

Vasakronan

DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2003

Hyresintäkterna ökade till 2 247 (2 162) Mkr.

Hyresökningen i om- och nytecknade kontrakt var 3 (42) procent. Den ekonomiska vakansgraden ökade till 10 (6) procent.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 528 (550) Mkr. Resultatet exklusive resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 508 (553) Mkr.

Prognosen för helåret 2003 är att resultatet efter finansiella poster, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar och nedskrivningar, kommer att uppgå till cirka 550 (617) Mkr. Fastigheterna värderas av externa värderingsföretag vid årsskiftet och beslut om nedskrivningar sker i årsbokslutet.

Efter periodens utgång har Vasakronan sålt hela fastighetsbeståndet i Linköping till Norrporten för 792 Mkr, med en reavinst efter intressebolagseliminering på 126 Mkr.

STORA PÅ KONTOR | STÖRRE PÅ MÄNNISKOR

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan-sept 2003	Jan-sept 2002	Juli-sept 2003	Juli-sept 2002	Okt 2002– sept 2003	Helår 2002
Hyresintäkter	2 247	2 162	744	726	2 984	2 899
Resultat efter finansiella poster	528	550	171	216	579	601
Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljning och nedskrivningar	508	553	170	216	572	617
Kassaflöde	733	826	237	412	832	925
Investeringar inklusive fastighetsförvärv	1 488	566	1 288	145	1 630	708
Fastighetsförsäljning	70	–	–	–	70	–
Soliditet, %	32	33	32	33	33	33
Vakansgrad, hyra, %	10	6	10	6	8	7
Resultat per aktie, kr	96	99	30	40	110	114

Marknad

Under det tredje kvartalet 2003 har marknaden påverkats av fortsatt ekonomisk osäkerhet och svag konjunktur.

Efterfrågan på lokalhyresmarknaden har varit fortsatt låg. Centrala Stockholm och förorterna till Stockholm har påverkats mest och hyresnivåerna har fortsatt sjunka. De sjunkande hyresnivåerna i kombination med allt hårdare ekonomiska villkor för företagen har lett till ökad efterfrågan på moderna och effektiva kontor i centrala Stockholm. Genom att välja effektiva lokaler kan ett företag ofta sänka sin årskostnad trots högre kvadratmeterpris. I Stockholms ytterområden är efterfrågan fortsatt låg på kontor. Ett stort utbud och stor osäkerhet om den ekonomiska utvecklingen har lett till långa beslutsprocesser innan avslut sker.

Göteborg och Malmö har påverkats men i en mindre omfattning och hyresnivåerna har nu börjat sjunka något. I Lund och Uppsala är efterfrågan på lokaler låg även om hyresnivåerna är fortsatt stabila.

I Sverige har utländska fonder och företag hittills i år förvärvat fastigheter för 32 miljarder kronor. Whitehall Funds har köpt 14 fastigheter av Länsförsäkringssfären samt 31 fastigheter i Stockholmsområdet av Drott. ICA har sålt 14 distributionsfastigheter till London & Regional/GE

KONTRAKTSFÖLJ 2003-09-30

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr	Andel, %
2003	229	165	5
2004	761	550	18
2005	541	498	17
2006	475	520	17
2007	155	259	9
2008–	692	1 009	33
Bostäder	373	28	1
Totalt	3 226	3 029	100

Capital Real Estate. De fastigheter som främst efterfrågas av utländska investerare d v s moderna fastigheter med långa avtal med säkra hyresgäster bedöms nu av många vara en bristvara på marknaden. Detta kan innebära stigande priser på denna kategori fastigheter. Vasakronan har gjort en principöverenskommelse med Stockholms stad att byta Skatteskrapan mot första Hötorgshuset.

