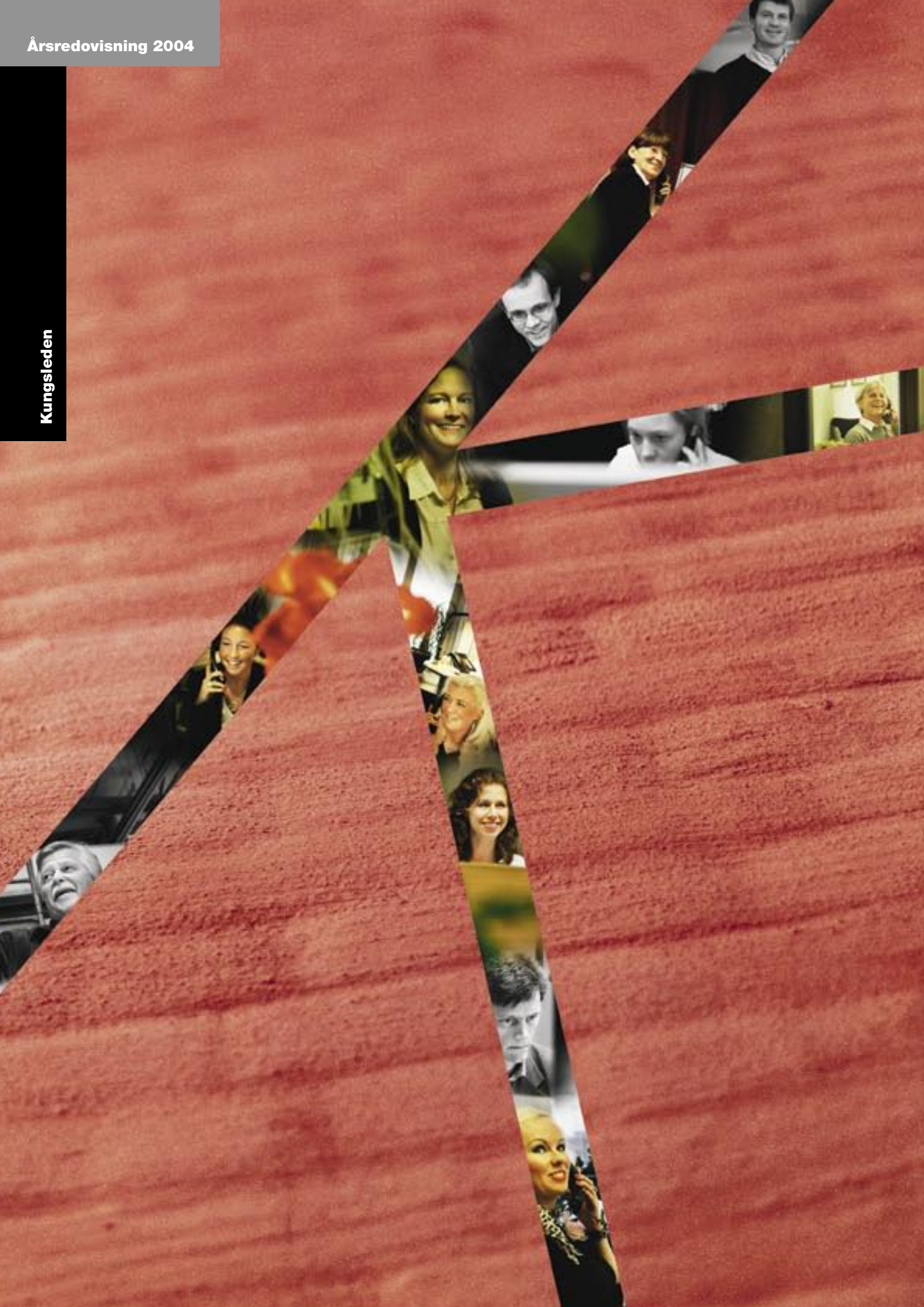
Årsredovisning 2004

Kungsleden



Kungsleden är ett svenskt fastighetsbolag som ser avkastningen som viktigare än fastighetens kategori och geografiska läge. Fastighetsportföljen bestod vid utgången av år 2004 av 371 fastigheter med ett bokfört värde om cirka 12,5 miljarder kronor. Beståndet fanns i totalt 91 kommuner men var koncentrerat till Götaland och Svealand.

Direktavkastningen vid utgången av 2004 uppick till 7,9 procent.

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

Vision

Vi ska genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

Affärsidé

Kungsleden äger och förvaltar fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning.

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.

Finansiella mål

Våra mål är att

- uppnå minst 15 procents avkastning på eget kapital
- uppnå minst 8,5 procents direktavkastning efter fastighetsadministration i fastighetsportföljen.

Riskbegränsningar

Vi begränsar risken genom att

- högst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från industri- och lagerfastigheter
- högst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från fastigheter i kommuner med färre än 25 000 invånare
- soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent och kortsiktigt inte får understiga 20 procent.

2004 i sammandrag *5*

1999–2004 *6*

VD-ord *8*
Nyfikna på nya utmaningar

Frågor om Kungsleden *10*

Organisation och medarbetare *14*
Organisation
Medarbetare
Ledning
Styrelse och revisorer

Aktien och ägarna *18*

Miljöredovisning *20*

Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten *21*
Fastighetsbeståndet
Intjäningskapaciteten

Ekonomisk översikt *25*
Året som gick
Fastigheternas värde
Finansiering
Prognos 2005
Flerårsöversikt

32 **Ekonomisk redovisning**
Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Förändring i eget kapital
Kassaflödesanalyser
Tilläggsupplysningar
Förslag till vinstdisposition

43 **Revisionsberättelse**

45 **Medarbetarförteckning**

46 **Fastighetsinnehav**

50 **Köpta fastigheter 2004**

52 **Sålda fastigheter 2004**

54 **Definitioner**

55 **Inbjudan till bolagsstämma**

55 **Adresser**

Ingrid Ljungqvist, 59 år,
förvaltningsassistent på Region Väst.

Varför arbetar du på Kungsleden?
Kungsleden är ett väldigt trevligt bolag att jobba i och jag har varit anställd sedan 1991, då bolaget startade.

Vad är viktigast i ditt jobb?
Kundkontakterna är det viktigaste, och det roligaste. De gör också att mitt arbete blir omväxlande. Ingen dag är den andra lik.

Vad tycker du utmärker Kungsledens sätt att arbeta?
Vi har kunskap om det mesta när det gäller våra fastigheter, både ekonomiskt och tekniskt, vilket jag tror är ovanligt. Vi jobbar med dem, som om de vore vårt eget ”lilla fastighetsbolag”. Vi ser till att all information samlas in, vilket i sin tur ger oss kunskap och översikt över våra kåkar.

Vad var roligast i ditt arbete 2004?
Det är svårt att säga eftersom det dagliga arbetet med fastigheterna alltid är roligt och att vi numera arbetar i team, vilket ger en större delaktighet i fastigheterna.

Vilken var den största förändringen i ditt jobb under 2004?
Förvaltaren som jag jobbat med de senaste fem åren kommer att byta tjänst i början av 2005. Detta blir en stor förändring i och med att vi jobbat så tätt och känner varandra så väl.

Vilken är din favoritbyggnad?
Våra torgfastigheter kring Göteborg, där något alltid är på gång.

- Resultat före skatt uppgick till 571 (485) Mkr och resultatet efter skatt uppgick till 928 (745) Mkr, motsvarande 49,00 (39,30) kr per aktie.
- Utdelningen föreslås till 15,00 (13,00) kr per aktie. Styrelsen avser att föreslå bolagsstämman en split 2:1.
- Hyresintäkter och driftsöverskott ökade med 10 (7) respektive 10 (4) procent till 1 508 (1 376) Mkr respektive 934 (850) Mkr.
- Prognos för verksamhetsåret 2005 om ett utdelningsgrundande resultat på 600 (595) Mkr.

Kungsleden har två huvudsakliga verksamhetsinriktningar: fastighetshandel och fastighetsförvaltning. Intjäningskapacitetens direktavkastning uppgick vid årsskiftet till 7,9 (8,3) procent efter fastighetsadministration. Årets försäljningar bidrog till att öka direktavkastningen i fastighetsportföljen med 0,1 procentenhet, medan förvärven gav ett negativ bidrag om 0,1 procentenhet. Fastighetsförvaltningen gav ett negativt bidrag om 0,4 procentenheter.

Köp	**Försäljning**	**Handel med fastigheter**	
64 fastigheter 2 490 Mkr	116 fastigheter 2 723 Mkr	Avyttring med	
		vinst 83 fastigheter	254 Mkr
		förlust 33 fastigheter	–51 Mkr
7,7% direkt-avkastning	6,8% direkt-avkastning	Försäljningsadministration	–33 Mkr
		Resultat	**170 Mkr**

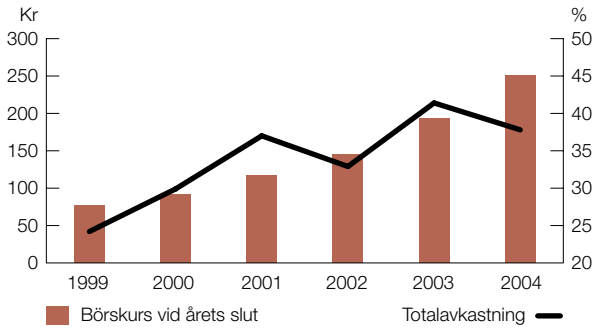
Intjäningskapacitet	**2003**	**2004**
Driftnetto	1 092 Mkr	1 054 Mkr
Direktavkastning	8,3%	7,9%
–Köp och försäljning		0,0%
–Förvaltning av fastigheter ägda hela året		–0,4%
Färre kommuner	110	91
Högre värde per fastighet	29 Mkr	34 Mkr

Vid börsnoteringen 1999 ägde Kungsleden fastigheter för 5 miljarder kronor med ett driftsöverskott på 403 Mkr. Fem år senare är fastighetsportföljen mer än dubbelt så stor – 12,5 miljarder kronor – och driftsöverskottet har ökat till 934 Mkr. Bruttoresultatet har stigit med 16 procent årligen sedan 1999 och uppgick 2004 till 1 104 Mkr.

Utvecklingen har skett under en period av stora förändringar på den svenska fastighetsmarknaden. Kungsleden har hela tiden haft samma fokus – att säkerställa en långsiktigt hög och stabil avkastning genom att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljen. Transaktionstakten har varit hög. Totalt har Kungsleden sedan början av 1999 förvärvat 366 fastigheter för 13,9 miljarder kronor och sålt 610 fastigheter för 7,4 miljarder kronor.

AKTIENS UTVECKLING

Börskurs och totalavkastning

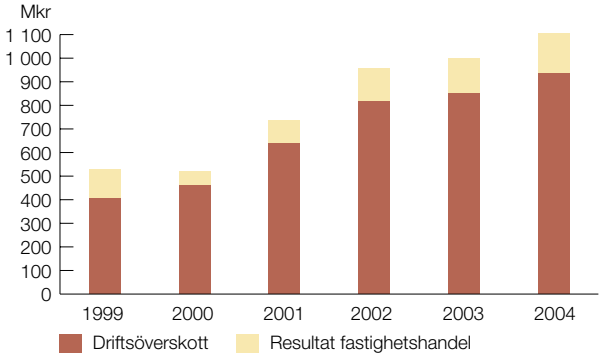


Vid utgången av 2004 uppgick Kungsledens börsvärde till 4,8 miljarder kronor, jämfört med 1,1 miljarder kronor vid börsintroduktionen i april 1999. Under perioden har börsvärdet därmed i genomsnitt stigit med 27 procent årligen. Inklusive utdelningar har avkastningen under perioden varit 34 procent per år i genomsnitt.

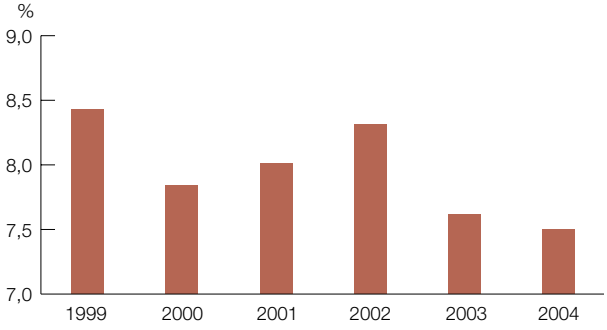
Den totala utdelningen 1999–2004 (för 2004 avses den av styrelsen föreslagna utdelningen) uppgår sammantaget till 67,50 kronor per aktie, vilket är högre än introduktionskursen 66,00 kronor per aktie.

RESULTATUTVECKLING

Bruttoresultat



Direktavkastning

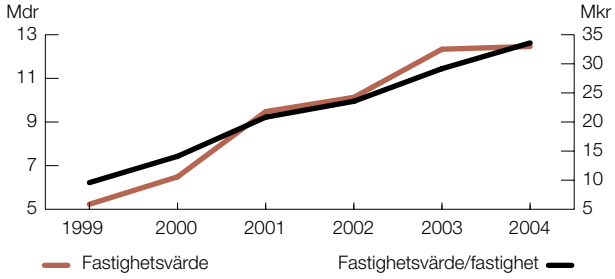


Kungsledens bruttoresultat som består av driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen och resultatet av fastighetshandeln, har i det närmaste fördubblats under perioden 1999–2004. Den årliga ökningstakten uppgår till 16 procent i genomsnitt. Driftsöverskottet har ökat med närmare 20 procent per år under perioden, medan resultatet av fastighetshandeln ökat mindre.

Fastighetsportföljens direktavkastning, d v s driftsöverskottet i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheterna, uppgår till 7,9 procent i genomsnitt för perioden 1999–2004. Kungsledens ambition är att kontinuerligt förbättra förhållandet mellan avkastning och risk genom fastighetshandel och en aktiv förvaltning.

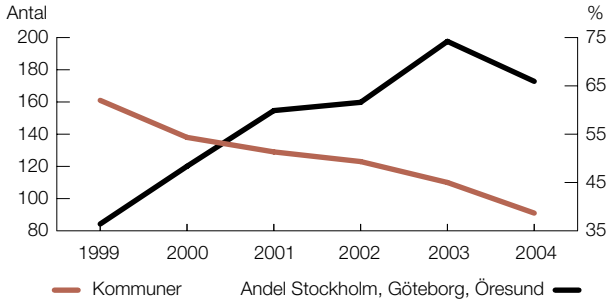
UTVECKLING AV BESTÅNDET

Fastighetsvärde totalt och fastighetsvärde per fastighet



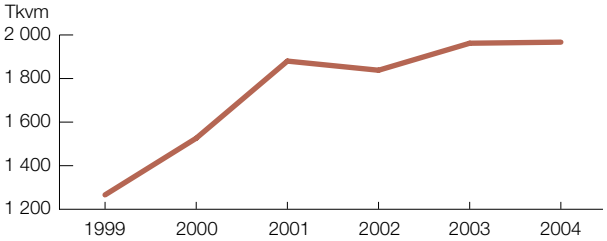
Värdet av Kungsledens fastighetsportfölj har under perioden 1999–2004 stigit från 5,2 miljarder kronor till 12,5 miljarder kronor. Det motsvarar en årlig tillväxt om 20 procent. Värdet per fastighet har haft en jämnare utveckling med en uppgång om 23 procent årligen. Det beror delvis på att antalet fastigheter under perioden minskat från 615 till 371 stycken.

Antal kommuner och andel storstäder



Vid börsintroduktionen 1999 ägde Kungsleden fastigheter i 176 av landets 290 kommuner, detta som en följd av att beståndet utgjordes av de tillgångar som samlats inom Bankstödsnämnden under 1990-talets finanskris. Vid utgången av 2004 hade beståndet koncentrerats till 91 kommuner, främst genom att möjligheterna att göra goda affärer koncentrerats till vissa regioner. Koncentrationen till storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö har ökat från 36 procent 1999 till 66 procent 2004.

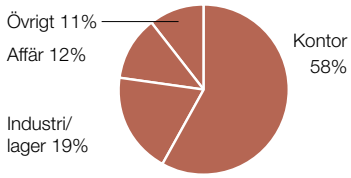
Total yta



Den totala ytan i Kungsledens bestånd har sedan 2001 varit relativt stabil omkring 2 000 tkvm. Expansionen under perioden 1999–2001 förklaras främst av förvärv av fastigheter från JM och Ericsson.

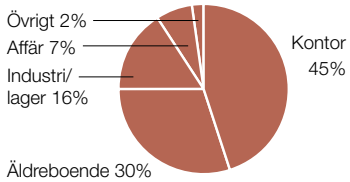
Fastighetskategorier 1999

Totalt bokfört värde 5 229 Mkr



Fastighetskategorier 2004

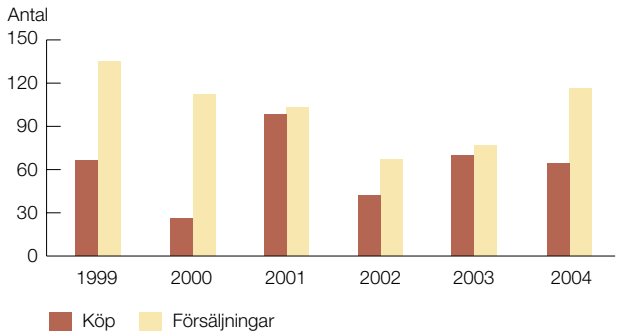
Totalt bokfört värde 12 463 Mkr



Den största förändringen av Kungsledens fastighetsbestånd är den växande andelen äldreboende, en satsning som inleddes 2001. Vid slutet av 2004 utgjorde fastigheter för äldreboende knappt en tredjedel av det totala portföljvärdet. Den största fastighetskategorin, mätt i bokfört värde, är alltjämt kontor. Industri- och lagerlokaler är den tredje största kategorien.

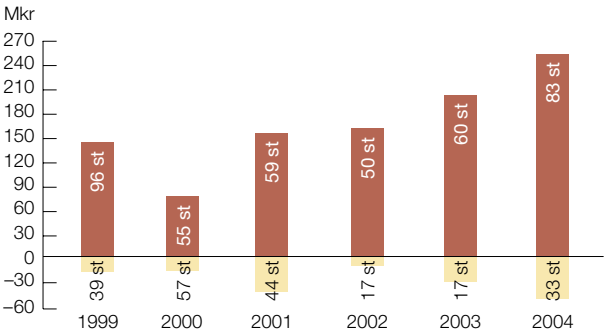
FASTIGHETSHANDEL

Antal köp respektive försäljningar



Under perioden 1999–2004 har Kungsleden köpt 366 fastigheter och sålt 610 fastigheter. Varje enskilt år har antalet försäljningar överstigit antalet köp. De största förvärven under perioden var från JM och Ericsson, vilka gjordes under perioden 1999–2001. Under det hittills mest transaktionsintensiva året, 2001, genomfördes drygt 200 transaktioner.

Fastighetsförsäljning, vinst respektive förlust



Diagrammet visar antalet fastighetsförsäljningar som gjordes med vinst respektive förlust för respektive år. Bästa resultatet i fastighetshandeln uppnåddes 2004, då nettovinsten uppgick till 170 Mkr. Under perioden har förlustaffärerna i genomsnitt utgjort 34 procent av antalet försäljningar.

NYFIKNA PÅ NYA UTMANINGAR

Kungsleden redovisar för sjunde året i rad ett rekordresultat – en ökning med 18 procent till 571 miljoner kronor. Utvecklingen visar att vår affärsidé fungerar även i en marknad med hård konkurrens och ökande fastighetspriser. Den visar också att vi har en organisation som i alla avseenden är anpassad till sin uppgift – att framgångsrikt genomföra många snabba transaktioner och samtidigt effektivt förvalta fastigheterna i beståndet.

Kungsleden har lämnat resultatprognoser varje år sedan börsnoteringen 1999 – och varje år har vi kunnat infria både våra egna prognoser och marknadens förväntningar. Det skedde även för 2004. I början av 2005 justerade vi upp prognosen om ett resultat före skatt från 530 Mkr till 550 Mkr. Den verkliga nivån blev ännu högre, 571 Mkr. Det är ett resultat vi har arbetat hårt för att nå, i en tuff marknad inom båda av Kungsledens verksamhetsområden – fastighetsförvaltning och fastighetshandel.

På förvaltningssidan var vakanserna i marknaden, trots en uppgång i ekonomin, generellt sett stora under året, med pressade hyror som följd. Kungsleden kunde ändå hålla kvar vakansgraden i beståndet på 6,3 procent – en nivå som vi är mycket nöjda med. Samtidigt ökade vi driftsöverskottet med 10 procent till 934 Mkr. Sedan börsnoteringen har fastighetsförvaltningens bidrag till bruttoresultatet ökat och uppgick 2004 till 85 procent, medan fastighetshandelns andel därmed har minskat. Detta ger en ökad stabilitet i resultatgenereringen.

När det gäller fastighetshandeln präglades marknaden av allt större och snabbare transaktioner. Marknadsbedömare beräknar att det under 2004 genomfördes affärer på den svenska fastighetsmarknaden för 80–100 miljarder kronor. Köparna blev allt fler och nya aktörer klev in på marknaden, bland annat olika typer av fastighetsfonder och utländska placerare från exempelvis Tyskland, Norge och Danmark. Samtidigt minskade utbudet av fastigheter. Det har lett till att stora bestånd säljs mycket snabbt till upptrissade priser, framför allt bostäder och kommersiella lokaler – en utveckling vi tror kan komma att fortsätta om inte något oförutsett händer.

Även Kungsleden hade under 2004 ett fortsatt högt transaktionstempo. Vi genomförde försäljningar om 2,7 miljarder kronor med ett resultat om 170 Mkr. De många aktörerna på marknaden ger en likviditet som innebär möjligheter för oss att sälja våra fastigheter till bra värden. Sedan noteringen 1999 har det årliga resultatet från Kungsledens fastighetsaffärer ökat betydligt.

I takt med att konkurrensen på fastighetsmarknaden ökar blir det allt mer intressant för oss att titta närmare på alternativ till de traditionella fastighetskategorierna. Kungsleden började för drygt tre år sedan bygga upp det bestånd av äldreboendefastigheter som idag utgör 30 procent av den totala portföljen. Av de fastighetsförvärv om 2,5 miljarder kronor som vi genomförde 2004 stod äldreboendefastigheter för 1,2 miljarder kronor. Detta är en fastighetskategori med långa hyreskontrakt, stabila hyresgäster och goda belåningsmöjligheter, vilket passar väl in i Kungsledens affärsidé att äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning. Direktavkastningen i de fastigheter för äldreboende som vi förvärvade under året ligger i genomsnitt något över 7 procent, en något lägre nivå än föregående år. Å andra sidan erbjuds vi i dag bättre finansieringsvillkor vilket självfallet är betydelsefullt för avkastningen.

Inriktningen mot äldreboende är en konsekvens av att vi där fortfarande ser möjligheter att hitta rätt i avvägningen mellan avkastning och risk. Det har vi i dag, generellt sett, svårt att göra när det gäller bostäder och kommersiella lokaler. Vi kommer därmed att fortsätta köpa äldreboendefastigheter så länge dessa förhållanden kvarstår och i den mån det finns intressanta objekt till försäljning.

Men vi är också nyfikna på andra nischkategorier av fastigheter som kan motsvara de krav vi ställer på våra fastigheter avseende risk och avkastning. Landstingsägda sjukhusfastigheter och skolor är exempel på fastigheter som vi bedömer som intressanta. Både inom vård och utbildning sker idag stora strukturförändringar vilket vi tror leder till att allt fler verksamhetsanordnare som i dag också är fastighetsägare vill lämna den senare rollen. Detta är fastigheter som det ställs stora krav på vad gäller förvaltning och utveckling. Med Kungsledens erfarenhet, bland annat från äldreboendeområdet, och vår

breda organisation har vi goda förutsättningar att hantera både köp av sådana bestånd och en effektiv förvaltning av dem.

Kungsledens organisation har inte bara förmågan att hantera fastighetsbestånd med speciella förutsättningar och krav såsom äldreboendefastigheter, eller spridda bestånd geografiskt eller kategorimässigt. Vi kan driva en köpprocess från utvärdering och förhandling till köpbeslut i ett tempo som jag tror få fastighetsbolag matchar. Den förmågan får ett allt större värde ju mer pressade köpprocesserna blir på dagens heta marknad. Det krävs idag stora insatser och hårt arbete inom såväl fastighetshandeln som fastighetsförvaltningen för att nå de resultat vi har föresatt oss.

Våra insatser under 2004 är vi stolta över. Nu tar vi sikte mot nya mål. Sammantaget för 2005 är utsikterna för Kungsleden goda. Räntorna är fortsatt låga, vi ser en god ekonomisk utveckling och det finns många som vill göra fastighetsaffärer. Detta skapar möjligheter för oss att fortsätta utveckla Kungsledens resultat positivt.

Prognosen för 2005 är ett utdelningsgrundande resultat om 600 Mkr, vilket med vår utdelningspolicy skulle ge en utdelning om minst 16 kronor per aktie. Med utdelningsgrundande resultat menas resultatet efter skatt exkluderat orealiserade värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) och uppskjuten skatt. Realiserade värdeförändringar ingår i det utdelningsgrundande resultatet.

Jens Engwall
Verkställande direktör

Vad skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?
För oss är fastigheternas avkastning det viktigaste. Målet för vår verksamhet är att ständigt förbättra förhållandet mellan avkastning och risk, det vi kallar riskjusterad avkastning. Därmed är vi heller inte begränsade av var fastigheterna ligger, hur de ser ut eller vad de används till.

Vad innebär riskjusterad avkastning?
För oss innebär det att avkastningen i en fastighet såväl som i fastighetsportföljen inte kan bedömas utan hänsyn till risknivån. Det är genom att jämföra avkastningen med avkastningskravet som vi får en uppfattning om fastighetens ekonomiska förutsättningar. Avkastningskravet får vi genom att beräkna den så kallade vägda kapitalkostnaden vilken främst bestäms av fördelningen mellan lånat och eget kapital.

Hur gör ni för att förbättra den riskjusterade avkastningen?
I vår egenutvecklade modell för verksamhetsstyrning finns beslutsunderlag som visar riskjusterad avkastning för varje fastighet och för portföljen. Fastigheterna faller olika väl ut i en jämförelse. Sämre fastigheter kan omfinansieras, varpå de ekonomiska förutsättningarna kan förbättras, eller avyttras. Det frigjorda kapitalet kan användas till att förvärva jämförelsevis bättre fastigheter. Om detta görs kontinuerligt kan en kraftfull förbättring av portföljen uppstå.

En högre avkastning innebär väl också en högre risk, enligt teorin?
Ja, enligt den så kallade portföljteorin som sägs visa att det endast är möjligt att byta avkastning mot risk eller tvärtom. Kungsledens inställning är dock att detta inte är helt riktigt när det gäller fastighetsmarknaden, eftersom den i åtminstone två avseenden inte är jämförbar med finansiella marknader. Dels är fastighetsmarknaden mindre transparent och ofta görs mycket skilda bedömningar av olika aktörer, dels är fastigheterna inte helt jämförbara med varandra. Att kunna upprätthålla en rimlig finansieringsgrad i fastigherna är också viktigt.

Strävar inte alla fastighetsbolag efter en högre avkastning och en lägre risk?
Fastighetsmarknadens relativt låga transparens medför att ingen aktör har fullständig information om avkastning och risk. Här har Kungsleden en konkurrensfördel genom vår breda erfarenhet av fastighetshandel och modellen för verksamhetsstyrning, där vi ständigt identifierar vår riskjusterade avkastning på en fastighet. För oss är dessutom fastighetens riskjusterade avkastning alltid viktigare än dess läge eller kategori.

Hur bedöms risken?
Modellen för verksamhetsstyrning speglar investeringsrisken i varje fastighet genom ett avkastningskrav som är specifikt för just den fastigheten. Avkastningskravet reflekterar risknivån i både finansiering och förvaltning. Äldreboendet är ett bra exempel. Den goda avkastningsnivån, som kan jämföras med den avkastning som kontorsfastigheter ger, i kombination med en lägre risknivå, innebär att affärsområde Äldreboende har en hög riskjusterad avkastning.

Hur mycket kan den riskjusterade avkastningen förbättras?
I vår nuvarande portfölj varierar fastigheternas riskjusterade avkastning ganska mycket. Även om de jämförelsevis sämre fastigheterna kan förbättras eller avyttras och nya bättre förvärvas så kommer det att fortsätta att vara skillnader inom portföljen. Slutsatsen blir att det ständigt är möjligt att effektivisera portföljen genom ett metodiskt arbete med sammansättningen och varje fastighets avkastning och risk.

Liknar inte Kungsledens affärsmodell fastighetsfondernas verksamhet?
Nej. De många fastighetsfonder som har skapats i Sverige under de senaste åren agerar generellt sett mindre aktivt som fastighetsägare än vad Kungsleden och flera andra fastighetsbolag gör. Vi på Kungsleden arbetar konsekvent med att maximera avkastningen i vår fastighetsportfölj, utan att vara begränsade av fastigheternas kategori, geografiska läge eller någon särskild tidshorisont. Över tiden kan vi därmed ta tillvara flera affärsmöjligheter, och på så vis skapa ett mervärde för våra ägare. Som börsbolag är vi dessutom angelägna om att löpande informera om vår utveckling. Det ger våra aktieägare goda förutsättningar att utvärdera risk och möjligheter.

