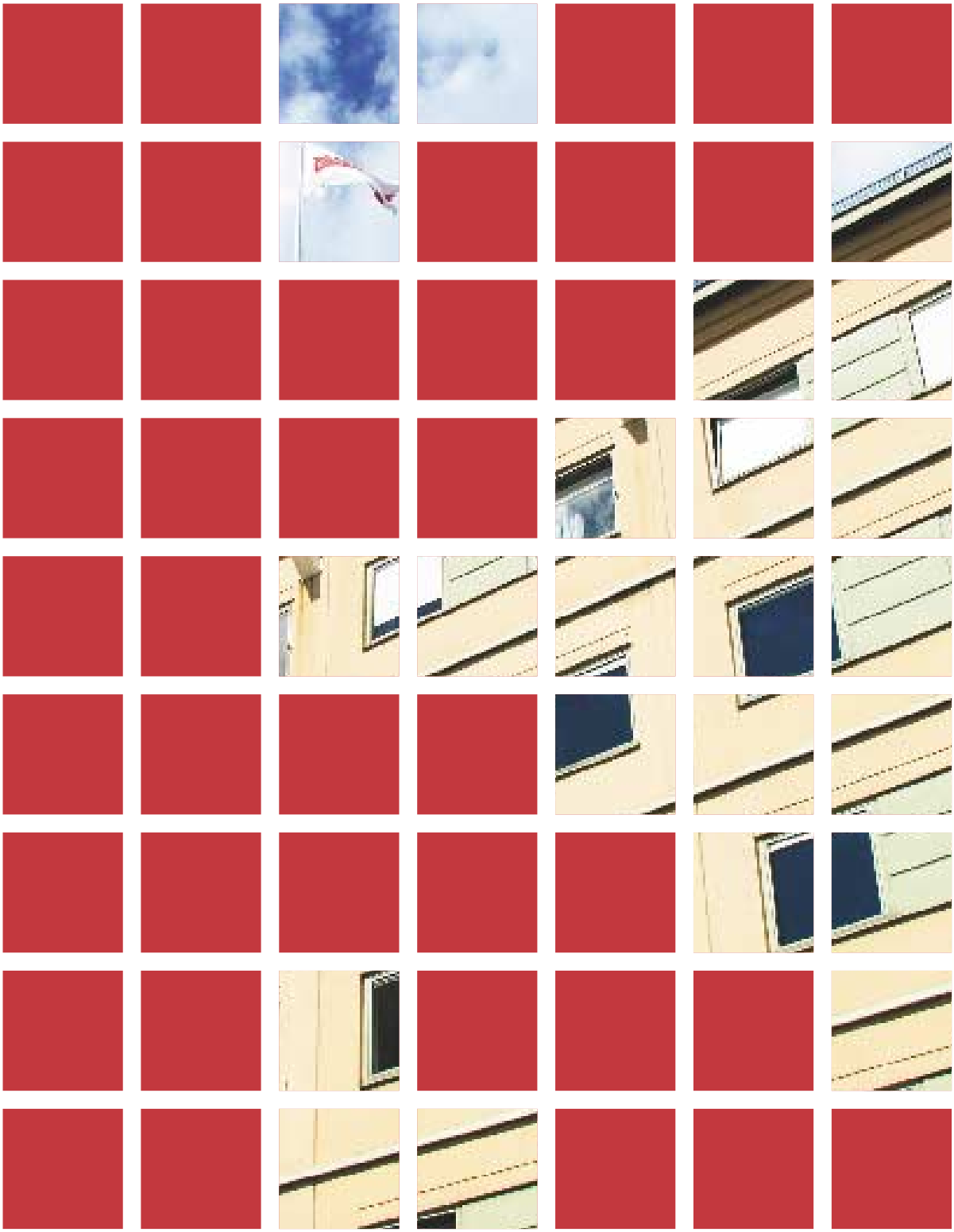


Kungsleden AB (publ) halvårsrapport januari – juni 2002

Januari – juni 2002 i sammandrag 4
Vi står starka i snålblåsten 5
Halvårsrapport 6
Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten 9
Resultaträkningar 10
Balansräkningar 11
Nyckeltal 11
Kassaflödesanalyser 12
Sålda fastigheter 13
Köpta fastigheter 14
Definitioner 15

JANUARI – JUNI 2002 I SAMMANDRAG

- Resultat före skatt uppgick till 261 (191) Mkr, motsvarande 13,7 (10,1) kr per aktie.
- Driftsöverskottet ökade med 31 procent till 401 (305) Mkr.
- Under delårsperioden har 33 fastigheter avyttrats för 467 Mkr med ett resultat på 64 (30) Mkr och 9 fastigheter förvärvats för 344 Mkr.

