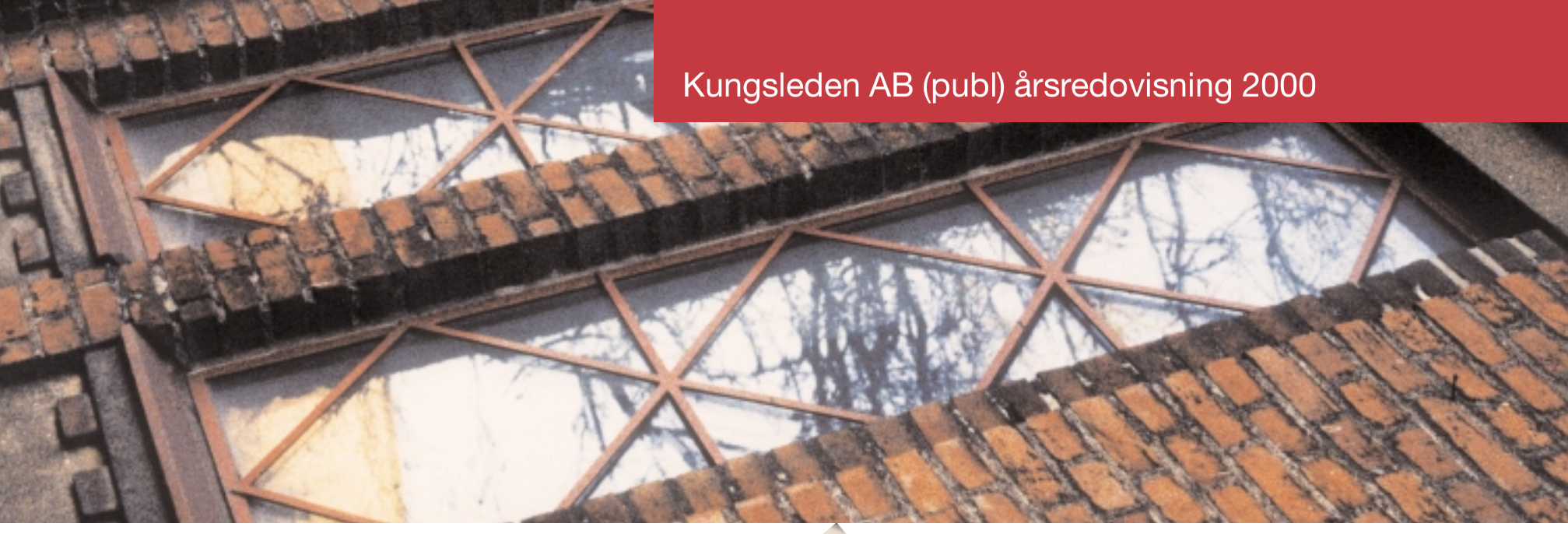
Kungsleden AB (publ) årsredovisning 2000



KUNGSLEDEN

Kungsledens vision
är att utnyttja och vidareutveckla bolagets kompetens att strukturera heterogena fastighetsbestånd.

Kungsledens affärsidé
är att äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil direktavkastning.

Kungsledens övergripande strategier

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

Finansiella mål
Kungsledens lönsamhetsmål är att erhålla en avkastning på eget kapital om lägst 15 procent. 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 procent.

Riskbegränsningar
Kungsleden har satt upp följande kriterier i syfte att begränsa risken:

- industri- och lagerfastigheter skall utgöra högst 30 procent av beståndets värde (räknat som andel av hyresvärdet),
- högst 30 procent av hyresvärdet skall komma från fastigheter belägna i kommuner med färre än 25.000 invånare, och
- soliditeten skall långsiktigt uppgå till 25 procent och får kortsiktigt inte understiga 20 procent.

2000 I SAMMANDRAG

- Resultat efter skatt uppgår till 309 (285) Mkr vilket motsvarar ett resultat per aktie om 16,32 (15,35) kr och en avkastning på eget kapital om 17,0 (21,0) procent.
- Förslag till utdelning om 9,00 (8,00) kr per aktie, en ökning med 12 procent.
- Driftsöverskottet ökade med 14 procent till 461 Mkr.
- Prognos för verksamhetsåret 2001 om ett resultat efter betald skatt om 275 Mkr, vilket är en ökning med 17 procent jämfört med resultatet för år 2000 rensat för reavinster av ränteswappar om 75 Mkr.

Kungsleden har två huvudinriktningar: förvaltning och handel med fastigheter. Förvaltningen bidrog under 2000 med 461 Mkr, medan handeln med fastigheter gav ett resultat om 62 Mkr. Utfallet i de båda verksamhetsinriktningarna illustreras nedan.

Köp	Försäljningar
26 fastigheter 1.551 Mkr	112 fastigheter 390 Mkr
9,5 % direkt-avkastning	6,2 % direkt-avkastning

Handel med fastigheter

Avyttring med	
vinst 55 fastigheter	79 Mkr
förlust 57 fastigheter	–17 Mkr
resultat =	+62 Mkr

Förvaltning och beståndsutveckling

– Resultat förvaltning			461 Mkr
– Oförändrad direktavkastning proforma	8,3	→	8,3
varav			
genom köp och försäljningar			0,3 %
förvaltning av fastigheter ägda hela året			–0,4 %
värdereglering			0,1 %
– Färre kommuner	161	→	138
– Högre värde per fastighet	9,6	→	14,1 Mkr

ETT BRA ÅR

För år 2000 – bolagets åttonde verksamhetsår och det andra som börsbolag – redovisar vi ett rekordresultat om 309 Mkr efter skatt. Det motsvarar en avkastning på eget kapital på 17 procent. Kort sagt, 2000 var ett bra år för Kungsleden.

Vad är förklaringen?
I grunden ligger vår tydliga affärsidé om att äga och förvalta en fastighetsportfölj med en hög och stabil direktavkastning. En viktig strategi för att uppnå detta är att ständigt ompröva fastighetsinnehaven. Detta betyder, enkelt uttryckt, att vi säljer fastigheter som har för låg avkastning i förhållande till risken och fastigheter med för hög risk i förhållande till den avkastning vi får. Målet är att öka fastighetsportföljens avkastning utan att för den skull öka risken i våra innehav.

Vi har en gedigen erfarenhet av att köpa och sälja fastigheter – och vi vill gärna köpa geografiskt och/eller kategorimässigt heterogena bestånd och sälja fastigheter styckevis. På så sätt kan vi göra paketköp till ett rabatterat pris jämfört med att köpa fastigheter en och en. Anledningen till att en säljare inte alltid väljer att själv sälja fastigheterna på det viset, är att det är en mer komplicerad process, det tar längre tid och det finns alltid ett visst riskmoment. Kungsleden, däremot, har en organisation som är skapad för att köpa diversifierade bestånd, omstrukturera och sälja! När Kungsleden avyttrar gör vi det å andra sidan ofta styckevis och till ”slutanvändare”. Eller, som vi ibland uttrycker det, Kungsleden strävar efter att köpa i parti och sälja i minut.

Vi är mycket aktiva i vår fastighetshandel – under året har vi sålt 112 fastigheter för sammanlagt 390 Mkr. Detta har givit en reavinst efter försäljningsomkostnader om 62 Mkr. Under året har vi samtidigt förvärvat 26 fastigheter för 1.551 Mkr. Av det förvärvade beståndet ligger 81 procent i storstadsområden. Sammantaget har dessa köp och försäljningar förbättrat strukturen genom att vår portfölj nu innehåller färre fastigheter (–86 st) belägna i färre kommuner (–23 st). Vi har också utökat andelen fastigheter i storstadsregionerna från 36 till 48 procent. Vi har även, i enlighet med vårt mål, minskat beståndet av bostäder från 8 till 5 procent och vårt Norrlandsbestånd från 6 till 4 procent av portföljens bokförda värde.

Vi kommer även under innevarande år att fortsätta att säkerställa affärsidén om ett fastighetsbestånd med hög och stabil direktavkastning. Vår uppfattning är att marknadsförutsättningarna är fortsatt goda för köp och försäljningar – ett gott utbud av fastigheter, många köpare och en stabil svensk ekonomi.

Under året har Kungsleden genomfört en organisationsförändring i syfte att ytterligare förstärka regionernas fokus på förvaltning, uthyrning och transaktioner. Vårt lokalkontor i Malmö har utökats till regionkontor och vi har etablerat en central analysavdelning till stöd för köp och försäljningar. Förutom våra regionkontor i Stockholm, Göteborg och Malmö har vi nu lokalkontor i Luleå, Västerås, Karlstad, Växjö och Skövde. Den lokala närvaron gör oss unika genom att vi kan förvärva och hantera alla typer av fastighetsbestånd. Vi har under året också centraliserat ekonomi och redovisning från två till en enhet. Allt för att rationalisera volymfunktionerna.

En bra organisation har blivit ännu bättre. Kunnig och engagerad personal är ett måste för att vi ska kunna nå våra höga avkastningskrav. Organisationen måste först klara förvaltning och ekonomi som ett förvaltande fastighetsbolag. Därefter måste vi vara beredda på större förvärv som ofta med kort varsel måste analyseras, tas in i förvaltning och i redovisning. Organisationen måste därutöver hela tiden fundera på om varje fastighet lever upp till vår affärsidé. Om inte, ska fastigheten säljas, vilket också kräver kunskap och resurser. Jag vågar påstå att vi efter åtta års enträget arbete med mycket glädje och engagemang har en av branschens absolut bästa organisationer, specialanpassad till vår unika affärsidé.

Det främsta målet är att leverera värde till våra aktieägare. Även i detta avseende var 2000 ett lyckat år. Årets resultat uppgick till 309 Mkr efter skatt, vilket kan jämföras med vår prognos om 230 Mkr. Den främsta orsaken till att vi överträffat prognosen är ett förbättrat finansnetto om 75 Mkr tack vare försäljningar av så kallade ränteswappar. Avkastningen på eget kapital uppgick till 17,0 procent, vilket överstiger vårt mål om 15 procent.

Kungsleden har vid årsskiftet genomfört en extern värdering av fastighetsinnehavet. Värderingen visar på ett bedömt verkligt värde om 7.433 Mkr vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 6.487 Mkr. Detta ger ett övervärde om 946 Mkr eller 49,90 kronor per aktie. Detta styrker vår uppfattning att våra fastigheter har goda lägen på respektive ort och att risken i beståndet är låg, trots hög avkastning.

Sammantaget var 2000 ett bra år och vi står väl rustade inför 2001. Styrkta av vår historia kommer vi att fortsätta identifiera och genomföra bra förvärv samtidigt som vi kritiskt granskar och vid behov säljer i vårt nuvarande bestånd. Vi kommer också under året att försöka minska våra vakanser och ta tillvara på beståndets potential i detta hänseende. Året förväntas på så sätt att ge ökat driftsresultat och på portföljnivå reavinster vid försäljningar.

Det är på detta sätt vi vill skapa mervärde för Dig som aktieägare.

Styrelsens förslag till bolagsstämman om en utdelning om 9 kronor per aktie visar också på bolagets framtidstro. Kungsledens prognos för år 2001 är ett resultat om 275 Mkr, eller 14,50 kronor per aktie, efter betald skatt. Vårt främsta bevis på vår goda lönsamhet är vår, i kronor räknat, höga utdelning. Vår ambition är därför att fortsätta generera en uthållig utdelning i kronor räknat.

Väl mött år 2001.

Stockholm i februari 2001

Jens Engwall
Verkställande direktör

FRÅGOR OM KUNGSLEDEN

Kungsleden är inte som andra fastighetsbolag. Vi får många frågor om vår verksamhet och vår strategi. Här är några av de vanligaste.

Er strategi låter bra, men vad betyder den i praktiken?
Vårt fokus på långsiktigt hög och stabil direktavkastning innebär att vi kan förvärva, förvalta och försälja fastigheter oavsett läge och kategori i Sverige, så länge det stärker möjligheten att uppfylla våra mål. Strategin innebär också att förvärven oftast omfattar flera fastigheter och försäljningarna som regel enstaka fastigheter. Vi ska tjäna pengar både på förvaltning och fastighetshandel.

Men hur kommer fördelningen mellan resultat från förvaltning respektive fastighetshandeln att utvecklas över tiden?
Under de senaste åren har andelen förvaltningsresultat ökat stadigt och befinner sig nu på en nivå av bruttoresultatet som får anses godkänd. Under år 2000 svarade förvaltningsresultatet för 88 procent av bruttoresultatet. Dock kan givetvis försäljningsresultatet variera mellan enskilda år.

Ni talar i strategin om hög avkastning. Vad innebär hög?
Vi tycker att 8,5 procent direktavkastning är en hög avkastning i relation till vår risk i fastighetsportföljen. Denna nivå gör oss rimligt beroende av försäljningsresultat för att kunna uppnå vårt avkastningsmål om 15 procent på eget kapital.

Men om ert mål är att nå 8,5 procent direktavkastning och utfallet blev 8,3 procent – är det då inte dags att sätta ett högre mål när ni är så nära?
Nej. Vår affärsidé bygger på att vi kan ha en hög och stabil direktavkastning. Ett höjt avkastningskrav kan leda till ökade risker i fastighetsportföljen. Detta kan medföra större variationer i bolagets resultat och utdelningsförmåga.

Varför så hög utdelning?
Om ett bolag som Kungsleden som tjänar mycket pengar delar ut halva vinsten blir utdelningen mätt i kronor hög. Men andelen av resultatet som delas ut är inte speciellt hög jämfört med våra kollegor i branschen.

Finns det fler omstruktureringsbestånd att köpa?
Så länge det pågår en omvandling inom branschen finns det alltid bestånd som behöver omstruktureras. Huruvida dessa kommer att bli till salu eller ej är svårt att sia om. Vi tror dock att ett antal av de större affärer och utköp av bolag från börsen som skedde under år 2000 kommer leda till ett visst omstruktureringsbehov hos vissa köpare.

Är ni nöjda med försäljningstakten?
Vi är nöjda med antalet sålda fastigheter – drygt 100 under 2000 – men vi hade önskat oss en något större volym i kronor räknat.

Är alla Kungsledens fastigheter säljbara?
Ja. Marknaden är väldigt Stockholmsfixerad och många tror att affärer utanför denna region är omöjliga. Under början av 1999 gjorde vi en undersökning av genomförda försäljningar i landet mellan åren 1996 och 1998 som visade att det i stort sett gjordes lika många avslut i små städer som i stora. Det svåraste är att sälja ett hus som representerar ett stort värde i en mindre ort, där kan likviditeten vara mycket begränsad.

Vilka faktorer i ekonomin påverkar Kungsledens verksamhet mest?
Utan tvekan räntan. Men även kreditmarknadens funktionalitet samt det allmänna förtroendet för fastighetsmarknaden spelar en viktig roll. En mycket viktig faktor för verksamheten är aktivitetsnivån på marknaden. Hög aktivitet leder ofta till meraffärer exempelvis genom strukturering efter samgåenden/uppköp. Oftast råder ett positivt klimat på marknaden när hög aktivitetsnivå inträffar, det vill säga att man vill göra affärer, inte att man tvingas till det.

Ni talar om att koncentrera beståndet och ni mäter ett antal faktorer (antal kommuner, värde på snittfastigheter) vad har ni för mål i dessa avseenden?
Vi har inga uttalade mål men vill visa att efter de stora förvärv som vi genomförde 1998 och 1999, som till exempel fastigheter från FöreningsSparbanken och JM, skall strukturering av beståndet göra det mera hanterbart och även ändra riskbilden i positiv riktning. Strukturering leder även till frigörande av resurser som kan användas till nya förvärv av heterogena fastighetsbestånd.

Hur mycket av förbättringen av driftnettot under året beror på effektivare förvaltning och hur mycket beror på transaktioner?
Under föregående år har det inte skett någon ökning av direktavkastningen proforma, den ligger kvar på 8,3 procent. Däremot har transaktionerna möjliggjort för oss att bibehålla avkastningen med en minskad risk i fastighetsportföljen jämfört med föregående år. Färre kommuner, större fastigheter, färre antal fastigheter, större fokus till stora städer och en ökad andel kommersiella kontrakt.

Hur har marknadsförutsättningarna för Kungsleden förändrats under det senaste året?
År 2000 har varit ett bra år för fastighetsmarknaden. Det har varit hög aktivitet med många stora affärer och ett flertal bud på noterade bolag. Detta har i sin tur lett till en allmänt positiv inställning som även underlättat mindre affärer. Räntan steg i början av året men under senare delen av 2000 skedde en ganska kraftig sänkning av de långa räntorna. Nivån på en 10-årig ränteswapp var vid årskiftet på ungefär samma nivå som sommaren 1999. Nedgången har under hösten varit drygt 60 punkter från toppnoteringen. Den allmänt positiva utvecklingen av ekonomin har generellt sett fört med sig stabilare hyresgäster med positiv syn på framtiden. Kungsleden ser optimistiskt på 2001.

Kungsledens vision
är att utnyttja och vidareutveckla bolagets kompetens att strukturera heterogena fastighetsbestånd.

Kungsledens affärsidé
är att äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil direktavkastning.

Kungsledens övergripande strategier

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

Finansiella mål
Kungsledens lönsamhetsmål är att erhålla en avkastning på eget kapital om lägst 15 procent. 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 procent.

Riskbegränsningar
Kungsleden har satt upp följande kriterier i syfte att begränsa risken:

- industri- och lagerfastigheter skall utgöra högst 30 procent av beståndets värde (räknat som andel av hyresvärdet),
- högst 30 procent av hyresvärdet skall komma från fastigheter belägna i kommuner med färre än 25.000 invånare, och
- soliditeten skall långsiktigt uppgå till 25 procent och får kortsiktigt inte understiga 20 procent.

CASE – OMSTRUKTURERINGSARBETE

Att strukturera om fastighetsbestånd är en viktig del av Kungsledens affärsidé. Ett bra exempel på sådant arbete är de åtgärder som vidtogs med de portföljer som Kungsleden förvärvade från FöreningsSparbanken och SEB under 1998. Totalt förvärvades 257 fastigheter på över 200 orter i Sverige till en direktavkastning om 7,5 procent.

Nedanstående bild visar resultatet av de 108 fastigheter som avyttrats sedan tillträdet av dessa portföljer.

Förutom att omstruktureringsarbetet har resulterat i försäljningsvinster så har fastighetsinnehavet gått från att ha varit ett heterogent innehav till att vara ett innehav som framförallt är koncentrerat till större och medelstora städer. Utöver detta har direktavkastningen ökat med 0,5 procentenheter till 8,0 procent.

Försäljning ur portföljer förvärvade från FöreningsSparbanken och SEB			**Försäljningsresultat**
Totalt avyttrat fram till 2000-12-31 108 fastigheter 839 Mkr i försäljningspris	+ Avyttring med vinst	50 fastigheter, 576 Mkr	+83 Mkr
	Avyttring utan resultateffekt	7 fastigheter, 142 Mkr	±0 Mkr
	– Avyttring med förlust	51 fastigheter, 121 Mkr	–22 Mkr
			Totalt +61 Mkr

Ett annat exempel på Kungsledens omstruktureringsarbete är den portfölj som förvärvades från JM 1999. Kungsleden har avyttrat ca 10 procent av beståndets värde till en direktavkastning beräknad på proforma 1999 om 6,2 procent. Förutom det positiva resultatet från fastighetshandeln så har avkastningen på kvarvarande fastigheter ökat.

Försäljning ur portföljen förvärvad från JM			**Försäljningsresultat**
Totalt avyttrat fram till 2000-12-31 8 fastigheter 133 Mkr i försäljningspris	+ Avyttring med vinst	6 fastigheter, 89 Mkr	+20 Mkr
	Avyttring utan resultateffekt	2 fastigheter, 44 Mkr	±0 Mkr
	– Avyttring med förlust	0 fastighet, 0 Mkr	±0 Mkr
			Totalt +20 Mkr

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i Kungsleden AB (publ), organisationsnummer 556545-1217 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2000.

AKTIEN

Kungsleden ägs av cirka 5.800 aktieägare, vilket nästan är en fördubbling jämfört med föregående årsskifte.

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.

Sista betalkurs för Kungsleden aktien vid utgången av 2000 uppgick till 92 kronor, vilket ger ett totalt börsvärde om 1.744 Mkr. Under år 2000 har aktien stigit med 19,5 procent och en utdelning lämnats om 8 kr per aktie. Detta innebär en total avkastning om 30 procent. Under samma period har Carnegies Real Estate Index stigit med 35,7 procent och Affärsvärldens Generalindex minskat med 12 procent.

Under året omsattes cirka 45.000 aktier per börsdag. Totalt omsattes sammanlagt 11,2 miljoner aktier under 2000, vilket motsvarar 59 procent av det totala antalet utestående aktier.

Aktieägare

Antalet aktieägare per den 31 december 2000 uppgick till cirka 5.800. Vid föregående årsskifte uppgick antalet aktieägare till knappt 3.200.

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 43 procent och den andel av Kungsleden som ägs av utländska ägare uppgår till cirka 8 procent.

