

# Vasakronan delårsrapport januari – juni 2004

- **Den svenska ekonomin** är på väg att återhämta sig. Tillväxten förväntas vara långsam under 2004 och det kommer det att dröja innan den totala efterfrågan ökar på lokalhyresmarknaden.
- **Hyresintäkterna** minskade till 1 364 (1 503) Mkr i huvudsak beroende på gjorda försäljningar. Hyresminskningen i om- och nytecknade kontrakt var 4 (+2) procent. Vakansgraden ökade till 10 (7) procent av hyresintäkterna.
- **Resultatet efter finansnetto** uppgick till 393 (357) Mkr. Exklusive resultat från fastighetsförsäljningar 150 (19) Mkr uppgick resultatet till 243 (338) Mkr.
- **Utsikterna för 2004** är oförändrade. Prognosen är att resultatet efter finansnetto, före reavinster och eventuella nedskrivningar, kommer att uppgå till cirka 350 (585) Mkr.

## EKONOMISKA DATA

| Mkr                                                                       | Jan-juni 2004 | Jan-juni 2003 | April-juni 2004 | April-juni 2003 | Juli 2003–juni 2004 | Helår 2003 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------------|------------|
| Hyresintäkter                                                             | 1 364         | 1 503         | 697             | 748             | 2 822               | 2 961      |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 393           | 357           | 281             | 175             | 73                  | 37         |
| Resultat efter finansiella poster exklusive reavinster och nedskrivningar | 249           | 338           | 143             | 173             | 496                 | 585        |
| Kassaflöde                                                                | 268           | 460           | 111             | 269             | 442                 | 860        |
| Investeringar                                                             | 250           | 194           | 136             | 107             | 665                 | 609        |
| Fastighetsförvärv                                                         | 800           | 6             | 800             | –               | 1 691               | 1 010      |
| Fastighetsförsäljningar                                                   | 587           | 70            | 587             | –               | 2 724               | 2 560      |
| Soliditet, %                                                              | 34            | 32            | 34              | 32              | 34                  | 33         |
| Vakansgrad, hyra, %                                                       | 10            | 7             | 10              | 7               | 10                  | 10         |

# Fastighets- och lokalhyresmarknaden

## Svag hyresmarknad

Den svenska ekonomin är på väg att återhämta sig. Tillväxten förväntas dock vara långsam under 2004. Lokalefterfrågan påverkas med cirka ett års förskjutning.

Hyresnivåerna har nu stabiliserats i Stockholm. Marknadshyrorna i Stockholms City har varit oförändrade under det första halvåret och ligger nu mellan 3 400–4 000 kr/m<sup>2</sup>. Moderna och effektiva lokaler är fortsatt mest attraktiva i centrala Stockholm. Utvecklingen på lokalhyresmarknaden i Stockholms ytterområden är fortsatt trög. I Kista har intresset ökat under det första halvåret. I Uppsala har hyresnivåerna varit stabila.

Hyresnivåerna på Göteborgsmarknaden har varit svagt fallande under det första halvåret 2004.

Hyresmarknaden i Malmö och Lund har under första halvåret 2004 präglats av försiktig optimism. Efterfrågeökning har hållit i sig och det finns större intresse för lokaler i centrala delar i både Malmö och Lund.

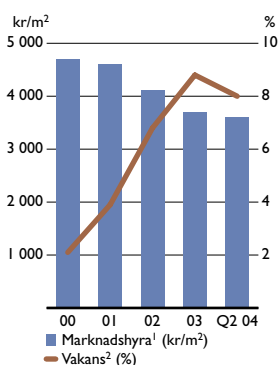
## Fastighetsmarknaden

Konkurrenssituationen på den svenska fastighetsmarknaden har förändrats kraftigt under de senaste åren. Utländska fastighetsinvestorer har köpt ett stort antal svenska fastighetsportföljer och de börsnoterade bolagen har strukturerat om sina portföljer.

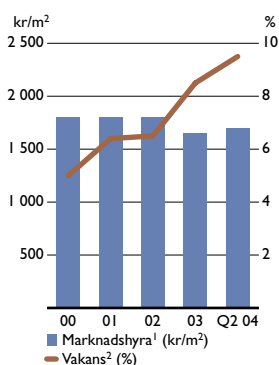
Omsättningen av svenska fastigheter har under det första halvåret 2004 uppgått till cirka 70 miljarder kronor varav utländska investerare stod för cirka 30 procent av dessa investeringar.

Orsaken till det stora intresset för Sverige är främst de låga räntorna, framtida tillväxtpotentialer, attraktiva direktavkastningsnivåer, stor transparens på den svenska fastighetsmarknaden och väl underhållna fastigheter. De börsnoterade fastighetsbolagen blir färre genom dessa strukturafrågor.

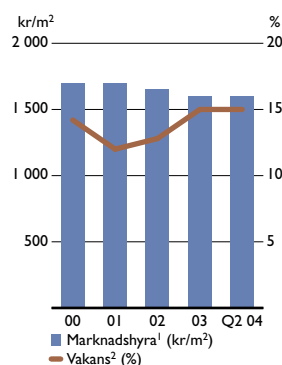
**MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, STOCKHOLM**



**MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, GÖTEBORG**



**MARKNADSHYROR OCH VAKANSER, MALMÖ**



Noterade årsvärden är per den sista december.

<sup>1</sup> Övre nivå i marknadshyresintervallet

<sup>2</sup> Exklusive ombyggnadsvakans

Källa: Newsec

# Resultaträkning

| Mkr                                       | Jan–juni<br>2004 | Jan–juni<br>2003 | Jan–juni<br>2002 | Helår<br>2003 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| Hyresintäkter                             | 1 364            | 1 503            | 1 436            | 2 961         |
| Driftkostnader                            | –335             | –326             | –305             | –640          |
| Underhåll, hyresgäst Anpassning           | –89              | –90              | –97              | –221          |
| Fastighetsskatt                           | –104             | –105             | –100             | –207          |
| <b>Driftöverskott</b>                     | <b>836</b>       | <b>982</b>       | <b>934</b>       | <b>1 893</b>  |
| Avskrivningar fastigheter                 | –224             | –231             | –223             | –476          |
| Nedskrivningar fastigheter                | –6               | –                | –                | –712          |
| <b>Bruttoresultat</b>                     | <b>606</b>       | <b>751</b>       | <b>711</b>       | <b>705</b>    |
| Resultat fastighetsförsäljningar          | 150              | 19               | –3               | 587           |
| Resultat från andelar i intressebolag     | 2                | –17              | 3                | –443          |
| Resultat övriga verksamheter              | –2               | –3               | –2               | –7            |
| Central administration och marknadsföring | –45              | –46              | –60              | –93           |
| <b>Rörelseresultat</b>                    | <b>711</b>       | <b>704</b>       | <b>649</b>       | <b>749</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                 |                  |                  |                  |               |
| Ränteintäkter                             | 82               | 101              | 63               | 172           |
| Räntekostnader                            | –400             | –448             | –378             | –884          |
| <b>Summa finansiella poster</b>           | <b>–318</b>      | <b>–347</b>      | <b>–315</b>      | <b>–712</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>393</b>       | <b>357</b>       | <b>334</b>       | <b>37</b>     |
| Skatt                                     | –76              | –96              | –99              | 127           |
| Minoritetens andel av resultatet          | 0                | 0                | –                | –11           |
| <b>Periodens resultat</b>                 | <b>317</b>       | <b>261</b>       | <b>235</b>       | <b>153</b>    |
| <b>NYCKELTAL</b>                          |                  |                  |                  |               |
| Driftöverskottsmarginal, %                | 61               | 65               | 65               | 64            |
| Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr | 2,5              | 2,6              | 2,8              | 2,5           |
| Resultat per aktie, kr                    | 79               | 65               | 59               | 38            |