Kungsleden har två huvudinriktningar: förvaltning och handel med fastigheter. Förvaltningen bidrog med 401 (305) Mkr, medan handeln med fastigheter gav ett resultat om 64 (30) Mkr. Utfallet i de båda verksamhetsinriktningarna illustreras nedan.

Köp	Försäljningar
9 fastigheter 344 Mkr	33 fastigheter 467 Mkr
11,0 % direkt-avkastning	7,5 % direkt-avkastning

Handel med fastigheter

Avyttring med	
vinst 27 fastigheter	77,9 Mkr
förlust 6 fastigheter	–5,4 Mkr
försäljningsadministration	–8,3 Mkr
resultat =	+64,2 Mkr

Förvaltning och beståndsutveckling

– Driftsöverskott		401 Mkr
– Ökad direktavkastning	8,6% →	8,7%
varav		
genom köp och försäljningar		0,0%
förvaltning av fastigheter ägda hela året		0,1%
– Färre kommuner	129 →	123

VI STÅR STARKA I SNÅLBLÅSTEN

Förutsättningarna för goda fastighetsaffärer har inte varit de bästa under årets första sex månader.

Trots detta står Kungsleden starkt, med ett resultat för det första halvåret 2002 om 261 Mkr, vilket kan jämföras med 191 Mkr för motsvarande period förgående år. Detta innebär att vi ökat vinsten med 37 procent under en period där det ekonomiska klimatet lämnat mycket övrigt att önska.

Vår affärsidé om en hög och stabil direktavkastning sätts nu också för första gången på prov i ett kärvt affärsklimat. Hittills har vi klarat oss mycket bra – vi lyckas upprätthålla en stor fastighetshandel med gott resultat, direktavkastningen ligger på goda 8,7 procent och vakanserna på låga 6,5 procent. Detta samtidigt som andelen äldreboende, som vi uppfattar som fastigheter med mycket låg risk, har ökat till 14 procent av koncernens bokförda värde.

När det gäller fastighetsförvaltning har vi också kunnat gneta vidare. Detta har gett resultat; driftsöverskottet har stigit med 31 procent i jämförelse med motsvarande period föregående år. Det är värt att påpeka att vi dessutom är av uppfattningen att beståndets kvalitet ökat under perioden.

När det gäller köp och försäljningar har inte marknadsläget varit det mest gynnsamma. Trots detta har vi förvärvat 9 fastigheter för sammantaget 344 Mkr och vi har avyttrat sammanlagt 33 fastigheter med en sammanlagd köpeskilling om 467 Mkr. Sammantaget har fastighetshandeln genererat ett överskott om 64 Mkr.

Vi arbetar dock naturligtvis vidare för att möjliggöra nya affärer. Analyser och förhandlingar är en del av vår vardag och vi tror fortfarande att det finns betydande möjligheter för förvärv och avyttringar. Givet att marknadsförutsättningarna finns, har vi kapacitet att förvärva fastigheter för upp till en miljard kronor under hösten.

För första gången särredovisar vi vårt affärsområde äldreboende, då det börjar bli en betydande del av verksamheten. Om möjligheter ges, kommer ytterligare förvärv att ske under hösten. Målet är att bli marknadsledande både vad gäller storlek och kunnande inom området. Första halvåret har affärsområdet genererat en direktavkastning om 8,3 procent. Detta skall ställas i relation till att fastigheterna hyrs ut på långa kontrakt med kommunala motparter och att äldreboende är en del av fastighetsmarknaden med mycket stark tillväxt.

Rapportperioden har även i icke-monetära termer varit en framgång. Jag vill gärna framhålla den organisation som vi byggt upp i Kungsleden, med en bred bas av kompetens, kombinerat med högt engagemang och en fin sammanhållning. Det är först när ett fastighetsbolag kan kombinera balansräkningen och fastighetsportföljen med affärsmannaskap och obändig vilja till framgång, som de riktigt bra resultaten visar sig.

Det första halvåret har just visat fördelen med vår strategi, med en kombination av hög direktavkastning och aktiv handel. Även när det inte finns förutsättningar för omfattande affärer, kan vi leverera ett gott resultat.

Vi ser också framtiden an med tillförsikt. Bland våra hyresgäster står näringsliv och offentlig förvaltning för en stor del av hyresintäkterna. Beståndet är dessutom beläget i områden med förutsättningar för tillväxt. Vår proforma redovisning visar att beståndet framöver kommer att generera ett mycket starkt driftsöverskott, och vi ser fram emot att kunna komplettera denna intjäning med en eller flera större affärer under hösten.

Ovanstående sammanfattar rubriken, att vi står starka i snålblåsten. Kanske gillar vi till och med lite snålblåst – då är vi som bäst!

Vår prognos om ett resultat före skatt om 450 Mkr eller 24 kronor per aktie kvarstår. Med vår utdelningspolicy betyder detta en utdelning om minst 12 kronor per aktie för innevarande år.