Ägartabell, tio största ägarna per 31 december 2000

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
Alecta (fd SPP)	2.820.819	14,9
Utländska ägare	1.439.300	7,6
MGA Holding	1.000.000	5,3
Första AP-fonden	541.000	2,9
Andra AP-fonden	541.000	2,9
Tredje AP-fonden	541.000	2,9
Fjärde AP-fonden	541.000	2,9
Crafoordska stiftelsen	447.000	2,4
Ledning och styrelse	351.400	1,9
Floréna Expo Fastigheter AB	348.000	1,8
Summa 10 ägare	8.570.519	45,2
Övriga aktieägare	10.388.101	54,8
	18.958.620	**100,0**

Aktiekapital

Av det totala egna kapitalet per den 31 december 2000 om 1.940 Mkr uppgår aktiekapitalet till 47 Mkr. Aktiekapitalet är fördelat på 18.958.620 aktier med ett nominellt belopp om 2,50 kronor per aktie. Alla Kungsledens aktier har samma röstvärde och rätt till bolagets tillgångar och vinst.

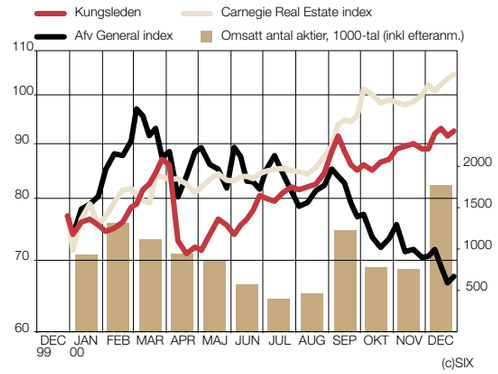
Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Antal ytterligare aktier	Ackumulerat antal aktier	Ökning av aktie-kapitalet, 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
dec 2000	Nyemission	400.000	18.958.620	1.000.000	47.396.550	2,50

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 2000 föreslår styrelsen en utdelning om 9,00 kronor per aktie, vilket utgör 55 procent av årets vinst. Detta motsvarar en direktavkastning om 9,8 procent i förhållande till sista betalkurs vid utgången av 2000.



Analytikerbevakning

En rad analytiker följer löpande Kungsledens utveckling.

Lars-Åke Bokenberger/Christian Roos, Alfred Berg, 08-723 58 00

Stefan Sundblom/Tobias Kaj, Swedbank Markets, 08-58 59 00 00

Thomas Ramsälv, Crédit Agricole Indosuez Cheuvreux Nordic, 08-723 51 00

Rickard Alte, Erik Penser Fondkommission, 08-463 80 00

Jonas Sundin, Nordiska Fondkommisionen 08-791 48 00

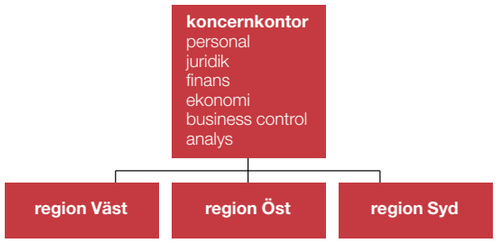
Fredrik Grevelius, Carnegie 08-676 88 00

VERKSAMHETEN OCH KUNGSLEDENPROCESSEN

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

I syfte att stärka organisationen genomfördes under första halvåret 2000 en omorganisation med följande huvudpunkter.

- Ekonomifunktionen i Kungsledenkoncernen flyttades från regionerna till en central avdelning. Detta för att skapa regionorganisationer med fokus på förvaltning, uthyrning och försäljning samt skapa en ekonomifunktion som är oberoende av fastigheternas geografiska läge.
- Antalet regioner utökades från två till tre när region Syd etablerades.
- En central analysenhet inrättades med uppgift att förbättra Kungsledens analyser av den svenska fastighetsmarknaden.



Efter omorganisationen är Kungsleden organiserat i tre regioner: Väst, Öst och Syd. Region Väst drivs från ett regionkontor i Göteborg, region Syd från ett regionkontor i Malmö och region Öst är samlokaliserat med Kungsledens huvudkontor i Stockholm. Utöver ovanstående regionkontor har Kungsleden lokalkontor på fem orter i Sverige. Kungsledens administrativa funktioner har samlats i ett servicecenter i Stockholm med ansvar för områdena ekonomi, finans, juridik, business control och analys. Denna flexibla organisation är oberoende av var fastigheterna är belägna geografiskt och har goda möjligheter att knyta till sig kvalificerade medarbetare.

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

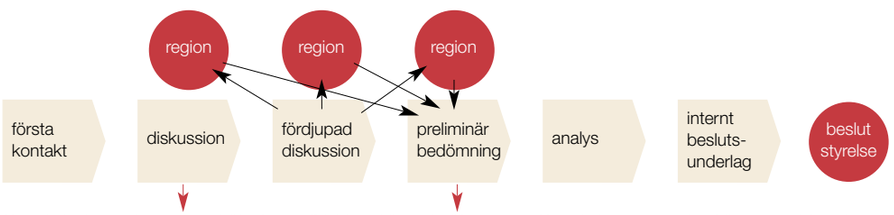
Kompetens

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.



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

PERSONAL

Då Kungsledens affärsinriktning och arbetssätt skiljer sig från det traditionella fastighetsbolaget, blir Kungsledens framgång mer avhängig av personalens kompetens. Arbetssättet ställer också stora krav på de enskilda medarbetarnas erfarenhet och flexibilitet.

Att arbeta nära de lokala marknaderna, och besitta stor kunskap om dessa, är avgörande för att Kungsleden framgångsrikt ska kunna omstrukturera och kontinuerligt ompröva sitt heterogena fastighetsbestånd. 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 projektinriktad syn på sitt arbete. Många har skaffat denna genom arbeten inom byggsektorn och via erfarenheter skapade i exempelvis Securum och Retriva.

Vid utgången av 2000 hade Kungsleden 97 anställda varav 63 tjänstemän. För att underlätta förändringar i fastighetsbeståndet strävar Kungsleden efter att i så stor utsträckning som möjligt köpa fastighetsskötartjänster, vilket oftast sker lokalt. Totalt fanns vid årsskiftet 34 anställda fastighetsskötare varav de flesta arbetar deltid. Nedanstående tabell visar att av Kungsledens tjänstemän är 59 procent män samt att 62 procent av samtliga tjänstemän är 40 år eller äldre. Det är en viss föryngring jämfört med föregående år.

Ålder	Män, %	Kvinnor, %
< 30 år	5	8
30 – 39	11	14
40 – 49	22	14
> 50 år	21	5
Totalt	**59**	**41**

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. Andelen fastighetsknuten personal har ökat något jämfört med föregående år, samtidigt som administrativ personal har minskat.

Befattningar – tjänstemän

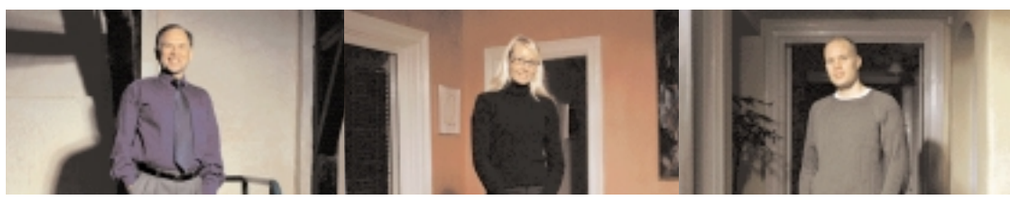
Fastighetspersonal		Ekonomi/administration		
Män	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Total**
26	17	8	12	**63**

Nedanstående tabell visar anställningstiden för tjänstemännen. Med den historik som Kungsleden har med kraftig tillväxt under de senaste två åren är det naturligt att endast 40 procent har varit anställda mer än fyra år.

Anställningstid – tjänstemän

År	Män	Kvinnor	Total
< 1	2	6	8
1 – 3	18	12	30
4 –	14	11	25
Totalt	**34**	**29**	**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 den fastighetsrelaterade personalen.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Kungsledens fastighetsbestånd per den 31 december 2000 omfattade 460 (546) fastigheter med ett bokfört värde om 6.487 (5.229) Mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1.526 (1.266) tkvm med ett sammanlagt hyresvärde om 999 (823) MKr.

Karaktären av Kungsledens bestånd är en följd av de förvärv som har genomförts efter utköpet från Agilia Holding december 1997. Det var efter det Kungsleden skapades med nuvarande inriktning. Kvarstående fastigheter från utköpet består i huvudsak av kontors- och butiksfastigheter samt lagerfastigheter belägna i södra och mellersta Sverige – 216 fastigheter med ett bokfört värde om 1.131 Mkr, motsvarande 17 procent av den totala portföljen.

Bankfastigheterna, delar av FöreningsSparbankens och SEBs rörelsefastigheter, vilka Kungsleden förvärvade under 1998 utgör 28 procent av den totala portföljen, vilket motsvarar ett bokfört värde om 1.814 Mkr. Fastigheterna är generellt i mycket gott skick och merparten är belägna i bästa möjliga läge vid torg och andra naturliga mötesplatser på respektive ort. Det bestånd Kungsleden förvärvade av JM våren 1999 uppgår idag till 1.115 Mkr och utgör 17 procent av den totala portföljen. Beståndet består i huvudsak av kontors- och lagerfastigheter i bästa läge i mycket gott skick i Öresundsregionen. Tre stycken större fastigheter förvärvade Kungsleden av LM Ericsson under 2000 till en köpeskilling om 876 Mkr, vilket motsvarar 14 procent av det totala beståndet. Fastigheterna är bra kontorsfastigheter belägna i bra arbetsområden i Stockholms respektive Göteborgs ytterområden. Övriga förvärv under 1998–2000 uppgår till 1.550 Mkr och utgör därmed 24 procent av det totala beståndet. Fastigheterna har ofta varit kontorsfastigheter belägna i storstädernas ytterområden.

Under 2000 förvärvades totalt 26 (66) fastigheter för totalt 1.551 (1.767) Mkr. Kungsleden satsar på tre typer av förvärv nämligen större geografiskt omfattande portföljer, lokala strukturaffärer och enskilda förvärv som ger direkta driftsfördelar i befintligt bestånd. Ett förvärv, om 13 fastigheter för en total köpeskilling om 351 Mkr, 23 procent av årets totala köpeskilling, från en grupp fastighetsägare ledda av Byggnads- och Kommunalarbetarförbundet kan hänföras till förvärv av större geografiskt omfattande portföljer. Portföljen utgjordes till stora delar av kontors- och butiksfastigheter med mycket bra mikroläge i större regionstäder. Ett förvärv i Öresundsregionen, om 2 fastigheter om 33 Mkr, 2 procent av årets totala köpeskilling, kan hänföras till lokal strukturaffär. Utöver detta har 11 styckevisa fastigheter om en total köpeskilling om 1.167 Mkr, 75 procent av årets totala köpeskilling, förvärvats. Dessa fastigheter är i huvudsak kontorsfastigheter i Storstockholm och Storgöteborg med stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt.

Under året har 112 (135) fastigheter avyttrats för en total köpeskilling om 390 (1.021) Mkr. Försäljningarna har resulterat i en vinst om 62 Mkr efter försäljningsomkostnader. 46 procent av antalet avyttrade fastigheter har varit belägna i kommuner med mindre än 25 000 invånare.

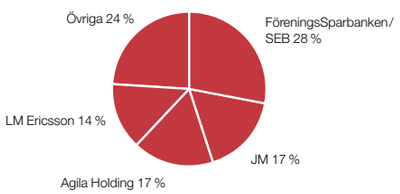
Årets köp och försäljningar har medfört att såväl beståndets geografiska som kategorimässiga spridning har minskat. Under året har Kungsleden lämnat 23 kommuner och återfinns numera i 138 stycken kommuner. Fastighetsvärdet i de tio största kommunerna mätt som andel av bokfört värde har ökat med 20 procent till 49 procent av det totala fastighetsvärdet.

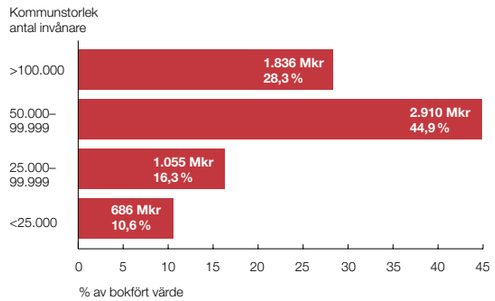
Fastighetsbeståndet har också ökat sin koncentration till Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. I dagsläget kommer 48 (36) procent av värdet från fastigheter belägna i dessa områden.

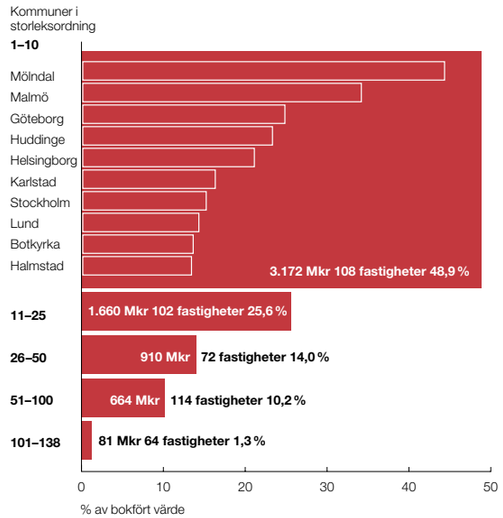
Av det totala bokförda värdet svarar kontors- och butiksfastigheter för 76 procent eller 4.907 Mkr. Denna andel har ökat något i och med förvärven från LM Ericsson i Storstockholm om 237 Mkr och Storgöteborg om 640 Mkr. Under året har bostadsbeståndet sjunkit från 8 till 5 procent av det totala beståndet, även andelen industri- och lagerfastigheter har minskat något under året.

Som visas i tabellen på nästa sida är Kungsledens fastighetsbestånd till 73 procent beläget i kommuner med mer än 50.000 invånare, vilket är en ökning med 10 procentenheter. Det kan också jämföras med att cirka 50 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner med mer än 50.000 invånare eller fler.

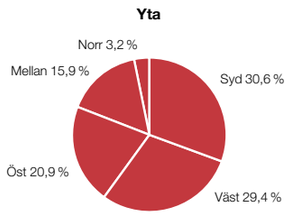
Fastighetsbeståndets ursprung



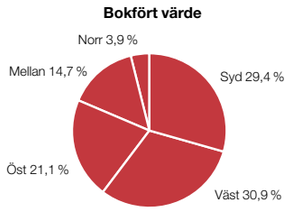




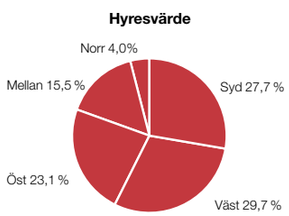
Var i Sverige finns Kungsleden?



Total yta 1.526 tkvm

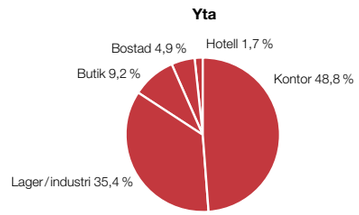


Totalt bokfört värde 6.487 Mkr

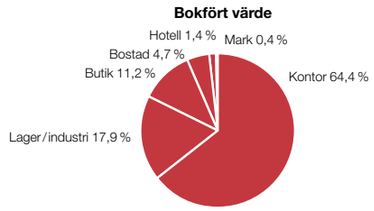


Totalt hyresvärde 999 Mkr

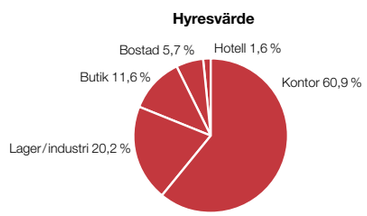
Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?



Total yta 1.526 tkvm



Totalt bokfört värde 6.487 Mkr



Totalt hyresvärde 999 Mkr

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

av Stefan Engberg Forum Affärsutveckling

Fastighetsbranschens utveckling styrs av en rad samverkande faktorer. Alla faktorer kretsar kring två centralbegrepp; hyresmarknaden och investerarmarknaden. Hyresmarknaden ger ramverket för möjligheten att erhålla en löpande avkastning på fastighetskapitalet. Den kan delas in i den helt fria lokalhyresmarknaden och den mer reglerade bostadshyresmarknaden. Investerarmarknaden är den marknad där säljare och köpare av hyresfastigheter drabbar samman.

Kungsleden har en målformulering i sina övergripande strategier vilken tydligt deklarerar att vinst skall komma från såväl förvaltning av fastigheter (hyresmarknaden) som handel med fastigheter (investerarmarknaden). En förutsättning för att framgångsrikt lyckas med detta är att det ständigt går att genomföra affärer.

Fastighetsmarknad i förändring

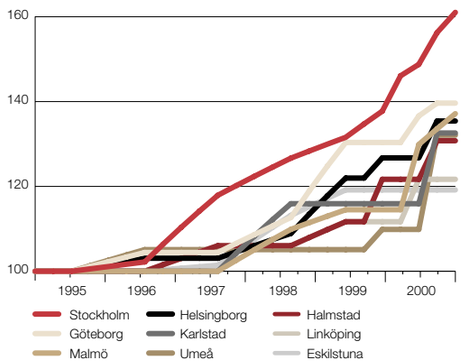
Fastighetsbranschens aktörer har under den senaste 20-års perioden upplevt både guldgrävartider och sämsta tänkbara förhållanden. Den snabba växlingen skapade en rad helt nya marknadsaktörer. Kungsleden skapades ursprungligen för att hjälpa sina dåvarande ägare att återvinna förlorat kapital. Kungsledens fastighetsportfölj är sedan starten spridd över hela landet, den påverkas av generella ändringar av förutsättningarna inom hyres- och investerarmarknaderna. Övergången från hög- till låginflationsekonomi har radikalt påverkat all fastighetsverksamhet. Borta är inflationen vilken förr kunde täcka felaktiga kalkyler genom att nyckeltalen förbättrades i takt med ständigt stigande hyresintäkter. Samtidigt är tillgången på kapital relativt god och de nominella räntenivåerna låga.

Idag kan fastighetsmarknaden i stort delas upp mellan tre olika huvudområden: regioner med; – stark tillväxt, – svag och stillastående tillväxt, – en negativ utveckling.

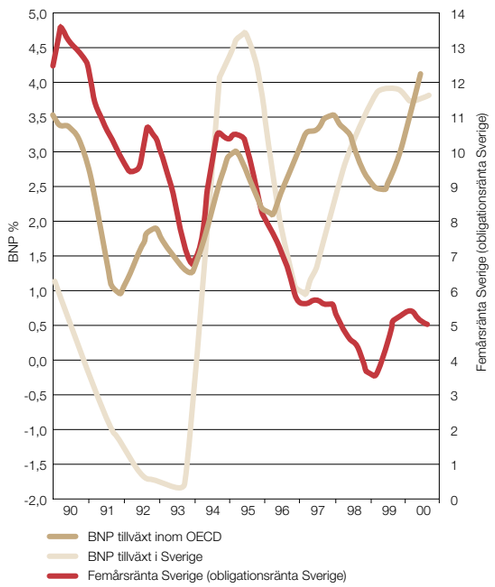
Lokalhyresmarknaden

Kungsleden drivs med en inriktning nästan helt mot lokalfastigheter. Av största betydelse för aktieägarna är därför utvecklingen på de svenska lokalhyres- och investerarmarknaderna. Under 2000 fortsatte lokalhyresmarknaderna i större delen av landet att präglas av en stigande efterfrågan. Inom storstadsområdena samt de snabbast växande regionstäderna fortsatte hyran att stiga. Den starka tillväxten inom handeln gav genomslag i förhöjda butikshyror, till stor del beroende av att de ledande kedjorna har hyror baserade på försäljningen. Den procentuella tillväxten var störst på ett antal delmarknader utanför Stockholm. Räknat i kronor är Stockholms lokalhyresmarknad fortfarande i en klass för sig. För kontorslokaler har allt fler delmarknader passerat den magiska gränsen 1 000 kr/kvm och år. För första gången finns exempel på hyreskontrakt med en hyra överstigande 2 000 kr/kvm även i Göteborg och Malmö.

Hyrestillväxt kontor, %



Figur: utvecklingen räntan, ekonomisk tillväxt Sverige, EU



Handel med fastigheter

För att effektivt förvalta aktieägarnas insatta kapital har Kungsleden valt att komplettera fastighetsförvaltningen med att aktivt köpa och sälja fastigheter. Under 2000 ökade investerarnas intresse för fastigheter. I storstäderna genomfördes en rad storaffärer. Det är framförallt stora börsbolag och institutioner som köper i storstäderna. Utanför de allra hetaste delmarknaderna har intresset också ökat. Gissningsvis omvandlades under första halvåret 2000 vinster från aktieaffärer till fastighetsinvesteringar. Omsättningsbarheten för mindre hyreshus och industrier utanför storstäderna förbättras ständigt. De regionala skillnaderna är dock stora. Inom de flesta delar av Sverige finns regionala centra. I dessa samlas servicefunktioner vilka skapar lokalefterfrågan.

