1 600
MTN-program	15 300	13 934
EMTN-program 1 miljard Euro	9 223	722
Banklån	460	460
Bindande kreditlöften	4 525	0
Totalt	–	16 716

Växjö, 15 Mkr samt upplösning av tidigare eliminerat realisationresultat vid försäljning av fastigheter till intressebolaget Norrporten.

Kostnader för central administration och marknadsföring minskade till 23 (32) Mkr.

Finansnettot uppgick till –178 (–152) Mkr, en försämring med 26 Mkr. En högre genomsnittlig upplåning har försämrat finansnettot med 9 Mkr och en högre genomsnittlig upplåningsränta har försämrat finansnettot med 19 Mkr. Ränteintäkterna på räntebärande fordringar förbättrade finansnettot med 9 Mkr. Resultatandelar från intressebolag försämrade finansnettot med 7 Mkr.

Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 165 (155) Mkr.

Resultat efter finansiella poster inklusive fastighetsförsäljningar om 17 (0) Mkr uppgick till 182 (155) Mkr.

Förändring av fastighetsbeståndet

Under perioden januari–mars 2003 har Vasakronan sålt fastigheter för 70 Mkr. I mars såldes Handelsplats I11, Växjö, för 70 Mkr. I januari förvärvades mark för 6 Mkr vid InfraCity.

Investeringar

Under perioden januari-mars 2003 uppgick investeringarna till 93 (230) Mkr. Av dessa utgjorde 6 (0) Mkr förvärv av fastigheter och 87 (230) Mkr investeringar i fastigheter och anläggningar. Pågående fastighetsprojekt uppgick till 1,2 (1,4) miljarder kronor. Projekten finns i huvudsak i Stockholm där det största projektet är Uppfinnaren 2 på Östermalm.

Finansiering

Likvida medel uppgick den 31 mars 2003 till 1 883 (434) Mkr, ökningen beror på förtida upplåning under första kvartalet. Räntebärande fordringar uppgick till 2 203 (1 151) Mkr, ökningen beror på omklassificering av finan-

siella anläggningstillgångar. Därtill kommer outnyttjade kreditlöften på 4 525 (4 825) Mkr.

Räntebärande skulder var vid kvartalsskiftet 16 725 (15 042) Mkr. Netto räntebärande skulder uppgick till 12 640 (13 457) Mkr, en minskning med 816 Mkr. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 12 977 (13 197) Mkr. Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 (2,8).

Den genomsnittliga låneräntan ökade till 5,3 (4,9) procent. Den 31 mars 2003 var den genomsnittliga låneräntan 5,3 (5,1) procent.

Vid kvartalsskiftet ökade den genomsnittliga räntebindningen för upplåningen till 2,5 (2,1) år. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,1 (2,1) år. Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarade 141 (121) procent av kortfristiga räntebärande skulder. Genomsnittlig löptid på bindande kreditlöften uppgick till 2,4 (1,9) år.

Den 16 april ändrade Standard & Poor's kreditbetyget för Vasakronans långfristiga EMTN- och MTN-program från BBB+ negative outlook till BBB stable outlook. Samtidigt ändrades det domestika kreditbetyget för kortfristig upplåning under certifikatprogrammet från K-1 till K-2.

Eget kapital

Vasakronan hade den 31 mars 2003 ett synligt eget kapital om 9 250 (9 310) Mkr. Soliditeten uppgick till 32 (35) procent.

Vid årsskiftet 2002/2003 värderades Vasakronans fastigheter till 34,1 miljarder kronor. Det bokförda värdet uppgick vid samma tidpunkt till 23,3 miljarder kronor. Justerad soliditet uppgick till 44 procent.

Kassaflöde

Kassaflödet i den löpande verksamheten, före förändring av kortfristiga fordringar och skulder minskade till 191 (231) Mkr. Det lägre kassaflödet beror på ökad betald skatt och sämre finansnetto.

Personal

Per den 31 mars 2003 var 360 (333) personer anställda i Vasakronan. Medelantalet anställda under perioden var 358 (323) personer.

Utsikter för 2003

Vasakronans hyresintäkter kommer att fortsätta öka till följd av högre hyror i omförhandlade kontrakt. Drift- och underhållskostnader kommer att öka något. Avskrivningarna kommer att öka beroende på genomförda investeringar och förvärvet av Kista Entré. Central administration och marknadsföring kommer att minska. Detta leder sammantaget till ett förbättrat rörelseresultat. Finansnettot kommer att föräsmras vilket i huvudsak beror på ökad upplåningsvolym.