Varför investerar Kungsleden i ökad utsträckning i äldreboende?
Fastigheter för äldreboende – med långa hyreskontrakt, stabila hyresgäster och goda belåningsmöjligheter passar väldigt väl in i Kungsledens strategi att skapa en långsiktigt hög och stabil avkastning. Dessutom ökar efterfrågan på äldreboende i takt med en åldrande befolkning. Genom Hemsö, som är Kungsledens satsning på äldreboende, är Kungsleden den största privata ägaren av fastigheter för äldreboende i Sverige. Vid årsskiftet var vi ägare eller delägare till 82 fastigheter för äldreboende till ett bokfört värde om 3,7 miljarder kronor.

Hur ser Kungsleden på sitt innehav av äldreboende?
Vi har sagt att vi ej säljer enskilda fastigheter för äldreboende men att vi kan tänka oss att sälja hela innehavet om priset är tillräckligt bra. För närvarande anser vi dock att prisbilden är låg varför vi förvärvar så många fastigheter för äldreboende vi kan.

Varför arbetar du på Kungsleden?
Av gammal tradition, skulle man kunna säga. Jag har jobbat på Kungsleden sedan 1991 för att det är en bra stämning här och för att det finns möjligheter till förändring av arbetsuppgifterna. Det beror på att man från ledningen är lyhörd för att folk vill flytta på sig och utvecklas. Man stoppar inte upp.

Vad är viktigast i ditt jobb?
Att se till att IT-stödet fungerar internt och att underleverantörerna gör vad de ska.

Vad tycker du utmärker Kungsledens sätt att arbeta?
Kungsleden är väldigt flexibelt i sitt arbetssätt, både i affärer och internt. Ingen är rädd för förändringar. Alla känner sig delaktiga i affärsprocessen, och det fungerar smidigt och effektivt. Bakgrunden till vår effektivitet är i mångt och mycket att ledningen föregår med gott exempel och har en positiv inställning. Det gör att alla känner sig trygga och gör sitt bästa.

Vad var roligast i ditt arbete 2004?
Den tekniska utvecklingen – framförallt när det gäller mobilitet.

Vilken var den största förändringen i ditt jobb under 2004?
Mobiliteten och möjligtvis även det ökade säkerhetstänkandet. Också integrationen mellan IT och telefoni var en stor förändring.

Vilken är din favoritbyggnad?
Empire State Building.

Sofia Hedberg, 38 år, IT-ansvarig för Kungsleden.

Kungsleden har under 2004 köpt fastigheter i Stockholmsområdet trots att ni sagt att ni inte gillar Stockholms fastighetsmarknad?

Vi har inte sagt att vi inte gillar Stockholms fastighetsmarknad men vi har sagt att vi är mycket tveksamma till att investera i Stockholms kontorsmarknad för närvarande.

Här ligger vakansen på runt 20 procent vilket gör att det finns stora risker med att verka på denna marknad. Det är definitivt hyresgästens marknad och det är mycket kostsamt att ha en hög omsättning av hyresgäster. För att komma till rätta med den höga vakansen kommer det att krävas flera år av tillväxt där det även skapas en hel del jobb vilket vi för närvarande inte ser.

Övriga delmarknader inom Stockholm som affärs- och butiksfastigheter, lager och logistikfastigheter fungerar mycket väl och har så gjort under en lång tid. De förvärv vi gjorde under 2004 var till största delen inom de senare sektorerna medan vi sålt kontorsfastigheter för cirka 700 Mkr i Storstockholm under 2004.

Hur skall ni klara av att tjäna pengar och betala en hög utdelning när räntan börjar gå upp?

Det är många som under flera år sagt att räntan skall gå upp och ändå har den fortsatt att sjunka. Detta visar att det är mer eller mindre omöjligt att spå om vart räntan skall ta vägen.

Räntekostnader är utan tvekan Kungsledens enskilt största kostnadspost och det är viktigt för oss att kunna kontrollera den. Självklart drar vi kortsiktigt nytta av låga räntor men vi kan inte långsiktigt leva med låga räntor och låg tillväxt. Om det kommer en räntehöjning till följd av ökad tillväxt så är det bara bra för Kungsleden. Dels har vi indexreglerade hyror som gör att hyrorna höjs om inflationen ökar. Dels leder tillväxten till att våra hyresgäster mår bättre så att efterfrågan på lokaler ökar och hyrorna kan höjas. Det är en utbredd missuppfattning att fastighetsbolag skulle vara lönsamma i lågkonjunktur med låga räntor men ha svårt för att tjäna pengar i högkonjunktur med höga räntor.

Hur kommer Kungsleden att förändra sitt affärsbeteende i och med införandet av nya redovisningsregler (IFRS)?

Kungsleden kommer inte att ändra sitt affärsbeteende på grund av de nya redovisningsreglerna. Det finns inga förändringar som är kalkylmässiga såsom ändrade transaktionskostnader, avgifter, skatter eller dylikt utan det är endast redovisningen som påverkas. Fastigheterna blir ju varken mer eller mindre värda på marknaden och kassaflödena från fastigheterna ändras inte bara för att vi ändrar våra redovisningsregler. Om de nya redovisningsreglerna leder till förändrat beteende hos banker, investerare och andra som verkar i branschen kan detta få till följd att vi ändrar vårt beteende. Men det är för tidigt att uttala sig om detta nu.

Varför arbetar du på Kungsleden?
Det är kul och intressant att jobba i ett framgångsrikt företag med bra företagskultur och positiva medarbetare. Jag blev anställd 1 november 2004 efter att jag fått höra talas om jobbet av en bekant i fastighetsbranschen. Jag hade varit i kontakt med bolaget tidigare genom bland annat affärssamarbete och hemsidan.

Vad är viktigast i ditt jobb?
Viktigast är att leda förvaltningen så att driftnettot förbättras, genom uthyrningsarbete, hyresförhandlingar, ombyggnationer och driftsåtgärder.

Vad tycker du utmärker Kungsledens sätt att arbeta?
Genom aktiv förvaltning och köp/försäljning säkerställs en hög avkastning. Kungsleden var tidigt ute med att prioritera hög direktavkastning framför geografisk lokalisering.

Vad var roligast i ditt arbete 2004?
Att som nyanställd komma till en kompetent och trivsam organisation. Jag har dessutom fått nya geografiska arbetsområden.

Vilken var den största förändringen i ditt jobb under 2004?
Att efter 18 år byta arbetsgivare.

Vilken är din favoritbyggnad?
Kungsleden har ett flertal fastigheter som har potential att fortsätta utvecklas positivt. Bland annat Göta Ark, Medborgarplatsen 25, en kontorsbyggnad med attraktivt läge.

Kjell Bergman, 42 år, förvaltningschef på Region Öst.

Den organisatoriska förmågan är viktig för Kungsleden och möjligheten att förverkliga affärsidé, vision och strategi vilar ytterst på de medarbetare som utgör organisationen. En transaktionsintensiv verksamhet kräver flexibla och förändringsbenägna medarbetare med professionalism och kompetens som riktmärke.

ORGANISATION

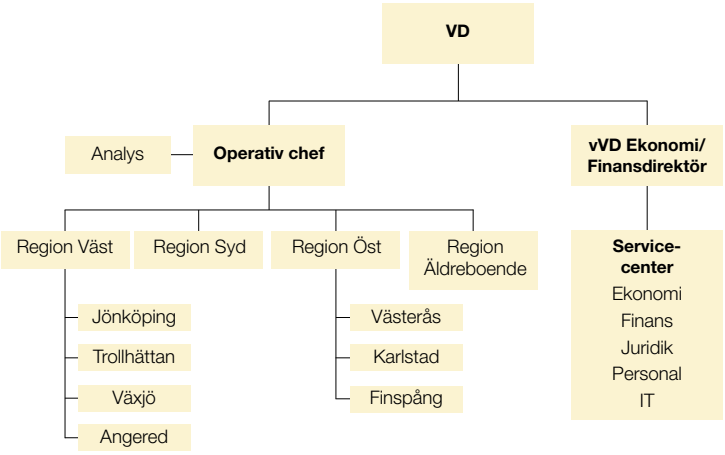
Kungsledens organisation är indelad i två områden, Förvaltning och Servicecenter. I förvaltningsområdet, som leds av den operativa chefen, ingår en analysavdelning och fyra regioner. Regionerna ansvarar för var sitt fastighetsbestånd och handhar frågor inom förvaltning, uthyrning och försäljning. Servicecentret leds av vVD Ekonomi/Finansdirektör och ansvarar för frågor inom ekonomi, finans, juridik, personal och IT.

Region Syd och Väst drivs från regionkontor i Malmö respektive Göteborg. I Region Väst ingår även fyra lokalkontor: Jönköping, Trollhättan, Växjö och Angered. Region Öst och Region Äldreboende är lokaliserade till Kungsledens huvudkontor i Stockholm. Region Öst har även lokalkontor i Karlstad, Västerås och Finspång.

Servicecentret är stationerat vid huvudkontoret men viss personal är placerad på regionkontoret i Göteborg. Servicecentret är därmed oberoende av fastigheternas geografiska belägenhet och har goda möjligheter att knyta till sig kvalificerade medarbetare.

Modell för verksamhetsstyrning

Under 2004 har utvecklingen av modellen för verksamhetsstyrning fortsatt. Modellen innehåller en målstyrningsprocess som ersätter den traditionella budgeten. I olika sammanhang framkommer ofta att processen med att fastställa budget har en viss tendens att vara ineffektiv, dels för att den är resurskrävande och dels för att fastställda mål vid tidpunkten för uppföljning ofta är inaktuella på grund av ändrade förutsättningar. Dessutom tenderar lönsamhet att få en underordnad betydelse i budgetsammanhang. Kungsleden har därför valt att arbeta med en mer dynamisk styrmodell baserad på rullande prognoser och rörliga mål. Därmed får medarbetarna löpande aktuell ekonomisk information som också tar hänsyn till omvärldsförändringar. Syftet med styrmodellen är att skapa bättre förutsättningar för att fatta affärsmässiga beslut. Ambitionen är att medarbetare på alla nivåer ska få möjlighet att lösa sina uppgifter effektivare och därmed kunna medverka till ökad lönsamhet.



MEDARBETARE

Medarbetarna arbetar med fastighetsförvaltning eller med administration. Medarbetarna inom fastighetsförvaltningen är verksamma på de lokala marknaderna. Inom förvaltningen jobbar man i team bestående av förvaltare, förvaltningsassistent och fastighetstekniker. Teamen har stort kunnande om fastighetsförvaltning och om aktörerna på de lokala fastighets- och hyresmarknaderna. De är också väl insatta i aktörernas och marknadernas utvecklingspotential. Affärsmässighet och flexibilitet är nyckelord i fastighetsförvaltningens arbete med att vidareutveckla fastighetsbeståndet och arbetsmetoderna.

Medarbetarna inom administrationen arbetar i huvudsak centralt i organisationen. De besitter kompetens med särskild inriktning mot olika koncernövergripande frågeställningar. Service och specialistkompetens är honnörsord i administrationens arbete med att stödja fastighetsförvaltningen och tillsammans med denna verka för en kontinuerlig förbättring av arbetsmetoderna inom Kungsleden samt svara för efterlevnaden av legala krav.

Kungsleden anser att kompetenta medarbetare är en viktig framgångsfaktor och lägger därför stor vikt vid personal- och kompetensutveckling. För att stämma av behovet av och stimulera till vidareutveckling sker utvecklings-/medarbetarsamtal minst en gång per år. Utvecklingssamtalen syftar till att följa upp och utvärdera den gångna periodens arbete och resultat, att fastställa kommande periods mål och aktiviteter samt att gå igenom medarbetarnas utvecklingsbehov och inriktning för såväl den närmaste framtiden som på lite längre sikt.

Kungsleden har under 2004 genomfört en intern undersökning för att studera hur medarbetarna upplever arbetssituationen på företaget. Undersökningen föll synnerligen väl ut. Det stora flertalet medarbetare var enligt enkäten mycket nöjda med relationen till sin chef och med sina kollegor. Medarbetarna upplevde också bolagets servicenivå som mycket hög och enkäten visade på att de flesta individer i Kungsledens organisation mådde mycket bra eller bra vilket också naturligt-

vis går hand i hand med prestationen av goda resultat. Förbättringsområdena var att få medarbetarna att känna mindre stress och tidspress samt att öka sin dagliga fysiska motion. Detta ledde till att det under våren erbjöds en seminarieserie om stress för anställda som önskade delta. Seminariet gav möjlighet att på ett avdramatiserat sätt öka förståelsen för de parametrar som skapar stress, samt behandlade också enkla metoder att själv lära sig hantera sin egen och andras stress.

Fysisk aktivitet uppmuntras dels genom ett friskvårdsbidrag till alla anställda men också i form av aktiviteter där vardagsmotion premieras. Medarbetarna fick under 2004 exempelvis delta i en stegtävling och tävla mot varandra individuellt och i lag uppdelade på regioner. Tävlingen var mycket uppskattad och gav ett gott resultat med ökad fysisk aktivitet.

För att ytterligare öka drivkraften och engagemanget hos medarbetarna har Kungsleden under de senaste åren haft ett bonusprogram. Programmet är relaterat till bolagets resultat och innebar att samtliga anställda utanför ledningen i slutet av 2004 erhöll en extra månadslön.

Kungsleden arbetar med en jämställdhetsplan för att uppnå en bra köns- och åldersfördelning och strävar efter att förändra könsfördelningen i företagsledningen som idag uteslutande utgörs av män. Företaget ser positivt på föräldraledighet och följer fördelaktiga avtal. I juli 2004 var åtta av Kungsledens anställda föräldralediga. Det utgjorde cirka 10 procent av medarbetarna som då var totalt 81 personer. Även om detta var en ovanligt hög andel lyckades Kungsleden med tillfällig internrekrytering eller inhyrning från bemanningsföretag bibehålla en väl fungerande organisation.

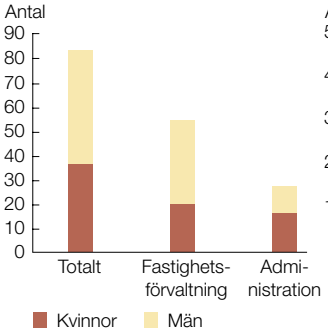
Vid utgången av 2004 hade Kungsleden 83 (90) årsanställda varav 75 (79) tjänstemän. Utöver tjänstemännen fanns vid årsskiftet 1 (11) anställd fastighetsskötare då Kungsleden under året avvecklat sin fastighetsskötselorganisation genom outsourcing. Detta innebär att Kungsleden kan köpa fastighetsskötartjänster vilket ger en stor flexibilitet och därmed välja den leverantör som ger den bästa servicen för varje fastighet.

Diagrammen intill visar fördelningen av tjänstemän mellan fastighetsförvaltningen och administrationen samt fördelningen mellan män och kvinnor. Antalet personer i fastighetsförvaltningen uppgår till 55 (51) och antalet personer i administrationen är 28 (28). Inom administrationen är andelen kvinnor något högre än andelen män och det omvända gäller inom fastighetsförvaltningen. Sammantaget uppgick andelen kvinnor vid årsskiftet till 45 (45) procent.

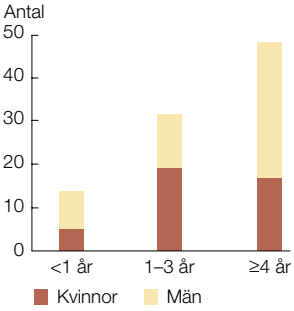
Medelåldern bland tjänstemännen var 42 (41) år och är lägre bland kvinnor än män. Kvinnor utgör en klar majoritet bland tjänstemän yngre än 40 år, medan män utgör största andelen bland anställda äldre än 40 år. Av samtliga tjänstemän var 61 (56) procent 40 år eller äldre.

Sammantaget visar åldersstatistiken att bolaget har en god blandning av yngre och äldre medarbetare med varierande ålder och erfarenhet. Diagrammet nedan visar anställningstiden för tjänstemännen. Av tjänstemännen har 48 (39) medarbetare arbetat 4 år eller mer i bolaget, 32 (28) mellan 1–3 år och resterande 14 (12) kortare period än ett år.

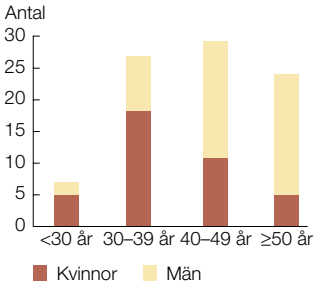
Befattningar – tjänstemän



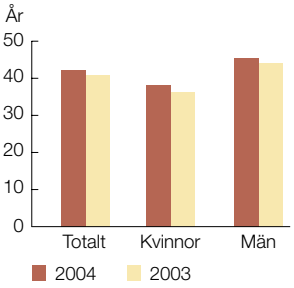
Anställningstid – tjänstemän



Åldersfördelning – tjänstemän



Medelålder – tjänstemän



Jens Engwall

Johan Risberg

Lars Thagesson

Benny Ivarsson

Eskil Lindnér

Göran Linder

Åke Kaur

LEDNINGSGRUPPEN

Jens Engwall. Född 1956.
Verkställande direktör. Anställd i Kungsleden sedan 1993.
Utbildning: Civilingenjör.
Innehav i Kungsleden: 140 000 aktier.

Johan Risberg. Född 1961.
Vice VD, ekonomi- och finansdirektör. Anställd i Kungsleden sedan 1996.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan.
Innehav i Kungsleden: 69 400 aktier.

Lars Thagesson. Född 1959.
Operativ chef. Anställd i Kungsleden sedan 1993.
Utbildning: Grundskola.
Innehav i Kungsleden: 0 aktier.

Benny Ivarsson. Född 1955.
Regionchef Väst. Anställd i Kungsleden sedan 1999.
Utbildning: Civilekonom.
Innehav i Kungsleden: 5 400 aktier.

Eskil Lindnér. Född 1959.
Regionchef Syd. Anställd i Kungsleden sedan 1999.
Utbildning: Civilingenjör.
Innehav i Kungsleden: 5 400 aktier.

Göran Linder. Född 1968.
Regionchef Äldreboende. Anställd i Kungsleden sedan 1998.
Utbildning: Civilekonom.
Innehav i Kungsleden: 0 aktier.

Åke Kaur. Född 1955.
Regionchef Öst. Anställd i Kungsleden sedan 1998.
Utbildning: Bygg- och förvaltningsutbildning
Innehav i Kungsleden: 0 aktier.

Bengt Kjell

Mats Israelsson

Jonas Nyrén

Per-Anders Ovin

Anna Weiner Jiffer

Jens Engwall

STYRELSEN

Bengt Kjell. Född 1954.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm.
Ordförande. Vice VD AB Industrivärden. Ledamot sedan 1996. Övriga styrelseuppdrag: Pandox AB, Helsingborgs Dagblad, Munters AB och Ossur HF.
Innehav i Kungsleden: 10 000 aktier.

Mats Israelsson. Född 1940.
Utbildning: Civilingenjör.
Egen konsultverksamhet. Ledamot sedan 1993. Övriga styrelseuppdrag: Castellum AB, Akademiska Hus i Stockholm AB, Atrium Fastigheter AB, Veidekke Bostad AB och Forsen Projekt AB.
Innehav i Kungsleden: 4 000 aktier.

Jonas Nyrén. Född 1951.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan.
Vice VD och finansdirektör i Bonnier AB. Ledamot sedan 2001. Övriga styrelseuppdrag: TV4 AB, SkandiaBanken AB och Bonnier Holding AB m fl.
Innehav i Kungsleden: 3 000 aktier.

Per-Anders Ovin. Född 1956.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan.
Ledamot sedan 2003. Övriga styrelseuppdrag: Capona AB, Catella Property AB, Catella Capital AB, ABG Sundal Collier A/S och EDX Ltd.
Innehav i Kungsleden: 0 aktier.

Anna Weiner Jiffer. Född 1971.
Utbildning: Civilingenjör.
VD i bioteknikföretaget Ellen AB. Ledamot sedan 2003. Övriga styrelse-uppdrag: Connect Väst AB.
Innehav i Kungsleden: 0 aktier.

Jens Engwall. Född 1956.
Utbildning: Civilingenjör.
Verkställande direktör. Anställd i Kungsleden sedan 1993. Övriga styrelseuppdrag: FastPartner AB och Vasallen AB
Innehav i Kungsleden: 140 000 aktier.

Revisorer

Ordinarie	Suppleant
Tomas Thiel. Född 1947.	*Björn Flink.* Född 1959.
Auktoriserad revisor, KPMG.	Auktoriserad revisor, KPMG.

Aktiekursen steg med 30 procent under 2004 och aktien gav en totalavkastning om 37 procent. SIX Return Index gav under samma period en totalavkastning om 21 procent.

Börsvärde och omsättning

Kungsledens aktie är noterad på Stockholmsbörsen sedan den 14 april 1999. Senaste betalkurs den 30 december 2004 var 251 kronor, vilket innebar ett börsvärde för Kungsleden på 4 759 Mkr. Totalt omsattes sammanlagt 7,8 miljoner aktier, vilket motsvarar 41 procent av det totala antalet utestående aktier. Årets lägsta kurs var 177 kronor och den högsta kursen 266 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2003, som var 193 kronor, steg aktiekursen med 30,0 procent. Lämnad utdelning uppgick till 13 kronor vilket gav en totalavkastning på 36,8 procent. Genomsnittlig totalavkastning de senaste fem åren uppgick till 35,6 procent. Under 2004 steg Carnegie Real Estate Index, CREX, med 32,8 procent och Stockholm All-Share Index, SAX, steg med 17,6 procent.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 47 396 550 kronor fördelat på 18 958 620 aktier om ett nominellt belopp på 2,50 kronor per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Aktieägare

Antalet aktieägare per den 31 december 2004 uppgick till cirka 13 500, vilket är oförändrat från föregående år. Vid noteringen uppgick antalet aktieägare till cirka 1 700. De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 20,3 procent av kapital och röster. Andelen privatpersoner var cirka 54,7 procent och utländska ägare svarade för 21,2 procent.

Aktieägare per den 31 december 2004

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
SHB/SPP fonder	795 067	4,2
Mellom AAM Omnibus	677 888	3,6
Olle Florén med bolag	448 000	2,4
Crafoordska stiftelsen	381 750	2,0
Robur fonder	341 350	1,8
JP Morgan Chase Bank, W9	307 509	1,6
Svenska Röda Korset	276 700	1,6
Ledning och styrelse	237 200	1,2
Fortis Bank	198 216	1,0
Société Générale	180 000	0,9
Summa 10 största aktieägare	**3 843 680**	**20,3**
Utländska aktieägare, övriga	2 647 551	14,0
Övriga aktieägare	12 467 389	65,7
Totalt	**18 958 620**	**100,0**

Utdelningspolicy

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Med utdelningsgrundande resultat menas resultatet efter skatt exkluderat orealiserade värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) och uppskjuten skatt. Realiserade värdeförändringar ingår i det utdelningsgrundande resultatet. Resultatmåttet motsvaras av kassaflödet från rörelsen före förändringar av rörelsekapital i kassaflödesanalysen.

För verksamhetsåret 2004 föreslår styrelsen en utdelning på 15 kronor per aktie. Detta innebär en direktavkastning om 6,0 procent i förhållande till sista betalkurs vid utgången av 2004.

Styrelsen avser att föreslå bolagsstämman en split 2:1 som beräknas kunna genomföras den 17 maj 2005.

Analytikerbevakning

Följande analytiker bevakar löpande Kungsledens utveckling.

Bernd Stahli
Merrill Lynch London
+44-20-799 612 05

Lars-Åke Bokenberger
Alfred Berg
08-723 58 00

Jonas Andersson
ABG Sundal Collier
08-566 286 00

David Forsman
Kaupthing Bank
08-791 48 00

Fredrik Skoglund
Carnegie
08-676 88 00

Tobias Kaj
Swedbank Markets
08-585 900 00

Olof Nyström
Hagströmer & Qviberg
08-696 17 00

Varför arbetar du på Kungsleden?
Av två skäl, dels därför att jag halkade in på ett bananskal eftersom jag jobbade på ett bemanningsföretag och blev sedan anställd våren 2001. Och dels för att jag har roliga arbetskamrater, en bra lön och bonus om vi uppnår vissa mål.

Vad är viktigast i ditt jobb?
Viktigast är att det flyter på. Och att man trivs, förstås. Att det känns bra. Och det gör det.

Vad tycker du utmärker Kungsledens sätt att arbeta?
Jag har inte sett något som skiljer Kungsleden från andra företag, förutom att vi är bättre.

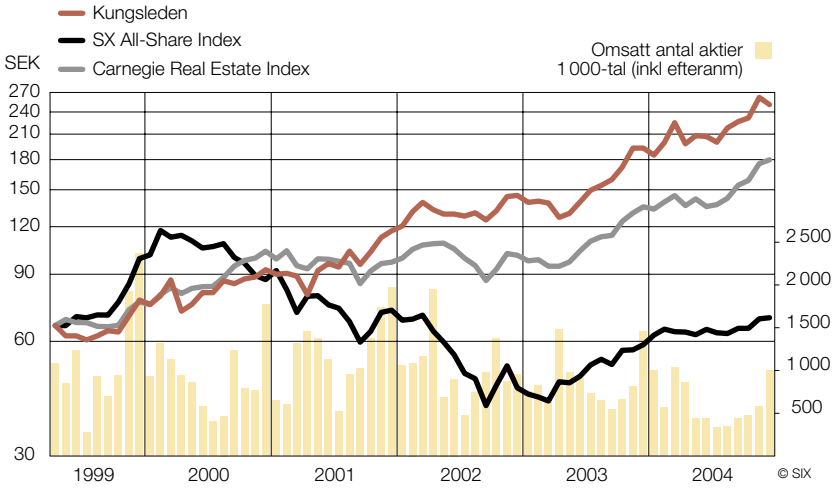
Vad var roligast i ditt arbete 2004?
Att få vara med om att nyanställa vår nya medarbetare. Det var väldigt roligt att vara med om att rekrytera en ny kollega.

Vilken var den största förändringen i ditt jobb under 2004?
Nyanställningen av min nya kollega som i sin tur beror på att det hela tiden blir mer att göra.

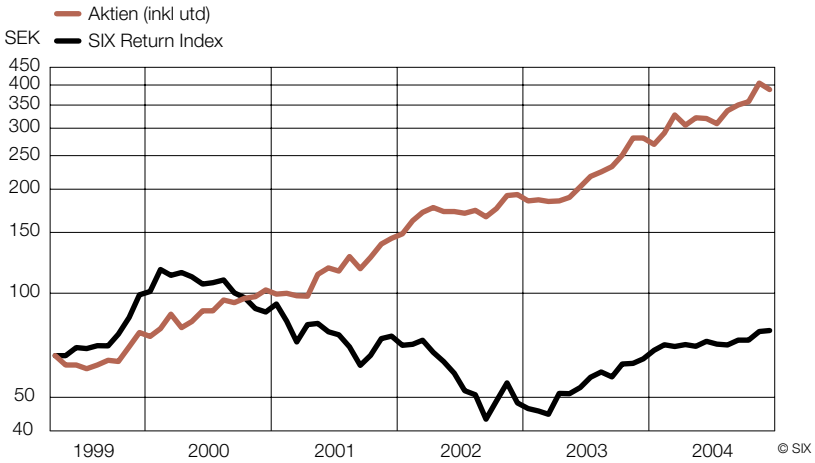
Vilken är din favoritbyggnad?
Högalidskyrkan är min favoritbyggnad. Jag bor i Hornstull (Stockholm) och kan oftast se kyrkan när jag rör mig i stan.

Petra-Sofi Dahlgren, 33 år, ansvarar för leverantörsreskontran, det s k Baltzar-systemet.

Aktien



Totalavkastning



Kungsledens miljöarbete ska

- utgå från gällande miljölagstiftning och medarbetarnas höga kompetens för att på marknadsmässiga villkor skapa ett lönsamt och miljöanpassat fastighetsbestånd
- inriktas på att kontinuerligt minimera negativ miljöpåverkan vid förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet
- vara en integrerad och målstyrd del av verksamheten.

Kungsledens miljömål förändras och skärps successivt i takt med att tidigare miljömål uppfylls och nya områden kommer i fokus. Generellt innebär miljömålen att miljökonsekvenserna alltid ska beaktas i det dagliga arbetet och i utvecklingen av fastighetsbeståndet.

Miljöarbetet har som mål att en engagerad personal ska se miljöfrågorna som en integrerad del i det dagliga arbetet.

Kungsledens affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning. Avkastningen är viktigare än fastighetens kategori och geografiska läge. Hög och stabil avkastning skapas genom att äga fastigheter som ger en god avkastning i förhållande till risken. Därför är miljöarbetet en självklar del av affärsidén.

Genom att ständigt förbättra miljökompetensen kan Kungsleden förädla sin fastighetsportfölj och därigenom erbjuda hyresgästerna miljöanpassade och lönsamma lösningar. Som ett transaktionsintensivt företag är det särskilt viktigt att hantera miljörisker så att miljöskulder undviks i fastighetsportföljen så långt som möjligt.

Kungsleden strävar efter ständiga förbättringar för att minska negativ miljöpåverkan genom att, ur ett miljöperspektiv, erbjuda bästa möjliga teknik och långsiktigt hållbara fastigheter i den takt och utsträckning som efterfrågas av hyresgästerna.

Framgångsfaktorerna för miljöarbetet är kunskap och engagemang hos alla anställda och en ambition att aktivt inhämta och sprida kunskap inom miljöområdet. Samtidigt som skadliga miljöeffekter av verksamheten minimeras, ska Kungsleden leva upp till kraven på kvalitet, bra arbetsmiljö och konkurrenskraft.

