

Kungsleden är ett svenskt fastighetsbolag som ser avkastningen som viktigare än fastighetens kategori och geografiska läge. Beståndet utvecklas genom att Kungsleden aktivt deltar i de förändringar som den svenska fastighetsmarknaden genomgår.

Kungsledens fastighetsportfölj bestod vid årsskiftet 1999/2000 av 546 fastigheter med ett bokfört värde på drygt 5,2 miljarder kronor. Beståndet finns i totalt 161 kommuner runt om i landet, men på sikt kommer det att koncentreras till Götaland och Svealand. Fastigheterna har även stor spridning vad gäller kategori och storlek.

Kungsleden har regionkontor i Stockholm och Göteborg samt lokalkontor i Malmö, Växjö, Skövde, Västerås, Karlstad och Luleå.

KUNGSLEDEN

www.kungsleden.se





kungsleden ab (publ)
årsredovisning 1999



Innehåll

verkställande direktören har ordet	2
frågor om kungsleden	4
förvaltningsberättelse	7
aktien	8
verksamheten och kungsledenprocessen . .	10
personal	11
fastighetsbeståndet	12
fastigheternas värde	14
fem år i sammandrag	15
fastighetsbeståndet proforma 1999	17
ekonomisk översikt	18
finansiering och skatter	21
känslighetsanalys	23
resultaträkningar	24
balansräkningar	25
kassaflödesanalyser	27
redovisningsprinciper och noter	28
revisionsberättelse	35
fastighetsförteckning	36
styrelse och revisorer	54
ledande befattningshavare	55
definitioner	56
bolagsstämma	57
adresser	57

kungsledens vision

är att utnyttja och vidare-
utveckla bolagets kompetens att
strukturera heterogena fastig-
hetsbestånd.

kungsledens affärsidé

är att äga och förvalta fastig-
heter med långsiktigt hög och
stabil direktavkastning.

kungsledens övergripande strategier

- genom köp, förädling och för-
säljning säkerställa en långsiktigt
hög avkastning i fastighetsport-
följen,
- kontinuerligt ompröva de
befintliga innehaven mot bak-
grund av förväntad framtida
avkastning och risk,
- arbeta med omstruktureringar,
- ha kompetens för att arbeta
med geografiskt och kategori-
mässigt differentierade portföljer,
- satsa på tre typer av förvärv:
större geografiskt omfattande
portföljer, lokala strukturaffärer
och enskilda förvärv som ger
direkta driftsfördelar i befintligt
bestånd.

vad är kungsleden?

Kungsleden är ett svenskt fastighetsbolag som ser avkastningen som viktigare än fastighetens kategori och geografiska läge. Kungsledens fastighetsportfölj bestod vid ingången av år 2000 av 546 fastigheter med ett bokfört värde om drygt 5,2 miljarder kronor. Beståndet finns i totalt 161 kommuner, men kommer på sikt att koncentreras till Götaland och Svealand.

Direktavkastningen proforma 1999 uppgår till 8,3 %.

Kungsleden är sedan den 14 april 1999 noterad på O-listan vid OM Stockholmsbörsen.

finansiella mål

Kungsledens lönsamhetsmål är att erhålla en avkastning på eget kapital om lägst 15 %. Detta skall uppnås dels genom resultat från fastighetsförvaltningen, dels genom resultat från fastighetsförsäljningar. För att uppnå lönsamhetsmålet finns följande finansiella delmål:

- fastighetsportföljens direktavkastning efter fastighetsadministration skall överstiga 8,5 %, och
- soliditeten skall långsiktigt uppgå till 25 % och få kortsiktigt inte understiga 20 %.

portföljkriterier

Kungsleden har satt upp två portföljkriterier för fastighetsportföljens sammansättning i syfte att begränsa risken:

- industri- och lagerfastigheter skall utgöra högst 30 % av beståndets värde (räknat som andel av hyresvärdet), och
- högst 30 % av hyresvärdet skall komma från fastigheter belägna i kommuner med färre än 25.000 invånare.



1999 i sammandrag

- Resultat efter skatt uppgår till 285 (152) Mkr vilket motsvarar ett resultat per aktie om 15,35 kr.
- Avkastningen på eget kapital uppgår till 21 % (16,5) vilket överstiger det uppsatta målet om 15 %.
- Under 1999 har 135 fastigheter avyttrats för 1.021 Mkr med ett resultat om 127 Mkr.
- Förslag om utdelning om 8,00 kronor per aktie.
- Prognos för verksamhetsåret 2000 om ett resultat efter skatt om 230 Mkr.

Kungsleden har två huvudinriktningar: förvaltning och handel med fastigheter. Förvaltningen bidrog under 1999 med 403 Mkr, medan handeln med fastigheter gav ett resultat om 127 Mkr. Utfallet i de båda verksamhetsinriktningarna illustreras nedan.

köp		försäljningar	handel med fastigheter	
66 fastigheter		135 fastigheter	Avyttring med	
1.767 Mkr		1.021 Mkr	vinst 96 fastigheter	145 Mkr
8,0 % direkt- avkastning		5,0 % direkt- avkastning	förlust 39 fastigheter	-18 Mkr
			resultat =	+ 127 Mkr

förvaltning och beståndsutveckling

– resultat förvaltning	403 Mkr
– ökad direktavkastning proforma	7,9 → 8,3
varav	
genom köp och försäljningar	0,2 %
effektivare förvaltning	0,1 %
värdereglering	0,1 %
– färre kommuner	188 → 161
– högre värde per fastighet	7,0 → 9,6 Mkr

Andel av värde i Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen 36 %

vi är nöjda, men det finns mer att göra

När vi nu redovisar resultatet av 1999 – vårt sjunde verksamhetsår och det första som börsbolag – talar siffrorna sitt tydliga språk.

Vi har under året visat att vi återigen kan skapa ett mervärde för våra aktieägare baserat på vår affärsidé och på ett engagerat arbete från alla i vår koncern.

Affärsidén är enkel: Kungsleden ska tjäna pengar både på förvaltning och på handel med fastigheter. Det är alltså viktigare för oss att fastigheterna har en uthålligt hög avkastning, än var de ligger eller vilken kategori de tillhör.

Fastighetsförvaltningen bidrog under året med ett driftsöverskott om 403 Mkr, en förbättring med 177 Mkr, eller 51 procent jämfört med 1998. Det främsta skälet är givetvis den större fastighetsportföljen, men även effektivisering i förvaltningen samt under året genomförda transaktioner har bidragit.

Ett viktigt inslag i förvaltningsarbetet under året har varit att successivt öka uthyrningsgraden i vårt bestånd. I beståndet har vi ett stort antal bankfastigheter som vi förvärvat från SEB respektive FöreningsSparbanken. Vi har varit framgångsrika i att finna nya hyresgäster – ofta detaljhandels- och serviceföretag, i de fall där banken flyttat eller ändrat sin verksamhet.

När det gäller handel med fastigheter är detta ett uttryck för vår ambition att utnyttja och vidareutveckla Kungsledens kompetens att strukturera heterogena fastighetsbestånd. Ibland säger vi att vi köper i parti och säljer i minut. Med det menar vi att vi gärna förvärvar kategorimässigt och geografiskt spridda portföljer – ofta från säljare som gjort strategiska omprioriteringar. Vi har en mycket väl utvecklad kun-

skap och förmåga att värdera sådana portföljer. Efter ett förvärv arbetar vi målmedvetet med att öka uthyrningen och förbättra driften, men vi undersöker också vilka delar av en förvärvad portfölj som vi kan sälja till andra aktörer – och till andra priser än vad som är möjligt att få ut för en varierad och spridd portfölj.

Under 1999 sålde vi 135 fastigheter för ett totalt värde av 1.021 Mkr. Dessa försäljningar gav oss resultat om 127 Mkr. Under året köpte vi dessutom 66 fastigheter till ett sammanlagt värde av 1.767 Mkr. Direktavkastningen ökade under året med 0,4 procentenheter till 8,3 procent, vilket skall ställas mot vårt mål 8,5 procent.

Sammanfattningsvis kan vi nu konstatera att resultatet efter skatt uppgår till 285 Mkr, vilket kan jämföras med den prognos om ett resultat om 240 Mkr som vi utfärdade i samband med ägarspridningen och nyemissionen i våras. Ett bättre resultat av handeln med fastigheter är det främsta skälet till att prognosen överträffades.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 21,0 procent, vilket klart överstiger vårt mål om en avkastning på minst 15 procent.

Kungsleden genomför en intern värdering av sitt fastighetsinnehav per varje årsskifte. Denna visar på att beståndet har ett värde av 5,8 miljarder, vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 5,2 miljarder. Den externa värdering som vi genomförde under hösten bekräftade övervärdet jämfört med bokfört värde om knappt 600 Mkr, eller cirka 30 kronor per aktie.

Sammanfattningsvis är vi nöjda med det gångna året – organisationen har fungerat utmärkt, förvaltningen och handeln med fastigheter har gett ett mycket gott resultat samtidigt

som kvaliteten i fastighetsbeståndet har blivit bättre. Vårt långsiktiga mål om en direktavkastning om 8,5 procent är inom räckhåll.

Men vi slår oss inte till ro med detta. Vi arbetar vidare med att både förädla portföljen och förbättra driften. Vi tror att vi löpande kommer att kunna identifiera och förhoppningsvis genomföra många intressanta affärer. I en snabbt föränderlig ekonomi är det allt fler som ser över hur fasta tillgångar ska ägas. Just där kommer vår specifika kompetens till sin rätt.

Under år 2000 kommer vi att fortsätta vårt arbete att nå en direktavkastning om 8,5 procent och samtidigt realisera delar av våra övervärden i fastighetsportföljen. Under en 5-års period och i rådande marknadsläge, är det rimligt att anta ett årligt resultat av fastighetshandeln på cirka 50 Mkr.

Fastighetshandeln ska till dig som aktieägare ge mervärden både i form av ökat förvaltningsresultat och realisationsvinster. Därutöver tror vi oss kunna minska vakansgraden med ett par procentenheter under det närmsta året.

Kungsledens prognos är ett resultat efter skatt för år 2000 om 230 Mkr (12,40 kronor per aktie). Vår ambition är också att leverera en uthållig utdelning, även i kronor per aktie.

Ett spännande och händelserikt år har börjat!

Stockholm i februari 2000



Jens Engwall

Verkställande direktör



frågor om kungsleden

Som ett ungt börsbolag med en aning otypisk inställning till hur man kan tjäna pengar på fastigheter, möts Kungsleden av en rad frågeställningar om bolagets verksamhet. Här är de vanligaste frågorna och våra svar.

Hur tillför ni mervärden till aktieägarna genom köp och försäljningar?

Genom att köpa i parti och sälja i minut! Därigenom skiljer vi oss från övriga svenska fastighetsbolag. Vi satsar på tre typer av förvärv: större geografiskt spridda portföljer, lokala strukturaffärer och enskilda förvärv som ger direkta driftsfördelar i befintligt bestånd. Den svenska fastighetsmarknaden omstruktureras fortlöpande och större högakastande portföljer bjuds regelbundet ut till försäljning. Vid förvärv av sådana portföljer kan ibland portföljrabatt erhållas från aktörer som inte är långsiktiga fastighetsägare.

Vi tar tillvara tillfällen att förvärva fastighetsportföljer som är spridda geografiskt eller kategorimässigt. Samtidigt säljer vi enstaka objekt eller delar av portföljer till aktörer som efterfrågar just detta. Och då gäller andra priser än när man avyttrar hela det heterogena beståndet.

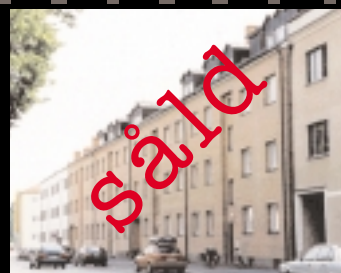
Detta kan vi göra eftersom vi sedan länge har en effektiv projektorganisation som har utvecklat kunskap och metoder för att snabbt

bedöma och värdera fastighetsbestånd. Vi har t ex utvecklat en speciell metod, Kungsleden-processen, som innebär en systematisk analys av förvärvs- och avyttringsobjekten och ett strukturerat genomförande av samtliga delmoment: bl a ekonomisk och teknisk analys, juridisk genomgång, genomförande och likvidavräkning.

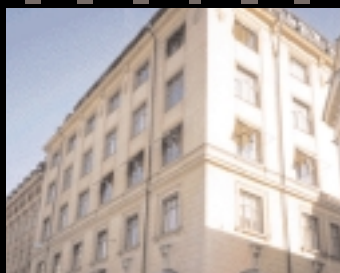
Kan man sälja fastigheter på mindre orter?

Ja, om man som Kungsleden har en specialiserad och decentraliserad organisation! Detta har vi visat i handling alltsedan 1995. På uppdrag av Kungsleden har analysfirman NewSec genomfört en analys av samtliga fastighetstransaktioner som genomförts i Sverige från 1996. Analysen avsåg de kommuner Kungsleden var fastighetsägare i vid årsskiftet 1998/1999. Statistiken visar att det under de senaste fyra åren gjorts lika många fastighetsköp i kommuner med färre än 25.000 invånare som i kommuner med mer än 100.000 invånare. Däremot är köpeskillingen för enskilda objekt större ju större kommunen är. Siffrorna visar att säljbarheten på mindre orter är lika stor som på större när det gäller fastigheter på upp till 10 Mkr. På mindre orter föredrar vi med tanke på likviditeten mindre fastigheter.

Vi fäster också stor vikt vid mikroläget, det vill säga fastigheternas läge på respektive ort. Mikroläget har betydelse för bedömningen av hyresrisken men också för möjligheten att sälja



Skölden 21, Eskilstuna



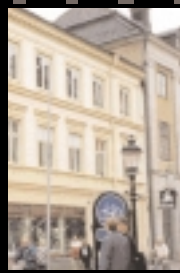
Köpmannen, Bjurholm



Släggan 5, Jönköping



Degeln 6, Flen



Apoteket 2,
Eksjö

fastigheten. Därmed är det en av de viktigaste parametrarna vid den kontinuerliga omprövningen av vårt fastighetsbestånd.

Men äger inte ni fastigheter som ingen annan vill ha?

Det finns nog alltid köpare till varje enskild fastighet som ingår i vår portfölj. Men vi har många gånger förvärvat fastighetsbestånd som andra större fastighetsbolag inte har kapaciteten eller förmågan att hantera. I den mån mindre attraktiva objekt ingår i ett större bestånd som vi förvärvat, har vi gång efter annan demonstrerat en förmåga att finna köpare som övertar fastigheten på goda affärsmässiga villkor.

Att strukturera heterogena bestånd är en viktig del av vår kompetens. Kungsledens fastigheter är oavsett ort väl underhållna och mycket väl belägna. Med den goda lokalkännedom som kan utvecklas i en decentraliserad organisation och med specialistkompetens och ett metodiskt tillvägagångssätt avyttrar vi vad som inte uppfyller avkastningskravet. I avvaktan härpå ser vi till att minska de vakanser som kan ha uppstått hos mindre engagerade ägare.

Hur kombinerar man hög avkastning och låg risk?

Genom att kontinuerligt och systematiskt ompröva de befintliga innehaven! Kungsleden fäster större

vikt vid avkastningen än på kategori av fastighet eller geografisk belägenhet. Vi har inga prioriterade geografiska marknader och inga volymmål utan agerar där hög avkastning kan nås till begränsad portföljrisk. Fastigheter som inte uppfyller Kungsledens avkastningsmål avyttras. Samtidigt förvärvas objekt med långsiktigt hög och stabil direktavkastning. Kungsleden är ett transaktionsinriktat fastighetsbolag, vars fastighetsinnehav ständigt förändras genom köp och försäljningar.

För att begränsa risken har vi bl a bestämt att industri- och lagerfastigheter skall utgöra högst 30 procent av Kungsledens totala bestånd, räknat som andel av hyresvärdet.

Dessutom skall högst 30 procent av hyresvärdet avse fastigheter belägna i kommuner med färre än 25.000 invånare. För närvarande svarar industri- och lagerfastigheter för 22 procent av Kungsledens totala hyresvärde. Samtidigt avser 18 procent av det totala hyresvärdet fastigheter i mindre kommuner.

Är dagens höga utdelning i kronor räknat hållbar?

Ja, vi har för ambition att kunna leverera en uthållig utdelning. I takt med att direktavkastningen i beståndet ökar, minskar även beroendet av fastighetshandeln för att kunna erbjuda en utdelning minst i nivå med den som nu föreslås för verksamhetsåret 1999.



Vågskålen 2,
Jönköping

Rosengård, Jönköping

Stora Näs 1:55, Falun



Köpmannen 9,
Gräna

Hur har bestånden utvecklats som ni förvärvade av FöreningsSparbanken och SEB?

Under 1998 förvärvade Kungsleden 230 fastigheter från FöreningsSparbanken innehållande delar av bankens lokala kontorsnät. Under senare delen av 1998 förvärvades även 27 av SEBs rörelsefastigheter. Beståndet var heterogent ur geografisk synvinkel. Fastigheterna var spridda på drygt 200 orter i Sverige.

Köp och försäljningar

Nedanstående bild visar att vi sedan tillträdet av fastigheterna avyttrat totalt 64 fastigheter för en köpeskilling om 676 Mkr med ett resultat om 49 Mkr. Som även visas nedan har enskilda fastigheter avyttrats med förlust men totala avyttringar visar vinst.

Glädjande är att spridningen mellan orterna där fastigheterna är belägna är stor. Många mindre avyttringar har skett och portföljen är på väg att få en bättre struktur.

Förvaltningen

Som visas i nedanstående tabell var drygt 23 tkvm av FöreningsSparbankens ytor tomma vid tillträdet, motsvarande ett hyresvärde om 20 Mkr. För dessa ytor tecknade banken treåriga hyreskontrakt. Sedan tillträdet har fastigheter omfattande knappt 20 procent av de tomma ytorna avyttrats samtidigt som Kungsleden lyckats hyra ut drygt 40 procent. Kvar att bearbeta finns drygt 40 procent av de tomma ytorna vilka måste hyras ut inom 1,5 år för att inte belasta Kungsledens driftsresultat.

Tomma lokaler	Yta, kvm	Andel i %	Hyresvärde, Mkr	Andel i %
Vid förvärv	23.410	100	19,5	100
Sålt	4.599	20	3,5	18
Uthyrt	9.111	39	8,0	41
Kvarstår	9.700	41	8,0	41

Försäljning ur portföljer förvärvade från FöreningsSparbanken och SEB

			Försäljningsresultat
Totalt avyttrat fram till 1999-12-31 64 fastigheter 676 Mkr i försäljningspris	+ Avyttring med vinst	28 fastigheter, 446 Mkr	+ 60 Mkr
	Avyttring utan resultateffekt	7 fastigheter, 142 Mkr	± 0 Mkr
	- Avyttring med förlust	29 fastigheter, 88 Mkr	- 11 Mkr
			Totalt + 49 Mkr

förvaltnings- berättelse

Styrelsen och verkställande
direktören i Kungsleden AB (publ),
organisationsnummer 556545-1217
avger härmed årsredovisning och
koncernredovisning för räkenskaps-
året 1999.



aktien

Kungsleden ägs av cirka 3.200 aktieägare, vilket är en knapp fördubbling jämfört med vid marknadsnoteringen.

Notering, börsvärde och omsättning

Kungsleden noterades på O-listan vid OM Stockholmsbörsen den 14 april 1999. I samband med noteringen genomförde Kungsleden en emission och ägarspridning riktad till institutionella investerare samt allmänheten i Sverige.

Försäljningspriset fastställdes till 66 kronor per aktie genom ett anbudsförfarande. Noteringsposten uppgår till 200 aktier.

Sista betalkurs för Kungsleden-aktien vid utgången av 1999 uppgick till 77 kronor, vilket ger ett totalt börsvärde om 1.429 Mkr. Sedan noteringen den 14 april 1999 fram till årsskiftet har aktien stigit med 16,7 procent. Under samma period har Carnegies Real Estate Index stigit med 14,1 procent och Affärsvärldens Generalindex med 51,3 procent.

Under året omsattes cirka 56.000 aktier per börsdag. Totalt omsattes sammanlagt 10,3 miljoner aktier under 1999, vilket motsvarar 55 procent av det totala antalet utestående aktier.

Aktieägare

Antalet aktieägare per den 31 december 1999 uppgick till 3.196. Vid noteringen av Kungsleden uppgick antalet aktieägare till drygt 1.600. Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka

Ägartabell, tio största ägarna per 1999-12-31

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
SPP	3.689.880	19,9
Femte AP-fonden	2.800.000	15,1
Utländska ägare	1.656.800	8,9
MGA Holding	1.000.000	5,4
Crafoordska stiftelsen	452.000	2,4
Ledning och styrelse	449.000	2,4
Fallhornet	440.000	2,4
Floréna Expo Fastigheter	348.000	1,9
Svenska Röda Korset	320.000	1,7
Agria Försäkring	260.000	1,4
Summa 10 ägare	11.415.680	61,5
Övriga aktieägare (3.175 st)	7.142.940	38,5
	18.558.620	100,0

48 procent och den andel av Kungsleden som ägs av utländska ägare uppgår till 9 procent.

Aktiekapital

Av det totala egna kapitalet per den 31 december 1999 om 1.706 Mkr uppgår aktiekapitalet till 46 Mkr. Aktiekapitalet är fördelat på 18.558.620 aktier med ett nominellt belopp om 2,50 kronor per aktie. Alla Kungsledens aktier har samma röstvärde och rätt till bolagets tillgångar och vinst. Antalet aktier efter fullt utnyttjande av utfärdade teckningsoptioner uppgår till 18.958.620.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Antal ytterligare aktier	Ackumulerat antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Ackumulerat aktiekapital	Nominellt belopp per aktie
aug 1997	Bolaget bildas	1.000	1.000	100.000	100.000	100
nov 1997	Split 20:1	19.000	20.000	–	100.000	5
nov 1997	Nyemission	230.000	250.000	1.150.000	1.250.000	5
nov 1997	Utgivande av skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning	–	–	–	–	–
dec 1997	Nyemission	3.750.000	4.000.000	18.750.000	20.000.000	5
juli 1998	Nyemission	2.400.000	6.400.000	12.000.000	32.000.000	5
juli 1998	Utgivande av konvertibla förlagsbevis	–	–	–	–	2,50
mars 1999	Split 2:1	6.400.000	12.800.000	–	32.000.000	2,50
mars 1999	Konvertering av förlagsbevis	2.758.620	15.558.620	6.896.550	38.896.550	2,50
april 1999	Nyemission	3.000.000	18.558.620	7.500.000	46.396.550	2,50

Incitamentsprogram

Sju ledande befattningshavare i Kungsleden innehar sammanlagt 400.000 teckningsoptioner med rätt att under perioden 15 november – 15 december 2000 teckna en aktie i Kungsleden till teckningskurs 75 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår till cirka 2 procent av aktiekapitalet.