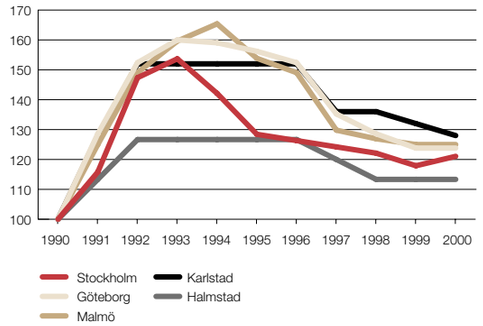
I tabellen nedan visas utbudet av lokalhyreshus och industrifastigheter för ett antal marknader där Kungsleden finns. För att ge en bild av omsättningsbarheten har även antalet lagfarna köp summerats. I gruppen hyreshus finns alla fastigheter taxerade som hyreshus- och industrienheter. Totalsumman av transaktionerna har jämförts med det totala utbudet av hyreshus och industrifastigheter. Detta eftersom det är inom dessa områden Kungsleden är verksamma. Omsättningssiffran ger en uppfattning om hur vanligt det är med ägarbyten. Eftersom siffrorna baserar sig på fastighetsköp saknas transaktioner där fastigheter säljs som del i bolag. Uppskattningsvis 5 – 10 procent av alla ägarskiften sker genom bolagsaffärer.

	Antal försålda hyreshus	Antal försålda industrifastigheter	Totalt antal fastigheter	Omsatta
Storstockholm	586	305	40.000	2,2 %
Storgöteborg	242	239	28.500	1,7 %
Öresund	269	122	20.000	2,0 %
Mälardalen	145	100	14.000	1,8 %
Borlänge	15	12	1.500	1,8 %
Botkyrka	2	16	1.250	1,4 %
Eskilstuna	34	15	2.900	1,7 %
Gävle	28	24	3.500	1,5 %
Göteborg	151	101	15.950	1,6 %
Halmstad	49	13	3.500	1,8 %
Huddinge	10	51	2.400	2,5 %
Karlstad	33	14	13.000	0,4 %
Landskrona	37	8	1.125	4,0 %
Mölndal	20	25	1.925	2,3 %
Umeå	56	35	3.750	2,4 %
Örebro	37	25	4.100	1,5 %

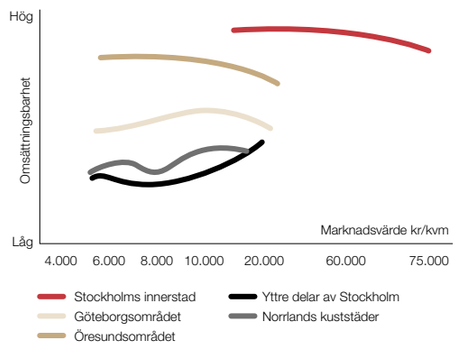
En annan betydande faktor är prisvariationerna. Värdeutvecklingen för hyreshus styrs av såväl hyresutvecklingen som investerarnas avkastningskrav. De största värdesvängningarna under den senaste femårsperioden återfinns utan tvekan i centrala Stockholm och i Göteborgs- och Malmöregionerna. Studeras prisutvecklingen i starka regionala centra, till exempel Halmstad och Karlstad, kan konstateras att värdeförändringstakten är betydligt lägre.

I diagrammet nedan visas utvecklingen av investerarnas direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i storstäderna, Halmstad och Karlstad. Kurvorna illustrerar de skilda marknadernas prisrörlighet. För att visa variationerna har utvecklingen för respektive delmarknads direktavkastningskrav indexerats med start 1990.

Risken för snabba och stora värdeförändringar är högst i områden med höga värden per kvadratmeter. Ett flertal av Kungsledens fastigheter utanför storstadsregionerna består av mycket centralt belägna objekt. Fallhöjden i dagens värdenivåer är där ej lika stora som i till exempel Stockholms eller Göteborgs city-lägen.



I följande figur ges intervall för omsättningsbarhet och värdenivåer för några delmarknadsområden där Kungsleden är verksamma.



Det framkommer tydligt att de högst värderade fastigheterna ej är de mest lättsålda. Kontors- och butiksfastigheter i bästa torgläge på en liten ort kan till och med vara lättare att sälja än en prestigefastighet i centrala Stockholm. Antalet potentiella köpare är idag oftast beroende på om orten i fråga befinner sig i en tillväxtfas eller ej.

Underlag till diagram är hämtat från Forum Fastighetsekonomi AB databas.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Kungsledens fastighetsbestånd per den 31 december 2000 hade ett internt bedömt verkligt värde om 7.208 Mkr och ett externt bedömt verkligt värde om 7.433 Mkr.

Det internt bedömda värdet översteg det bokförda värdet med 721 (568) Mkr motsvarande 38,00 (30,60) kr/aktie och det externt bedömda värdet översteg det bokförda värdet med 946 (556) Mkr motsvarande 49,90 (30,00) kr/aktie.

För att säkerställa det internt bedömda verkliga värdet så utvecklas affärsplaner för varje enskild fastighet. Affärsplanen omfattar en analys av fastigheten och dess utvecklingspotential, men även externa faktorer som påverkar fastighetens värde till exempel fastighetens likviditet, rådande finansieringsmöjligheter etc, tas med i analysen. Utifrån denna analys åsätts varje enskild fastighet ett bedömt verkligt värde.

Utöver den interna värderingen har Forum Fastighetsekonomi uppdaterat föregående års värdering med värdetidpunkt december 2000. Ett representativt urval av Kungsledens fastigheter avseende geografi, fastighetskategori och ursprung genomgick föregående år en fullständig värdering inklusive besiktningar, medan övriga fastigheter ingick i en så kallad desktopvärdering. I år har samtliga värderingar uppdaterats, men nya besiktningar har endast genomförts i de fall en fastighet har förändrat karaktär eller genomgått en betydande upprustning. Årets förvärvade fastigheter har dock i samtliga fall genomgått en fullständig värdering, det vill säga inklusive besiktning. Forum Fastighetsekonomi har värderat samtliga nyförvärvade fastigheter förutom de fastigheter som förvärvats under december månad. Fastigheter förvärvade under december månad om en total köpeskilling om 451 Mkr har värderats av Svefa AB.

Kungsledens inriktning mot handel och omstrukturering av fastighetsbestånd medför att bolaget, enligt god redovisningssed, skall klassificera sina fastigheter som omsättningstillgångar. Detta medför att inga avskrivningar görs på fastigheterna utan att fastigheternas bokförda värde värderas enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och bedömt verkligt värde. Detta innebär att fastigheterna kan omvärderas såväl uppåt som nedåt beroende på marknadsförutsättningarna. Värdering uppåt kan dock ej ske över anskaffningsvärdet. Understiger det bedömda verkliga värdet det bokförda värdet skrivs fastigheten ned till bedömt verkligt värde. Varje fastighet prövas individuellt. Till grund för det bedömda verkliga värdet ligger de affärsplaner Kungsleden utvecklar för varje enskild fastighet, samt de externa värderingar som är gjorda av Forum Fastighetsekonomi. Årets värderegleringar uppgår till –47 Mkr.

Nedanstående tabeller visar en fördelning av värdena inom koncernen:

Fastighetsbeståndet i sammandrag 2000

Mkr	Mellan	Norr	Syd	Väst	Öst	Totalt
Bokfört värde	953	252	1.910	2.005	1.367	6.487
Externt värde	1.091	309	2.040	2.159	1.834	7.433
Internt värde	1.034	280	2.101	2.186	1.607	7.208

Mkr	Affär	Bostad	Hotell	Industri	Kontor	Mark	Totalt
Bokfört värde	728	303	89	1.163	4.179	25	6.487
Externt värde	868	330	107	1.326	4.748	54	7.433
Internt värde	825	326	115	1.355	4.552	35	7.208

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Kungsledens inriktning mot handel och omstruktureringar innebär att beståndet kontinuerligt förändras över tiden. En proformaredovisning 2000 för det bokförda beståndet per den 31 december lämnas nedan. Proformaredovisningen baseras på följande förutsättningar:

- de fastigheter som har avyttrats under 2000 ingår inte i proformaredovisningen.
- för de fastigheter som förvärvats under 2000 har resultatet justerats som om de hade ägts av Kungsleden hela 2000. 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

Proforma Mkr	1996[1]	1997[1]	1998	1999	2000	proforma 2000
Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	701	388	458	718	785	895
Drifts- och underhållskostnader	–366	–203	–176	–237	–236	–268
Tomträttsavgäld	–9	–7	–5	–6	–8	–8
Fastighetsskatt	–29	–15	–20	–32	–31	–34
Fastighetsadministration	–65	–45	–31	–39	–49	–49
Driftsöverskott	**232**	**118**	**226**	**404**	**461**	**536**
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter fastigheter	4.406	1.067	428	1.021	390	
Försäljningsadministration, inklusive omkostnader	–16	–24	–11	–19	–7	
Bokfört värde	–4.289	–981	–349	–875	–321	
Resultat fastighetshandel	**100**	**62**	**68**	**127**	**62**	
Bruttoresultat	**332**	**180**	**294**	**531**	**523**	
Centrala administrationskostnader	–18	–19	–21	–26	–21	
Värderegleringar fastigheter	–431	–121	–22	–39	–47	
Jämförelsestörande poster och övriga värderegleringar	–67	21	–	–	–	
Rörelseresultat	**–185**	**61**	**251**	**466**	**455**	
Räntebidrag	67	19	4	6	2	
Finansiella intäkter	53	10	10	9	83	
Finansiella kostnader	–357	–117	–117	–189	–223	
Resultat efter finansiella poster	**–422**	**–27**	**148**	**292**	**316**	
Bokslutsdispositioner	186	–	–	–	–	
Skattekostnader	5	–	4	–7	–7	
Årets resultat	**–231**	**–27**	**152**	**285**	**309**	

Balansräkningar i sammandrag

Mkr	31 dec 1996[1]	31 dec 1997[1]	31 dec 1998	31 dec 1999	31 dec 2000
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	12	5	6	47	24
Omsättningsfastigheter	2.829	1.795	4.324	5.229	6.487
Övriga omsättningstillgångar	1.291	109	161	116	154
Likvida medel	56	226	101	70	140
Summa tillgångar	**4.188**	**2.135**	**4.592**	**5.462**	**6.805**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	749	721	1.211	1.706	1.940
Räntebärande skulder	3.130	1.246	3.171	3.519	4.115
Icke räntebärande skulder	309	168	210	237	750
Summa eget kapital och skulder	**4.188**	**2.135**	**4.592**	**5.462**	**6.805**

[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 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

	1996[1]	1997[1]	1998	1999	2000
Hyresintäkter, Mkr	701	388	458	718	785
Driftsöverskott, Mkr	232	118	226	403	461
Resultat fastighetsförsäljningar, Mkr	100	62	68	127	62
Resultat efter finansiella poster, Mkr	–422	–27	148	292	316
Årets resultat, Mkr	–231	–27	152	285	309
Kassaflöde, Mkr	166	73	140	275	284
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	2.829	1.795	4.324	5.229	6.487
Investeringar exklusive förvärv, Mkr	43	24	32	51	74
Bruttoinvestering fastigheter, Mkr	2.367	44	2.987	1.818	1.625
Försäljningsintäkter fastigheter, Mkr	4.406	1.067	428	1.021	390
Direktavkastning, % (proforma)	*	*	7,9	8,3	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	83	83	89	90	91
Ytmässig uthyrningsgrad, %	73	73	85	86	88
Fastigheternas belåningsgrad, %	110,6	69,4	73,3	67,3	63,4
Räntetäckningsgrad, ggr	–0,8	0,7	2,4	2,7	3,3
Räntetäckningsgrad justerat för försäljning av ränteswappar	–0,8	0,7	2,4	2,7	2,1
Soliditet, %	17,9	33,8	26,4	31,2	28,5
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	16,5	21	17,0
Avkastning på totalt kapital, %	neg	2,2	7,9	9,5	8,8
Skuldsättningsgrad, ggr	4,2	1,7	2,6	2,1	2,1
Överskottsgrad, %	33,1	30,4	49,3	56,2	58,6
Medelantal anställda	120	75	58	77	77

Data per aktie

	1998	1999	2000
Antal utestående aktier, miljoner	12,80[2]	18,56	18,96
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	–
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	–	16,92	18,59
Eget kapital, kr	79,0	91,9	102,3
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	342,2
Driftsöverskott, kr	17,7	21,7	24,3
Resultat efter finansnetto, kr	11,6	15,7	16,7
Resultat efter finansnetto inklusive teckningsoptioner och konvertibel, kr	9,3	15,4	–
Resultat efter finansnetto på genomsnittligt antal aktier, kr	–	17,2	17,0
Kassaflöde, kr	10,9	14,8	15,0
Kassaflöde inklusive teckningsoptioner och konvertibel, kr	8,8	14,5	–
Kassaflöde på genomsnittligt antal aktier, kr	–	16,3	15,3
Vinst, kr	11,9	15,3	16,3
Vinst inklusive teckningsoptioner och konvertibel, kr	9,5	15,0	–
Vinst på genomsnittligt antal aktier, kr	–	16,8	16,6
Utdelning, kr	5,00	8,00	9,00[3]

[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 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.

[3] Förslag till bolagsstämma.

Fastighetsbeståndet i sammandrag proforma 2000

	Syd	Väst	Öst	Mellan	Norr	Totalt
Kontors- och butiksfastigheter						
Antal, st	92	60	34	47	18	252
Uthyrningsbar yta, tkvm	197	276	213	156	44	885
Bokfört värde, Mkr	1.206	1.664	1.022	781	234	4.907
Hyresvärde, Mkr	174	221	172	121	36	724
Hyresintäkter, Mkr	161	210	145	105	36	656
Driftsöverskott, Mkr	96	142	86	52	21	397
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	95,3	85,0	88,5	97,3	91,5
Direktavkastning, %	8,0	8,6	8,4	6,7	8,8	8,1
Lager- och industrifastigheter						
Antal, st	28	22	23	17	–	90
Uthyrningsbar yta, tkvm	250	129	102	60	–	540
Bokfört värde, Mkr	594	186	320	63	–	1.163
Hyresvärde, Mkr	86	43	57	15	–	201
Hyresintäkter, Mkr	79	34	50	13	–	177
Driftsöverskott, Mkr	50	23	32	4	–	109
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4	84,7	91,0	91,0	–	90,2
Direktavkastning, %	8,4	12,5	10,0	6,0	–	9,4
Bostadsfastigheter						
Antal, st	6	19	–	8	2	35
Uthyrningsbar yta, tkvm	18	36	–	16	5	75
Bokfört värde, Mkr	101	111	–	74	17	303
Hyresvärde, Mkr	15	26	–	12	4	57
Hyresintäkter, Mkr	14	20	–	11	3	49
Driftsöverskott, Mkr	8	8	–	5	1	22
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	82,4	–	92,8	86,2	88,9
Direktavkastning, %	8,3	6,9	–	7,2	4,4	7,3
Hotellfastigheter						
Antal, st	1	2	1	3	–	7
Uthyrningsbar yta, tkvm	3	8	4	11	–	26
Bokfört värde, Mkr	7	38	14	30	–	89
Hyresvärde, Mkr	1	6	2	6	–	16
Hyresintäkter, Mkr	1	6	1	4	–	13
Driftsöverskott, Mkr	1	6	0	1	–	8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0	100,0	64,9	86,2	–	89,5
Direktavkastning, %	14,7	15,0	2,8	4,0	–	9,3
Mark						
Antal, st	10	28	6	21	11	76
Uthyrningsbar yta, tkvm	–	–	–	–	–	–
Bokfört värde, Mkr	3	5	12	5	1	25
Hyresvärde, Mkr	–	–	–	–	–	–
Hyresintäkter, Mkr	–	–	–	–	–	–
Driftsöverskott, Mkr	–	–	–	–	–	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	–	–	–	–	–	–
Direktavkastning, %	–	–	–	–	–	–
Totalt						
Antal, st	138	131	64	96	31	460
Uthyrningsbar yta, tkvm	467	448	318	243	49	1.526
Bokfört värde, Mkr	1.910	2.005	1.367	953	252	6.487
Hyresvärde, Mkr	276	296	231	155	40	999
Hyresintäkter, Mkr	256	271	196	134	39	895
Driftsöverskott, Mkr	155	179	119	62	21	536
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	92,8	86,3	88,7	96,0	91,0
Direktavkastning, %	8,1	8,9	8,7	6,5	8,5	8,3

EKONOMISK ÖVERSIKT

Årets resultat efter skatt uppgår till 309 (285) Mkr motsvarande 16,32 (15,35) kronor per aktie. Kassaflödet uppgick till 284 (275) Mkr motsvarande 14,98 (14,80) kr per aktie.

Resultatförbättringen beror till största delen på de stora fastighetsförvärv som genomförts under 1999 och 2000 som kraftigt förändrat fastighetsportföljens storlek och sammansättning.

Hyresintäkterna uppgick till 785 (717) Mkr och driftsöverskottet till 461 (403) Mkr.

Under året har 112 fastigheter sålts för 390 (1.021) Mkr med ett resultat om 62 (127) Mkr.

Bruttoresultatet uppgår till 523 (531) Mkr. Finansnettot uppgick till –139 (–175) Mkr varav räntebidrag 2 (6) Mkr. I finansnettot återfinns reavinster från försäljning av ränteswapkontrakt om 75 Mkr.

Årets skattekostnad uppgår till 7 Mkr eller 2,2 procent. Skattekostnaden är i huvudsak hänförlig till förvärvade bolag. Den låga skattebelastningen beror på de underskottsavdrag som bolaget har. Yrkade underskott taxering 2000 uppgår till 1.405 Mkr.

Antalet aktier har ökat med 400.000 till 18.958.620 aktier genom en nyemission i december på 75 kr per aktie, vilket har tillfört det egna kapitalet 30 Mkr.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2000 uppgår till 785 (717) Mkr. Hyresintäkterna för Kungsledens fastighetsbestånd per den 31 december 2000 uppgår på årsbasis till 908 Mkr. Ökningen består till största delen av gjorda förvärv under 2000.

Då hyreskontrakten är tecknade på viss tid, vanligen 3–5 år för kommersiella kontrakt, ger en förändring av marknadshyran inte omedelbart utslag i hyresintäkterna. Hyresnivåerna kan endast förändras i samband med att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. 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 hyreskontrakts storlek. Kungsledens kommersiella kontrakt svarar för 44 procent av det totala antalet kontrakt och 93 procent av de totala hyresintäkterna. Kommersiella kontrakt med en hyresintäkt på mindre än 1 Mkr svarar för 91 procent av det totala antalet kommersiella kontrakt och för 41 procent av de totala kommersiella hyresintäkterna. Bostadshyreskontrakten svarar för 26 procent av det totala antalet kontrakt och 6 procent av de totala hyresintäkterna.

Kungsledens kontrakt som överstiger 10 Mkr har en genomsnittlig löptid om 7,5 år. Dessa kontrakt står för 15 procent av kontraktsvärdet.

Kontraktsvärde, Tkr	Totalt värde, Mkr	Antal kontrakt
0–499	222,1	1.613
500–999	121,9	176
1.000–4.999	317,8	162
5.000–9.999	46,0	7
> 10.000	134,6	7
Summa	842,4	1.965
Bostäder	54,0	1.145
Övrigt	11,7	1.384
Totalt	**908,2**	**4.494**

FöreningsSparbanken och LM Ericsson är de två största hyresgästerna och står tillsammans för 20 procent av det totala kontraktsvärdet. Övriga kommersiella kontrakt är spridda bland ett stort antal hyresgäster i olika branscher.

Nedanstående tabell anger fördelningen av de kommersiella hyreskontraktens löptid. Kungsledens kommersiella hyreskontrakt har en relativt jämn förfallostruktur. Andelen längre kontrakt har ökat under året, vilket kan hänföras till förvärvade fastigheter.

Löptid kommersiella kontrakt	Värde, Mkr	Andel, %
2001	89,8	10,7
2002	166,1	19,7
2003	232,1	27,6
2004	131,7	15,6
2005	53,4	6,3
2006	48,0	5,7
> 2007	121,3	14,4
Totalt	**842,4**	**100**

Uthyrningsgrad

Den ytmässiga uthyrningsgraden i Kungsleden uppgick per den 31 december 2000 till 88 procent att jämföras med 88 procent 1999. Den ekonomiska uthyrningsgraden per den 31 december 2000 uppgick till 91 (91) procent.

De fastigheter som har ägts hela året har haft en uthyrningsgrad om 89,7 procent, vilket är att jämföra med 91,3 procent under 1999.

Ökningen av vakanser beror i huvudsak på några få större avflyttningar i Stockholm och Öresundsregionen.

Drifts- och underhållskostnad

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 236 (238) Mkr. Rensat från underhåll och hyresgästanpassningskostnader så har driftskostnaderna sjunkit med 11 Mkr eller 7,6 procent på jämförbart bestånd.

De minskade kostnaderna är delvis en effekt av de projekt som har genomförts under 1999 och 2000 för att sänka driftskostnaderna. Exempel på sådana projekt är central upphandling av mediaförsörjning som el och olja samt energisparprogram.