Genom miljöpolicyn arbetar Kungsleden för att minska miljöpåverkan i samband med förvärv och förvaltning och strävar efter att uppnå företagets vision; att genom ett gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

Miljöarbetet 2004

Kungsleden har under verksamhetsåret 2004 lagt in uppgifter om energiförbrukning från hela sitt fastighetsbestånd i ett energistatistikprogram. Vidare har rutiner för mätning av värme, el och vattenförbrukning införts vilka berör både egen personal och anlitade entreprenörer. Därmed har Kungsleden skapat en plattform för ett systematiskt arbete med minskning av energiförbrukningen. Nästa steg är att på fastighetsnivå formulera mål över hur mycket av energiförbrukningen som bör reduceras. Under året har också Kungsledens nya rutiner vid inköp av fastigheter sjösatts. Dessa innebär att miljöaspekter diskuteras i ett tidigt skede och studeras vid den första besiktningen. Kungsledens miljömedvetna personal avgör sedan om ytterligare miljöinventering behöver göras vid ett fastighetsköp.

Övergripande centrala mål 2005–2006

Kungsleden har som ett led i sitt konsekventa miljöarbete formulerat ett antal övergripande mål för verksamheten fram till och med år 2006.

1. Minska energianvändning (värme och el) i fastigheterna så att koldioxidutsläppen till atmosfären minskar. Kungsleden har eller inför rutiner för avläsning, rapportering och mätning av energiåtgången och prioriterar olika energibesparande åtgärder med bibehållen eller förbättrad komfort för hyresgästerna.
2. Verka för funktionella lösningar för källsortering i fastigheterna i syfte att öka återvinning och minska resursslöseri.
3. Styra inköp av varor och tjänster mot ytterligare minskad miljöpåverkan.

Per den 31 december 2004 omfattade fastighetsbeståndet 371 (423) fastigheter med ett bokfört värde om 12 463 (12 336) Mkr och ett sammanlagt hyresvärde om 1 628 (1 681) Mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 966 (1 962) tkvm.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Året som gått har kännetecknats av fortsatta portföljanpassningar i syfte att förbättra den riskjusterade avkastningen. Investeringarna har ökat inom Äldreboende, ett affärsområde med långsiktigt höga och stabila kassaflöden. Den goda likviditeten på fastighetsmarknaden, i kombination med prisuppgången på fastigheter, har dessutom medfört en hög intensitet på försäljningssidan. Sammantaget har transaktionerna bidragit till att öka kvaliteten i fastighetsbeståndet och stabiliteten i direktavkastningen har förbättrats.

Förvärv

Under året har 64 (70) fastigheter med en yta om 417 (324) tkvm förvärvats för 2 490 (2 913) Mkr. Affärsområde Äldreboende har varit fortsatt framgångsrikt i sin strävan att förvärva fastigheter av kommuner runt om i landet. Av Gävle kommun förvärvades åtta fastigheter till ett sammanlagt värde om 390 Mkr. Fastigheterna innehåller 491 lägenheter avsedda för äldreboende och förhyrs till stora delar av Gävle kommun. Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till 49 tkvm och genererar en hyresintäkt om 36 Mkr, inklusive räntebidrag. Av hyresintäkterna kommer 89 procent från kommunen och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 14 år. Förvärvet skedde till en direktavkastning om 7,1 procent före administrationskostnader. Prisnivån bekräftar att konkurrensen inom affärsområdet har ökat. Fler och fler aktörer har uppmärksammat den låga risknivån i affären och följaktligen omvärderat avkastningskravet för äldreboendefastigheter.

Vidare förvärvades tre äldreboendefastigheter av Sundsvalls kommun för 142 Mkr med en förväntad direktavkastning om 7,8 procent. Fastigheterna innehåller 18 tkvm uthyrningsbar yta med ett hyresvärde om 16 Mkr.

Tidigare under året förvärvades fyra äldreboendefastigheter och en bostadsfastighet av Finspångs kommun. Fastigheternas förvärvspris uppgick till 191 Mkr inklusive förvärvsomkostnader. Äldreboendefastigheterna förhyrs av Finspång kommun på nytecknade 20-års avtal. Fastigheterna är på 17 tkvm och genererar en hyresintäkt om 16 Mkr per år. Bostadsfastigheten är på 19 tkvm och genererar en hyresintäkt om 12 Mkr.

Av PEAB förvärvades två äldreboendefastigheter och en skola för 220 Mkr. Äldreboendefastigheterna Järven 6 och Pjäsen 12 är belägna i Norrköping respektive Visby. Fastigheten Järven 6 skall genomgå en totalrenovering som beräknas vara färdigställd 2005-04-01 och då hyras ut till Norrköpings kommun på kontrakt t o m 2020-03-31. Färdigställandet ingår i köpeskillingen. Pjäsen 12 är uthyrd till Gotlands kommun på hyreskontrakt t o m 2029-05-31. Järven 5 om 3 tkvm är uthyrd till en friskola på hyreskontrakt t o m 2018-06-30. De totala hyresintäkterna inklusive räntebidrag uppgick till 22 Mkr. Direktavkastningen beräknades till 8,2 procent.

I slutet av året förvärvades äldreboendefastigheterna Norrköping Konstantinopel 6 och Göteborg Näset 130:1 av Skandrenting AB samt Arlöv 11:294 av Erik Thun AB för en total köpeskilling, inklusive omkostnader, om 228 Mkr. Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till 15 tkvm och förvärvet skedde till en förväntad direktavkastning om 7,9 procent. De totala hyresintäkterna inklusive räntebidrag uppgår till 23 Mkr. Den genomsnittliga hyrestiden var 10 år och 64 procent av hyresintäkterna har en kommunal motpart.

Hemsö Äldreboende AB har vidare förvärvat Saltsjöbadens sjukhus i Nacka kommun för 124 Mkr. Fastigheten innehåller cirka 10 tkvm uthyrningsbar yta i huvudsak avsett för äldreboende. Förvärvet skedde till en förväntad direktavkastningen om 7 procent. Fastigheten är uthyrd till Carema på ett avtal som löper till 2011-09-30.

Bland de kommersiella förvärven återfinns en fastighetsportfölj om 18 fastigheter som förvärvades av Ahlten, Perez & Co för totalt 530 Mkr. Merparten av fastigheterna är koncentrerade till tätorter i Mellansverige. Fastigheterna innehåller en total uthyrningsbar yta om 80 tkvm, huvusakligen kontors- och industri/lagerlokaler samt äldreboende. I portföljen ingick två fastigheter avsedda för äldreboende. Förvärvet skedde till en beräknad direktavkastning om 8,2 procent.

Ungefär samtidigt köptes 10 fastigheter av Bröderna Edstrand-koncernen för 204 Mkr. Förvärvet innehåller fastigheter med en uthyrningsbar yta om 100 tkvm med ett hyresvärde om 23 Mkr. Direktavkastningen baserat på förvärvspriset beräknades till 11 procent. I samband med affären tecknade Bröderna Edstrand-koncernen hyreskontrakt i de berörda fastigheterna med en hyrestid upp till 15 år samt en

option att påkalla tillbyggnad av en fastighet inom fyra år till en beräknad investering om 30 Mkr och en avkastning om 10 procent.

Vidare förvärvades sju fastigheter i Storstockholm för 200 Mkr. Fastigheterna innehåller drygt 36 tkvm uthyrningsbar yta, främst butik och lager, med ett hyresvärde om drygt 26 Mkr. Direktavkastningen baserat på köpeskillingen beräknades till 8,5 procent.

I Göteborg förvärvades Angered 94:1 (Angereds Centrum) och Backa 171:1 (belägen inom Backaplans handelsområde) för en köpeskilling om 280 Mkr till en direktavkastning om 9 procent. Säljare var Diligentia. Totalt uppgår uthyrningsbar yta till 47 tkvm fördelade på butik och kontor. Den vakanta ytan uppgick till 2 tkvm.

Ett externt handelsområde förvärvades norr om Skellefteå med planerad öppning i november 2005 och en total investering beräknad till 187 Mkr. Säljare är IBI Sverige AB, ett dotterbolag till danska IBI, som bedriver främst projektutveckling av detaljhandelsfastigheter i Norden. Den uthyrningsbara ytan kommer vid färdigställandet att uppgå till cirka 16,7 tkvm och bland hyresgästerna finns ICA Maxi, Willys, Apoteket och Systembolaget. Avtalstiden är i de flesta fall 10 år. Byggstart skedde i september 2004 med planerat färdigställande i november 2005. Direktavkastningen beräknades till 8,5 procent.

Slutligen kan nämnas ett styckeförvärv av fastigheten Roten 6, en friskola i Sundsvall. Den totala ytan var 3 tkvm och den beräknade direktavkastningen uppgick till 9,2 procent.

Försäljning

Avyttringar av prioriterade säljfastigheter har bidragit till en bättre sammansättning av fastighetsbeståndet. Det har endera varit frågan om mindre, ej prioriterade fastigheter med låg direktavkastning eller fastigheter vars marknadsvärde har ökat så att den implicita direktavkastningen kommit att understiga Kungsledens portföljkriterier för avkastning och risk. Den goda likviditeten på fastighetsmarknaden har dessutom medfört att vissa problemfastigheter kunnat avyttrats. Totalt har 116 (77) fastigheter avyttrats för 2 723 (1 334) Mkr. Försäljningarna resulterade i en vinst om 170 (151) Mkr. Av antalet avyttrade fastigheter var 23 (15) belägna i kommuner med färre än 25 000 invånare.

Kategori

Generellt sett har Kungsleden ökat sitt fastighetsinnehav i äldreboende och minskat exponeringen mot kontorsfastigheter. Av det totala bokvärdet svarade kontorsfastigheter för 45 (54) procent, eller 5 582 (6 609) Mkr, per den 31 december 2004. Inom äldreboende ökade bokvärdets andel av det totala beståndet till 30 procent och i absoluta tal ökade bokvärdet till 3 731 (2 769) Mkr. Andelen industri- och lagerfastigheter uppgick till oförändrade 16 (16) procent av bokvärdet och svarade för 20 (20) procent av hyresintäkterna. Förvärven av ett antal affärsfastigheter och köpcentrum medförde att andelen affärsfastigheter ökade till 7 (6) procent av det totala bokförda värdet.

Geografi

Förändringar i fastighetsbeståndets geografiska spridning beror inte på att bolagets inriktning förändras utan på att prisbilden och marknaden förändras, varpå det uppstår nya möjligheter att göra goda affärer.

I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsområdet återfanns vid årsskiftet 66 (74) procent av fastigheternas bokförda värde. Andelen av fastigheternas bokförda värden har minskat i Storstockholm och Öresundsregionen, medan Storgöteborg har ökat något.

Årets omfattande försäljningar har medfört en koncentration av fastighetsbeståndet till färre antal kommuner. Vid utgången av 2004 återfanns fastighetsbeståndet i 91 (110) kommuner. Fastighetsvärdet i de tio respektive 50 största kommunerna uppgick till 65 (65) respektive 97 (95) procent av det totala bokförda värdet. Fastighetsbeståndet var till 84 (83) procent beläget i kommuner med fler än 50 000 invånare och till 6 (4) procent i kommuner med färre än 25 000 invånare. Av de totala hyresintäkterna kom 7 (6) procent från dessa fastigheter.

INTJÄNINGSKAPACITETEN

Direktavkastningen uppgick den 31 december 2004 till 7,9 (8,3) procent inklusive fastighetsadministration. Förklaringarna till intjäningskapacitetens utveckling kan delas in i två delar: fastighetshandel och fastighetsförvaltning. Fastighetshandeln påverkar intjäningskapaciteten positivt om avyttrade fastigheters avkastning är lägre än och förvärvade fastigheters avkastning högre än portföljens genomsnittliga avkastning. Fastighetsförvaltningen påverkar intjäningskapaciteten positivt om samma fastigheter genererar en högre direktavkastning i år jämfört med föregående år.

Fastighetshandel

Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris och bokfört värde uppgick till 6,8 (5,8) respektive 7,5 (6,7) procent, varför årets försäljningar har bidragit positivt till intjäningskapacitetens utveckling. Under året förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,7 (7,8) procent, vilket var lägre än portföljens genomsnittliga avkastning. Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var lägre än och förvärvade fastigheters högre än portföljens genomsnitt.

Sammantaget hade fastighetshandeln en positiv effekt på intjäningskapacitetens utveckling och portföljens riskjusterade avkastning.

Året som gick kännetecknades av hårdare konkurrens och ökande priser på fastighetsmarknaden. Det låga räntelä-get i kombination med nya finansieringsmöjligheter bidrog till att marknadens avkastningskrav förändrades. Under sådana omständigheter, med ökad konkurrens och lägre avkastningskrav i marknaden, blir det än viktigare att väga avkastning mot risk i syfte att köpa och sälja rätt fastigheter. Därför kan en beskrivning av logiken bakom Kungsledens fastighetshandel vara på sin plats. Fastighetshandeln syftar till att köpa och sälja fastigheter för att säkerställa att den riskjusterade avkastningen blir så hög som möjligt. Att väga avkastning mot risk för att optimera den riskjusterade avkastningen, det vill säga kombinera hög avkastning och låg risk, är något Kungsleden sysslar med dagligdags och är en viktig förklaring till framgången. Denna princip finns också väl utvecklad och definierad i verksamhetsstyrningsmodellen.

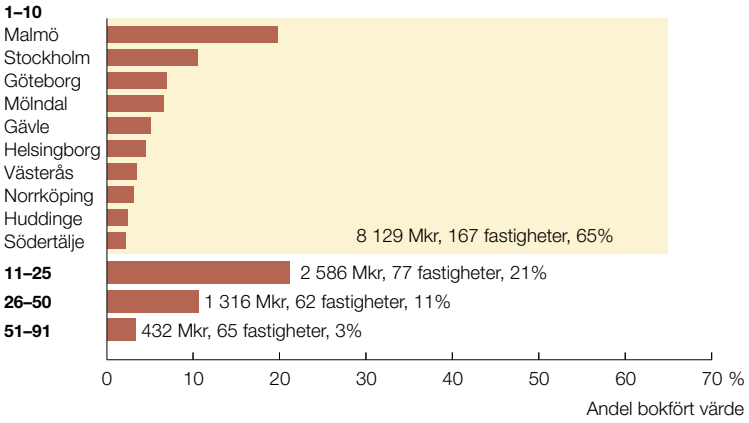
Äldreboende är ett bra exempel. Den goda avkastningsnivån, som kan jämföras med den avkastning som kontorsfastigheterna betingar, i kombination med den låga risknivån, innebär att äldreboende har en hög riskjusterad avkastning. Fastigheterna i industri och lager, med en direktavkastning om 10,4 procent, har även de en hög riskjusterad avkastning.

Fastighetsförvaltning

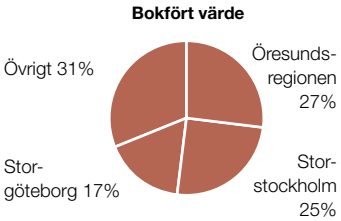
Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling har varit negativ. Delvis berodde detta på periodiseringseffekter i samband med årsbokslut. I vissa fastigheter ökade dessutom vakanserna med lägre hyra som följd. Utvecklingen bekräftar uppfattningen att vakanserna kvarstår vilket åstadkommer en press nedåt på hyrorna, trots den goda realekonomiska utvecklingen.

För att åskådliggöra fastighetsbeståndets intjäningsförmåga bättre än vad resultaträkningen gör presenteras på nästa sida en tabell över intjäningskapaciteten i fastighetsbeståndet uppdelat på kategori och marknadsområde.

Kommuner i storleksordning

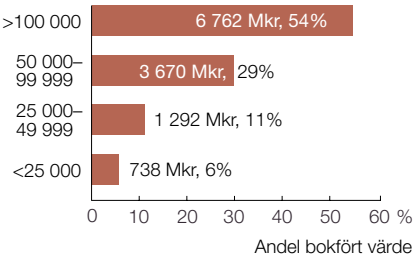


Geografisk indelning

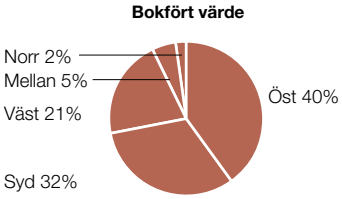


Totalt bokfört värde 12 463 Mkr

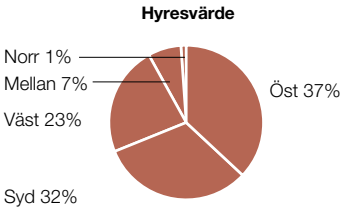
Kommunstorlek antal invånare



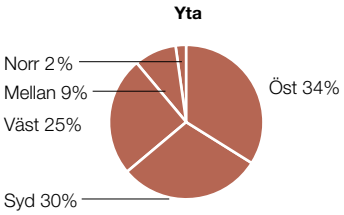
Var i Sverige finns Kungsleden?



Totalt bokfört värde 12 463 Mkr

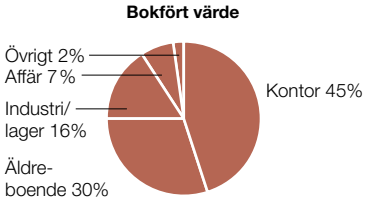


Totalt hyresvärde 1 628 Mkr

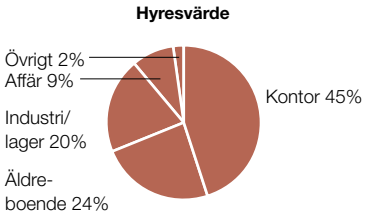


Total yta 1 966 tkvm

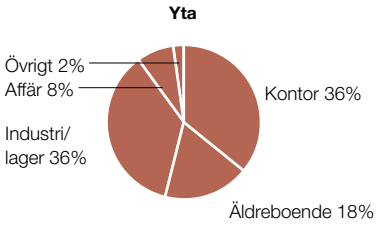
Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?



Totalt bokfört värde 12 463 Mkr



Totalt hyresvärde 1 628 Mkr



Total yta 1 966 tkvm

Kontor	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	29	73	24	13	3	142
Uthyrningsbar yta, tkvm	210,4	258,9	198,5	42,3	3,7	713,8
Bokfört värde, Mkr	1 519,5	2 536,2	1 312,4	200,6	13,6	5 582,2
Hyresvärde, Mkr	206,5	314,1	179,8	31,4	2,7	734,5
Hyresintäkter, Mkr	174,4	280,8	172,1	28,5	2,3	658,0
Driftsöverskott, Mkr	100,3	176,0	120,7	14,8	0,9	412,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84,6	90,8	95,8	92,2	81,4	90,3
Direktavkastning, %	6,6	6,9	9,2	7,4	6,4	7,4
Överskottsgrad, %	57,5	62,7	70,1	51,9	37,8	62,7
Äldreboende	**Öst**	**Syd**	**Väst**	**Mellan**	**Norr**	**Totalt**
Antal, st	44	23	10	2	3	82
Uthyrningsbar yta, tkvm	227,7	44,8	46,7	9,9	18,4	347,6
Bokfört värde, Mkr	2 474,8	527,6	477,2	106,9	144,5	3 730,9
Hyresvärde, Mkr	255,0	55,1	51,0	12,2	16,3	389,6
Hyresintäkter, Mkr	255,4	55,0	51,0	12,4	16,3	390,1
Driftsöverskott, Mkr	180,2	38,5	32,4	9,1	10,6	270,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8	99,5	99,5	100,0	100,0	99,8
Direktavkastning, %	7,3	7,3	6,8	8,5	7,4	7,3
Överskottsgrad, %	70,6	70,0	63,6	73,2	65,2	69,4
Industri/lager	**Öst**	**Syd**	**Väst**	**Mellan**	**Norr**	**Totalt**
Antal, st	23	41	19	10	1	94
Uthyrningsbar yta, tkvm	166,2	254,7	152,8	109,2	14,1	696,9
Bokfört värde, Mkr	622,7	760,7	406,6	259,9	12,8	2 062,8
Hyresvärde, Mkr	86,3	115,7	64,0	60,7	2,1	328,8
Hyresintäkter, Mkr	82,6	105,3	59,0	56,4	2,1	305,4
Driftsöverskott, Mkr	55,6	73,2	48,7	34,7	2,0	214,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	91,3	93,0	95,1	100,0	94,2
Direktavkastning, %	8,9	9,6	12,0	13,3	15,4	10,4
Överskottsgrad, %	67,3	69,5	82,4	61,4	96,3	70,1
Affär	**Öst**	**Syd**	**Väst**	**Mellan**	**Norr**	**Totalt**
Antal, st	6	8	10	5	2	31
Uthyrningsbar yta, tkvm	35,6	25,5	74,0	17,5	9,1	161,6
Bokfört värde, Mkr	236,5	108,5	402,1	104,5	26,7	878,3
Hyresvärde, Mkr	32,6	20,2	70,8	13,3	2,4	139,3
Hyresintäkter, Mkr	31,0	18,6	67,1	12,5	2,4	131,6
Driftsöverskott, Mkr	18,5	9,3	35,2	6,9	2,1	72,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	94,5	94,9	99,1	100,0	96,1
Direktavkastning, %	7,8	8,6	8,8	6,6	7,8	8,2
Överskottsgrad, %	59,7	50,0	52,5	55,6	86,1	54,8
Övrigt	**Öst**	**Syd**	**Väst**	**Mellan**	**Norr**	**Totalt**
Antal, st	3	8	7	4	–	22
Uthyrningsbar yta, tkvm	22,1	10,2	12,6	1,7	–	46,6
Bokfört värde, Mkr	81,4	65,2	52,9	9,3	–	208,8
Hyresvärde, Mkr	16,7	8,6	9,1	1,1	–	35,5
Hyresintäkter, Mkr	12,4	6,6	14,5	0,8	–	34,2
Driftsöverskott, Mkr	2,0	2,4	4,9	0,3	–	9,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	77,6	77,6	93,1	74,1	–	81,4
Direktavkastning, %	2,4	3,7	9,3	2,9	–	4,6
Överskottsgrad, %	15,8	36,7	34,0	32,6	–	27,9
Totalt	**Öst**	**Syd**	**Väst**	**Mellan**	**Norr**	**Totalt**
Antal, st	105	153	70	34	9	371
Uthyrningsbar yta, tkvm	661,9	594,1	484,6	180,6	45,2	1 966,4
Bokfört värde, Mkr	4 934,8	3 998,3	2 651,2	681,1	197,6	12 463,0
Hyresvärde, Mkr	597,2	513,8	374,7	118,7	23,5	1 627,8
Hyresintäkter, Mkr	555,7	466,3	363,6	110,6	23,1	1 519,3
Driftsöverskott, Mkr	356,6	299,4	241,9	65,7	15,6	979,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	91,8	95,6	95,1	97,9	93,7
Direktavkastning, %	7,2	7,5	9,1	9,6	7,9	7,9
Överskottsgrad, %	64,2	64,2	66,5	59,4	67,4	64,4

Geografisk indelning	Öresundsregionen	Storstockholm	Storgöteborg	Övrigt	Totalt
Antal, st	101	61	34	175	371
Uthyrningsbar yta, tkvm	466,0	381,6	356,6	762,3	1 966,4
Bokfört värde, Mkr	3 381,9	3 087,7	2 168,1	3 825,3	12 463,0
Hyresvärde, Mkr	416,9	366,2	298,8	545,9	1 627,8
Hyresintäkter, Mkr	379,2	338,3	294,8	507,0	1 519,3
Driftsöverskott, Mkr	251,6	216,2	196,2	315,1	979,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0	92,6	96,5	94,1	93,7
Direktavkastning, %	7,4	7,0	9,0	8,2	7,9
Överskottsgrad, %	66,3	63,9	66,5	62,2	64,4

Förutsättningarna under 2004 präglades av en fortsatt hög aktivitet och likviditet på fastighetsmarknaden. En ökad efterfrågan på fastigheter i kombination med ett minskat utbud medförde en prisuppgång på fastigheter. Hyresmarknaden var fortsatt svag med stora vakanser vilket pressade ned hyrorna. Finansieringsvillkoren var goda med sjunkande räntor och lägre marginaler.

ÅRET SOM GICK

Intjäningskapacitet

Fastighetsbeståndet förändras kontinuerligt så att intjäningsförmågan vid en given tidpunkt ej återspeglas på bästa sätt av resultaträkningen. Intjäningskapaciteten visar i stället hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 31 december 2004 ägts under hela 2004. Syftet med framställan är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om nuvarande situation och intjäningsförmåga.

Intjäningskapacitet, Mkr	2004-12-31	Kr/kvm	2003-12-31	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 519	773	1 565	798
Drifts- och underhållskostnader	–403	–205	–409	–209
Fastighetsskatt	–43	–22	–51	–26
Tomträttsavgäld	–19	–10	–13	–6
Driftnetto	**1 054**	**536**	**1 092**	**557**
Bokfört värde	12 463		12 336	
Direktavkastning, %	7,9		8,3	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7		93,9	
Överskottsgrad, %	64,4		65,5	
Yta, tkvm	1 966		1 962	

Årets fastighetshandel var svagt positiv för intjäningskapaciteten. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 6,8 (5,8) procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning till 7,7 (7,8) procent. Denna relativt låga direktavkastning har medfört att portföljens genomsnittliga direktavkastning sjunkit. De förvärvade fastigheterna, som till stor del bestod av äldreboendefastigheter, har dock bedömts ha lägre risk än den genomsnittliga varför portföljens riskjusterade avkastning har stigit. Portföljanpassningarna bidrog till att stabiliteten i intjäningskapacitetens nyckeltal fortsatte att utvecklas väl, illustrerat av hög uthyrningsgrad och hög överskottsgrad.

Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd var stabila under året, rensat för periodisering av driftskostnader i samband med årsbokslut. Dessutom minskade underhållskostnaderna i jämförbart bestånd, vilket är en konsekvens av att fastigheterna är i gott skick och att fastighetsbeståndets kvalitet är bättre än för några år sedan. Trots detta var fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling negativ. Detta berodde på att vakanserna generellt sett var stora i marknaden under året, vilket pressar ned hyrorna. Utvecklingen kunde isoleras till specifika fastigheter, företrädesvis kontor, i storstadsregionerna och de största kommunerna (mer än 100 000 invånare). Fastigheter belägna i övriga landet och i något mindre kommuner fortsatte dock att utvecklas väl. Vidare förekom inga negativa tendenser vad gäller rabatter och hyresförlusterna var fortsatt låga.

Utfall

Årets utfall var bättre än föregående års och 21 Mkr högre än senaste prognos som var 550 Mkr före skatt. Avkastningen på eget kapital uppgick till 18 (19) procent före skatt och 29 (29) procent efter skatt. Detta står sig väl jämfört med Kungsledens mål om 15 procents avkastning på eget kapital. Fastigheternas direktavkastning, som uppgick till 7,5 (7,6) procent, i utfallet, respektive 7,9 (8,3) procent i intjäningskapaciteten nådde dock ej upp till målet 8,5 procent. Både direktavkastningen i utfallet och i intjäningskapaciteten har pressats ned under året genom en allmän prisuppgång på fastigheter. Låga räntor och nya finansieringsmöjligheter har förändrat avkastningskravet på fastigheter.

Driftsöverskottet har ökat med 84 (32) Mkr genom en höjning av överskottsgraden till 61,9 (61,8) procent och till följd av ett större bestånd. Resultatet från fastighetshandeln var 19 (15) Mkr bättre. Administrationskostnaderna har ökat med 27 (21) Mkr. Finansnettot var 23 (10) Mkr sämre. Årets skattekostnad har vänts till en intäkt på 357 (260) Mkr.

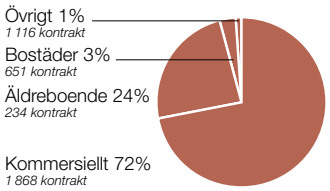
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 773 (798) kr/kvm. Hyresvärdet var 828 (857) kr/kvm och mätt som andel av hyresvärdet uppgick vakanser, rabatter samt hyresförluster till 6,3 (6,1), 0,9 (1,2) respektive 0,4 (0,1) procent, vilket visar på såväl en stabil utveckling som en robust situation i fastighetsbeståndet vid årsskiftet.

Figuren nedan visar kontraktsvärde uppdelat på kommersiella fastigheter, äldreboende, bostäder och övriga kontrakt vid årsskiftet. Intäkterna enligt kontrakten överensstämmer ej med intjäningskapacitetens eftersom denna har justerats för tilläggsdebiteringar och övriga intäkter.

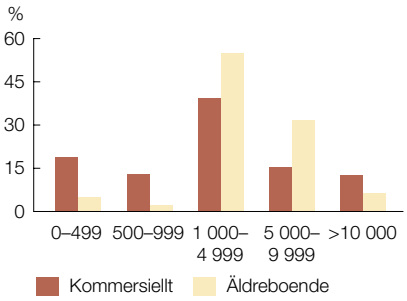
Kungsleden har en god riskspridning i kontraktsportföljen och har minskat exponeringen mot kommersiella lokaler till förmån för äldreboende, vilket är en bekräftelse på den kvalitetsförbättring som fastighetsbeståndet har genomgått de senaste åren.

Kontraktsvärde



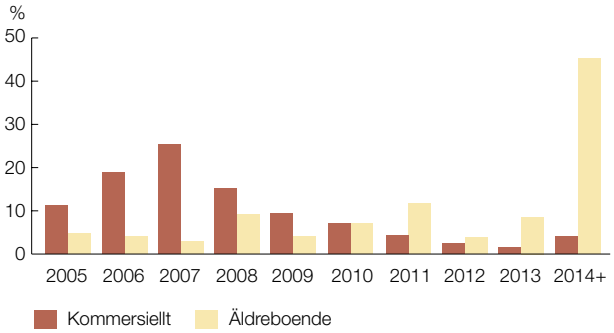
Totalt kontraktsvärde 1 477 Mkr fördelat på 3 869 kontrakt

Kontraktens storlek, tkr



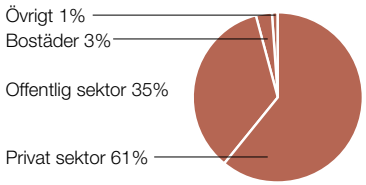
Nedanstående figur anger fördelningen av kontraktens löptid med avseende på kommersiella lokaler och äldreboende. Framställan visar skillnaden i kontraktens karaktär och den låga risk som äldreboendet har med sina långa kontrakt. En stor del av det kommersiella kontraktsvärdet förfaller inom fem år medan nästan hälften av äldreboendets kontraktsvärde förfaller år 2014 eller senare.