Utdelningspolicy

Styrelsens ambition är att Kungsleden skall ha en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att Kungsleden skall dela ut minst 50 procent av resultatet efter skatt inklusive realisationsvinster.

För verksamhetsåret 1999 föreslår styrelsen en utdelning om 8,00 kronor per aktie, vilket utgör 52 procent av årets vinst. Detta motsvarar en direktavkastning om 10,4 procent i förhållande till sista betalkurs vid utgången av 1999.

Analytikerbevakning

En rad analytiker följer löpande Kungsledens utveckling.

Lars-Åke Bokenberger,

Alfred Berg, 08-723 58 00

Stefan Sundblom,

Swedbank Markets, 08-58 59 00 00

Martin Söder,

Nordisk Fondkommission, 08-791 48 00



Rutger Andersson/Christian Roos,

Handelsbanken, 08-701 52 90

Thomas Ramsälv,

Crédit Agricole Indosuez Cheuvreux Nordic,

08-723 51 00

Rickard Alte,

Erik Penser Fondkommission, 08-463 80 00

Fastighetsbolagen på OM Stockholmsbörsen

I nedanstående tabell visas de största fastighetsbolagen på OM Stockholmsbörsen, deras resultat per aktie och föreslagen utdelningsandel.

Större fastighetsbolag på OM Stockholmsbörsen

	Resultat efter skatt, Mkr	Resultat per aktie, kr	Föreslagen utdelning per aktie, kr	Föreslagen utdelning i % av resultat
Balder	374,0	15,71	3,50	22,3
Capona	89,0	4,43	3,00	67,7
Castellum	409,0	8,18	4,50	55,0
Diligentia	285,0	4,54	3,50	77,1
Drott	1.059,0	10,41	3,50	33,6
Kungsleden	284,7	15,35	8,00	52,1
Mandamus	201,0	9,80	13,25	135,2
Norrporten	108,1	12,81	6,50	50,7
Pandox	84,3	5,21	2,75	52,8
Tornet	266,0	9,02	6,00	66,5
Wihlborgs	362,3	1,14	0,55	48,2

Källa: Bolagens bokslutskommunikéer

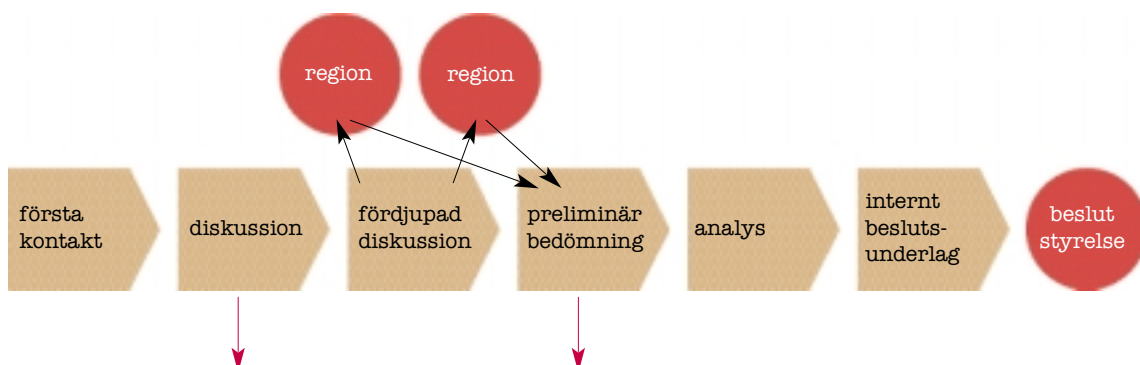
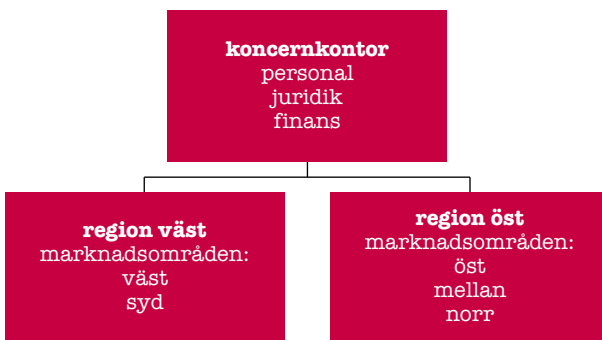
verksamheten och kungsledenprocessen

Kungsleden är ett transaktionsintensivt fastighetsbolag specialiserat på strukturering av heterogena bestånd.

Verksamhetens två huvudinriktningar är förvaltning och handel med fastigheter. Kungsledens organisation skall hantera både förvaltning och strukturering av fastighetsportföljen. Organisationen måste besitta hög kompetens inom båda dessa områden för att Kungsleden skall vara framgångsrikt.

Kungsleden är organiserad i två regioner: Väst och Öst. Region Väst är i sin tur uppdelat i marknadsområden Väst och Syd. Region Öst är organiserad i tre marknadsområden: Öst, Mellan och Norr. Region Väst drivs från ett regionkontor i Göteborg och region Öst är samlokaliserat med Kungsledens huvudkontor i Stockholm. Därutöver har Kungsleden lokalkontor på sex orter i Sverige.

För att ge organisationen stöd i målet att förverkliga Kungsledens affärsidé har det utarbetats koncerngemensamma principer. Dessa har dokumenterats i affärs-, finans-, ekonomi- och verksamhetsstyrnings-, personal- samt kommunikationspolicies.



Kungsleden har utarbetat en modell i syfte att effektivisera köp- och säljprocessen. Kungsledenprocessen innebär systematisk analys och ett planerat genomförande av samtliga moment.

Kompetens

Spetskompetensen inom Kungsledens organisation ligger för närvarande inom strukturering. Anledningen till detta är att Kungsleden har skaffat betydande erfarenhet av att snabbt och effektivt hantera stora volymer genom sin tidigare verksamhet, då ett stort antal fastigheter på kort tid förvärvades, strukturerades och avyttrades. Under åren 1993–1998 processade Kungsleden på detta sätt omkring 1.350 fastigheter genom såväl styckevisa som små och stora paketförsäljningar. I takt med att den förvaltande delen i bolaget ökar kommer kompetensen dock att förskjutas mot förvaltning. Grundprincipen är att organisationen skall behärska de vitala områdena inom förvaltning, värdering, köp och försäljning.

Kungsledenprocessen

Kungsledens strategi innebär att verksamheten är hårt fokuserad på transaktioner. Detta ställer speciella krav på organisationen. Kungsleden har utarbetat en modell – Kungsledenprocessen – i syfte att effektivisera köp- och säljprocessen. Kungsledenprocessen innebär systematisk analys och ett planerat genomförande av samtliga moment – från diskussion till transaktion. Detta systematiska arbetssätt möjliggör en decentralisering av verksamheten. Det innebär också att bolaget har intern kompetens för att genomföra hela förvärvsprocessen, det vill säga förhandlingar, teknisk analys, juridisk genomgång, genomförande och likvidavräkning.

personal

Då Kungsledens affärsinriktning och arbetssätt skiljer sig från det traditionella fastighetsbolaget blir Kungsledens framgång mer knuten till personalens kompetens, arbetssätt och organisation. Det decentraliserade arbetssättet ställer också stora krav på de enskilda medarbetarna både vad gäller erfarenhet och flexibilitet.

Att arbeta nära de lokala marknaderna – och besitta stor kunskap om dessa – är avgörande för Kungsleden för att möjliggöra strukturering av heterogena fastighetsbestånd och för att ständigt kunna ompröva koncernens innehav. Kunskap om vilka aktörer som finns på fastighetsmarknaden och hyresmarknaden, men också om ortens eller regionens inriktning och utvecklingspotential, är viktiga faktorer.

Flexibilitet är ett honnörsord då det krävs att medarbetarna skall kunna fatta beslut om avveckling av enskilda fastigheter eller mindre bestånd även om det innebär att fastighetsportföljen i regionen kraftigt förändras med ändrade arbetsuppgifter som följd. De flesta som arbetar inom Kungsleden har en projektnriktad syn på sitt arbete. Många har skaffat denna genom arbeten inom byggsektorn och via erfarenheter skapade i exempelvis Securum och Retriva. Sedan starten 1993 har Kungsledens fastighetsinnehav och organisation kraftigt förändrats ett flertal gånger.

Vid utgången av 1999 hade Kungsleden 107 anställda varav 63 tjänstemän. För att underlätta förändringar i beståndet strävar Kungsleden efter att i så stor utsträckning som möjligt köpa fastighetsskötartjänster, vilket oftast sker lokalt. Totalt fanns vid årsskiftet 44 anställda fastighetsskötare varav de flesta arbetar deltid.

Nedanstående tabell visar att av Kungsledens tjänstemän är knappt 60 procent män samt att 65 procent av samtliga tjänstemän är äldre än 40 år. Tabellen visar även att andelen kvinnor över 40 år är lägre.

Ålder	Män, %	Kvinnor, %
< 30 år	5	12
30 – 39	19	38
40 – 49	38	31
> 50 år	38	19
Totalt	100	100

Nedanstående tabell visar en fördelning av antalet tjänstemän mellan fastighetsanknuten personal och administrativ personal samt fördelningen mellan män och kvinnor. Tabellen visar att inom den administrativa sidan är andelen kvinnor något högre än andelen män. Dock är det en kraftig övervikt av män bland den fastighetsanknutna personalen.

Befattningar – tjänstemän

Fastighetspersonal		Ekonomi/adm		Total
Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	
26	10	11	16	63

Nedanstående tabell visar anställningstiden för tjänstemännen. Med den historik som Kungsleden har med kraftig tillväxt under två år är det rätt naturligt att cirka en tredjedel av personalen har varit anställd mindre än ett år och att endast en tredjedel har varit anställda mer än fyra år.

Anställningstid – tjänstemän

År	Män	Kvinnor	Total
< 1	13	7	20
1 – 3	12	8	20
4 –	12	11	23
Totalt	37	26	63

Fastighetsbranschen är en historiskt sett mansdominerad bransch varför ovanstående siffror inte är uppseendeväckande. Kungsleden är dock av uppfattningen att det är viktigt att öka andelen kvinnor bland medarbetarna. Även en bättre rekrytering bland yngre personer skulle vara positiv då detta skulle kunna stärka organisationens projektnriktning ytterligare.



fastighetsbeståndet

Kungsledens fastighetsbestånd per 31 december 1999 omfattade 546 fastigheter (615) med ett bokfört värde om 5.229 Mkr (4.324). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1.266 tkvm med ett sammanlagt hyresvärde om 823 Mkr.

Utav det totala bokförda värdet svarar kontors- och butiksfastigheter för 70 procent eller 3.676 Mkr. Denna del ökade kraftigt i och med Kungsledens förvärv 1998 av 230 fastigheter från FöreningsSparbanken innehållande delar av FöreningsSparbankens kontorsnät. Fastigheterna är generellt i bra skick och merparten är belägna i bästa möjliga läge på respektive ort.

Andelen industri- och lagerfastigheter uppgår till 19 procent eller 1.003 Mkr. Andelen har ökat under året främst genom det fastighetsförvärv som genomförts från JM. Förvärvet omfattade välbelägna lager- och industrifastigheter i södra Sverige, främst Malmö, Helsingborg, Lund och Halmstad. Av övriga förvärv under året i denna kategori har de flesta gjorts i Stockholmsområdet.

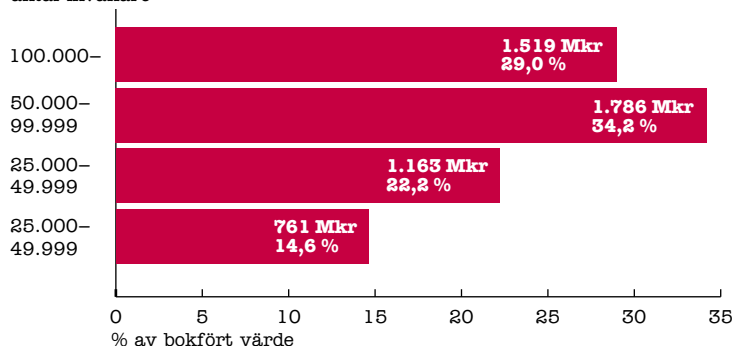
I och med förvärvet från JM blev marknadsområde Syd det största inom Kungsleden med 33 procent av det totala bokförda värdet.

Marknadsområde Syd och Väst bildar Kungsledens västra region. Dessa båda marknadsområden svarar för 58 procent av det totala bokförda värdet. Inom denna region finns större investeringar i Malmö, Helsingborg, Halmstad, Växjö och Göteborg. Dessa kommuner svarar för 41 procent av den västra regionens bokförda värde.

Marknadsområdena Öst, Mellan och Norr bildar Kungsledens östra region. Investeringen i marknadsområde Norr kommer till största delen från FöreningsSparbanken. Av den östra regionens större investeringar finns dessa i Karlstad, Stockholm, Eskilstuna, Botkyrka och Falun. Dessa kommuner svarar för 41 procent av den östra regionens bokförda värden. Investeringar i kommuner ingående i Storstockholmsområdet svarar för 32 procent av den östra regionens fastighetsbestånd.

Som visas i nedanstående tabell är

Kommunstorlek
antal invånare

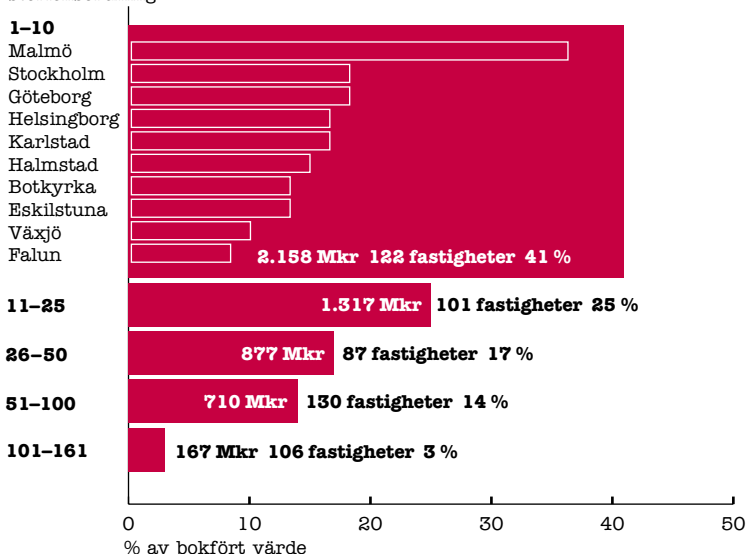


Kungsledens fastighetsbestånd till 63 procent beläget i kommuner med mer än 50.000 invånare vilket kan jämföras med att cirka 50 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner med 50.000 invånare eller fler.

Kungsledens 546 fastigheter är belägna i 161 kommuner vilket är 16 färre än vid noterings-tillfället i april 1999. De 100 största kommunerna mätt som andel av bokfört värde svarar för 97 procent av det totala värdet och innehåller 440 fastigheter. De tio största kommunerna svarar för 41 procent av bokfört värde.

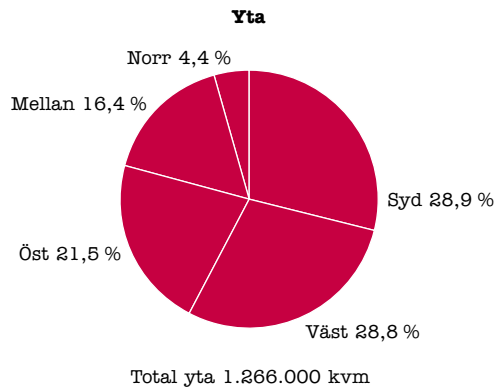
Om fastigheterna sorteras i storleksordning mätt efter bokfört värde svarar de 10 största för 17,9 procent av det totala bokförda värdet. Det genomsnittliga bokförda värdet uppgår till 10 Mkr och medianen till 3 Mkr. Summan av alla fastigheter med ett värde som är mindre än eller lika med medianvärdet uppgår till 250 Mkr eller 4,8 procent av det totala bokförda värdet.

Kommuner i
storleksordning

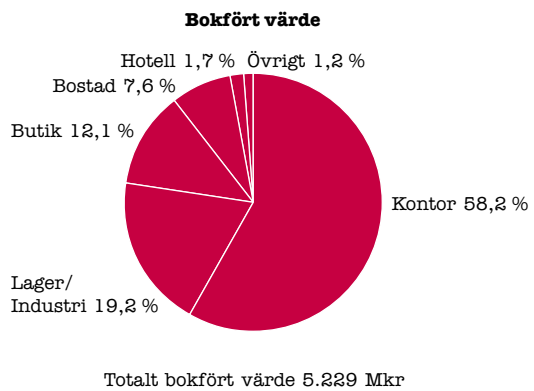
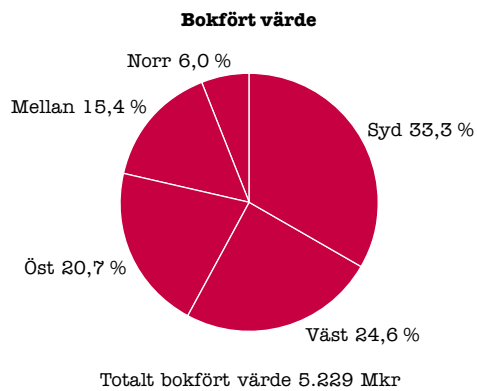
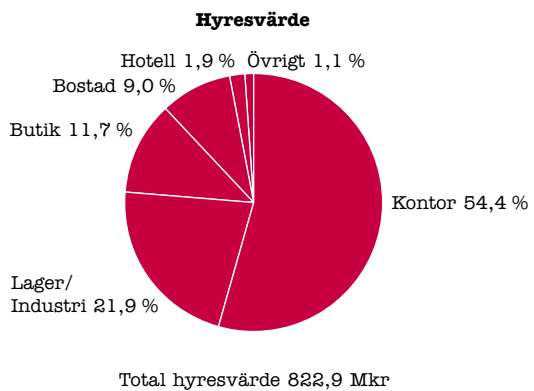
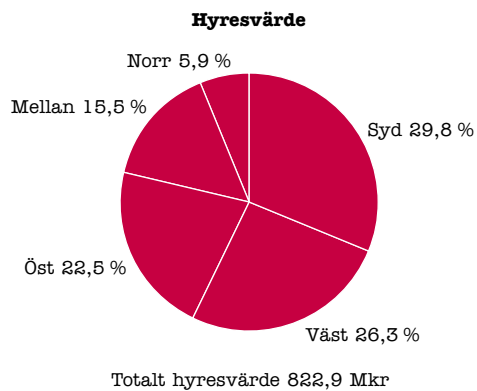
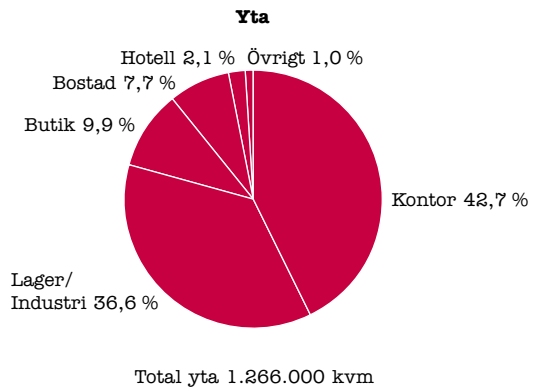


befintligt fastighetsbestånd

Var i Sverige finns Kungsleden?



Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?



fastigheternas värde

Kungsledens inriktning mot handel och omstrukturering av fastighetsbestånd medför att bolaget klassificerar sina fastigheter som omsättnings-tillgångar. Utgångspunkten för värderingen av fastigheterna är det förväntade försäljningspriset.

Fastigheterna värderas enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet. Detta innebär att fastigheterna kan omvärderas såväl uppåt som nedåt beroende på marknadsförutsättningarna. Värdering uppåt kan dock ej ske över anskaffningsvärde. Ingen avskrivning görs på fastigheterna. Fastigheterna värderas istället årligen i samband med årsbokslutet.

För att säkerställa värdet av fastigheterna i balansräkningen utvecklas affärsplaner för varje enskild fastighet. Affärsplanen omfattar en analys av fastigheten och dess utvecklingspotential samt externa faktorer som påverkar fastighetens värde.

I samband med diskussioner med nuvarande och potentiella kreditgivare har Kungsliden under hösten 1999 genomfört en extern bedömning av fastighetsportföljens värde.

Fastigheterna har värderats av Forum

Fastighetsekonomi med värdetidpunkt 1 oktober 1999. Av beståndet har cirka 60 procent av värdet värderats med besiktning och cirka 40 procent utan besiktning i en så kallad desktopvärdering. De fastigheter som värderats med besiktning utgör ett representativt urval av Kungslidens fastigheter avseende geografi, fastighetskategori och ursprung.

Kungsliden kommer fortsättningsvis att löpande externvärdera cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet årligen för att stärka analysen av bolagets fastighetsbestånd.

Kungslidens fastighetsbestånd per 31 december 1999 hade ett externt bedömt värde om 5.785 Mkr och ett internt bedömt värde om 5.797 Mkr.

Det externt bedömda värdet översteg det bokförda värdet med 556 Mkr motsvarande 30,00 kronor/aktie. Det internt bedömda värdet översteg det bokförda värdet med 568 Mkr motsvarande 30,60 kronor/aktie. Under det fjärde kvartalet har 51 fastigheter avyttrats för 181 Mkr. Fastigheterna hade värderats av Forum Fastighetsekonomi till 180 Mkr.

Nedanstående tabeller visar en fördelning av värdena inom koncernen.