Stockholm i augusti 2002

Jens Engwall
Verkställande direktör

HALVÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 30 JUNI 2002

- Resultat före skatt uppgick till 261 (191) Mkr, motsvarande 13,7 (10,1) kr per aktie.
- Driftsöverskottet ökade med 31 procent till 401 (305) Mkr.
- Under delårsperioden har 33 fastigheter avyttrats för 467 Mkr med ett resultat på 64 (30) Mkr och 9 fastigheter förvärvats för 344 Mkr.

Kungsledens affärsidé
Kungsledens äger och förvaltar fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning.

Kungsledens vision
Visionen är att genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

Kungsledens strategi
Vi ska nå våra mål genom att
- vidareutveckla en kompetent och affärsmässig organisation
- med aktiv förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet sträva efter att ha nöjda kunder
- med utgångspunkt i befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög avkastning.

Resultat
Resultat före skatt uppgick till 261 (191) Mkr, motsvarande 13,7 (10,1) kr per aktie.

Driftsöverskottet uppgick till 401 (305) Mkr. Ökningen på 31 procent förklaras främst av volymökningen i fastighetsbeståndet genom föregående års stora förvärv.

Enligt beräkningen av intjäningskapacitet i fastighetsbeståndet per den 30 juni 2002 uppgick momentan direktavkastning till 8,7 procent. Överskottsgraden uppgick till 61,6 (61,2) procent.

Den förhållandevis låga aktivitetsnivån i ekonomin har främst gett upphov till låga räntekostnader. De komponenter i driftsöverskottet som är beroende av konjunkturläget som hyresnivåer, vakanser och hyresförluster fortsätter att utvecklas väl. Kungsledens diversifiering med en spridning mot olika kategorier av fastigheter och orter minskar påverkan från såväl generella som specifika händelser. Hyreskontrakten är väl fördelade över tiden. Under 2002 omförhandlas kommersiella hyreskontrakt för 119 Mkr motsvarande 10 procent av de kommersiella kontrakten.

Fastighetshandeln medförde att 33 (49) fastigheter avyttrades för 467 (447) Mkr med ett resultat om 64 (30) Mkr. Finansnettot uppgick till –188 (–130) Mkr. Räntetäckningsgraden var 2,4 (2,5).

Redovisad skattekostnad var 74 (53) Mkr motsvarande 28 (28) procent. Skattekostnaden bestod av uppskjuten skatt.

Kassaflödet från rörelse uppgick till 266 (296) Mkr motsvarande 14,0 (15,6) kr per aktie.

Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten
Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2002 bestod av 431 fastigheter med en yta om 1 837 tkvm och ett bokfört värde om 9 479 Mkr. Fastigheterna var belägna i 123 kommuner. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 60 (56) procent av fastigheternas bokförda värde. Under delårsperioden förvärvades fastigheter för 344 (1 937) Mkr och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 54 (50) Mkr. Fastigheter har avyttrats för 395 (406) Mkr i bokfört värde.

I affärsområdet äldreboende, som redovisar sin första halvårsperiod, har utvecklingen väl svarat upp mot förväntningarna vid förvärvet. Momentan direktavkastning per den 30 juni uppgick till 8,3 procent och bokfört värde efter periodens förvärv till 1 290 Mkr.

Kungsleden är inriktat på att skapa hög och stabil avkastning. Genom fastighetshandel och höjd förvaltningseffektivitet sker en kontinuerlig förbättring av fastighetsbeståndets riskjusterade avkastning. I fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten på sid 9 redovisas en beräkning av momentan direktavkastning. Beräkningen baseras på följande förutsättningar
- fastigheter som avyttrats till och med balansdagen ingår ej och
- fastigheter som förvärvats senast på balansdagen ingår som om de ägts i 12 månader.

Principen för beräkningen har ändrats så att utfallet för de ingående fastigheternas senaste 12 månader ligger till grund för intjäningskapaciteten vid varje rapporttillfälle. För fastigheter som ägts kortare tid används en kombination av utfall och förvärvskalkyl. Tidigare uppdaterades utfallet för de ingående fastigheterna endast efter ett fullt räkenskapsår. Principförändringen medför att förändrad portföljsammansättning och förvaltningseffektivitet slår igenom jämnare och snabbare samt att informationsvärdet i beräkningen av intjäningskapaciteten ökar.

Sedan etablerandet av affärsområde äldreboende har den tidigare kategoriindelningen blivit inaktuell. Presentationen på sid 9 har därför förändrats genom att äldreboendet brutits ut ur kategorin bostäder och bildat en egen kategori äldreboende. Övriga bostäder samt de mindre kategorierna hotell och mark har samlats i kategorin övrigt.