Utöver ovan redovisade kostnader har 74 Mkr aktiverats i form av investeringar i befintliga fastigheter.

Tomträttsavgäld

I fastighetsbeståndet per den 31 december 2000 finns 36 fastigheter med tomträtt. Avgälden för 2000 uppgår till 8 (6) Mkr. Då tomträttsavtalen vanligtvis har en löptid på 10–20 år bedöms att omförhandlingar får en begränsad effekt på den totala avgälden från år till år.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgår för 2000 till 31 (32) Mkr.

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

Fastighetsadministration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 49 (39) Mkr. Proforma 2000 uppgick den till 49 Mkr motsvarande 32 kronor per kvadratmeter. Med fastighetsadministration avses kostnader för den löpande fastighetsförvaltningen inkluderande kostnader för hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskrav och redovisning.

Driftsöverskott och direktavkastning

Kungsledens driftsöverskott uppgick för 2000 till 461 (403) Mkr, vilket betyder en ökning med 14 procent. Proforma 2000 uppgick överskottet till 536 Mkr motsvarande en direktavkastning på 8,3 (8,3) procent.

Fastighetsförsäljningar

Under 2000 har Kungsleden avyttrat 112 (135) fastigheter till ett försäljningspris om 390 (1.021) Mkr. Resultatet av fastighetsförsäljningarna inklusive kostnader för försäljningsadministration uppgår till 62 (127) Mkr, vilket ligger över målet om årliga vinster från fastighetsförsäljningar om 50 Mkr.

Avyttrade fastigheter under 2000 har avyttrats för 14 Mkr över vårt internt bedömda marknadsvärde och 1 Mkr över den värdering som Forum Fastighetsekonomi genomförde med värdetidpunkt den 1 oktober 1999. Det är framförallt många småfastigheter som har avyttrats under året. Av årets försäljningsantal har 90 procent haft ett försäljningsvärde under 10 Mkr.

Följande större avyttringar kan dock nämnas:

- Försäljning av 6 fastigheter i Eskilstuna och Strängnäs för 68 Mkr.
- Försäljning av fastigheten Överkikaren 19, en välbelägen kontorsfastighet i Stockholm för 52 Mkr.

I tabellen nedan redovisas fördelningen mellan avyttrade fastigheter med vinst respektive förlust.

Avyttrade fastigheter med	Omsättning	Resultat	Antal fastigheter
positivt resultat	304	79	50
nollresultat	15	0	5
negativt resultat	71	–17	57
Summa	**390**	**62**	**112**

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgår till 523 (531) Mkr vilket är en minskning med 1,7 procent. Driftsöverskottet svarar för 88 (76) procent och fastighetshandeln för 12 (24) procent av bruttoresultatet.

Driftsöverskottets andel av bruttoresultatet har ökat under året till 88 procent, vilket betyder att Kungsledens beroende av resultat från fastighetshandel har minskat. I tabellen nedan redovisas bruttoresultatutvecklingen de senaste tre åren, samt fördelningen mellan driftsöverskott och fastighetshandel.

Mkr	1998		1999		2000	
Driftsöverskott	226	77 %	403	76 %	461	88 %
Fastighetshandel	68	23 %	127	24 %	62	12 %
Bruttoresultat	**294**		**531**		**523**	

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick 2000 till 21 (26) Mkr. Central administration innefattar kostnader för bolagets ledning och centrala funktioner såsom finans, business control, personal och juridik samt kostnader för att vara ett börsnoterat bolag. I posten ingår återförda SPP-medel om 8 Mkr.

Avskrivningar

Kungsleden gör inga bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheterna. Avskrivningar på inventarier uppgående till 2 Mkr har fördelats på fastighets-, försäljnings- 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 omsättningstillgångar. Utgångspunkten för värdering av fastigheterna blir därmed det förväntade försäljningspriset. Fastigheterna värderas enligt lägsta värdets princip, det vill säga till det lägsta av anskaffningsvärdet och bedömt verkligt värde. I stället för årliga schablonmässiga avskrivningar kommer fastigheterna att omvärderas såväl uppåt som nedåt beroende på marknadsförutsättningarna, dock aldrig över anskaffningsvärdet.

Som en del i Kungsledens löpande arbete utarbetas en affärsplan för varje fastighet. Affärsplanerna omfattar en analys av såväl fastigheten, 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 2000 uppgick värderegleringarna till –47 (–38) Mkr.

Årets värderegleringar hänför sig främst till fastigheter där hyresgäster gått i konkurs, större hyresgäster avflyttat med omställningsomkostnader som följd samt fastigheter som Kungsleden försökt avyttra men där önskad prisnivå ej uppnåtts.

Rörelseresultat
Rörelseresultatet uppgår till 455 Mkr vilket är en minskning med 11 Mkr. Minskningen är till sin helhet en följd av lägre resultat från fastighetshandeln.

Finansiella poster
Finansnettot uppgick till –139 (–175) Mkr varav räntebidragen 2 (6) Mkr.

Två förhållanden bör beaktas som har påverkat finansnettot under 2000:

- Kungsleden har under året avyttrat ett antal ränteswappar, vilket haft en positiv resultatpåverkan om 75 Mkr.
- Under perioden har finansnettot belastats med 12 Mkr avseende engångskostnader i samband med att Kungsleden ingått ett syndikerat låneavtal med ett antal svenska och tyska banker, samt tagit upp ett obligationslån.

Finansnettot uppgick till 202 Mkr rensat från resultatet av ränteswapparna och finansieringskostnader av engångskaraktär. Ökningen av det justerade finansnettot mellan 1999 och 2000 beror i övrigt på den kraftiga volymökning som skett genom fastighetsförvärv 1999 och 2000.

Skatt
Skattekostnaden för 2000 uppgår till –7 (–7) Mkr motsvarande drygt 2 procent. Årets skattekostnad är i huvudsak hänförlig till förvärvade bolag. Bolagets låga skatt är hänförlig till de underskottsavdrag som finns i Kungsleden (se vidare skattesituation sid 24).

Kassaflöde
Kungsledens kassaflöde uppgick till 284 (275) Mkr.

Styrelsens arbete
Styrelsen i Kungsleden AB (publ) består av fem ledamöter, valda av bolagsstämman. På konstituerade styrelsemötet efter bolagsstämman den 11 april valdes Bengt Kjell till ny styrelseordförande efter avgående styrelseordföranden Lars Kylberg. Till ordinarie styrelseledamot valdes även nuvarande verkställande direktören, Jens Engwall.

Kungsledens styrelse har under verksamhetsåret 2000 haft fem ordinarie protokollförda sammanträden. Dessutom har det förekommit extra styrelsemöten i samband med fastighetsförvärv och finansieringsfrågor. Totalt antal protokollförda sammanträden uppgår till 13 stycken. Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas bokslut, övergripande strategier, affärsplan, förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, fastställande av försäljningsmandat och incitamentsavtal.

Vid styrelsens sammanträden närvarar vice VD och styrelsens sekreterare som är bolagets jurist.

Bolagets revisorer rapporterar varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av intern kontroll.

Vid bolagsstämman tillsattes en nomineringskommitté bestående av Kungsledens styrelseordförande, Bengt Kjell, samt en representant från Alecta, Ramsey Brufer, och tredje AP-fonden, Thomas Nicolin. Nomineringskommittén har haft två sammanträden.

FINANSIERING OCH SKATTER

Finanspolicy
Kungsledens finanspolicy 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 ansvarsfördelningen 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 bibehålles,
- 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.

Kungsleden har under året ingått två nya låneavtal. Under första halvåret ingicks ett syndikerat låneavtal med ett antal svenska och tyska banker. Den totala volymen uppgår vid årsskiftet till 4,2 Mdr varav 3,3 Mdr är utnyttjat. Syftet har varit att nå en finansiering som är flexibel och anpassad till Kungsledens affärsidé samt även skapa utrymme för tillväxt. Engångskostnaden för refinansieringen, 10 Mkr, belastar årets resultat. I övrigt innebär den nya finansieringen ingen kostnadsförändring för Kungsleden.

I samband med ett förvärv under hösten ingicks ytterligare ett låneavtal på 510 Mkr utanför det syndikerade låneavtalet. Detta avtal är utnyttjat i sin helhet.

Under året har dessutom ett obligationslån om totalt 500 Mkr tagits upp. Lånet är fördelat på 200 Mkr med en löptid på tre år och 300 Mkr med en löptid på fem år. Under 2000 har halva lånebeloppet utnyttjats. Lånen är noterade på OM Stockholmsbörsen och har en kupongränta om 8,75 procent på det treåriga lånet och 9,75 procent på det femåriga lånet. Engångskostnad för upptagande av obligationslånet uppgick till 2 Mkr och har belastat årets resultat.

Lånen har tagits upp i syfte att ytterligare effektivisera bolagets kapitalstruktur samt att ge bolaget en plattform för ytterligare fastighetsaffärer.

Räntebindningsstrategi och riskhantering
Kungsledens räntebindningsstrategi innebär en kombination av kort räntebindning, 1–6 månader, och lång räntebindning, > 7 år.

Strategin bygger på synsättet att Kungsleden även med relativt stor andel kort räntebindning i låneportföljen kan bibehålla en låg risknivå genom att den återstående fasta delen av räntebindningen förlängts med realiserbara ränteswappar på långa löptider. För att skydda sig mot negativ utveckling av den korta räntan har Kungsleden därutöver möjlighet att använda räntetak.

Kungsleden arbetar med en kontinuerlig uppdatering och bevakning av räntebindningsstrategin i förhållande till företagets övriga nyckeltal, förändringar i fastighetsportföljens sammansättning och till de omvärldsförändringar som får direkt eller indirekt återverkning på Kungsleden. Arbetet syftar till att åstadkomma en optimal flexibilitet för fastighetsaffärer samtidigt som Kungsleden får den stabilitet i kassaflöden som den förvaltande affärsverksamheten behöver. Räntebindningsstrategin fastställs minst årligen av Kungsledens styrelse och dokumenteras i finanspolicyn.

Under året har en ändring av strategin och därmed låneportföljens räntebindningstid genomförts. Förändringen har genomförts mot bakgrund av att Kungsledens soliditet har överstigit den nivå som Kungsleden långsiktigt söker. Om soliditetsnivån ändras kan räntebindningsstrategin justeras ytterligare.

Förändringen som genomförts via stängning av ränteswapkontrakt har resulterat i en reavinst om 75 Mkr. Kungsledens genomsnittliga räntebindningstid har genom detta kortats något och uppgår vid årsskiftet till 2,9 år.

Finansiell struktur
Per den 31 december 2000 uppgick Kungsledens totala tillgångar till 6.805 Mkr, varav 6.487 Mkr utgjordes av fastigheter. Övriga tillgångar utgjordes huvudsakligen av likvidamedel och fordringar avseende fastighetsförsäljningar.

Av tabellen nedan framgår Kungsledens finansiering inklusive outnyttjade kreditramar per den 31 december 2000.

Totalt, låneförfallostruktur	Totalt, Mkr	Andel, %
2003, Obligation	200	4
2005, Syndikat, Obligation	4.500	86
2008, SHB	510	10
Totalt	**5.210**	**100**

Ränteförfall	Totalt, Mkr	Andel, %	Smitträntа, %
2001	2.815	68,4	5,31
2006	350	8,5	6,06
2008	150	3,6	6,08
2010	800	19,4	7,07
Totalt	**4.115**	**100,0**	**5,74**

Under slutet av år 2000 och början av 2001 har långa ränteswappar kunnat göras på historiskt sett mycket förmånliga nivåer. Den 8 januari 2001 var situationen enligt nedanstående tabell.

Löptid	Ränta
3-mån STIBOR	4,14%
5-årig SWAP	4,98%
7-årig SWAP	5,24%
8-årig SWAP	5,31%
9-årig SWAP	5,40%
10-årig SWAP	5,46%

Detta innebär att Kungsleden har möjlighet att säkra långa räntor till nivåer motsvarande nuvarande genomsnittsränta i portföljen vid eventuella fastighetsaffärer under inledningen av 2001.

Fastighets- och stämpelskatt
Enligt dagens skattelagsstiftning utgår fastighetsskatt om 0,5–1,0 procent av taxeringsvärdet på kommersiella lokaler och bostäder. Det kan inte uteslutas att fastighetens storlek eller skattereglerna i övrigt förändras över tiden. Fastighetsskatten påfördes hyresgästerna till cirka 66 procent genom klausuler i hyresavtalen.

Stämpelskatten som tas ut vid förvärv av fastigheter utgör en betydande kostnad, då Kungsleden är ett transaktionsintensivt bolag. För närvarande uppgår stämpelskatten till 3 procent beräknad på det högsta av köpeskillingen för egendomen och taxeringsvärdet.

Inkomstskatt
Kungsledens skattesituation kan sammanfattas i tre viktiga områden.

- Koncernens samlade underskottsavdrag och de skattemässiga regler vilka avgör hur dessa kan utnyttjas.
- De temporära skillnader som består av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på koncernens fastigheter.
- Samt de temporära skillnader som föreligger i aktier och andelar i dotterbolag.

De sammanlagda underskottsavdragen beräknas uppgå till 1.405 Mkr per 31 december 2000.Trots vissa begränsningar i hur underskotten kan utnyttjas bedöms Kungsledens aktuella skattekostnad bli låg under de närmaste åren. Från och med 2001, när Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av inkomstskatter börjar tillämpas, redovisas dock även uppskjutna skattekostnader enligt angiven fullskattemodell. Årets aktuella skattekostnad är hänförlig till under året förvärvade bolag mot vilka det ej förelegat koncernbidragsförutsättningar.

En temporär skillnad avseende Kungsledens fastigheter på 925 Mkr uppstår som en följd av att fastigheternas koncernmässigt bokförda värde uppgår till 6.487 Mkr per 31 december och det skattemässigt restvärdet för fastigheterna samtidigt uppgår till 5.562 Mkr.

För aktier och andelar kan det föreligga en temporär skillnad då de skattemässiga anskaffningsvärdena överstiger de bokförda värdena. Det är dock osäkert om denna uppskjutna skattefordran kommer att kunna utnyttjas varför något värde ej anges.

Sammanställning över uppskjuten skattefordran

	Underlag, Mkr	Skatt 28 %
Underskottsavdrag	1.405	393
Temporär skillnad avseende fastigheter	–925	–259
Summa	**480**	**134**

MÖJLIGHETER OCH RISKER / KÄNSLIGHETSANALYS

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresvärdet och uthyrningsgraden påverkar såväl värdet på Kungsledens fastigheter som bolagets resultat och kassaflöde. Generellt sett har såväl hyresnivåerna som uthyrningsgraden förbättrats de senaste åren i takt med den stabila tillväxten i svensk ekonomi i kombination med låg nyproduktion av kommersiella lokaler.

Kungsledens fem största hyresgäster svarar för 27 procent av de totala hyresintäkterna per 31 december 2000. Av dessa står FöreningsSparbanken och LM Ericsson för 20 procentenheter. Förutom dessa är Kungsledens beroende av enstaka hyresgäster relativt litet. Det skall också tilläggas att hyresintäkterna från FöreningsSparbanken och LM Ericsson är fördelat på 121 kontrakt med en löptid mellan ett och tio år.

Fastighetskostnader
Kungsleden förvärvar ofta fastigheter från icke professionella fastighetsförvaltare, vilket medför att det i vissa fall finns möjligheter att sänka fastighetskostnaderna. Kungsledens fastigheter är generellt sett välunderhållna. Dessa två faktorer betyder att nuvarande fastighetskostnader inte förväntas öka i snabbare takt än inflationen.

Av Kungsledens fastigheter innehas 36 fastigheter med tomträtt med en total tomträttsavgäld om 8 Mkr. Omförhandling av tomträttsavtalen sker vanligen med 10 till 20 års intervall. Kontrakten förfaller jämnt över tiden, vilket medför att effekterna av förändringar av tomträttsavgälden får små effekter på kostnaderna ett enskilt år. Det kan dock inte uteslutas att tomträttsavgälderna, eller beräkningsgrunderna för dessa, ändras i framtiden.

Ränteläge och inflation
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.

Kungsleden har valt en räntebindningsstrategi utifrån bolagets soliditet och andra faktorer som påverkar risken i bolaget, till exempel fastigheternas marknadsvärde, hyreskontraktsstruktur och fastighetsbeståndets sammansättning. Kungsledens räntebindningstid för befintliga lån per 31 december 2000 uppgick till 2,9 år. Av totala låneportföljen har 68 procent ränteförfall inom ett år, vilket medför att en förändring av den nominella räntan ej omedelbart får full effekt på Kungsledens resultat och kassaflöde. En förändring av marknadsräntan med +/– 1 procentenhet avseende lån med ränteförfall under år 2000 ger enbart en beräknad resultateffekt om +/– 28 Mkr.

Det skall dock poängteras att resultateffekterna av räntehöjningar beroende på inflation mildras av att delar av Kungsledens hyresintäkter är kopplade till inflationen.

Fastighetspriser
Fastighetspriserna påverkas av ett antal faktorer utöver räntenivå och inflation. Exempel på sådana faktorer är ekonomisk tillväxt, affärsklimat, kreditmöjligheter, fastighetsbeskattning men också fastighetens förväntade driftsöverskott. Förändringar i utbud och efterfrågan på lokala marknader kan väsentligen påverka priserna oavsett hur fundamentala faktorer på fastighetsmarknaden i stort utvecklas.

Känslighetsanalys
Känslighetsanalysen baseras på Kungsledens proformaredovisning vad avser hyresintäkter, ekonomisk uthyrningsgrad, drifts- och underhållskostnader och Kungsledens balansräkning per 31 december 2000 vad avser ränteförändringar.

Framtidsutsikter
Utsikterna för verksamhetsåret 2001 är goda med såväl möjligheter till förbättringar av driftsöverskottet som med hög aktivitetsnivå på marknaden när det gäller fastighetstransaktioner. Såväl interna som externa värderingar pekar på ett övervärde i vårt fastighetsbestånd jämfört med bokfört värde. Styrelsen och ledningen har ambitionen att realisera minst 50 Mkr av dessa övervärden per år genom försäljningar.

Sammantaget gör styrelsen bedömningen att resultatet efter betald skatt kommer att uppgå till 275 Mkr för år 2001, vilket är en ökning med 17 procent jämfört med resultatet för år 2000 rensat för reavinster för ränteswappar om 75 Mkr. Prognosen baserar sig på fortsatt hög aktivitet vad gäller köp och försäljningar av fastigheter.

Nettoinvesteringarna beräknas uppgå till cirka 1,5 Mdr.