Fastighetsbeståndet i sammandrag proforma 1999

Mkr	Mellan	Norr	Syd	Väst	Öst	Totalt
Bokfört värde	806	313	1.743	1.284	1.083	5.229
Externt värde	919	350	1.788	1.420	1.308	5.785
Internt värde	901	348	1.853	1.403	1.293	5.797

Mkr	Affär	Bostad	Hotell	Industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Bokfört värde	633	398	91	1.003	3.043	62	5.229
Externt värde	716	403	113	1.136	3.332	85	5.785
Internt värde	706	424	115	1.174	3.309	70	5.798

fem år i sammandrag

Kungsledens inriktning mot handel och omstruktureringar innebär att beståndet kontinuerligt förändras över tiden. En proformaredovisning 1999 för det bokförda beståndet per 31 december lämnas nedan. Proformaredovisningen baseras på följande förutsättningar:

- de fastigheter som har avyttrats under 1999

ingår inte i proforma redovisningen.

- för de fastigheter som förvärvats under 1999 har resultatet justerats som om de hade ägts av Kungsleden hela 1999. Redovisade intäkter och kostnader för 1999 avseende tiden innan Kungsleden blev ägare till fastigheterna bygger till största delen på uppgifter från tidigare ägare.

Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	1995 ¹	1996 ¹	1997 ¹	1998	1999	Proforma 1999
Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	748	701	388	458	718	739
Drifts- och underhållskostnader	-436	-366	-203	-176	-237	-230
Tomträttsavgäld	-5	-9	-7	-5	-6	-7
Fastighetsskatt	-19	-29	-15	-20	-32	-30
Fastighetsadministration	-80	-65	-45	-31	-39	-39
Driftsöverskott	208	232	118	226	404	433
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter fastigheter	785	4.406	1.067	428	1.021	
Försäljningsadministration, inklusive omkostnader	-10	-16	-24	-11	-19	
Bokfört värde	-712	-4.289	-981	-349	-875	
Resultat fastighetshandel	63	100	62	68	127	
Bruttoresultat	271	332	180	294	531	
Centrala administrationskostnader	-19	-18	-19	-21	-26	
Värderegleringar fastigheter	-505	-431	-121	-22	-39	
Jämförelsestörande poster och övriga värderegleringar	164	-67	21	-	-	
Rörelseresultat	-88	-185	61	251	466	
Räntebidrag	61	67	19	4	6	
Finansiella intäkter	9	53	10	10	9	
Finansiella kostnader	-498	-357	-117	-117	-189	
Resultat efter finansiella poster	-516	-422	-27	148	292	
Bokslutsdispositioner	720	186	-	-	-	
Skattekostnader	11	5	-	4	-7	
Årets resultat	215	-231	-27	152	285	

Balansräkningar i sammandrag

Mkr	95-12-31 ¹	96-12-31 ¹	97-12-31 ¹	98-12-31	99-12-31
Tillgångar					
Övriga anläggningstillgångar	17	12	5	6	47
Omsättningsfastigheter	5.139	2.829	1.795	4.324	5.229
Övriga omsättningstillgångar	251	1.291	109	161	116
Likvida medel och reverser	26	56	226	101	70
Summa tillgångar	5.433	4.188	2.135	4.592	5.462
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	980	749	721	1.211	1.706
Räntebärande skulder	4.142	3.130	1.246	3.171	3.519
Icke räntebärande skulder	311	309	168	210	237
Summa eget kapital och skulder	5.433	4.188	2.135	4.592	5.462

¹ Uppgifterna avser Kungsleden Fastighets AB (dåvarande Kungsleden AB) numera förvärvat av Kungsleden AB (dåvarande Kungsleden Holding). De siffror som redovisas i resultaträkningen för åren 1995, 1996 och 1997 har i vissa fall fördelats på annat sätt än vad som framgår av den officiella redovisningen. De poster som varit föremål för anpassning är fastighetsadministration, central administration samt avskrivningar. Detta är gjort i syfte att justera räkenskaperna till nuvarande principer.

Finansiella nyckeltal

Mkr	1995 ¹	1996 ¹	1997 ¹	1998	1999
Hysesintäkter, Mkr	748	701	388	458	718
Driftsöverskott, Mkr	208	232	118	226	403
Resultat fastighetsförsäljningar, Mkr	63	100	62	68	127
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-516	-422	-27	148	292
Årets resultat, Mkr	215	-231	-27	152	285
Kassaflöde, Mkr	*	166	73	140	275
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	5.139	2.829	1.795	4.324	5.229
Investeringar exklusive förvärv, Mkr	*	43	24	32	51
Bruttoinvestering fastigheter, Mkr	*	2.367	44	2.987	1.818
Försäljningsintäkter fastigheter, Mkr	785	4.406	1.067	428	1.021
Direktavkastning, %	*	*	*	7,8	8,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	*	83	83	89	90
Ytmässig uthyrningsgrad, %	*	73	73	85	86
Fastigheternas belåningsgrad, %	80,6	110,6	69,4	73,3	67,3
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,2	-0,8	0,7	2,4	2,7
Soliditet, %	18,0	17,9	33,8	26,4	31,2
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	16,5	21
Avkastning på totalt kapital, %	neg	neg	2,2	7,9	9,5
Skuldsättningsgrad, ggr	4,2	4,2	1,7	2,6	2,1
Överskottsgrad, %	27,8	33,1	30,4	49,3	56,2
Medelantal anställda	116	120	75	58	77

Data per aktie

	1998	1999
Antal utestående aktier, miljoner	12,80 ²	18,56
Antal aktier inklusive teckningsoptioner, miljoner	13,20	18,96
Antal aktier inklusive konvertibel, miljoner	15,56	–
Antal aktier inklusive konvertibel och teckningsoptioner, miljoner	15,96	18,96
Eget kapital, kr	79,0	91,9
Eget kapital inklusive teckningsoptioner, kr	77,9	91,6
Eget kapital inklusive konvertibel, kr	77,8	–
Eget kapital inklusive konvertibel och teckningsoptioner, kr	77,8	91,6
Fastigheternas bokförda värde, kr	337,8	281,8
Driftsöverskott, kr	17,7	21,7
Resultat efter finansnetto, kr	11,6	15,7
Resultat efter finansnetto inklusive teckningsoptioner och konvertibel, kr	9,3	15,4
Kassaflöde, kr	10,9	14,8
Kassaflöde inklusive teckningsoptioner och konvertibel, kr	8,8	14,5
Vinst, kr	11,9	15,3
Vinst inklusive teckningsoptioner och konvertibel, kr	9,5	15,0
Utdelning, kr	5,00	8,00

¹ Uppgifterna avser Kungsleden Fastighets AB (dåvarande Kungsleden AB) numera förvärvat av Kungsleden AB (dåvarande Kungsleden Holding). De siffror som redovisas i resultaträkningen för åren 1995, 1996 och 1997 har i vissa fall fördelats på annat sätt än vad som framgår av den officiella redovisningen. De poster som varit föremål för anpassning är fastighetsadministration, central administration samt avskrivningar. Detta är gjort i syfte att justera räkenskaperna till nuvarande principer.

² Antalet aktier per den 31 december 1998 uppgick till 6.400 tusen aktier. För att göra åren 1998 och 1999 jämförbara har antalet aktier räknats upp i enlighet med den split (2:1), som genomfördes under mars månad 1999.

Fastighetsbeståndet i sammandrag proforma 1999

	Syd	Väst	Öst	Mellan	Norr	Totalt
Kontors- och butiksfastigheter						
Antal, st	102	63	32	45	36	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	188,6	168,4	138,6	119,3	51,3	666,2
Bokfört värde, Mkr	1.168,7	899,3	678,0	635,3	295,0	3.676,3
Hysesvärde, Mkr	164,5	133,4	108,9	92,1	45,0	543,9
Hysesintäkter, Mkr	156,8	123,0	98,4	80,9	42,5	501,6
Driftsöverskott, Mkr	92,3	77,2	56,8	42,5	25,4	294,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	93,5	91,7	88,8	95,1	93,2
Direktavkastning, %	7,9	8,6	8,4	6,7	8,6	8,0
Lager- och industrifastigheter						
Antal, st	25	25	27	19	0	96
Uthyrningsbar yta, tkvm	155,9	145,5	103,5	57,8	–	462,7
Bokfört värde, Mkr	459,4	200,1	288,3	55,1	–	1.002,9
Hysesvärde, Mkr	65,0	45,3	54,8	14,7	–	179,8
Hysesintäkter, Mkr	59,5	38,4	46,9	12,1	–	156,9
Driftsöverskott, Mkr	39,4	28,0	28,9	5,9	–	102,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7	88,4	88,6	85,4	–	89,1
Direktavkastning, %	8,6	9,0	10,0	10,7	–	10,2
Bostadsfastigheter						
Antal, st	8	48	6	10	2	74
Uthyrningsbar yta, tkvm	17,8	42,2	13,7	19,4	4,6	97,7
Bokfört värde, Mkr	101,5	140,5	58,0	80,4	17,2	397,6
Hysesvärde, Mkr	14,3	31,0	10,5	14,8	3,7	74,3
Hysesintäkter, Mkr	13,7	25,0	10,1	12,8	3,2	64,8
Driftsöverskott, Mkr	7,6	10,7	3,5	4,4	1,1	27,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	84,1	97,0	87,0	89,8	89,3
Direktavkastning, %	7,5	7,6	6,0	5,4	6,3	6,9
Hotellfastigheter						
Antal, st	2	2	1	3	0	8
Uthyrningsbar yta, tkvm	4,5	8,3	3,2	10,7	–	26,7
Bokfört värde, Mkr	9,1	37,8	13,7	30,0	–	90,6
Hysesvärde, Mkr	1,6	6,1	2,4	5,9	–	16,0
Hysesintäkter, Mkr	0,9	6,1	2,0	5,0	–	14,0
Driftsöverskott, Mkr	0,4	6,0	1,2	3,1	–	10,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	75,6	100,0	96,0	88,5	–	92,7
Direktavkastning, %	4,5	43,4	8,6	10,5	–	11,8
Övrigt						
Antal, st	12	32	14	21	11	90
Uthyrningsbar yta, tkvm	0,0	0,0	12,7	0,0	0,0	12,7
Bokfört värde, Mkr	4,6	6,6	44,5	5,2	0,6	61,5
Hysesvärde, Mkr	0,0	0,3	8,6	0,0	0,0	8,9
Hysesintäkter, Mkr	0,0	0,3	1,8	0,0	0,0	2,1
Driftsöverskott, Mkr	-0,7	0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	n/a	n/a	26,0	n/a	n/a	n/a
Direktavkastning, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Totalt						
Antal, st	149	170	80	98	49	546
Uthyrningsbar yta, tkvm	366,8	364,4	271,7	207,2	55,9	1.266,0
Bokfört värde, Mkr	1.743,3	1.284,3	1.082,5	806,0	312,8	5.228,9
Hysesvärde, Mkr	245,4	216,1	185,2	127,5	48,7	822,9
Hysesintäkter, Mkr	230,9	192,8	159,2	110,8	45,7	739,4
Driftsöverskott, Mkr	139,0	122,0	90,3	55,8	26,4	433,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	91,3	88,1	88,2	94,6	91,3
Direktavkastning, %	8,0	9,5	8,3	6,9	8,4	8,3

ekonomisk översikt

Årets resultat efter skatt uppgår till 285 Mkr (152) motsvarande 15,35 kronor per aktie (9,80). Kassaflödet uppgick till 275 Mkr (140) motsvarande 14,80 kronor per aktie (9,00).

Resultatförbättringen beror till största del på de stora fastighetsförvärv som genomförts under 1998 och 1999 som kraftigt förändrat fastighetsportföljens storlek och sammansättning.

Hyresintäkterna uppgick till 717 Mkr (458) och driftöverskottet till 403 Mkr (226).

Under året har 135 fastigheter sålts för 1.021 Mkr (428) med ett resultat om 127 Mkr (68).

Bruttoresultatet uppgår till 531 Mkr (294). Finansnettot uppgick till -175 Mkr (-103) varav räntebidrag 6 Mkr (5).

Årets skattekostnad uppgår till 7 Mkr eller 2 procent. Skattekostnaden är till största del hänförlig till bolag som förvärvats i samband med fastighetsförvärv från JM. Den låga skattebelastningen beror på de underskottsavdrag som bolaget har. Underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1.200 Mkr per den 31 december 1999.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 1999 uppgår till 717 Mkr. Proforma 1999 uppgår hyresintäkterna till 739 Mkr. Ökningen består till största del av gjorda förvärv under 1999 och främst förvärv av fastigheter från JM. Fastigheterna tillträdde 1 maj, men bidrar från årsskiftet i proformaresultatet.

Då hyreskontrakten är tecknade på viss tid, vanligen tre till fem år för kommersiella kontrakt, ger en förändring av marknadshyran inte omedelbart utslag i hyresintäkterna. Huvuddelen av Kungsledens kommersiella kontrakt innehåller en indexklausul som innebär att hyran justeras upp i angiven proportion till utvecklingen av konsumentprisindex.

Tabellen nedan visar fördelningen av Kungsledens samtliga hyreskontrakt per hyreskontraktsstorlek. Kungsledens kommersiella kontrakt svarar för 36 procent av det totala antalet kontrakt och 89 procent av de totala hyresintäkterna. Kommersiella kontrakt med en hyresintäkt på mindre än 1 Mkr svarar för 92 procent av det totala antalet kommersiella kontrakt och för 49 procent av de totala kommersiella hyresintäkterna. Bostadshyreskontrakten svarar för

29 procent av det totala antalet kontrakt och 10 procent av de totala hyresintäkterna.

Kontraktvärde, Tkr	Totalt värde, Mkr	Antal kontrakt
0-499	207,0	1.598
500-999	117,2	165
1.000-4.999	264,8	139
5.000-9.999	41,9	6
> 10.000	27,9	2
Summa	658,8	1.910
Bostäder	73,5	1.516
Övrigt	9,3	1.826
Totalt	741.6	5.252

Nedanstående tabell anger fördelningen av de kommersiella hyreskontraktens löptid.

Kungsledens kommersiella hyreskontrakt har en relativt jämn förfallostruktur.

Löptid kommersiella kontrakt	Värde, Mkr	Andel i %
2000	87,2	13,2
2001	169,6	25,7
2002	145,4	22,1
2003	153,1	23,2
2004	37,7	5,7
2005	18,0	2,8
> 2005	47,7	7,2
Totalt	658,8	100

Uthyrningsgrad

Den ytmässiga uthyrningsgraden i Kungsleden uppgick per den 31 december 1999 till 88 procent att jämföras med 85 procent 1998. Den ekonomiska uthyrningsgraden per den 31 december 1999 uppgick till 91 procent mot 89 procent 1998.

Förändringarna står främst att finna i under perioden genomförda förvärv och avyttringar av fastigheter.

Drifts- och underhållskostnad

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 238 Mkr (176). Proforma 1999 uppgår motsvarande siffra till 230 Mkr eller 182 kronor per kvadratmeter.

För närvarande pågår ett antal projekt som syftar till att sänka driftskostnaderna. Exempel på sådana projekt är central upphandling av

media samt energisparprogram. Effekterna av dessa projekt kommer att börja påverka Kungsleden från och med år 2000.

De senaste årens stora förvärv har till viss del innehållit fastigheter med brister i underhållet. Kungsleden har kontinuerligt satsat resurser på att åtgärda dessa brister och bedömer att fastigheterna idag är i gott skick.

Tomträttsavgäld

I fastighetsbeståndet per 31 december 1999 finns 53 fastigheter med tomträtt. Avgälden för 1999 uppgår till 6 Mkr (5). Då avgäldsperioden vanligtvis har en löptid på tio år eller mer bedöms omförhandlingar få en begränsad effekt på den totala avgälden från år till år.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgår för 1999 till 32 Mkr (20). Ökningen beror på den kraftiga ökning av fastighetsbeståndet som skett under 1998 och 1999.

I resultaträkningen redovisas fastighetsskatten brutto. Det innebär att fastighetsskatten redovisas som en kostnad och att vidaredebiterad fastighets-skatt redovisas i posten hyresintäkter.

Fastighetsadministration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 39 Mkr (31). Proforma 1999 uppgick den till 39 Mkr motsvarande 31 kronor per kvadratmeter.

Driftsöverskott och direktavkastning

Kungsledens driftsöverskott uppgick för 1999 till 403 Mkr (226). Proforma 1999 uppgick det till 434 Mkr motsvarande en direktavkastning på 8,3 procent. Proforma 1998 som redovisades i Kungsledens noteringsprospekt var motsvarande siffror 431 Mkr och 8,0 procent.

Fastighetsförsäljningar

Under 1999 har Kungsleden avyttrat 135 fastigheter till ett försäljningspris om 1.021 Mkr (428). Resultatet av fastighetsförsäljningarna inklusive kostnader för försäljningsadministration uppgår till 127 Mkr (68).

Följande större avyttringar kan nämnas:

- Försäljning av 5 fastigheter i Linköping och Norrköping för 330 Mkr med ett resultat om 60 Mkr.

- Försäljning av två kontorsfastigheter i Helsingborg för 170 Mkr med ett resultat om 20 Mkr.
- Försäljning av fastigheten Gillet 19 och 20 i Örebro för 55 Mkr med ett resultat om 7 Mkr. Glädjande är att årets försäljningar gjorts inom alla fastighetskategorier och marknadsområden med generellt mycket gott resultat.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgår till 531 Mkr (294) vilket är en ökning med 81 procent.

Driftsöverskottet svarar för 76 procent (77) och fastighetshandeln för 24 procent (23) av bruttoresultatet.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick 1999 till 26 Mkr (21). Central administration innefattar kostnader för bolagets ledning och centrala funktioner såsom business control, personal och juridik.

Avskrivningar

Kungsleden gör inga bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheterna. Avskrivningar på inventarier uppgående till 3 Mkr har fördelats på fastighetsadministration och central administration.

Värdereglering fastigheter

Fastighetsbolag kan agera efter två huvudriktlinjer med sitt fastighetsbestånd beroende på affärsidé. Antingen betraktas fastigheterna som anläggningstillgångar avsedda för förvaltning eller så betraktas fastigheterna som tillgångar avsedda för utveckling och/eller försäljning. Kungsledens inriktning mot handel och omstrukturering av fastighetsbestånd medför att bolaget klassificerar sina fastigheter som omsättnings-tillgångar. Utgångspunkten för värdering av fastigheterna blir därmed det förväntade försäljningspriset. Fastigheterna värderas enligt lägsta värdets princip, d.v.s. till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet. I stället för årliga schablonmässiga avskrivningar kommer fastigheterna att omvärderas såväl uppåt som nedåt beroende på marknadsförutsättningarna dock aldrig högre än anskaffningsvärdet.

Som en del i Kungsledens löpande arbete

utvecklas en affärsplan för varje fastighet. Affärsplanerna omfattar en analys av såväl fastighetens, dess utvecklingspotential och möjliga förädlingsåtgärder, som de externa faktorer som påverkar fastighetens värde.

Affärsplanerna ligger till grund för den årliga värdering som Kungsleden genomför av varje enskild fastighet i fastighetsbeståndet. Under 1999 uppgick värderingarna till -38 Mkr (-22). Då Kungsleden är ett nybildat bolag bildat under slutet av 1997, och endast genomfört värderingar under 1998, är möjligheterna till uppskrivningar mycket begränsade.

Årets värderingar hänför sig främst till fastigheter där hyresgäster gått i konkurs, större hyresgäster avflyttat med omställningskostnader som följd samt fastigheter vilka försökt avyttrats där bedömd prisnivå ej kommer att uppnås.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgår till 466 Mkr vilket är en ökning med 86 procent. Ökningen är främst hänförlig till den kraftiga ökningen av fastighetsbeståndet vilken kunnat göras med bibehållen lönsamhet.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -175 Mkr (-103) varav räntebidragen 6 Mkr (5).

Följande faktorer bör beaktas vilka har påverkat finansnettot under 1999:

- Ränta om 14 Mkr som utgått för konvertibelt förlagslån. Räntan motsvarar lämnad utdelningen på underliggande aktier i enlighet med

lånevillkoren. Lånet har i sin helhet konverterats under året.

- Förvärvet av fastigheter från JM genomfördes med tillträde 1 maj 1999. Betalning erlades 2 augusti 1999.

Försämringen av finansnettot mellan 1998 och 1999 beror i övrigt på den kraftiga volymökning som skett genom fastighetsförvärv 1998 och 1999 vilka till stor del lånefinansierats.

Skatt

Skattekostnaden för 1999 uppgår till -7 Mkr (4) motsvarande knappt 2 procent. Årets skattekostnad är till största del hänförlig till de bolag som förvärvades i samband med fastighetsförvärvet från JM under 1999. Bolagets låga skatt är hänförlig till de underskottsavdrag som finns i Kungsleden (se vidare Skattesituation sid 22).

Kassaflöde

Kungsledens kassaflöde från rörelsen uppgick till 326 Mkr (172). Efter investeringar exklusive förvärv uppgick kassaflödet till 275 Mkr (140).

Styrelse och arbetsordning

Styrelsen i Kungsleden AB (publ) består av fem ledamöter, valda av bolagsstämman.

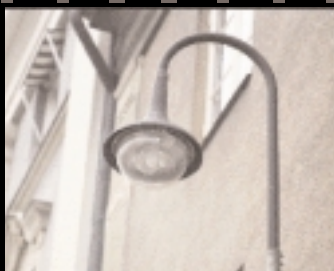
Tjänstemän i bolaget närvarar vid mötena som föredragande. Styrelsen har under 1999 haft sju protokollförda möten. Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Bolagets revisorer rapporterar personligen till styrelsen.



Sandhagen 6, Stockholm



Ryttaren 13, Hässleholm



Bankmannen 6, Eslöv



Burlöv, Arlöv 22

finansiering och skatter

Finanspolicy

Finanspolicyn i Kungsleden anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas. Finansfunktionen är en koncernfunktion med ansvar för koncernens finansiering, likviditetsplanering och hantering av ränterisker.

Styrelsen i Kungsleden fastställer finanspolicyn och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas. Vidare fastställs ansvarsfördelning och administrativa regler vilket gör att finanspolicyn fungerar som vägledning i arbetet inom finansfunktionen.

I finanspolicyn fastställs att de övergripande målen för finansfunktionen inom Kungsleden är att:

- säkerställa företagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning,
- anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls,
- uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Lånefinansiering

Kungsledens lånefinansiering skall uppfylla kriterierna låg refinansieringsrisk och hög flexibilitet med avseende på räntebindning och säkerheter samt enkel administration.