# Kommentarer till resultaträkningen

## Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för januari-juni 2004 minskade med 139 Mkr och uppgick till 1 364 (1 503) Mkr, en minskning med 9 (+5) procent. För jämförbart fastighetsbestånd var minskningen 2 (+5) procent och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var –7 (0) procent. Genomsnittlig löptid i kontraktsporföljen minskade till 3,7 (3,8) år.

Genomsnittlig hyresintäkt ökade till 1 431 (1 429) kr/m<sup>2</sup> och för kontorslokaler uppgick genomsnittlig hyresintäkt till 1 724 (1 625) kr/m<sup>2</sup>. Ökningen beror på om- och nytecknade kontrakt.

Under de första sex månaderna 2004 har kontrakt motsvarande 255 (225) Mkr i årshyra om- och nyförhandlats och hyrorna har minskat med i genomsnitt 4 (+2) procent. Om- och nyförhandlingar har i de två Stockholmsregionerna medfört hyressänkningar, i Göteborg och Öresund har hyrorna ökat. Totalt kommer 16 (15) procent av hyresportföljen att omförhandlas under 2004, varav 8 (8) procent har om- och nyförhandlats under de första sex månaderna.

De största hyreskontrakten har tecknats med Skatteverket på Södermalm i Stockholm 10 500 m<sup>2</sup>, Cederroth i InfraCity i Upplands Väsby 10 300 m<sup>2</sup>, Observer AB på Östermalm i Stockholm 10 300 m<sup>2</sup>, Kriminalvårdverket i Malmö 6 400 m<sup>2</sup>, FMV på Östermalm i Stockholm 6 000 m<sup>2</sup>, IBM i Kista Entré 4 800 m<sup>2</sup> samt Länsstyrelsen i Göteborg 4 700 m<sup>2</sup>.

Andelen statliga hyresgäster uppgick till 32 (33) procent av hyresintäkterna.

## Vakansgraden

Vakansgraden ökade till 10 (7) procent av hyresintäkterna, motsvarande 278 (229) Mkr på helårsbasis. En del av vakansökningen beror på strukturförändringar i samband med köp och försäljningar av fastigheter.

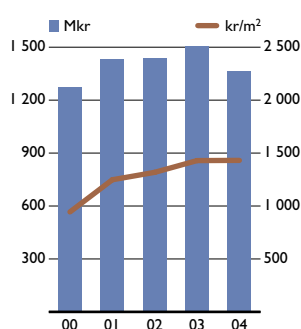
Vakansgraden, beräknat i lokalarea uppgick till 11 (8) procent, motsvarade 218 000 (169 000) m<sup>2</sup>. Av den totala vakansgraden om 11 procent utgör Infra City 3 procentenhet och Kista Entré 1 procentenhet.

## Driftkostnader

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

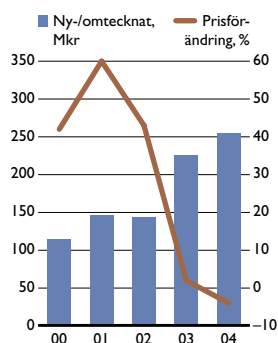
Driftkostnaderna ökade med 9 Mkr och uppgick till 335 (326) Mkr, en ökning av kostnaderna med 3 (7) procent. Ökningen för jämförbart fastighetsbestånd var 4 (7) procent och effekten av förvärv och avyttringar var –1 (0) procent. Kostnader för tomträttsavgäld uppgick till 26 (19) Mkr. Kreditförlusterna uppgick till 0 (1) Mkr. Driftkostnaderna uppgick till 328 (299) kr/m<sup>2</sup>.

**HYRESINTÄKTER,  
JAN–JUNI**



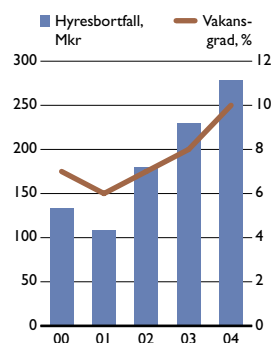
Cirka 15–20 procent av hyreskontrakten omförhandlas per år, vilket innebär att prisförändringar påverkar genomsnittshyran med fördröjning.

**NY- OCH OMTECKNADE  
HYRESKONTRAKT, JAN–JUNI**



Prisökningarna har varit höga under senare år. Första kvartalet 2004 skedde dock en minskning med 4 procent.

**VAKANSGRAD/HYRES-  
BORTFALL, 30 JUNI**



Vakansgraden har ökat på grund av en svagare hyresmarknad.

## LOKALTYPEN 2004-06-30

|                | Hyresintäkter, Mkr <sup>1</sup> | Andel, %   | Hyresvärde, kr/m <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------------------|------------|-------------------------------|
| Kontorslokaler | 2 271                           | 80         | 1 724                         |
| Butiker        | 297                             | 11         | 2 131                         |
| Garage/Förråd  | 92                              | 3          | 376                           |
| Bostäder       | 23                              | 1          | 894                           |
| Övrigt         | 139                             | 5          | 506                           |
| <b>Totalt</b>  | <b>2 822</b>                    | <b>100</b> | <b>1 431</b>                  |

Vasakronans fastighetsbestånd är koncentrerat till kontorslokaler, vilka utgör 80 procent av hyresintäkterna.