Löptider kontraktsvärden



Kontraktens spridning på samhällssektorer visar även den på en låg risk. Drygt 35 procent av kontraktsvärdet avser hyresgäster inom offentlig sektor. Med offentlig sektor avses stat, kommun, landsting och myndigheter. Inräknat statliga och kommunala aktiebolag blir andelen offentlig sektor ännu större. Dessutom klassificeras i figuren privata operatörer med offentligt finansierad verksamhet som privat sektor. De 10 största hyresgästerna står för 25 procent av kontraktsvärdet, 370 Mkr, fördelat på 342 kontrakt. Riskexponeringen begränsas av att flertalet av de största hyresgästerna tillhör offentlig sektor.

Kontraktsvärde fördelat på typ av hyresgäst



Största hyresgäster	Kontrakts-värde, Mkr	Andel kontrakts-värde, %	Antal kontrakt	Andel kontrakt, %
Ericsson	83	5,6	59	1,5
Norrköpings Kommun	41	2,8	21	0,5
Stockholms Stad	40	2,7	19	0,5
FöreningsSparbanken	40	2,7	130	3,3
Capio	39	2,6	40	1,0
Gävle Kommun	32	2,2	17	0,4
Malmö Kommun	30	2,0	33	0,9
Bröderna Edstrand AB	24	1,6	10	0,3
Uppsala Kommun	21	1,4	6	0,2
Rikspolisstyrelsen	20	1,4	7	0,2
Summa	**370**	**25,0**	**342**	**8,8**

Fastighetskostnader

Fastighetsbeståndet är stort och förvaltningsfrågor har successivt fått större betydelse. Organisationen har fortsatt att fokusera på att öka förvaltningseffektiviteten. I detta ingår att kontinuerligt arbeta med att reducera fastighetskostnaderna. Detta görs främst genom central upphandling, omförhandling av avtal samt genom förbättrad styrning av fastighetsskötseln.

Fastigheterna är i allmänhet väl underhållna. Efterfrågan på lokaler är i huvudsak god och andelen lediga ytor i fastighetsbeståndet är låg, vilket innebär att den relativa kostnaden för hyresgästanpassningar förväntas vara ungefär densamma.

Sammantaget innebär detta att fastighetskostnaderna ej förväntas stiga i snabbare takt än inflationen.

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 423 (405) Mkr. Härav utgör driftskostnader 333 (304) Mkr och underhållskostnader 90 (101) Mkr. Därutöver har 114 (119) Mkr aktiverats i form av investeringar i kvarvarande fastigheter samt nyuppförts fastigheter för 78 (97) Mkr.

Tomträttsavtalen löper vanligtvis på 10–20 år varför omförhandlingarna bedöms få begränsad effekt på kostnaden från år till år.

Erhållna intäkter för vidaredebiterad fastighetsskatt redovisas i hyresintäkter. Dessa uppgick till 36 (32) Mkr.

Fastighetsadministrationen kostade 83 (67) Mkr, vilket motsvarar 0,67 (0,54) procent av det bokförda värdet. Med fastighetsadministration avses kostnader för löpande fastighetsförvaltning inkluderande kostnader för hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskrav och redovisning. Avskrivningar på inventarier har fördelats på de tre administrationsbegreppen i relation till inventariernas användningsområde.

Fastighetshandel

Under året har 64 (70) fastigheter med en yta om 417 (324) tkvm förvärvats för 2 490 (2 913) Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,7 (7,8) procent. Samtidigt har 116 (77) fastigheter avyttrats för totalt 2 723 (1 334) Mkr med ett resultat på 170 (151) Mkr. Avyttringarna har skett till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 6,8 (5,8) procent. Erhållna priser ligger 86 (88) Mkr över interna värderingar och 93 (46) Mkr över externa värderingar. Försäljningsvärdet per fastighet understeg 10 Mkr för 51 (46) av fastigheterna.

Resultateffekt Avyttrade fastigheter	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal
Positivt	1 750,6	254,3	78
Noll	329,8	0	5
Negativt	642,6	–51,2	33
Försäljningsadministration		–32,9	
Summa	**2 723,0**	**170,2**	**116**

Försäljningsadministrationen inkluderar även försäljningsomkostnader. Dessa är i huvudsak transaktionsrelaterade och består främst av mäklararvoden.

Central administration
I central administration ingår kostnader för bolagets ledning och centrala funktioner såsom ekonomi, finansiering, juridik, analys och informationsteknologi samt börsnoteringskostnader.

Värderegleringar
Årets värderegleringar uppgick netto till 35 (45) Mkr. Uppskrivningarna, det vill säga återföringar av tidigare års nedskrivningar uppgick till 20 (32) Mkr och nedskrivningarna till 55 (76) Mkr. Nedskrivningarna avsåg fastigheter där hyresgästssituationen eller andra förhållanden i den lokala marknaden medfört att utsikterna för fastigheterna försämrats.

Finansnetto
Finansnettots utveckling förklaras av ett högre genomsnittligt fastighetsbestånd och av följande förhållanden.

Justerat finansnetto, Mkr	2004	2003
Redovisat finansnetto	–456,0	–432,7
Erhållen räntefrihet i samband med fastighetsförvärv	–8,8	0,0
Summa	**–464,8**	**–432,7**

Den momentana räntenivån har sjunkit från 4,97 till 4,93 procent. Räntebindningstiden har sjunkit från 2,58 till 2,41 år.

Skatt
Årets skatt har påverkats av förändringar av temporära skillnader i andelar i dotterbolag. I tabellen nedan visas Kungsledens skatteförhållanden vid utgången av 2004.

Temporära skillnader	Mkr
Fastigheter	–2 428
Andelar i dotterbolag	257
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	4 010
Räntebärande skulder	16
Summa	**1 855**
Uppskjutna skattefordringar	520

Temporära skillnader i andelar i dotterbolag kommer efter att dessa bolag avvecklats yrkas som avdragsgilla förluster under 2005 och övergår därefter till temporära skillnader i inkomstskatt. Med utgångspunkt i dessa värden kan underskottsavdragen vid utgången av 2005 förväntas uppgå till 4 267 Mkr minskat med skattepliktigt resultat för 2005.

Den 1 juli 2003 infördes ny lagstiftning som medfört att det är skattefritt att avyttra vissa dotteraktiebolag. Även detta har, genom att fastigheter satts på bolag, påverkat årets skatt. Denna typ av försäljningar, som innebär att de temporära skillnaderna i fastigheterna avvecklas utan skattebelastning, utgjorde 40 procent av årets försäljningar och de kan antas fortsätta utgöra en väsentlig andel.

Kassaflöde
Kassaflödet från rörelsen var 500 (673) Mkr. Operativt kassaflöde uppgick till 865 (985) Mkr. Investeringsverksamheten genererade ett kassaflöde på –182 (–2 267) Mkr och finansieringsverksamheten –255 (1 471) Mkr. Se även Kassaflödesanalyserna på sidan 36 samt not 18.

Känslighetsanalys
Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar hur rörelsen påverkas av förändringar i de viktigaste variablerna. Den baseras på situationen per den 31 december 2004.

Känslighetsanalys	Förändring	Resultat-påverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/–1 %	15
Ekonomisk vakans	+/–1 %-enhet	16
Fastighetskostnader	+/–1 %	5
Finansieringskostnad vid ändrad räntenivå	+/–1 %-enhet	25
Genomsnittlig finansieringskostnad	+/–1 %-enhet	94

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastighetsbeståndet hade per den 31 december ett internt bedömt verkligt värde om 13 452 (13 291) Mkr och ett externt bedömt verkligt värde om 13 060 (12 989) Mkr. Det internt bedömda verkliga värdet översteg det bokförda värdet med 989 (955) Mkr och det externt bedömda verkliga värdet översteg det bokförda värdet med 597 (653) Mkr.

De interna värderingarna har störst betydelse för Kungsleden. De är en integrerad del i Kungsledens affärsprocess. För varje fastighet finns det alltid en gällande affärsplan. Affärsplanen uppdateras minst en gång om året och innehåller intern värdering, senaste externa värdering, ett ställningstagande och en handlingsplan för vilka åtgärder som bedöms optimera fastighetens driftnetto och värde. Till grund för ställningstagandet och det interna värdet ligger främst en nuvärdeberäkning med en prognosperiod på fem år och den externa värderingen som jämförelse.

Kungsleden gör bedömningen att omvärlden av affärsetiska skäl kräver att de interna värderingarna verifieras genom externa värderingar. Vart tredje år görs därför för ett representativt urval avseende kategori och geografi uppgående till cirka 70 procent av fastigheternas värde en fullständig extern värdering inklusive besiktning av fastigheterna. För åren däremellan görs en uppdatering av tidigare värdering, en så kallad desktop värdering för samtliga fastigheter. För nya fastigheter samt för fastigheter där det finns särskilda skäl görs dock en fullständig värdering. Under 2004, med värdetidpunkt december, har Forum Fastighetsekonomi AB genomfört en desktop värdering av de fastigheter som har ägts hela året. Vid refinansiering av ett syndikatlån genomfördes dessutom en fullständig extern värdering för 60 procent av de ingående fastigheterna. Under året förvärvade fastigheter har genomgått en fullständig värdering.

Kungsledens verksamhet är till sin natur sådan att det är viktigt att alltid ha en bra uppfattning om vad varje fastighet är värd för Kungsleden och vad den kan säljas för. Affärsplanerna och de interna värderingarna får därmed stor betydelse.

Som en del i kvalitetsarbetet görs löpande en uppföljning av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser. De under året erhållna priserna översteg föregående års interna och externa värderingar med 3,3 (7) respektive 3,5 (4) procent. Erfarenhetsmässigt ligger erhållna priser över både interna och externa värderingar. De interna värderingarna ligger i allmänhet närmare erhållna priser än de externa. Att interna värderingar oftast håller minst samma kvalité som externa värderingar förklaras av att Kungsleden löpande informeras om övriga aktörers prisuppfattningar genom att aktivt delta i fastighetsmarknaden.

Som tidigare år redovisas fastighetsbeståndet som omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Den innebär att en enskild fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningsvärde eller bedömt verkligt värde. Verkligt värde är en redovisningsterm som för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde.

Fastigheternas värde i sammandrag 2004

Kategori	Kontor	Äldre-boende	Industri/lager	Affär	Övrigt	Totalt
Bokfört värde	5 582	3 731	2 063	878	209	12 463
Internt värde	5 885	4 093	2 304	943	227	13 452
Externt värde	5 716	3 940	2 212	970	222	13 060

Marknadsområde	Öst	Väst	Syd	Mellan	Norr	Totalt
Bokfört värde	4 935	2 651	3 998	681	198	12 463
Internt värde	5 293	2 883	4 311	749	216	13 452
Externt värde	5 095	2 816	4 204	739	206	13 060

FINANSIERING

Räntemarknaden 2004

År 2004 blev ett för låntagare mycket gynnsamt år. Från låga ingångsnivåer på 4,5 procent för 5-årig swapränta och 2,9 procent för 3-månaders STIBOR slutade året med en 5-årig swapränta på 3,6 procent och en 3-månaders STIBOR på knappt 2,2 procent. Räntenivåer som sällan eller aldrig skådats i Sverige. Den låga räntenivån är korrelerad med den mycket låga inflationen i Sverige. Långa räntor har varierat under året i takt med förväntningarna på internationell konjunkturåterhämtning. Fokus har legat på den amerikanska arbetsmarknadsstatistiken som drivit internationella långräntor både upp och ned beroende på tendens. Sett över hela 2004 har den världskonjunkturdrivande amerikanska arbetsmarknaden varit svag vilket återspeglats i räntenivåerna. Riksbanken sänkte i snabb takt styrräntan från 2,75 procent till 2,0 procent mellan januari och april och har sedan legat fast vid denna nivå. I marknadens prognoser under slutet av året tyder det mesta även på fortsatt låga korträntor, prissättningen vid årsskiftet visar på oförändrade korta räntor hela första halvåret 2005.

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för finansverksamhetens bedrivande. Finansfunktionen ansvarar för finansiering, likviditetsplanering och hantering av ränterisker. Styrelsen 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.

Riskhanteringens mål

I finanspolicyn fastställs att de övergripande målen för finansfunktionen är att

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

Kort- och långsiktig kapitalförsörjning säkerställs genom aktivt arbete med omförhandling och tillförsel av nya krediter. Finanspolicyn definierar med vilka motparter affärer ingås och villkor för enhandsengagemang.

Beträffande placering av överskottslikviditet anger finanspolicyn hur denna placeras gällande motpart, instrument och tidshorisont. Finanspolicyn fastställer ramar för likviditetsreserv för fullgörande av betalningsförpliktelser.

Den finansiella strategin anpassas efter verksamheten så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls. I inledningen av årsredovisningen anges finansiella mål och riskbegränsningar, t ex att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent.

Finansiella risker

Ränterisk definieras som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.

Finansieringsrisk definieras som risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor.

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Motpartsrisker återfinns i swapavtalen och i placering av överskottslikviditet.

Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller outnyttjade krediter för täckande av betalningsåtaganden.

Finansiering

Låneportföljen har under 2004 minskat från 9 480 Mkr till 9 460 Mkr. Ett syndikerat låneavtal har ingåtts omfattande en volym om 6 000 Mkr, vilket ersatt det tidigare syndikatet samt ytterligare ett låneavtal om 687 Mkr. Utnyttjandet vid årsskiftet uppgick till 4 725 Mkr. Syndikatet löper till december 2010. Innefattande syndikatet har 8 låneavtal om sammanlagt 7 195 Mkr ingåtts. Av det på Stockholmsbörsen noterade obligationslånet återstår en volym om 300 (500) Mkr som är utnyttjad i sin helhet. Lånet löper fram till juli 2005 och kupongräntan är 9,75 procent.

Likviditet

Per den 31 december 2004 uppgick den disponibla likviditeten inklusive outnyttjad checkräkningskredit och outnyttjad del av syndikerat låneavtal till 581 Mkr.

Räntebindningsstrategi och riskhantering

Räntebindningsstrategin baseras på synsättet att en låg risknivå kan uppnås även med relativt stor andel kort räntebindning i låneportföljen genom att en stor del av låneportföljens räntebindning förlängts med realiserbara ränteswappar på långa löptider. Strategin har kompletterats med lång räntebindning för en del av finansieringarna avseende äldreboende.

Strategin är formulerad som en normportfölj som utgör ett benchmark för den löpande förvaltningen. Räntebindningsstrategin är föremål för löpande utvärdering och är också beroende av kapitalstrukturen. Kring normportföljen finns ett begränsande riskmandat som anger maximalt tillåten avvikelse inom varje löptidsintervall. Mandatet är satt för att möjliggöra en aktiv förvaltning av låneportföljen och avvikelser från benchmark rapporteras och utvärderas löpande.

Kungsleden fortsätter att följa finansmarknaden och har hög beredskap för att ytterligare begränsa ränterisken. En ökad belåningsgrad kan leda till en justering av andelen rörlig ränta i finansportföljen. Vid slutet av 2004 var den genomsnittliga räntebindningstiden 2,41 år (2,58).

Finansiell struktur

Per den 31 december 2004 uppgick totala tillgångar till 13 697 Mkr, varav fastigheter svarade för 12 463 Mkr. Av tabellerna nedan framgår finansieringen vid årsskiftet.

Räntebindningstid per den 31 december 2004

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snitträntа, %
2005	4 742	50,1	3,85
2006	650	6,9	5,42
2007	475	5,0	6,56
2008	688	7,3	6,16
2009	630	6,7	5,07
2010	1 375	14,5	6,55
2011	400	4,2	6,47
2012	200	2,1	5,65
2013	200	2,1	5,31
2014	100	1,1	5,32
Totalt	**9 460**	**100,0**	**4,93**

Låneförfallostruktur per den 31 december 2004

Förfall	Totalt, Mkr	Andel, %
2005	642	5,9
2007	198	1,8
2008	1 240	11,3
2009	7 875	71,8
2010	1 013	9,2
Totalt	**10 968**	**100,0**

PROGNOS 2005

Styrelsen gör bedömningen att det utdelningsgrundande resultatet kommer uppgå till 600 Mkr. Med utdelningsgrundande resultat menas resultatet efter skatt exkluderat orealiserade värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) och uppskjuten skatt. Realiserade värdeförändringar ingår i det utdelningsgrundande resultatet. Resultatmåttet motsvaras av kassaflödet från rörelsen före förändringar av rörelsekapital i kassaflödesanalysen.

Varför arbetar du på Kungsleden?
Jag anställdes 1993 då vi ingick i Gota, så jag är en av dem som varit allra längst på Kungsleden. Jag jobbar kvar här för att det är roligt att arbeta i ett föränderligt företag med en mycket bra personalpolitik. Det gäller såväl förmåner som utbildning, friskvård m m som ledningens positiva inställning. Ytterligare ett plus är trevliga kollegor som gör att vi har kul på jobbet.

Vad är viktigast i ditt jobb?
Att hålla ordning och organisera, framförallt Jens tid och engagemang. Som Jens högra hand är det viktigt att jag kan ta egna beslut när han är borta. Jag har mycket kontakt med medarbetare ute i organisationen och de flesta vet att de kan ringa till mig för att få hjälp.

Vad tycker du utmärker Kungsledens sätt att arbeta?
Att personalen har stort eget ansvar. Det är ingen som kontrollerar vad man gör utan vi har frihet under ansvar. Man får även uppmuntran att utbilda sig och bra stöd i form av nya tekniska hjälpmedel.

Vad var roligast i ditt arbete 2004?
Största förändringen under det gångna året var att jag var mammaledig. Jag kom tillbaka i november 2004. För övrigt är Kungsleden som organisation väldigt generös och förstående mot småbarnsföräldrar.

Vilken var den största förändringen i ditt jobb under 2004?
Jag försöker komma i kapp och uppdatera mig efter mammaledigheten.

Vilken är din favoritbyggnad?
Göta Ark, Kungsledens nya huvudkontor på Medborgarplatsen. Vi kommer att flytta dit under sommaren.

Sinikka Mukka, 39 år, VD-sekreterare.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultaträkningar i sammandrag, Mkr Fastighetsförvaltning	2000	2001	2002	2003	2004
Hyresintäkter	785	1 039	1 291	1 376	1 508
Drifts- och underhållskostnader	–236	–294	–349	–404	–423
Fastighetsskatt	–31	–45	–49	–42	–50
Tomträttsavgäld	–8	–10	–13	–12	–18
Fastighetsadministration	–49	–52	–62	–67	–83
Driftsöverskott	**461**	**638**	**818**	**850**	**934**
Fastighetshandel					
Försäljningsintäkter fastigheter	390	1 057	880	1 334	2 723
Försäljningsadministration, inklusive omkostnader	–7	–16	–16	–24	–33
Bokfört värde	–321	–941	–727	–1 158	–2 520
Resultat fastighetshandel	**62**	**100**	**137**	**152**	**170**
Bruttoresultat	**523**	**738**	**955**	**1 002**	**1 104**
Centrala administrationskostnader	–21	–30	–32	–39	–42
Värdereglering fastigheter	–47	–51	–48	–45	–35
Rörelseresultat	**455**	**657**	**875**	**918**	**1 027**
Räntebidrag	2	1	0	2	0
Finansiella intäkter	83	19	4	2	8
Finansiella kostnader	–223	–297	–427	–437	–464
Resultat efter finansiella poster	**316**	**380**	**452**	**485**	**571**
Skattekostnader	–88	–114	–130	260	357
Årets resultat	**228**	**266**	**322**	**745**	**928**

Balansräkningar i sammandrag, Mkr Tillgångar	2000	2001	2002	2003	2004
Anläggningstillgångar	176	56	15	196	566
Omsättningsfastigheter	6 487	9 477	10 130	12 336	12 463
Övriga omsättningstillgångar	154	260	140	372	601
Likvida medel	140	154	127	4	67
Summa tillgångar	**6 957**	**9 947**	**10 412**	**12 908**	**13 697**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	2 092	2 188	2 310	2 828	3 510
Räntebärande skulder	4 115	5 966	7 461	9 480	9 460
Icke räntebärande skulder	750	1 793	641	600	727
Summa eget kapital och skulder	**6 957**	**9 947**	**10 412**	**12 908**	**13 697**

Nyckeltal					
Fastighetsrelaterade					
Intjäningskapacitet	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**
Direktavkastning, %	8,3	8,6	8,6	8,3	7,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	93,4	93,6	93,9	93,7
Överskottsgrad, %	–	63,5	65,0	65,5	64,4
Utfall					
Direktavkastning, %	7,8	8,0	8,3	7,6	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	92,2	92,9	93,6	93,0
Överskottsgrad, %	58,6	61,5	63,4	61,8	61,9
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	7,2	8,0	8,6	7,9	7,8
Avkastning på eget kapital, %	11,2	12,4	14,3	29,0	29,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,4	2,1	2,1	2,3
Soliditet, %	30,1	22,0	22,2	21,9	25,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,7	3,2	3,4	2,7
Belåningsgrad, %	63,4	63,0	73,4	76,8	75,9
Aktierelaterade					
Börskurs, kr	92,00	117,00	145,00	193,00	251,00
Betavärde	0,05	0,04	0,43	0,05	0,31
Utdelning, kr[1]	9,00	10,50	12,00	13,00	15,00
Totalavkastning, %	29,9	37,0	32,9	41,4	37,8
Direktavkastning, %	10,4	9,8	9,0	8,3	7,8
P/E-tal, ggr	6,6	6,9	8,5	4,9	3,9
P/CE-tal, ggr	2,9	3,4	4,9	4,1	7,3
Driftsöverskott, kr	24,8	33,70	43,20	44,90	49,30
Resultat, kr	12,30	14,00	17,00	39,30	49,00
Kassaflöde från rörelsen, kr	26,80	26,70	24,00	35,50	26,40
Eget kapital, kr	102,30	115,40	121,90	149,20	185,10
Fastigheternas bokförda värde, kr	342,20	499,90	534,30	650,70	657,40
Antal aktier vid årets slut	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier under året	18 596 000	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620

[1] För 2004 avses styrelsens förslag till vinstdisposition.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Sammanfattande kommentar

Det gångna verksamhetsåret präglades av, trots att den reala ekonomin utvecklades mycket starkt med en tillväxt på 4 procent, en relativt svag utveckling på hyresmarknaden. Storstäderna och främst Stockholm var svagast.

Fastighetshandeln har levererat ett starkt handelsnetto och bidragit till att förbättra den riskjusterade avkastningen i portföljen ytterligare. Årets avyttringar har i värde varit koncentrerade till områdena Öresund och Stockholm samt till kategorin kontor. Merparten av årets förvärv har skett i kategorin äldreboende. Sammantaget har detta resulterat i en klart lägre risknivå och detta har skett med endast marginell nedgång i avkastningen.

Den andra komponenten i affärsmodellen, fastighetsförvaltningen, har även den genom en ökning av driftsöverskottet med 84 Mkr bidragit till ett bättre resultat främst genom ett större genomsnittligt fastighetsbestånd men även tack vare en något högre överskottsgrad.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Kungsleden har fortsatt att stärka sin position som den ledande aktören på äldreboende i Sverige genom att förvärva fler fastigheter. Äldreboende antas få en mycket stark tillväxt under de kommande 30 åren, inte minst med tanke på den efterfrågan som uppkommer till följd av en allt äldre befolkning.

Översikt

Resultat, Mkr		
Fastighetsförvaltning	**2004**	**2003**
Hyresintäkter	1 508	1 376
Drifts- och underhållskostnader	–424	–405
Fastighetsskatt	–50	–42
Tomträttsavgäld	–17	–12
Fastighetsadministration	–83	–67
Driftsöverskott	**934**	**850**
Fastighetshandel		
Försäljningsintäkter fastigheter	2 723	1 334
Försäljningsadministration, inkl omkostnader	–33	–24
Bokfört värde	–2 520	–1 158
Resultat fastighetshandel	**170**	**152**
Bruttoresultat	1 104	1 002
Centrala administrationskostnader	–42	–39
Värderegleringar fastigheter	–35	–45
Rörelseresultat	**1 027**	**918**
Räntebidrag	0	2
Finansiella intäkter	8	2
Finansiella kostnader	–464	–437
Resultat efter finansiella poster	**571**	**485**
Skattekostnader	357	260
Årets resultat	**928**	**745**

Kassaflöde, Mkr	**2004**	**2003**
Rörelsen	500	673
Investeringsverksamheten	–182	–2 267
Finansieringsverksamheten	–255	1 470
Årets kassaflöde	63	–124
Likviditet vid årets början	4	128
Likviditet vid årets slut	**67**	**4**

Per den 31 december 2004 uppgick soliditeten till 25,6 (21,9) procent och outnyttjade kreditramar till 1 509 (1 141) Mkr.

Se även ekonomisk översikt på sid 25 till 31.

Styrelsens arbete

Styrelsen i Kungsleden AB (publ) består av sex ledamöter och är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av företaget. Styrelsen skall vidare följa och kontrollera verksamheten. I ett börsnoterat företag som Kungsleden är kompetens och erfarenhet från bland annat följande områden viktiga

- fastighetsbranschen
- finansiering
- affärsutveckling
- kapitalmarknadsfrågor.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas bolagets strategier, mål, affärsplan, marknad, externa rapportering, förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och incitamentsavtal.

Kungsledens styrelse har under verksamhetsåret 2004 haft sju ordinarie sammanträden. Dessutom har det förekommit extra styrelsesammanträden i samband med fastighets-

förvärv och finansieringsfrågor. Totalt antal styrelsesammanträden uppgår till 24 stycken.

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

Bolagets revisor rapporterar varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen.

Styrelsen har inom sig inrättat en redovisnings- och revisionskommitté som kommer att verka från och med verksamhetsåret 2005.

Ledamöter i nomineringskommittén är styrelsens ordförande, Bengt Kjell, samt Henrik Sandberg, Handelsbanken/SPP Liv och Olle Florén. Nomineringskommittén har haft tre sammanträden.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas på sid 43.

Förväntad framtida utveckling

Se prognos 2005 på sid 29.

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 498 (764) Mkr. Omsättningen uppgick till 0 (0) Mkr. Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av finansiering av dotterbolagens fastighetsinnehav fördelat på aktier i dotterbolag 1 235 (1 705) Mkr och räntebärande internfinansiering om 1 631 (2 150) Mkr. Finansieringen har i huvudsak skett genom eget kapital om 2 691 (2 307) Mkr och externa skulder om 300 (1 479) Mkr.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Till och med den 16 februari hade tre fastigheter avyttrats med en vinst om 14 Mkr.

Varför arbetar du på Kungsleden?

Det var tillfälligheter som avgjorde att jag i dag arbetar på Kungsleden. Jag började på Kungsleden i mitten av september 2003. Då annonserade man efter en ekonomichef och jag hade tidigare arbetat med fastigheter, bl a inom Procordia, även om jag senast kommer från IT-branschen.

Vad är viktigast i ditt jobb?

Det viktigaste är att jobba i ett företag som varit framgångsrikt under en lång tid. Det präglar hela organisationen och det finns en stor utvecklingskraft i detta. Dessutom är det viktigt för mig att ha varierande arbetsuppgifter. Det roligaste är egentligen de uppgifter som faller utanför det vardagliga. En hel del sker ad-hoc i den här organisationen.

Vad tycker du utmärker Kungsledens sätt att arbeta?

Snabbheten och de informella kontakterna inom organisationen. Dessutom består Kungsleden generellt sett av väldigt proffsiga medarbetare.

Vad var roligast i ditt arbete 2004?

Det roligaste var den koncerngemensamma kick-offen i Västergötland, för det var första gången som jag träffade alla kollegor på Kungsleden. Arbetsmässigt var det roligaste att sätta sig in i allt det nya, att jag lärde mig så mycket nytt.

Vilken var den största förändringen i ditt jobb under 2004?

Alla förvärv som vi gjorde under året. Vi har köpt hela 23 fastigheter under 2004 för sammanlagt en dryg miljard kronor. Det har verkligen varit ett transaktionsintensivt år, och nu är vi snart den största regionen, mätt i bokfört värde.

Vilken är din favoritbyggnad?

Saltsjöbadens sjukhem är min favoritfastighet för att den är både vacker till utseendet och ligger väldigt fint. Kungsleden tillträde fastigheten 1 september 2003.

Roger Johansson, 43 år, ekonomichef för Region Äldreboende.