Riskhantering

Målet med riskhanteringen är att eliminera risker som påverkar verksamheten negativt och att skapa den finansiella stabilitet som krävs för att ge affärsverksamheten bästa möjliga förutsättningar. Kungsleden arbetar efter en tydligt definierad och av styrelsen beslutad strategi för ränterisken. Strategin definieras som en på förhand bestämd förfalloprofil för räntebindningen. Finanspolicyns regler och riktlinjer ger därutöver finansfunktionen ett handlingsutrymme att inom givna riskramar arbeta med en aktivt förvaltning av låneportföljen.

Kungsledens verksamhet karaktäriseras av starka kassaflöden och en hög affärsintensitet på tillgångssidan. Valet av strategi har gjorts utifrån dessa förutsättningar. Den aktuella strategin innebär att en betydande del av räntebindningen är utlagd med förfall åren 2006 till 2008.

Därmed skapas en långsiktig stabilitet i räntekostnaderna. En mindre del av lånen har kort räntebindning, vanligen tre månader. Avsikten är att denna del långsiktigt skall sänka Kungsledens upplåningskostnad utan att den innebär en risk som kan ge negativa effekter för affärsverksamheten.

Valet av strategi har gjorts utifrån ett beslutsunderlag där framtida ränteutveckling simulerats. Med simuleringarna som bas har en prognos med en sannolikhetsfördelning för framtida räntekostnader tagits fram. Prognosen har därefter bearbetats tillsammans med en långsiktig prognos för bolagets verksamhet. Kungsleden uppdaterar löpande denna analys för att säkerställa att bolaget vid varje tidpunkt tillämpar den strategi som bäst främjar en stabil utveckling för bolaget.

Marknadsvärdet för utestående swappar har under 1999 förbättrats med cirka 150 Mkr. Det betyder att marknadsvärdet för hela låneportföljen vid årsskiftet understeg nominellt värde med motsvarande belopp. Resultatmässigt kommer effekterna av swapparna att tillgodogöras bolaget under perioden fram till swapparnas förfallotidpunkt.

För att ytterligare säkerställa den finansiella situationen och för att bevaka osäkerheten i verksamhetens kassaflöden har Kungsleden startat ett projekt för att på en företagsövergripande nivå identifiera och kvantifiera verksamhetens risker. Projektet innebär en kartläggning av kassaflöden på fastighetsnivå och en sammankoppling av denna information med finansiella simuleringsmodeller. Genom detta angreppssätt kan Kungsleden göra en tydligare koppling mellan den finansiella styrningen och affärsmässiga beslut.

Finansiell struktur

Per den 31 december 1999 uppgick Kungsledens totala tillgångar till 5.462 Mkr, varav 5.229 Mkr utgjordes av fastigheter. Övriga tillgångar utgjordes huvudsakligen av fordringar avseende fastighetsförsäljningar.

Av tabellen nedan framgår Kungsledens finansiering inklusive utnyttjade kreditramar per 31 december 1999.

Totalt Låneförfallstruktur	Totalt, Mkr	Andel i %
2000	1.010	27,6
2003	2.656	72,4
Totalt	3.666	100

Ränteförfall	Totalt, Mkr	Andel i %	Snittränta, %
2000	1.569	44,6	4,34
2006	650	18,5	5,94
2007	650	18,5	6,00
2008	650	18,5	6,05
Totalt	3.519	100	5,27

Skattesituation

Nedanstående beskrivning av Kungsledens skattesituation baseras på nu gällande skatteregler.

Underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1.200 Mkr per 31 december 1999. Underskotten kan ej utnyttjas helt fritt inom koncernen på grund av tidigare ägarförändringar. Trots dessa begränsningar bedöms underskotten kunna utnyttjas under de närmaste åren vilket innebär att Kungsleden förväntas betala låg inkomstskatt under dessa år. Årets skattekostnad är hänförlig

till vinster i förvärvade bolag vilka ej kunnat resultatutjämnats mot underskott i bolag som ägts hela året.

Fastigheternas koncernmässigt bokförda värde uppgick per 31 december 1999 till 5.229 Mkr. Det skattemässiga restvärdet beräknas samtidigt uppgå till 4.485 Mkr. Detta ger koncernen som helhet en latent skattemässig reavinst på 744 Mkr.

Därutöver kan det för aktier och andelar föreligga latent skattemässiga reaförluster då de skattemässiga anskaffningsvärdena överstiger de bokförda värdena.

Sammanställning över latent skattefordran

	Underlag, Mkr	Skatt, 28 %
Underskottsavdrag	1.200	336
Latent reavinst på fastigheter	-744	-208
Obeskattade reserver	-11	-3
Summa	445	125

Latenta skattefordringar överstiger latent skattekulder, varför avsättning för latent skatt ej erfordras. Om redovisningsrådets rekommendation om redovisning av inkomstskatter tillämpats hade redovisat eget kapital ökat med 125 Mkr.



Erik Dahlberg 16,
Landskrona

Torstensson 9, 10,
Landskrona

känslighetsanalys

Kungsleden påverkas av en rad yttre faktorer. Ränteutvecklingen är den faktor som påverkar Kungsleden mest då finansieringskostnaden är den enskilt största kostnaden i Kungsledens verksamhet samt att räntan tillsammans med inflationen påverkar fastighetsmarknadens utveckling.

Med Kungsledens fokusering på fastighetstransaktioner är både prisutvecklingen och aktiviteten på fastighetsmarknaden viktiga faktorer för bolaget. Kungsleden arbetar kontinuerligt med att bevaka de marknader där bolaget äger fastigheter.

För att få en fungerande fastighetsmarknad med stor rörlighet krävs en väl fungerande kreditmarknad. Tillgången till lånefinansiering påverkar möjligheterna för Kungsleden och andra aktörer att aktivt delta i fastighetsmarknadens aktiviteter.

ett större antal av de lokaler som banken lämnat efter att Kungsleden tillträdde som fastighetsägare.

Av de faktorer som Kungsleden i större utsträckning kan påverka kan uthyrningsgrad och förvaltningskostnader nämnas. I tabellen nedan visas den årliga teoretiska effekten av en isolerad förändring av ett antal variabler under antagandet att ingen korrigerande åtgärd vidtas av Kungsleden.

Då räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år får förändringar av hyres- respektive räntenivåer inte fullt genomslag under ett specifikt år utan först i ett längre perspektiv. Känslighetsanalysen baseras på Kungsledens proformaredovisning vad avser hyresintäkter, ekonomisk uthyrningsgrad och drifts- och underhållskostnader och Kungsledens balansräkning

	Förändring	Resultateffekt proforma 1999, Mkr
Hyresintäkter	+/- 1%	7
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	8
Drifts- och underhållskostnader	+/- 1%	2
Rörlig räntekostnad vid förändring av marknadsränta	+/- 1%-enhet	16
Genomsnittlig upplåningskostnad	+/- 1%-enhet	35

Fastighetsmarknaden är i övrigt påverkad av olika former av skatter såsom fastighetsskatt och stämpelskatt vid transaktioner. En sänkning av stämpelskatten skulle med stor sannolikhet leda till en större rörlighet på fastighetsmarknaden. Fastighets-skatten påföres hyresgästerna till cirka 50 procent genom klausuler i hyresavtalen.

Kungsleden har ett antal större hyresgäster och de fem största hyresgästerna per den 31 december 1999 svarar för 26 procent av hyresintäkterna. Motsvarande siffra för 1998 proforma var 32 procent. FöreningsSparbanken är Kungsledens avgjort största hyresgäst med 18 procent av hyresintäkterna. Kungsleden har en löpande dialog med FöreningsSparbanken om deras framtida lokalbehov och har med framgång konverterat

31 december 1999 vad avser ränteförändringar. Som visas påverkas Kungsledens resultat till största del av förändringar av räntan.

Kungsleden har valt en relativt sett konservativ räntebindningsstrategi innebärande att låneportföljen hade en genomsnittlig räntebindingstid om drygt fyra år och att cirka 45 procent av lånen vid årsskiftet hade ett ränteförfall inom ett år. Detta gör att ränteökningar endast får begränsade resultateffekter under de närmaste åren. Vidare har Kungsleden med den spridda fastighetsportföljen samt den förfallostruktur som finns i de kommersiella hyreskontrakten en väl spridd risk över de närmaste tre till fem åren.



resultaträkningar

Mkr	not	Koncernen		Moderbolaget	
		1999-12-31	1998-12-31	1999-12-31	1998-12-31
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter		717,5	458,2		
Drifts- och underhållskostnader		-237,7	-176,0		
Fastighetsskatt		-31,7	-20,6		
Tomträttsavgäld		-5,7	-4,6		
Fastighetsadministration	1, 2	-38,9	-30,7		
Driftsöverskott fastighetsförvaltning		403,5	226,3		
Fastighetshandel					
Försäljningsintäkter fastigheter		1.021,2	428,2		
Försäljningsadministration inkl omkostnader	1, 2	-19,0	-11,0		
Bokfört värde sålda fastigheter		-874,9	-349,6		
Resultat fastighetshandel		127,3	67,6		
Bruttoresultat		530,8	293,9		
Centrala administrationskostnader	1, 2	-26,0	-21,5	-7,6	-1,2
Jämförelsestörande poster		–	4,8	–	–
Värderegleringar	3	-38,5	-26,3	–	–
Rörelseresultat		466,3	250,9	-7,6	-1,2
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	4			340,0	100,0
Övriga ränteintäkter m.m.		8,8	9,6	38,2	1,3
Räntebidrag		5,6	4,5	–	–
Räntekostnader m.m.		-189,0	-117,2	-28,6	-3,1
Resultat före skatt		291,8	147,8	342,0	97,0
Skattekostnader	5	-7,0	4,3	–	–
Årets resultat		284,8	152,1	342,0	97,0

balansräkningar

Mkr	not	Koncernen		Moderbolaget	
		1999-12-31	1998-12-31	1999-12-31	1998-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Inventarier och installationer	6	8,0	6,0	–	–
		8,0	6,0	–	–
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	7			976,6	957,4
Andra långfristiga fordringar		38,5	52,3	–	–
		38,5	52,3	976,6	957,4
Summa anläggningstillgångar		46,5	58,3	976,6	957,4
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter m. m.					
Omsättningsfastigheter	8	5.228,9	4.324,4	–	–
		5.228,9	4.324,4	–	–
Kortfristiga fordringar					
Hysesfordringar		–	4,8	–	–
Kundfordringar		8,7	10,1	–	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	702,0	101,2
Övriga fordringar	9	90,5	133,8	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17,3	12,0	0,8	0,7
		116,5	160,7	702,8	102,0
Kortfristiga placeringar					
Kassa och bank					
Kassa och bank		70,2	48,7	0,1	0,0
Summa omsättningstillgångar		5.415,6	4.533,9	702,9	102,0
Summa tillgångar		5.462,2	4.592,2	1.679,5	1.059,3

balansräkningar, fortsättning

Mkr	not	Koncernen		Moderbolaget	
		1999-12-31	1998-12-31	1999-12-31	1998-12-31
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital	10				
Aktiekapital (18.558.620 st aktier nom. 2,50 kr)		46,4	32,0	46,4	32,0
Bundna reserver/reservfond		1.148,8	691,0	1.057,1	690,5
		1.195,2	723,0	1.103,5	722,5
Fritt eget kapital					
Fria reserver/balanserad vinst eller förlust		225,8	137,7	32,9	-0,1
Årets resultat		284,9	152,0	342,0	97,0
		510,6	289,7	374,9	97,0
Summa eget kapital		1.705,7	1.012,7	1.478,4	819,4
Avsättningar					
Avsättningar för övriga skatter		2,4	5,2	–	–
Övriga avsättningar	11	1,3	11,4	–	–
		3,6	16,6	–	–
Långfristiga skulder	13				
Förlagslån		–	200,0	–	200,0
Checkräkningskredit	16	0,1	46,7	–	–
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2.508,8	3.124,5	–	–
		2.508,9	3.371,2	–	200,0
Kortfristiga skulder	13				
Skulder till kreditinstitut		1.010,0	–	–	–
Leverantörsskulder		51,7	35,5	0,5	–
Skulder till koncernföretag				193,5	36,0
Skatteskulder		16,0	3,5	0,2	–
Övriga skulder		20,3	51,6	–	0,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145,9	101,8	6,9	3,7
		1.243,9	191,7	201,1	39,9
Summa eget kapital och skulder		5.462,2	4.592,2	1.679,5	1.059,3
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Ställda säkerheter	14	4.655,5	4.972,3	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	15	Inga	0,7	3.518,8	3.171,2

kassaflödesanalys

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999-01-01	1998-01-01	1999-01-01	1998-01-01
	1999-12-31	1998-12-31	1999-01-01	1998-01-01
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	291,8	147,8	342,0	97,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	28,1	-11,2	0	0
	319,9	136,6	342,0	97,0
Betald skatt	-7,0	-0,8	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	312,9	135,8	342,0	97,0
Förändring av rörelsekapital	86,4	85,1	-440,0	-86,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399,3	220,9	-98,0	11,4
Investeringsverksamheten				
Investeringar, fastigheter netto	-851,6	-2.668,4		
Investeringar, övrigt netto	-4,7	-2,5		
Förändring av finansiella tillgångar	13,8	-15,5	-19,3	-501,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-842,5	- 2.686,4	-19,3	-501,4
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	181,0	290,0	181,0	290,0
Upptagna lån	347,7	2.124,1	0	200,0
Utbetald utdelning	-64,0	0,0	-64,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	464,7	2.414,1	117,0	490,0
Årets kassaflöde	21,5	-51,4	0,1	0,0
Likvida medel vid årets början	48,7	100,1	0,0	0,0
Likvida medel vid årets slut	70,2	48,7	0,1	0,0

redovisningsprinciper och noter

Belopp i Tkr om inget annat anges

Koncernredovisning

Koncernredovisningen följer redovisningsrådets rekommendation nr 1:96 och omfattar moderbolaget och de i not 7 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har dock upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastigheter

Koncernens fastighetsinnehav redovisas som omsättningstillgångar. Fastigheterna har värderats enligt lägsta värdets princip. Då avvikelser konstaterats mellan bokfört värde och bedömt marknadsvärde har erforderliga ned- respektive uppskrivningar av tidigare nedskrivningar gjorts. Fastigheternas bokförda värde kan därmed högst uppgå till anskaffningsvärde. Till grund för bedömningen av marknadsvärdet ligger externa och interna värderingar som utförts enligt vedertagna värderingsprinciper.

Anläggningstillgångar

Inventarier avskrivs linjärt enligt plan på fem år. Finansiella anläggningstillgångar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisning av inkomstskatter

Latenta skattefordringar överstiger latenta skattekulder, varför avsättning för latent skatt ej erfordras. Uppskjutna skattefordringar är hänförliga till underskottsavdrag och uppskjutna skattekulder avser skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värde samt till obeskattade reserver. Se även sidan 22.

Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av inkomstskatter som börjar gälla 2000 innebär bland annat att uppskjutna skattefordringar och skattekulder ska värderas och redovisas. Kungsledens tidigare princip för redovisning av inkomstskatter innebar en ensidig redovisning av delar av uppskjutna skattekulder. Under 1999 görs ett första steg i anpassningen till den nya rekommendationen. Fullständig anpassning sker under 2000. Se även sidan 22.

Ändrade redovisningsprinciper

I samband med årsbokslutet har redovisningsprincipen avseende inkomstskatter ändrats. Härmed har dels föregående års bundna reserver ökats med 1,3 Mkr och avsättningar minskats med motsvarande belopp, dels har årets bundna reserver ökat med 91,3 Mkr som enligt tidigare princip skulle ha redovisats som avsättning för latent skatt. Sammantaget innebär detta att det bundna egna kapitalet har ökat med 92,6 Mkr.

Not 1 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	1999	varav män	1998	varav män
Sverige				
Koncernen	77	66 %	58	62 %
Moderbolaget	–	–	–	–

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen 1999		Koncernen 1998	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och VD	2.835	1.283	2.249	1.467
(varav pensionskostnader)		(346)		(685)
Övriga anställda	31.717	13.394	16.977	8.386
(varav pensionskostnader)		(2.908)		(2.574)
Summa	34.552	14.677	19.226	9.853
(varav pensionskostnader)		(3.254)		(3.259)

	Moderbolaget 1999		Moderbolaget 1998	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och VD	605	200	295	98
(varav pensionskostnader)		(–)		(–)
Övriga anställda	–	–	–	–
(varav pensionskostnader)		(–)		(–)
Summa	605	200	295	98
(varav pensionskostnader)		(–)		(–)

Övriga utbetalda ersättningar redovisas under rubriken avgångsvederlag nedan.

Till verkställande direktören har lön och andra ersättningar, inräknat bilförmån, utgått med totalt 2.231 Tkr, varav resultatbaserad bonus uppgår till 720 Tkr.

För verkställande direktören gäller att pensionsåldern är 65 år samt att avsättning till pension görs i form av individuellt tecknad tjänstepensionsförsäkring. Premien får högst uppgå till det belopp som bolaget har avdragsrätt för enligt gällande skattelagstiftning, enligt den s k alternativregeln. Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till uppsägningslön i sex månader och ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner utan avräkning. På avgångsvederlaget betalas premie för tjänstepension.

För övriga personer i ledande befattningar inom koncernen gäller att pensionsåldern är 65 år och att premie betalas enligt ITP-planen eller motsvarande premie i individuellt tecknade tjänstepensionsförsäkringar. Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid av sex månader. Utöver uppsägningslön betalas ett avgångsvederlag för 12 månader ut, utan avräkning. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande.

Ledande befattningshavare innehar sedan 1997 teckningsoptioner i bolaget, vilka har en löptid till december 2000. Totalt kan antalet aktier öka med 400.000 st genom utnyttjande av dessa teckningsoptioner. Teckningskursen är 75 kr per aktie.

Avgångsvederlag

Avgångsvederlag har utbetalats med 5.997 Tkr (exklusive sociala avgifter) avseende omstruktureringsarna genomförda under 1997. Beloppet har till fullo lösts upp mot tidigare avsättningar. Beloppen är ej pensionsgrundande.

Revisorer

Ersättning till koncernens revisorer KPMG har utgått med 1,5 Mkr för revisionsuppdrag och 1,5 Mkr för övriga uppdrag. Därav utgör ersättning för revisionsuppdrag för moderbolaget 0,4 Mkr och för andra uppdrag för moderbolaget 1,1 Mkr

Not 2 Avskrivningar

	1999	1998
Koncernen		
Inventarier och installationer	-2.670	-2.050
	-2.670	-2.050
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsförvaltning	-1.331	-1.003
Försäljningsadministration	-449	–
Centrala administrationskostnader	-890	-1.047
	-2.670	-2.050

Not 3 Värdereregleringar

	1999	1998
Koncernen		
Omsättningsfastigheter	-38.470	-22.338
Reversfordringar	–	-4.002
	-38.470	-26.340

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	1999	1998
Moderbolaget		
Anteciperad utdelning	340.000	100.000
	340.000	100.000

Not 5 Skatter

	1999	1998
Koncernen		
Inkomstskatt	-7.000	-791
Förändring av latent skatt	–	5.089
	-7.000	4.298

Not 6 Inventarier och installationer

	1999-12-31	1998-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	8.618	6.119
Nyanskaffningar	5.601	6.301
Avyttringar och utrangeringar	-2.331	-3.802
	11.888	8.618
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2.622	-572
Avyttringar och utrangeringar	1.457	–
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-2.670	-2.050
	-3.835	-2.622
Planenligt restvärde vid årets slut	8.053	5.996

Not 7 Andelar i koncernföretag

	1999-12-31	1998-12-31
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	957.372	456.000
Inköp	19.274	501.372
	976.646	957.372
Bokfört värde vid årets slut	976.646	957.372

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel ¹ i %	Bokfört värde
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Stockholm	200	100	456.000
Kungsleden Väst AB, 556476-3521, Göteborg			
Kungsleden Öst AB, 556476-3273, Stockholm			
Kungsleden Mellansverige AB, 556480-0117, Karlstad			
Convector Fastighets AB, 556200-4738, Stockholm			
Fastighets AB Residentia, 556236-2300, Stockholm			
Kungsleden Slottet AB, 556481-1429, Stockholm	1.000	100	501.372
Kungsleden Nordost AB, 556481-1452, Stockholm			
Kungsleden Sydvest AB, 556473-6386, Stockholm			
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Malmö	10.000	100	19.274
Kungsleden Sydsverige AB, 556033-9284, Malmö			
Kungsleden Öst S AB, 556571-9852, Stockholm			
AB Gullrankan, 556089-7349, Göteborg			
Fastighets AB Skogsliljan, 556222-6448, Malmö			
Fastighets AB Sjöbjörnen, 556039-0634, Malmö			
			976.646

¹ Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 8 Omsättningsfastigheter

	1999-12-31	1998-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4.346.786	1.677.053
Nyanskaffningar och investeringar	1.818.360	3.019.316
Avyttringar	-880.146	-349.583
	5.285.000	4.346.786
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-22.338	-
Avyttringar	4.694	-
Under året återförda nedskrivningar	2.146	-
Årets nedskrivningar	-40.616	-22.338
	-56.114	-22.338
Bokfört värde vid årets slut	5.228.886	4.324.448
Taxeringsvärde	3.489.161	3.146.559
Skattemässigt restvärde uppgår till	4.485.195	4.377.061

Not 9 Övriga fordringar

	1999-12-31	1998-12-31
Koncernen		
Fordran likvider sålda fastigheter	68.980	119.398
Övriga kortfristiga fordringar	21.483	14.341
	90.463	133.739

Not 10 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Koncernen			
Vid årets början	32.000	690.915	289.774
Nyemission	14.397	366.579	
Utdelning			-64.000
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-10	10
Omfört från avsättning för latent skatt till bundna reserver		91.282	
Årets resultat			284.801
Vid årets slut	46.397	1.148.766	510.585

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst
Moderbolaget			
Vid årets början	32.000	690.500	96.891
Nyemission	14.397	366.579	
Disposition enligt bolagsstämmbeslut			
Utdelning			-64.000
Årets resultat			342.010
Vid årets slut	46.397	1.057.079	374.901

Not 11 Övriga avsättningar

	1999-12-31	1998-12-31
Koncernen		
Avgångsvederlag	957	8.937
Garantiåtaganden	300	2.457
	1.257	11.394

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	1999-12-31	1998-12-31
Koncernen		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2.508.764	3.124.506
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	–	–
	2.508.764	3.124.506

Not 13 Skulder

	1999-12-31	1998-12-31
Koncernen		
Ej räntebärande	233.894	191.679
Räntebärande	3.518.897	3.371.196
	3.752.791	3.562.875
Moderbolaget		
Ej räntebärande	7.614	3.836
Räntebärande	193.506	236.049
	201.120	239.885

Not 14 Ställda säkerheter

	1999-12-31	1998-12-31
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	4.655.518	4.972.341
Summa ställda säkerheter	4.655.518	4.972.341

Not 15 Ansvarsförbindelser

	1999-12-31	1998-12-31
Koncernen		
Borgensförbindelser, övriga	–	681
	–	681
Moderbolaget		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3.518.764	3.171.196
	3.518.764	3.171.196

Not 16 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	1999	1998
Koncernen		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Ned- och avskrivningar av tillgångar	41.062	28.390
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	23	–
Övriga avsättningar	-13.020	-39.590
	28.065	-11.200
Transaktioner som inte medför betalningar		
Konvertering av avsättning för latent skatt till eget kapital	91.262	1.280
Likvida medel		
Delkomponenter som ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	70.206	48.700

Kreditfaciliteter

Beviljade kreditfaciliteter uppgår till 3.666 Mkr vilka fördelar sig på checkräkningskrediter 102 Mkr och kreditramar för fastighetsförvärv 3.564 Mkr. Ej utnyttjad del av kreditfaciliteterna uppgår till 147 Mkr, varav utnyttjade checkräkningskrediter uppgår till 102 Mkr och utnyttjade kreditramar för fastighetsförvärv uppgår till 45.