<sup>1</sup> Rullande tolv månaders hyresintäkter

## ANALYS AV KONTRAKTSFÖLJEN 2004-06-30

| Löptid till år | Antal kontrakt | Årshyra, Mkr <sup>1</sup> | Andel, %   |
|----------------|----------------|---------------------------|------------|
| 2004           | 403            | 217                       | 8          |
| 2005           | 574            | 374                       | 14         |
| 2006           | 554            | 533                       | 20         |
| 2007           | 412            | 399                       | 15         |
| 2008           | 135            | 443                       | 17         |
| 2009           | 94             | 221                       | 8          |
| 2010           | 31             | 260                       | 10         |
| 2011           | 19             | 72                        | 3          |
| 2012           | 9              | 39                        | 1          |
| 2013           | 17             | 72                        | 3          |
| 2014-ff        | 11             | 9                         | 0          |
| Bostäder etc.  | 861            | 43                        | 1          |
| <b>Totalt</b>  | <b>3 120</b>   | <b>2 682</b>              | <b>100</b> |

Cirka 15–20 procent av kontraktspportföljen omförhandlas årligen, under de närmaste tre åren kommer cirka 60 procent att omförhandlas.

<sup>1</sup> Den totala kontraktspportföljen med angivna årshyror gäller per 2004-03-31.

## FASTIGHETSPROJEKT

| Ort                   | Fastighet                   | Beräknad färdigställt | Total fastighetsinvestering, Mkr |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Stockholm             | Kungliga Trädgården 7, City | juni 2005             | 128                              |
| Stockholm             | Ulriksdal 2:1, Solna        | sept 2004             | 117                              |
| Stockholm             | InfraCity, P-hus            | sept 2004             | 98                               |
| Malmö                 | Bylgia 1, Malmö             | juni 2005             | 70                               |
| Stockholm             | Uppfinnaren 1, Östermalm    | dec 2004              | 65                               |
| <b>Summa</b>          |                             |                       | <b>478</b>                       |
| Övriga mindre projekt |                             |                       | 163                              |
| <b>Totalt</b>         |                             |                       | <b>641</b>                       |

## Underhåll och hyresgäst Anpassning

Vasakronan kostnadsför arbeten avseende löpande underhåll, underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgäst Anpassningar som inte är värdehöjande.

Kostnader för underhåll och hyresgäst Anpassningar minskade med 1 Mkr och uppgick till 89 (90) Mkr, en minskning av kostnaderna med 1 (7) procent. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var 1 (7) procent och effekten av förvärv och avyttringar var 0 (0) procent. Kostnaden för underhåll och hyresgäst Anpassningar uppgick till 111 (101) kr/m<sup>2</sup>.

## Fastighetsskatt

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

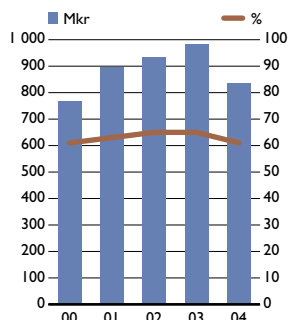
Fastighetsskatten minskade med 1 Mkr till 104 (105) Mkr. 83 (90) procent av fastighetsskatten, motsvarande 86 (95) Mkr, betalas av hyresgästerna.

## Driftöverskott

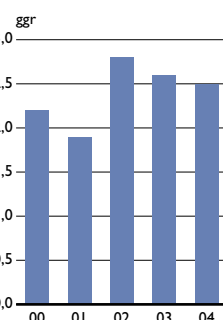
Driftöverskottet försämrades med 146 Mkr och uppgick till 836 (982) Mkr, en minskning med 15 (+5) procent. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var 4 (+5) procent och effekten av förvärv och avyttringar var -11 (0) procent. Driftöverskottsmarginalen försämrades till 61 (65) procent beroende på lägre hyresintäkter och ökade vakanser.

## Avskrivningar fastigheter

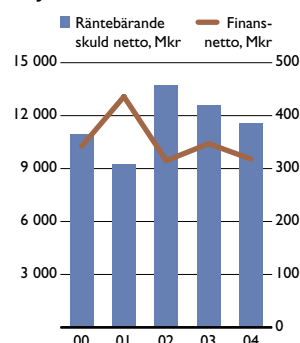
Kontors- och butiksfastigheter skrivs av med 2 procent per år, vilket överensstämmer med skattemässiga avskrivningar. Avskrivningarna minskade med 7 Mkr, och uppgick till 224 (231) Mkr.

DRIFTÖVERSKOTT (MKR)  
DRIFTÖVERSKOTTSMARGINAL (%)  
JAN–JUNI

Driftöverskottsmarginalen har försämrats till följd av lägre hyresintäkter.

KASSAFLÖDESMÄSSIG  
RÄNTETÄCKNINGSGRAD,  
30 JUNI

Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad överstiger målet 2 gånger.

FINANSNETTO/RÄNTE-  
BÄRANDE SKULD NETTO,  
30 JUNI

Räntebärande skuld netto har minskat beroende på fastighetsförsäljningar.

### Resultat fastighetsförsäljningar

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 150 (19) Mkr.

Den 22 december 2003 godkände kommunfullmäktige i Stockholm avtalet där Vasakronan säljer Gamen 8, Skattekrapan, till Svenska Bostäder för 566 Mkr, med en reavinst på 225 Mkr och förvärvar del av Beridarebanan 10, första Hötorgshuset, från Stockholms Stad för 650 Mkr. Affären är villkorad av att kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft. Både Länsstyrelse och Länsrätt har avslagit överklagande från en privatperson, som därefter överklagat beslutet till Kammarrätten. Affären har redovisats i andra kvartalet 2004.

2001 såldes byggrätter vid Svea Artilleri i Stockholm till JM AB för 133 Mkr, med en reavinst på 118 Mkr. Avtalet har hävts av JM och en tvist föreligger mellan parterna. Vasakronan har med anledning av att avtalet upphört, till JM erlagt ett belopp motsvarande det bedömda marknadsvärdet, vilket medfört en reaförlust på 98 Mkr och betald räntersättning 18 Mkr. Vasakronan förbereder försäljning till annan köpare.

Den 1 juni 2004 såldes fastigheterna Djurö 8:6 och Eknö 1:351 i Värmdö till Värmdö kommun för 16 Mkr med en reavinst på 10 Mkr.

I mars 2004 med tillträde 1 oktober såldes Polishuset i Uppsala till Uppsala Kommuns Industrihus AB för 50 Mkr, med en reavinst på 3 Mkr.

I mars 2004 med tillträde 1 oktober såldes Apollo i Gamla Stan till Malmegårds Fastighets AB för 35 Mkr, med reavinst på 5 Mkr.

I juni 2004 med tillträde 1 oktober såldes Fredrikshov 7 på Östermalm till stiftelsen Carpe Diem för 41 Mkr med en reavinst på 24 Mkr.

### Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag avser NS Holding (Norrporten), Kista Science Tower, Västerjärva och Ursvik. Resultat förbättrades till 2 (–20) Mkr, vilket beror på fastighetsförsäljningar i NS Holding.

### Resultat övriga verksamheter

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

Intäkterna uppgick till 42 (41) Mkr. Resultatet i Vasakronan Service Partner AB uppgick till 3 (2) Mkr. I koncernen uppgick resultatet till –2 (–3) Mkr, efter eliminering av koncerninterna intäkter.