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr		Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetsförvaltning	**Not**	**2004**	**2003**	**2004**	**2003**
Hyresintäkter		1 507,8	1 376,2	–	–
Drifts- och underhållskostnader		–423,4	–404,5	–	–
Fastighetsskatt		–49,8	–42,0	–	–
Tomträttsavgäld		–17,5	–12,4	–	–
Fastighetsadministration	1–3	–83,3	–67,0	–	–
Driftsöverskott fastighetsförvaltning		**933,8**	**850,3**	**–**	**–**
Fastighetshandel					
Försäljningsintäkter fastigheter		2 723,0	1 334,3	–	–
Försäljningsadministration inklusive omkostnader	1–3	–32,9	–24,3	–	–
Bokfört värde sålda fastigheter		–2 519,9	–1 158,6	–	–
Resultat fastighetshandel		**170,2**	**151,4**	**–**	**–**
Bruttoresultat		**1 104,0**	**1 001,7**	**–**	**–**
Centrala administrationskostnader	1–3	–41,7	–39,3	–8,5	–5,7
Värderegleringar	4	–35,3	–44,9	–	–
Rörelseresultat		**1 027,0**	**917,5**	**–8,5**	**–5,7**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	5	–	–	579,1	756,4
Ränteintäkter m m		7,9	2,3	182,0	98,9
Räntebidrag		0,2	1,7	–	–
Räntekostnader m m		–464,1	–436,6	–234,7	–124,0
Resultat före skatt		**571,0**	**484,9**	**517,7**	**725,6**
Skatter	6				
Aktuell skatt		–10,9	–22,8	–	–
Uppskjuten skatt		368,2	283,1	17,2	38,0
Årets resultat		**928,3**	**745,2**	**534,9**	**763,6**
Genomsnittligt antal aktier		18 958 620	18 958 620		
Resultat före skatt per aktie		30,10	25,60		
Resultat efter skatt per aktie		49,00	39,30		
Föreslagen utdelning per aktie		15,00	13,00		

BALANSRÄKNINGAR

Mkr		Koncernen		Moderbolaget	
Tillgångar	**Not**	**2004-12-31**	**2003-12-31**	**2004-12-31**	**2003-12-31**
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Inventarier och installationer	7	6,0	6,4	–	–
		6,0	6,4	–	–
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	8	–	–	1 234,5	1 704,7
Uppskjutna skattefordringar	6	519,5	167,9	108,2	128,4
Andra långfristiga fordringar		40,1	21,8	18,0	–
		559,6	189,7	1 360,7	1 833,1
Summa anläggningstillgångar		**565,6**	**196,1**	**1 360,7**	**1 833,1**
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter	9, 10	12 463,0	12 336,3	–	–
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		13,5	13,3	–	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	1 630,7	2 150,1
Övriga fordringar	11	549,1	344,8	–	6,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39,0	13,9	–	–
		601,6	372,0	1 630,7	2 156,4
Likvida medel					
Kassa och bank		67,3	3,8	20,8	–
Summa omsättningstillgångar		**13 131,9**	**12 712,1**	**1 651,5**	**2 156,4**
Summa tillgångar		**13 697,5**	**12 908,2**	**3 012,2**	**3 989,5**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	12				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		47,4	47,4	47,4	47,4
Bundna reserver/reservfond		1 087,3	1 087,2	1 086,1	1 086,1
		1 134,7	1 134,6	1 133,5	1 133,5
Fritt eget kapital					
Fria reserver/balanserad vinst eller förlust		1 446,7	948,1	1 022,6	409,5
Årets resultat		928,3	745,2	534,9	763,6
		2 375,0	1 693,3	1 557,5	1 173,1
Summa eget kapital		**3 509,7**	**2 827,9**	**2 691,0**	**2 306,6**
Avsättningar					
Övriga avsättningar	13	1,1	–	–	–
Summa avsättningar		**1,1**	**–**	**–**	**–**
Långfristiga skulder	15				
Lån	14	9 160,0	9 384,3	–	1 479,2
Summa långfristiga skulder		**9 160,0**	**9 384,3**	**–**	**1 479,2**
Kortfristiga skulder	15				
Lån		300,0	–	300,0	–
Checkräkningskredit (limit 250 Mkr)		–	95,3	–	95,3
Leverantörsskulder		102,1	100,6	0,4	0,2
Skatteskulder		11,0	23,1	–	–
Övriga skulder		410,6	331,4	2,0	90,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203,0	145,6	18,8	17,3
Summa kortfristiga skulder		**1 026,7**	**696,0**	**321,2**	**203,7**
Summa eget kapital och skulder		**13 697,5**	**12 908,2**	**3 012,2**	**3 989,5**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Ställda säkerheter	16	9 059,2	5 274,2	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	17	Inga	Inga	6 017,3	4 362,2

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2004**	**2003**	**2004**	**2003**
Vid årets början	2 827,9	2 310,2	2 306,7	1 875,6
Utdelning	–246,5	–227,5	–246,5	–227,5
Koncernbidrag	–	–	95,9	–105,1
Årets resultat	928,3	745,2	534,9	763,6
Vid årets slut	**3 509,7**	**2 827,9**	**2 691,0**	**2 306,6**

KASSAFLÖDESANALYSER

		Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**Not**	**2004**	**2003**	**2004**	**2003**
	18				
Rörelsen					
Rörelseresultat		1 027,0	917,5	–8,5	–5,7
Finansnetto		–455,9	–432,7	526,2	731,3
Värderegleringar		35,3	44,9	–	–
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen		3,3	2,6	–	–
		609,7	**532,3**	**517,7**	**725,6**
Betald skatt		–23,0	1,4	–	–
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital		**586,7**	**533,7**	**517,7**	**725,6**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital					
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar		–109,7	67,0	6,2	–0,1
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder		23,1	72,2	–87,0	76,2
Kassaflöde från rörelsen		**500,1**	**672,9**	**437,0**	**801,7**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av omsättningsfastigheter		–2 681,9	–3 409,8	–	–
Försäljning av omsättningsfastigheter		2 519,9	1 158,6	–	–
Investeringar i materiella anläggningstillgångar netto		–1,8	–1,3	–	0,2
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar netto		–18,2	–14,8	1 102,7	–449,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–182,0**	**–2 267,3**	**1 102,7**	**–449,0**
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån/amortering lån		–8,1	1 698,1	–1 272,4	–125,2
Utbetald utdelning		–246,5	–227,5	–246,5	–227,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–254,6**	**1 470,6**	**–1 518,9**	**–352,7**
Årets kassaflöde		63,5	–123,8	20,8	0,0
Likvida medel vid årets början		3,8	127,6	0,0	0,0
Likvida medel vid årets slut		**67,3**	**3,8**	**20,8**	**0,0**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2004 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer samt Akutgruppsuttalanden och Näringslivets börskommittés rekommendationer.

Tillämpade redovisningsprinciper är oförändrade i jämförelse med tidigare år om inget annat anges nedan.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterbolagen och joint ventures. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Med joint ventures menas bolag över vilket moderbolaget tillsammans med annan part har ett bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar och skulder har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten enligt upprättad förvärvsanalys. Förvärvade bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten vilket innebär att bolagen bidrar till koncernens kapital först efter förvärvet. Avyttrade bolags resultaträkningar tas med till frånträdestidpunkten.

Joint ventures

Intressen i joint ventures redovisas genom proportionell konsolidering (klyvningsmetoden). Kungsledens andel av joint ventures tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisas rad för rad tillsammans med motsvarande poster i koncernredovisningen.

Intäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser.

För fastighetshandeln gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillgodoräknas koncernen, vilket oftast är på avtalsdagen.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Ränte- och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras medan de vid till- och ombyggnad kostnadsförs löpande. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Kostnader i samband med upptagande av lån periodiseras över låneperioden.

Inkomstskatter

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer i fastigheter, andelar i dotterbolag, inkomstskatter (underskottsavdrag) och räntebärande skulder. Samtliga temporära skillnader värderas fullt ut till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro m m redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Kungsleden följer sedan 1 januari 2004 RR 29 Ersättningar till anställda vad gäller pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning. Åtaganden för ledande befattningshavare tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner. Åtaganden för övriga befattningshavare tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För 2004 har Alecta inte levererat sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. FAR:s Redovisningskommitté och FAR:s Revisionskommitté har den 10 december 2004 kommit med ett uttalande som innebär att ITP-planen i Alecta bör redovisas som en avgiftsbestämd plan baserat på RR 29 punkt 30. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Leasing

Kungsleden har ingått ett antal mindre leasingavtal avseende kontorsmaskiner. Det sammantagna beloppet av dessa är inte materiellt varför avtalen redovisas som operationella leasingavtal.

Fastigheter

Koncernens fastigheter redovisas som omsättningstillgångar då avsikten med innehavet är att bedriva handel. Fastigheterna redovisas därmed enligt lägsta värdets princip. Då avvikelser konstaterats mellan bokfört värde och bedömt verkligt värde har erforderliga ned- respektive uppskrivningar av tidigare nedskrivningar gjorts. Fastigheternas bokförda värde kan därmed högst uppgå till anskaffningsvärde. Till grund för bedömningen av verkligt värde ligger interna och externa värderingar som utförts efter vedertagna värderingsprinciper.

Inventarier och installationer

Inventarier och installationer har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarier avskrivs linjärt enligt plan på fem år.

Finansiella instrument

Långfristiga fordringar, som uteslutande utgörs av så kallade säljarreverser, har värderats till anskaffningsvärde om inte en värdering påvisat ett nedskrivningsbehov.

Kortfristiga fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel omfattar kassa och omedelbart tillgängliga postgiro- och banktillgodohavanden.

Avsättningar redovisas när det föreligger ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Räntebärande lån redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Detta innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med lånets upptagande eller lösen samt kostnader i samband med upplåning periodiseras över lånets löptid.

Övriga skulder redovisas till nominellt värde.

Segment

Kungsleden tillämpar RR 25 Rapportering för segment – rörelsegrenar och geografiska områden från och med 1 januari 2003. Kungsledens verksamhet består av portföljförvaltning av ett tillgångsslag på en marknad – fastigheter i Sverige varför någon uppdelning av den utfallsbaserade redovisningsinformation i resultat- och balansräkningarna inte ansetts tillföra något eller underlätta för användarna av Kungsledens finansiella rapporter. För att dessa bättre ska kunna utvärdera Kungsledens aktuella risker och möjligheter presenteras i stället intjäningskapaciteten i varje finansiell rapport, vilken baseras på mer aktuell information. Se sidan 22 till 25 samt sidan 54. Motiven till att endast redovisa ett segment beskrivs nedan.

Affären – risker och möjligheter

Kungsledens affärsmodell är inriktad på att ändra portföljens sammansättning efter identifierade tendenser i den svenska fastighetsmarknaden. Målsättningen är att höja portföljens riskjusterade avkastning. Verksamhetens inre kärna kretsar kring risken för och möjligheten till värdeförändringar i fastig-

heter, såväl i de ägda som i övriga fastigheter. Att balansera och optimera den totala risknivån genom att diversifiera portföljen i dimensionerna – kategorier, hyresgäster och geografiskt område är ett viktigt inslag. Ett annat är att uppnå en förvaltning av portföljens fastigheter som är effektiv och ekonomisk så att direktavkastningen och värdena kan maximeras.

Organisationen – styrning och rapportering
Kungsledens organisation har utformats för att genomföra affärsmodellen med högsta möjliga effektivitet. Strukturen följer i huvudsak en geografisk fördelning vilket förklaras av att det rent praktiskt är svårt att följa upp fastighetsmarknaden och genomföra förvaltningen på annat sätt i det vidsträckta Sverige. En del av organisationen är dock indelad efter kategorin äldreboende eftersom drifts- och hyresgästförhållandena är speciella. Rapporteringen är i första hand utformad för att ge beslutsfattare information om hur den riskjusterade avkastningen utvecklats i portföljen och i dess komponenter. I andra hand ger rapporteringen en bild av hur organisationens delar utvecklats. Beslutsordningen är i hög grad koncentrerad till VD och koncernledningen. Detta har visat sig vara en viktig förutsättning för att möjliggöra genomförandet av affärsmodellen fullt ut.

Anpassning av redovisning enligt IFRS 2005
Från och med den 1 januari 2005 ska börsnoterade företag inom EU upprätta koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Kungsleden tillämpar övergångsreglerna i IFRS 1, ”First Time Adoption of International Financial Reporting Standards” och har successivt gjort anpassningar genom att tillämpa Redovisningsrådets rekommendationer.

Samtliga jämförelsesiffror (inklusive finansiella instrument) omräknas från den 1 januari 2004. Delårsrapporten för första kvartalet 2005 blir den första finansiella rapport som presenteras i enlighet med IFRS för Kungsleden.

De viktigaste förändringarna i samband med övergången till IFRS för Kungsleden är:
- Att omklassificera fastigheterna enligt IAS 40 till förvaltningsfastigheter och att värdera dem till verkligt värde.
- Att redovisa derivat till verkligt värde enligt IAS 39 och IAS 32.
- Att redovisa effekter av uppskjuten skatt utifrån ovanstående förändringar.

Förvaltningsfastigheter
IAS 40 ger möjlighet att välja mellan två alternativa värderingsmetoder, anskaffningsvärde eller verkligt värde. Med förvaltningsfastighet menas byggnad och mark som ägs eller leasas genom ett finansiellt leasingavtal i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Alternativet verkligt värde har valts eftersom detta antas samverka bäst med Kungsledens affärsmodell. I konsekvens härmed kommer fastigheterna att värderas och redovisas i balansräkningen till verkligt värde och de orealiserade värdeförändringarna tas över resultaträkningen.

Fastighetsbeståndets verkliga värde per 1 januari 2004 översteg bokfört värde med 954,5 Mkr. Omräknad resultateffekt för år 2004 uppgår netto till 34,8 Mkr före skatt bestående av 152,0 Mkr avseende orealiserade värdeförändringar i fastigheterna per 31 december 2004 minskat med 117,2 Mkr för justering till verkligt värde av sålda fastigheter.

Finansiella instrument
Enligt IFRS 1 kan tillämpningen av IAS 39 vänta till 2005. Kungsleden har dock valt att tillämpa IAS 39 samtidigt med att övriga delar av IFRS måste börja tillämpas.

Skuldportföljen utgör en stor del av balansräkningens passivsida och värdeförändringarna i de räntebärande skulderna, givet vald räntebindningsstrategi, antas vara korrelerade med värdeförändringarna i fastighetsportföljen varför det för Kungsleden är naturligt att införa värdering av derivat till verkligt värde samtidigt med att detta införs för fastigheterna.

Säkringsredovisning kommer inte att användas varför derivat värderas och redovisas till verkligt värde i balansräkningen och de orealiserade värdeförändringarna tas över resultaträkningen.

Derivatens verkliga värde per 1 januari 2004 översteg bokfört värde med 126,6 Mkr. Omräknad resultateffekt för år 2004 uppgår till minus 98,8 Mkr avseende orealiserad värdeförändring i derivat.

Enligt övergångsreglerna i IFRS 1 skall värdeförändringar för derivat som under tidigare redovisningsprinciper redovisats som säkringar föras till en säkringsreserv inom eget kapital. Reserven töms mot resultaträkningen i samband med att de säkrade posterna träffar resultaträkningen, vilket kommer att påverka resultatet 2004 under IFRS men ej totalt eget kapital per 2004-12-31.

Sammanfattning av finansiella effekter
Sammantaget konstateras att kassaflödet från förvaltningen inte påverkas av de nya reglerna, medan redovisat resultat inklusive värdeförändring kommer att fluktuera.

Preliminära beräkningar av effekterna på 2004 års resultat och eget kapital visas nedan:

Mkr	Resultat-räkning	Eget kapital
Ingående balans enligt nuvarande redovisning, 1 jan 2004		**2 827,9**
Förvaltningsfastigheter, redovisning till verkligt värde		954,5
Finansiella instrument, redovisning av derivat till verkligt värde		–126,6
Uppskjuten skatt, redovisning till nominellt värde		–231,8
Ingående balans enligt IFRS-redovisning, 1 jan 2004		**3 424,0**
Resultat efter skatt 2004	928,3	
IFRS-justeringar		
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde sålda fastigheter	–117,2	
Förvaltningsfastigheter, orealiserad värdeförändring	152,0	
Finansiella instrument, orealiserad värdeförändring	–98,8	
Uppskjuten skatt	17,9	
Justerat resultat enligt IFRS exklusive omföring av säkringsreserv, 2004	882,2	882,2
Utdelning		**–246,5**
Utgående balans enligt IFRS-redovisning, 31 dec 2004		**4 059,7**
Utgående balans enligt nuvarande redovisning, 31 dec 2004		**3 509,7**

Not 1 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2004	Andel kvinnor %	2003	Andel kvinnor %
Koncernen	75	45	76	39
Moderbolaget	–	–	–	–

Könsfördelning i företagsledningen	2004	Andel kvinnor %	2003	Andel kvinnor %
Moderbolaget och koncernen				
Styrelsen		17		13
Övriga ledande befattningshavare		0		0

Styrelsen består av sex ledamöter varav en kvinna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2004		2003	
Koncernen	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelse, VD och vVD	8 838	4 292	9 358	4 699
(varav pensionskostnader)		(1 402)		(1 267)
Övriga anställda	35 567	16 304	31 289	14 968
(varav pensionskostnader)		(4 674)		(3 964)
Summa	**44 405**	**20 596**	**40 647**	**19 667**
		(6 076)		**(5 231)**
Moderbolaget				
Styrelse	870	284	820	269
(varav pensionskostnader)		(–)		(–)

Sjukfrånvaro, procent	2004	2003
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	2	2
Andel av total sjukfrånvaro som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	10	50
Sjukfrånvaro som andel av varje grupps ordinarie arbetstid:		
Sjukfrånvaron fördelad efter kön		
Män	1	1
Kvinnor	5	5
Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori		
29 år eller yngre[1]	1	–
30–49 år	3	3
50 år eller äldre	1	1

[1] Redovisas ej 2003 p g a undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte ska lämnas om antalet anställda i gruppen är högst 10 eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både kön och ålderskategori.

All personal inom Kungsleden är anställda i dotterbolaget Kungsleden Fastighets AB.

Ersättning till Kungsledens revisorer KPMG har utgått med 2 000 för revisionsuppdrag och 600 för övriga uppdrag. Därav utgör ersättning avseende revision av moderbolaget 500 och för andra uppdrag 0.

Not 2 Ersättningar till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsen utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. Styrelsen beslutar hur arvodet ska fördelas mellan ordföranden och ledamöterna. Till ledamot anställd i bolaget utgår inget arvode.

Ersättningar till VD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med andra ledande befattningshavare menas de sex personer som under 2004 utöver VD ingick i koncernledningen. Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är maximerad till 12 månadslöner. Den rörliga delen baseras på utfallet i förhållande till individuellt uppsatta mål.

Ersättningar och övriga förmåner för 2004

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa
Styrelsens ordförande	300	–	–	–	300
VD	2 405	2 432	169	984	5 990
Andra ledande befattningshavare	4 842	4 262	266	1 365	10 735
Summa	**7 547**	**6 694**	**435**	**2 349**	**17 025**

Kommentarer till tabellen

- Rörlig ersättning avser till 2004 hänförlig bonus, varav 6 694 belastat 2004.
- Övriga förmåner avser tjänstebil samt kostförmån.
- Ledande befattningshavares pensionsplaner är avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2004. Se även nedan för ytterligare information om pension.

Rörlig ersättning

För VD och vVD baserades bonus för 2004 på aktiens totalavkastning och resultatet före skatt. Bonusbeloppet för 2004 motsvarade 100 procent av grundlönen.

För de fem andra ledande befattningshavarna baserades bonus för 2004 på resultatet av det egna ansvarsområdets fastighetshandel, direktavkastning på intjäningskapaciteten, resultat före skatt och aktiens totalavkastning. Bonusbeloppet för dessa befattningshavare för 2004 varierade mellan 60 och 100 procent och utgjorde i genomsnitt 83 procent av grundlönen.

Pensioner

Pensionsåldern för VD och vVD är 65 år. VD och vVD har en premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för bolaget än årliga premier, vilka under 2004 uppgick till 984 respektive 418.

Pensionsålder för de fem andra ledande befattningshavarna är 65 år. Pensionspremie får högst uppgå till premie enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD ett avgångsvederlag på 18 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster och ligger till grund för pension. Vid uppsägning från VDs sida utgår inget avgångsvederlag.

För fyra av de andra ledande befattningshavarna gäller att uppsägningstiden varierar mellan tre och sex månader. Från bolagets sida gäller dock sex månaders uppsägningstid för dessa ledande befattningshavare och att vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från dessa ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag. För de övriga två andra ledande befattningshavarna gäller villkor enligt kollektivavtal.

Berednings- och beslutsprocess

I avsaknad av ersättningskommitté har ordföranden lämnat förslag på frågan om VDs, och efter förslag från VD, andra ledande befattningshavares ersättningar till styrelsen. Styrelsen har diskuterat ordförandens förslag och fattat beslut med ledning därav.

Not 3 Avskrivningar

Koncernen	2004	2003
Inventarier och installationer	–2 193	–2 575
Summa	**–2 193**	**–2 575**
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsförvaltning	–1 316	–1 445
Försäljningsadministration	–219	–286
Centrala administrationskostnader	–658	–844
Summa	**–2 193**	**–2 575**

Not 4 Värderegleringar

Koncernen	2004	2003
Omsättningsfastigheter	–35 303	–44 883

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2004	2003
Utdelningar	1 020 000	756 400
Nedskrivningar	–440 935	–
Summa	**579 065**	**756 400**

Not 6 Skatt

Skattekostnad	2004	2003
Koncernen		
Resultat före skatt	571 044	484 854
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	–159 892	–135 759
Skatteeffekt av ej skattemässiga intäkter och kostnader netto	988	1 379
Omvärdering skattepositioner[1]	516 190	394 687
Redovisad skatt	**357 286**	**260 307**
Aktuell skatt	–10 872	–22 833
Uppskjuten skatt	368 158	283 140
Redovisad skatt	**357 286**	**260 307**
Moderbolaget		
Resultat före skatt	517 740	725 574
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	–144 967	–203 161
Skatteeffekt av ej skattemässiga intäkter och kostnader netto	162 135	241 223
Redovisad skatt	**17 168**	**38 062**
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	17 168	38 062
Redovisad skatt	**17 168**	**38 062**

[1] Omvärderade skattepositioner är hänförliga till effekter av omstruktureringar inom koncernen, avyttring av fastigheter genom bolag, förvärvade "förlustbolag" och förvärv av fastigheter genom bolag.

Uppskjuten skatt	2004	2003
Temporära skillnader		
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	4 010 244	1 063 951
Andelar i dotterbolag	257 668	1 503 918
Räntebärande skulder	15 860	19 592
Fastigheter	–2 428 391	–1 987 954
Summa	**1 855 381**	**599 507**
Uppskjuten skattefordran	**519 507**	**167 862**

Kungsledens skatteförhållanden medger full kvittning av uppskjutna skatteskulder mot uppskjutna skattefordringar.

Not 7 Inventarier och installationer

Koncernen	2004-12-31	2003-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 576	16 432
Nyanskaffningar	2 818	1 401
Avyttringar och utrangeringar	–3 324	–257
Summa	**17 070**	**17 576**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	–11 172	–8 754
Avyttringar och utrangeringar	2 298	157
Årets avskrivningar enligt plan	–2 193	–2 575
Summa	**–11 067**	**–11 172**
Planenligt restvärde vid årets slut	**6 003**	**6 404**

Not 8 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2004-12-31	2003-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 704 720	1 230 494
Förvärv	365	75 863
Avyttringar	–319 900	–173 337
Aktieägartillskott	180 000	571 700
Summa	**1 565 185**	**1 704 720**
Ingående nedskrivningar	–	–
Nedskrivningar	–330 654	–
Summa	**–330 654**	**–**
Bokfört värde vid årets slut	**1 234 531**	**1 704 720**

Direktägda dotterbolag framgår nedan. Övriga i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterbolags årsredovisningar.

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag/ org nr/säte-land	Antal andelar	Andel i %[1]	Bokfört värde, 2004	Bokfört värde, 2003
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Sthlm	200	100	856 000	856 000
Hemsö Fastighets AB, 556481-1429, Sthlm	1 000	100	107 872	107 872
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Sthlm	10 000	100	144 274	144 274
Kungsleden Öst B AB, 556610-9103, Sthlm	1 000	100	35 785	254 100
Kungsleden Öst C AB, 556610-9095, Sthlm	1 000	100	2 100	2 100
Kungsleden Öst G AB, 556598-3177, Sthlm	1 000	100	100	100
Bovård i Sverige AB, 556429-6126, Sthlm	3 750	100	20 274	20 274
Kungsleden Äldre B AB, 556635-1366, Sthlm	1 000	100	17 761	100
Kungsleden Bäcken AB, 556651-8394, Sthlm	1 000	100	50 100	–
Kungsleden Real Estate BV, 34209547, Nederländerna	900	100	165	–
Solba Fastighets AB, 556647-0711, Sthlm	1 000	100	100	–
Bolag som avyttrats under 2004			–	319 900
			1 234 531	**1 704 720**

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

Not 9 Omsättningsfastigheter

Koncernen	2004-12-31	2003-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 496 857	10 279 497
Förvärv och investeringar	2 681 887	3 409 824
Avyttringar	–2 561 485	–1 192 464
Summa	**12 617 259**	**12 496 857**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–160 555	–149 571
Avyttringar	41 606	33 900
Under året återförda nedskrivningar	19 647	31 566
Årets nedskrivningar	–54 957	–76 450
Summa	**–154 259**	**–160 555**
Bokfört värde vid årets slut	**12 463 000**	**12 336 302**
Skattemässigt restvärde	**10 034 609**	**10 348 351**

Not 10 Joint Ventures

Kungsleden äger via ett dotterbolag 50 procent av ett bolag, Hemsö Äldreboende AB org nr 556623-1337 med säte i Stockholm, som drivs som ett joint venture. Hemsö Äldreboende AB tillsammans med det helägda dotterbolaget Hemsö Baggen Fastighets AB, org nr 556579-1752 med säte i Stockholm, äger följande fastigheter:

Fastighet	Kommun	Fastighet	Kommun
Norra sjukhuset 1	Lund	Luthagen 81:1	Uppsala
Nicktisteln 2	Malmö	Bardisanen 14	Malmö
Storskarven 9	Malmö	Storskarven 12	Malmö
Storskarven 13	Malmö	Tvåråkern 16	Malmö
Sånekulla 16	Malmö	Sädesärlan 6	Malmö
Nattskäran 7	Malmö	Rosenbuketten 8	Malmö
Stengodset 1	Malmö	Slätvaren 1	Malmö
Koljan 10	Malmö	Idrotten 12	Malmö
Cykeln 12	Malmö	Vannagården 2	Malmö
Limhamn 152:371	Malmö	Jakobsberg 34:6	Järfälla
Rösunda 36:41	Nacka		

Kungsleden äger 500 andelar i Hemsö Äldreboende AB och andelarnas bokförda värde uppgick till 40 699.

Klyvningsmetoden tillämpas varför Kungsledens andel av fastigheternas resultat, tillgångar, skulder och ställda säkerheter vilka framgår nedan har intagits i koncernen.

Resultaträkning	2004	2003
Hyresintäkter	38 373	–
Driftsöverskott	30 330	–
Årets resultat	**3 636**	**–**
Balansräkning		
Fastigheter	348 598	–
Övriga omsättningstillgångar	37 089	–
Summa tillgångar	**385 687**	**–**
Eget kapital	46 033	–
Skulder	339 654	–
Totalt	**385 687**	**–**
Ställda säkerheter	348 105	–
Medelantalet anställda	0	–

Not 11 Övriga fordringar

Koncernen	2004-12-31	2003-12-31
Fordran likvider sålda fastigheter	420 000	300 000
Övriga kortfristiga fordringar	129 104	44 810
Summa	**549 104**	**344 810**
Moderbolaget		
Övriga kortfristiga fordringar	–	6 258
Summa	**–**	**6 258**

Not 12 Eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	47 397	1 087 188	1 693 276
Utdelning			–246 462
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		109	–109
Årets resultat			928 330
Vid årets slut	**47 397**	**1 087 297**	**2 375 035**

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst
Vid årets början	47 397	1 086 079	1 173 126
Utdelning			–246 462
Mottaget koncernbidrag inklusive uppskjuten skatt			95 900
Årets resultat			534 907
Vid årets slut	**47 397**	**1 086 079**	**1 557 471**

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Nominellt belopp per aktie, kr	Ökning av aktiekapital, kr	Ackumulerat aktiekapital, kr
1997	Bolaget bildas	1 000	1 000	100	100 000	100 000
1997	Split 20:1	19 000	20 000	5	–	100 000
1997	Nyemission	230 000	250 000	5	1 150 000	1 250 000
1997	Skuldebrev med optionsrätt till nyteckning	–	250 000	5	–	1 250 000
1997	Nyemission	3 750 000	4 000 000	5	18 750 000	20 000 000
1998	Nyemission	2 400 000	6 400 000	5	12 000 000	32 000 000
1998	Konvertibla förlagsbevis	–	6 400 000	5	–	32 000 000
1999	Split 2:1	6 400 000	12 800 000	2,50	–	32 000 000
1999	Konvertering av förlagsbevis	2 758 620	15 558 620	2,50	6 896 550	38 896 550
1999	Nyemission	3 000 000	18 558 620	2,50	7 500 000	46 396 550
2000	Nyemission	400 000	18 958 620	2,50	1 000 000	47 396 550

Styrelsen avser föreslå bolagsstämman en split 2:1 varefter antalet aktier ökar till 37 917 240 aktier med ett nominellt värde på 1,25 kr per aktie.

Not 13 Avsättningar

Koncernen	2004-12-31	2003-12-31
Avgångsvederlag	1 095	–
Summa	**1 095**	**–**

Not 14 Lån

Koncernen	2004-12-31	2003-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	642 300	1 428 587
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	7 804 484	6 091 039
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	1 013 200	1 960 000
Summa	**9 459 984**	**9 479 626**

Kungsleden är i finansiellt hänseende framförallt exponerat för ränterisker. Med ränterisk avses risken att förändringar i räntenivån påverkar finansnettot. Genom att arbeta med simulering av framtida ränteutveckling kan Kungsleden välja vilka instrument och åtgärder som bäst begränsar volatiliteten i finansnettot. I tabellen nedan visas skillnaden mellan skuldernas nominella värden och marknadsvärden. Tabellen visar även skuldernas fördelning på rörlig och fast ränta samt vilka instrument som använts för riskhanteringen och instrumentens nominella belopp.