Fastighetshandel

Under delårsperioden har 9 (44) fastigheter med en yta om 86 (262) tkvm förvärvats för 344 (1 937) Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning på 11,0 (7,6) procent.

Samtidigt har 33 (49) fastigheter avyttrats för totalt 467 (447) Mkr med ett resultat på 64 (30) Mkr. Fastigheterna har avyttrats till en beräknad direktavkastning på 7,5 (5,7) procent. Avyttringarna har skett 7 respektive 27 Mkr över externa och interna värderingar per den 31 december 2001.

Försäljningsvärdet för 25 av fastigheterna understeg 10 Mkr. I följande tabell redovisas fördelningen mellan fastigheter som avyttrats med vinst respektive förlust.

Avyttrade fastigheter	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal
Positivt resultat	396,0	77,9	22
Nollresultat	19,2	0,0	5
Negativt resultat	52,0	–5,4	6
Försäljningsadministration	–	–8,3	–
Summa	**467,2**	**64,2**	**33**

Under rapportperioden har sex fastigheter inom affärsområdet äldreboende förvärvats från privata ägare. Förvärven har skett i ett till 50 procent ägt joint venture. Kungsledens bokförda värde för dessa fastigheter uppgick till 134 Mkr. Fem av fastigheterna är belägna i Malmö och Lund och en i Uppsala. Direktavkastningen beräknas uppgå till 8,2 procent.

Övriga förvärv består av kompletteringar till befintliga delbestånd. En större industrifastighet i Västerås har förvärvats från Ahlstom för 154 Mkr till en beräknad direktavkastning på 14,8 procent. En kontors- och hotellfastighet i Malmö har förvärvats från Pandox för 50 Mkr till en beräknad direktavkastning på 7,7 procent.

Rapportperiodens avyttringar uppgick till 18 fastigheter för 227 Mkr med ett resultat om 34 Mkr.

Finansiering

Finansnettot uppgick till –188 (–130) Mkr varav räntebidragen utgjorde 0,1 (0,2) Mkr. Räntetäckningsgraden var 2,4 (2,5). Likvid för förvärvet av äldreboende erlades under andra kvartalet 2002. Erhållen räntefrihet beräknas ha motsvarat 21 Mkr. Kostnader för ersättningar i samband med finansiering uppgick till 6 (2) Mkr.

Låneportföljen har ökat från 5 966 till 6 993 Mkr. Medelräntan har ökat något och uppgick per den 30 juni till 6,08 procent. Genomsnittlig räntebindningstid har ökat till 3,2 år. Ränteförfallostrukturen har främst uppnåtts genom att lån med korta räntebindningstider förlängts via ränteswapavtal.

Kungsleden äger inga fastigheter i utlandet och har inga lån i utländsk valuta.

Räntebindningstid per 30 juni 2002

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snitträntа, %
2002	3 373	48,3	5,68
2003	220	3,1	6,91
2004	100	1,4	5,19
2005	250	3,6	8,25
2006	450	6,4	5,96
2007	475	6,8	6,52
2008	450	6,4	6,15
2009	100	1,4	6,12
2010	1 275	18,3	6,91
2011	300	4,3	6,60
Totalt	**6 993**	**100,0**	**6,08**

Eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 175 (2 060) Mkr eller 114,7 (108,7) kr per aktie motsvarande en soliditet på 22,0 (24,1) procent.

Aktien och ägarstrukturen

Aktiekursen har fortsatt att utvecklas positivt under 2002. Den 31 december 2001 var kursen 117 kr och den 28 juni 2002 var den 129,50 kr. Erlagd utdelning uppgick till 10,50 kr per aktie. Totalavkastningen under perioden var följaktligen 19,7 procent.

Antalet aktieägare uppgick till cirka 12 300 per den 28 juni 2002 vilket jämfört med antalet per den 31 december 2001 innebär en ökning med 21 procent.

Aktieägare per 31 mars 2002

	Antal	% av röster och kapital
Olle Florén med bolag	458 300	2,4
Crafoordska stiftelsen	442 000	2,3
Ledning och styrelse	419 200	2,2
Andra AP-fonden	334 555	1,8
Svenska Röda Korset	300 000	1,6
SHB Liv Försäkring	291 200	1,5
Agria	260 000	1,4
Östersjöstiftelsen	260 000	1,4
Wasa Fastighetsfond	150 800	0,8
Bengt Holmberg	119 800	0,6
Summa 10 största ägarna	3 035 855	16,0
Utländska aktieägare	2 400 000	12,7
Övriga aktieägare	13 522 765	71,3
Totalt	**18 958 620**	**100,0**

Personal
Medelantalet anställda uppgick till 79 (77) personer.

Moderbolaget
Moderbolagets resultat efter finansnetto uppgick till –9 (–10) Mkr. Likvida medel uppgick per 30 juni 2002 till 0 (0) Mkr.