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för januari–september 2003 ökade med 85 Mkr och uppgick till 2 247 (2 162) Mkr, en

FASTIGHETSINNEHAV 2003-09-30

	Hyresintäkter		Driftöverskott		Vakansgrad		Lokalarea		Register-	Bokfört
	Jan–sept 2003 Mkr	Jan–sept 2002 Mkr	Jan–sept 2003 Mkr	Jan–sept 2002 Mkr	30 sept 2003 Hyra, %	30 sept 2002 Hyra, %	30 sept 2003 1 000 m ²	30 sept 2002 1 000 m ²	fastigheter 30 sept 2003 antal	värde ¹ 30 sept 2003 Mkr
Region Stockholm										
City	286	296	172	200	8	3	129	129	11	4 136
Gamla Stan	40	36	27	17	6	6	23	23	8	430
Vasastan	104	85	75	53	10	8	54	54	10	1 248
Östermalm	369	360	249	241	9	7	307	307	11	3 332
Övriga innerstan	221	206	163	153	5	6	162	162	10	1 610
Totalt	1 020	983	686	664	8	6	675	675	50	10 756
Region Storstockholm/Uppsala										
Södra Storstockholm	85	79	53	51	9	13	78	78	7	624
Norra Storstockholm	214	211	128	145	10	2	271	271	24	1 682
Kista	29	15	17	11	47	0	56	10	3	1 329
Infracity	120	120	52	57	24	24	190	190	7	1 369
Uppsala	64	60	40	36	4	2	67	67	9	444
Totalt	512	484	290	300	18	11	663	617	50	5 447
Region Göteborg/Linköping										
Göteborg	320	269	195	215	5	2	299	299	28	3 565
Linköping	60	92	65	38	4	1	77	77	8	591
Totalt	380	361	261	253	5	3	376	376	36	4 156
Region Öresund										
Malmö ²	299	297	190	192	5	5	338	346	35	3 058
Lund	65	58	44	39	2	2	70	70	11	592
Totalt	364	355	234	231	5	5	409	416	46	3 650
Eliminering	–29	–21	10	1		–		–		
Koncernen totalt	2 247	2 162	1 481	1 449	10	6	2 123	2 084	182	24 009

¹ Inklusive övervärde med latent skatt. Exklusive pågående arbeten.

² Posten innefattar även registerfastigheter i Växjö.

ökning med 4 (5) procent. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 4 (10) procent och effekten av avyttringar och förvärv av fastigheter 0 (–5) 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 kontraktsporföljen uppgick till 3,7 (3,8) år.

Genomsnittlig hyresintäkt ökade till 1 428 (1 306) kr/m² och för kontorslokaler var genomsnittlig hyresintäkt 1 592 (1 548) kr/m². Ökningen beror på om- och nytecknade kontrakt.

Under perioden januari–september 2003 har kontrakt motsvarande 281 (245) Mkr i årshyra omförhandlats och hyrorna har ökat med i genomsnitt 3 (42) procent. Omförhandlingar i region Stockholm har medfört hyressänkningar, i övriga regioner har hyrorna ökat med i genomsnitt 13 procent. Totalt kommer 15 (14) procent av hyreskontrakten att omförhandlas under 2003 varav 9 (8) procent omförhandlats under de första nio månaderna. De största hyresavtalen har tecknats med Polishögskolan i Solna på 42 000 m², PRV på Östermalm i Stockholm på 16 000 m², Kronofogdemydigheten i Göteborg på 6 700 m², Svenskt Näringsliv i Hötorgshuset i Stockholm på 3 900 m² och Sony Ericsson i Lund 3 500 m². Andelen statliga hyresgäster uppgår till 33 (33) procent.

Vakansgraden ökade till 10 (7) procent av lokalarean, motsvarande 215 000 (141 000) m². Beräknat hyresbortfall ökade till 10 (6) procent vilket motsvarar 300 (183) Mkr. Av den totala vakansen representerar Infra City 2 procent, Kista Entré 1 procent och vakanser i pågående fastighetsprojekt 2 procent av både av lokalarean och beräknat

hyresbortfall. Ökningen av vakansgraden beror på svag konjunktur, lägre lokalefterfrågan och förvärvet av Kista Entré.