Skulder/instrument	Nominellt belopp	Verkliga värden
Lån med rörlig ränta	7 862 073	7 877 054
Lån med fast ränta	1 597 910	1 744 093
Ränteswappar – fordran	–6 069 900	–6 090 257
Ränteswappar – skuld	6 069 900	6 309 487
Optioner, caps och floors – skulder	400 000	406 117
Summa	**9 859 983**	**10 246 494**

För beräkning av marknadsvärdet har använts diskontering av framtida kassaflöden med nollkupongberäknade räntor baserade på officiella priser noterade på marknaden. Samtliga värden representerar ett beräknat värde och kommer inte nödvändigtvis att realiseras.

Not 15 Skulder

Koncernen	2004-12-31	2003-12-31
Ej räntebärande	726 645	600 669
Räntebärande	9 459 984	9 479 626
Summa	**10 186 629**	**10 080 295**

Moderbolaget		
Ej räntebärande	20 677	106 980
Räntebärande	300 000	1 479 185
Summa	**320 677**	**1 586 165**

Not 16 Ställda säkerheter

Koncernen	2004-12-31	2003-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	9 059 244	5 274 207

Kungsleden Fastighets AB med dotterbolag har gentemot bankerna i den syndikerade krediten förbundit sig att inte ta upp ytterligare lån samt att inte skapa eller ställa säkerheter ur tillgångsmassan utan bankernas medgivande. Befintliga inteckningar har däremot ställts som säkerhet för den syndikerade krediten.

Not 17 Ansvarsförbindelser

Moderbolaget	2004-12-31	2003-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	6 017 275	4 362 200

Not 18 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalyserna

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2004-12-31	2003-12-31
Ned- och avskrivningar av tillgångar	37 496	47 458
Övriga avsättningar	1 095	–
Summa	**38 591**	**47 458**

Delkomponenter som ingår i likvida medel	2004-12-31	2003-12-31
Kassa och bank	67 306	3 780

Beviljade kreditfaciliteter uppgick till 10 969 000 vilket fördelades på kreditramar för fastighetsförvärv 6 000 000, inteckningslån 4 419 000, obligationsprogram 300 000 samt checkräkningskredit 250 000. Ej utnyttjad del av kreditfaciliteterna uppgick till 1 509 000.

Investeringar i och till- och ombyggnader av kvarvarande fastigheter uppgick till 113 872 (119 381). Nyanskaffningar och nybyggnader av fastigheter uppgick till 2 568 215 (3 244 322).

Operativt kassaflöde	2004	2003
Rörelseresultat	1 026 960	917 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	38 591	47 458
Förändringar i rörelsekapital	–86 521	139 205
Investeringar	–113 872	–119 381
Summa	**865 158**	**984 810**

Varför arbetar du på Kungsleden?
Jag började som redovisningskonsult på Kungsleden för tre år sedan. Jag fick sedan ett erbjudande som jag nappade på.

Vad är viktigast i ditt jobb?
Jag är spindeln i nätet när det gäller bankkontakter och låneärenden. Då är det viktigt att samordna våra administrativa bolag.

Vad tycker du utmärker Kungsledens sätt att arbeta?
Ordningen – som gör att det fungerar trots att Kungsleden är spritt över hela landet. Med hjälp av våra rutiner fungerar det trots att affärerna går snabbt. Kungsleden ligger i framkant när det gäller utvecklingen av fungerande rutiner, och det är ledningen som står bakom detta. Utveckling och förändringsvilja genomsyrar hela organisationen, uppifrån och ned. Kungsleden utmärks också av en jättebra personal, alla går att arbeta med och ledningen är seriös men rolig.

Vad var roligast i ditt arbete 2004?
Det är roligt hela tiden. Det är mycket rutinjobb men alla får ändå förtroendet att lösa sina uppgifter från ax till limpa.

Vilken var den största förändringen i ditt jobb under 2004?
Att vi har infört ett nytt lånehanteringssystem, en lånereskontra som jag fick ansvar för. Det fungerar nu bra.

Vilken är din favoritbyggnad?
Sandbyhovs sjukhus i Norrköping som nu fungerar som äldreboende. Sjukhuset har relativt nyligen köpts av Kungsleden.

Anja Sydner, 51 år, redovisningsansvarig på huvudkontoret (+ administrativa bolag).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 2 375 Mkr. Ingen avsättning till bundna reserver föreslås.

Till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel i moderbolaget, kr	
Balanserade vinstmedel	1 059 856 936
Årets resultat	497 611 603
Summa	**1 557 468 539**

Styrelsen och VD föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Till aktieägarna utdelas 15,00 kr per aktie, totalt	284 379 300
Balanseras i ny räkning	1 273 089 239
Summa	**1 557 468 539**

Stockholm den 7 mars 2005

Bengt Kjell
Ordförande

Mats Israelsson

Jonas Nyrén

Per-Anders Ovin

Anna W Jiffer

Jens Engwall
VD

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 2004. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera 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 enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 7 mars 2005

Tomas Thiel
Auktoriserad revisor
KPMG

Åke Persson, 61 år, tekniker på regionkontoret i Malmö.

Varför arbetar du på Kungsleden?
Jag jobbar på Kungsleden för att en del av JM, där jag jobbade tidigare blev uppköpt strax före noteringen 1999. Självklart jobbar jag även på Kungsleden för att jag trivs mycket bra och har därför blivit kvar.

Vad är viktigast i ditt jobb?
Det viktigaste i mitt jobb är att allt fungerar. Det går mycket ut på att anlita och samordna underleverantörer – mindre firmor och hantverkare. Jag köper upp jobben, projektleder dem och ser till att resultatet blir bra.

Vad tycker du utmärker Kungsledens sätt att arbeta?
Man jobbar ganska fritt men under ansvar. Verksamheten är inte så våldsamt styrd och det är inte så långa beslutsvägar. Allt går snabbt. Och det är flexibelt i organisationen.

Vad var roligast i ditt arbete 2004?
Roligast var att göra i ordning de objekten som vi har gjort. Det har aldrig varit så många objekt och så mycket att göra som under 2004. Vi blev även dubbelt så många på kontoret i och med uppköpet av Drott i början av året, och det var också roligt.

Vilken var den största förändringen i ditt jobb under 2004?
Den största förändringen är de nya kamraterna som kom till kontoret under året.

Vilken är din favoritbyggnad?
Turning Torso.

Efternamn	Förnamn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning	Ålder
Huvudkontor					
Engwall	Jens	1993	Stockholm	VD	48
Mukka	Sinikka	1993	Stockholm	VD-sekreterare	39
Risberg	Johan	1996	Stockholm	vVD	43
Thagesson	Lars	1993	Stockholm	COO	45
Analys					
Nyman	Anna-Carin	2000	Stockholm	Analytiker	32
Ryhle	Helena	2002	Stockholm	Analysassistent	26
Servicecenter					
Alenskog	Åsa	2001	Stockholm	Ekonomiassistent	34
Andersson	Mattias	2002	Stockholm	Business Controller	31
Binette	Pia	1999	Stockholm	Hyresredovisning	48
Blomgren	Catarina	1998	Stockholm	IT-samordnare	37
Dahlgren	Petra-Sofi	2001	Stockholm	Ekonomiassistent	32
Dahlström	Åke	2003	Stockholm	Hyresredovisning	58
Ekstedt	Hanna	2004	Stockholm	Ekonomiassistent	25
Hamrén-Johansson	Therése	2001	Stockholm	Löneadministratör	32
Hedberg	Sofia	1991	Stockholm	IT-ansvarig	38
Jönehall	Jonas	2001	Göteborg	Redovisningsansvarig	28
Kruse	Mikael	2000	Göteborg	Redovisningsansvarig	42
Lisén	Carine	2001	Stockholm	Ekonomiassistent	59
Nordin	Gunilla	1999	Stockholm	Redovisningsassistent	34
Sterner	Mats	1999	Stockholm	Ekonomichef	43
Sydner	Anja	2002	Stockholm	Redovisningsansvarig	51
Telby	Susanne	1996	Stockholm	Redovisningschef	44
Theblin	Åke	2001	Stockholm	Bolagsjurist	43
Virdeborn	Gunilla	2002	Stockholm	Redovisningsansvarig	44
Regionkontor Syd					
Berg	Kim	2001	Malmö	Förvaltningsassistent	35
Falkenström	Adam	2001	Malmö	Förvaltare	29
Johansson	Lars	1988	Malmö	Förvaltare	60
Lindnér	Eskil	1997	Malmö	Regionchef	45
Mosebach	Jenny	2001	Malmö	Förvaltare	32
Olsson	Bo	1985	Malmö	Fastighetstekniker	55
Persson	Per-Åke	1991	Malmö	Fastighetstekniker	61
Sjöstedt	Håkan	1998	Malmö	Förvaltningsassistent	54
Sjöstedt	Johan	2003	Malmö	Förvaltare	32
Stenberg	Kurth	1975	Malmö	Fastighetstekniker	57
Sörling	Fredrik	2004	Malmö	Förvaltare	32
Ternström	Gert	1990	Malmö	Förvaltningschef	42
Tomasson	Hanna	2004	Malmö	Förvaltningsass/Reception	26
Åkesson	Fredrik	2000	Malmö	Förvaltare	33
Regionkontor Väst					
Andersson	Bertil	2000	Göteborg	Förvaltare	50
Andersson	Kjell-Åke	1994	Göteborg	Backoffice	56
Askengren	Pia	2002	Trollhättan	Förvaltningsassistent	41
Broström	Sten	1998	Trollhättan	Förvaltare	50
Eliasson	Eva	2000	Göteborg	Förvaltningsass/Reception	33
Florén	Aili	1998	Göteborg	Förvaltningsassistent	50
Göthberg	Jonny	2001	Jönköping	Förvaltare	42
Hellqvist	Kerstin	2004	Göteborg	Förvaltare	47
Herngren	Lena	2004	Jönköping	Förvaltningsassistent	33
Ivarsson	Benny	1999	Göteborg	Regionchef	49
Lindström	Lars	1994	Göteborg	Fastighetsutvecklare	50
Ljungqvist	Ingrid	1991	Göteborg	Förvaltningsassistent	59
Selin	Kerstin	1998	Växjö	Förvaltningsassistent	49
Sjöberg	Anna	2000	Jönköping	Förvaltningsassistent	31

Efternamn	Förnamn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning	Ålder
Regionkontor Öst					
Allard	Andrea	2003	Stockholm	Transaktioner/Backoffice	27
Bergman	Kjell	2004	Stockholm	Förvaltningschef	42
Broman	Maléne	2001	Stockholm	Förvaltare	33
Broman	Stig	1998	Västerås	Förvaltningschef	52
Eckerbom	Nils	2001	Stockholm	Fastighetstekniker	54
Elfving	Ann-Sofie	2001	Stockholm	Receptionist	30
Hall	Lotta	1994	Karlstad	Förvaltningsassistent	61
Hedman	Per	2002	Stockholm	Teknisk chef	43
Jagetoft	Ulf	1995	Stockholm	Backoffice	60
Johansson	Henrik	2002	Stockholm	Fastighetstekniker	31
Johansson	Lena	1999	Västerås	Förvaltningsassistent	38
Karlsson	Reine	1994	Karlstad	Förvaltare	59
Kaur	Åke	1998	Stockholm	Regionchef	49
Larsson	Gunnar	1999	Stockholm	Förvaltare	47
Lind	Anita	1994	Karlstad	Förvaltare	44
Lönnborg	Göran	1998	Stockholm	Förvaltare	59
Müller	Susanne	2004	Finspång	Kvartersvärd	45
Olin	Sven	1998	Växjö	Förvaltare	55
Pettersson	Göran	1998	Falun	Fastighetsskötare	53
Sosa	Johan	1998	Stockholm	Förvaltare	30
Sundström	Mikael	2003	Västerås	Fastighetstekniker	37
Säfström	Dick	1998	Västerås	Förvaltare	49
Tolvers	Marianne	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent	40
Vallin	Johan	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent	32
Öiangen	Lisa	2001	Stockholm	Receptionist	29
Äldreboende					
Andersson	Kerstin	2001	Stockholm	Förvaltningsassistent	41
Frantz	Michael	2004	Stockholm	Förvaltningschef	49
Jenrik	Bernt	2004	Stockholm	Förvaltare	62
Johansson	Roger	2003	Stockholm	Ekonomichef	43
Linder	Göran	1998	Stockholm	Regionchef	36
Swedin	Ronny	2004	Stockholm	Förvaltare	60
Öhrn	Anders	2003	Norrköping	Förvaltare	58
Österlund	Annika	2002	Stockholm	Förvaltningsassistent	40

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrningsbar yta, kvm: Kontor	Industri/ lager	Äldre-boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta	Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad
Marknadsområde Öst															
Kontor															
Hållsta 6:13, 15, 18, 19	Eskilstuna	Eskilstuna	Hållsta	1972/1981	24 280	–	–	–	–	–	–	24 280	6 080	6 045	0
Norr 12:5	Gävle	Gävle	Nygatan 13	1978	10 327	1 330	–	4 190	–	–	–	15 847	11 299	13 009	13
Södertull 33:1	Gävle	Gävle	Södra Kungsgatan 59	1940/1960	6 564	852	–	3 675	–	–	–	12 578	7 982	9 208	13
Diametern 1	Huddinge	Huddinge	Dialoggatan 1	1978	43 410	232	–	–	–	–	–	43 642	36 836	42 344	13
Rektangeln 1	Huddinge	Huddinge	Månskärsvägen 9	1988	8 200	–	–	–	–	–	–	8 200	4 736	10 187	51
Mekanikern 23	Linköping	Linköping	Gamla Tanneforsv 17	1926/1986	12 020	1 966	–	–	–	–	–	13 986	6 510	8 910	29
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Sigtuna	Väringavägen 11	1965/1994	1 265	–	–	–	90	–	–	1 355	1 340	1 349	1
Sigtuna 2:227	Sigtuna	Sigtuna	Skolbacken 61	2001	1 629	–	–	–	–	–	–	1 629	3 107	3 075	0
Kansliet 1	Solna	Solna	Signalistgatan 9	1940/1994	2 000	–	–	–	–	–	–	2 000	3 317	3 317	0
Gunnebo 15	Stockholm	Stockholm	Salagatan 12, 42	1992	4 135	–	–	–	–	–	–	4 135	3 522	3 522	0
Göta Ark 18	Stockholm	Stockholm	Medborgarplatsen 21–25	1984	17 991	668	–	–	–	–	–	18 659	38 778	46 735	17
Rosteriet 5	Stockholm	Stockholm	Lövholmsvägen 9	1956	3 270	–	–	–	–	–	–	3 270	4 088	4 108	1
Stenskärven 8	Stockholm	Vinsta	Siktgatan 2	1980/1987	7 946	1 746	–	–	–	–	–	9 692	3 207	6 721	52
Sävjan 56:1	Uppsala	Sävja	Västgötaresan 60	1990	3 017	–	–	159	–	–	–	3 176	4 924	4 925	0
Årsta 78:1	Uppsala	Uppsala	Fyrislundsgatan 73	1982	2 922	–	–	–	–	–	–	2 922	2 149	2 530	15
Husby 4:25	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 4	1988	1 379	–	–	–	–	–	–	1 379	8	1 100	100
Husby 4:27	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 10	1988	926	4	–	–	–	–	–	930	726	1 196	37
Husby 4:28	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 8	1988	1 385	10	–	–	–	–	–	1 395	278	1 280	78
Husby 4:32	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 14	1992	2 699	–	–	–	–	–	–	2 699	2 484	2 281	–18
Runö 7:84	Österåker	Åkersberga	Sågvägen 2	1980	3 432	395	–	417	–	–	102	4 346	3 953	4 362	9
Äldreboende															
Jakobsberg 2:2719	Järfälla	Jakobsberg	Vibblabyvägen 97–99	2000	–	–	4 341	–	–	–	–	4 341	6 376	6 374	0
Jakobsberg 34:6	Järfälla	Jakobsberg	Snapphanevägen 22	1973/2002	–	–	3 528	–	–	–	–	3 528	5 909	5 887	0
Elefanten 6	Linköping	Linköping	Barnhemsgatan 4	1998	–	–	743	–	477	–	–	1 221	1 388	1 385	0
Lillgårdsskolan 11	Linköping	Linköping	Ridhusgatan 2a	1996	–	49	1 461	–	157	–	–	1 667	2 157	2 203	1
Valbyrån 5	Linköping	Linköping	Kärnavägen 3–11	1996	–	–	2 656	–	94	–	–	2 750	2 860	2 886	0
Mensättra 26:1	Nacka	Nacka	Orenövägen 5	1995	–	–	2 047	–	–	–	–	2 047	3 722	3 764	0
Diademet 3	Norrköping	Norrköping	Gamla Övägen 27	1993	–	–	3 625	–	–	–	–	3 625	3 692	3 691	0
Sandbyhov 5 & 30	Norrköping	Norrköping	Sandbyhovsgatan 21	1920–70/2000	9 629	30	15 354	2 736	–	–	–	27 749	28 651	28 422	0
Linet 1	Norrtälje	Norrtälje	Torpvägen 5a	1992	–	–	4 314	–	–	–	–	4 314	4 321	4 311	0
Sigtuna 2:164	Sigtuna	Sigtuna	Rektor Cullbergs väg 9	1943/1992	–	–	1 493	–	–	–	–	1 493	1 346	1 340	0
Hallen 4	Solna	Solna	Lövgatan 39	1990	320	–	5 511	–	–	–	–	5 831	7 806	7 979	0
Plommonträdet 5	Stockholm	Hägersten	Valborgsmässov 16	1964	78	20	6 675	–	724	–	–	7 497	8 442	8 398	0
Flyghöjden 2	Stockholm	Skarpnäck	Skarpnäcks Torg 1	2003	–	–	2 880	–	–	–	–	2 880	4 708	4 638	0
Tempelriddarorden 5	Stockholm	Skärholmen	Vita Liljans väg 53	1999	–	–	5 000	–	–	–	–	5 000	6 051	6 018	0
Glaven 10	Stockholm	Stockholm	Stadshagsvägen 5	1996	141	–	3 442	–	–	–	–	3 583	6 133	6 133	0
Kopparn 11	Stockholm	Stockholm	Erstagatan 32–34	1929/1995	57	–	3 085	144	–	–	–	3 286	4 832	4 841	0
Kulltorp 3	Stockholm	Stockholm	Tantogatan 19–25	1966/1997	–	–	5 098	–	–	–	–	5 098	8 498	8 482	0
Sjöstöveln 3	Stockholm	Stockholm	Folkparksvägen 156	1977/1997	325	–	7 445	–	–	–	–	7 770	9 708	9 815	0
Träbron 1	Stockholm	Stockholm	Vantörsvägen 216	1967/2000	13 667	–	3 208	–	–	–	5	16 880	20 082	20 048	0
Blåvalen 1	Södertälje	Södertälje	Tallhöjdsvägen 1–3	1927/1986	–	–	7 178	–	–	–	–	7 178	8 893	8 885	0
Sågverket 2	Södertälje	Södertälje	Korpuddsvägen 1–11	1985/1989	8 113	–	–	–	–	–	–	8 113	8 239	8 134	0
Bylegård 37	Täby	Täby	Jarlabankes väg 48	1903/1993	–	–	1 957	–	–	–	–	1 957	3 276	3 180	0
Dragarbrunn 9:4	Uppsala	Uppsala	S:t Olofsgatan 44b	2000	–	–	4 020	–	–	–	–	4 020	5 856	5 856	0
Kvarngärdet 14:5	Uppsala	Uppsala	Torkelsgatan 42	2000	–	–	3 585	–	–	–	–	3 585	5 352	5 351	0
Luthagen 81:1	Uppsala	Uppsala	Norrlandsgatan 2	2001	–	–	1 370	–	–	–	–	1 370	2 372	2 366	0
Rickomberga 9:14	Uppsala	Uppsala	Geijersgatan 61	2001	–	–	3 200	–	–	–	–	3 200	5 521	5 522	0
Rickeby 1:97	Vallentuna	Vallentuna	Stendösvägen 5	2003	–	–	2 950	–	–	–	–	2 950	4 510	4 541	0
Vallentuna-Ekeby 2:275	Vallentuna	Vallentuna	Ekebyvägen 40	1992	–	–	2 936	–	–	–	–	2 936	3 142	3 121	0
Tuna 3:30, 3:182	Österåker	Åkersberga	Österskärsvägen 3	1994	–	–	1 394	–	5 028	–	–	6 422	7 339	7 461	1
Industri/lager															
Hantverkaren 1	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 4–6	1974	2 915	6 758	–	–	–	–	–	9 727	4 975	5 348	3
Segersby 1	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsväg 10	1976	–	12 019	–	–	–	–	–	12 019	6 893	6 893	0
Hemsta 9:6	Gävle	Gävle	Rynningsgatan 2	1984/1997	–	3 500	–	–	–	–	–	3 500	2 880	2 880	0
Sörby Urfjäll 36:3	Gävle	Gävle	Utmarksvägen 13	1979/1995	–	11 833	–	–	–	–	–	11 833	3 219	5 166	7
Jakobsberg 22:14	Järfälla	Järfälla	Brantvägen 2	1962/1997	–	2 650	–	–	–	–	–	2 650	1 986	1 987	0
Veddesta 2:39	Järfälla	Järfälla	Bruttovägen 4	1972	1 851	1 698	–	–	–	–	–	3 549	2 043	2 039	0
Generalen 7	Linköping	Linköping	Generalsgatan 4	1959/1976	2 087	2 964	–	–	–	–	–	5 051	2 416	2 669	9
Rosersberg 11:37	Sigtuna	Rosersberg	Tallbacksgatan 13	1989/1999	–	11 394	–	–	–	–	–	11 394	8 617	8 753	0
Magasinet 1	Södertälje	Järna	Tuna Industriväg 35	1970	–	21 375	–	–	–	–	–	21 375	6 885	6 830	0
Isbrytaren 1	Södertälje	Södertälje	Hansavägen 6, 8, 10	1970	–	17 222	–	–	–	–	–	17 222	6 596	6 596	0
Kryssaren 8	Södertälje	Södertälje	Hansavägen 5–7, 11	1942	1 605	27 569	–	–	–	–	–	29 174	8 684	8 825	2
Viby 19:13	Upplands-Bro	Kungsängen	Energivägen 3	1981	–	2 080	–	–	–	–	–	2 080	727	1 011	0
Affär															
Norr 30:4	Gävle	Gävle	N:a Slottsgatan 5	1965	2 448	60	–	1 367	–	–	–	3 875	4 732	4 968	5
Midas 5 Brf	Stockholm	Stockholm	Mälartorget 15	1929/1979	–	420	–	766	–	–	–	1 186	2 644	2 549	0
Fjärdingen 35:1	Uppsala	Uppsala	S:t Eriks Torg 8	1929/1983	–	–	–	1 887	–	–	–	1 887	3 204	4 323	0
Övrigt															
Husby 4:23	Österåker	Åkersberga	Svinningevägen 15, 17	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Marknadsområde Syd															
Kontor															
Släggan 9 & 10	Bromölla	Bromölla	Segervägen 2–4	1960	2 217	658	–	–	–	–	–	2 875	80	888	91
Apoteket 2	Eksjö	Eksjö	Nybrogatan 4	1929/1963	797	–	–	206	749	–	–	1 752	1 189	1 355	12
Läkaren 1	Eksjö	Mariannelund	Torget	1960	616	–	–	114	–	–	–	730	440	491	10
Klövern 1	Emmaboda	Emmaboda	Nygatan 16	1990	419	–	–	–	354	–	–	773	575	627	6
Ölmestad 19:2	Gislaved	Reftele	Storgatan 52	1980	354	–	–	–	163	–	–	517	397	399	0
Hillerstorp 4:18	Gnosjö	Hillerstorp	Storgatan 5	1976	266	–	–	–	–	–	–	266	390	390	0
Kavalleristen 11	Helsingborg	Berga	Bergavägen 1a	1989	2 154	30	–	–	–	–	–	2 184	1 875	1 902	1
Danmark 29	Helsingborg	Helsingborg	Södergatan 39	1972	8 210	242	–	742	1 912	–	–	11 106	11 446	11 633	2
Springposten 3	Helsingborg	Helsingborg	Springpostgränden 3	1910/1990	2 127	–	–	–	–	–	–	2 127	1 329	2 000	33
Terminalen 1	Helsingborg	Helsingborg	Järnvägsgatan 10–12	1991	16 524	140	–	2 892	–	–	116	19 672	42 051	44 641	6
Arkitekten 3	Hultsfred	Hultsfred	Bryggerigatan 7	1982	290	–	–	87	–	–	–	377	338	338	0