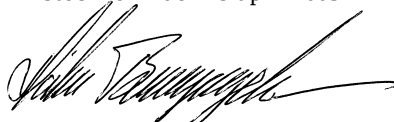
Vasakronans prognos är att resultatet efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar och eventuella nedskrivningar, kommer att uppgå till cirka 550 (617) Mkr.

Bolagsstämma

Vid bolagsstämman i Vasakronan AB den 29 april 2003 fastställdes utdelningen till 216 (537) Mkr.

Till Vasakronans styrelse omvaldes Egon Jacobsson, ordförande, Lars V Kylberg, vice ordförande, Håkan Bryngelson, Georg Danell, Gerd Engman och Birgitta Kantola. Maria Lilja, som varit ledamot sedan Vasakronans bildande 1993, hade undanbett sig omval. Till nya styrelseledamöter invaldes Lars-Johan Cederlund, Näringsdepartementet, och Christina Ragsten Pettersson, Näringsdepartementet.

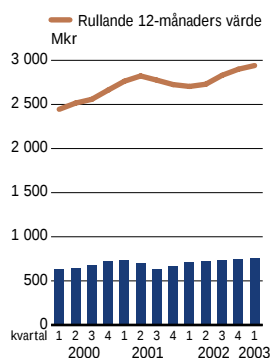
Stockholm den 29 april 2003



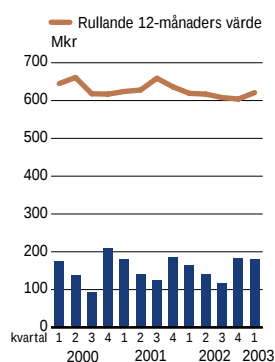
Håkan Bryngelson, Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

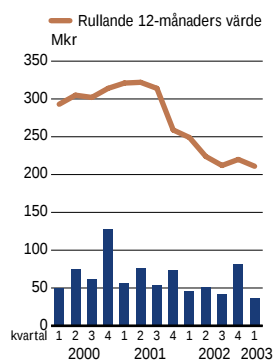
HYRESINTÄKTER



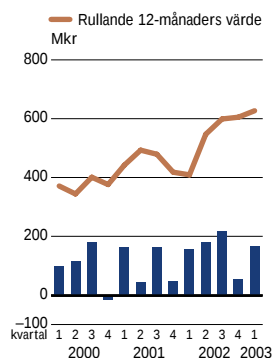
DRIFTSKOSTNADER



UNDERHÅLL



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER EXKLUSIVE FASTIGHETS-FÖRSÄLNINGAR



RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan-mars 2003	Jan-mars 2002	Helår 2002
Hyresintäkter	755	712	2 899
Driftkostnader	-183	-165	-600
Underhåll	-37	-46	-220
Fastighetsskatt	-53	-50	-197
Driftöverskott	482	451	1 882
Avskrivning, nedskrivningar fastigheter	-115	-111	-471
Bruttoresultat	367	340	1 411
Resultat fastighetsförsäljningar	17	-	6
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-1	-1	-11
Central administration och marknadsföring	-23	-32	-112
Rörelseresultat	360	307	1 294
Finansnetto	-178	-152	-693
Resultat efter finansiella poster	182	155	601
Skatt	-50	-43	-148
Minoritetens andel av resultatet	0	0	1
Periodens resultat	132	112	454

BALANSRÄKNING

Mkr	2003-03-31	2002-03-31	2002-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	31	27	30
Fastigheter och anläggningar	23 301	23 284	23 371
Finansiella anläggningstillgångar	2 301	1 933	2 207
Kortfristiga fordringar	1 192	1 217	1 181
Likvida medel	1 883	434	444
Summa tillgångar	28 708	26 895	27 233

Eget kapital och skulder

Eget kapital	9 250	9 310	9 116
Minoritetsintresse	14	1	0
Avsättningar	449	444	448
Icke räntebärande skulder	2 288	2 113	2 337
Räntebärande skulder	16 707	15 027	15 332
Summa eget kapital och skulder	28 708	26 895	27 233

NYCKELTAL

Mkr	2003-03-31	2002-03-31	2002-12-31
Fastighetsrelaterade			
Bokfört värde, Mkr	22 309	22 166	22 191
Lokalarea, 1 000 m ²	2 076	2 087	2 084
Vakansgrad area %	8	7	7
Vakansgrad hyra %	7	6	7