	Förändring	Resultateffekt proforma 2000, Mkr
Hyresintäkter	+/– 1%	9
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/– 1%-enhet	10
Drifts- och underhållskostnader	+/– 1%	3
Rörlig räntekostnad vid förändring av marknadsränta	+/– 1%-enhet	28
Genomsnittlig upplåningskostnad	+/– 1%-enhet	41

RESULTATRÄKNINGAR

		Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**not**	**2000**	**1999**	**2000**	**1999**
Fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter		784,7	717,5		
Drifts- och underhållskostnader		–236,0	–237,7		
Fastighetsskatt		–31,0	–31,7		
Tomträttsavgäld		–8,0	–5,7		
Fastighetsadministration	1, 2	–48,8	–38,9		
Driftsöverskott fastighetsförvaltning		**460,9**	**403,5**		
Fastighetshandel					
Försäljningsintäkter fastigheter		390,0	1.021,2		
Försäljningsadministration inkl omkostnader	1, 2	–7,3	–19,0		
Bokfört värde sålda fastigheter		–320,4	–874,9		
Resultat fastighetshandel		**62,3**	**127,3**		
Bruttoresultat		**523,2**	**530,8**		
Centrala administrationskostnader	1, 2	–20,9	–26,0	–7,0	–7,6
Värdereglering	3	–46,9	–38,5	–543,5	–
Rörelseresultat		**455,4**	**466,3**	**–550,5**	**–7,6**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	4			930,0	340,0
Övriga ränteintäkter mm		83,1	8,8	21,7	38,2
Räntebidrag		1,8	5,6	–	–
Räntekostnader mm		–223,9	–188,9	–22,3	–28,6
Resultat före skatt		**316,4**	**291,8**	**378,9**	**342,0**
Skattekostnader	5	–7,1	–7,0	–	–
Årets resultat		**309,3**	**284,8**	**378,9**	**342,0**

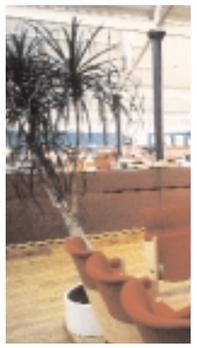
BALANSRÄKNINGAR

		Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**not**	**31 dec 2000**	**31 dec 1999**	**31 dec 2000**	**31 dec 1999**
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Inventarier och installationer	6	6,1	8,0	–	–
		6,1	8,0	–	–
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	7			1.008,1	976,6
Andra långfristiga fordringar		17,6	38,5	–	–
		17,6	38,5	1.008,1	976,6
Summa anläggningstillgångar		**23,7**	**46,5**	**1.008,1**	**976,6**
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter	8	6.486,7	5.228,9	–	–
		6.486,7	5.228,9	–	–
Kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		26,5	–	–	–
Kundfordringar		10,4	8,7	–	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	850,3	702,0
Övriga fordringar	9	89,1	90,5	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28,6	17,3	9,6	0,8
		154,6	116,5	859,9	702,8
Kassa och bank		140,2	70,2	0,6	0,1
Summa omsättningstillgångar		6.781,5	5.415,6	860,4	702,9
Summa tillgångar		**6.805,2**	**5.462,2**	**1.868,6**	**1.679,5**

Mkr	not	Koncernen 31 dec 2000	Koncernen 31 dec 1999	Moderbolaget 31 dec 2000	Moderbolaget 31 dec 1999
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital	10				
Aktiekapital					
(18.958.620 st aktier á nominellt 2,50 kr)		47,4	46,4	47,4	46,4
Bundna reserver/reservfond		1.140,9	1.148,8	1.086,1	1.057,1
		1.188,3	1.195,2	1.133,5	1.103,5
Fritt eget kapital					
Fria reserver/balanserad vinst eller förlust		442,3	225,8	91,6	32,9
Årets resultat		309,3	284,8	378,9	342,0
		751,6	510,6	470,5	374,9
Summa eget kapital		**1.939,9**	**1.705,8**	**1.604,0**	**1.478,4**
Minoritetsintresse		0,1	–	–	–
Avsättningar					
Avsättningar för övriga skatter		–	2,4	–	–
Övriga avsättningar	11	5,0	1,3	–	–
		5,0	3,6	–	–
Långfristiga skulder	13				
Checkräkningskredit		–	0,1	–	–
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3.865,0	2.508,8	–	–
Obligationslån		250,0	–	250,0	–
		4.115,0	2.508,9	250,0	–
Kortfristiga skulder	13				
Skulder till kreditinstitut		–	1.010,0	–	–
Leverantörsskulder		71,9	51,7	0,7	0,5
Skulder till koncernföretag				–	193,5
Skatteskulder		8,2	16,0	–	0,2
Övriga skulder		485,9	20,3	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179,2	145,8	13,9	6,9
		745,2	1.243,9	14,6	201,1
Summa eget kapital och skulder		**6.805,2**	**5.462,2**	**1.868,6**	**1.679,5**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Ställda säkerheter	14	533,0	4.655,5	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	15	Inga	Inga	3.355,0	3.518,8

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Koncernen 2000	Koncernen 1999	Moderbolaget 2000	Moderbolaget 1999
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	316,4	291,8	378,9	342,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	50,7	28,1	343,5	0,0
	367,1	**319,9**	**722,4**	**342,0**
Betald skatt	–7,1	–7,0	0,0	0,0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	**360,0**	**312,9**	**722,4**	**342,0**
Förändring av rörelsekapital	473,2	86,4	–453,5	–439,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**833,2**	**399,3**	**268,9**	**–97,6**
Investeringsverksamheten				
Investeringar, fastigheter netto	–1.261,4	–851,6		
Investeringar, övrigt netto	–0,5	–4,7		
Förändring av finansiella tillgångar	20,9	13,8	0,0	–19,3
Lämnade aktieägartillskott			–400,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–1.241,0**	**–842,5**	**–400,0**	**–19,3**
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	30,1	181,0	30,0	181,0
Upptagna lån	596,1	347,7	250,0	0,0
Utbetald utdelning	–148,4	–64,0	–148,4	–64,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**477,8**	**464,7**	**131,6**	**117,0**
Årets kassaflöde	70,0	21,5	0,5	0,1
Likvida medel vid årets början	70,2	48,7	0,1	0,0
Likvida medel vid årets slut	**140,2**	**70,2**	**0,6**	**0,1**



BOKSLUTSKOMMENTARER 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 verkligt värde har erfoderliga ned- respektive uppskrivningar av tidigare nedskrivningar gjorts. Fastigheternas bokförda värde kan därmed högst uppgå till anskaffningsvärde. Till grund för bedömningen av verkligt värde 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

Vid utgången av 2000 har Kungsleden totalt sett en skattefordran som förklaras av att uppskjutna skattefordringar överstiger uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skattefordringar är hänförliga till underskottsavdrag och uppskjutna skatteskulder avser skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värde samt till obeskattade reserver. Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av inkomstskatter som börjar gälla 2001 innebär bland annat att uppskjutna skattefordringar och skatteskulder ska värderas och redovisas. Kungsledens princip för redovisning av inkomstskatter innebär att varken uppskjutna skattefordringar eller skatteskulder beaktas. Principen har använts som en övergångslösning inför full anpassning 2001.

Not 1 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2000	varav män	1999	varav män
Sverige				
Koncernen	77	65 %	77	66 %
Moderbolaget	–	–	–	–

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen 2000		Koncernen 1999	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och VD	2.689	1.251	2.835	1.283
(varav pensionskostnader)		(366)		(346)
Övriga anställda	28.234	13.065	31.717	13.394
(varav pensionskostnader)		(3.464)		(2.908)
Summa	30.923	14.316	34.552	14.677
(varav pensionskostnader)		(3.830)		(3.254))

	Moderbolaget 2000		Moderbolaget 1999	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och VD	375	123	605	200
(varav pensionskostnader)		(–)		(–)
Övriga anställda	–	–	–	–
(varav pensionskostnader)		(–)		(–)
Summa	375	123	605	200
(varav pensionskostnader)		(–)		(–)

Övriga utbetalda ersättningar redovisas under rubriken avgångsvederlag nedan.

Till verkställande direktören har lön och andra ersättningar, inräknat bilförmån, utgått med totalt 2.314 Tkr, varav resultatbaserad bonus uppgår till 756 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 så kallade alternativregeln. Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till uppsägningslön i 6 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 6 månader. Utöver uppsägningslön betalas ett avgångsvederlag för 12 månader ut, utan avräkning. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande.

Styrelsens ersättning

Vid bolagsstämman beslutades om en ersättning uppgående till totalt 475 Tkr varav ordförande erhåller 175 Tkr och övriga ledamöter 100 Tkr. För styrelseledamot anställd i bolaget utgår ingen ersättning.

Avgångsvederlag

Avgångsvederlag har utbetalats med 276 Tkr (exklusive sociala avgifter) avseende omstruktureringarna 1997. Beloppen är ej pensionsgrundande.

Revisorer

Ersättning till koncernens revisorer KPMG har utgått med 1,4 Mkr för revisionsuppdrag och 1,7 Mkr för övriga uppdrag. Därav utgör ersättning för revisionsuppdrag för moderbolaget 0,6 Mkr och för andra uppdrag 1,5 Mkr.

Not 2 Avskrivningar

	2000	1999
Koncernen		
Inventarier och installationer	2.034	–2.670
	2.034	–2.670
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsförvaltning	–1.334	–1.331
Försäljningsadministration	–130	–449
Centrala administrationskostnader	–570	–890
	–2.034	–2.670

Not 3 Värderegleringar

	2000	1999
Koncernen		
Omsättningsfastigheter	–46.896	–38.470
	–46.896	–38.470
Moderbolaget		
Aktier i dotterbolag	–543.500	–
	–543.500	–

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2000	1999
Moderbolaget		
Utdelning	930.000	340.000
	930.000	340.000

Not 5 Skatter

	2000	1999
Koncernen		
Aktuell skatt	–7.102	–7.000
	–7.102	–7.000

Not 6 Inventarier och installationer

	31 december 2000	31 december 1999
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11.888	8.618
Nyanskaffningar	1.060	5.601
Avyttringar och utrangeringar	–3.182	–2.331
	9.766	11.888
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	–3.835	–2.622
Avyttringar och utrangeringar	2.237	1.457
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	–2.034	–2.670
	–3.632	–3.835
Planenligt restvärde vid årets slut	**6.134**	**8.053**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	31 dec 2000	31 dec 1999
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	976.646	957.372
Inköp	–	19.274
Aktieägartillskott	575.000	–
Nedskrivningar	–543.500	–
	1.008.146	976.646
Bokfört värde vid årets slut	**1.008.146**	**976.646**

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel[1], %	Bokfört värde
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Stockholm	200	100	856.000
Kungsleden Väst AB, 556476-3521, Göteborg			
Kungsleden Öst AB, 556476-3273, Stockholm			
Kungsleden Slottet AB, 556481-1429, Stockholm	1.000	100	7.872
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Malmö	10.000	100	144.274
Eriksleden Mölndal AB, 556476-3521, Stockholm			
Eriksleden Mölndal AB, 556476-3521, Stockholm			
			1.008.146

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

Not 8 Omsättningsfastigheter

	31 dec 2000	31 dec 1999
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5.285.000	4.346.786
Nyanskaffningar och investeringar	1.624.605	1.818.360
Avyttringar	–331.014	–880.146
	6.578.591	5.285.000
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–56.114	–22.338
Avyttringar	11.128	4.694
Under året återförda nedskrivningar	7.976	2.146
Årets nedskrivningar	–54.872	–40.616
	–91.882	–56.114
Bokfört värde vid årets slut	**6.486.709**	**5.228.886**
Taxeringsvärde	4.370.232	3.489.161
Skattemässigt restvärde uppgår till	5.562.640	4.485.195

Not 9 Övriga fordringar

	31 dec 2000	31 dec 1999
Koncernen		
Fordran likvider sålda fastigheter	11.000	68.980
Övriga kortfristiga fordringar	78.123	21.483
	89.123	90.463

Not 10 Eget kapital

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Koncernen			
Vid årets början	46.397	1.148.766	510.585
Nyemission	1.000	29.000	
Utdelning			–148.469
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		–80.204	80.204
Omfört från avsättning för uppskjuten skatt till bundna reserver		43.338	
Årets resultat			309.288
Vid årets slut	**47.397**	**1.140.900**	**751.608**

Moderbolaget	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst
Vid årets början	46.397	1.057.079	374.901
Lämnat koncernbidrag			–134.856
Nyemission	1.000	29.000	
Disposition enligt bolagsstämmobeslut			
Utdelning			–148.469
Årets resultat			378.905
Vid årets slut	**47.397**	**1.086.079**	**470.481**

Not 11 Övriga avsättningar

	31 dec 2000	31 dec 1999
Koncernen		
Avgångsvederlag	5.004	957
Garantiåtaganden	–	300
	5.004	1.257

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	31 dec 2000	31 dec 1999
Koncernen		
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	3.415.000	2.508.764
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	450.000	–
	3.865.000	2.508.764

Not 13 Skulder

	31 dec 2000	31 dec 1999
Koncernen		
Ej räntebärande	745.219	233.894
Räntebärande	4.115.000	3.518.897
	4.860.219	3.752.791
Moderbolaget		
Ej räntebärande	14.616	7.614
Räntebärande	250.000	193.506
	264.616	201.120

Not 14 Ställda säkerheter

	31 dec 2000	31 dec 1999
Koncernen		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	533.000	4.655.518
Summa ställda säkerheter	533.000	4.655.518

Kungsleden Fastighets AB med dotterbolag har gentemot Banksyndikatet för den syndikerade krediten förbundit sig att att inte ta upp ytterligare lån samt att inte skapa eller ställa säkerheter ur tillgångsmassan utan bankernas medgivande. Befintliga inteckningar förvaras i egen depå hos syndikatets agentbank.

Not 15 Ansvarsförbindelser

	31 dec 2000	31 dec 1999
Moderbolaget		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3.355.000	3.518.764
	3.355.000	3.518.764

Not 16 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2000	1999
Koncernen		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Ned- och avskrivningar av tillgångar	48.930	41.062
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	373	23
Övriga avsättningar	1.393	–13.020
	50.696	28.065
Transaktioner som inte medför betalningar		
Konvertering av avsättning för latent skatt till eget kapital	43.338	91.262
Likvida medel		
Delkomponenter som ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	140.218	70.206

Kreditfaciliteter

Beviljade kreditfaciliteter uppgår till 4.710.000 Tkr vilka fördelar sig på kreditramar för fastighetsförvärv 4.200.000 Tkr, samt ett intecknings-lån om 510.000 Tkr. Ej utnyttjad del av kreditfaciliteterna uppgår till 845.000 Tkr. Utöver detta har Kungsleden utgivit ett obligationslån om 500.000 Tkr varav 250.000 Tkr har utnyttjats.

Investeringar

Investeringar som har gjorts i befintliga fastigheter uppgår till 73.926 Tkr. Nyanskaffningar av fastigheter uppgår till 1.550.679 Tkr.

Operativt kassaflöde	2000	1999
Rörelseresultat	455.374	466.307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	50.696	28.065
Förändring i rörelsekapital	473.236	86.446
Investeringar	–73.926	–51.317
	905.380	529.501

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande vinstmedel, kronor 470.481.134, disponeras enligt följande:

Utdelning (18.958.620 st aktier à 9 kronor per aktie)	170.627.580
Balanseras i ny räkning	299.853.554
Summa	470.481.134

Av koncernens fria egna kapital, 751.608 Tkr, föreslås 0 Tkr bli överfört till bundna reserver.

Stockholm 26 februari 2001

Bengt Kjell
Styrelsens ordförande

Jockum Beck-Friis

Christer Bergquist

Mats Israelsson

Jens Engwall
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgetts den 28 februari 2001.

Thomas Thiel
Auktoriserad revisor
KPMG

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 2000. 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 28 februari 2001

Thomas Thiel
Auktoriserad revisor
KPMG

I Kungsledens årsredovisning visas bilder från en av de 460 fastigheter som ingår i beståndet. Huset finns på Limhamnsvägen 108 i Malmö. Det byggdes vid sekelskiftet för Svenska Bindgarnsfabrikens räkning. Där arbetade en tid 250 personer med tillverkning av allt från sytråd till bogsertrossar. Efter många skiftande öden och många hyresgäster stod fastigheten en dag öde och tom. Kungsleden förvärvade fastigheten 1999. Huset totalrenoverades och är nu en byggnad full av liv. Idag samsas en verkstadsindustri och en annonsbyrå i fastigheten. Huset är ett bra exempel på hur Kungsleden arbetar med att skapa värden i heterogena fastighetsbestånd.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Marknadsområde Mellan												
Affärer												
Kyrkåkern 8	Borlänge	Borlänge	Häradsvägen 20	1920 / 1977	239		1.148		844		2.231	1.119
Falan22	Falun	Falun	Östra Hamngatan1, Falugatan 4	1938 / 1978	344	490	1.147			600	2.581	1.677
Bromsen 1	Karlstad	Karlstad	Blockgatan 6	1967 / 1991		1.218	1.972		710		3.900	1.336
Gräsroten 1	Karlstad	Karlstad	Gräsdalsgatan 1	1987			4.961				4.961	2.010
Härden 3	Karlstad	Karlstad	Sågverksgatan 5	1952			501		519		1.020	460
Stolpen 6	Karlstad	Karlstad	Ventilgatan 1	1991			510		50		560	628
Merkurius 15	Karlstad	Karlstad	Ö:a Torggatan 9, 11	1992	1.111	1.469	4.438				7.018	8.704
Köpmannen 4	Rättvik	Rättvik	Storgatan 13	1956	370		542				912	490
Kettil 7	Västerås	Västerås	Hantvg1, Köpmg 10, Torgg 1,3,5	1966 / 1990		919	8.966			282	10.167	14.385
Köpmannen 7	Västerås	Västerås	Hällagatan 14, Stockholmsv 132	1985			4.339		58		4.397	4.490
Glanshammar 2:17	Örebro	Glanshammar	Eldvallsgatan 2	1958 / 1972	323		846				1.169	743
Östra Via 1:62	Örebro	Vintrosa	Skolgatan 4	1950 / 1985	130	240	1.403				1.773	1.307
Bostad												
Harneskmakaren 3, 10	Arboga	Arboga	Järntorgsgatan 4 a-b,Smedjeg	1953 / 1972	702	458	462		36		1.658	1.170
Tjädern 12	Filipstad	Filipstad	Tegnérgatan 8 a-b	1955	967		586				1.553	919
Drillsnäppan 2	Kristinehamn	Kristinehamn	Södra Ringv 11 / Storängsg 2 d-g	1990	1.312	930	143		36		2.421	2.319
Kometen 4	Kristinehamn	Kristinehamn	Kungsgatan 36	1929 / 1991	1.388	85	181		80		1.734	1.303
Mejeristen 1	Kumla	Kumla	Södra Kungsvägen 27, 29 a-h, 31	1992	3.123						3.123	2.615
Fjolner 5	Köping	Köping	Stora Gatan 4 a-b, V Långgatan	1945 / 1974	1.001	657	146				1.804	1.245
Merkurius 3	Nora	Nora	Rådmansgatan 13 a-b	1956	945	291	265		67		1.568	987
Köpmannen 3	Rättvik	Rättvik	Storgatan 15-17 a-b	1992	1.140	709	692				2.541	1.749
Hotell												
Stolpen 5	Karlstad	Karlstad	Ventilgatan 1	1965			423	2.484	747		3.654	1.199
Staren 19	Kumla	Kumla	Stationsgatan 2-4	1972 / 1989	2.217	26	432	2.422			5.097	3.649
Turisten 1	Torsby	Torsby	Kyrkogatan 2	1929			350	1.541			1.891	1.030
Industri												
Braxen 10	Arboga	Arboga	Norra Ågatan 17 , Varvsgatan 2	1954 / 1963		84			7.470		7.554	949
Braxen 11	Arboga	Arboga	Norra Ågatan 21	1958 / 1962		150			3.404		3.554	406
Gjutaren 15	Avesta	Avesta	Prästgatan 40	1944 / 1974					1.309		1.309	264
Kolven 8	Borlänge	Borlänge	Svetsgränd	1957 / 1986					756		756	252
Stora Näs 1:55	Falun	Falun	Sundbornsvägen 4	1929 / 1974		1.351			4.232		5.583	1.332
Smedjan 1	Forshaga	Forshaga	Framgårdsvägen 2	1973		606			508		1.114	564
Blåsten 4	Karlstad	Karlstad	Stormgatan 8	1975 / 1979					2.407		2.407	1.430
Fjädern 14	Karlstad	Karlstad	Kolvgatan 1, Ramgatan 9	1971		1.094	770		2.601		4.465	2.042

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Klubban 5	Karlstad	Karlstad	Sågverksgatan 26	1977					1.816		1.816	401
Sågen 9	Karlstad	Karlstad	Lantvärnsgatan 8, Faktorigatan 19	1950 / 1973		1.043			1.307		2.350	766
Östanås 1:4	Karlstad	Molkom	Älvsbacka	1929					6.053		6.053	548
Hällabrottet 2:4, 9	Kumla	Kumla	Yxhultsvägen 16	1939					5.307		5.307	1.427
Oxen 17	Kumla	Kumla	Västra Drottninggatan 38	6 645					6.645		6.645	1.224
Lerdal 11:31	Rättvik	Rättvik	Industrivägen 1	1965 / 1990					280		280	100
Lerdal 11:32	Rättvik	Rättvik	Industrivägen 2	1965					140		140	20
Bonaren 5	Säffle	Säffle	Industrigatan 16	1950 / 1988					9.828		9.828	3.037
Metallen 10	Årjäng	Årjäng	Sillegårdsvägen 6	1990					700		700	586
Kontor												
Verdandi 9	Borlänge	Borlänge	Borganäsvägen 42-44	1929 / 1987	195	1.339	1.283		210		3.027	1.911
Frigga 7	Borlänge	Borlänge	Målaregatan 1, Sveagatan 9-11	1983		1.969	1.446				3.415	3.395
Rolf 2	Borlänge	Borlänge	Borganäsvägen 43, Sveagatan 14	1970		5.661	556		484		6.701	5.250
Sigrid 11	Borlänge	Borlänge	Wallingatan 25	1971		2.519					2.519	4.259
Vägverket 9	Falun	Falun	Zettergrens väg 14	1979		421			332		753	271
Västra Falun 1,2,8,11,7:32	Falun	Falun	Engelbrektsg 24, Myntg 43-45	1929	43	2.564	720				3.327	2.293
Yttre Åsen 12	Falun	Falun	Holmgatan 20, 22, 26, Åsgatan	1973 / 1994		6.928	4.231		35		11.194	11.433
Lesjöfors 3:34	Filipstad	Lesjöfors	Bergslagsgatan 70	1984		140					140	93
Smedjan 5	Forshaga	Forshaga	Tryckerigatan 7	1990		777			350		1.127	654
Orrby 1:199	Grums	Grums	Sveagatan 55	1977		371					371	357
Hagfors 2:174	Hagfors	Hagfors	Uddeholmsvägen, Stationshus	1929 / 1950		876	66		58		1.000	841
Sköllersta-Kärr 1:34	Hallsberg	Pålsboda	Köpmangatan 3	1978		865					865	482
Hammaren 5	Karlskoga	Karlskoga	Sandviksvägen 15	1966		229					229	172
Bofors 1:17	Karlskoga	Karlskoga	Noravägen 3	1915 / 1990		1.354			722		2.076	739
Brisen 4	Karlstad	Karlstad	Sunnanvindsgatan 8	1973		852					852	438
Fjädern 16	Karlstad	Karlstad	Bromsgatan 4, Kolvgatan1	1991		2.693	1.358		457		4.508	2.966
Sågen 7	Karlstad	Karlstad	Lantvärnsgatan 12	1940 / 1975		3.000			1.205		4.205	1.884
Tången 15	Karlstad	Karlstad	Gjuterigatan 28	1991 / 1995		984	720		270		1.974	907
Väktaren 7	Karlstad	Karlstad	Västra Kyrkog 1, Kungsg 8	1929 / 1971	53	5.944					5.997	5.521
Kulingen 4	Karlstad	Karlstad	Östanvindsgatan 17	1976		8.425	450				8.875	2.265
Kvasta 2:4	Lindesberg	Fellingsbro	Bergsvägen 35	1929	285	245	90				620	282
Svanen 17	Ludvika	Ludvika	Carlavägen 21	1988		3.101				50	3.151	2.413
Stranden 20:4	Mora	Mora	Hantverkaregatan 14	1989		2.568					2.568	1.710
Merkurius 2	Nora	Nora	Rådmansgatan 15, Prästgatan 15	1898	142	714					856	609
Östsura 2:76	Surahammar	Surahammar	Köpmangatan 16	1933 / 1990	182	388					570	407
Smedjan 3	Säffle	Säffle	Sundsgatan 23	1936	207	815					1.022	646
Klas 11	Västerås	Västerås	Hantverkargatan 5, Smedjegatan	1955 / 1987		5.444	2.967		46	750	9.207	9.222
Klio 10	Västerås	Västerås	Norra Källgatan 17	1984 / 1998		2.530	178		50		2.758	2.544