					Uthyrningsbar yta, kvm										
Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Kontor	Industri/ lager	Äldre-boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta	Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad, %
Hägelåkra 3:48	Hultsfred	Målilla	Vetlandavägen 2a	1967	190	–	–	–	–	–	–	190	–	130	100
Mörlunda 1:103	Hultsfred	Mörlunda	Stationsvägen 1	1967	230	–	–	97	268	–	–	595	333	361	0
Mården 7	Hässleholm	Hässleholm	Första Avenyn 14a–d	1972/2001	4 534	140	–	1 356	–	–	–	6 030	6 274	7 564	15
Åldermannen 24	Kalmar	Kalmar	Storgatan 25	1970	4 300	–	–	227	–	–	–	4 527	5 211	5 211	0
Vega 21	Lessebo	Hovmanstorp	Centralplan	1960	233	–	–	135	–	–	–	368	296	296	0
Företaget 8	Lund	Lund	Företagsvägen 28	1984	2 193	–	–	–	–	–	–	2 193	1 800	2 385	24
Verkstaden 5	Lund	Lund	Annedalsvägen 7	1973/1989	5 268	1 725	–	–	–	–	–	6 993	6 582	7 034	4
Armringen 2	Malmö	Fosie	Agnesfridsvägen 190	1975	987	1 314	–	2 566	–	–	–	4 867	2 939	3 069	0
Gullriset 4	Malmö	Hindby	Monicavägen 18–22	1945	648	–	–	–	–	–	–	648	630	630	0
Brudbuketten 10	Malmö	Malmö	Russgatan 6	1988/1997	750	–	–	–	–	–	–	750	638	638	0
Brudbuketten 11	Malmö	Malmö	Russgatan 8	1988	1 291	53	–	–	–	–	–	1 344	669	919	18
Brudbuketten 13	Malmö	Malmö	Derbyvägen 20	1988	1 056	–	–	–	–	–	–	1 056	1 139	1 139	0
Brännaren 8	Malmö	Malmö	Agneslundsvägen 14	1947	5 375	20	–	–	–	–	–	5 395	5 208	5 783	9
Cementen 4	Malmö	Malmö	Barlastgatan 2	1982	1 673	1 414	–	650	–	–	–	3 737	1 728	2 032	16
Claus Mortensen 29	Malmö	Malmö	Baltzarsgatan 41a	1950	4 580	240	–	1 683	–	–	–	6 503	6 478	9 682	24
Davida 15	Malmö	Malmö	Amiralsgatan 13a	1990	11 101	114	–	340	–	–	1	11 556	17 215	18 835	9
Druvan 1	Malmö	Malmö	Engelbrektsgatan 7	1900	2 311	26	–	445	–	–	–	2 782	3 420	3 754	9
Flygledaren 1	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 14	1988	916	–	–	–	–	–	–	916	1 079	1 155	7
Fältsippan 8	Malmö	Malmö	Rimfrostgatan 1	1986/2000	3 625	–	–	–	–	–	–	3 625	5 346	5 346	0
Grönsakshandlaren 5	Malmö	Malmö	Jägersrovägen 80	1989–1991	3 003	–	–	–	–	–	–	3 003	3 124	3 125	0
Kamelen 14	Malmö	Malmö	Storgatan 43	1934	13 500	–	–	–	–	–	–	13 500	16 314	16 314	0
Kullen 5	Malmö	Malmö	Sturkögatan 5	1962/1981	4 870	–	–	–	–	–	–	4 870	6 533	6 533	0
Laxen 23	Malmö	Malmö	Brogatan 5–7	1971	6 762	61	–	625	–	–	–	7 448	6 684	9 516	23
Nejlikebuketten 6	Malmö	Malmö	Derbyvägen 4	1987	1 765	–	–	–	–	–	–	1 765	1 738	1 751	0
Oscar 16	Malmö	Malmö	Södergatan 3	1907	1 538	217	–	564	–	–	–	2 319	3 337	4 141	16
Piledal 27	Malmö	Malmö	Klågerupsvägen 259	1963/1978	362	–	–	–	–	–	–	362	644	644	0
Revolversvarvaren 12	Malmö	Malmö	Jägershillgatan 18	1987	9 698	–	–	–	–	–	–	9 698	10 039	11 295	6
Rosenbuketten 4	Malmö	Malmö	Höjagatan 1	1987/1990	4 322	–	–	–	–	–	–	5 420	3 378	6 109	45
Stjärnan 10	Malmö	Malmö	Engelbrektsgatan 6	1990	901	–	–	–	–	–	–	901	1 455	1 483	0
Svavlet 4	Malmö	Malmö	Emilstorpsgatan 24	1975	1 205	–	–	–	–	–	–	1 205	1 392	1 446	4
Söderhavet 5	Malmö	Malmö	Elbegatan 5	1992	1 472	120	–	–	–	–	–	1 592	1 970	1 970	0
Söderhavet 6	Malmö	Malmö	Elbegatan 7	1938/1998	1 406	–	–	–	–	–	–	1 406	1 985	1 985	0
Söderport 7	Malmö	Malmö	Gustav Adolfs Torg 43	1885	927	–	–	558	556	–	–	2 041	2 263	3 330	24
Söderport 8	Malmö	Malmö	Per Weijersgatan 4	1700	1 455	–	–	325	–	–	–	1 780	1 843	2 437	24
Söderport 9	Malmö	Malmö	Gustav Adolfs Torg 47	1910	1 697	6	–	397	–	–	–	2 100	2 829	2 962	17
Torshammaren 11	Malmö	Malmö	Hornyxegatan 6	1984	647	–	–	–	–	–	–	647	784	784	0
Vildanden 8	Malmö	Malmö	Geijersgatan 4–8	1967/1990/1993	8 529	32	–	–	–	–	–	8 561	7 796	8 200	4
Vildanden 9	Malmö	Malmö	Geijersgatan 2a–b	1990	5 439	–	–	325	–	–	–	5 764	5 423	6 565	16
von Conow 51	Malmö	Malmö	Kalendegatan 4	1884	1 518	–	–	411	–	–	–	1 929	2 492	2 745	4
von Conow 54	Malmö	Malmö	Baltzarsgatan 31	1965	13 301	965	–	3 936	2 582	–	25	20 809	28 511	32 424	9
Dadeln 23	Malmö	Sorgenfri	Bertrandsgatan 3	1920	2 299	1 181	–	–	–	–	–	3 480	2 078	2 433	15
Venus 16	Nybro	Nybro	Nya Stationsgatan 2–16	1929/1955	2 473	–	–	861	493	–	–	3 827	2 811	3 005	6
Banken 3	Nässjö	Nässjö	Nygatan 3	1970	3 370	–	–	515	415	–	–	4 300	3 449	3 590	4
Holje 6:191	Olofström	Olofström	Bredgatan 20	1958	1 103	–	–	250	420	–	–	1 773	1 379	1 451	5
Malghult 2:305	Oskarshamn	Kristdala	Vallgatan 2	1967	415	–	–	–	–	–	–	415	275	275	0
Lejonet 15	Oskarshamn	Oskarshamn	Flanaden 8	1967	4 055	83	–	–	–	–	1	4 139	3 345	3 615	4
Lejonet 16	Oskarshamn	Oskarshamn	Flanaden 12	1969	1 409	–	–	1 002	–	–	–	2 411	2 441	2 602	6
Älvehult 1:195	Oskarshamn	Påskallavik	Kustvägen 53–55	1963	190	–	–	–	–	–	–	190	169	169	0
Sturup 1:160	Svedala	Svedala	Västerg, Sturupsflygplats	1972	1 991	–	–	–	–	–	–	1 991	892	1 311	24
Kräftan 7	Sävsjö	Sävsjö	Storgatan 1	1939/1972	1 483	–	–	98	743	–	–	2 324	1 556	1 740	6
Vrigstad 3:12	Sävsjö	Vrigstad	Jönköpingsvägen 2, 4	1929/1960	832	–	–	–	385	–	–	1 217	746	743	1
Örjan 19	Tingsryd	Tingsryd	Dackegatan 18	1971/1989	1 829	–	–	439	986	–	–	3 254	2 676	2 694	1
Oden 11	Tranås	Tranås	Nygatan 14	1979	2 795	–	–	–	318	–	–	3 113	1 952	2 338	16
Herkules 34	Trelleborg	Trelleborg	C B Friisgatan 4	1970	4 041	30	–	–	341	–	–	4 412	3 734	4 211	11
Lenhovda 5:27	Uppvidinge	Lenhovda	Storgatan 30	1973	240	–	–	–	–	–	–	240	230	230	0
Rådhuset 7	Uppvidinge	Åseda	Olofsgatan 6	1966	298	–	–	–	–	–	–	298	285	285	0
Gästgivaren 2	Vaggeryd	Skillingaryd	Storgatan 6	1953	811	–	–	–	251	–	–	1 062	915	916	0
Kärnan 4	Vaggeryd	Vaggeryd	Järnvägsgatan 1	1974	833	–	–	–	–	–	–	833	691	691	0
Broby 52:2	Vetlanda	Landsbro	Sävsjöv 3, 5	1950/1966	396	–	–	105	372	–	–	873	499	543	3
Bredaryd 10:4	Värnamo	Bredaryd	Storgatan 14	1964	155	–	–	245	189	–	–	589	302	338	11
Elefanten 1	Växjö	Växjö	Rådjursvägen 2	1975	1 439	904	–	638	–	–	–	2 981	1 685	1 842	9
Nunnan 7	Växjö	Växjö	Bäckgatan 17	1979	7 049	223	–	4 167	150	–	–	11 589	11 082	12 730	13
Äldreboende															
Norra Sjukhuset 1	Lund	Lund	Norra Gränsvägen 1	1975/1991	656	–	6 427	–	–	–	–	7 083	6 512	6 621	0
Koljan 10	Malmö	Limhamn	Tegnérgatan 68	1995	–	–	178	–	–	–	–	178	348	348	0
Nattskärran 7	Malmö	Limhamn	Järnvägsgatan 29	1993	–	–	959	–	–	–	–	959	992	1 241	20
Slätvaren 40 & 51	Malmö	Limhamn	Sarvgränd 2c	1910/1998	–	–	225	–	–	–	–	225	362	362	0
Sädesärlan 6	Malmö	Limhamn	Linnégatan 18	1929/60/2000	236	–	–	153	–	–	–	389	359	359	0
Anten 3	Malmö	Malmö	Eddagatan 1	1989	–	–	3 040	–	–	–	–	3 040	3 448	3 420	0
Bardisanen 14	Malmö	Malmö	Norra Bulltoftav 61–63	1993	–	–	411	–	–	–	–	411	752	752	0
Cykeln 12	Malmö	Malmö	Palmgatan 17	2000	–	–	1 490	–	–	–	–	1 490	1 732	1 732	0
Idrotten 12	Malmö	Malmö	Hasselgatan 24	1993	–	–	270	–	–	–	–	270	204	204	0
Limhamn 152:371	Malmö	Malmö	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Nicktisteln 2	Malmö	Malmö	Ernst Jakobssons g 7	1993	–	–	1 125	–	–	–	–	1 125	1 377	1 377	0
Rosenbuketten 8	Malmö	Malmö	Höjagatan 21	1989/1997	–	–	733	–	–	–	–	733	1 185	1 185	0
Storskarven 9	Malmö	Malmö	Brunandavägen 32	1993	–	–	221	–	–	–	–	221	278	278	0
Storskarven 12	Malmö	Malmö	Norra vägen 7	1998	–	–	950	–	–	–	–	950	1 315	1 310	0
Storskarven 13	Malmö	Malmö	Norra vägen 1–5	1996	–	–	1 157	–	–	–	–	1 157	1 465	1 400	0
Sånekulla 16	Malmö	Malmö	Limhamnsvägen 74	1990/1995	–	–	1 120	–	–	–	–	1 120	1 786	1 786	0
Torsten 12	Malmö	Malmö	Major Nilssonsgatan 13	1942	–	–	2 400	–	–	–	–	2 400	2 754	2 733	0
Tvåråkern 16	Malmö	Malmö	Marieholmsvägen 3	1996	–	–	336	–	–	–	–	336	454	454	0
Vannagården 2	Malmö	Malmö	Husie Kyrkoväg 1	1992	371	–	–	–	–	–	–	371	498	498	0
Solskiftet 1	Malmö	Oxie	Oshögavägen 2	1976	–	–	6 285	–	–	–	–	6 285	5 984	5 938	0
Stengodset 1	Malmö	Oxie	Stengodsvägen 4	1999	–	–	925	–	–	–	–	925	1 258	1 258	0

					Uthyrningsbar yta, kvm										
Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Kontor	Industri/ lager	Äldre-boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta	Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad
Industri/lager															
Tågarp 20:81	Burlöv	Arlöv	Lommavägen 39	1929/1984	–	26 515	–	–	–	–	–	26 515	8 679	8 793	1
Dolken 3	Helsingborg	Berga	Mörsaregatan 12	1985/1990	–	3 845	–	–	–	–	–	3 845	2 815	2 807	0
Asien 20	Helsingborg	Gåsebäck	Kvarnstensgatan 11	1989	1 778	770	–	–	–	–	–	2 548	1 118	1 965	43
Jupiter 12	Helsingborg	Ringstorp	Grenadjärgatan 8	1978	432	1 027	–	–	–	–	–	1 459	665	967	31
Ädelmetallen 14	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 5	1987	654	861	–	–	–	–	–	1 515	634	758	16
Övergången 8	Jönköping	Jönköping	Syrgasvägen 4	1950/1960	1 051	2 554	–	–	–	–	704	4 309	1 275	1 471	12
Överstycket 25	Jönköping	Jönköping	Maskingatan 2	1981	474	7 367	–	–	–	–	–	7 841	1 749	2 337	25
Strömma 1:1	Karlshamn	Karlshamn	Strömmavägen	1929/1950	5 082	12 070	–	–	–	–	312	17 464	6 553	8 319	18
Cementen 4	Kristianstad	Kristianstad	Industrigatan 11	1989/1991	–	1 194	–	–	–	–	–	1 194	470	470	0
Plattan 4	Kristianstad	Kristianstad	Isolatorvägen 5	1991	–	1 328	–	–	–	–	–	1 328	522	522	0
Ventilen 10	Kristianstad	Kristianstad	Mossvägen 6	1980	–	900	–	–	–	–	–	900	469	469	0
Kvartsen 6	Lund	Lund	Skiffervägen 25	1988	–	4 217	–	–	–	–	–	4 217	3 712	3 712	0
Oket 1	Lund	Lund	Odlarevägen 1	1991	126	3 365	–	–	–	–	–	3 491	1 547	2 388	32
Flygbasen 4	Malmö	Bulltofta	Höjdrodergatan 17	1989	1 431	250	–	–	–	–	–	1 681	1 223	1 223	0
Flintkärnan 2	Malmö	Fosie	Agnesfridsvägen 194	1972	437	4 104	–	184	–	–	–	4 725	2 300	2 702	12
Krukskärvan 11	Malmö	Fosie	Flintyxegatan 8a	1986	2 610	–	–	–	–	–	–	2 610	1 388	1 714	19
Hammaren 5	Malmö	Kirserberg	Södra Bulltorftav 17	1966	3 188	1 111	–	–	–	–	–	4 299	3 835	3 840	0
Böttö 5	Malmö	Malmö	Kosterögatan 5	1964/1993	3 830	7 613	–	–	–	–	–	11 443	6 290	6 989	7
Eggegrund 6	Malmö	Malmö	Hemsögatan 10	1983	241	7 673	–	–	–	–	–	7 914	4 092	4 237	3
Haken 6	Malmö	Malmö	Vinkelgatan 15	1970	–	8 620	–	–	–	–	–	8 620	2 874	3 278	0
Holmögadd 3	Malmö	Malmö	Bjurögatan 26	1969	–	11 482	–	–	–	–	–	11 482	4 692	4 692	0
Holmögadd 4	Malmö	Malmö	Bjurögatan 28	1969	–	14 165	–	–	–	–	–	14 165	6 481	6 481	0
Krukskärvan 3	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 10	1979	–	7 585	–	–	–	–	–	7 585	3 374	4 085	17
Lerkärlet 3	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 2	1984/1987	–	1 070	–	–	–	–	–	1 070	671	671	0
Sidorodret 3	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 2	1976/1987	–	1 057	–	–	–	–	–	1 057	515	515	0
Skjutstallslyckan 23	Malmö	Malmö	Lundavägen 56	1946	1 044	7 489	–	509	–	–	–	9 042	3 704	4 232	9
Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Cypressvägen 12	1970	–	3 905	–	–	–	–	–	3 905	2 977	1 872	20
Smörbollen 52	Malmö	Malmö	Pinjevägen 5	1977	–	2 629	–	–	–	–	–	2 629	926	1 181	22
Speditionen 1	Malmö	Malmö	Lodgatan 19–23	1992	728	4 282	–	–	–	–	–	5 010	2 482	2 749	4
Storbådan 2	Malmö	Malmö	Hemsögatan 22	1973	186	2 962	–	–	–	–	100	3 248	1 263	1 309	4
Storbådan 4	Malmö	Malmö	Hemsögatan 18	1973	–	2 590	–	–	–	–	–	2 590	1 254	1 254	0
Storbådan 5	Malmö	Malmö	Hemsögatan 14–16	1973	580	12 211	–	–	–	–	–	12 791	6 327	6 455	2
Svinbådan 4	Malmö	Malmö	Brännögatan 9	1961	50	1 501	–	–	–	–	–	1 551	388	812	52
Svinbådan 5	Malmö	Malmö	Tärnögatan 3	1963	–	2 639	–	–	–	–	–	2 639	952	1 042	9
Masugnen 22	Malmö	Sofielund	Annelundsgatan 59	1948	1 064	681	–	–	–	–	625	2 370	1 008	1 356	23
Sämjan 2	Malmö	Sofielund	Bokgatan 16–18	1929	6 927	2 492	–	–	–	–	–	9 419	3 326	4 687	24
Brännaren 3	Malmö	Sorgenfri	Industrigatan 13	1947	2 478	1 902	–	–	–	–	–	4 380	2 261	2 876	18
Affär															
Bokhandeln 2	Eksjö	Eksjö	Södra Storgatan 11	1929	–	–	–	809	683	–	–	1 492	975	1 072	6
Bjärred 14:11	Lomma	Bjärred	Vikingavägen 1	1971/1991	1 722	–	–	3 002	–	–	407	5 131	5 973	6 238	3
Köpmannen 2	Nybro	Nybro	Jutarnas Väg 1	1964	300	786	–	1 858	–	–	–	2 944	1 938	1 952	1
Köpmannen 3	Nybro	Nybro	Storgatan 2	1992	1 075	74	–	2 049	–	–	–	3 198	1 836	2 498	27
Lönnen 12	Nybro	Nybro	Salutorget 9	1975	690	72	–	5 429	–	–	–	6 191	3 548	3 915	2
Nederled 2:63	Värnamo	Kloster	Lindvägen 2	1934/1976	–	–	–	775	–	–	–	775	600	544	0
Ljungadal 5	Växjö	Växjö	Mörners Väg 112	1966/1971	–	–	–	3 082	–	–	–	3 082	1 397	1 516	0
Ljungdahl 2	Växjö	Växjö	Ljungadalsgatan 6	1966/1978	528	–	–	2 126	–	–	–	2 654	2 327	2 458	5
Övrigt															
Gårö 1:541	Gnosjö	Gnosjö	Gårö	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Flahult 2:348	Jönköping	Jönköping	Örnabergsvägen 13	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Hamnen 22:2	Malmö	Malmö	Jörgen Kocksgatan 3	1952/1964	3 033	643	–	–	–	4 361	–	8 037	5 069	7 003	27
Krukskärvan 6	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 6	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Apollo 6	Nybro	Nybro	Storg 5	1955	474	–	–	251	731	–	–	1 456	1 037	1 064	0
Malmbäck 2:118, 115	Nässjö	Nässjö	Ågatan 7	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Sjöafall 1:85, 1:80	Nässjö	Nässjö	Cirkelvägen 30	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Ljungsåsa 16:7	Växjö	Lammhult	Köpmannagatan 5	1969	337	–	–	–	419	–	–	756	481	531	6
Marknadsområde Väst															
Kontor															
Prästgård 1:349	Färgelanda	Färgelanda	Centrumvägen 6	1977	286	–	–	–	–	–	–	286	268	268	0
Angered 100:1	Göteborg	Göteborg	Rävebergsvägen	1982/1989	26 126	–	–	–	–	–	–	26 126	20 494	20 493	0
Bagaregården 16:9	Göteborg	Göteborg	Byfogdegatan 6	1949/1977	3 996	–	–	–	–	–	–	3 996	3 736	3 768	1
Gamlestaden 2:5	Göteborg	Göteborg	Artillerigatan 17	1910-talet	23 498	699	–	90	–	–	108	24 395	18 186	20 516	11
Gamlestaden 2:8	Göteborg	Göteborg	Rullaregatan 7	1929/1966	20 882	–	–	–	–	–	–	20 882	16 682	16 682	0
Landvetter 4:36	Härryda	Härryda	Brattåsvägen 5–8	1978/1988	2 020	386	–	1 098	–	–	–	3 504	3 976	3 834	0
Landvetter 4:37	Härryda	Härryda	Brattåsvägen 14	1977/1999	430	–	–	268	563	–	–	1 261	1 433	1 520	2
Kindbogården 1:111	Härryda	Mölnlycke	Metallvägen 5	1985	2 983	196	–	–	–	–	–	3 179	1 755	1 755	0
Södra Hamnen 13:3	Lysekil	Lysekil	Rosviksgatan 5	1959/1983	1 201	–	–	–	658	–	–	1 859	1 754	1 857	6
Köpmannen 15, 16	Mark	Kinna	Boråsvägen 32	1943/1968	732	–	–	324	206	–	–	1 262	1 043	1 049	0
Mekanikern 1	Mark	Kinna	Boråsvägen 50	1957/1975	2 150	–	–	164	–	–	–	2 314	1 811	1 811	0
Krokstad Sandåker 1:46	Munkedal	Hedekas	Centrum	1973	309	–	–	118	288	–	–	715	339	401	11
Vässje 1:108	Munkedal	Hällevadsho	N Bohusvägen 2a	1975	230	–	–	128	–	–	–	358	173	237	27
Annestorp 24:4	Mölndal	Mölndal	Almåsgången 5	1974/1991	2 506	–	–	325	–	–	–	2 831	2 523	3 040	0
Lindome 2:43	Mölndal	Mölndal	Almåsgången 1	1974	814	–	–	653	–	–	–	1 467	1 505	1 619	6
Snödroppen 2	Mölndal	Mölndal	Flöjelbergsgatan 1	1962/1967	28 749	48	–	–	–	–	–	28 797	29 928	30 380	1
Tulpanen 3	Mölndal	Mölndal	Bergfotsgatan 7, 9	1960	52 529	1 716	–	–	–	–	–	54 245	50 896	53 029	6
Munkeröd 1:61	Stenungsund	Stenungsund	Munkerödsvägen 4	1990	2 047	422	–	–	–	–	–	2 469	1 459	1 466	0
Ekoxen 2	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	1973	456	–	–	257	–	–	–	713	85	393	73
Barken 6	Uddevalla	Uddevalla	Junogatan 9	1990	3 558	–	–	–	–	–	–	3 558	2 342	2 627	10
Bastionen 28	Uddevalla	Uddevalla	Bastionesgatan 40	1960/1989	7 006	–	–	–	–	–	–	7 006	5 820	6 220	2
Solbacken 10	Uddevalla	Uddevalla	Silentzvägen 6	1990	1 790	–	–	–	–	–	–	1 790	1 617	1 975	16
Misteln 24	Vänersborg	Vänersborg	Drottninggatan 10	1929	3 081	–	–	–	–	–	–	3 081	2 477	2 877	14
Resedan 16	Vänersborg	Vänersborg	Kungsgatan 7	1965	1 136	90	–	1 189	–	–	–	2 415	1 772	1 992	11
Äldreobende															
Backa 866:836	Göteborg	Göteborg	S:t Jörgens väg 22	1956–62/1992–93	–	–	5 155	–	–	–	–	5 155	4 962	5 133	3
Heden 28:2	Göteborg	Göteborg	Berzeliigatan 11	1993	–	–	1 840	–	–	–	–	1 840	3 538	3 399	0
Krokslätt 147:2	Göteborg	Göteborg	Fridkullagatan 18g	1996	150	–	3 124	–	–	–	–	3 274	5 073	5 070	0

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrningsbar yta, kvm										
					Kontor	Industri/ lager	Äldre-boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta	Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad, %
Fiskebäck 8:7	Göteborg	Västra Frölunda	Hälleflundregatan 20	1999	–	–	6 444	–	1 341	–	–	7 785	8 223	8 298	1
Fiskebäck 8:8	Göteborg	Västra Frölunda	Hälleflundregatan 18	1976	1 719	–	–	–	–	–	–	1 719	1 210	1 237	0
Halmstad 10:35	Halmstad	Halmstad	–	2004	–	–	1 580	–	–	–	–	1 580	2 348	2 348	0
Fallström 14	Mölndal	Mölndal	Fallströmsgatan 1–5	1997	–	–	1 389	–	–	–	–	1 389	2 246	2 160	0
Industri/lager															
Strandbygget 1	Falkenberg	Falkenberg	Kvekatorpsvägen 26	1970	–	4 720	–	–	–	–	–	4 720	1 428	1 428	0
Gamlestaden 740:130	Göteborg	Göteborg	Gamlestadsvägen 8	1947/1985	–	3 151	–	–	–	–	–	3 151	2 385	2 385	0
Kärra 11:110	Göteborg	Göteborg	Ellesbovägen 101	1968	–	7 822	–	–	–	–	–	7 822	2 655	2 643	0
Sävenäs 170:9	Göteborg	Göteborg	Von Utfallsgatan 12	1929/1955	650	7 846	–	–	–	–	–	8 496	2 375	2 640	9
Försäljaren 9	Kungälv	Kungälv	Filaregatan 17–19	1974	288	7 900	–	337	–	–	–	8 525	4 058	4 237	3
Ulseröd 1:212	Lysekil	Lysekil	Lysekils Industrihotell	1975	–	9 456	–	–	–	–	–	9 456	1 994	2 464	19
Anisen 2	Mölndal	Mölndal	Johannefredsgatan 9	1991/1999	–	5 500	–	–	–	–	–	5 500	4 549	4 549	0
Gasmätaren 2	Mölndal	Mölndal	Argongatan 11	1982/1987	2 589	11 133	–	314	–	–	30	14 066	11 468	11 428	0
Lexby 11:14	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4	1956/1981	4 312	15 189	–	–	–	–	–	19 501	5 252	7 243	28
TanumRyland 3:6	Tanum	Tanum	Storemyrsvägen	1972/1987	–	19 016	–	–	–	–	–	19 016	8 474	8 474	0
Drivhjulet 3	Trollhättan	Trollhättan	Kardanvägen 65	1989	–	1 680	–	–	–	–	–	1 680	778	778	0
Hjulet 6	Trollhättan	Trollhättan	Kardanvägen 12b	1980/1984	–	–	–	1 710	–	–	–	1 710	913	934	0
Hörnstenen 5	Trollhättan	Trollhättan	Installatörsvägen 1–3	1978/1989	–	1 664	–	–	–	–	–	1 664	501	763	34
Kugghjulet 2	Trollhättan	Trollhättan	Kardanvägen 66	1991	–	1 500	–	–	–	–	–	1 500	420	636	0
Kuröd 4:86	Uddevalla	Uddevalla	Brunnemyrsvägen 4	1976/1990	–	5 290	–	–	–	–	–	5 290	767	2 392	57
Fregatten 21	Vänersborg	Vänersborg	Industrigatan 2	1945/1967	–	6 677	–	–	–	–	–	6 677	2 143	2 143	0
Affär															
Hindås 1:450	Härryda	Härryda	Hindås Stationsv 41–47	1978/1996	783	–	–	840	–	–	–	1 623	1 703	1 634	0
Floda 3:833	Lerum	Lerum	Rurik Holms väg 1	1960/1991	3 464	–	–	3 821	3 847	–	–	11 132	9 781	10 506	7
Annestorp 24:2	Mölndal	Mölndal	Almåsgången 2	1974/1987	–	19	–	3 443	–	–	–	3 462	2 800	2 831	0
Köpmannen 30	Tibro	Tibro	Centrumgatan 6	1973	580	24	–	1 491	–	–	–	2 095	480	1 197	60
Ekoxen 1	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	1970	1 119	160	–	2 278	–	–	–	3 557	2 254	2 709	17
Kuröds Tegar 2	Uddevalla	Uddevalla	Kurödsvägen 27	1978	–	–	–	1 878	–	–	–	1 878	698	700	0
Källeberg 7:18	Vänersborg	Brålanda	Storgatan 21	1965	386	–	–	660	–	–	–	1 046	370	473	20
Timjan 4	Vänersborg	Vänersborg	Edsgatan 18	1965	135	–	–	1 421	–	–	–	1 556	712	1 060	33
Övrigt															
Baggatomten 6:1	Härryda	Hindås	Hotellvägen	1937	–	–	–	–	–	4 079	–	4 079	9 910	3 895	0
Torreby 3:54	Munkedal	Munkedal	Torreby	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Köpmannen 26	Tibro	Tibro	Stora Torget 8	1986	1 034	147	–	742	1 346	–	–	3 268	2 537	2 649	4
Tranemo 1:29	Tranemo	Tranemo	Kvarngatan	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Ekoxen 3	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Ekoxen 4	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Marknadsområde Mellan															
Kontor															
Verdandi 9	Borlänge	Borlänge	Borganäsvägen 42–44	1929/1987	1 374	182	–	1 282	195	–	–	3 032	1 179	1 916	39
Smedjan 5	Forshaga	Forshaga	Tryckerigatan 7	1990	788	350	–	–	–	–	–	1 138	465	510	9
Sköllersta-Kärr 1:34	Hallsberg	Pålsboda	Köpmangatan 3	1978	635	230	–	–	–	–	–	865	333	374	6
Blåsten 4	Karlstad	Karlstad	Stormgatan 8	1975/1979	2 407	–	–	–	–	–	–	2 407	1 720	1 665	0
Brisen 4	Karlstad	Karlstad	Sunnanvindsgatan 8	1973	800	–	–	–	–	–	–	800	294	623	53
Fjädern 16	Karlstad	Karlstad	Bromsgatan 4	1991	2 920	334	–	1 202	–	–	–	4 456	2 966	2 974	0
Sågen 7	Karlstad	Karlstad	Lantvärnsgatan 12	1940/1975	1 834	1 910	–	–	–	–	–	3 744	1 120	1 601	30
Tången 15	Karlstad	Karlstad	Gjuterigatan 28	1991/1995	984	–	–	990	–	–	–	1 974	927	1 145	9
Svanen 17	Ludvika	Ludvika	Carlavägen 21	1988	2 653	363	–	–	–	–	–	3 015	2 301	2 427	3
Stranden 20:4	Mora	Mora	Hantverkaregatan 14	1989	2 479	–	–	–	–	–	–	2 479	1 844	1 880	2
Klas 11	Västerås	Västerås	Hantverkargatan 5	1955/1987	5 407	834	–	2 962	–	–	–	9 203	9 146	9 768	4
Klio 10	Västerås	Västerås	Norra Källgatan 17	1984/1998	2 540	77	–	178	–	–	–	2 795	2 726	2 785	2
Kryssen 3	Västerås	Västerås	Regattagatan 33–53	1929–1962	4 920	1 513	–	–	–	–	–	6 433	3 442	3 718	6
Äldreboende															
Hanen 4	Västerås	Västerås	Hagalidsvägen 2	1964/1996	–	–	2 740	–	–	–	–	2 740	3 886	3 672	0
Vedbo 61	Västerås	Västerås	Erikslundsg/H.torpsv 20	1977/1999	–	–	7 200	–	–	–	–	7 200	8 493	8 556	0
Industri/lager															
Smedjan 1	Forshaga	Forshaga	Framgårdsvägen 2	1973	303	508	–	–	–	–	–	811	597	597	0
Fjädern 14	Karlstad	Karlstad	Kolvgatan 1	1971	982	2 716	–	347	–	–	–	4 045	2 206	2 633	6
Kulingen 4	Karlstad	Karlstad	Östanvindsgatan 17	1976	–	8 425	–	450	–	–	–	8 875	1 514	2 165	30
Sågen 9	Karlstad	Karlstad	Lantvärnsgatan 8	1950/1973	1 093	1 462	–	–	–	–	–	2 555	811	858	5
Oxen 17	Kumla	Kumla	Västra Drottningg 38	–	–	6 645	–	–	–	–	–	6 645	1 321	1 321	0
Finnslätten 5	Västerås	Västerås	Terminalv Finnslätten	1959/1976–77	209	49 975	–	–	–	–	–	50 184	37 274	39 161	5
Kryssen 4	Västerås	Västerås	Regattagatan 7–31	1929–1963	1 442	11 566	–	215	–	–	–	13 223	5 331	6 317	2
Regattan 46	Västerås	Västerås	Regattagatan 8–28	1929–1964	751	11 795	–	115	–	–	–	12 661	5 897	6 153	1
Affär															
Bromsen 1, 13	Karlstad	Karlstad	Blockgatan 6	1967/1991	1 218	710	–	1 972	–	–	–	3 900	1 185	1 331	2
Gräsroten 1	Karlstad	Karlstad	Gräsdalsgatan 1	1987	–	–	–	4 961	–	–	–	4 961	2 165	2 152	0
Härden 3	Karlstad	Karlstad	Sågverksgatan 5	1952	–	519	–	501	–	–	–	1 020	543	553	0
Mercurius 15	Karlstad	Karlstad	Östra Torggatan 9	1992	1 469	–	–	4 438	1 111	–	–	7 018	7 983	8 633	1
Stolpen 6	Karlstad	Karlstad	Ventilgatan 1	1991	–	50	–	510	–	–	–	560	613	639	0
Övrigt															
Harneskmakaren 3 & 10	Arboga	Arboga	Järntorgsgatan 4	1953/1972	458	36	–	462	702	–	–	1 658	823	1 125	26
Mejeriet 17	Filipstad	Filipstad	Tingshusg 10b	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Mejeriet 18	Filipstad	Filipstad	Tingshusg 10a	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Energin 6	Västerås	Västerås	Omformargatan 22	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Marknadsområde Norr															
Kontor															
Gnistan 7	Bollnäs	Bollnäs	Långgatan 7	1972	1 160	–	–	888	–	–	–	2 048	1 477	1 490	10
Knuten 4	Härjedalen	Sveg	Fjällvägen 4	1991	350	–	–	285	298	–	–	933	556	762	27
Knuten 6	Härjedalen	Sveg	Kyrkogatan 20	1920	576	–	–	–	103	–	–	679	284	414	34