Redovisningsprinciper
Kungsledens redovisningsprinciper har varit oförändrade jämfört med föregående år. Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer samt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalanden.

Prognos 2002
Prognosen för 2002 om ett resultat före skatt på 450 Mkr, motsvarande 23,7 kr per aktie kvarstår.

Stockholm den 15 augusti 2002

Jens Engwall
Verkställande direktör
Kungsleden AB (publ)

Kommande rapporttillfällen
- Delårsrapport januari – september, 23 oktober.
- Bokslutskommuniké i februari 2003.
- Årsredovisning för verksamhetsåret 2002 i mars 2003.

Granskningsrapport för Kungsleden AB
Jag har översiktligt granskat denna halvårsrapport enligt den rekommendation som FAR utfärdat. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision. Det har inte kommit fram något som tyder på att halvårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm den 15 augusti 2002

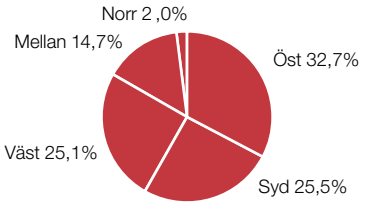
Thomas Thiel
Auktoriserad revisor

För ytterligare information, kontakta:
Jens Engwall, VD Kungsleden
tel 08-503 052 04, mobil 070-690 65 50
Johan Risberg, vVD ekonomi- och finansdirektör
tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65

FASTIGHETSBESTÅNDET OCH INTJÄNINGSKAPACITETEN

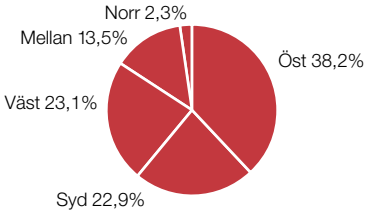
Var i Sverige finns Kungsleden?

Yta



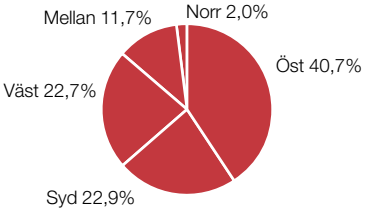
Total yta 1 837,4 tkvm

Hyresvärde



Totalt hyresvärde 1 367,5 Mkr

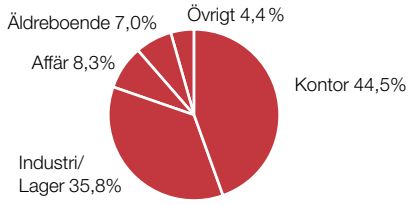
Bokfört värde



Totalt bokfört värde 9 478,8 Mkr

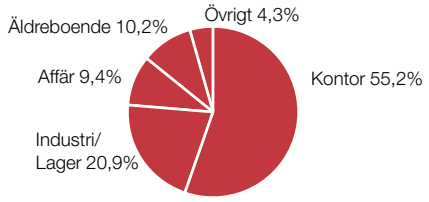
Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?

Yta



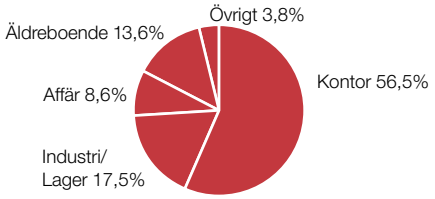
Total yta 1 837,4 tkvm

Hyresvärde



Totalt hyresvärde 1 367,5 Mkr

Bokfört värde



Totalt bokfört värde 9 478,8 Mkr

Totalt	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	101	135	113	68	14	431
Uthyrningsbar yta, tkvm	601,0	467,7	461,9	270,9	35,9	1 837,5
Bokfört värde, mkr	3 855,8	2 173,7	2 151,4	1 110,5	187,4	9 478,8
Hyresvärde, mkr	522,2	312,9	315,9	184,9	31,5	1 367,5
Hyresintäkter, mkr	480,4	293,7	292,7	162,4	29,5	1 258,6
Driftsöverskott, mkr	330,4	190,5	202,2	88,3	16,8	828,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3	94,8	93,5	91,4	93,8	93,5
Direktavkastning, %	8,6	8,8	9,4	8,0	9,0	8,7
Överskottsgrad, %	68,8	64,9	69,1	54,4	56,9	65,8

Totalt	Kontor	Industri/Lager	Affär	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Antal, st	189	99	45	22	76	431
Uthyrningsbar yta, tkvm	818,6	657,5	152,5	127,9	81,0	1 837,5
Bokfört värde, mkr	5 363,4	1 656,0	814,2	1 289,5	355,7	9 478,8
Hyresvärde, mkr	753,6	285,8	129,1	139,8	59,2	1 367,5
Hyresintäkter, mkr	693,3	256,8	117,2	138,9	52,3	1 258,6
Driftsöverskott, mkr	459,8	167,9	65,1	107,6	27,7	828,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	92,1	93,7	99,5	90,6	93,5
Direktavkastning, %	8,6	10,1	8,0	8,3	7,8	8,7
Överskottsgrad, %	66,3	65,4	55,6	77,5	53,1	65,8