Investeringar

Investeringar som har gjorts i befintliga fastigheter uppgår till 51.317 Tkr.

Nyanskaffningar av fastigheter uppgår till 1.767.043 Tkr.

Operativt kassaflöde		
Rörelseresultat	466.307	250.834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28.065	-11.200
Förändring i rörelsekapital	86.446	85.107
Investeringar	-51.317	-32.071
Operativt kassaflöde	529.501	292.670

förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande vinstmedel, kronor 374.900.869, disponeras enligt följande:

Utdelning (18.558.620 st aktier à 8 kronor per aktie)	148.468.960
Balanseras i ny räkning	226.431.909
Summa	374.900.869

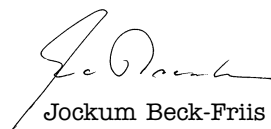
Några överföringar från fritt eget kapital till bundna reserver i koncernen erfordras ej.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till föregående resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutkommentarer.

Stockholm 6 mars 2000



Lars V Kylberg
Styrelsens ordförande



Jockum Beck-Friis



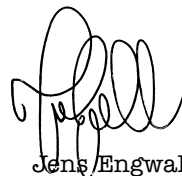
Christer Bergquist



Mats Israelsson



Bengt Kjell



Jens Engwall
Verkställande Direktör

revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsleden AB (publ)

Org nr 556545-1217

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Kungsleden AB (publ) för år 1999. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna

bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 mars 2000

Thomas Thiel
Auktoriserad revisor
KPMG

fastigheter 1999

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggnr/ Ombår	Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industril/ Lager	Uthyrningsbar yta, kvm		
										Total yta	Hyresvärde	
Marknadsområde Mellan												
Butiksfastigheter												
Kyrkäern 8	Borlänge	Borlänge	Häradsvägen 20	1920/ 1977	239	988	1.004			2.231	1.156	
Falan 22	Falun	Falun	Östra Hamngatan16–18 Falugatan 4	1938/ 1978	344	490	1.747			2.581	1.659	
Väverket 2	Falun	Falun	Zettergrens Väg 4	1990	0		1.604			1.604	538	
Bromsen 1	Karlstad	Karlstad	Blockgatan 6/Spärrgatan 12	1967/ 1991		359	1.972		1.619	3.950	1.380	
Gräsroten 1	Karlstad	Karlstad	Gräsdalsgatan 1	1987			4.961			4.961	1.998	
Hården 3	Karlstad	Karlstad	Sågerksgatan 5	1952		70	601		349	1.020	466	
Merkurius 15	Karlstad	Karlstad	Tingvallagatan 9 – Öra Torggatan 9	1992	1.107	1.469	4.438			7.014	8.563	
Stolpen 6	Karlstad	Karlstad	Ventilgatan 1	1991			510		50	560	625	
Köpmannen 4	Rättvik	Rättvik	Storgatan 13	1956	370		542			912	489	
Glanshammar 2:17	Örebro	Glanshammar	Eldvallsgatan 2	1958/ 1972	323		846			1.169	764	
Östra Via 1:62	Örebro	Vintrosa	Skolgatan 4	1950/ 1985	130		1.643			1.773	1.318	
Bostadsfastigheter												
Harneskmakaren 3, 10	Arboga	Arboga	Järntorgsgatan 4 A-B	1953/ 1972	702	458	462			1.622	1.167	
Tjådern 12	Filipstad	Filipstad	Tegnérsgatan 8	1955	967		586			1.553	893	
Hågen 7	Hedemora	Hedemora	Stationsgatan 2, Tullhusgatan1	1930	700	307	708		250	1.965	995	
Drillsnåpan 2	Kristinehamn	Kristinehamn	Södra Ringvägen/ Storåringsgatan	1990	1.310	966	143			2.419	2.393	
Kometen 4	Kristinehamn	Kristinehamn	Kungsgatan 36	1929/ 1991	1.338	165	182			1.685	1.300	
Mejeristen 1	Kumla	Kumla	Södra Kungsvägen 27, 29, 31	1992	3.123					3.123	2.583	
Översten 3	Kungsör	Kungsör	Drottninggatan 18	1940/ 1974	676	174	304			1.154	619	
Fjolner 5	Köping	Köping	Stora Gatan 4 A–B	1945/ 1974	1.001	657	146			1.804	1.239	
Merkurius 3	Nora	Nora	Rådmansgatan 13A–B	1956	833	403	332			1.568	924	
Köpmannen 3	Rättvik	Rättvik	Storgatan 15–17	1992	1.140	709	692			2.541	2.656	
Hotell												
Stolpen 5	Karlstad	Karlstad	Ventilgatan 1	1965				2.484	1.170	3.654	1.307	
Staren 19	Kumla	Kumla	Stationsgatan 2–4	1972/ 1989	2.057	236	432	2.422		5.147	3.641	
Turisten 1	Torsby	Torsby	Kyrkogatan 2	1929			350	1.541		1.891	985	
Industrifastigheter												
Braxen 10	Arboga	Arboga	Norra Ågatan 17/Varvsgratan 2	1954/ 1963		84			7.470	7.554	929	
Braxen 11	Arboga	Arboga	Norra Ågatan 21	1958/ 1962					3.554	3.554	399	
Gjutaren 15	Avesta	Avesta	Prästgatan 40	1944/ 1974					1.212	1.212	265	
Kolven 8	Borlänge	Borlänge	Svetsgränd	1957/ 1986					756	756	254	
Hälsinggården 4:77	Falun	Falun	Vekstadsvägen 19	1961/ 1986					380	380	165	
Stora Näs 1:55	Falun	Falun	Centrav 51–53, Sundbornsv 5, 2–6	1929/ 1974					5.159	5.159	1.347	
Smedjan 1	Forshaga	Forshaga	Frangårdsvägen 2	1973		303			508	811	564	
Grinnemo 1:192	Hagfors	Ekshärad	Hästfallsvägen 21	1977/ 1984					2.100	2.100	498	
Blåsten 4	Karlstad	Karlstad	Stormgatan 8	1975/ 1979		1.168			1.239	2.407	1.253	
Fljådern 14	Karlstad	Karlstad	Bromsgatan 2, Rangatan 9 och 11	1971		1.679			4.386	6.065	1.927	
Klubban 5	Karlstad	Karlstad	Sågerksgatan 26	1977					1.816	1.816	476	
Sågen 9	Karlstad	Karlstad	Lantvåringsgatan 8	1950/ 1973		752			1.820	2.572	936	
Östansås 1:4	Karlstad	Molkom	Ålvsbacka	1929	150	939			4.964	6.053	457	
Hällabrottet 2:9, 2:17, 2:18	Kumla	Kumla	Yxhultsvägen 16	1939		230			5.092	5.322	1.141	
Lerdal 11:31	Rättvik	Rättvik	Industrigatan 1	1965/ 1990					280	280	100	
Lerdal 11:32	Rättvik	Rättvik	Industrigatan 2	1965					280	280	20	
Bonaren 5	Säffle	Säffle	Industrigatan 16	1950/ 1988		1.686			7.534	9.220	2.891	
Metallen 10	Årjäng	Årjäng	Sillegårdsvägen 6	1990					700	700	585	

Karossen 13	Örebro	Örebro	Bettorpsgatan 14	1955/ 1988	1.560	1.560	466
Kontorsfastigheter							
Friga 7	Borlänge	Borlänge	Mälaregatan 1/ Sveagatan 9-11	1983	2.139	1.276	3.420
Rolf 2	Borlänge	Borlänge	Borgnäsvägen 43/Sveagatan	1970	5.668	960	5.350
Sigrid 11	Borlänge	Borlänge	Stationsgatan 12-14/ Wallingatan 25	1971	2.519	0	2.076
Verdandi 9	Borlänge	Borlänge	Borgnäsvägen 44/Vattugatan	1929/ 1987	195	1.306	2.083
Gasverket 1	Falun	Falun	Sturegatan 4	1945	216	0	86
Väpverket 9	Falun	Falun	Zettergrens Väg 14	1979	421	332	323
Västra Falun 1,2,8,11,7,32	Falun	Falun	Stigaregatan 1, Myntgatan 43-45	1929	2.564	720	2.325
Yttre Åsen 12	Falun	Falun	Holmgatan 20-22	1973/ 1994	7.322	3.839	11.161
Lesjöfors 3:34	Filipstad	Lesjöfors	Bergslagsgatan 6	1984	140		71
Smedjan 5	Forshaga	Forshaga	Tryckerigatan 7	1990	841	286	628
Orrby 1:199	Gruvs	Gruvs	Sveagatan 55	1977	371		326
Hagfors 2:174	Hagfors	Hagfors	Uddeholmsvägen	1929/ 1950	678	67	827
Sköllersta-Kärr 1:34	Hallsberg	Pålsboda	Köpmargatan 3	1978	865		555
Bofors 1:17	Karlskoga	Karlskoga	Storgatan 27	1915/ 1990	1.220	722	724
Hamnaren 5	Karlskoga	Karlskoga	Sandviksvägen 15	1966	229		145
Brisen 4	Karlstad	Karlstad	Sumnan/vindsgatan 8	1973	615	238	471
Fjädern 16	Karlstad	Karlstad	Kolvgatan 1A, Bromsgatan 4A	1991	2.763	1.585	2.905
Sågen 7	Karlstad	Karlstad	Lantvårsgatan 12	1940/ 1975	2.417	1.798	2.433
Tängen 15	Karlstad	Karlstad	Gjuterigatan 28	1991/ 1995	984	990	897
Väktaren 7	Karlstad	Karlstad	Västra Kyrkogatan 1	1929/ 1971	53	5.967	4.894
Kvästa 2:4	Lindesberg	Fellingsbro	Bergsvägen 35	1929	285	245	274
Svanen 17	Ludvika	Ludvika	Carlavägen 21-25	1988	3.101		3.214
Stranden 20:4	Mora	Mora	Hantverksgatan 14	1989	2.568		3.341
Merkurius 2	Nora	Nora	Rådmansgatan 15	142	714		713
Östura 2:76	Surahammar	Surahammar	Köpmargatan 16	1933/ 1990	388	570	394
Smedjan 3	Säffle	Säffle	Sundsgatan 23	1936	207	815	580
Myrbacka 232:3, 5, 7	Vansbro	Dala – Järna	Myrbacka 91	1992	362		185
Klas 11	Västerås	Västerås	Vasagatan 15–17/ Hantverkargatan 5	1955/ 1987	6.214	2.898	9.149
Klio 10	Västerås	Västerås	Norra Källgatan 17	1984/ 1998	2.708	50	2.549
Metallen 2	Årjäng	Årjäng	Sillegårdsvägen 10	1964	450		192
Kontrollanten 11	Örebro	Örebro	Skomaskingsgatan 2	1965/ 1991	6.168	3.115	4.544
Prästgården 12	Örebro	Örebro	Drottninggatan 18–20/ Kyrkogatan 3	1933/ 1970	384	99	5.739
Tälby 2:74	Örebro	Odensbacken	Örebrovägen 11	1944/ 1986	360		256
Tälby 2:75	Örebro	Odensbacken	Örebrovägen 7	1984	251		223
Mark							
Bengtsarvet 1:17	Falun	Falun	Grycksbo				
Larsarvet 4:14	Falun	Falun	Grycksbo				
Larsarvet 4:16	Falun	Falun	Grycksbo				
Mejeriet 17	Filipstad	Filipstad	Tingshusgatan 10 A				
Mejeriet 18	Filipstad	Filipstad	Tingshusgatan 10 B				
Storåsen 18	Forshaga	Forshaga	Storåsgatan 24				
Storåsen 19	Forshaga	Forshaga	Storåsgatan 22				
Nolgård 1:300	Hammarö	Hammarö					6
Brodalen 11:2	Lindesberg	Lindesberg	Siggebybytevägen 5, Brostorpsgatan 33, Mejerigatan 2				11
Västra Sälén 5:279	Malung	Malung	Taggsvarpsvägen 8				
Gruddbo 197:10	Mora	Mora					
Gruddbo 197:11	Mora	Mora					
Gruddbo 197:24	Mora	Mora					
Gruddbo 197:9	Mora	Mora					
Turlsten 4	Torsby	Torsby	Kyrkogatan 2				

Fastighetsbeteckning	Kom mun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm					Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	
Energin 6	Västerås	Västerås	Na Torrbytorp							
Skräddaren 4	Årjäng	Årjäng	Sveavägen 35							5
Tendern 16	Årjäng	Årjäng	Järnvägsgratan 5							
Tendern 4	Årjäng	Årjäng	Storgatan 30							
Törsjö 366	Örebro	Örebro	Törsjö 366							
Törsjö 389	Örebro	Örebro	Törsjö 389							
Marknadsområde Norr										
Butiksfastigheter										
Rostbrännaren 6	Sandviken	Sandviken	Hyttgatan 19	1966/ 1988	1.010		1.129		272	2.411 1.486
Bostadsfastigheter										
Hälsan 1	Haparanda	Haparanda	Torget 4, Köpmang 7, Storgatan 71	1929	1.785	250	627		179	2.841 2.253
Färgaren 3	Sollefteå	Sollefteå	Storgatan 37	1988	1.220	516			60	1.796 1.453
Kontorsfastigheter										
Aspen 16	Boden	Boden	Kyrkgatan 41	1976		1.299			40	1.339 1.378
Harads 9114	Boden	Hackås	Stationsvägen 2	1929		215			90	305 104
Gnistan 7	Bollnäs	Bollnäs	Långgatan 7	1972		1.697	303			2.000 1.455
Knuten 4	Härjedalen	Sveg	Fjällvägen 4	1991	302	350	285			937 747
Knuten 6	Härjedalen	Sveg	Jämtlandsgatan 3	1920	179	500				639
Viken 24:4	Härjedalen	Ytterhogdal	Ångevägen 4	1984		134				91
Börsen 1	Härnösand	Härnösand	Köpmangatan 9, Nybrogatan 1	1929	1.175	1.763	1.015			3.953 2.814
Kyrkostaden 1:716	Jöknokk	Jöknokk	Köpmarsgatan 19	1984		267				194
Örnen 10	Kalix	Kalix	Strandgatan 15	1986		1.236	100			966
Bollsta 6:35	Kramfors	Bollstabruk	Stationsvägen 1	1982		210				134
Braven 1	Luleå	Luleå	Köpmangatan 34, Stationsgatan 45	1987		7.107	304		104	8.533
Bergsjö Kyrkby 394	Nordanstig	Bergsjö	Storgatan 9	1965		187				170
Nordanbro 283	Nordanstig	Hassela	Nordanbrovägen 2	1991		561				456
Rösta 13:1	Nordanstig	Härnånger	Strömbrosvägen 2	1962		306	59			301
Hästen 2	Ockelbo	Ockelbo	Södra Åsgatan 42	1963	393	42	294			392
Nybyn 46:7	Robertfors	Ånäset	Skogatan 29	1990		331				236
Rostbrännaren 4	Sandviken	Sandviken	Hyttgatan 21	1963/ 1988		1.551				1.326
Åsen 6:39	Sandviken	Kungsgården	Sandbackagatan 3	1954	167	162				189
Löke 7	Skellefteå	Skellefteå	Torget 2, Nygatan 51, Malmhuset	1975		3.135	1.005	4.968	74	9.182 7.375
Lövångers Prästbord 18:4	Skellefteå	Lövånger	Kungsvägen 18	1930	292	310	24			626 367
Ostvik 1:31	Skellefteå	Ostvik	Bygatan 9	1980		180				120
Källaren 3	Sollefteå	Sollefteå	Storgatan 55	1962	619	1.082	132			1.833 1.690
Edsta 1:77	Sundsvall	Stöde	Gyllenvägen	1977	244	308				361
Nedansjö 3:67	Sundsvall	Stöde	Nedansjö	1975		100				69
Olympen 3	Sundsvall	Sundsvall	Storgatan 20, Bankgatan 8	1972		2.874	56			3.050
Stige 4:15	Sundsvall	Indal	Indalsvägen	1988		170				130
Melberg 5:3	Timrå	Ljustorp	Ljustorp	1978		130				84
Audumbla 4	Umeå	Umeå	Renmarkstorget 9	1982	642	1.100	223			1.965 2.492
Frånsta 1:53	Ånge	Frånsta	Frånstavägen 256	1955	115	232				202
Klostre 2:47	Ånge	Torpshammar	Torpshammar	1974		205				179
Berlin 8	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	Stora torget 2, Torggatan 1	1929		2.229				2.901
Björna-Långviken 1:138	Örnsköldsvik	Långviksmon	Långviksmon, Lomvägen 5	1953	99	152				114
Hörnett 46:1	Örnsköldsvik	Domsjö	Hörnetvägen 10	1968		161	44			272
Norrgräsjö 3:45:3:68	Örnsköldsvik	Gideå	Skollärvägen 17	1962	80	131				211 90

Kopparslågaren 3	Östersund	Östersund	Samuel Permangata 9	1954	990	3.766	342	5.098	3.935
<i>Mark</i>									
Furuskogen 2:73	Skellefteå	Skellefteå							
Furuskogen 2:74	Skellefteå	Skellefteå							
Furuskogen 2:75	Skellefteå	Skellefteå							
Furuskogen 2:76	Skellefteå	Skellefteå							
Furuskogen 2:77	Skellefteå	Skellefteå							
Furuskogen 2:78	Skellefteå	Skellefteå							
Furuskogen 2:79	Skellefteå	Skellefteå							
Furuskogen 2:80	Skellefteå	Skellefteå							
Furuskogen 2:81	Skellefteå	Skellefteå							
Furuskogen 2:82	Skellefteå	Skellefteå							
Petersburg 4	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	Nygatan 9						15

Marknadsområde Syd

Butiksfastigheter

Ryttaren 13	Hässelholm	Hässelholm	Godtemplargatan 3 A–C	1972/ 1995	1.248	343	3.131	4.722	3.786
Vakten 1	Jönköping	Jönköping	Bataljongsatan 4	1996			3.240	3.240	3.309
Bjärred 14:11	Lomma	Bjärred	Vikingsvägen 1	1971/ 1991		1.706	3.322	5.028	5.534
Köpmannen 2 / Trädgårdsmästaren	Nybro	Nybro	Hornsgatan	1964			2.242	2.928	1.831
Lönnen 12	Nybro	Nybro	Salutorget 9	1975		830	5.361	6.191	4.354
Forsheda 3:31	Värnamo	Värnamo	Brogatan 4	1984		205	449	654	458
Nederled 2:63	Värnamo	Kloster	Mått Johanssonsväg 30	1934/ 1976	120		659	779	497
Ljungedal 5	Växjö	Växjö	MörnersVäg 112	1966/ 1971			3.082	3.082	915
Ljungdahl 2	Växjö	Växjö	Ljungadalsgatan 6	1966/ 1978		432	1.750	2.182	1.727
Knut 15	Ystad	Ystad	St. Östergatan 11	1981		145	280	425	597

Bostadsfastigheter

Bokhandeln 2	Eksjö	Eksjö	S. Storgatan 11	1929		575	234	1.490	997
Olloborren 1	Helsingborg	Helsingborg	Bjäreatan 12	1938/ 1993	2.022			2.022	1.528
Ryttaren 8	Hässelholm	Hässelholm	F.Avenyn 5-7	1972/ 1995	4.506		3.205	7.711	7.080
Slägan 5	Jönköping	Huskvarna	Kungsgatan 37	1954		497	268	1.801	1.344
Köpmannen 9	Jönköping	Gränna	Brahagatan 35	1955	421	235	225	881	599
Kungsör 4	Karlshamn	Karlshamn	Drottningatan 61/ Kyrkogatan 17	1929	1.634	515	188	2.337	1.708
Rysby 3:23	Ljungsby	Rysby	Storgatan 9	1954	450	365	115	930	501
Gamen 3	Trelleborg	Anderslöv	Landsvägen 36	1950		265		639	552

Hotell

Visjön 1:4	Lessebo	Kosta	Skogshemmet	1950 / 1992	1.613			1.613	360
Hotellet 2	Vetlanda	Vetlanda	Torget	1935				2.863	1.284

Industrifastigheter

Tollstorp 1:380	Gnosjö	Gnosjö	Kungsgatan	1968/ 1978			6.081	6.081	1.088
Vågskålen 3	Jönköping	Jönköping	Huskvarnavägen 40	1949/ 1983		4.675	387	15.706	8.047
Skruben 7	Kalmar	Kalmar	Franska vägen 15	1981/ 1986			915	915	263
Skruben 9	Kalmar	Kalmar	Franska vägen 19	1988		159	200	1.219	518
Strömma 1:1 mfl	Karlshamn	Karlshamn	Strömmavägen	1929/ 1950		1.901	474	18.000	6.999
Cementen 4	Kristianstad	Kristianstad	Industrigatan 11	1989/ 1991			1.200	1.200	1.916
Plattan 4	Kristianstad	Kristianstad	Isolator vägen 5	1991			1.328	1.328	446
Ventilen 10	Kristianstad	Kristianstad	Mossvägen 6	1980			900	900	440
Kvartsen 6	Lund	Lund	Skiftesvägen 25	1988		302		2.917	1.844
Bjurö 11	Malmö	Malmö	Bjurögratan 35	1970				5.826	1.499
Böttö 5	Malmö	Malmö	Kosterögratan 5	1964/ 1993		2.468		11.539	6.198