Finansiella

Driftöverskottsmarginal, %	64	63	65
Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,8	2,6
Kassaflöde, Mkr	191	231	925
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	9 183	8 591	9 157
Avkastning eget kapital, %	5,1	18,7	5,0
Soliditet, %	32	35	33
Räntebärande skuld netto, Mkr	12 640	13 457	12 785
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4

Aktierelaterade

Antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Resultat per aktie, kr	33	28	114
Kassaflöde per aktie, kr	48	58	231
Eget kapital per aktie, kr	2 312	2 328	2 279

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2003-03-31	2002-03-31	2002-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	360	307	1 294
Avskrivningar, nedskrivningar	121	114	488
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-16	1	-3
Ränteintäkter	50	32	142
Räntekostnader	-223	-186	-821
Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar	-101	-37	-175
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	191	231	925
Förändring kortfristiga fordringar	12	125	214
Förändring kortfristiga rörelseskulder	-34	-161	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169	195	1 218
Investeringsverksamheten			
Investeringar	-87	-230	-693
Förvärv av fastigheter	-6	-	-15
Förvärv av dotterbolag	-	-	1
Avdrag förvärv koncernmässigt övervärde	-	-	-
Sålda fastigheter	70	-	-
Betald skatt på fastighetsförsäljningar	-	-600	-590
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-110	-90	-390
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-133	-920	-1 687
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	1 375	766	1 084
Erhållet/Lämnat koncernbidrag	-	-	1
Utbetald utdelning	-	-	-537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 375	766	548
Periodens kassaflöde	1 411	41	79
Likvida medel vid årets början	472	393	393
Likvida medel vid periodens slut	1 883	434	472
Räntebärande skuld netto vid årets början	-12 785	-12 708	-12 708
Räntebärande skuld netto vid periodens slut	-12 640	-13 457	-12 785
Förändring räntebärande skuld netto	145	-749	-77

Redovisningsprinciper

Delårsrapportens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående årsredovisning.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital.

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

Driftöverskott.

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Driftöverskottsmarginal.

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Eget kapital, genomsnittligt.

Genomsnittligt synligt eget kapital.

Eget kapital per aktie.

Eget kapital på balansdagen dividerat med antal aktier.

Kassaflöde.

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

Kassaflöde per aktie.

Kassaflöde dividerat med antal aktier.

Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad.

Rörelseresultat exklusive reavinst/realförluster med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar dividerat med finansnetto.

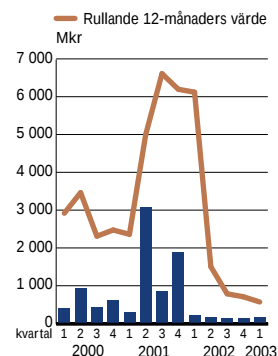
Lokalarea.

Uthyrbar area.

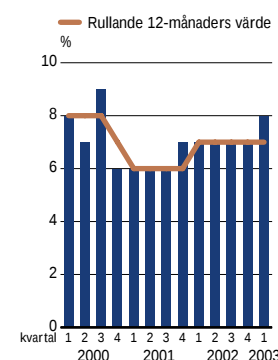
Resultat per aktie.

Resultat efter beräknad skatt dividerat med antal aktier.

INVESTERINGAR INKLUSIVE FASTIGHETSFÖRÄRV



VAKANSGRAD, LOKALAREA

**Räntebärande skuld netto.**

Räntebärande skuld inklusive pensionsskuld minus likvida medel och räntebärande fordringar.

Skuldsättningsgrad.

Räntebärande skuld netto 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 med inriktning på kommersiella lokaler i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund, Linköping och Uppsala. Fastighetsbeståndet omfattar 181 fastigheter med en totalarea på 2,1 miljoner m² där cirka 65 000 människor arbetar. Människor som ska trivas med sina lokaler och känna att funktion och service fungerar väl. Vi erbjuder effektiva arbetsplatser och kundanpassade tjänster och satsar på att ha en stark lokal position med fastigheter i huvudsak i citynära lägen.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari – juni 2003	11 juli 2003
Delårsrapport januari – september 2003	22 oktober 2003
Bokslutsrapport 2003	februari 2004
Årsredovisning 2003	februari 2004
Annual report 2003	februari 2004

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.



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