### Central administration och marknadsföring

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

Kostnaden för central administration och marknadsföring minskade till 45 (46) Mkr, varav marknadsföringskostnader utgör 3 (15) Mkr. Kostnaderna för central administration och marknadsföring uppgick till 47 (47) kr/m<sup>2</sup> eller 3,3 (3,1) procent av hyresintäkterna.

## FINANSIERING – FÖRFALLOSTRUKTUR 2004-06-30

|      | Räntebindning |            |            | Låneförfall   |            | Bindande kreditlöften |            | Derivatportfölj |                        |
|------|---------------|------------|------------|---------------|------------|-----------------------|------------|-----------------|------------------------|
|      | Mkr           | Ränta %    | Andel %    | Mkr           | Andel %    | Mkr                   | Andel %    | Mkr             | Orealiserad skuld, Mkr |
| 2004 | 4 369         | 3,6        | 30         | 3 048         | 21         | 1 225                 | 27         | 900             | 0                      |
| 2005 | 2 928         | 5,7        | 20         | 3 033         | 21         | 300                   | 7          | 1 840           | –11                    |
| 2006 | 2 927         | 5,7        | 20         | 3 132         | 21         | 1 300                 | 29         | 2 075           | –35                    |
| 2007 | 2 563         | 6,3        | 18         | 2 413         | 17         | 1 200                 | 26         | 2 083           | –73                    |
| 2008 | 572           | 5,5        | 4          | 1 553         | 11         | 500                   | 11         | 834             | –15                    |
| 2009 | 300           | 4,3        | 2          | –             | –          | –                     | –          | 300             | 2                      |
| 2010 | 500           | 4,4        | 3          | –             | –          | –                     | –          | 500             | 7                      |
| 2011 | 400           | 4,5        | 3          | 1 380         | 9          | –                     | –          | 400             | 5                      |
|      | <b>14 559</b> | <b>5,0</b> | <b>100</b> | <b>14 559</b> | <b>100</b> | <b>4 525</b>          | <b>100</b> | <b>8 932</b>    | <b>–120</b>            |

<sup>1</sup> Räntebindingstiden inkluderar derivatinstrument vilka förlänger räntebindingstiden med 1,0 år och ökar genomsnittsräntan med 0,8 procentenheter.

Lånen redovisas med nominella belopp. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,8 år. Genomsnittlig återstående kapitalbindning uppgick till 2,1 år. Genomsnittlig återstående löptid på bindande kreditlöften uppgick till 2,3 år. Genomsnittlig återstående löptid i derivatportföljen uppgick till 2,6 år.

## FINANSIERINGSKÄLLOR 2004-06-30

| Mkr                           | Låneram | Varav utnyttjat | Ränta %    |
|-------------------------------|---------|-----------------|------------|
| Certifikatprogram             | 5 000   | 1 203           | 2,0        |
| MTN-program                   | 20 100  | 10 683          | 5,8        |
| EMTN-program (1 miljard Euro) | 9 170   | 814             | 3,1        |
| Banklån                       | –       | 1 859           | 2,7        |
| Bindande kreditlöften         | 4 525   | 0               | –          |
| <b>Totalt</b>                 |         | <b>14 559</b>   | <b>4,2</b> |

Lånen redovisas med nominella belopp. Vasakronans huvudsakliga finansieringskälla är certifikatprogram, MTN-program och EMTN-program. De utgör icke bekräftade låneramar med standardiserad dokumentation som ger möjlighet att emittera certifikat och obligationer.

**Finansiella poster**

Ränteintäkter och -kostnader netto minskade med 29 Mkr och uppgick till –318 (–347) Mkr. Av denna förändring beror 25 Mkr på en lägre genomsnittlig upplåning till följd av fastighetsförsäljningar. Ränteintäkter på finansiella anläggningstillgångar, förbättrade finansnettot med 4 Mkr.

Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 (2,6). Vasakronans mål är att den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 5,2 (5,3) procent. Den 30 juni 2004 var den genomsnittliga låneräntan 5,0 (5,4) procent och den genomsnittliga räntebindningen för upplåning 1,8 (2,3) år.

En höjning av räntenivån med 1 procentenhet per 30 juni vid nuvarande upplåningsvolym och räntebindning ökar räntekostnaderna för 2004 med 13 Mkr och för de närmaste 12 månaderna med 23 Mkr.

**Resultat efter finansiella poster**

Resultatet efter finansiella poster ökade till 393 (357) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljningar minskade till 243 (338) Mkr.

**Skatter**

Aktuell skattekostnad uppgick till 76 (96) Mkr. Minskningen beror på det lägre resultatet.

# Balansräkning

| Mkr                                                  | Juni<br>2004  | Juni<br>2003  | Juni<br>2002  | Helår<br>2003 |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                    |               |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                         |               |               |               |               |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>            | 22            | 30            | 29            | 27            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>              |               |               |               |               |
| Byggnader, mark, markanläggningar                    | 21 667        | 22 856        | 22 229        | 21 452        |
| Pågående arbeten i fastigheter                       | 528           | 390           | 1 088         | 370           |
| Maskiner och inventarier                             | 39            | 42            | 39            | 42            |
|                                                      | <b>22 234</b> | <b>23 288</b> | <b>23 356</b> | <b>21 864</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar<sup>1</sup></i> | 3 264         | 2 638         | 2 274         | 3 089         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                   | <b>25 520</b> | <b>25 956</b> | <b>25 659</b> | <b>24 980</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                         |               |               |               |               |
| Kortfristiga fordringar                              | 996           | 1 137         | 1 062         | 1 611         |
| Kortfristiga placeringar                             | –             | 770           | –             | –             |
| Kassa och bank                                       | 482           | 616           | 407           | 425           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                   | <b>1 478</b>  | <b>2 523</b>  | <b>1 469</b>  | <b>2 036</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                              | <b>26 998</b> | <b>28 479</b> | <b>27 128</b> | <b>27 016</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                      |               |               |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                                  |               |               |               |               |
| <i>Bundet eget kapital</i>                           |               |               |               |               |
| Aktiekapital                                         | 4 000         | 4 000         | 4 000         | 4 000         |
| Bundna reserver                                      | 2 020         | 2 121         | 2 090         | 2 009         |
|                                                      | <b>6 020</b>  | <b>6 121</b>  | <b>6 090</b>  | <b>6 009</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                            |               |               |               |               |
| Fria reserver                                        | 2 924         | 2 779         | 2 570         | 2 791         |
| Årets resultat                                       | 317           | 261           | 235           | 153           |
|                                                      | <b>3 241</b>  | <b>3 040</b>  | <b>2 805</b>  | <b>2 944</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                            | <b>9 261</b>  | <b>9 161</b>  | <b>8 895</b>  | <b>8 953</b>  |
| <b>Minoritetsintresse</b>                            | <b>10</b>     | <b>14</b>     | <b>1</b>      | <b>10</b>     |
| <b>Avsättningar<sup>1</sup></b>                      | <b>979</b>    | <b>719</b>    | <b>699</b>    | <b>975</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                          |               |               |               |               |
| Räntebärande låneskulder                             | 13 323        | 15 904        | 13 525        | 13 614        |
| Icke räntebärande skulder                            | 576           | 646           | 662           | 607           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                    | <b>13 899</b> | <b>16 550</b> | <b>14 187</b> | <b>14 221</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                          |               |               |               |               |
| Räntebärande låneskulder                             | 1 229         | 298           | 1 826         | 440           |
| Icke räntebärande skulder                            | 1 620         | 1 737         | 1 520         | 2 417         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                    | <b>2 849</b>  | <b>2 035</b>  | <b>3 346</b>  | <b>2 857</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                | <b>26 998</b> | <b>28 479</b> | <b>27 128</b> | <b>27 016</b> |
| <b>NYCKELTAL</b>                                     |               |               |               |               |
| Avkastning eget kapital, %                           | 2,0           | 5,2           | 10,6          | 1,7           |
| Räntebärande skulder, netto                          | 11 599        | 12 587        | 13 721        | 11 301        |
| Soliditet, %                                         | 34            | 32            | 33            | 33            |