Fastighetsbeteckning	Kom mun	Ort	Adress	Byggnr/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm					Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Lager	
Cementen 4	Malmö	Malmö	Barlastgatan	1982		1.250	650		1.812	397
Eggegrund 6	Malmö	Malmö	Hemsögatan 10	1983		2.082			5.955	4.082
Hammen 22:190	Malmö	Malmö	Saxgatan 4	1965		1.340			2.000	1.088
Holmögaddi 3	Malmö	Malmö	Bjurögatan 26	1969		1.367			9.510	10.877
Holmögaddi 4	Malmö	Malmö	Bjurögatan 28	1969		2.484			11.682	5.862
Kajan 37	Malmö	Malmö	Lirhamnsvägen 106	1929/ 1990		4.166			11.452	6.446
Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Cypressvägen 12	1970		754			3.188	1.522
Smörbollen 52	Malmö	Malmö	Pinjegatan 5	1977		271			2.395	795
Speditionen 1	Malmö	Malmö	Lodgatan	1992		992			3.955	2.488
Storbådan 2	Malmö	Malmö	Ulvögatan 10	1973		527			2.700	1.179
Storbådan 4	Malmö	Malmö	Hemsögatan 18	1973		411			2.160	984
Storbådan 5	Malmö	Malmö	Hemsögatan 14	1973		1.379			11.480	5.765
Svinbådan 4	Malmö	Malmö	Brännögatan 9	1961		418			1.173	671
Svinbådan 5	Malmö	Malmö	Tärnögatan 3	1963		220			2.470	664
Kontorsfastigheter										
Moheda 4:43	Alvesta	Moheda	V. järnvägsgratan 1	1929	219	210			79	508
Uttern 12	Alvesta	Alvesta	Storgatan 12	1930	230	789				1.019
Billesholms Gård 1:59	Bjuv	Billesholm	Storgatan 5	1976		182				182
Löttorp 1:16	Borgholm	Löttorp	Löttorpsvägen	1957	85	530	275			890
Arlöv 21:44	Burålv	Arlöv	Lundavägen 13	1935	199	328				527
Apoteket 2	Eksjö	Eksjö	Nybrogatan 4	1929/ 1963	537	1.009	206			1.752
Läkaren 1	Eksjö	Mariannelund	Torget	1960		616	114			730
Kalvamo 1:77	Emmaboda	Brokulla	Bruksgratan 11	1961		180				122
Klövern 1	Emmaboda	Emmaboda	Nygatan 16	1990	354	419				773
Banknamnen 6	Eslöv	Eslöv	Stora Torg 15	1959		841				841
Ölmestad 19:2	Gislaved	Reifele	Torget	1980	163	354				517
Hillerstorp 4:18	Gnosjö	Hillerstorp	Storgatan 5	1976		266				359
Baggån 3	Helsingborg	Ödåkra	Centralgatan 10	1968		686				776
Lerkruket 4	Helsingborg	Vallåkra	Vallåkravägen 30	1980		245				198
Månviolen 1	Helsingborg	Påarp	Lokbräregatan 24	1978		176				135
Najaden 14	Helsingborg	Helsingborg	Drottninggatan 7-9	1900 / 1995		11.323	1.298		821	13.442
Terminalen 5	Helsingborg	Helsingborg	Järnvägsgratan 2	1993		5.415				5.415
Arkitekten 3	Hultsfred	Hultsfred	Bryggerigatan 7	1982		290	87			441
Hägelåkra 3:48	Hultsfred	Mälilla	Vetlandsvägen 2	1967		190				206
Mörlanda 1:103	Hultsfred	Mörlanda	Stationsgatan 1	1967	258	230	97			585
Hästveda 106:13	Hässleholm	Hästveda	Ö. järnvägsgratan 6	1973		192				121
Hästveda 96:2	Hässleholm	Hästveda	Ö. järnvägsgratan 2	1969		284				229
Kopparslagaren 6	Hässleholm	Hässleholm	Frykholmsgatan 4	1980		2.670	465			3.135
Sösdala 73:9	Hässleholm	Sösdala	Bankgratan 1	1929	303	463	145			911
Tuneberga 5:5	Höganäs	Jönstorp	Jönstörpsvägen 45	1974		214				241
Rosengård 7	Jönköping	Gräna	Brahagatan 51	1970		1.250				1.405
Välviljan 5	Jönköping	Huskvarna	Drottninggatan 14	1957	202	429				631
Guldsmeden 8	Kalmar	Kalmar	Storgatan 15	1973		1.311				1.311
Äldermannen 24	Kalmar	Kalmar	Storgatan 25	1970		4.300	227			4.553
Göteborg 8	Karlshamn	Karlshamn	Drottninggatan 56	1937	237	882	129			1.248
Hammarby 1:187	Karlskrona	Jämsjö	V Stationsvägen	1976		232				150
Boken 7	Klippan	Ljunghed	Storgatan 6	1959	80	267				347
Harolden 1	Klippan	Klippan	Storgatan 38	1974		1.521				962
Erik Dahlberg 16	Landskrona	Landskrona	Järnvägsgratan 9	1953	1.363	1.562				2.925

Torstensson 9.10	Landskrona	Landskrona	Eriksgratan 124–126	1929/ 1979	805	805	805	630
Väga 21	Lessebo	Hovmanstorp	Storgatan 69	1960	233	368	310	310
Kometen 5	Ljungby	Ljungby	Föreningsgratan 4	1958/ 1990	1.022	1.221	41	2.537
Lidhult 12.1	Ljungby	Lidhult	Storgatan 42	1940	173	89		262
Lidhult 14.6	Ljungby	Lidhult	Storgatan 36	1984	225	225	192	115
Stenbacken Nedre 10	Ljungby	Ljungby	Storgatan 8	1929/ 1977	1.724	1.724	1.471	1.471
Torg 1.146	Ljungby	Lagan	Storgatan 35	1975	159	159	171	171
Torpa 1.22	Ljungby	Annerstad	Torpa	1977	85	85	18	18
Företaget 8	Lund	Lund	Företagsvägen 28	1984	2.465	2.465	308	2.334
Jöns Petter Borg 13	Lund	Lund	Råbyholms Alle	1992	660	660	500	933
Verkstaden 5	Lund	Lund	Annedalsvägen 7– 9	1973/ 1989	5.155	5.155	1.858	6.473
Kullen 5	Malmö	Malmö	Tärnögratan 4	1962/ 1981	4.870	4.870		6.049
Pledal 27	Malmö	Malmö	Videdalsvägen 1	1963/ 1978	362	362	414	414
Svavlet 4	Malmö	Malmö	Emilstorpsgratan 24	1975	870	870	430	661
Söderhavet 5	Malmö	Malmö	Elbegatan 5	1992	1.600	1.600	148	1.492
Söderhavet 6	Malmö	Malmö	Carlsgratan 66	1938/ 1998	1.400	1.400		1.798
Vildanden 7	Malmö	Malmö	Geijersgratan 4-8	1967/ 1970	5.613	5.613		3.319
Vildanden 8	Malmö	Malmö	Geijersgratan 4	1967/ 1970	3.197	3.197		2.657
Apollo 6	Nybro	Nybro	Storgatan 5/ Fabriksgatan 2	1955	901	251	1.473	1.033
Köpmannen 3	Nybro	Nybro	Storgatan 2	1992	1.615	1.583	3.198	2.081
Venus 16	Nybro	Nybro	Nya Stationsgratan 2–16	1929/ 1955	493	2.473	861	3.827
Banken 3	Nässjö	Nässjö	Rådhusgratan 21	1970	415	3.370	515	4.300
Holje 6:191	Olofström	Olofström	Ö. Storgatan 11A–B	1958	420	1.103	250	1.773
Fiskalen 14	Osby	Osby	Esplanadgratan 3	1950	749	749	1.004	789
Lejonet 15	Oskarshamn	Oskarshamn	Postmästaregratan 8	1967	4.094	4.094	44	3.383
Lejonet 16	Oskarshamn	Oskarshamn	Postmästareg 10–12	1969	1.409	1.002	2.411	2.696
Maghult 2:305	Oskarshamn	Kristdala	Haggratan 2	1967	415	415	298	298
Älvehult 1:195	Oskarshamn	Piskallavik	Kustvägen 53–55	1963	190	190	184	184
Frans 6	Ronneby	Ronneby	Kungsgratan 9	1978	1.537	177	1.714	1.412
Hoby 1.5	Ronneby	Bräkne Hoby	Häradsvägen 18	1979	390	390	315	315
Nils 9	Ronneby	Ronneby	Östra Torggratan 1	1990	2.898	2.898	3.286	3.286
Västra Hallen 1.41	Ronneby	Hallabro	Ronnebyvägen 43	1970	115	210	325	197
Tågarp 3:108	Svalöv	Tågarp	Riksvägen 30	1962	331	521	335	335
Kråftan 7	Sävsjö	Sävsjö	Storgatan 1	1939/ 1972	743	1.483	98	2.324
Vrigstad 3:12	Sävsjö	Vrigstad	Jönköpingsvägen 4	1929/ 1960	485	1.132	843	843
Falken 7 & 8	Sölvesborg	Sölvesborg	Stortorget 11/ Rundgratan 1	1929	906	1.326	878	878
Linneryd 5:2	Tingsryd	Linneryd	Kyrkvägen 22	1970	302	302	184	184
Örjan 19	Tingsryd	Tingsryd	Dackegratan 18	1971/ 1989	986	1.780	241	2.952
Torsås 56:12	Torsås	Torsås	N. Tångvägen 1	1986	190	190	175	175
Oden 11	Tranås	Tranås	Storgatan 41	1979	318	2.795	3.113	2.758
Herkules 34	Trelleborg	Trelleborg	Algatan 21	1970	221	4.161	30	3.484
Torp Östra 31:37	Trelleborg	Trelleborg	Corfitz Beck-Frisligatan 10	1967	92	115	207	170
Lenhovda 5:27	Uppvidinge	Lenhovda	Storgatan 30	1973	240	240	259	259
Rådhuset 7	Uppvidinge	Åseda	Olofsgatan 4	1966	298	298	313	313
Älgåhult 4:28	Uppvidinge	Älgåhult	Kullavägen 6	1932	125	172	297	202
Norsen 4	Vageryd	Skillingaryd	Storgatan 6	1953	251	811	1.062	1.198
Kärnan 4	Vageryd	Vageryd	Järnvägsgratan 1	1974	833	833	976	976
Höllviken 7:79	Vellinge	Höllviken	Falsterbovägen 87	1967	461	461	647	647
Banken 14	Vetlanda	Vetlanda	Storgatan 4	1929	1.484	2.268	140	3.539
Broby 52.2	Vetlanda	Landsbro	Sävsjövägen 3-5	1950/ 1966	372	396	873	535
Trasten 2	Vimmerby	Vimmerby	Sevedgratan 34	1978	1.560	40	1.600	975
Bredaryd 10:4	Värnamo	Bredaryd	Storgatan 14	1964	189	296	589	352
Lejonet 21	Värnamo	Värnamo	Storgatsbacken 23	1961	71	3.349	66	3.287
Banken 1	Västervik	Västervik	Hanngratan 42	1929	272	722	20	633

Fastighetsbeteckning	Kom mun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm					Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	
Elefanten 1	Växjö	Växjö	Rådjursvägen 2	1975		1.491	811		340	2.642 1.585
Ljungåsa 16.7	Växjö	Lammhult	Köpmannagatan 5	1969	419	337				756 486
Numnan 7	Växjö	Växjö	Bäckgatan 17–19	1979	150	8.316	1.736		1.205	11.407 10.970
Stenbrohults-Gölsnult 1.43	Älmhult	Liatorp	Albogatan 13	1955	351	84				435 214
Mark										
Bläsinge 5.23	Borgholm	Borgholm								
Gårö 1.541	Gnosjö	Gnosjö								
Flahult 2:348	Jönköping	Jönköping	Örnabergsvägen 13							
Ljung 1.28 m.fl	Klippan	Klippan	Skärålid							
Krukskarvan 6	Malmö	Malmö	Flintyvegatan 6							
Påskbuketten 7	Malmö	Malmö	Hästvägen 4B							
Malmback 2:118,115	Nässjö	Nässjö	Malmback 2:118, 115							
Sjöfall 1:85,1:180	Nässjö	Nässjö								
Gyllebo1.288	Simrishamn	Simrishamn								
Rörum 23:228	Simrishamn	Simrishamn								
Agerum 9:25m.fl	Sölvesborg	Sölvesborg								
Helmershus 6.5	Värnamo	Värnamo	Bänktornarv. Åminne							
Marknadsområde Väst										
Butiksfastigheter										
Hovmästaren 8	Falköping	Floby	Storgatan 52	1960		470				470 301
Kortedala 99.2	Göteborg	Göteborg	Peterkattsgatan 2-4	1959			950			950 523
Gjutaren 1	Halmstad	Halmstad	Nyhems Torg 8	1983 / 1989		475	2.481			2.956 3.656
Klingberget 7	Halmstad	Halmstad	Stortorget	1960 / 1991		2.988	4.031			7.019 8.308
Ladan 3	Skara	Skara	Storsvängen 3	1987 / 1989			4.609			4.609 1.392
Stenung 3:172	Stenungsund	Stenungsund	C W Borgs Väg 4	1966		556	177	93		826 475
Köpmannen 30	Tibro	Tibro	Centrumgatan 6	1973		580	1.491	24		2.095 1.617
Ekoxen 1	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	1970		1.348	2.208			3.556 2.570
Ekoxen 2	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	1973		95	618			713 390
Gullriset 2 och 3	Trollhättan	Trollhättan	Göteborgsvägen 31	1955			1.051			1.051 529
Kuröds Tegar 2	Uddevalla	Uddevalla	Kurödsvägen	1978			1.878			1.878 666
Linkärven 4	Uddevalla	Uddevalla	Lingatan 4	1987			3.100			3.100 1.168
Ärlan 1 o 2	Vara	Vara	Stora Torget/ Drottninggatan 7	1968/ 1990	575		1.350			1.925 1.216
Källeberg 7:18	Vänersborg	Brälenda	Storgatan 21	1965		386	660			1.046 549
Timjan 4	Vänersborg	Vänersborg	Edsgatan 18	1965		635	921			1.556 1.346
Bostadsfastigheter										
Tummarp 1:66	Borås	Dalsjöfors	Storgatan 25	1952	568	210	162		85	1.025 710
Agaten 7	Falköping	Falköping	Sigurds Kochs Gata 6	1960	376				14	390 256
Alroten 15	Falköping	Stenstorip	Storgatan 56	1992	310					310 230
Älvared 4:163	Falköping	Åsarp	Centrumvägen 36	1909	214					214 145
Gästgivaren 10	Falköping	Falköping	Parkgatan 18	1943	919		90			1.009 668
Linden 12	Falköping	Floby	Centralgatan 1	1957	1.869		233		77	2.179 1.293
Linden 17	Falköping	Floby	Kungsgatan 1	1960	1.417				40	1.457 929
Muraren 9	Falköping	Falköping	Sigurds Kochs Gata 14	1961	373					373 235
St Botvid 14	Falköping	Falköping	Botvidsgatan 37	1950	632		685			1.317 555
St Botvid 4	Falköping	Falköping	S:a Olofsgatan 48	1930	226					226 133
Svalörten 5	Falköping	Floby	Smältbäcksv 3	1946	123					123 86
Hova 1:26	Gullspång	Gullspång	Ålgårsvägen 5–7	1938	766					766 516

Garnlestaden 49	Göteborg	Göteborg	Brahegatan 5–9	1972	6 655	3 480	850	78	11 063	9 987
Nittebo 1:109	Hylte	Hyltebruk	Källgatan 9	1990	150				150	92
Nittebo 1:49	Hylte	Hyltebruk	Storgatan 48	1990	147				147	92
Nittebo 1:81	Hylte	Hyltebruk	Storgatan 44	1991	147				147	92
Stora Hässelhult 3:5	Hylte	Hyltebruk	Jonsbogatan 11	1990	150				150	90
Västra Hylte 1:120	Hylte	Hyltebruk	Kanalgatan 10	1990	147				147	92
Västra Hylte 1:187	Hylte	Hyltebruk	Skolgatan 18	1989	150				150	88
Västra Hylte 1:42	Hylte	Hyltebruk	Ildrottsgatan 12	1989	150				150	92
Västra Hylte 1:45	Hylte	Hyltebruk	Skolgatan 22 C–D	1989	140				140	85
Västra Hylte 1:50	Hylte	Hyltebruk	Skolgatan 22A–B	1989	150				150	89
Västra Hylte 1:84	Hylte	Hyltebruk	Skolgatan 11 C–D	1989	140				140	82
Örnabäckshult 1:136	Hylte	Hyltebruk	Algatan 10	1990	150				150	91
Örnabäckshult 1:159	Hylte	Hyltebruk	Landerydsvägen 34	1990	150				150	92
Örnabäckshult 1:183	Hylte	Hyltebruk	Algatan 16	1990	150				150	92
Örnabäckshult 1:371	Hylte	Hyltebruk	Landerydsvägen 27	1990	150				150	92
Örnabäckshult 1:477	Hylte	Hyltebruk	Stenhugaregatan 15	1990	150				150	92
Örnabäckshult 1:83	Hylte	Hyltebruk	Bäckgatan 13	1990	150				150	92
Örnabäckshult 1:88	Hylte	Hyltebruk	Landerydsvägen 25	1990	140				140	86
Örnabäckshult 1:93	Hylte	Hyltebruk	Landerydsvägen 11	1990	140				140	89
Örnabäckshult 1:124	Hylte	Hyltebruk	Landerydsvägen 15	1990	150				150	93
Backsippan 14	Mark	Kinna	Andra Hedäkersgatan	1992	305				305	282
Ejdern 14, kinna 24:161	Mark	Kinna	Boråsvägen 8	1992	348				348	216
Planeten 7	Skara	Skara	Skaraborgsgatan 34 F	1929/ 1983	1 347	193		26	1 566	1 032
Berglunda 5:4	Skövde	Tidan	Skövdevägen 27	1975	354				354	236
Lerdala 2:23, 2:46	Skövde	Lerdala	Sjövägen 3A–13B	1992	1 880				1 880	1 196
Närlanda 4:40	Skövde	Tidan	Skövdevägen 10	1992	432				432	282
Skultorp 36:1	Skövde	Skultorp	Klastorpsvägen 1	1961/ 1978	1 042		187	10	1 239	830
Köpmannen 26	Tibro	Tibro	Stora Torget 8	1986	1 346	1 034	742	147	3 269	2 699
Maskinisten 13	Tibro	Tibro	Högåsgatan 2 G–M	1991	365				365	269
Senapen 8 o 16	Tibro	Tibro	Ångstråtgatan 9 A–B, 11 A–B	1988	416				416	290
Alfhern 11	Tidaholm	Tidaholm	Telefontgatan 4	1960	594	268	192		1 054	675
Idun 5	Tidaholm	Tidaholm	Norra Kungsvägen 5	1984	1 403	1 051		19	2 473	2 109
Byggmästaren 5	Töreboda	Töreboda	Norra Torgg 10, Östra Torgg 11–12	1990	1 096	94	220		1 410	866
Plåtslagaren 9	Töreboda	Töreboda	Friggagatan 5-7, St.Bergsgatan 4	1947/ 1992	1 849				1 849	1 254
Rönnen 11	Töreboda	Töreboda	St. Bergsgatan 20	1957	821	100	76	40	1 037	558
Sotaren 12	Töreboda	Töreboda	Vadsbogatan 10 A.B - 12 A.B	1990	972			31	1 003	707

Hotell

Baggatornten 6:1	Härryda	Hindås	Hjortviken	1937	4 079				4 079	3 765
Gästgivaren 3	Lidköping	Lidköping	Gamla Stadens Torg 1-3	1929	155				4 275	2 382

Indstri

Reparatören 6	Falkenberg	Falkenberg	Oktanvägen 3	1979/ 1989			400	548	948	309
Strandbygget 1	Falkenberg	Falkenberg	Kvekatorpsvägen	1970				4 720	4 720	1 099
Ågir 32	Falköping	Falköping	Bargatan 2–4	1929/ 1988		1 159		3 189	4 348	1 439
Kärra 11:110	Göteborg	Göteborg	Ellesboväg 101	1968				7 822	7 822	1 673
Sävenås 170:9	Göteborg	Göteborg	von Utfällsgatan 12	1929/ 1955		650		7 846	8 496	2 585
Berg 1:45, 1:52	Lerum	Stenkullen	Färgvägen 8	1980		45		2 236	2 281	712
Öslands 10:68,10:82	Lerum	Stenkullen	Snickarevägen	1960/ 1983		168		8 317	8 485	2 399
Ulsesöd 1:212	Lysekil	Lysekil	Lysekils Företagshotell	1975				9 833	9 833	2 556
Hylsan 3	Mariestad	Mariestad	Förrådsatan 34	1980				4 210	4 210	1 469
Skruven 3	Mariestad	Mariestad	Hammaråsnedsgatan 24	1977				2 481	2 481	410
Lexby 11:14	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4	1956/ 1981				19 656	19 656	4 830
Sporren 5	Skara	Skara	Vallgatan 42	1940/ 1978				16 353	16 353	2 565