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Metallen 2	Årjäng	Årjäng	Sillegårdsvägen 10	1964		410			40		450	193
Prästgården 12	Örebro	Örebro	Drottninggatan 18, Kyrkogatan 3	1933 / 1970	384	5.061	1.248				6.693	6.574
Talby 2:74	Örebro	Odensbacken	Industriv 2, Marknadsv 2	1944 / 1986	80	251					331	299
Talby 2:75	Örebro	Odensbacken	Örebrovägen 11	1984		360					360	226
Kontrollanten 11	Örebro	Örebro	Skomaskinsgatan 2	1965 / 1991		9.283					9.283	4.134
Färgeriet 3	Örebro	Örebro	Ågatan 4-8	1989		3.822					3.822	3.078
Järnmalmen 1	Örebro	Örebro	Osmundsgatan 10	1962		10.307					10.307	5.336
Mark												
Bengtsarvet 1:17	Falun	Falun									–	0
Larsarvet 4:14	Falun	Falun	Grycksbo								–	0
Larsarvet 4:16	Falun	Falun	Grycksbo								–	0
Mejeriet 17	Filipstad	Filipstad									–	0
Mejeriet 18	Filipstad	Filipstad									–	0
Storåsen 18	Forshaga	Forshaga									–	0
Storåsen 19	Forshaga	Forshaga									–	0
Nolgård 1:300	Hammarö	Hammarö	Nolgård 1:300								–	0
Brodalen 11:2	Lindesberg	Lindesberg	Siggebohyttevägen								–	0
Västra Sälen 5:279	Malung	Malung									–	0
Gruddbo 197:10	Mora	Mora									–	0
Gruddbo 197:11	Mora	Mora									–	0
Gruddbo 197:24	Mora	Mora									–	0
Gruddbo 197:9	Mora	Mora									–	0
Turisten 4	Torsby	Torsby									–	0
Energin 6	Västerås	Västerås	Omformargatan 22								–	0
Skräddaren 4	Årjäng	Årjäng									–	0
Tendern 16	Årjäng	Årjäng									–	0
Tendern 4	Årjäng	Årjäng									–	0
Törsjö 3:66	Örebro	Örebro									–	0
Törsjö 3:89	Örebro	Örebro									–	0
Marknadsområde Norr												
Affärer												
Rostbrännaren 6	Sandviken	Sandviken	Hyttgatan 19	1966 / 1988	1.010	272	1.129				2.411	1.489
Bostad												
Hälsan 1	Haparanda	Haparanda	Torget 4, Köpmang 7, Storg 71	1929	1.784	465	542		145		2.936	2.242
Färgaren 3	Sollefteå	Sollefteå	Storgatan 35 a-b	1968	1.220	515				60	1.795	1.535

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Kontor												
Gnistan 7	Bollnäs	Bollnäs	Långgatan 7,Våggatan 5	1972		1.697	303				2.000	1.582
Knuten 4	Härjedalen	Sveg	Fjällvägen 4	1991	298	350	285				933	808
Knuten 6	Härjedalen	Sveg	Kyrkogatan 20	1920	102	576					678	609
Bollsta 6:35	Kramfors	Bollstabruk	Stationsv 1	1982		210					210	159
Braxen 1	Luleå	Luleå	Smedjeg 12-16, Stationsg 43	1987		7.733	242		428		8.403	8.680
Nordanbro 2:83	Nordanstig	Hassela	Nordanbrovägen 2	1991		558					558	382
Rösta 13:1	Nordanstig	Harmånger	Strömbruksvägen 2	1962		306	59				365	334
Hästen 2	Ockelbo	Ockelbo	Södra Åsgatan 42	1963	392	42	271	23			728	389
Rostbrännaren 4	Sandviken	Sandviken	Hyttgatan 21	1963 / 1988		1.551					1.551	1.342
Loke 7	Skellefteå	Skellefteå	Torget 2, Nygatan 51,53	1975		2.871	1.005	5.028	36		8.940	7.036
Källaren 3	Sollefteå	Sollefteå	Storgatan 55	1962	619	1.082	131				1.832	1.756
Olympen 3	Sundsvall	Sundsvall	Storgatan 20 b-c, Bankgatan 8	1972		3.026	55			345	3.426	3.089
Matrisen 6	Umeå	Umeå	Lärlingsgatan 1, Maskinvägen 6,8	1969		3.756			907		4.663	1.753
Berlin 8	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	Stora Torget 2	1929		2.229					2.229	3.099
Hörnett 46:1	Örnsköldsvik	Domsjö	Hörnettsvägen 10	1968		161	43				204	261
Norrgissjö 3:45, 3:68	Örnsköldsvik	Gideå	Skollärarvägen 17	1962	80	131					211	104
Kopparslagaren 3	Östersund	Östersund	Kyrkg 40, Samuel Permansgata 9	1954	990	3.766	326		16		5.098	3.664
Mark												
Furuskogen 2:73	Skellefteå	Skellefteå									–	0
Furuskogen 2:74	Skellefteå	Skellefteå									–	0
Furuskogen 2:75	Skellefteå	Skellefteå									–	0
Furuskogen 2:76	Skellefteå	Skellefteå									–	0
Furuskogen 2:77	Skellefteå	Skellefteå									–	0
Furuskogen 2:78	Skellefteå	Skellefteå									–	0
Furuskogen 2:79	Skellefteå	Skellefteå									–	0
Furuskogen 2:80	Skellefteå	Skellefteå									–	0
Furuskogen 2:81	Skellefteå	Skellefteå									–	0
Furuskogen 2:82	Skellefteå	Skellefteå									–	0
Petersburg 4	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	Nygatan 9								–	0
Marknadsområde Syd												
Affärer												
Ryttaren 13	Hässleholm	Hässleholm	Första Avenyn 5	1972 / 1995	1.227	230	3.268			30	4.755	3.704
Vakten 1	Jönköping	Jönköping	Bataljonsgatan 4	1996			3.240				3.240	3.355
Bjärred 14:11	Lomma	Bjärred	Vikingavägen 1	1971 / 1991		1.706	2.984			407	5.097	5.631
Köpmannen 2 / Trädgårdsmästaren	Nybro	Nybro	Jutarnas väg 1	1964		330	1.812		786		2.928	1.896

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Lönnen 12	Nybro	Nybro	Salutorget 9	1975		690	5.501				6.191	3.993
Forsheda 3:31	Värnamo	Värnamo	Brogatan 4	1984		205	448				653	469
Nederled 2:63	Värnamo	Kloster	Lindvägen 2	1934 / 1976			659				659	444
Ljungadal 5	Växjö	Växjö	Mörners väg 112	1966 / 1971			3.082				3.082	962
Ljungdahl 2	Växjö	Växjö	Ljungadalsgatan 6	1966 / 1978		432	1.750				2.182	1.806
Bostad												
Bokhandeln 2	Eksjö	Eksjö	Södra Storgatan 11	1929	681		808				1.489	1.089
Ryttaren 8	Hässleholm	Hässleholm	Godtemplaregatan 1	1972 / 1995	4.569		3.318		27		7.914	7.055
Släggan 5	Jönköping	Huskvarna	Drottnining 14, Gillesg 10	1954	1.036	497	268				1.801	1.379
Köpmannen 9	Jönköping	Gränna	Brahegatan 51	1955							881	593
Beckasinen 34	Kalmar	Kalmar	Tullslätten 17-31, Unionsg 16,18	1962	3.801	616	122			443	4.982	4.534
Ryssby 3:23	Ljungby	Ryssby	Storgatan 9	1954	450	365	115				930	502
Hotell												
Hotellet 2	Vetlanda	Vetlanda	Stortorget 5	1935				2.863			2.863	1.299
Industri												
Töllstorp 1:380	Gnosjö	Gnosjö	Industrigatan	1968 / 1978					6.081		6.081	1.090
Kulan 1	Helsingborg	Helsingborg	Garnisonsgatan 51	1984 / 1985					9.414		9.414	4.300
Vågskålen 3	Jönköping	Jönköping	Huskvarnavägen 40, Glansgatan	1949 / 1983		8.169	387		7.144		15.700	8.577
Skruven 7	Kalmar	Kalmar	Franska vägen 15	1981 / 1986					915		915	297
Skruven 9	Kalmar	Kalmar	Franska vägen 19	1988			200		1.019		1.219	530
Strömma 1:1	Karlshamn	Karlshamn	Strömmavägen 3, 28	1929 / 1950		3.191	474		13.505		17.170	7.049
Cementen 4	Kristianstad	Kristianstad	Industrigatan 11	1989 / 1991					1.200		1.200	395
Plattan 4	Kristianstad	Kristianstad	Isolatorvägen 5	1991					1.328		1.328	495
Ventilen 10	Kristianstad	Kristianstad	Mossvägen 6	1980					900		900	437
Kvartsen 6	Lund	Lund	Skiffervägen 25	1988					2.917		2.917	1.839
Oket 1	Lund	Lund	Norra Nöbbelöv, Odlarevägen 1	1991					3.491		3.491	1.657
Lyckebacken 1	Lund	Lund	Åkerlund & Rausing väg 20	1939 / 1976		1.686			69.945		71.631	13.400
Bjurö 11	Malmö	Malmö	Bjurögatan 35	1970					5.826		5.826	1.528
Böttö 5	Malmö	Malmö	Kosterögatan 5	1964 / 1993		2.657			10.053		12.710	6.216
Cementen 4	Malmö	Malmö	Barlastgatan 2, Magasinsgatan 7	1982		1.900			1.414		3.314	1.709
Eggegrund 6	Malmö	Malmö	Hemsögatan 10	1983					8.037		8.037	4.066
Holmögadd 3	Malmö	Malmö	Bjurögatan 26	1969					10.877		10.877	3.860
Holmögadd 4	Malmö	Malmö	Bjurögatan 28	1969					14.166		14.166	5.706
Kajan 37	Malmö	Malmö	Limhamnsv 106-110, Ekonomig 2-4	1929 / 1990		2.949			11.945		14.894	5.581
Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Cypressvägen 12	1970					3.188		3.188	1.556
Smörbollen 52	Malmö	Malmö	Pinjegatan 5	1977					2.618		2.618	900

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Speditionen 1	Malmö	Malmö	Lodgatan 19-23	1992		375			4.575		4.950	2.662
Storbådan 2	Malmö	Malmö	Hemsögatan 22	1973		379			2.800		3.179	1.195
Storbådan 4	Malmö	Malmö	Hemsögatan 18	1973					2.590		2.590	1.047
Storbådan 5	Malmö	Malmö	Hemsögatan 14, 16	1973		432			12.604		13.036	5.629
Svinbådan 4	Malmö	Malmö	Brännögatan 9	1961		86			1.516		1.602	703
Svinbådan 5	Malmö	Malmö	Tärnögatan 3	1963					1.631		1.631	1.122
Eggegrund 7	Malmö	Malmö	Hemsögatan 12	1968 / 1970					14.902		14.902	2.870
Kontor												
Moheda 4:43	Alvesta	Moheda	V. Järnvägsgatan 1	1929	219	210			79		508	279
Uttern 12	Alvesta	Alvesta	Storgatan 12	1930	230	789					1.019	880
Löttorp 1:16	Borgholm	Löttorp	Löttorpsvägen 57	1957	160	455	275				890	666
Apoteket 2	Eksjö	Eksjö	Nybrogatan 4, Norra Storgatan 26	1929 / 1963	537	1.009	206				1.752	1.357
Läkaren 1	Eksjö	Marrianelund	Torget	1960	114	616					730	478
Kalvamo 1:77	Emmaboda	Broakulla	Bruksgatan 11	1961		180					180	125
Klövern 1	Emmaboda	Emmaboda	Nygatan 16	1990	354	419					773	637
Bankmannen 6	Eslöv	Eslöv	Stora Torg 15	1959		841					841	657
Ölmestad 19:2	Gislaved	Reftele	Torget	1980	163	354					517	379
Hillerstorp 4:18	Gnosjö	Hillerstorp	Storgatan 5	1976		266					266	353
Baggån 3	Helsingborg	Ödåkra	Centralgatan 10	1968		686					686	609
Lerkruset 4	Helsingborg	Vallåkra	N Vallåkravägen 32	1980		245					245	203
Månviolen 1	Helsingborg	Påarp	Lokföraregatan 24	1978		176					176	142
Najaden 14	Helsingborg	Helsingborg	Drottninggatan 7,11	1967 / 1994		10.917	1.854		371	30	13.172	13.807
Terminalen 5	Helsingborg	Helsingborg	Järnvägsgatan 22	1993		5.733					5.733	8.039
Bollbro 15	Helsingborg	Helsingborg	Gasverksg 15, 17, Söderg 24, 26	1970		7.462	1.824		49	366	9.701	9.608
Värjan 3	Helsingborg	Helsingborg	Garnisonsgatan 9, Kastellgatan 11	1969 / 1976		3.844	395		588		4.827	2.208
Arkitekten 3	Hultsfred	Hultsfred	Bryggerigatan 7	1982		290	87				377	354
Hägelåkra 3:48	Hultsfred	Målilla	Vetlandsvägen 2 a	1967		190					190	211
Mörlunda 1:103	Hultsfred	Mörlunda	Stationsvägen 1	1967	258	230	97				585	438
Hästveda 106:3	Hässleholm	Hästveda	Ö Järnvägsgatan 6	1973		192					192	119
Hästveda 96:2	Hässleholm	Hästveda	Ö Järnvägsgatan 2	1969		284					284	263
Kopparslagaren 6	Hässleholm	Hässleholm	Frykholmsgatan 4	1980		2.670	465				3.135	3.144
Sösdala 73:9	Hässleholm	Sösdala	Bankgatan 1	1929	303	463	145				911	546
Rosengård 7	Jönköping	Gränna	Kungsgatan 37	1970		1.250					1.250	1.384
Välviljan 5	Jönköping	Huskvarna	Brahegatan 35	1957	202	429					631	648
Guldsmeden 8	Kalmar	Kalmar	Storgatan 15,18	1973		1.311					1.311	1.231
Äldermannen 24	Kalmar	Kalmar	Storgatan 25	1970		4.300	227				4.527	4.734
Krokodilen 5	Kalmar	Kalmar	Scheelegatan 8	1969		2.407			294		2.701	1.860
Härolden 1	Klippan	Klippan	Storgatan 38	1974		1.521					1.521	1.004

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Erik Dahlberg 16	Landskrona	Landskrona	Järnvägsgatan 9, Nygatan 9	1953	1.363	1.562					2.925	2.151
Torstensson 9,10	Landskrona	Landskrona	Eriksgatan 124, 126	1929 / 1979		805					805	659
Vega 21	Lessebo	Hovmanstorp	Centralplan	1960		233	135				368	319
Kometen 5	Ljungby	Ljungby	Föreningsgatan 4, Kungsgatan 6	1958 / 1990	1.092	670	775				2.537	1.917
Lidhult 12:1	Ljungby	Lidhult	Storgatan 42	1940	173		89				262	119
Lidhult 14:6	Ljungby	Lidhult	Storgatan 36	1984		225					225	196
Stenbacken Nedre 10	Ljungby	Ljungby	Storgatan 6, 8	1929 / 1977		1.724					1.724	1.520
Torg 1:146	Ljungby	Lagan	Storgatan 35	1975		159					159	386
Torpa 1:22	Ljungby	Annerstad	Räntevägen 4	1977		85					85	25
Företaget 8	Lund	Lund	Företagsvägen 28	1984		1.871			490		2.361	2.220
Jöns Petter Borg 13	Lund	Lund	Landerigränden 19	1992		660			500		1.160	949
Verkstaden 5	Lund	Lund	Annedalsvägen 7-9	1973 / 1989							7.207	6.404
Piledal 27	Malmö	Malmö	Klågerupsvägen 259	1963 / 1978		362					362	555
Kullen 5	Malmö	Malmö	Sturkögatan 5	1962 / 1981		4.870					4.870	6.049
Svavlet 4	Malmö	Malmö	Emilstorpsgatan 24	1975		870					870	663
Söderhavet 5	Malmö	Malmö	Elbegatan 5	1992		1.857					1.857	1.604
Söderhavet 6	Malmö	Malmö	Elbegatan 7	1938 / 1998		1.224			182		1.406	1.935
Vildanden 7	Malmö	Malmö	Geijersgatan 6, 8	1967 / 1970		5.613					5.613	3.332
Vildanden 8	Malmö	Malmö	Geijersgatan 4	1967 / 1970		3.258					3.258	2.832
Brudbuketten 10	Malmö	Malmö	Russgatan 6	1988/1997		670					670	599
Apollo 6	Nybro	Nybro	Storgatan 5, Fabriksgatan 2	1955	321	901	251				1.473	1.076
Köpmannen 3	Nybro	Nybro	Storgatan 2	1992		2.017	1.181				3.198	2.760
Venus 16	Nybro	Nybro	Nya Stationsg 2-16, Storgatan	1929 / 1955	492	2.473	959				3.924	3.069
Banken 3	Nässjö	Nässjö	Nygatan 3, Rådhusgatan 21,23	1970	415	3.370	514				4.299	3.637
Holje 6:191	Olofström	Olofström	Bredgatan 20, Ö Storgatan 11 a	1958	420	1.103	250				1.773	1.550
Fiskalen 14	Osby	Osby	Esplanadgatan 3	1950	379	625					1.004	781
Lejonet 15	Oskarshamn	Oskarshamn	Flanaden 8, Postmästaregatan 8	1967		4.094			43		4.137	3.525
Lejonet 16	Oskarshamn	Oskarshamn	Flanaden8,12,14, Postmästareg10,12	1969		1.409	1.002				2.411	2.634
Malghult 2:305	Oskarshamn	Kristdala	Haggatan 2	1967		415					415	300
Älvehult 1:195	Oskarshamn	Påskallavik	Kustvägen 53, 55	1963		190					190	190
Frans 6	Ronneby	Ronneby	Kungsgatan 9, Drottninggatan	1978		1.714			9		1.723	1.420
Hoby 1:5	Ronneby	Bräkne Hoby	Häradsvägen 18	1979		390					390	297
Nils 9	Ronneby	Ronneby	Strandg 8, Östra Torggatan 1	1990		2.938					2.938	3.472
Västra Hallen 1:41	Ronneby	Hallabro	Ronnebyvägen 41, 43	1970	115	210					325	205
Kräftan 7	Sävsjö	Sävsjö	Storgatan 1, Ö Järnvägsgatan 1	1939 / 1972	743	1.483	97				2.323	1.747
Vrigstad 3:12	Sävsjö	Vrigstad	Jönköpingsvägen 2, 4	1929 / 1960	485	1.132					1.617	877
Falken 7 & 8	Sölvesborg	Sölvesborg	Stortorget 11, Rundgatan 1	1929	419	906					1.325	884
Linneryd 5:2	Tingsryd	Linneryd	Kyrkvägen 22	1970		302					302	190
Örjan 19	Tingsryd	Tingsryd	Dackegatan 18, Skyttegatan 2	1971 / 1989	986	1.780	488				3.254	2.881