<sup>1</sup> Från och med 2003 har bruttoredovisning skett av uppskjutna skattefordringar och skatteskulder. För jämförbarhet har jämförelsesiffror för januari till juni avseende 2003 och 2002 korrigerats.

# Kommentarer till balansräkningen

## Fastigheter och investeringar

Fastigheternas bokförda värde minskade med 1 189 Mkr till 21 667 (22 856) Mkr jämfört med föregående år. Minskningen beror på att fastighetsförsäljningar och avskrivningar överstiger fastighetsköp och driftsatta projekt.

## Pågående arbeten i fastigheter

Pågående arbeten ökade med 138 Mkr till 528 (390) Mkr. Projektvolymen är fortfarande på en låg nivå till följd av den svaga hyresmarknaden. Projekten finns i huvudsak i Stockholm där det största projektet är i fastigheten Ulriksdal 2:1 i Solna (Polishögskolan).

## Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar innehåller huvudsakligen räntebärande fordringar på NS Holding (Norrporten), gemensamma exploateringsbolag med NCC och Skanska samt uppskjuten skattefordran.

De finansiella anläggningstillgångarna ökade med 626 Mkr till 3 264 (2 638) Mkr. Ökningen beror på uppskjutna skattefordringar samt på utlåning till byggandet av Kista Science Tower och ökad investering i NS Holding i samband med försäljningen av fastighetsbeståndet i Linköping till Norrporten. Vasakronans totala investering i NS Holding avseende räntebärande fordringar och aktier uppgår till 1 085 Mkr.

## Räntebärande skuld, netto

Koncernens räntebärande skuld netto minskade med 988 Mkr till 11 599 (12 587) Mkr och minskningen beror främst på fastighetsförsäljningar. Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 11 779 (12 963) Mkr.

Likvida medel och kortfristiga placeringar minskade med 904 Mkr till 482 (1 386) Mkr, därtill kommer outnyttjade kreditlöften på 4 525 (4 525) Mkr. Räntebärande fordringar ökade med 247 Mkr till 2 495 (2 248) Mkr.

Räntebärande skulder brutto minskade med 1 650 Mkr till 14 552 (16 202) Mkr. Av räntebärande skuld brutto var 92 procent långfristig. Kortfristig andel av obligationslån redovisas från och med 2003 som långfristig skuld. Omräkning för föregående år har skett. Genomsnittlig kapitalbindning minskade till 2,1 (2,3) år. Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarade 103 (139) procent av låneförfall inom ett år.

Vasakronankoncernen disponerar outnyttjade pantbrev uppgående till 3,8 miljarder kronor. Den 30 juni uppgick lån med pantbrev som säkerhet till 1 379 (0) Mkr, vilket innebär en kostnadsbesparing för Vasakronan.

Det internationella kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's har åsatt Vasakronans kreditbetyget BBB/stabila utsikter för långfristig upplåning. Det svenska kreditbetyget för kortfristig inhemsk upplåning är K2. Det internationella kortfristiga kreditbetyget är A2.

## Eget kapital

Eget kapital ökade med 100 Mkr till 9 261 (9 161) Mkr. Förändringen beror på att resultat översteg betald utdelning om 9 Mkr.

Den 31 december 2003 uppgick marknadsvärdet på Vasakronans fastighetsportfölj inklusive pågående projekt till 31,4 miljarder kronor. Vid samma tidpunkt uppgick det bokförda värdet till 21,8 miljarder kronor. Marknadsvärdet översteg det bokförda värdet med 9,6 miljarder kronor.

**Avkastning**

Avkastning på eget kapital minskade till 2,0 (5,2) procent. Avkastning exklusive resultat från fastighetsförsäljningar, minskade till 2,6 (4,0) procent.

**Soliditet och skuldsättningsgrad**

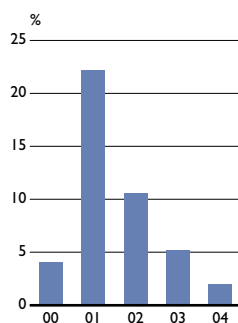
Soliditeten uppgick till 34 (32) procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 1,3 (1,4).

Vasakronans mål är att synlig soliditet långsiktigt ska uppgå till lägst 35 procent.

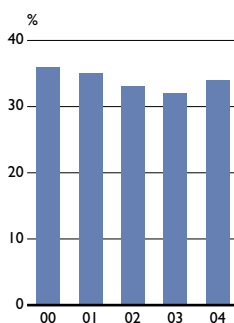
Den justerade soliditeten uppgick vid årsskiftet till 43 (44) procent. Per den 31 december 2003 uppgick räntebärande skuld netto till 36 (38) procent av det externt bedömda marknadsvärdet på fastigheterna.

**FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL**

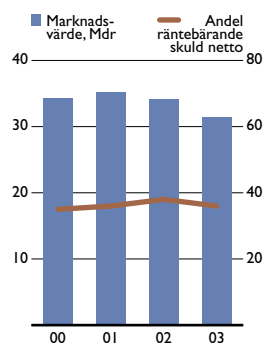
| Mkr                                                           | 2004-06-30   | 2003-06-30   |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ingående eget kapital enligt balansräkning 31 december</b> | <b>8 953</b> | <b>9 116</b> |
| Periodens resultat                                            | 317          | 261          |
| Utdelning                                                     | –9           | –216         |
| <b>Belopp vid periodens utgång</b>                            | <b>9 261</b> | <b>9 161</b> |

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, JULI–JUNI, RULLANDE HELÅR**

Variationen i avkastningen beror på fastighetsförsäljningar och nedskrivningar.