RESULTATRÄKNINGAR

	Delårsperiod		Rapportperiod		
Mkr	**2002 jan – juni**	**2001 jan – juni**	**2002 april – juni**	**2001 april – juni**	**2001 jan – dec**
Fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter	650,7	497,6	328,2	258,2	1 038,7
Drifts- och underhållskostnader	–183,2	–140,1	–83,9	–71,9	–293,5
Fastighetsskatt	–24,8	–21,2	–13,7	–11,0	–44,7
Tomträttsavgäld	–6,3	–5,5	–2,2	–3,2	–10,3
Fastighetsadministration	–35,6	–26,1	–17,1	–11,1	–51,8
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	**400,8**	**304,7**	**211,3**	**161,0**	**638,4**
Fastighetshandel					
Försäljningsintäkter fastigheter	467,2	447,1	226,7	203,8	1 057,1
Försäljningsadministration inkl omkostnader	–8,3	–11,0	–5,6	–10,2	–16,3
Bokfört värde sålda fastigheter	–394,7	–405,8	–192,9	–165,5	–940,6
Resultat fastighetshandel	**64,2**	**30,3**	**28,2**	**28,1**	**100,2**
Bruttoresultat	**465,0**	**335,0**	**239,5**	**189,1**	**738,6**
Centrala administrationskostnader	–16,0	–13,6	–7,6	–7,1	–30,5
Värderegleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	–51,3
Rörelseresultat	**449,0**	**321,4**	**231,9**	**182,0**	**656,8**
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter mm	3,1	3,8	1,8	2,5	18,5
Räntebidrag	0,1	0,2	–1,5	0,1	1,2
Räntekostnader mm	–191,6	–134,2	–100,8	–67,8	–296,2
Resultat före skatt	**260,6**	**191,2**	**131,4**	**116,8**	**380,3**
Skatt					
Aktuell skatt	0,2	0,0	0,2	0,0	–2,0
Uppskjuten skatt	–74,0	–52,8	–37,8	–32,0	–112,5
Periodens resultat	**186,8**	**138,4**	**93,8**	**84,8**	**265,8**
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Resultat före skatt per genomsnittlig aktie, kr	13,7	10,1	6,9	6,2	20,1
Resultat efter skatt per genomsnittlig aktie, kr	9,9	7,3	4,9	4,5	14,0

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	30 juni 2002	30 juni 2001	31 dec 2001
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	14,3	127,4	56,1
Omsättningsfastigheter	9 478,8	8 068,2	9 476,9
Övriga omsättningstillgångar	254,0	128,9	260,2
Kassa och bank	138,1	213,5	153,7
Summa tillgångar	**9 885,2**	**8 538,0**	**9 946,9**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital [1]	2 175,3	2 060,0	2 187,5
Avsättningar	36,9	3,6	2,2
Räntebärande skulder	6 992,5	5 240,0	5 926,2
Ej räntebärande skulder	680,5	1 234,4	1 831,0
Summa skulder och eget kapital	**9 885,2**	**8 538,0**	**9 946,9**

[1] *Förändring i eget kapital*			
Vid årets början	2 187,6	2 092,2	2 092,3
Utdelning	–199,1	–170,6	–170,6
Periodens resultat	186,8	138,4	265,8
Vid periodens slut	**2 175,3**	**2 060,0**	**2 187,5**

Nyckeltal

	30 juni 2002	30 juni 2001	31 dec 2001
Finansiella nyckeltal			
Direktavkastning, intjäningskapacitet %	8,7	8,3	8,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, intjäningskapacitet %	93,5	91,4	93,4
Överskottsgrad, %	61,6	61,2	61,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,4
Avkastning på eget kapital, resultat före skatt %	11,9	9,2	17,8
Avkastning på eget kapital, resultat efter skatt %	8,6	6,7	12,4
Avkastning på totalt kapital, %	4,6	4,2	8,0
Skuldsättningsgrad, ggr	3,2	2,5	2,7
Fastigheternas belåningsgrad, %	73,8	64,9	63,0
Soliditet, %	22,0	24,1	22,0
Aktiedata			
Utestående aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Driftsöverskott per aktie, kr	21,1	16,1	33,7
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	500,0	425,6	499,9
Eget kapital per aktie, kr	114,7	108,7	115,4
Kassaflöde från rörelsen per aktie, kr	14,0	15,6	26,7