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Oden 11	Tranås	Tranås	Nygatan 14, Storgatan 41	1979	318	2.795					3.113	2.722
Herkules 34	Trelleborg	Trelleborg	C B Friisgatan 4	1970	316	4.066			30		4.412	3.476
Lenhovda 5:27	Uppvidinge	Lenhovda	Storgatan 30	1973		240					240	267
Rådhuset 7	Uppvidinge	Åseda	Olofsgatan 6	1966		298					298	323
Älghult 4:28	Uppvidinge	Älghult	Kullavägen 6	1932	125	172					297	187
Gästgivaren 2	Vaggeryd	Skillingaryd	Storgatan 6	1953	251	811					1.062	1.238
Kärnan 4	Vaggeryd	Vaggeryd	Järnvägsgatan 1	1974		833					833	1.009
Banken 14	Vetlanda	Vetlanda	Storgatan 2, 4, Stortorget 1	1929	1.483	2.271	321				4.075	3.464
Broby 52.2	Vetlanda	Landsbro	Sävsjövägen 3, 5	1950 / 1966	371	396	105				872	511
Trasten 2	Vimmerby	Vimmerby	Sevdegatan 34	1978		1.560	40				1.600	980
Bredaryd 10:4	Värnamo	Bredaryd	Storgatan 14	1964	189	296	104				589	358
Elefanten 1	Växjö	Växjö	Rådjursvägen 2	1975		1.491	811		340		2.642	1.744
Ljungsåsa 16:7	Växjö	Lammhult	Köpmannagatan 5	1969	419	337					756	495
Nunnan 7	Växjö	Växjö	Bäckgatan 17, 19, Norrgatan 21	1979	150	8.165	2.940		68		11.323	11.987
Stenbrohults-Gölshult 1:43	Älmhult	Liatorp	Albogatan 13	1955	350	84					434	213
Mark												
Bläsinge 5:232	Borgholm	Borgholm									–	0
Gårö 1:541	Gnosjö	Gnosjö									–	0
Flahult 2:348	Jönköping	Jönköping	Örnabergsvägen 13								–	0
Ljung 1:28 m.fl	Klippan	Klippan	Skäralid								–	0
Krukskärvan 6	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 6								–	0
Påskbuketten 7	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 b								–	0
Malmbäck 2:118,115	Nässjö	Nässjö	Malmbäck 2:118, 115								–	0
Sjöafall 1:85,1:80	Nässjö	Nässjö									–	0
Gyllebo1:288	Simrishamn	Simrishamn									–	0
Helmershus 6:5	Värnamo	Värnamo	Bänkformarv, Åminne								–	0
Marknadsområde Väst												
Affär												
Hovmästaren 8	Falköping	Floby	Storgatan 52	1960		460					460	300
Kortedala 99:2	Göteborg	Göteborg	Petterkattsgatan 2-4	1959			950				950	380
Gjutaren 1	Halmstad	Halmstad	Nyhems Torg 8	1983 / 89		575	2.371				2.946	3.627
Klingberget 7	Halmstad	Halmstad	Brogatan 1	1960 / 91		3.003	4.012		104		7.119	8.420
Ladan 3	Skara	Skara	Storsvängen 2	1987 / 1989			4.609				4.609	1.397
Stenung 3:172	Stenungsund	Stenungsund	C W Borgs väg 4	1966		556	177		93		826	500
Köpmannen 30	Tibro	Tibro	Centrumgatan 6	1973		580	1.490		23		2.093	1.612
Ekoxen 1	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	1970		1.059	2.337		160		3.556	2.628
Ekoxen 2	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center			456	257				713	369

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Gullriset 2 o 3	Trollhättan	Trollhättan	Göteborgsvägen 31	1955			1.051				1.051	581
Kuröds Tegar 2	Uddevalla	Uddevalla	Kurödsvägen 27	1978			1.878				1.878	650
Linkärven 4	Uddevalla	Uddevalla	Lingatan 4	1987			3.100				3.100	1.146
Ärlan 1 o 2	Vara	Vara	Drottninggatan 7	1968 / 1990	575		1.350				1.925	1.216
Källeberg 7:18	Vänersborg	Brålanda	Storgatan 21	1965		386	660				1.046	512
Timjan 4	Vänersborg	Vänersborg	Edsgatan 18	1965		135	1.421				1.556	1.157
Bostad												
Tummarp 1:66	Borås	Dalsjöfors	Storgatan 25	1952	568	210	247				1.025	735
Linden 12	Falköping	Floby	Centralgatan 1 a-d	1957	1.869		233		77		2.179	1.276
Linden 17	Falköping	Floby	Norra Kungsgatan 1 a-c	1960	1.417				40		1.457	921
S:t Botvid 14	Falköping	Falköping	S:t Olofsgatan 46	1950	632	65	685				1.382	523
Svalörten 5	Falköping	Floby	Smältebäcksv 3	1946	123						123	82
Hova 1:26	Gullspång	Gullspång	Älgaråsvägen 5-7	1938	766						766	520
Gamlestaden 4:9	Göteborg	Göteborg	Brahegatan 5-9, Studenthemmet	1972	4.590	3.710	798			2 080	11.178	9.349
Planeten 7	Skara	Skara	Skaraborgsgatan 34 f	1929 / 1983	1.347	219					1.566	1.019
Berglunda 5:4	Skövde	Tidan	Skövdevägen 27	1975	354						354	238
Lerdala 2:23	Skövde	Lerdala	Sjövägen 3 a-b, 5 a-b, 9 a-b, 11	1992	1.880						1.880	1.228
Närlunda 4:40	Skövde	Tidan	Skövdevägen 10 a-f	1992	432						432	285
Skultorp 36:1	Skövde	Skultorp	Klagstorpsvägen 1 a-b, Kommuna	1961 / 1978	1.042		186				1.228	855
Köpmannen 26	Tibro	Tibro	Stora Torget 8	1986	1.070	1.309	741		147		3.267	2.722
Alfhem 11	Tidaholm	Tidaholm	Telefongatan 4	1960	594	268	192				1.054	670
Idun 5	Tidaholm	Tidaholm	Norra Kungsvägen 5	1984	1.402	1.051			18		2.471	2.058
Byggmästaren 5	Töreboda	Töreboda	Norra Torggatan10,12	1990	1.096	140	173				1.409	878
Plåtslagaren 9	Töreboda	Töreboda	Friggagatan 5, 7, St.Bergsgatan	1947 / 1992	1.849						1.849	1.259
Rönnen 11	Töreboda	Töreboda	St. Bergsgatan 20 a-b	1957	821	176			40		1.037	575
Sotaren 12	Töreboda	Töreboda	Vadsbogatan 10 a-b, 12 a-b	1990	971						971	706
Hotell												
Baggatomten 6:1	Härryda	Hindås	Hotellvägen	1937				4.079			4.079	3.765
Gästgivaren 3	Lidköping	Lidköping	Gamla Stadens Torg 1	1929		155		4.120			4.275	2.502
Industri												
Reparatören 6	Falkenberg	Falkenberg	Oktanvägen 3	1979 / 1989			400		556		956	299
Strandbygget 1	Falkenberg	Falkenberg	Kvekatorpsvägen	1970					4.720		4.720	1.105
Ägir 32	Falköping	Falköping	Bangatan 2-4, Torsgatan 1	1929 / 1988		1.129			3.219		4.348	1.065
Kärra 11:110	Göteborg	Göteborg	Ellesboväg 101	1968					7.822		7.822	2.235
Sävenäs 170:9	Göteborg	Göteborg	von Utfallsgatan 12	1929 / 1955		650			7.846		8.496	2.718
Berg 1:45, 1:52	Lerum	Stenkullen	Färgvägen 8	1980		78			2.203		2.281	741

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Ölslanda 10:68,10:82	Lerum	Stenkullen	Snickarevägen 1	1960 / 1983		168			8.317		8.485	2.465
Ulseröd 1:212	Lysekil	Lysekil	Lysekils Industrihotell	1975					9.526		9.526	2.326
Hylsan 3	Mariestad	Mariestad	Förrådsgatan 34	1980					4.210		4.210	1.505
Skruven 3	Mariestad	Mariestad	Hammarsmedsgatan 24	1977					2.481		2.481	501
Lexby 11:14	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4	1956 / 1981					19.656		19.656	5.144
Skövde 4:160	Skövde	Skövde	Mariestadsvägen 98-100	1976 / 1989		599	1.276		2.090		3.965	1.794
Stenung 16:6	Stenungsund	Stenungsund	Ängsvägen 7	1976 / 1983		1.673			1.660		3.333	2.365
Tanum Ryland 3:6	Tanum	Tanum	Storemyrsvägen	1972 / 1987					19.016		19.016	8.041
Stolen 1	Tibro	Tibro	Fabriksgatan 4	1987		200			7.047	265	7.512	1.836
Hörnstenen 5	Trollhättan	Trollhättan	Installatörvägen 1-3	1978 / 1989					1.664		1.664	623
Drivhjulet 3	Trollhättan	Trollhättan	Kardanvägen 65	1989					1.680		1.680	720
Kugghjulet 2	Trollhättan	Trollhättan	Kardanvägen 66	1991					1.500		1.500	600
Kuröd 4:86	Uddevalla	Uddevalla	Brunnemyrsvägen 4	1976 / 1990					5.290		5.290	2.683
Svanebergslyckan 4	Uddevalla	Uddevalla	Svensebergsvägen 4	1988					1.909		1.909	768
Tofta 10:18	Varberg	Varberg	Riksväg 845	1968		625			2.283		2.908	1.277
Fregatten 21	Vänersborg	Vänersborg	Industrigatan 8	1945 / 1967					6.982		6.982	2.082
Kontor												
Utby 3:61	Ale	Älvängen	Tingsvägen 2	1979 / 1993	288	462					750	678
Utby 1:20	Ale	Älvängen	Göteborgsvägen 93	1929	200	237					437	311
Pomona 9	Borås	Borås	Allégatan 46, Österlånggatan 4	1962	692	2.646					3.338	3.786
Gästgivaren 8	Falköping	Falköping	S:t Olofsgatan 5	1929	623	399	534				1.556	977
Klockaren 11	Falköping	Falköping	Storgatan 7-9	1929	626	2.081	246				2.953	2.657
Rådmannen 1,2,3	Falköping	Falköping	Landboagatan 1-5, Rådhusgatan	1973 / 1986	973	2.621	3.457		69		7.120	4.883
Färgelanda Prästg 1:349	Färgelanda	Färgelanda	Centrumvägen 6	1977		286					286	324
Gårdsten 41:1	Göteborg	Göteborg	Ramnebacken	1935 / 1960		288	31				319	208
Gamlestad 2:8	Göteborg	Göteborg		1929 / 1966		20.882					20.882	14.635
Ängered 100:1	Göteborg	Göteborg	Rävebergsvägen	1982 / 1989		19.498			6.628		26.126	17.903
Finsmeden 5	Halmstad	Halmstad	Ryttarevägen 18 a-b	1986		2.128			1.815		3.943	1.682
Brovakten 4 & 7	Halmstad	Halmstad	Hamngatan 23, Storgatan 20	1929 / 1964	630	1.968	95		6		2.699	2.840
Hagen 1	Halmstad	Oskarström	Sulfitvägen 41	1977		864	310				1.174	931
Hjärtat 1	Halmstad	Halmstad	Klammerdamsgatan 3, Nygatan 4	1978		2.852	1.003		51		3.906	4.165
Klingberget 6	Halmstad	Halmstad	Hamngatan 11	1970		3.989					3.989	3.932
Sjömanshuset 1	Halmstad	Halmstad	Bredgatan 2	1920 / 1992		1.663			28		1.691	1.737
Kindbogården 1:111	Härryda	Mölnlycke	Metallvägen 5	1985		2.983			196		3.179	1.537
Krabbetornet 1 o 35	Kungälv	Kungälv	Västra Gatan 84, 86, 92	1938 / 1984	430	1.053					1.483	1.100
Lerum 32:1	Lerum	Lerum	Hedlunds Backe 1	1991		1.042					1.042	780
Södra Hamnen 13:3	Lysekil	Lysekil	Rosviksgatan 5	1959 / 1983	597	1.261					1.858	1.540
Hunden 3	Mariestad	Mariestad	Nya Torget 3	1988		197	2.893				3.090	2.307

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Staren 8	Mariestad	Mariestad	Nygatan 14	1957 / 1972	86	2.006					2.092	1.923
Mekanikern 1	Mark	Kinna	Boråsvägen 50, Fritslavägen 1	1957 / 1975		2.150	164				2.314	2.666
Köpmannen 15,16	Mark	Kinna	Boråsvägen 32	1943 / 1968	206	732	324				1.262	987
Krokstad Sandåker 1:46	Munkedal	Hedekas	Centrum	1973	288	545					833	419
Vässje 1:108	Munkedal	Hällevadsho	Norra Bohusvägen 2 a	1975		230	128				358	220
Snödroppen 2	Mölndal	Mölndal	Flöjelbergsgatan 1	1962/1967		28.797					28.797	27.501
Tulpanen 3	Mölndal	Mölndal	Bergfotsg 7,9	1960		52.717	635				53.352	46.898
Planeten 5	Skara	Skara	Skaraborgsgatan 34 a-e	1978	2.388	2.139	1.741				6.268	4.541
Fältskären 2	Skövde	Skövde	Södra Trångallén 1	1990		466					466	297
Skultorp 1:58	Skövde	Skultorp	Kommunalhusplatsen 2, Pilvägen	1979	1.399	1.675			254		3.328	1.831
Vidar 1	Skövde	Skövde	Kungsgatan 18-22, Kyrkogatan 1	1980		9.139	254		110		9.503	7.717
Munkeröd 1:61	Stenungsund	Stenungsund	Munkerödsvägen 4	1990		1.669			750		2.419	1.334
Svanen 1	Strömstad	Strömstad	Parkgatan 4, Kyrkogatan 2	1932	337	1.549					1.886	1.854
Diana 8	Trollhättan	Trollhättan	Kungsgatan 51 a-b, Polhemsgata	1956	1.765	1.604	863				4.232	3.544
Merkurius 4 o 9	Trollhättan	Trollhättan	Polhemsgatan 2, Storgatan 48-50	1958 / 1987	789	4.991					5.780	4.239
Advokaten 1	Töreboda	Töreboda	Norra Torggatan 7	1985	839	1.026	260				2.125	1.828
Barken 6	Uddevalla	Uddevalla	Junogatan 9	1990		3.487					3.487	2.377
Bastionen 28	Uddevalla	Uddevalla	Bastionsg 40 / Strömstadsv 41	1960 / 1989		6.947			50		6.997	5.763
Solbacken 10	Uddevalla	Uddevalla	Silentzvägen 4 b	1990		1.732					1.732	1.920
Bilde 12	Uddevalla	Uddevalla	Kilbäcksg 13,15, N Drottning 10	1965		3.464	592				4.056	3.225
Konvaljen 6	Vänersborg	Vänersborg	Östergatan 20	1970	100	560					660	485
Misteln 24	Vänersborg	Vänersborg	Drottninggatan 10	1929		3.257					3.257	2.894
Resedan 16	Vänersborg	Vänersborg	Kungsgatan 7	1965		1.353	919				2.272	1.940
Börsen 2 o 3	Åmål	Åmål	Kungsg 12-14, Mellanbrog	1940 / 1961	231	1.588	699				2.518	2.026
Mark												
Kroken 6	Alingsås	Alingsås									–	0
Svalörten 6	Falköping	Falköping									–	0
Torrevalla 1:8 m.fl	Falköping	Falköping									–	0
Angered 80:1	Göteborg	Göteborg	St. Holmen 2, Äsperedsgatan 17								–	0
Angered 80:2	Göteborg	Göteborg	Transformatorstation								–	0
Gårdsten 41:3	Göteborg	Göteborg									–	0
Gårdsten 53:2	Göteborg	Göteborg	Kummingatan 7								–	0
Gårdsten 53:3	Göteborg	Göteborg	Kummingatan 5								–	0
Kläppa 1:75	Kungsbacka	Åsa									–	0
Kläppa 1:76	Kungsbacka	Åsa									–	0
Kläppa 1:77,79,90,91	Kungsbacka	Åsa									–	0
Kläppa 1:81	Kungsbacka	Åsa									–	0
Kläppa 1:87	Kungsbacka	Åsa									–	0

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Kläppa 1:88	Kungsbacka	Åsa									–	0
Ölslanda 10:84	Lerum	Lerum	Stenkullen								–	0
Aratorp 3:17;20;85	Mark	Kinna	Krusagårdsvägen 12								–	0
Fritsla 7:7	Mark	Fritsla	Klevliden 12								–	0
Torreby 3:54	Munkedal	Munkedal									–	0
Nösund 1:176	Orust	Orust	Jakträttsavtal								–	0
Tranemo 1:29	Tranemo	Tranemo									–	0
Ekoxen 3	Trollhättan	Trollhättan									–	0
Ekoxen 4	Trollhättan	Trollhättan									–	0
Bilde 2	Uddevalla	Uddevalla	Lagerbergsgatan 2, 12								–	0
Ryd 2:17	Varberg	Varberg	Jyttens väg 6								–	0
Ryd 2:30	Varberg	Varberg	Jyttens väg 9								–	0
Ryd 2:44	Varberg	Varberg	Sjöstigen 4								–	0
Ryd 2:45	Varberg	Varberg	Sjöstigen 6								–	0
Spannarp 23:19	Varberg	Varberg									–	0
Marknadsområde Öst												
Affärer												
Forbonden 4	Botkyrka	Botkyrka	Fittja Centrum, Fittjavägen 3	1972		4.514	5.698		545		10.757	10.923
Vårsta 1:58	Botkyrka	Vårsta	Ringvägen 1	1984		903	865		191	85	2.044	2.157
Nollplanet 12	Eskilstuna	Kloster	Mått Johanssonsväg 30	1990		2.038					2.038	1.127
Diagonalen 1	Huddinge	Huddinge	Geometrivägen 3 -7	1989		3.026	3.467		189		6.682	5.627
Midas 5 Brf	Stockholm	Stockholm	Mälartorget 15 , Lilla Nygatatan 14	1929 / 1979			766		420		1.186	2.163
Tackjärnet 3	Stockholm	Stockholm	Karlsbodavägen 12	1988			1.010		750		1.760	1.229
Fogden 6	Täby	Täby	Fogdevägen 4	1987		4.465	5.270		826	67	10.628	6.887
Hotell												
Centrum 13:1	Enköping	Enköping	Kungsgatan 26, Källgatan 11	1977/1995		1.914	557	580		702	3.753	2.450
Industri												
Segersby 1	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsväg 10	1976							12.019	7.015
Ekhagen 4	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsväg 9	1989					2.778		2.778	1.536
Hantverkaren 1	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 4-6	1974		1.803			8.682	54	10.539	5.420
Kumla Äng 2	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsväg 31	1988					1.420		1.420	613
Kumla Hage 7	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 5	–					1.950		1.950	1.426
Sörby Urfjäll 36:3	Gävle	Gävle	Skolgatan 17	1979 / 1995					10.000		10.000	3.565
Hemsta 9:6	Gävle	Gävle	Rynningsgatan 2	1984 / 1997					3.481		3.481	2.743
Jordbromalm 6:60	Haninge	Haninge	Rörvägen 4-8	1982		1.666	470		4.543		6.679	3.907
Veddesta 2:39	Järfälla	Järfälla	Bruttovägen 4	1972		1.638			1.790		3.428	2.027