**SOLIDITET, 30 JUNI**

Synlig soliditet uppgick till 34 procent.

**MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER, 31 DEC**

Andelen räntebärande skuld netto av marknadsvärdet har minskat till följd av nettoförsäljningar av fastigheter.

# Kassaflödesanalys

| Mkr                                                 | Jan–juni<br>2004 | Jan–juni<br>2003 | Jan–juni<br>2002 | Helår<br>2003 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>DEN LÖPANDEVERKSAMHETEN</b>                      |                  |                  |                  |               |
| Resultat före finansiella poster                    | 711              | 704              | 649              | 749           |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet   | 67               | 242              | 232              | 1 071         |
| Ränteintäkter                                       | 82               | 101              | 63               | 172           |
| Räntekostnader                                      | –400             | –448             | –378             | –884          |
| Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar      | –192             | –139             | –152             | –248          |
| <b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b> | <b>268</b>       | <b>460</b>       | <b>414</b>       | <b>860</b>    |
| Förändringar av kortfristiga fordringar             | 430              | 57               | 382              | –408          |
| Förändringar kortfristiga skulder                   | –472             | 62               | –121             | 723           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>     | <b>226</b>       | <b>579</b>       | <b>675</b>       | <b>1 175</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                     |                  |                  |                  |               |
| Investeringar                                       | –250             | –194             | –421             | –609          |
| Förvärv av fastigheter                              | –800             | –6               | –                | –1 010        |
| Förvärv av dotterbolag och intressebolag            | –17              | –                | –                | –144          |
| Försäljning fastigheter                             | 335              | 70               | –                | 70            |
| Försäljning av bolag                                | 252              | –                | –                | 2 490         |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar        | –194             | –189             | –192             | –634          |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar    | 16               | –                | –                | 217           |
| Betald skatt fastighetsförsäljningar                | –                | –                | –600             | –8            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>     | <b>–658</b>      | <b>–319</b>      | <b>–1 213</b>    | <b>372</b>    |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                    |                  |                  |                  |               |
| Upptagna lån                                        | 2 579            | 4 430            | 5 953            | 2 797         |
| Amortering lån                                      | –2 081           | –3 560           | –4 864           | –4 075        |
| Utbetald utdelning                                  | –9               | –216             | –537             | –316          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>    | <b>489</b>       | <b>654</b>       | <b>552</b>       | <b>–1 594</b> |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                         | <b>57</b>        | <b>914</b>       | <b>14</b>        | <b>–47</b>    |
| Likvida medel vid årets början                      | 425              | 472              | 393              | 472           |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>             | <b>482</b>       | <b>1 386</b>     | <b>407</b>       | <b>425</b>    |
| Räntebärande skuld netto vid årets början           | –11 301          | –12 785          | –12 708          | –12 785       |
| Räntebärande skuld netto vid årets slut             | –11 599          | –12 587          | –13 721          | –11 301       |
| <b>Förändring räntebärande skuld netto</b>          | <b>–298</b>      | <b>198</b>       | <b>–1 013</b>    | <b>1 484</b>  |

# Kommentarer till kassaflödesanalysen

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, minskade med 192 Mkr till 268 (460) Mkr. Minskningen beror i huvudsak på ett lägre driftöverskott. Minskningen av kortfristiga fordringar, ökade kassaflödet med 430 (57) Mkr. Minskningen av kortfristiga skulder minskade kassaflödet med 472 (62) Mkr.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter förändringar av kortfristiga fordringar och skulder, minskade med 353 Mkr till 226 (579) Mkr.

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

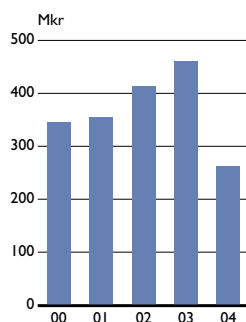
Kassaflödet uppgick till –658 (–319) Mkr, en ökning med 339 Mkr. Det försämrade kassaflödet beror i huvudsak på att fastighetsförvärv översteg fastighetsförsäljningar. Inves-

teringar i anläggningstillgångar ökade med 56 Mkr och uppgick till 250 (194) Mkr. Förvärv av bolag och fastigheter inklusive första Hötorgshuset och Svea Artilleri ökade till 817 (6) Mkr. Försäljning av fastigheter och bolag inklusive Skatteskrapan var 587 (70) Mkr. Förvärv och försäljning av finansiella anläggningstillgångar netto minskade med 11 Mkr och uppgick till 178 (189) Mkr.

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

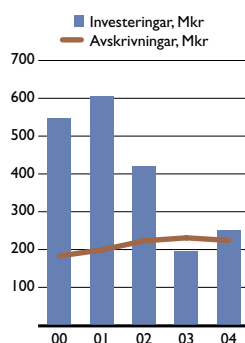
Kassaflödet uppgick till 489 (654) Mkr, vilket är en minskning med 165 Mkr. Upptagna lån och amorteringar av lån netto minskade med 372 Mkr och uppgick 498 (870) Mkr. Utbetald utdelning minskade till följd av lägre resultat med 207 Mkr och uppgick till 9 (216) Mkr.

**KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING  
AV RÖRELSEKAPITAL, JAN–JUNI**



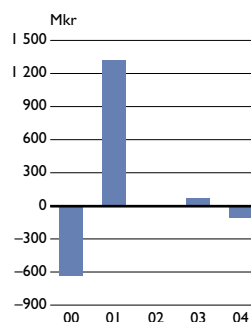
Kassaflödet har försämrats till följd av ett sämre driftöverskott.

**INVESTERINGAR OCH AVSKRIVNINGAR I FASTIGHETER,  
JAN–JUNI**



Investeringarna har minskat beroende på den svagare konjunkturen.

**FASTIGHETSFÖRSÄLJNING/  
FASTIGHETSKÖP, NETTO,  
JAN–JUNI**



Vasakronan har under perioden varit nettoköpare av fastigheter

## Övriga uppgifter

### Personal

Per den 30 juni 2004 var 383 (365) personer anställda i Vasakronan. Ökningen förklaras av fler anställda i Vasakronan Service Partner. Antalet anställda i Vasakronan Service Partner uppgick till 94 (78) personer.

### Moderbolag

Hyresintäkterna för moderbolaget Vasakronan AB uppgick till och med juni 2004 till 1 165 (1 296) Mkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster blev 79 (312) Mkr. Moderbolagets köp från andra koncernbolag uppgick till 10 (6) Mkr.

Likvida medel var på balansdagen 472 (1 389) Mkr.

Investeringar inklusive fastighetsförvärv av första Hötorgshuset 650 Mkr uppgick till 895 (165) Mkr. Räntebärande skulder uppgick till 14 552 (16 202) Mkr. Av dessa skulder var 1 229 (298) Mkr kortfristiga och 13 323 (15 904) Mkr långfristiga.