KASSAFLÖDESANALYSER

	Delårsperiod		Rapportperiod		
Mkr	**2002 jan – juni**	**2001 jan – juni**	**2002 april – juni**	**2001 april – juni**	**2001 jan – dec**
Rörelsen					
Rörelseresultat	449,0	321,4	231,9	182,0	656,7
Finansnetto	–188,4	–130,2	–100,5	–65,3	–276,4
Värderegleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	51,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	0,4	–0,7	0,1	0,1	–1,2
	261,0	190,5	131,5	116,8	430,4
Betald skatt	0,2	–7,1	0,2	0,0	–7,1
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital	**261,2**	**183,4**	**131,7**	**116,8**	**423,3**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning (–) / Minskning (+) av rörelsefordringar	–52,0	–39,9	–22,5	11,6	–52,9
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder	57,0	152,1	51,3	92,0	135,4
Kassaflöde från rörelsen	**266,2**	**295,6**	**160,5**	**220,4**	**505,8**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av omsättningsfastigheter	–396,6	–1 987,3	–368,3	–1 016,7	–3 982,0
Försäljning av omsättningsfastigheter	394,7	405,8	192,9	165,5	940,6
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, netto	–2,3	–1,0	–1,4	–1,2	–1,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, netto	4,4	0,7	8,2	0,1	5,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0,2**	**–1 581,8**	**–168,6**	**–852,3**	**–3 037,3**
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån / amortering lån	–82,9	1 530,1	205,7	725,0	2 715,6
Utbetald utdelning	–199,1	–170,6	–199,1	–170,6	–170,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–282,0**	**1 359,5**	**6,6**	**554,4**	**2 545,0**
Periodens kassaflöde	–15,6	73,3	–1,5	–77,5	13,5
Likvida medel vid periodens början	153,7	140,2	139,6	291,0	140,2
Likvida medel vid periodens slut	**138,1**	**213,5**	**138,1**	**213,5**	**153,7**

SÅLDA FASTIGHETER, JANUARI – JUNI 2002

Fastighetsbeteckning	Adress	Ort	Kommun	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm						
					Kontor	Industri/ Lager	Bostad	Affär	Hotell	Övrigt	Total yta
Marknadsområde Öst											
Kontor											
Standard 8	Bagareg 23	Nyköping	Nyköping	1975/1989	1 155	0	235	0	0	0	1 390
Gripen 2	V:a Storg 23	Nyköping	Nyköping	1929	1 299	77	923	301	0	0	2 600
Sörmlandsbanken 10	Slottsg 25	Nyköping	Nyköping	1992	3 120	120	75	419	0	0	3 734
Luna 4	S:t Ragnhildsg 1	Södertälje	Södertälje	1929	2 033	66	455	410	0	0	2 964
Industri/Lager											
Vita Liljan 3	Bredängsv 205–209	Stockholm	Stockholm	1971	0	2 060	0	40	0	0	2 100
Affär											
Diagonalen 1	Geometriv 3–7	Huddinge	Huddinge	1989	3 061	154	0	3 467	0	0	6 682
Tackjärnet 3	Karlsbodav 12	Stockholm	Stockholm	1988	0	750	0	1 010	0	0	1 760
Övrigt											
Dikartorp 3:7	Slammertorpsv	Järfälla	Järfälla	–	0	0	0	0	0	0	0
Magasinet 2	Tuna Industriv 31	Järna	Södertälje	–	0	0	180	0	0	0	180
Magasinet 3	Tuna Industriv 33	Järna	Södertälje	–	0	0	180	0	0	0	180
Marknadsområde Syd											
Kontor											
Uttern 12	Storg 12	Alvesta	Alvesta	1930	789	0	230	0	0	0	1 019
Sösdala 73:9	Bankg 1	Sösdala	Hässleholm	1929	463	0	303	145	0	0	911
Hästveda 96:2	Ö Järnvsg 2	Hästveda	Hässleholm	1969	284	0	0	0	0	0	284
Torstensson 9,10	Eriksg 124, 126	Landskrona	Landskrona	1929/1979	840	0	0	0	0	0	840
Linneryd 5:2	Kyrkv 22	Linneryd	Tingsryd	1970	302	0	0	0	0	0	302
Trasten 2	Sevdeg 34	Vimmerby	Vimmerby	1978	1 560	0	0	40	0	0	1 600
Industri/Lager											
Lyckebacken 1	Åkerlund & Rausing v 20	Lund	Lund	1939/1976	2 440	74 402	0	0	0	905	77 747
Övrigt											
Köpmannen 9	Braheg 51	Gränna	Jönköping	1955	235	0	421	225	0	0	881
Marknadsområde Väst											
Kontor											
Lerum 32:1	Hedlunds Backe 1	Lerum	Lerum	1991	1 042	0	0	0	0	0	1 042
Planeten 5	Skaraborgsgg 34 a–e	Skara	Skara	1978	2 139	0	2 388	0	0	1 741	6 268
Börsen 2 o 3	Kungsg 12–14	Åmål	Åmål	1940/1961	1 588	0	232	699	0	0	2 519
Affär											
Hallsås 2:133	Kring-Alles V 52	Lerum	Lerum	1988	0	0	0	600	0	0	600
Övrigt											
Aratorp 3:17;20;85	Krusagårdsv 12	Kinna	Mark	–	0	0	0	0	0	0	0
Planeten 7	Skaraborgsg 34 f	Skara	Skara	1929/1983	193	0	1 348	0	0	0	1 541
Marknadsområde Mellan											
Kontor											
Vägverket 9	Zettergrens v 14	Falun	Falun	1979	424	329	0	0	0	0	753
Smedjan 3	Sundsg 23	Säffle	Säffle	1936	815	0	207	0	0	0	1 022
Färgeriet 3	Åg 4–8	Örebro	Örebro	1989	1 860	0	0	0	0	0	1 860
Industri/Lager											
Braxen 11	Norra Åg 21	Arboga	Arboga	1958/1962	164	3 390	0	0	0	0	3 554
Övrigt											
Tjädern 12	Tegnérg 8 a–b	Filipstad	Filipstad	1955	0	0	998	586	0	0	1 584
Västra Sälen 5:279	Transtrand	Malung	Malung	–	0	0	0	0	0	0	0
Marknadsområde Norr											
Kontor											
Berlin 8	Stora Torget 2	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	1929	2 229	0	0	0	0	0	2 229
Norrgissjö 3:45, 3:68	Skollärarv 17	Gideå	Örnsköldsvik	1962	131	0	80	0	0	0	211
Övrigt											
Petersburg 4	Nyg 9	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	1940	201	0	0	0	0	0	201