Kostnader och resultat

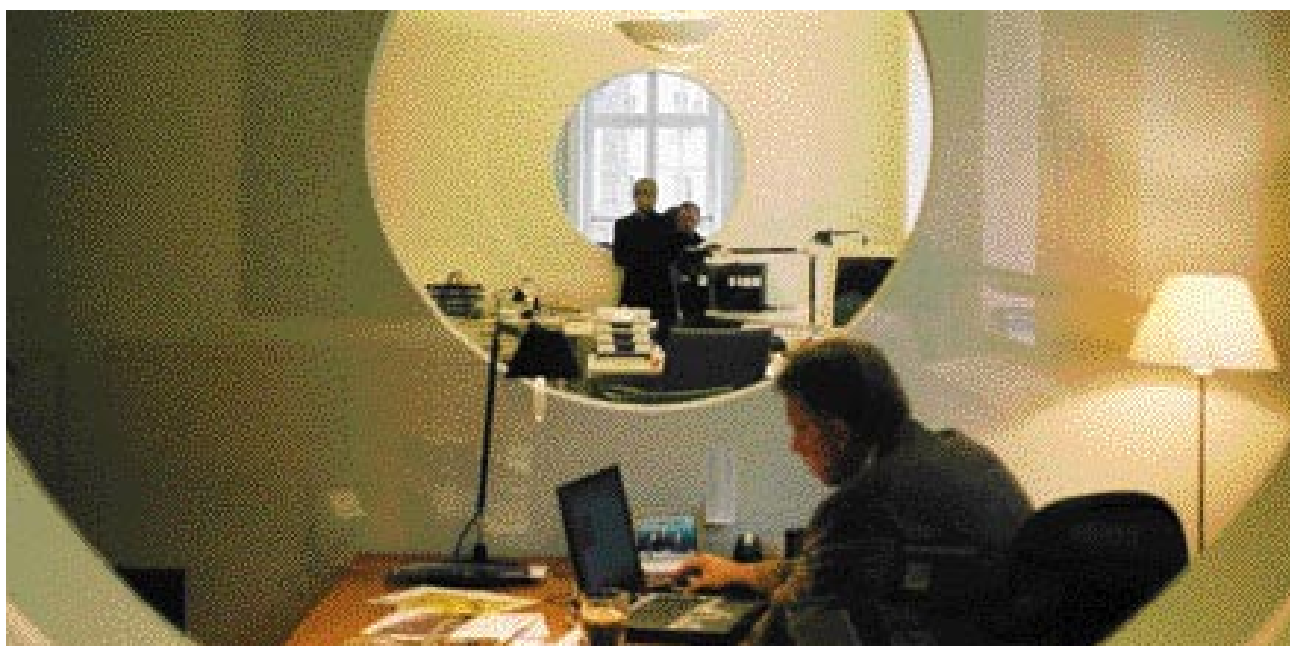
Driftkostnaderna ökade med 50 Mkr och uppgick till 471 (421) Mkr, en ökning med 12 (–6) procent. Ökningen för jämförbart bestånd var 11 (7) procent och effekterna av förvärv och avyttringar var 1 (–13) procent. Ökningen beror främst på stigande energikostnader. Kreditförlusterna uppgick till 2 Mkr.

Kostnaderna för underhåll och hyresgäst Anpassningar uppgick till 139 (139) Mkr, dvs ingen förändring 0 (–25) procent. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var 0 (14) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 0 (–11) procent. Minskningen beror på senarelagt underhåll och lägre behov av hyresgäst Anpassningar till följd av en svagare konjunktur.

Fastighetsskatten ökade med 3 Mkr och uppgick till 156 (153) Mkr. Ökningen beror på högre omräkningstal för taxeringsvärden. Eftersom fastighetsskatten till 90 (86) procent betalas av hyresgästerna reduceras kostnadsökningen nästan helt.

Driftöverskottet ökade med 32 Mkr och uppgick till 1 481 (1 449) Mkr, en ökning med 2 (11) procent. Ökningen i jämförbart bestånd var 2 (13) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 0 (–2) procent. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter. Driftöverskottsmarginalen uppgick till 66 (67) procent.

Avskrivningar på fastigheter ökade med 20 Mkr och uppgick till 356 (336) Mkr beroende på genomförda in-



Vakansgraden i fastighetsbeståndet har ökat till följd av en svag marknadssituation och förvärvet av Kista Entré vid halvårsskiftet.

FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Beräknad färdigställt	Total fastighetsinvestering, Mkr
Stockholm	Ulriksdal 2:1, Solna	juni 2004	117
Stockholm	InfraCity, P-hus	mars 2004	98
Stockholm	Uppfinnaren 1, Östermalm	dec 2004	65
Stockholm	Gamen 8, Södermalm	dec 2003	45
Stockholm	Kungliga Trädgården 7, City	juni 2004	100
Summa			425
Övriga mindre projekt			253
Totalt			678

FÖRFALLOSTRUKTUR – FINANSIERING 2003-09-30

	Räntebindning			Kapitalbindning		Bindande kreditlöften	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2003	3 636	4,1	22	3 045	18	1 025	23
2004	3 046	4,9	18	3 496	21	700	15
2005	3 128	5,7	19	3 033	18	1 000	22
2006	2 927	5,7	18	3 132	19	1 000	22
2007	2 563	6,3	15	2 413	15	800	18
2008	572	5,5	3	1 553	9	–	–
2009	300	4,3	2	–	–	–	–
2010	500	4,4	3	–	–	–	–
Totalt	16 672	5,2	100	16 672	100	4 525	100

Räntebindning inkluderar derivat. Lånen redovisas med nominella belopp.

FINANSIERINGSKÄLLOR 2003-09-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat
Certifikatprogram	5 000	900
MTN-program	20 100	13 954
EMTN-program 1 miljard Euro	8 910	814
Banklån	–	1 004
Bindande kreditlöften	4 525	0
Totalt	–	16 672

vesteringar. Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år.

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 20 (–3) Mkr. Resultatet avser försäljning av Handelsplats I11 Växjö, 15 Mkr, samt upplösning av tidigare eliminerad realisationresultat vid försäljning av fastigheter till intressebolaget Norrporten.

Kostnader för central administration och marknadsföring minskade till 60 (76) Mkr.

Finansnettot uppgick till –553 (–480) Mkr, en försämring med 73 Mkr. En högre genomsnittlig upplåning har försämrat finansnettot med 34 Mkr och en högre genomsnittlig upplåningsränta har försämrat finansnettot med 30 Mkr. Ränteintäkterna på räntebärande fordringar förbättrade finansnettot med 24 Mkr. Resultatandelar från intressebolag försämrade finansnettot med 33 Mkr.

Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 508 (553) Mkr.

Resultat efter finansiella poster inklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 528 (550) Mkr.

Förändring av fastighetsbeståndet

Under perioden januari–september 2003 har Vasakronan sålt Handelsplats I11, Växjö, för 70 Mkr.

Under perioden januari–september 2003 har Vasakronan förvärvat fastigheter för 1 182 Mkr. I januari förvärvades mark för 6 Mkr vid InfraCity. I juli förvärvades Kista Entré för 1 176 Mkr från Skanska.

I juni gjordes en överenskommelse med Stockholms stad om ett byte av Skatteskrapan på Södermalm i Stockholm, inklusive byggrätter, mot det första Hötorgshuset i Stockholm, men exklusive Filmstaden och Hötorgshallen. Första Hötorgshuset har av parterna bedömts ha ett värde på cirka 650 Mkr. Vasakronan betalar med Skatteskrapan och en mellanskillnad på 74 Mkr. Affären förutsätter ett beslut i kommunfullmäktige och beräknas kunna göras före årsskiftet 2003/2004.

Investeringar

Under perioden januari–september 2003 ökade investeringarna till 1 488 (576) Mkr. Av dessa utgjorde 1 182 (15) Mkr förvärv av fastigheter och 306 (561) Mkr investeringar i fastigheter och anläggningar. Pågående fastighetsprojekt minskade till 0,7 (1,3) miljarder kronor. Projektet finns i huvudsak i Stockholm där det största projektet är Polishögskolan, Ulriksdal 2:1.

Finansiering

Likvida medel uppgick den 30 september 2003 till 606 (875) Mkr. Räntebärande fordringar uppgick till 2 427 (1 339) Mkr. Ökningen beror på omklassificering av finansiella anläggningstillgångar. Därtill kommer outnyttjade kreditlöften på 4 525 (5 125) Mkr.

Räntebärande skulder var vid kvartalsskiftet 16 665 (15 566) Mkr. Netto räntebärande skulder uppgick till 13 652 (13 370) Mkr, en ökning med 282 Mkr. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 13 963 (13 544) Mkr. Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 (2,9).

Den genomsnittliga låneräntan ökade till 5,3 (5,1) procent. Den 30 juni 2003 var den genomsnittliga låneräntan 5,2 (5,4) procent.