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggnr/ Ombår	Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industrilager	Uthyrningsbar yta, kvm		
										Projekt	Total yta	Hyresvärde
Skövde 4:160	Skövde	Skövde	Mariestadsvägen 98-100	1976/ 1989		588	1.276		2.090		3.954	2.036
Stenung 1:25.1:26	Stenungsund	Stenungsund	Uddevallavägen 3-5	1961			550		0		550	264
Stenung 1:33	Stenungsund	Stenungsund	Uddevallavägen 7-9	1929	50		120		30		200	95
Stenung 1:66	Stenungsund	Stenungsund	Ångsvägen 7	1976/ 1983		1.182			2.303		3.485	2.100
Tanumshede 2:39 m.fl	Tanum	Tanum	Storemyrsvägen 43	1972/ 1987					19.016		19.016	8.049
Stolen 1	Tibro	Tibro	Fabriksgatan 4	1987		200			7.101		7.301	1.742
Drivhjulet 3	Trollhättan	Trollhättan	Kardavägen 65	1989					1.700		1.700	724
Hörnstenen 5	Trollhättan	Trollhättan	Installatörvägen 1-3	1978/ 1989					1.664		1.664	600
Kugghjulet 2	Trollhättan	Trollhättan	Kardavägen 62	1991					1.500		1.500	600
Kuröd 4:86	Uddevalla	Uddevalla	Brunnenmyrsvägen 4	1976 / 1990					5.290		5.290	2.686
Svanebergsskyckan 4	Uddevalla	Uddevalla	Svensbergsvägen 4	1988					1.909		1.909	772
Töfta 10:18	Varberg	Varberg	Länsväg 845/pl. 3000	1968					2.283		2.283	1.419
Fregatten 21	Vänersborg	Vänersborg	Industrigatan 8	1945/ 1967		840			6.142		6.982	2.131
Kontorsfastigheter												
Utby 1:20	Ale	Älvängen	Göteborgsvägen 93	1929	200	237					437	1.083
Utby 3:61	Ale	Älvängen	Göteborgsvägen/Tingsvägen 2	1979/ 1993	288	462					750	678
Pomona 9	Borås	Borås	Österlånggatan 45	1962	692	2.647					3.339	3.756
Ålvared 4:93	Falköping	Åsarp	Centrumvägen	1979		146					146	104
Gästgivaren 8	Falköping	Falköping	S:t Olofsgatan 5	1929	623	399	534				1.556	961
Klockaren 11	Falköping	Falköping	Storgatan 11-13	1929	627	2.081	247				2.955	2.639
Rådmannen 1, 2, 3	Falköping	Falköping	Stora Torget	1973/ 1986	973	3.425	1.797		800		6.995	3.795
Färgelanda Prästgård 1:349	Färgelanda	Färgelanda	Centrumvägen 6	1977		286					286	311
Garnlestad 2:8	Göteborg	Göteborg	Hornsgatan 1	1929/ 1966		16.826					16.826	15.250
Gårdsten 41:1	Göteborg	Göteborg	Rannebacken pl. 1630	1935/ 1960		288	31				319	237
Brovakten 4 och 7	Halmstad	Halmstad	Storgatan 20	1929/ 1964	630	1.968	95				2.693	2.877
Finsmeden 5	Halmstad	Halmstad	Ryttarevägen 18	1986		1.997			1.815		3.812	1.683
Hagen 1	Halmstad	Oskarström	Sulfitvägen 41-43	1977		795	380				1.175	798
Hjärtat 1	Halmstad	Halmstad	Storgatan 15	1978		2.895	961		51		3.907	4.016
Klingberget 6	Halmstad	Halmstad	Hamngatan 11	1970		3.989					3.989	3.808
Lynåkra 4:34	Halmstad	Halmstad	Kvarnviden 2	1975		150					150	131
Sjömanshuset 1	Halmstad	Halmstad	Bredgatan 2	1920/ 1992		1.691			1.565		1.691	1.700
Kindbogrården 1:111	Härbyda	Mölnlycke	Metallvägen 5	1985		1.703					3.268	1.476
Hälsan 1	Karlsborg	Karlsborg	Smedjegatan 15	1988		530					530	265
Krabbetornet 1 och 35	Kungälv	Kungälv	Västra Gatan 84-86	1938/ 1984	430	1.052					1.482	1.094
Lerum 32:1	Lerum	Lerum	Hedlunds Backe 1A	1991		1.042					1.042	767
Castor 5	Lidköping	Lidköping	Källandsgatan 2	1959		899					899	472
Södra Hamnen 13:3	Lysekil	Lysekil	Rosviksgatan 5	1959/ 1983	598	1.436					2.034	1.545
Hunden 3, 4	Mariestad	Mariestad	Nya torget 1-3, Kommunisterg.12, Österlänngg. 3:14,16	1988	1.108	223	3.388				4.719	3.616
Staren 8	Mariestad	Mariestad	Nygatan 14	1957/ 1972	86	2.006					2.092	1.908
Fritsla 3:53	Mark	Fritsla	Föräggarevägen 36	1940	123	185					308	204
Köpmannen 15:16	Mark	Kinna	Boråsvägen 32	1943/ 1968	206	732	324				1.262	901
Mekanikern 1	Mark	Kinna	Boråsvägen 50 / Fritslavägen	1957/ 1975	2.150	2.150	164				2.314	2.728
Öxabäck Storm 1:114	Mark	Öxabäck	Överlidavägen 5A	1989		246					246	358
Krokstad Sandåker 1:46	Munkedal	Hedekas	Centrum	1973	288	519					807	438
Vasjö 1:108	Munkedal	Hällevadsho	Norra Bohusvägen 2A	1975	230	128					358	219
Planeten 5	Skara	Skara	Skaraborgsgatan 34 A-E	1978	2.388	2.139	1.741				6.268	4.532
Falltskären 2	Skövde	Skövde	Södra Trängallen 1	1990		545					545	317
Skultorp 1:58	Skövde	Skultorp	Kommunalhusplan 2/Vibogatan 1	1979	1.400	1.675			254		3.329	2.198

Vård 1	Skövde	Skövde	Kungsgatan 18	1980	9 095	254	154	9 503	7 536
Munkeröd 1:61	Stenungsund	Stenungsund	Munkerödsvägen 4	1990	1 496		923	2 419	1 286
Svanen 1	Strömstad	Strömstad	Parkgatan 4	1932	337			1 887	1 787
Diana 8	Trollhättan	Trollhättan	Kungsgatan 51	1956	1 765	630	233	4 232	3 425
Merkurius 4 o 9	Trollhättan	Trollhättan	Storgatan 48-50	1958/ 1987	790	5 732		6 522	3 895
Advokaten 1	Töreboda	Töreboda	Norra Torggatan 7	1985	839	260		2 125	1 835
Barken 6	Uddevalle	Uddevalle	Junogatan 9	1990	3 781			3 781	2 403
Bastionen 28	Uddevalle	Uddevalle	Bastionsgatan 40/				50	7 116	5 977
			Strömsstadsvägen 41	1960/ 1989	7 066			4 055	3 350
Bilde 12	Uddevalle	Uddevalle	N. Drottninggatan 10	1965	3 447	608		1 732	2 623
Solbacken 10	Uddevalle	Uddevalle	Silentsvägen 4 B	1990	1 732		14	661	565
Konvaljen 6	Vänersborg	Vänersborg	Östergatan 20	1970	100	547		3 257	3 081
Misteln 24	Vänersborg	Vänersborg	Drottninggatan 10	1929	3 257			2 372	2 018
Resedan 16	Vänersborg	Vänersborg	Kungsgatan 7	1965	1 453	919		2 408	2 028
Börsen 2 o 3	Ärnål	Ärnål	Kungsgatan 12-14	1940/ 1961	232	588			

Mark									
Kroken 6	Alingsås	Alingsås							
Svalörten 6	Falköping	Falköping							
Torrevalle 1:8 m.fl	Falköping	Falköping							1
Amhult 2:15	Göteborg	Göteborg							
Angered 80:1	Göteborg	Göteborg	St. Holmen 2/ Åsperedsgatan 17						
Angered 80:2	Göteborg	Göteborg	Åsperedsgatan 19						8
Gårdsten 41:3	Göteborg	Göteborg							
Gårdsten 53:2	Göteborg	Göteborg	Kummingatan 7						
Gårdsten 53:3	Göteborg	Göteborg	Kummingatan 5						
Kärra 91:1	Göteborg	Göteborg	Orrekulla industriområde						
Klappa 1:75	Kungsbacka	Åsa							
Klappa 1:76	Kungsbacka	Åsa							
Klappa 1:77,79,90,91	Kungsbacka	Åsa							
Klappa 1:81	Kungsbacka	Åsa							
Klappa 1:87	Kungsbacka	Åsa							
Klappa 1:88	Kungsbacka	Åsa							
Öslanda 10:84	Lerum	Lerum	Stenkullen						
Aratorp 3:17,20:85	Mark	Kinna	Krusgårdsvägen 12						
Fritsla 7:7	Mark	Fritsla	Klevliden 12						
Torreby 3:54	Munkedal	Munkedal							
Nösund 1:176	Orust	Orust							
Brälland 2:31	Stenungsund	Stenungsund							
Stenung 1:45	Stenungsund	Stenungsund	Såvgatan 3						
Tranemo 1:29	Tranemo	Tranemo							
Ekoxen 3	Trollhättan	Trollhättan							
Ekoxen 4	Trollhättan	Trollhättan							
Bilde 2	Uddevalle	Uddevalle	Kilbäcksgatan 13-15						269
Ryd 2:17	Varberg	Varberg	lyttens Väg 6						
Ryd 2:30	Varberg	Varberg	lyttens Väg 9						
Ryd 2:44	Varberg	Varberg	Sjöstigen 4						
Ryd 2:45	Varberg	Varberg	Sjöstigen 6						
Spannarp 23:19	Varberg	Varberg							8

Fastighetsbeteckning	Kom mun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm				
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager
									Projekt
									Total yta
									Hyresvärde

Marknadsområde Öst

Affär

Forbonden 4	Botkyrka	Botkyrka	Fittja Centrum	1972		4.427	5.309		545	10.281	12.048
Nollplanet 12	Eskilstuna	Kloster	Mått Johanssons Väg 30	1990			2.010			2.010	1.170
Diagonalen 1	Huddinge	Huddinge	Geometrivägen 3–7	1989		2.704	3.765		161	6.630	5.731
Midas 5 Brf	Stockholm	Stockholm	Mälartorget 15/ L.Nygataen 16	1929/ 1979			1.186			1.186	1.903
Tackjärnet 3	Stockholm	Stockholm	Karlsbodavägen 12	1988			1.010		750	1.760	1.173
Fogden 6	Täby	Täby	Fogdevägen 4	1987		4.418	5.270		881	10.569	6.193

Bostad

Blå Jungfrun	Borgholm	Byerum	Löttorp	1936/ 1995	1.630		370			2.000	2.066
Notstället 8	Eskilstuna	Eskilstuna	Heljestrandsgatan 1	1951/ 1990	1.624					1.624	1.293
Stockrosen 12	Eskilstuna	Eskilstuna	Rådhusorget 5	1932	2.490		590		262	3.342	2.096
Svalan 31	Eskilstuna	Eskilstuna	Intagsgatan 20	1945	1.032					1.032	738
Valfisken 11	Eskilstuna	Eskilstuna	Smedjegatan 29-31/								
			Drottninggatan 18	1982	3.392		488		316	4.196	2.900
Staven 1	Solna	Solna	Solnavägen 55	1938/ 1993	951		530			1.481	1.402

Hotell

Centrum 131	Enköping	Enköping	Stora Torget, Källgatan 11	1977/ 1995		1.471		1.580	164	3.215	2.364
-------------	----------	----------	----------------------------	------------	--	-------	--	-------	-----	-------	-------

Industri

Ekhagen 4	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsväg 9	1989		240			3.923	4.163	1.277
Hantverkaren 1	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 4	1974		118			9.763	9.881	4.663
Kumla Ång 2	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsväg 31	1988		338			1.082	1.420	628
Lagmanstinget 2	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 24	1990		266			270	536	407
Lagmanstinget 3	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 24	1990		277			277	554	326
Lagmanstinget 4	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 22	1990					368	388	317
Segersby 1	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsväg 10	1976		648			11.371	12.019	7.002
Lillsidan 6.1	Enköping	Enköping	Polgatan 7	1952/ 1959	113				918	1.031	503
Sörby Urifjäll 36:3	Gävle	Gävle	Utmarksvägen 13	1979/ 1995					10.000	10.000	3.735
Jordbromalm 6:60	Haninge	Haninge	Rörvägen 4-8	1982		1.666	470		4.386	6.522	3.814
Våglängden 2	Huddinge	Skogås	Vretvägen 3	1965					2.050	2.050	565
Veddesta 2:39	Järfälla	Järfälla	Bruttovägen 4	1972		247			3.363	3.610	1.500
Mekanikern 23	Linköping	Linköping	G:a Tanneforsvägen 17	1926/ 1986		5.000			8.986	13.986	7.986
Märsta 24:18	Sigtuna	Sigtuna	Turbingatan 9	1990		770			1.080	1.850	1.111
Traversen 15	Sollentuna	Sollentuna	Industrivägen 20	1964					1.511	1.511	707
Albano 12-17, 24	Stockholm	Stockholm	Björnmåsvägen 30	1944/ 1981					1.058	1.058	403
Albano 64	Stockholm	Stockholm	Roslagsvägen 54-56	1959		400	20		5.436	5.856	3.111
Albano Attonbladet	Stockholm	Stockholm	Björnmåsvägen 33	1940					1.074	1.074	378
Albano Carneymr	Stockholm	Stockholm	Björnmåsvägen 32	1940					840	840	181
Albano SvD	Stockholm	Stockholm	Björnmåsvägen 31	1929					612	612	102
Borg 3	Stockholm	Kista	Strömgöatan 5	1978		360			1.440	1.800	1.375
Borg 6	Stockholm	Kista	Strömgöatan 7 /Vågögatan 8	1980		2.346			4.021	6.367	5.222
Gullfoss 1	Stockholm	Kista	Viderögatan 4	1978		576			1.440	2.016	1.624
Kolsva 1	Stockholm	Stockholm	Avestagatan 54 / Fagerstagatan 26	1975/ 1986					5.590	5.590	3.006
Sandhagen 6	Stockholm	Johanneshov	Slakthusgatan 9 / Rökerigatan 18	1967		625			3.640	4.265	2.949
Vita Liljan 3	Stockholm	Stockholm	Bredängsvägen 205-209	1971			40		2.060	2.100	1.005
Viby 19:13	Upplands-Bro	Kungsängen	Energivägen 3	1981					2.430	2.430	854

Hållsta 6:19, 13, 18, 15	Eskilstuna	Eskilstuna	Hållsta	1972/ 1981	24.280		24.280	11.762
Valpen 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan 68	1929	4.116	190	4.306	2.054
Viljan 2	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan 13/ Carelligatan 8	1976/ 1995	6.706	1.706	8.412	5.830
Växlaren 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan17/Fristadstorget 10	1930	526	52	3.110	2.610
Köpmannen 2	Finspång	Finspång	Bergslagsvägen 4	1929	950	470	1.951	1.469
Rektangeln 1	Huddinge	Huddinge	Månskärsvägen 9	1988	8.000	1.200	9.200	7.656
Domaren 1	Mjölby	Mjölby	Stora Torget 3/ Kungsv/ Strandv.	1961	1.672	157	3.537	2.712
Valisberg 4:30	Mjölby	Väderstad	Valisbergsvägen 17	1975	175		175	118
Bagaren 4	Motala	Motala	Bispmotalag 9	1972	3.186	182	3.368	3.213
Sicklaön 37:45	Nacka	Nacka	Kvarholmsvägen 52	1987	1.835	864	2.699	1.978
Gripen 2	Nyköping	Nyköping	V/a Storgatan 23	1929	1.239	220	2.600	2.165
Standard 8	Nyköping	Nyköping	Bagaregatan 21–27/ V/a Kvarng. 5	1975/ 1989	235	1.155	1.390	1.028
Sörmlandsbanken 10	Nyköping	Nyköping	Slottsgatan 25	1992	75	419	3.759	3.401
Albano 18	Stockholm	Stockholm	Björnnäsvägen 12	1964	2.000		2.000	1.474
Albano 19	Stockholm	Stockholm	Björnnäsvägen 10	1944/ 1981	542	522	1.064	615
Betongblandaren 3	Stockholm	Uvunda	Gårdsfogdevägen16	1940	6.190	20	6.210	4.414
Karis 3	Stockholm	Kista	Finlandsgatan	1989	2.900	370	3.270	3.449
Stenskarven 8	Stockholm	Vinsta	Siktgatan 2/ skattegårdsvägen 93	1980/ 1987	8.693	643	9.336	6.251
Överkikaren 19	Stockholm	Stockholm	Guldränd 5	1955	1.501		1.501	3.587
Liljan 1	Strängnäs	Strängnäs	Järnvägsq. 7/ Gyllenhjelmq. 15	1929/ 1990	820	245	1.065	1.385
Norrfull 8	Strängnäs	Strängnäs	Storgatan 26–28/ Hospitalsgatan 6	1929	1.667	235	3.175	2.467
Luna 4	Södertälje	Södertälje	Storgatan 11-13	1929	456	66	2.991	4.564
Väturen 5	Södertälje	Södertälje	Saltsjögatan 3	1929	1.109	221	1.330	1.182
Rund 7:84	Österåker	Åkersberga	Sågvägen 2	1980	3.609	395	4.421	4.546
Österbybruk 1:334	Östhammar	Österbybruk	Torget	1990	268		268	272
Östhammar 35:3	Östhammar	Östhammar	Rådhusgatan 9	1978/ 1990	766		766	450

Lagmanstinget 6	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 20					
Jordbromalm 4:12	Haninge	Haninge						160
Jordbromalm 4:7	Haninge	Haninge	Lillsjövägen					
Åby 1:169	Haninge	Haninge	Rörvägen 55					
Betongblandaren 1	Huddinge	Huddinge	Speditionsvägen 2					
Sändaren 1	Huddinge	Huddinge	Dalarövägen 3-9					
Dikartorp 3:7	Järfälla	Järfälla	Dikartorp					
Hamnaren 1	Nynäshamn	Nynäshamn	Konsul Jonssons Väg 17					
Marsta 21:55	Sigtuna	Sigtuna	Elkraftsgatan / Batterigatan					
Rosersberg 2:20	Sigtuna	Sigtuna	Rosersbergsvägen					
Grusåsen 1:12	Södertälje	Södertälje	Östergatan 8					
Bro Skallsta 1:18	Upplands-Bro	Upplands-Bro	Ullevivägen					
Husby 3:30	Österåker	Österåker	Sågvägen 33					

Södertull 33:1	Gävle	Gävle	S:a Kungsgatan 59/ De Lavalgatan 2	1940 / 1960	279	3.215	9.071	12.700	8.378
----------------	-------	-------	------------------------------------	-------------	-----	-------	-------	--------	-------

sålda fastigheter 1999

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industril/ Lager	Uthyrningsbar yta, kvm		
										Projekt	Total yta	Hyresvärde
Marknadsområde Mellan												
Butiksfastigheter												
Gillet 19, 20	Örebro	Örebro	Storgatan 11–15/ Fredsgatan 1/ G:a Gatan 6–12	1939/ 1970	3 839	4 071	4 893		2 549	15 352	8 927	
Bostadsfastigheter												
Hyacinten 1, 6–11	Kristinehamn	Kristinehamn	Tallundsvägen, Parkvägen, Brunnsv	1945	3 326					3 326	2 128	
	Sunne	Sunne	Rågvägen 17, 19, 21, 23, 25	1992	1 364					1 364	791	
Industrifastigheter												
Sundsvik 1.12	Sunne	Sunne	Järnvägsatan 8	1968/ 1974		176	1 207		1 424	2 807	696	
Yxan 4	Karlstad	Karlstad	Pumpgatan 5, Örsholmsg. 2	1930/ 1963					3 705	3 705	1 003	
Kontorsfastigheter												
Förvaltaren 1	Kil	Kil	Norrvägen 1–3	1930/ 1991	439	234	148			821	575	
Garvaren 1	Åkersund	Åkersund	Storgatan 23, Stöckagatan 6	1939/ 1981	206	287	56			549	400	
Mark												
Sundsvik 1.13	Sunne	Sunne	Järnvägsatan 8									
Sundsvik 14.5	Sunne	Sunne	Järnvägsatan 3									
Sundsvik 14.6	Sunne	Sunne	Järnvägsatan 1									
Sundsvik 14.7	Sunne	Sunne	Ålvägen 12									
Marknadsområde Norr												
Kontorsfastigheter												
[Namn] 2.51	Berg	Oviken	Myrviken	1991		252				252	181	
Bjåsta 71.1	Örnsköldsvik	Bjåsta	Nätragatan 31	1980		315	105			420	321	
Föllinge-Backen 2.78	Krokom	Föllinge	Långgatan 17	1973	77	161				238	132	
Hamnaren 1.81	Ragunda	Hackås	Stationsvägen 2	1990		335				335	239	
Hov 1.113	Berg	Hackås	Stationsvägen 2	1929	93	180				273	150	
Jägaren 5	Åre	Järpen	Norra vägen 28	1967	157	270	250			677	609	
Kronprinsen 9	Vännäs	Vännäs	Östra järnvägsatan 20	1961	495	295	234			1 024	756	
Köpmannen 6	Bjurholm	Bjurholm	Köpmangatan 5	1979	141	190				331	162	
Mo 1.219	Krokom	Trångsviken	Byvägen 13	1987		125				125	82	
Norrgård 4.13	Åre	Mattmar	Mattmar	1985		101				101	74	
Smeden 3	Vindeln	Vindeln	Häradsvägen 119	1980	145	206				351	224	
Storbyn 13.35	Ljusdal	Färila	Härjedalsvägen 30	1972		270				270	177	
Stugubyn 5.103	Ragunda	Stugun	Ångev. 4/ Gjurdsväg	1938	139	170	121			430	220	
Undrom 1.48	Sollefteå	Boteå	Boteå	1983		73				73	26	
Ytterhallen 1.29	Åre	Hallen	Hallen	1985		114				114	82	
Öje 6.31	Ljusdal	Järvsö	Turistvägen 46	1929	224	275				499	197	
Överingenjören 5	Vännäs	Vännäs	Ö. järnvägsatan 12	1975		500	379			879	525	
Mark												
Järvsö Hamre 12.58	Ljusdal	Ljusdal	Ljusdal									
Järvsö Hamre 12.59	Ljusdal	Ljusdal	Ljusdal									
Järvsö Hamre 12.60	Ljusdal	Ljusdal	Ljusdal									
Järvsö Hamre 12.61	Ljusdal	Ljusdal	Ljusdal									
Järvsö Hamre 12.62	Ljusdal	Ljusdal	Ljusdal									
Järvsö Hamre 12.63	Ljusdal	Ljusdal	Ljusdal									