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Mekanikern 23	Linköping	Linköping	G:a Tanneforsvägen 17	1926 / 1986		12.010			1.976		13.986	7.838
Märsta 24:18	Sigtuna	Sigtuna	Turbingatan 2	1990		1.895					1.895	1.151
Albano 12-17, 24	Stockholm	Stockholm	Björnnäsvägen 30	1944 / 1981		1.058					1.058	400
Albano 64	Stockholm	Stockholm	Roslagsvägen 54-56	1959		355	207		5.125		5.687	2.801
Albano Aftonbladet	Stockholm	Stockholm	Björnnäsvägen 33	1940					1.074		1.074	378
Albano Carnemyr	Stockholm	Stockholm	Björnnäsvägen	1940					840		840	181
Albano SvD	Stockholm	Stockholm	Björnnäsvägen 21	1929					612		612	102
Sandhagen 6	Stockholm	Johanneshov	Slakthusgatan 39, 41	1967		3.595			670		4.265	2.750
Vita Liljan 3	Stockholm	Stockholm	Bredängsvägen 205-209	1971			40		2.056		2.096	1.021
Kolsva 1	Stockholm	Stockholm	Fagerstagatan 26	1975 / 1986					5.590		5.590	3.151
Borg 3	Stockholm	Kista	Strömögatan 5	1978		1.800					1.800	1.377
Borg 6	Stockholm	Kista	Strömögatan 6, Vågögatan 8	1980		4.452			1.920		6.372	5.122
Gullfoss 1	Stockholm	Kista	Viderögatan 4	1978					2.016		2.016	1.409
Viby 19:13	Upplands-Bro	Kungsängen	Energivägen 3	1981					2.080		2.080	828
Kontor												
Hållsta 6:13, 15, 18, 19	Eskilstuna	Eskilstuna	Hållsta	1972 / 1981		24.280					24.280	11.753
Viljan 2	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan 13, Careligatan 8	1976 / 1995		7.841	1.446		105	20	9.412	5.754
Växlaren 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan17, Fristadstorget 10	1930	526	2.672	52				3.250	2.636
Valpen 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan 68	1929		4.385			90		4.475	2.146
Köpmannen 2	Finspång	Finspång	Bergslagsvägen 4, Kakelugnsväg	1929	531	950	470				1.951	1.650
Norr 12:5	Gävle	Gävle	N Skepparg11-13, Ruddammsg16	1978	8.811	5.850			1.293	138	16.092	11.851
Norr 30:4	Gävle	Gävle	Drottninggatan 12	1965	2.407	1.345			17	75	3.844	4.702
Södertull 33:1	Gävle	Gävle	S:a Kungsgatan 59	1940 / 1960		7.678	3.142		535	450	11.805	7.006
Rektangeln 1	Huddinge	Huddinge	Månskärsvägen 9	1988		9.200					9.200	8.158
Diametern 1	Huddinge	Huddinge	Diametervägen 1, Dialoggatan 1	1978		43.652					43.652	40.790
Domaren 1	Mjölby	Mjölby	Kungsvägen 54, N Strandväg	1961	1 672	1.605	260				3.537	2.398
Vallsberg 4:30	Mjölby	Väderstad	Vallsbergsvägen 17	1975		175					175	131
Bagaren 4	Motala	Motala	Bispmotalag 9, Repslagareg	1972		3.186	182				3.368	3.362
Sicklaön 37:45	Nacka	Nacka	Kvarnholmsvägen 52	1987		1.835			860		2.695	2.206
Sörmlandsbanken 10	Nyköping	Nyköping	Slottsgatan 25, V:a Storgatan	1992	75	3.120	419		120		3.734	3.396
Gripen 2	Nyköping	Nyköping	V:a Storgatan 23	1929	923	1.299	301		77		2.600	2.162
Standard 8	Nyköping	Nyköping	Bagaregatan 23	1975 / 1989	235	1.155					1.390	1.476
Järva 4:12	Solna	Solna	Signalistgatan 9	1940 / 1994		2.000					2.000	3.009
Albano 18	Stockholm	Stockholm	Björnnäsvägen 12	1964		2.000					2.000	1.471
Albano 19	Stockholm	Stockholm	Björnnäsvägen 10	1944 / 1981		402			662		1.064	616
Betongblandaren 3	Stockholm	Ulvsunda	Gårdsfogdevägen16	1940		6.170			15		6.185	4.505
Stenskärven 8	Stockholm	Vinsta	Siktgatan 2, Skattegårdsvägen	1980 / 1987		8.463			60		8.523	6.897
Karis 3	Stockholm	Kista	Finlandsgatan 62	1989		2.897			259		3.156	3.498

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Luna 4	Södertälje	Södertälje	S:t Ragnhildsg. 1, Storg. 11,13	1929	455	2.033	410		66		2.964	3.966
Väduren 5	Södertälje	Södertälje	Saltsjögatan 3, 3, Strandgatan	1929		1.083			221		1.304	1.166
Runö 7:84	Österåker	Åkersberga	Sågvägen 2	1980		3.222	417		395	329	4.363	4.501
Östhammar 35:3	Östhammar	Östhammar	Rådhusgatan 9	1978 / 1990		653	43				696	477
Mark												
Lagmanstinget 6	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 20								–	0
Jordbromalm 4:7	Haninge	Haninge	Lillsjövägen								–	0
Åby 1:169	Haninge	Haninge	Rörvägen 55								–	0
Jordbromalm 4:12	Haninge	Haninge	Jordbromalms industriområde								–	0
Dikartorp 3:7	Järfälla	Järfälla	Slammertorpsvägen								–	0
Husby 3:30	Österåker	Österåker	Sågvägen 33								–	0

SÅLDA FASTIGHETER 2000

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Marknadsområde Mellan												
Affär												
Vägverket 2	Falun	Falun	Zettergrens väg 4	1990			1.604				1.604	538
Bostad												
Häggen 7	Hedemora	Hedemora	Stationsgatan 2, Tullhusgatan1	1930	700	307	708		250		1.965	995
Översten 3	Kungsör	Kungsör	Drottninggatan 18	1940 / 1974	676	174	304				1.154	619
Industri												
Hälsinggården 4:77	Falun	Falun	Vekstadsvägen 19	1961 / 1986					380		380	165
Grinnemo 1:192	Hagfors	Ekshärad	Hästfallsvägen 21	1977 / 1984					2.100		2.100	498
Karossen 13	Örebro	Örebro	Bettorpsgatan 14	1955 / 1988					1.560		1.560	466
Kontor												
Gasverket 1	Falun	Falun	Sturegatan 4	1945		216					216	86
Myrbacka 232:3, 5, 7	Vansbro	Dala-Järna	Myrbacka 91	1992	362						362	185
Marknadsområde Norr												
Kontor												
Aspen 16	Boden	Boden	Kyrkgatan 41	1976		1.299			40		1.339	1.378
Harads 9:114	Boden	Hackås	Stationsvägen 2	1929		215			90		305	104
Viken 24:4	Härjedalen	Ytterhogdal	Ångevägen 4	1984		134					134	91
Börsen 1	Härnösand	Härnösand	Köpmangatan 9, Nybrogatan 1	1929	1.175	1.763	1.015				3.953	2.814
Kyrkostaden 1:716	Jokkmokk	Jokkmokk	Köpmansgatan 19	1984		267					267	194
Örnen 10	Kalix	Kalix	Strandgatan 15	1986		1.236	100				1.336	966
Bergsjö Kyrkby 3:94	Nordanstig	Bergsjö	Storgatan 9	1965		187					187	170
Nybyn 46:7	Robertsfors	Ånäset	Skolgatan 29	1990		331					331	236
Åsen 6:39	Sandviken	Kungsgården	Sandbackagatan 3	1954	167	162					329	189
Lövångers Prästbord 18:4	Skellefteå	Lövånger	Kungsvägen 18	1930	292	310	24				626	367
Östvik 1:31	Skellefteå	Ostvik	Bygatan 9	1980		180					180	120
Edsta 1:77	Sundsvall	Stöde	Gyllenv	1977	244	308					552	361
Nedansjö 3:67	Sundsvall	Stöde	Nedansjö	1975		100					100	69
Stige 4:15	Sundsvall	Indal	Indalsvägen	1988		170					170	130
Mellberg 5:3	Timrå	Ljustorp	Ljustorp	1978		130					130	84
Audumbla 4	Umeå	Umeå	Renmarkstorget 9	1982	642	1.100	223				1.965	2.492
Fränsta 1:53	Ånge	Fränsta	Fränstavägen 256	1955	115	232					347	202
Klöstre 2:47	Ånge	Torpshammar	Torpshammar	1974		205					205	179
Björna-Långviken 1:138	Örnsköldsvik	Långviksmon	Långviksmon, Lomvägen 5	1953	99	152					251	114

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Marknadsområde Syd												
Affär												
Knut 15	Ystad	Ystad	St. Östergatan 11	1981		145	280				425	596
Bostad												
Ollonborren 1	Helsingborg	Helsingborg	Bjäregatan 12	1938 / 1993	2.022						2.022	1.528
Kungsör 4	Karlshamn	Karlshamn	Drottningatan 61 / Kyrkogatan 17	1929	1.634	515	188				2.337	1.708
Gamen 3	Trelleborg	Anderslöv	Landsvägen 36	1950	374	265					639	552
Hotell												
Visjön 1:4	Lessebo	Kosta	Skogshemmet	1950 / 1992				1.613			1.613	360
Industri												
Hamnen 22:190	Malmö	Malmö	Saxgatan 4	1965		1 340			2.000		3.340	1.088
Kontor												
Billesholms Gård 1:59	Bjuv	Billesholm	Storgatan 5	1976		182					182	227
Arlöv 21:44	Burlöv	Arlöv	Lundavägen 13	1935	199	328					527	381
Tunneberga 5:5	Höganäs	Jonstorp	Jonstorpsvägen 45	1974		214					214	241
Göteborg 8	Karlshamn	Karlshamn	Drottninggatan 56	1937	237	882	129				1.248	828
Hammarby 1:187	Karlskrona	Jämsjö	V Stationsvägen	1976		232					232	150
Boken 7	Klippan	Ljungbyhed	Storgatan 6, Smedjegatan 18	1959	80	267					347	254
Tågarp 3:108	Svalöv	Tågarp	Riksvägen 30	1962	190	331					521	335
Torsås 56:12	Torsås	Torsås	N Tångvägen 1	1986		190					190	175
Östra Torp 31:37	Trelleborg	Trelleborg	Corfitz Beck-Friisgatan 10	1967	92	115					207	170
Höllviken 7:79	Vellinge	Höllviken	Falsterbovägen 87	1967		461					461	647
Lejonet 21	Värnamo	Värnamo	Storgatsbacken 23	1961	71	3.349	279		66		3.765	3.287
Banken 1	Västervik	Västervik	Hamngatan 42	1929	272	722			20		1.014	633
Mark												
Rörum 23:228	Simrishamn	Simrishamn									–	0
Ägerum 9:25m:fl	Sölvesborg	Sölvesborg									–	0
Marknadsområde Väst												
Bostad												
Ägaten 7	Falköping	Falköping	Sigurds Kochs gata 6	1960	376				14		390	256
Alroten 15	Falköping	Stenstorp	Storgatan 56	1992	310						310	230
Alvared 4:163	Falköping	Åsarp	Centrumvägen 36	1909	214						214	145

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Gästgivaren 10	Falköping	Falköping	Parkgatan 18	1943	919		90				1.009	668
Muraren 9	Falköping	Falköping	Sigurds Kochs gata 14	1961	373						373	235
S:t Botvid 4	Falköping	Falköping	S:a Olofsgatan 48	1930	226						226	134
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	Idrottsgatan 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 22 a-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	Stenhuggaregatan 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 Hedåkersgatan	1992	305						305	282
Ejdern 14,kinna 24:161	Mark	Kinna	Boråsvägen 8	1992	348						348	216
Maskinisten 13	Tibro	Tibro	Högåsgatan 2 g-m	1991	365						365	269
Senapen 8 o 16	Tibro	Tibro	Ängsätragatan 9 a-b, 11 a-b	1988	416						416	290
Industri												
Sporren 5	Skara	Skara	Vallgatan 42	1940 / 1978					16.353		16.353	2.565
Stenung 1:33	Stenungsund	Stenungsund	Uddevallavägen 7-9	1929	50		120		30		200	94
Stenung 1:25,1:26	Stenungsund	Stenungsund	Uddevallavägen 3-5	1961			550				550	264
Kontor												
Alvared 4:93	Falköping	Åsarp	Centrumvägen	1979		146					146	104
Lyngåkra 4:34	Halmstad	Halmstad	Kvarnliden 2	1975		150					150	131
Hälsan 1	Karlsborg	Karlsborg	Smedjegatan 15	1988		530					530	265
Castor 5	Lidköping	Lidköping	Kållandsgatan 2	1959		899					899	472
Fritsla 3:53	Mark	Fritsla	Förläggarevägen 36	1940	123	185					308	204
Öxabäck Storm 1:114	Mark	Öxabäck	Överlidavägen 5A	1989		246					246	358

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Mark												
Amhult 2:15	Göteborg										–	0
Kärra 91:1	Göteborg	Göteborg	Orrekulla industriområde								–	0
Bråland 2:31	Stenungsund	Stenungsund									–	0
Stenung 1:45	Stenungsund	Stenungsund	Sävgatan 3								–	0
Marknadsområde Öst												
Bostad												
Blå Jungfrun	Borgholm	Byerum	Löttorp		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	Rådhustorget 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	Smedjeg 29-31/Drottningg 18	1982	3.392		488		316		4.196	2.900
Staven 1	Solna	Solna	Solnavägen 55	1938 / 1993	951		530				1.481	1.402
Industri												
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		368	317
Lillsidan 6:1	Enköping	Enköping	Polgatan 7	1952 / 1959	113				918		1.031	503
Våglängden 2	Huddinge	Skogås	Vretvägen 3	1965					2.050		2.050	565
Traversen 15	Sollentuna	Sollentuna	Industrivägen 20	1964					1.511		1.511	707
Kontor												
Överkikaren 19	Stockholm	Stockholm	Guldgränd 5	1955		1.501					1.501	3.587
Lilljan 1	Strängnäs	Strängnäs	Järnvägsg 7 / Gyllenhjelmsg 15	1929 / 1990		820	245				1.065	1.385
Norrtull 8	Strängnäs	Strängnäs	Storgatan 26-28/Hospitalsgatan 6	1929	1.273	1.667	235				3.175	2.467
Österbybruk 1:334	Östhammar	Österbybruk	Torget	1990		268					268	272
Mark												
Betongblandaren 1	Huddinge	Huddinge	Speditionsvägen 2								–	0
Sändaren 1	Huddinge	Huddinge	Dalarövägen 3-9								–	0
Hammaren 1	Nynäshamn	Nynäshamn	Konsul Jonssons väg 17								–	0
Märsta 21:55	Sigtuna	Sigtuna	Elkraftsgatan / Batterigatan								–	0
Rosersberg 2:20	Sigtuna	Sigtuna	Rosersbergsvägen									
Grusåsen 1:12	Södertälje	Södertälje	Östergatan 8								–	0
Bro Skällsta 1:18	Upplands-Bro	Upplands-Bro	Ullevivägen									

KÖPTA FASTIGHETER 2000

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Marknadsområde Mellan												
Affär												
Kettil 7	Västerås	Västerås	Hantverkarg1, Köpmang10, Torgg1,3,5	1966 / 1990		919	8.966			282	10.167	14.385
Köpmannen 7	Västerås	Västerås	Hällagatan 14, Stockholmsv 132	1985			4.339		58		4.397	4.490
Industri												
Oxen 17	Kumla	Kumla	Västra Drottninggatan 38						6.645		6.645	1.224
Kontor												
Kulingen 4	Karlstad	Karlstad	Östanvindsgatan 17	1976		8.425	450				8.875	2.265
Färgeriet 3	Örebro	Örebro	Ågatan 4-8	1989		3.822					3.822	3.078
Järnmalmen 1	Örebro	Örebro	Osmundsgatan 10	1962		10.307					10.307	5.336
Marknadsområde Norr												
Kontor												
Matrisen 6	Umeå	Umeå	Lärlingsgatan 1, Maskinvägen 6,8	1969		3.756			907		4.663	1.753
Marknadsområde Syd												
Bostad												
Beckasinen 34	Kalmar	Kalmar	Tullslätten 17-31, Unionsg. 16,18	1962	3.801	616	122		443		4.982	4.534
Industri												
Kulan 1	Helsingborg	Helsingborg	Garnisonsgatan 51	1984 / 1985					9.414		9.414	4.300
Lyckebacken 1	Lund	Lund	Åkerlund & Rausing väg 20	1939 / 1976		1.686			69.945		71.631	13.400
Oket 1	Lund	Lund	Norra Nöbbelöv, Odlarevägen 1	1991					3.491		3.491	1.657
Eggegrund 7	Malmö	Malmö	Hemsögatan 12	1968 / 1970					14.902		14.902	2.870
Kontor												
Bollbro 15	Helsingborg	Helsingborg	Gasverksg 15, 17, Söderg 24, 26	1970		7.462	1.824		49	366	9.701	9.608
Värjan 3	Helsingborg	Helsingborg	Garnisonsgatan 9, Kastellgatan 11	1969 / 1976		3.844	395		588		4.827	2.208
Krokodilen 5	Kalmar	Kalmar	Scheelegatan 8	1969		2.407			294		2.701	1.860
Brudbuketten 10	Malmö	Malmö	Russgatan 6	1988/1997		670					670	599
Marknadsområde Väst												
Kontor												
Ängered 100:1	Göteborg	Göteborg	Rävebergsvägen	1982 / 1989		19.498			6.628		26.126	17.903
Snödroppen 2	Mölndal	Mölndal	Flöjelbergsgatan 1	1962/1967		28.797					28.797	27.501
Tulpanen 3	Mölndal	Mölndal	Bergfotsg 7,9	1960		52.717			635		53.352	46.898

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde
					Bostäder	Kontor	Butik	Hotell	Industri/ Lager	Övrigt	Total yta	
Marknadsområde Öst												
Affär												
Vårsta 1:58	Botkyrka	Vårsta	Ringvägen 1	1984		903	865		191	85	2.044	2.157
Industri												
Kumla Hage 7	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 5	–					1.950		1.950	1.426
Hemsta 9:6	Gävle	Gävle	Rynningsgatan 2	1984 / 1997					3.481		3.481	2.743
Kontor												
Norr 12:5	Gävle	Gävle	N Skepparg 11-13, Ruddammsg 16	1978		8.811	5.850		1.293	138	16.092	11.851
Norr 30:4	Gävle	Gävle	Drottninggatan 12	1965		2.407	1.345		17	75	3.844	4.702
Diametern 1	Huddinge	Huddinge	Diametervägen 1, Dialoggatan 1	1978		43.652					43.652	40.790
Järva 4:12	Solna	Solna	Signalistgatan 9	1940 / 1994		2.000					2.000	3.009

STYRELSE OCH REVISORER

Bengt Kjell. Född 1954.
Ordförande. Senior Partner i Navet Affärsutveckling AB, ledamot sedan 1996.
Övriga styrelseuppdrag: Hoist International AB, Pandox AB, Gandalf AB och Franska Däckimporten AB.
Innehav i Kungsleden: 25.000 aktier.

Jockum Beck-Friis. Född 1950.
Egen konsultverksamhet, ledamot sedan 1998.
Övriga styrelseuppdrag: Ryda Bruk AB, Hargs Bruk AB och City Apartment Holding AB m fl.
Innehav i Kungsleden: 2.000 aktier.

Christer Bergquist. Född 1952.
VD Drax Holding AB, ledamot sedan 1998.
Övriga styrelseuppdrag: Nordiska Holding AB, Realia AB, Modul 1 Data AB, Columna Fastighets AB och Åkeri AB Gotland.
Innehav i Kungsleden: 0 aktier.

Mats Israelsson. Född 1940.
Egen konsultverksamhet, ledamot sedan 1993.
Övriga styrelseuppdrag: Civitas Holding AB, Castellum AB, Statliga Akademiska Hus i Linköping AB, Jones Lange LaSalle AMS AB, Veidekke Bostad och Fastighets AB och Forsen Projekt AB.
Innehav i Kungsleden: 4.000 aktier.

Jens Engwall. Född 1956.
Verkställande direktör, anställd i Kungsleden sedan 1993.
Övriga styrelseuppdrag: Fastighetspartner NF AB
Innehav i Kungsleden: 215.200 aktier.

Revisorer

Ordinarie
Thomas Thiel. Född 1947.
Auktoriserad revisor, KPMG.

Suppleant
Björn Flink. Född 1959.
Auktoriserad revisor, KPMG.

Från vänster: Mats Israelsson, Christer Bergquist, Jens Engwall, Bengt Kjell och Jockum Beck-Friis

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Jens Engwall. Född 1956.
Verkställande direktör, anställd i Kungsleden sedan 1993.
Innehav i Kungsleden: 215.200 aktier.

Johan Risberg. Född 1961.
Vice VD, ekonomi- och finansdirektör, anställd i Kungsleden sedan 1996.
Innehav i Kungsleden: 40.000 aktier.

Benny Ivarsson. Född 1955.
Regionchef Väst, anställd i Kungsleden sedan 1999.
Innehav i Kungsleden: 400 aktier

Lars Thagesson. Född 1959.
Regionchef Öst, anställd i Kungsleden sedan 1993.
Innehav i Kungsleden: 64.400 aktier.

Eskil Lindnér. Född 1959.
Regionchef Syd, anställd i Kungsleden sedan 1999.
Innehav i Kungsleden: 400 aktier

Från vänster: Eskil Lindnér, Lars Thagesson, Johan Risberg, Jens Engwall, och Benny Ivarsson

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, tomträttsavgäld, 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 till exempel 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 hyresgästanpassningar 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 således 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 5 april 2001 kl. 14.00 på Folkets Hus, Barnhusgatan 12–14, 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 måndagen den 26 mars 2001 och dels anmäla sitt deltagande på bifogad anmälningsblankett eller till bolaget under adress: Kungsleden AB, Att: Åke Theblin, 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 underrätta förvaltaren om detta i god tid före den 26 mars 2001.

Utdelning
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 9 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 10 april 2001. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas den 17 april 2001 av VPC.

Kommande rapporttillfällen och bolagsstämma
- Årsredovisning för verksamhetsåret 2000 lämnas i mars 2001
- Ordinarie bolagsstämma, 5 april 2001
- Delårsrapport januari – mars 2001, 26 april
- Delårsrapport januari – juni 2001, 16 augusti
- Delårsrapport januari – september 2001, 24 oktober

Citigate Gramma. Foto: Peter Ahlén, Labe Alwin

Kungsleden AB (publ)
Huvudkontor
Guldgränd 5, Box 70414, 107 25 Stockholm
Tel 08-503 052 00 Fax 08-503 052 01

Regionkontor Väst
Spannmålsgatan 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

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

Lokalkontor Väst
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

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 2000/2001 av 460 fastigheter med ett bokfört värde på knappt 6,5 miljarder kronor. Beståndet finns i totalt 138 kommuner runt om i landet, men är koncentrerat till Götaland och Svealand. Fastigheterna har även stor spridning vad gäller kategori och storlek.

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

KUNGSLEDEN

www.kungsleden.se