Vid kvartalsskiftet var den genomsnittliga räntebindningen för upplåningen 2,0 (2,2) år. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,0 (1,9) år. Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarade 90 (144) procent av kortfristiga räntebärande skulder. Genomsnittlig löptid på bindande kreditlöften uppgick till 1,9 (2,5) år.

Eget kapital

Vasakronan hade den 30 september 2003 ett synligt eget kapital om 9 284 (9 050) Mkr. Soliditeten uppgick till 32 (33) 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 uppgick till 733 (826) Mkr. Det lägre kassaflödet beror främst på mer betald skatt.

Personal

Per den 30 september 2003 var 386 (357) personer anställda i Vasakronan. Medelantalet anställda under perioden var 363 (335) personer. Ökningen förklaras i huvudsak av fler anställda inom Vasakronan Service Partner. Antalet anställda i Vasakronan Service Partner uppgick till 92 (67) personer den 30 september 2003.

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 försämrast vilket i huvudsak beror på ökad upplåningsvolym.

Vasakronans prognos är att resultatet efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar och nedskrivningar, kommer att uppgå till cirka 550 (617) Mkr. Fastigheterna värderas av externa värderingsföretag vid årsskiftet och beslut om nedskrivningar sker i årsbokslutet.

Händelser efter periodens utgång

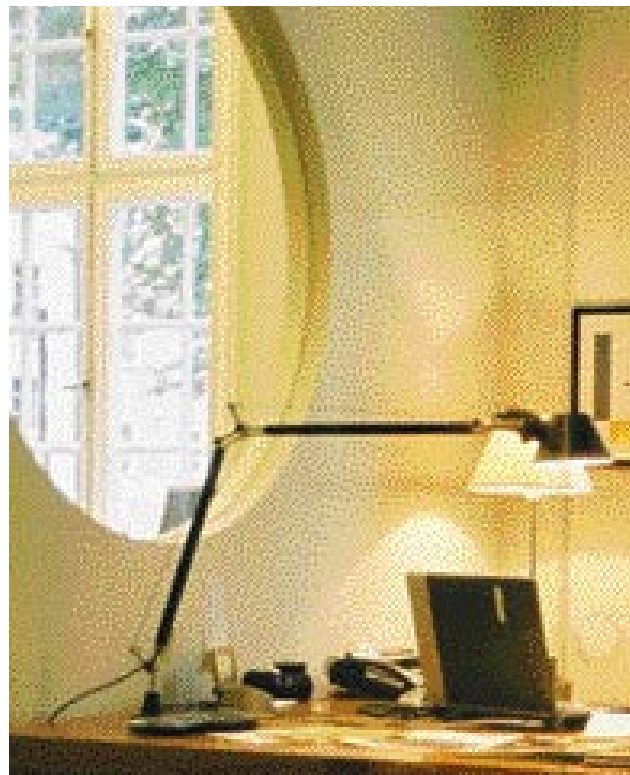
Den 1 oktober sålde Vasakronan hela fastighetsbeståndet i Linköping till Fastighetsaktiebolaget Norrporten för 792 Mkr. Försäljningspriset överensstämmer med marknadsvärdet vid årsskifte 2002/2003 och Vasakronan gör en reavinst på 189 Mkr. Eftersom affären ugör en försäljning till intressebolag, kommer 63 Mkr av reavinsten, motsvarande Vasakronans ägarandel i Norrporten (33,33%) att elimineras enligt gällande redovisningsregler för intressebolag. Därför kommer den redovisningsmässiga reavinsten initialt att uppgå till 126 Mkr. I samband med affären ökar Vasakronan sin investering i Norrporten med 235 Mkr, Vasakronans ägarandel efter investeringen är oförändrad.

Stockholm den 22 oktober 2003



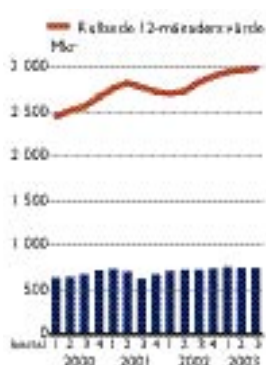
Håkan Bryngelson, Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

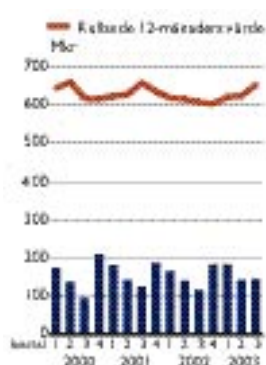


Vasakronan har sålt fastigheterna i Linköping till Norrporten för att koncentrera verksamheten till de tre storstadsregionerna.