### Övrigt

I juni 2004 påkallade Vasakronan en option att förvärva resterande andel av Kista Science Tower av NCC. Fastigheten ska enligt avtal värderas som underlag för att affären ska kunna slutföras.

## Utsikter

### Utsikter för 2004

Konjunkturedgången har påverkat lokalhyresmarknaden i form av sjunkande hyresnivåer och ökade vakanser. Konjunkturen bedöms komma förbättras under 2004, dock i långsam takt. Även om den ekonomiska tillväxten ökar kommer det att dröja till tidigast 2005 innan några synbara effekter påverkar efterfrågan på hyresmarknaden.

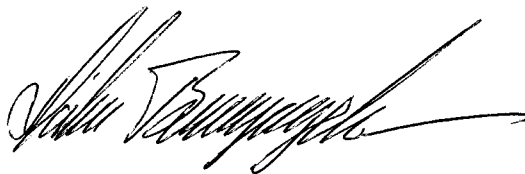
För Vasakronan kommer 2004 att innebära en fortsatt satsning på stärkt konkurrenskraft. Tydligt kundfokus, breddat tjänsteutbud samt prioriterade investeringar ska ge stärkta marknadspositioner och lägsta möjliga vakanser.

Vasakronans hyresintäkter kommer att minska till följd av en svagare hyresmarknad och genomförda fastighetsförsäljningar. Drift- och underhållskostnaderna kommer att öka, framför allt hyresgästanpassningar i samband med om- och nyteckning av hyreskontrakt. Avskrivningarna kommer att minska till följd av att nedskrivningar i årsbokslutet reducerat avskrivningsunderlaget. Central administration och marknadsföring kommer att minska något. Finansnettot kommer att förbättras beroende på lägre upplåningsvolym till följd av genomförda fastighetsförsäljningar.

Vasakronans prognos är att resultatet efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar och eventuella nedskrivningar, kommer att uppgå till cirka 350 (585) Mkr.

Resultatet av hittills kontrakterade fastighetsförsäljningar bedöms uppgå till cirka 190 Mkr främst genom försäljningen av Skatteskrapan.

Stockholm den 12 juli 2004



Håkan Bryngelson  
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

## FASTIGHETSINNEHAV 2004-06-30

|                                     | Hysesintäkter           |                         | Driftöverskott          |                         | Vakansgrad                |                           | Lokalarea                               |                                         | Register-<br>fastigheter | Bokfört<br>värde <sup>1</sup> |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                     | Jan–juni<br>2004<br>Mkr | Jan–juni<br>2003<br>Mkr | Jan–juni<br>2004<br>Mkr | Jan–juni<br>2003<br>Mkr | 30 juni<br>2004<br>Hyra,% | 30 juni<br>2003<br>Hyra,% | 30 juni<br>2004<br>1 000 m <sup>2</sup> | 30 juni<br>2003<br>1 000 m <sup>2</sup> | 30 juni<br>2004<br>antal | 30 juni<br>2004<br>Mkr        |
| <b>Region Stockholm</b>             |                         |                         |                         |                         |                           |                           |                                         |                                         |                          |                               |
| City                                | 211                     | 189                     | 119                     | 112                     | 9                         | 6                         | 148                                     | 129                                     | 12                       | 4 509                         |
| Gamla Stan                          | 22                      | 26                      | 15                      | 17                      | 6                         | 6                         | 17                                      | 23                                      | 7                        | 357                           |
| Vasastan                            | 65                      | 70                      | 45                      | 52                      | 7                         | 7                         | 53                                      | 54                                      | 9                        | 1 165                         |
| Östermalm                           | 238                     | 251                     | 155                     | 170                     | 7                         | 10                        | 299                                     | 307                                     | 10                       | 3 217                         |
| Övriga innerstan                    | 93                      | 150                     | 68                      | 113                     | 3                         | 3                         | 87                                      | 162                                     | 7                        | 977                           |
| <b>Totalt</b>                       | <b>629</b>              | <b>686</b>              | <b>402</b>              | <b>464</b>              | <b>7</b>                  | <b>7</b>                  | <b>604</b>                              | <b>675</b>                              | <b>45</b>                | <b>10 225</b>                 |
| <b>Region Storstockholm/Uppsala</b> |                         |                         |                         |                         |                           |                           |                                         |                                         |                          |                               |
| Södra Storstockholm                 | 55                      | 56                      | 31                      | 31                      | 11                        | 9                         | 78                                      | 79                                      | 5                        | 609                           |
| Norra Storstockholm                 | 90                      | 147                     | 44                      | 85                      | 13                        | 7                         | 200                                     | 271                                     | 24                       | 851                           |
| Kista                               | 35                      | 10                      | 17                      | 8                       | 32                        | 0                         | 69                                      | 10                                      | 3                        | 949                           |
| Infracity                           | 80                      | 81                      | 31                      | 30                      | 24                        | 22                        | 190                                     | 190                                     | 12                       | 1 396                         |
| Uppsala                             | 43                      | 43                      | 26                      | 26                      | 5                         | 3                         | 67                                      | 67                                      | 9                        | 441                           |
| <b>Totalt</b>                       | <b>303</b>              | <b>337</b>              | <b>149</b>              | <b>180</b>              | <b>18</b>                 | <b>11</b>                 | <b>604</b>                              | <b>617</b>                              | <b>53</b>                | <b>4 246</b>                  |
| <b>Region Göteborg</b>              |                         |                         |                         |                         |                           |                           |                                         |                                         |                          |                               |
| Göteborg                            | 211                     | 215                     | 143                     | 149                     | 7                         | 5                         | 298                                     | 299                                     | 27                       | 3 555                         |
| Linköping                           | –                       | 40                      | –                       | 25                      | –                         | 3                         | –                                       | 77                                      | –                        | –                             |
| <b>Totalt</b>                       | <b>211</b>              | <b>255</b>              | <b>143</b>              | <b>174</b>              | <b>7</b>                  | <b>4</b>                  | <b>298</b>                              | <b>376</b>                              | <b>27</b>                | <b>3 555</b>                  |
| <b>Region Öresund</b>               |                         |                         |                         |                         |                           |                           |                                         |                                         |                          |                               |
| Malmö <sup>2</sup>                  | 195                     | 199                     | 113                     | 122                     | 6                         | 6                         | 339                                     | 338                                     | 35                       | 3 052                         |
| Lund                                | 45                      | 44                      | 28                      | 28                      | 1                         | 2                         | 70                                      | 70                                      | 10                       | 589                           |
| <b>Totalt</b>                       | <b>240</b>              | <b>243</b>              | <b>141</b>              | <b>150</b>              | <b>5</b>                  | <b>5</b>                  | <b>409</b>                              | <b>408</b>                              | <b>45</b>                | <b>3 641</b>                  |
| Eliminering                         | –19                     | –18                     | 1                       | 14                      |                           | –                         |                                         | –                                       |                          |                               |
| <b>Koncernen totalt</b>             | <b>1 364</b>            | <b>1 503</b>            | <b>836</b>              | <b>982</b>              | <b>10</b>                 | <b>7</b>                  | <b>1 915</b>                            | <b>2 076</b>                            | <b>170</b>               | <b>21 667</b>                 |

<sup>1</sup> Inklusive övervärde med latent skatt. Exklusive pågående arbeten.<sup>2</sup> Posten innefattar även registerfastigheter i Växjö under 2003.