Fastighetsbeteckning	Kom mun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industril/ Lager	Uthyrningsbar yta, kvm			
										Projekt	Total yta	Hyresvärde	
Marknadsområde Väst													
Butiksfastigheter													
Ingenjören 4	Falköping	Falköping	Vilhelmsbergsgatan 3	1964/ 1977			1.805				1.805	499	
Sjögård 1:42 1:175	Hyfte	Torup	G:a Nissastigen 19	1974		567	1.062				1.629	692	
Sjögård 1:75	Hyfte	Torup	G:a Nissastigen 20	1952	146		460		20		626	310	
Bostadsfastigheter													
Krogstorp 1:25:1:70	Karlsborg	Mölltorp	Parkgatan 12 A–D, Centralgatan 9	1989	444		75				519	307	
Lövsängaren 10	Halmstad	Halmstad	Furuvägen 45	1992	238		113				351	332	
Munkagård 1:197	Varberg	Varberg	Björkängsvägen 7–13	1986	1.008						1.008	706	
Måsen 23	Falköping	Falköping	Gudhemsvägen 3 B–E	1960	1.176						1.176	777	
Måsen 27	Falköping	Falköping	Gudhemsvägen 3 F–G	1968	1.136		107				1.243	845	
Måsen 30	Falköping	Falköping	Danska Vägen 115	1929	300						300	176	
S:t Botvid 13	Falköping	Falköping	S:t Olofsgatan 46	1929/ 1950	898	164					1.062	629	
Sälghugget 1	Uddevalla	Uddevalla	Lillbräckegatan 1–27	1972	13.186	1.277	141		216		14.820	9.996	
Tumlarén 6	Tidaholm	Tidaholm	Västra Drottningvägen 54	1992	1.118	80	56				1.254	890	
Industrifastigheter													
Smeden 10	Götene	Götene	Hantverksgatan 6	1954					1.630		1.630	360	
Sporren 3	Skara	Skara	Atzellusgatan 3/ Myntusgatan 23	1955					3.341		3.341	850	
Sävenäs 169:1	Göteborg	Göteborg	Von Utfällsgatan 21	1964/ 1988		258			7.402		7.660	2.777	
Vagnen 5 o 6	Varberg	Varberg	Vagnvägen 11	1976/ 1981					4.622		4.622	900	
Kontorsfastigheter													
Ellene 1:380	Sotenäs	Humnebostrand	Torggatan 20B	1978		281					281	158	
Sjögård 1:74	Hyfte	Torup	G:a Nissastigen 22	1930		465			108		573	192	
Sporren 17	Skara	Skara	Vallgatan 40–42/ Afzeliusgatan 1	1966		548			287		835	330	
Stenung 16:15	Stenungsund	Stenungsund	Gärdesvägen 9	1960		389					389	108	
Vämmedal 2:125	Möhndal	Källered	Gamla Riksvägen 48–50	1945/ 1970	263	791	817		120		1.991	1.259	
Västra Hyfte 1:54	Hyfte	Hyftebruk	Storgatan 14	1979	195	656					851	616	
Mark													
Bredhult 1:84–105	Mark	Kinna											
Ingabo 1:50 m.fl.	Lerum	Lerum											
Kärra 32:20	Göteborg	Göteborg											
Lövekulle 11:57	Alingsås	Alingsås											
Munkedal 10:205	Munkedal	Munkedal											
Projektfastighet													
Konvallen 17	Vänersborg	Vänersborg	Kungsgatan 29	1960						2.109	2.109	844	
Marknadsområde Öst													
Butiksfastigheter													
Bolländerna 35:3	Uppsala	Uppsala	Bolandsgatan 22	1988			470				470	1.680	
Prisman 2	Oxelösund	Oxelösund	Järntorget 4	1962	1.324		3.261	631	644		5.860	2.938	
Sicklaön 138:3	Nacka	Nacka	Värmdövägen 106	1965			245				245	203	
Tornet 13	Danderyd	Danderyd	Kyrkvägen 1/ Stockholmsvägen 47	1930	180		381				561	455	
Bostadsfastigheter													
Skölden 20	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsvägen 19	1943/ 1988	1.263						1.263	931	

Skölden 21	Eskilstuna	Eskilstuna	Intagsgatan 6, 8	1942	2.106	75	2.181	1.583
<i>Hotell</i>								
Kvarngärdet 63.1	Uppsala	Uppsala	Vattholmavägen 16	1990/ 1992		2.730	2.730	2.571
Vampyren 12	Eskilstuna	Eskilstuna	Drottninggatan 9	1961		435	273	5.078
<i>Industriefastigheter</i>								
Bålsta 3.358	Håbo	Bålsta	Västerskogs industriområde	1977		5.230	5.230	1.600
Jordbromalm 2.1	Haninge	Haninge	Däntorpsvägen 21–33	1965		110	1.010	524
Säby 2.26	Österåker	Österåker	Sandklisvägen 1–13	1973		546	7.318	3.578
<i>Kontorsfastigheter</i>								
Borgmästaren 11	Linköping	Linköping	Ågatan 19, Badhusgatan 2	1976	2.644	978	3.622	2.782
Decimalen 17	Linköping	Linköping	Storgatan 24	1981	9.369	514	9.883	10.903
Degeln 6	Flen	Flen	Södra Kungsgatan 2	1975	75	257	332	224
Diket 7	Norrköping	Norrköping	Drottninggatan 64	1940	1.666	1.925	1.803	3.554
Dragarbrunn 18.1	Uppsala	Uppsala	Garnla Torget 5	1974		1.535	1.535	1.662
Idékretsen 4	Linköping	Linköping	Teknikringen 9	1991		5.315	5.700	6.260
Läkaren 6	Norrtälje	Rimbo	Vibyvägen 4	1936	96	225	321	244
Rimforsa 9.152	Kinda	Rimforsa	Kalmarvägen 24	1984		177	177	154
Spiran 12	Norrköping	Norrköping	Drottninggatan 50 A	1974	7.797	900	8.697	9.200
Tjällmo 1.33	Motala	Tjällmo	Länsvägen 36	1980	56	264	320	156
<i>Mark</i>								
Jordbromalm 4.11	Haninge	Haninge	Silovägen/ Lillsjövägen					
Libbarbo 2.57	Tierp	Örbyhus						
Märsta 2.152	Sigtuna	Sigtuna	Elkraftsgatan					
Olhamra 1.44	Vallentuna	Vallentuna	Angarnsvägen/ Högdalavägen					
Olhamra 1.60	Vallentuna	Vallentuna	Högdalavägen/ Olhamravägen					
Olhamra 1.61	Vallentuna	Vallentuna	Högdalavägen/ Olhamravägen					
Olhamra 1.62	Vallentuna	Vallentuna	Högdalavägen/ Olhamravägen					
Olhamra 1.67	Vallentuna	Vallentuna	Cederdalsvägen 10					
Rankan 1	Sollentuna	Sollentuna	Sollentunaholmsvägen 13–15					
Vaktmästaren 9 o 10	Norrtälje	Norrtälje	Diamantgatan/ Industrigatan					
Viby 19.38	Upplands-Bro	Västra Ryd	Energivägen 17					
Viby 19.44,45,48,49	Upplands-Bro	Upplands-Bro	Kraftvägen 18-24					

köpta fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Uthyrningsbar yta, kvm	
										Projekt	Hyresvärde
Marknadsområde Mellan											
Kontorfastigheter											
Bofors 1:17	Karlskoga	Karlskoga	Storgatan 27	1915/ 1990	1220				722	1942	724
Förvaltaren 1	Kil	Kil	Norravägen 1–3	1930/ 1991	439	234	148			821	575
Kilo 10	Västerås	Västerås	Norra Kallgatan 17	1984/ 1998		2708			50	2758	2549
Kontrollanten 11	Örebro	Örebro	Skomaskingsgatan 2	1965/ 1991		6168			3.115	9.283	4.544
Marknadsområde Syd											
Butikfastigheter											
Ryttaren 13	Hässelholm	Hässelholm	Godtemplargatan 3 A–C	1972/ 1995	1.248	343	3.131			4.722	3.786
Vakten 1	Jönköping	Jönköping	Bataljongsgatan 4	1996			3.240			3.240	3.309
Bjärred 14:11	Lomma	Bjärred	Vikingavägen 1	1971 / 1991		1.706	3.322			5.028	5.534
Knut 15	Ystad	Ystad	St. Östergatan 11	1981		145	280			425	597
Bostadsfastigheter											
Arföv 22:189	Burlöv	Arföv	Sockerbitstorget	1993	4.396	1.052	91		87	5.626	5.240
Ollonborren 1	Helsingborg	Helsingborg	Bjäregratan 12	1938/ 1993	2.022					2.022	1.528
Ryttaren 8	Hässelholm	Hässelholm	F Avenyn 5–7	1972/ 1995	4.506		3.205			7.711	7.080
Råkan 23	Malmö	Malmö	Idrottsgatan 19	1992	1.404					1.404	1.411
Degeln 1	Ystad	Ystad	Götgången 116	1991	2.251					2.251	1.772
Industrifastigheter											
Vägsålen 3	Jönköping	Jönköping	Husvarnvägen 40	1949/ 1983	4.675		387		10.644	15.706	8.047
Kvarsten 6	Lund	Lund	Skiftesvägen 25	1988	302				2.615	2.917	1.844
Bjurö 11	Malmö	Malmö	Bjurögatan 35	1970					5.826	5.826	1.499
Böttö 5	Malmö	Malmö	Kosterögatan 5	1964/ 1993	2.468		650		9.071	11.539	6.198
Cementen 4	Malmö	Malmö	Barlastgatan	1982	1.250				1.812	3.712	397
Eggegrund 6	Malmö	Malmö	Hemsögatan 10	1983	2.082				5.955	8.037	4.082
Hamnen 22:190	Malmö	Malmö	Saxgatan 4	1965	1.340				2.000	3.340	1.088
Holmögadd 3	Malmö	Malmö	Bjurögatan 26	1969	1.367				9.510	10.877	3.835
Holmögadd 4	Malmö	Malmö	Bjurögatan 28	1969	2.484				11.682	14.166	5.862
Kajan 37	Malmö	Malmö	Limhamnsvägen 106	1929/ 1990	4.166				11.452	15.618	6.446
Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Cypressvägen 12	1970	754				3.188	3.942	1.522
Smörbollen 52	Malmö	Malmö	Pinjegatan 5	1977	271				2.395	2.666	795
Speditionen 1	Malmö	Malmö	Lodgatan	1992	992				3.955	4.947	2.488
Storbådan 2	Malmö	Malmö	Ulvögatan 10	1973	527				2.700	3.227	1.179
Storbådan 4	Malmö	Malmö	Hemsögatan 18	1973	411				2.160	2.571	984
Storbådan 5	Malmö	Malmö	Hemsögatan 14	1973	1.379				11.480	12.859	5.765
Svinbådan 4	Malmö	Malmö	Brännögatan 9	1961	418				1.173	1.591	671
Svinbådan 5	Malmö	Malmö	Tärnögatan 3	1963	220				2.470	2.690	664
Kontorfastigheter											
Högvakten 6	Helsingborg	Helsingborg	Stortorget 2	1968		3.420				3.420	3.385
Najaden 14	Helsingborg	Helsingborg	Drottninggatan 7–9	1900/ 1994	11.323		1.298		821	13.442	12.645
Terminalen 5	Helsingborg	Helsingborg	Järnvägsatan 2	1993	5.415					5.415	8.749
Företaget 8	Lund	Lund	Företagsvägen 28	1984	2.465				308	2.773	2.334
Jöns Petter Borg 13	Lund	Lund	Råbyholms Alle	1992	660				500	1.160	933
Verkstaden 5	Lund	Lund	Annedalsvägen 7–9	1973/ 1989	5.155				1.858	7.013	6.473
Kullen 5	Malmö	Malmö	Tärnögatan 4	1962/ 1981	4.870					4.870	6.049
Svavlet 4	Malmö	Malmö	Emilstorpsgatan 24	1975	870				430	1.300	661

Söderhalet 5	Malmö	Malmö	Elbegatan 5	1982	1.600	1.748	1.492
Söderhalet 6	Malmö	Malmö	Carlskatan 66	1938 / 1998	1.400	1.400	1.798
Vildanden 7	Malmö	Malmö	Geijersgatan 4–8	1967 / 1970	5.613	5.613	3.319
Vildanden 8	Malmö	Malmö	Geijersgatan 4	1967 / 1970	3.197	3.197	2.657

Marknadsområde Väst

Butiksfastigheter

Gjutaren 1	Halmstad	Halmstad	Nyhems Torg 8	1983/ 1989	475	2.481	3.656
Klingberget 7	Halmstad	Halmstad	Stortorget	1960/ 1991	2.988	4.031	8.308

Industrifastigheter

Drivhulet 3	Trollhättan	Trollhättan	Kardanvägen 65	1989	1.700	1.700	724
Kuggihulet 2	Trollhättan	Trollhättan	Kardanvägen 62	1991	1.500	1.500	600
Fregatten 21	Vänersborg	Vänersborg	Industrigatan 8	1945/ 1967	840	6.142	2.131

Kontorsfastigheter

Garnilestad 2/8	Göteborg	Göteborg	Hornsgatan 1	1929/ 1966	16.826	16.826	15.250
Sjömanshuset 1	Halmstad	Halmstad	Bredgatan 2	1920/ 1992	1.691	1.691	1.700

Marknadsområde Öst

Industrifastigheter

Ekhagen 4	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gärdsväg 9	1989	240	3.923	4.163	1.277
Hantverkaren 1	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 4	1974	118	9.763	9.881	4.663
Kumla Ång 2	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gärdsväg 31	1988	338	1.082	1.420	628
Segersby 1	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gärdsväg 10	1976	648	11.371	12.019	7.002
Veddesta 2:39	Järfälla	Järfälla	Bruttovägen 4	1972	247	3.363	3.610	1.500
Märsta 24:18	Sigtuna	Sigtuna	Turbingatan 9	1990	770	1.080	1.850	1.111
Borg 3	Stockholm	Kista	Strömgöatan 5	1978	360	1.440	1.800	1.375
Borg 6	Stockholm	Kista	Strömgöatan 7/ Vågögatan 8	1980	2.346	4.021	6.365	5.222
Gullfoss 1	Stockholm	Kista	Viderögatan 4	1978	576	1.440	2.016	1.624
Viby 19:13	Upplands-Bro	Kungsängen	Energivägen 3	1981		2.430	2.430	854

Kontorsfastigheter

Valpen 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan 68	1929	4.116	190	4.306	2.054
Gripen 2	Nyköping	Nyköping	V/a Storgatan 23		923	1.239	220	2.165
Standard 8	Nyköping	Nyköping	Bagareg. 21–27/ V/a kvarng. 5	1975/ 1989	235	1.155	1.390	1.028
Karis 3	Stockholm	Kista	Finlandsgatan	1989	2.900	370	3.270	3.449
Stenskarven 8	Stockholm	Vinsta	Sikgatan 2/ Skattegårdsvägen 93	1980/ 1987	8.693	643	9.336	6.251

Mark

Jordbromalm 4:12	Haninge	Haninge						160
------------------	---------	---------	--	--	--	--	--	-----

styrelse och revisorer

Styrelse

Lars V Kylberg

Född 1940.

Ordförande.

Ledamot sedan 1998.

Övriga styrelseuppdrag: Haldex AB, Vasakronan AB, Civitas Holding AB, The Generics Group plc, UK, Morgan Crucible Company plc, UK, IBS AB NUTEK och Segerström & Svensson AB.

Innehav i Kungsliden: 10.000 aktier.

Jockum Beck-Friis

Född 1950.

Egen konsultverksamhet.

Ledamot sedan 1998.

Övriga styrelseuppdrag: Ryda Bruk AB, Provobis Hotel & Restauranger AB, Bukowski Auktions AB och Hargs Bruk AB.

Innehav i Kungsliden: 10.000 aktier.

Christer Bergquist

Född 1952.

Partner Andersen Consulting.

Ledamot sedan 1998.

Övriga styrelseuppdrag: Nordiska Holding AB och Rederi AB Gotland.

Innehav i Kungsliden: 0 aktier.

Mats Israelsson

Född 1940.

Egen konsultverksamhet.

Ledamot sedan 1993.

Övriga styrelseuppdrag: Civitas Holding AB, Castellum AB, Statliga Akademiska Hus i Linköping AB och Forsen Projekt AB.

Innehav i Kungsliden: 4.000 aktier.

Bengt Kjell

Född 1954.

Senior Partner i Navet Affärsutveckling AB.

Ledamot sedan 1996.

Övriga styrelseuppdrag: Hoist International AB, Pandox Hotellfastigheter AB och Franska Däckimporten AB.

Innehav i Kungsliden: 25.000 aktier.

Revisorer

Ordinarie

Thomas Thiel

Född 1947.

Auktoriserad revisor, KPMG.

Suppleant

Björn Flink

Född 1959.

Auktoriserad revisor, KPMG.



ledande befattningshavare

Jens Engwall

Född 1956.

Verkställande direktör.

Anställd i Kungsleden sedan 1993.

Innehav i Kungsleden: 215.200 aktier samt
teckningsoptioner motsvarande 100.000 aktier.

Johan Risberg

Född 1961.

Vice VD, ekonomi- och finansdirektör.

Anställd i Kungsleden sedan 1996.

Innehav i Kungsleden: 40.000 aktier samt
teckningsoptioner motsvarande 50.000 aktier.

Gunnar Korpås

Född 1945.

Regionchef Väst.

Anställd i Kungsleden sedan 1994.

Innehav i Kungsleden: 120.400 aktier samt
teckningsoptioner motsvarande 50.000 aktier.

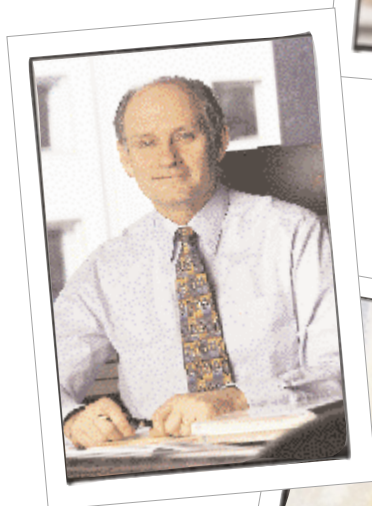
Lars Thagesson

Född 1959.

Regionchef Öst.

Anställd i Kungsleden sedan 1993.

Innehav i Kungsleden: 24.400 aktier samt
teckningsoptioner motsvarande 50.000 aktier.



definitioner

Fastighetstermer

Direktavkastning

Årligt driftsöverskott avseende fastigheter vid årets utgång i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång.

Driftsöverskott

Hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomt-rättsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Räntebidrag ingår ej.

Driftskostnader

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll.

Fastighetskategori

Fastigheternas huvudsakliga användning (se "Ytfördelning").

Hyresintäkter/fastighetsintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom t ex ersättning för värme, fastighetsskatt, försäkringsersättningar och övriga intäkter, minus hyresförluster.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor, hyresrabatter och hyresförluster.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter, hyresrabatter samt hyresförluster i förhållande till hyresvärde.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

Lokalslag

Ytorna fördelade efter hur de används.

Underhåll

Åtgärder som syftar till att upprätthålla en fastighet och dess tekniska system. Avser planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering av byggnadsdelar eller tekniska system. Även hyresgäst Anpassningar ingår här.

Ytfördelning

Med fördelning per lokalslag menas att ytorna i fastigheten är fördelade efter hur de används. Fördelning görs på kontor, bostäder, butiker, hotell, projekt samt industri och lager. Med fördelning per fastighetskategori menas att den typ av yta som svarar för den största andelen av den totala ytan avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsyta betraktas såldes som en kontorsfastighet.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid årets utgång.

Ytmässig vakansgrad

Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta vid årets utgång.

Räkenskapsrelaterade termer

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster minus betald skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Fastigheternas belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid årets utgång.

Fastigheternas bokförda värde per aktie

Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid årets utgång.

Kassaflöde

Årets resultat med tillägg för avskrivningar och värdejusteringar av fastighetstillgångar men med avdrag för investeringar exklusive förvärv.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansnetto i förhållande till finansnetto.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder vid årets slut i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintresse vid årets slut i förhållande till totala tillgångar.

Vinst per aktie

Resultat efter skatt vid årets utgång dividerat med antal aktier vid årets utgång.

Överskottsgrad

Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

bolagsstämma

Bolagsstämma

Bolagsstämma hålls den 11 april 2000 kl. 14.00 på Van der Nootska Palatset, S:t Paulsgatan 21, Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska dels vara registrerad i eget namn (ej förvaltarregistrerad) i den av VPC AB (VPC) förda aktieboken senast fredagen den 31 mars 2000 och dels anmäla sitt deltagande på bifogad anmälningsblankett eller till bolaget under adress: Box 70414, 107 25 Stockholm.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade genom banks notariatavdelning eller annan förvaltare måste för att få rätt att delta i bolagsstämman begära att tillfälligt föras in i aktieboken hos VPC. Aktieägare måste underätta förvaltaren om detta i god tid före den 31 mars 2000.

Utdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 8 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 14 april 2000. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas den 19 april 2000 av VPC.

Kommande rapporttillfällen och bolagsstämma

- Årsredovisning för verksamhetsåret 1999 lämnas i mars 2000
- Ordinarie bolagsstämma 11 april
- Delårsrapport januari – mars 2000 27 april
- Delårsrapport januari – juni 2000 8 augusti
- Delårsrapport januari – september 2000 24 oktober

adresser

Kungsleden AB (publ)

Huvudkontor

Guldgränd 5, Box 70414,
107 25 Stockholm
Tel 08-503 052 00 Fax 08-503 052 01

Regionkontor Väst

Spannmålgatan 14, Box 11284,
404 26 Göteborg
Tel 031-755 56 00 Fax 031-755 56 01

Regionkontor Öst

Guldgränd 5, Box 70414,
107 25 Stockholm
Tel 08-503 052 00 Fax 08-503 052 01

Lokalkontor Väst

Malmö, Elbegatan 5, 211 20 Malmö
Tel 040-17 44 00 Fax 040-17 44 19

Växjö, Norrgatan 29, 352 31 Växjö
Tel 0470-405 90 Fax 0470-74 09 20

Skövde, Kungsgatan 22, Box 508, 541 28 Skövde
Tel 0500-44 76 00 Fax 0500-47 15 57

Lokalkontor Öst

Karlstad, Lantvärnsgatan 8 Box 1037,
651 15 Karlstad
Tel 054-17 50 00 Fax 054-17 50 01

Västerås, Smedjegatan 13,
722 13 Västerås
Tel 021-12 52 70 Fax 021-12 52 90

Luleå, Smedjegatan 14, Box 72,
971 03 Luleå
Tel 0920-22 19 65 Fax 0920-22 49 65