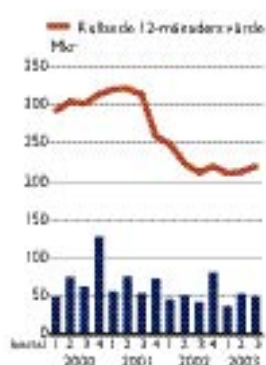
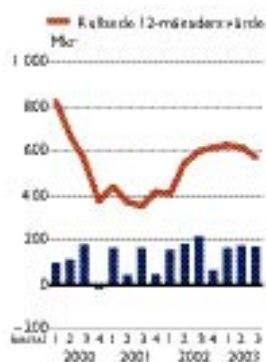
HYRESINTÄKTER



DRIFTSKOSTNADER



UNDERHÅLL

RESULTAT EFTER FINANSIELLA
POSTER EXKLUSIVE FASTIGHETSFÖR-
SÄLJNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan-sept 2003	Jan-sept 2002	Helår 2002
Hyresintäkter	2 247	2 162	2 899
Driftkostnader	-471	-421	-600
Underhåll	-139	-139	-220
Fastighetsskatt	-156	-153	-197
Driftöverskott	1 481	1 449	1 882
Avskrivning, nedskrivningar fastigheter	-356	-336	-471
Bruttoresultat	1 125	1 113	1 411
Resultat fastighetsförsäljningar	20	-3	6
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-4	-4	-11
Central administration och marknadsföring	-60	-76	-112
Rörelseresultat	1 081	1 030	1 294
Finansnetto	-553	-480	-693
Resultat efter finansiella poster	528	550	601
Skatt	-144	-154	-148
Minoritetens andel av resultatet	0	0	1
Periodens resultat	384	396	454

BALANSRÄKNING

Mkr	2003-09-30	2002-09-30	2002-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	30	31	30
Byggnader, Mark samt Maskiner och Inventarier	24 051	22 218	22 234
Pågående arbeten i fastigheter	391	1 164	1 137
Finansiella anläggningstillgångar	2 636	2 091	2 207
Kortfristiga fordringar	1 224	910	1 181
Likvida medel	606	875	444
Summa tillgångar	28 938	27 289	27 233

Eget kapital och skulder

Eget kapital	9 284	9 050	9 116
Minoritetsintresse	13	0	0
Avsättningar	451	448	448
Räntebärande skulder	16 665	15 566	15 332
Icke räntebärande skulder	2 525	2 225	2 337
Summa eget kapital och skulder	28 938	27 289	27 233

NYCKELTAL

	2003-09-30	2002-09-30	2002-12-31
Fastighetsrelaterade			
Bokfört värde, Mkr	24 009	22 177	22 191
Lokalarea, 1 000 m ²	2 123	2 085	2 084
Vakansgrad area %	10	7	7
Vakansgrad hyra %	10	6	7

Finansiella

Driftöverskottsmarginal, %	66	67	65
Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9	2,6
Kassaflöde, Mkr	733	826	925
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	9 232	9 113	9 157
Avkastning eget kapital, %	4,8	8,4	5,0
Soliditet, %	32	33	33
Räntebärande skuld netto, Mkr	13 652	13 370	12 785
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,4

Aktierelaterade

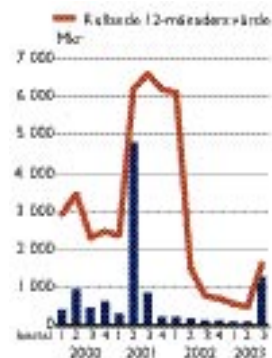
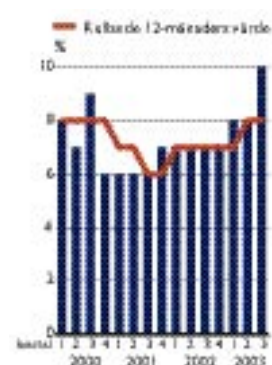
Antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Resultat per aktie, kr	96	99	114
Kassaflöde per aktie, kr	183	206	231
Eget kapital per aktie, kr	2 321	2 262	2 279