KÖPTA FASTIGHETER, JANUARI – JUNI 2002

					Uthyrningsbar yta, kvm									
Fastighetsbeteckning	**Adress**	**Ort**	**Kommun**	**Byggår/ Omb.år**	**Kontor**	**Industri/ Lager**	**Bostad**	**Affär**	**Hotell**	**Övrigt**	**Total yta**	**Hyres-värde**	**Vakans grad, %**	**Hyres-intäkt**
Marknadsområde Öst														
Äldreboende														
Luthagen 81:1	Norrlandsgatan 2	Uppsala	Uppsala	2001	0	0	2 740	0	0	0	2 740	2 135	0,0%	2 135
Marknadsområde Syd														
Äldreboende														
Norra Sjukhuset 1	N Gränsv 1; Skjutbanev 3	Lund	Lund	1975/1991	0	0	14 166	0	0	0	14 166	6 666	6,0%	6 266
Nicktisteln 2	Ernst Jakobssons gata 7	Malmö	Malmö	1993	0	0	2 250	0	0	0	2 250	1 445	0,0%	1 445
Bardisanen 14	N Bulltoftav 61–63	Malmö	Malmö	1993	0	0	822	0	0	0	822	720	0,0%	720
Storskarven 9	Brunandav 32, N v 7, N v 1–5	Malmö	Malmö	1993	0	0	4 655	0	0	0	4 655	3 009	0,0%	3 009
Tväråkern 16–17	Marieholmsvägen 3	Malmö	Malmö	1996	255	0	417	0	0	0	672	399	0,0%	399
Övrigt														
Hamnen 22:2	Jörgen Kocksgatan 3	Malmö	Malmö	1952/1964	3 411	265	0	0	4 361	0	8 037	7 215	11,1%	6 415
Marknadsområde Väst														
Industri/Lager														
Hjulet 6	Kardanv 12B	Trollhättan	Trollhättan	1980/1984	0	1 710	0	0	0	0	1 710	866	0,0%	866
Marknadsområde Mellan														
Industri/Lager														
Finnslätten 3	Bnr 340, Finnslätten	Västerås	Västerås	1959/1976–77	0	50 727	0	0	0	0	50 727	35 510	13,7%	29 665

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, debiterade hyror jämte tillägg, till exempel ersättning för värme, fastighetsskatt, försäkringsersättningar och övriga intäkter, minus hyresförluster och hyresrabatter.

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, affärer, 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 i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Redovisas för både resultat före och efter skatt. 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 från rörelsen, rörelseresultatet minskat med finansnetto och värderegleringar justerat för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen. Även justerat för förändring i rörelsekapital.

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.

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

Jönköping
Huskvarnavägen 40, 554 54, Jönköping
Tel 036-16 70 07, Fax 036-16 70 03

Trollhättan
Polhemsgatan 2, 461 30 Trollhättan
Tel 0520-47 63 50, Fax 0520-47 63 51

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

KUNGSLEDEN

www.kungsleden.se