## GEOGRAFISKA DATA

| Koncern                               | Jan–juni<br>2004 | Jan–juni<br>2003 | April–juni<br>2004 | April–juni<br>2003 | Helår<br>2003 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| <b>Intäkter, Mkr</b>                  |                  |                  |                    |                    |               |
| Stockholm                             | 629              | 686              | 326                | 345                | 1 348         |
| Storstockholm-Uppsala                 | 303              | 337              | 155                | 167                | 678           |
| Göteborg                              | 211              | 255              | 106                | 127                | 487           |
| Öresund                               | 240              | 243              | 118                | 119                | 486           |
| Eliminering                           | –19              | –18              | –8                 | –10                | –38           |
| <b>Total</b>                          | <b>1 364</b>     | <b>1 503</b>     | <b>697</b>         | <b>748</b>         | <b>2 961</b>  |
| <b>Rörelseresultat, Mkr</b>           |                  |                  |                    |                    |               |
| Stockholm                             | 295              | 362              | 151                | 183                | 320           |
| Storstockholm-Uppsala                 | 100              | 131              | 55                 | 62                 | –103          |
| Göteborg                              | 109              | 123              | 56                 | 57                 | 253           |
| Öresund                               | 100              | 125              | 51                 | 72                 | 215           |
| Central administration                | –45              | –35              | –11                | –8                 | –93           |
| Resultat från andelar i intressebolag | 2                | –17              | 14                 | –12                | –443          |
| Resultat fastighetsförsäljningar      | 150              | 19               | 145                | 2                  | 587           |
| Eliminering                           | –                | –4               | –12                | –7                 | 13            |
| <b>Total</b>                          | <b>711</b>       | <b>704</b>       | <b>449</b>         | <b>349</b>         | <b>749</b>    |

## NYCKELTAL

|                                              | 30 juni<br>2004 | 30 juni<br>2003 | 30 juni<br>2002 | Helår<br>2003 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                  |                 |                 |                 |               |
| Bokfört värde, Mkr                           | 21 667          | 22 856          | 22 229          | 21 452        |
| Lokalarea, I 000 m <sup>2</sup>              | 1 915           | 2 076           | 2 084           | 1 922         |
| Fastighetsköp, Mkr                           | 800             | 6               | –               | 1 010         |
| Investeringar (exklusive fastighetsköp), Mkr | 250             | 194             | 421             | 609           |
| Fastighetsförsäljningar, Mkr                 | 587             | 70              | –               | 2 630         |
| Resultat fastighetsförsäljning, Mkr          | 150             | 19              | –3              | 587           |
| Vakansgrad area, procent                     | 11              | 8               | 7               | 12            |
| Vakansgrad hyra, procent                     | 10              | 7               | 6               | 10            |
| <b>Finansiella</b>                           |                 |                 |                 |               |
| Driftöverskottsmarginal, procent             | 61              | 65              | 65              | 64            |
| Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr    | 2,5             | 2,6             | 2,8             | 2,5           |
| Eget kapital, genomsnittligt, Mkr            | 9 101           | 9 176           | 9 046           | 9 153         |
| Avkastning på eget kapital, procent          | 2,0             | 5,2             | 10,6            | 1,7           |
| Kassaflöde, Mkr                              | 268             | 460             | 414             | 860           |
| Soliditet, procent                           | 34              | 32              | 33              | 33            |
| Räntebärande skuld, netto, Mkr               | 11 599          | 12 587          | 13 721          | 11 301        |
| Skuldsättningsgrad, ggr                      | 1,3             | 1,4             | 1,5             | 1,3           |
| Genomsnittlig låneränta, procent             | 5,2             | 5,3             | 5,0             | 5,3           |
| <b>Aktierelaterade</b>                       |                 |                 |                 |               |
| Resultat per aktie, kr                       | 79              | 65              | 59              | 38            |
| Kassaflöde per aktie, kr                     | 67              | 115             | 103             | 215           |
| Eget kapital per aktie, kr                   | 2 315           | 2 290           | 2 224           | 2 288         |
| Antal aktier, tusental                       | 4 000           | 4 000           | 4 000           | 4 000         |

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Vasakronans redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden. Inga förändringar har gjorts av tillämpade redovisningsprinciper jämfört med föregående år. Under räkenskapsåret 2004 kommer anpassning ske till Redovisningsrådets nya rekommendationer RR 29. Anpassningen innebär att pensionsförsäkringar för ITP-planen tecknade i Alecta definieras som förmånsbestämda och ska enligt IFRS redovisas med uppdelning på koncernens proportionella andel av förvaltningstillgångar och förmånsbestämda förpliktelser. Alecta kan för närvarande inte leverera underliggande information, därmed redovisas pensionerna som avgiftsbestämda.

## DEFINITIONER

**Avkastning på eget kapital.** Tolv månaders rullande resultat efter skatt dividerat med eget kapital.

**Driftöverskott.** Hyresintäkter 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 justering för poster som inte ingår i kassaflödet, räntetäckning och räntekostnader samt betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar.

**Kassaflöde per aktie.** Kassaflöde dividerat med antal aktier.

**Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad.** Rörelseresultat exklusive reavinster/reaföruster med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar dividerat med finansnetto.

**Lokalarea.** Uthyrbar area.

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

**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.

## R A P P O R T T I L L F Ä L L E N

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Delårsrapport januari – september 2004 | 26 oktober 2004 |
| Bokslutsrapport 2004                   | januari 2005    |
| Årsredovisning 2004                    | februari 2005   |
| Annual Report 2004                     | februari 2005   |

## K A P I T A L M A R K N A D S T R Ä F F A R

|                 |                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| 12 juli 2004    | Media- och analytikerträff på Vasakronans koncernkontor     |
| 26 oktober 2004 | Media- och analytikerträff i anslutning till Stockholm Open |

[www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)

Mer information om kapitalmarknadsträffar och övrig information om företaget  
finns på Vasakronans hemsida [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)



Postadress: Box 24234, 104 51 Stockholm  
Besöksadress: Karlavägen 108, 13 tr  
Tfn: 08-783 21 00, Fax: 08-783 21 01  
[www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)  
e-post: [info@vasakronan.se](mailto:info@vasakronan.se)

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