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Jan-sept 2003	Jan-sept 2002	Helår 2002
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	1 081	1 029	1 294
Avskrivningar, nedskrivningar	373	347	488
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-16	6	-3
Ränteintäkter	141	96	142
Räntekostnader	-669	-583	-821
Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar	-177	-69	-175
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	733	826	925
Förändring kortfristiga fordringar	-38	348	214
Förändring kortfristiga rörelseskulder	202	-27	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten	897	1 147	1 218
Investeringsverksamheten			
Investeringar	-306	-561	-693
Förvärv av fastigheter	-1 182	-15	-15
Förvärv av dotterbolag	-	-	1
Sålda fastigheter	70	-	-
Betald skatt på fastighetsförsäljningar	0	-600	-590
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-462	-267	-390
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 880	-1 443	-1 687
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	1 333	1 305	1 084
Erhållet/Lämnat koncernbidrag	-	-	1
Utbetald utdelning	-216	-537	-537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 117	768	548
Periodens kassaflöde	134	482	79
Likvida medel vid årets början	472	393	393
Likvida medel vid periodens slut	606	875	472
Räntebärande skuld netto vid årets början	-12 785	-12 708	-12 708
Räntebärande skuld netto vid periodens slut	-13 652	-13 370	-12 785
Förändring räntebärande skuld netto	-867	-662	-77

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Mkr	2003-09-30	2002-09-30
Ingående eget kapital enligt balansräkning 31 december	9 116	9 198
Periodens resultat	384	390
Utdelning	-216	-537
Belopp vid periodens utgång	9 284	9 051

INVESTERINGAR INKLUSIVE FASTIGHETSFÖRVÄRV**VAKANSGRAD, LOKALAREA**

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapportens redovisningsprinciper 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 reavinster/realförluster med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar dividerat med finansnetto.

Lokalarea.

Uthyrbar area.

Resultat per aktie.

Resultat efter beräknad skatt dividerat med antal aktier.

Räntebärande skuld netto.

Räntebärande skuld inklusive pensions-skuld minus likvida medel och räntebärande fordringar.

Skuldsättningsgrad.

Räntebärande skuld netto dividerat med eget kapital på balansdagen.

Soliditet.

Eget kapital på balansdagen i procent av balansomsättning.

Vakansgrad area.

Andel outhyrd lokalarea.

Vakansgrad hyra.

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

GEOGRAFISK DATA

Koncern	Jan-sept 2003	Jan-sept 2002	Juli-sept 2003	Juli-sept 2002	Helår 2002
Intäkter, Mkr					
Stockholm	1 020	983	333	331	1 318
Storstockholm-Uppsala	512	485	175	162	651
Göteborg/Linköping	380	361	125	121	485
Öresund	364	355	121	118	474
Eliminering	-29	-22	-10	-3	-29
Total	2 247	2 162	744	729	2 899
Rörelseresultat, Mkr					
Stockholm	530	514	167	184	673
Storstockholm-Uppsala	212	230	81	88	268
Göteborg/Linköping	200	197	77	66	248
Öresund	172	171	47	63	217
Central administration	-55	-78	-20	14	-120
Eliminering	22	-4	9	32	8
Total	1 081	1 030	361	383	1 294
Rörelsemarginal, %					
Stockholm	52	52	50	56	51
Storstockholm-Uppsala	41	48	46	54	41
Göteborg/Linköping	53	55	62	55	51
Öresund	47	48	39	53	46
Total	48	48	49	53	44



Vasakronans reklam har fått utmärkelse för Långsiktig varumärkesvård i tävlingen 100-Wattaren som arrangeras av Dagens Industri och Annonsörföreningen. Den senaste kampanjen om "Kontoret" fick 75 Watt för effektiv och kreativ reklam.

Vasakronan AB är ett av Sveriges ledande fastighetsföretag med inriktning på kommersiella lokaler i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala. Fastighetsbeståndet omfattar 182 fastigheter med en totalarea på 2,0 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 attraktiva arbetsplatser med kundanpassade tjänster och satsar på att ha en stark lokal position med fastigheter i huvudsak i citynära lägen.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutsrapport 2003	30 januari 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