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrningsbar yta, kvm										
					Kontor	Industri/ lager	Äldre-boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta	Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad, %
Marknadsområde Öst															
Kontor															
Valpen 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan 68	1929	4 475	–	–	–	–	–	–	4 475	2 624	2 624	0
Viljan 2	Eskilstuna	Eskilstuna	Careliigatan 8	1976/1995	9 162	–	–	–	–	–	–	9 162	7 726	8 092	5
Växlaren 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Fristadstorget 10	1930	3 110	–	–	–	–	–	–	3 110	3 216	3 271	2
Järven 5	Norrköping	Norrköping	Bergslagsgatan 11	/2003	3 011	1 500	–	–	–	–	–	4 511	4 967	4 967	0
Valsverket 8–9	Stockholm	Bromma	Gjuterivägen 15	1947	1 485	525	–	520	–	–	–	2 530	1 175	1 702	31
Säteritaket 1	Stockholm	Hässelby	Maltesholmsv 88–90	1991	2 374	92	–	–	–	–	–	2 466	1 920	2 245	14
Roten 6	Sundsvall	Sundsvall	Tallrotsgatan 2	–	3 000	–	–	–	–	–	–	3 000	3 540	3 540	0
Kopparen 9	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 2	1960	1 110	983	–	241	–	–	–	2 334	1 518	1 518	0
Ösby 1:79	Värmdö	Gustavsberg	Skogsbovägen 21	1986/1990	2 691	–	–	–	–	–	–	2 691	2 349	2 382	1
Äldreboende															
Betaren 4	Finspång	Finspång	Profilvägen 8	1964/1993	–	–	1 991	–	–	–	–	1 991	1 384	1 384	0
Hårstorp 3:366	Finspång	Finspång	Hårstorpsvägen 13	1972/1990	–	–	2 880	–	–	–	–	2 880	3 499	2 979	0
Tegelbruket 3	Finspång	Finspång	Östermalmsvägen 55	2002	–	–	3 275	–	–	–	–	3 275	4 563	4 563	0
Östermalm 1:12	Finspång	Finspång	Södra Storängsv 50	1950	–	–	8 510	–	–	–	–	8 510	6 984	6 980	0
Brynäs 55:4	Gävle	Gävle	Tredje Tvärgatan 31	1970	–	–	6 490	–	–	–	–	6 490	4 118	4 118	0
Kristinelund 49:1	Gävle	Gävle	Solgårdsgatan 2	–	–	–	6 239	3 251	–	–	–	9 490	7 607	7 607	0
Kristinelund 49:2	Gävle	Gävle	Järvstavägen 20	1980	–	–	6 485	–	–	–	–	6 485	3 664	3 664	0
Strömsbro 4:2	Gävle	Gävle	Sanatorievägen 17	1910/2002	–	–	5 841	–	–	–	–	5 841	5 062	5 062	0
Södertull 13:13	Gävle	Gävle	Fleminggatan 11–17	/1999–2001	–	–	9 358	–	–	–	–	9 358	7 950	7 950	0
Södertull 13:14	Gävle	Gävle	Valongatan 3	1970/1996	–	–	659	–	–	–	–	659	578	621	7
Vallbacken 24:3	Gävle	Gävle	Vallbacksgatan 8	1970/1995	–	–	4 937	–	–	–	–	4 937	3 248	3 248	0
Varva 2:20	Gävle	Gävle	Norra Prästv 12a–b	1970/1992	–	–	5 563	–	–	–	–	5 563	3 777	3 777	0
Rösunda 36:41	Nacka	Nacka	Rösundavägen 2	–	–	–	5 078	–	–	–	–	5 078	4 404	4 404	0
Järven 6	Norrköping	Norrköping	Enebygatan 22	/2004	–	–	1 622	–	–	–	–	1 622	2 186	2 420	10
Konstantinopel 6	Norrköping	Norrköping	Skomakaregatan 11	2000	–	–	3 183	–	–	–	–	3 183	5 178	5 178	0
Industri/lager															
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16	2004	–	5 153	–	–	–	–	–	5 153	4 665	4 665	0
Glasberget 5	Linköping	Linköping	Roxtorpsgatan 13	1974, 1985, 1984	–	8 400	–	–	–	–	–	8 400	3 831	3 831	0
Elektronen 1	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 5	1957/1987	–	2 313	–	–	–	–	–	2 313	1 882	1 882	0
Elektronen 4	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 3a	1958/1992	–	3 793	–	–	–	–	–	3 793	3 056	3 398	10
Elementet 3	Sollentuna	Sollentuna	Bäckvägen 20	1963/1989	–	2 786	–	–	–	–	–	2 786	1 615	1 940	17
Domnarvet 40	Stockholm	Spånga	Gunnebogatan 34	1989	–	2 577	–	–	–	–	–	2 577	1 797	1 797	0
Bagaren 9	Tyresö	Tyresö	Radiovägen 7a	1984	–	2 220	–	–	–	–	–	2 220	1 433	1 433	0
Kopparen 8	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 4	/2001	–	3 847	–	–	–	–	–	3 847	4 383	4 383	0
Viby 19:53	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 30, 32	1992/1994	–	2 600	–	–	–	–	–	2 600	1 348	1 348	0
Viby 19:54	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 26, 28	1992	–	2 056	–	–	–	–	–	2 056	1 538	1 538	0
Ösby 1:32	Värmdö	Gustavsberg	Värmdögatan 3	1950	–	884	–	–	–	–	–	884	1 095	1 095	0
Affär															
Nollplanet 12	Eskilstuna	Eskilstuna	Mått Johanssons V 30	1990/1994	–	–	–	2 038	–	–	–	2 038	1 385	1 385	0
Valsverket 10	Stockholm	Bromma	Karlsbodavägen 2	1962/98, 1979/97	6 600	–	–	11 550	–	–	–	18 150	11 815	11 815	0
Vagnhallen 15	Stockholm	Vällingby	Jämtlandsgatan 153	1953	550	1 025	–	6 850	–	–	–	8 425	7 224	7 557	4
Övrigt															
Centrum 13:1	Enköping	Enköping	Kungsg 26/Källg 11	1977/1995	–	337	–	804	–	1 910	122	3 173	1 551	2 223	29
Hårstorp 3:110	Finspång	Finspång	Dunderbacksvägen 41	1974/1994–95	416	110	–	–	18 432	–	–	18 958	10 825	14 509	21
Marknadsområde Syd															
Äldreboende															
Arlöv 11:294	Burlöv	Arlöv	Arwidius Väg 50–66	1900/2000	–	–	8 578	–	–	–	–	8 578	12 671	12 671	0
Visby Pjäsen 12	Gotland	Visby	Pjäsgatan 12	2004	–	–	6 600	–	–	–	–	6 600	9 269	9 156	0
Industri/Lager															
Bränslet 7	Malmö	Malmö	Koksgatan 6–12	1972, 1976	–	19 897	–	–	–	–	–	19 897	6 140	6 140	0
Järnet 1	Malmö	Malmö	Spadegatan 1	1942, 1962	–	1 196	–	–	–	–	–	1 196	88	88	0
Stålet 2	Malmö	Malmö	Lodg 5, Spadeg 2	1937, 39, 43, 56, 63	–	14 600	–	–	–	–	–	14 600	2 167	2 167	0
Värmet 3	Malmö	Malmö	Koksgatan 14	1966, 1967	–	6 124	–	–	–	–	–	6 124	2 118	2 118	0
Marknadsområde Väst															
Äldreboende															
Näset 130:1	Göteborg	Västra Frölunda	Bjölavägen 1	2000	–	–	3 700	–	–	–	–	3 700	5 215	5 215	0
Fjällräven 15	Uddevalla	Uddevalla	Myråsvägen 6a–f	1972	–	–	4 148	–	–	–	–	4 148	3 496	3 496	0
Rosenhäll 1	Uddevalla	Uddevalla	Österled 2	1972	–	–	16 138	–	–	–	–	16 138	14 670	14 670	0
Industri/lager															
Backa 21:8	Göteborg	Hisings Backa	Exportgatan 19–21	1960/1997, 1972	–	16 908	–	–	–	–	–	16 908	4 914	4 914	0
Backa 96:2	Göteborg	Hisings Backa	Exportgatan 23	1983, 1986, 1990	–	6 634	–	–	–	–	–	6 634	1 659	1 659	0
Öret 6	Jönköping	Jönköping	Soldattorpsgatan 15	1963, 1969	–	10 447	–	–	–	–	–	10 447	2 309	2 309	0
Affär															
Angered 94:2	Göteborg	Angered	Angered Centrum	1978	20 815	1 447	–	17 547	–	–	12	39 821	40 865	41 390	1
Backa 171:2 & 866:279	Göteborg	Göteborg	Backavägen 3	1990	2 969	180	–	4 655	–	–	–	7 817	7 390	8 250	9
Övrigt															
Epidemisjukhuset 1	Uddevalla	Uddevalla	Hovslagaregatan 1	–	–	–	–	–	5 246	–	–	5 246	2 017	2 541	21

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre-boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Mellan															
Industri/lager															
Hammaren 8	Borlänge	Borlänge	Lustbergsvägen 6	1974/1995	–	4 165	–	–	–	–	–	4 165	948	948	0
Smedjan 3	Borlänge	Borlänge	Gesällgatan 1, 3	1960, 1963/1988	–	6 004	–	–	–	–	–	6 004	546	546	0
Övrigt															
Kontrollanten 15	Örebro	Örebro	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0
Marknadsområde Norr															
Äldreboende															
Roten 5	Sundsvall	Sundsvall	Tomtegränd 5a–c	1993	–	–	4 369	–	–	–	–	4 369	4 568	4 568	0
Sköle 1:117	Sundsvall	Sundsvall	Skölevägen 15	1983	–	–	6 006	–	–	–	–	6 006	5 702	5 702	0
Skörden 2	Sundsvall	Sundsvall	Axvägen 7–9	1975	–	–	8 026	–	–	–	–	8 026	6 041	6 041	0
Industri/lager															
Rävsund 1:338	Sundsvall	Kvissleby	Pionvägen 5	1974/95, 87, 90, 95/99	–	14 053	–	–	–	–	–	14 053	2 053	2 053	0
Affär															
Firman 2	Skellefteå	Skellefteå	–	2005	–	–	–	6 529	–	–	–	6 529	1 667	1 667	0
Varulagret 1	Skellefteå	Skellefteå	–	2005	–	–	–	2 595	–	–	–	2 595	763	763	0

Varför arbetar du på Kungsleden?
Kungsleden är ett aktivt fastighetsbolag med snabba beslutsvägar och härliga arbetskamrater. Vi har kul tillsammans.

Vad är viktigast i ditt jobb?
Att träffa företagare och presentera Kungsleden och förhandla till en deal som blir bra för alla. Målet är en nöjd kund och största möjliga avkastning för bolaget.

Vad tycker du utmärker Kungsledens sätt att arbeta?
Snabbheten och de enkla beslutsvägarna, men även det positiva arbetsklimatet. Snabbheten beror på vår affärsplan som i sin tur även gör att våra beslut är välgrundade.

Vad var roligast i ditt arbete 2004?
Att vi har gjort en rad goda fastighetsaffärer. Även uthyrningen har gått bra.

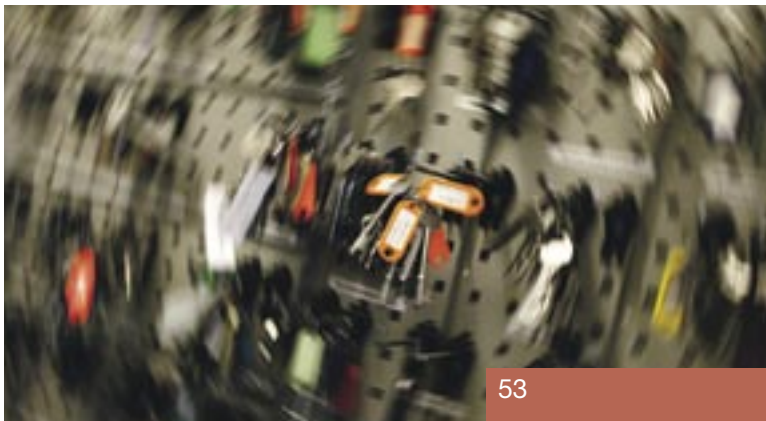
Vilken var den största förändringen i ditt jobb under 2004?
Jag kommer närmast från Drott och det är en stor förändring att komma till Kungsleden. Här är det ett högre tempo i köp och försäljningar. En annan skillnad är att vi istället för budget har våra affärsplaner som grund för vårt sätt att arbeta.

Vilken är din favoritbyggnad?
von Conow 54 som är en väldigt flexibel fastighet att jobba med, och där man kan skapa moderna lösningar för hyresgästen.

Adam Falkenström, 30 år, förvaltare på Region Syd.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrningsbar yta, kvm							
					Kontor	Industri/ lager	Äldre-boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta
Marknadsområde Öst												
Kontor												
Bulten 7	Danderyd	Danderyd	Rinkebyvägen 11	1992	1 169	454	–	216	–	–	–	1 839
Köpmannen 2	Finspång	Finspång	Bergslagsvägen 4	1929	950	–	–	470	531	–	–	1 951
Galjonen 1	Linköping	Linköping	Gillbergagatan 30	1975/1991	590	–	–	–	–	–	–	590
Domaren 1	Mjölby	Mjölby	Kungsvägen 54	1961	1 690	–	–	254	1 672	–	–	3 616
Bagaren 4	Motala	Motala	Bispmotalagatan 9	1972	3 195	–	–	182	–	–	–	3 377
Sicklaön 37:13	Nacka	Nacka	Finnbodavägen 13	1967	2 669	–	–	–	–	–	–	2 669
Sicklaön 37:45	Nacka	Nacka	Kvarnholmsvägen 52	1987	1 845	807	–	–	–	–	–	2 652
Märsta 24:18	Sigtuna	Sigtuna	Turbingatan 2	1990	1 895	–	–	–	–	–	–	1 895
Ritmallen 1	Sollentuna	Rotebro	Kung Hans väg 4, 12	1990	3 034	263	–	1 358	–	–	–	4 655
Centrum 13	Sollentuna	Sollentuna	Allfarvägen 1, 3	1986	3 610	291	–	755	–	–	–	4 656
Ekplantan 2	Sollentuna	Sollentuna	Djupdalsvägen 13–15	1988	4 388	8	–	–	–	–	–	4 396
Nattvakten 3	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsvägen 15–21	1990	4 440	174	–	430	–	–	–	5 044
Nattvakten 5	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsvägen 9	1988	1 352	–	–	–	–	–	–	1 352
Nattvakten 6	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsvägen 5, 7	1987	2 517	–	–	–	–	–	–	2 517
Nattvakten 7	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsvägen 1, 3	1985	1 157	–	–	–	–	–	–	1 157
Nattvakten 8	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsvägen 2, 4	1986	489	468	–	–	–	–	–	957
Nattvakten 9	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsvägen 6, 8	1986	1 244	–	–	–	–	–	–	1 244
Nattvakten 10	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsvägen 10, 12	1998	825	801	–	–	–	–	–	1 626
Träkolet 16	Sollentuna	Sollentuna	Tellusvägen 13	1982/1988	11 637	607	–	–	–	–	–	12 244
Albano 18	Stockholm	Stockholm	Björnnäsvägen 12	1964	2 000	–	–	–	–	–	–	2 000
Degeln 2	Täby	Täby	Nytorpsvägen 2a–34	1983	11 969	601	–	–	–	–	–	12 570
Stansen 1	Täby	Täby	Maskinvägen 1, 3	1979/1994	5 100	–	–	–	–	–	–	5 100
Industri/lager												
Ekhagen 4	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsväg 9	1989	–	3 428	–	–	–	–	–	3 428
Kumla Hage 7	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 5	–	–	1 950	–	–	–	–	–	1 950
Kumla Äng 2	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsväg 31	1988	–	1 420	–	–	–	–	–	1 420
Plinten 4	Norrköping	Norrköping	Malmgatan 35	1974/1991	5 450	–	–	–	–	–	–	5 450
Märsta 17:2	Sigtuna	Märsta	Maskingatan 8a	1974/1986	–	3 791	–	–	–	–	–	3 791
Reglaget 1	Sollentuna	Sollentuna	Bergkällavägen 24	1987/1990	573	2 549	–	180	–	–	–	3 302
Korsräven 1	Stockholm	Spånga	Arrendevägen 50	1969/1998	–	6 120	–	–	–	–	–	6 120
Albano 19	Stockholm	Stockholm	Björnnäsvägen 10	1944/1981	402	662	–	–	–	–	–	1 064
Albano 64	Stockholm	Stockholm	Roslagsvägen 54–56	1959	356	5 125	–	207	–	–	–	5 688
Mästaren 6	Södertälje	Södertälje	Hantverksvägen 14	1986	–	1 104	–	–	–	–	–	1 104
Affär												
Forbonden 4	Botkyrka	Botkyrka	Fittja Centrum, Fittjavägen 3	1972	5 059	1 253	–	4 445	–	–	–	10 757
S:t Ilian 9:1	Enköping	Enköping	Vårfrugatan 2	1961	1 556	–	–	1 811	–	–	–	3 367
Fogden 6	Täby	Täby	Fogdevägen 4	1987	4 037	1 541	–	4 299	–	–	149	10 026
Marknadsområde Syd												
Kontor												
Löttorp 1:16	Borgholm	Löttorp	Löttorpsvägen 57	1957	485	–	–	275	85	–	–	845
Delfinen 17	Helsingborg	Helsingborg	Kullagatan 31	1900/1984	6 743	–	–	–	–	–	–	6 743
Fiskaren 40	Helsingborg	Helsingborg	Kullagatan 41	1900/1984	–	–	–	886	841	–	–	1 727
Fiskaren 41	Helsingborg	Helsingborg	Drottninggatan 42–44	1900/1984	1 274	–	–	29	–	–	–	1 303
Kopparslagaren 6	Hässleholm	Hässleholm	Frykholmsgatan 4	1980	2 670	–	–	465	–	–	–	3 135
Vakteln 3, 23	Malmö	Limhamn	Tegnérgatan 39	1991	1 871	–	–	–	–	–	–	1 871
Gustav Adolf 12	Malmö	Malmö	Gustav Adolf Torg 6	1958	3 157	–	–	–	–	–	–	3 157
Lejonet 2	Malmö	Malmö	Lilla torg 1	1911	4 374	82	–	997	314	–	–	5 767
Vakteln 17	Malmö	Malmö	Järnvägsgatan 42–46	1930	2 560	–	–	–	–	–	–	2 560
Banken 14	Vetlanda	Vetlanda	Storgatan 2, 4	1929	2 107	–	–	486	1 484	–	–	4 076
Industri/lager												
Ädelmetallen 15	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 14	1988/1997	–	5 000	–	–	–	–	–	5 000
Pumpen 5	Kalmar	Kalmar	Grindängsvägen 2	1969	–	665	–	–	–	–	–	665
Gråsejen 1	Malmö	Limhamn	Prångaregatan 5	1960	1 932	433	–	–	–	–	–	2 365
Kupolen 2	Malmö	Limhamn	Krossverksgatan 7–17	1992	–	9 922	–	–	–	–	–	9 922
Bjurö 11	Malmö	Malmö	Bjurögatan 35	1970	–	5 836	–	–	–	–	–	5 836
Eggegrund 7	Malmö	Malmö	Hemsögatan 12	1968/1970	–	14 679	–	–	–	–	–	14 679
Holkyxan 8	Malmö	Malmö	Bronsyxegatan 13	1972/2002	–	4 625	–	–	–	–	–	4 625
Gravören 5	Växjö	Växjö	Verkstadsgatan 8	1969/1983	–	2 568	–	–	–	–	–	2 568
Affär												
Ryttaren 13	Hässleholm	Hässleholm	Första Avenyen 5	1972/1995	230	–	–	3 206	1 227	–	30	4 693
Vakten 1	Jönköping	Jönköping	Bataljonsgatan 4	1996	–	–	–	4 964	–	–	–	4 964
Forsheda 3:31	Värnamo	Värnamo	Brogatan 4	1984	205	–	–	449	–	–	–	654
Övrigt												
Bläsinge 5:232	Borgholm	Borgholm	Högby	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ryttaren 8	Hässleholm	Hässleholm	Godtemplaregatan 1	1972/1995	–	102	–	3 243	4 570	–	–	7 915
Påskbuketten 7	Malmö	Malmö	Hästvägen 4b	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gyllebo 1:288	Simrishamn	Simrishamn	Liavångsvägen 8	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Marknadsområde Väst												
Kontor												
Pomona 9	Borås	Borås	Allégatan 46	1962	2 486	–	–	–	799	–	–	3 285
Klockaren 11	Falköping	Falköping	Storgatan 7–9	1929	2 081	–	–	247	627	–	–	2 954
Staren 8	Mariestad	Mariestad	Nygatan 14	1957/1972	2 006	–	–	–	86	–	–	2 092
Fältskären 2	Skövde	Skövde	Södra Trängallen 1	1990	466	–	–	–	–	–	–	466
Vidar 1	Skövde	Skövde	Kungsgatan 18–22	1980	8 507	110	–	939	–	–	–	9 556
Advokaten 1	Töreboda	Töreboda	Norra Torggatan 7	1985	1 026	–	–	260	839	–	–	2 125

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrningsbar yta, kvm							
					Kontor	Industri/ lager	Äldre-boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta
Industri/lager												
Rud 51:14	Göteborg	Västra Frölunda	Klangärgsgatan 6a	1970/1990	–	4 463	–	–	–	–	–	4 463
Hylsan 3	Mariestad	Mariestad	Förrådsgatan 32	1980	–	4 210	–	–	–	–	–	4 210
Skövde 4:160	Skövde	Skövde	Mariestadsvägen 98–100	1976/1989	599	2 090	–	1 276	–	–	–	3 965
Stenung 16:6	Stenungsund	Stenungsund	Ängsvägen 7	1976/1983	1 695	1 720	–	–	–	–	–	3 415
Stolen 1	Tibro	Tibro	Fabriksgatan 4	1987	–	7 247	–	–	–	–	–	7 247
Kuröd 4:43	Uddevalla	Uddevalla	Brunnemyrsv 1/Klevåsv 4	1974/1999	–	1 600	–	–	–	–	–	1 600
Svanebergslyckan 4	Uddevalla	Uddevalla	Svensebergsvägen 4	1988	–	1 989	–	–	–	–	–	1 989
Tofta 10:18	Varberg	Varberg	Tångaberg 31	1968	625	2 283	–	–	–	–	–	2 908
Affär												
Rådmannen 1, 2, 3	Falköping	Falköping	Landbogatan 1–5	1973/1986	2 276	236	–	2 622	973	–	745	6 852
Hulebäck 1:520	Härryda	Härryda	Råda Torg 1–2	1970/1987	1 367	172	–	2 231	1 894	–	–	5 664
Hunden 3	Mariestad	Mariestad	Nya Torget 3	1988	333	65	–	3 139	–	–	–	3 537
Gullriset 2 och 3	Trollhättan	Trollhättan	Göteborgsvägen 31	1955	–	–	–	1 051	–	–	–	1 051
Övrigt												
Kroken 6	Alingsås	Alingsås	Sävelunds Industriområde	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Tummarp 1:66	Borås	Dalsjöfors	Storgatan 25	1952	210	–	–	259	568	–	–	1 037
Gästgivaren 8	Falköping	Falköping	Sankt Olofsgatan 5	1929	399	–	–	504	623	–	30	1 556
Gästgivaren 3	Lidköping	Lidköping	Gamla Stadens Torg 1	1929	155	–	–	–	–	4 120	–	4 275
Fritsla 7:7	Mark	Fritsla	Klevliden 12	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nösund 1:176	Orust	Orust	Jakträttsavtal	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lerdala 2:23	Skövde	Lerdala	Sjövägen 3a–b, 5a–b, 9a–b, 11	1992	–	–	–	–	1 880	–	–	1 880
Alfhem 11	Tidaholm	Tidaholm	Telefongatan 4	1960	268	–	–	192	594	–	–	1 054
Idun 5	Tidaholm	Tidaholm	Norra Kungsvägen 5	1984	784	–	–	267	1 402	–	–	2 453
Byggmästaren 5	Töreboda	Töreboda	Norra Torggatan 10, 12	1990	44	–	–	270	1 097	–	–	1 410
Plåtslagaren 9	Töreboda	Töreboda	Friggagatan 5, 7	1947/1992	–	–	–	–	1 849	–	–	1 849
Rönnen 11	Töreboda	Töreboda	St Bergsgatan 20a–b	1957	177	40	–	–	821	–	–	1 038
Sotaren 12	Töreboda	Töreboda	Vadsbogatan 10a–b, 12a–b	1990	–	–	–	–	972	–	–	972
Marknadsområde Mellan												
Kontor												
Frigga 7	Borlänge	Borlänge	Målaregatan 1	1983	2 197	9	–	1 276	–	–	–	3 482
Rolf 2	Borlänge	Borlänge	Borganäs 43/Sveagatan 14	1970	5 626	112	–	964	–	–	–	6 702
Sigrid 11	Borlänge	Borlänge	Wallingatan 25	1971	2 519	–	–	–	–	–	–	2 519
Hagfors 2:174	Hagfors	Hagfors	Uddeholmsvägen, Stationshus	1929/1950	826	58	–	67	–	–	–	950
Väktaren 7	Karlstad	Karlstad	Västra Kyrkogatan 1	1929/1971	5 811	–	–	–	212	–	10	6 033
Östsura 2:76	Surahammar	Surahammar	Köpmangatan 16	1933/1990	388	–	–	–	182	–	–	570
Talby 2:75	Örebro	Odensbacken	Örebrovägen 11	1984	360	–	–	–	–	–	–	360
Industri/lager												
Långtradaren 4	Borlänge	Borlänge	Godsvägen 11	1970/1990	–	1 599	–	–	–	–	–	1 599
Hällabrottet 2:4, 9	Kumla	Kumla	Yxhultsvägen 16	1939	–	5 169	–	–	–	–	–	5 169
Kontrollanten 11	Örebro	Örebro	Skomaskinsgatan 2	1965	–	9 283	–	–	–	–	–	9 283
Affär												
Kyrkåkern 8	Borlänge	Borlänge	Häradsvägen 20	1920/1977	–	820	–	1 172	239	–	–	2 231
Östra Via 1:62	Örebro	Vintrosa	Skolgatan 4	1950/1985	170	70	–	1 403	130	–	–	1 773
Övrigt												
Drillsnäppan 2	Kristinehamn	Kristinehamn	Södra Ringvägen 11	1990	901	65	–	143	1 312	–	–	2 421
Gasten 1	Västerås	Västerås	Regattagatan	1929–1960	–	–	–	–	–	–	–	–
Gasten 2	Västerås	Västerås	Björnövägen 20	1929–1961	–	–	–	–	40	–	–	40
Kontrollanten 15	Örebro	Örebro	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Marknadsområde Norr												
Kontor												
Rösta 13:1	Nordanstig	Harmånger	Strömbruksvägen 2	1962	306	–	–	59	–	–	–	365
Nordanbro 2:83	Nordanstig	Hassela	Nordanbrovägen 2	1991	558	–	–	–	–	–	–	558
Rostbrännaren 4	Sandviken	Sandviken	Hyttgatan 21	1963/1988	1 551	–	–	–	–	–	–	1 551
Industri/lager												
Likriktaren 2	Kiruna	Kiruna	Ställverksvägen 7	1990	–	1 053	–	–	–	–	–	1 053
Skorpionen 8	Luleå	Luleå	Midgårdsvägen 10	1964	–	2 644	–	–	–	–	–	2 644
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Sundsvall	Förmansvägen 20	1978	–	6 555	–	–	–	–	–	6 555
Spänningen 5	Umeå	Umeå	Förrådsvägen 23	1975	–	1 686	–	–	–	–	–	1 686
Trucken	Östersund	Östersund	Chaufförvägen 17	1965/1977	–	1 860	–	–	–	–	–	1 860
Affär												
Rostbrännaren 6	Sandviken	Sandviken	Hyttgatan 19	1966/1988	272	–	–	1 129	1 010	–	–	2 411



Intjäningskapacitet, per balansdagen avyttrade fastigheter ingår ej och senast vid samma tidpunkt förvärvade fastigheter ingår som om de ägts i 12 månader. Beräkningen baseras på följande övriga förutsättningar:

- Fastigheter där 12 månader har förlöpt sedan tillträdesdagen ingår med utfallet för de senaste 12 månaderna.
- För fastigheter där mer än 6 månader men mindre än 12 månader har förlöpt sedan tillträdesdagen räknas utfallet om så att det motsvarar 12 månader.
- Fastigheter med mindre än 6 månaders utfall sedan tillträdesdagen ingår med data från förvärvskalkyl.

Fastighetstermer

Direktavkastning, driftsöverskott i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheterna. Direktavkastning för intjäningskapaciteten beräknas dock som intjäningskapaciteten i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång. Se även direktavkastning för aktien.

Driftnetto, hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Driftsöverskott, hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, hyresintäkter, hyresrabatter samt hyresförluster i förhållande till hyresvärde.

Ekonomisk vakansgrad, bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

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 minus övriga intäkter.

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 periodens utgång.

Ytmässig vakansgrad, vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens 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.

Belåningsgrad, räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Betavärde, aktiens samvariation med den genomsnittliga utvecklingen på marknaden. Vid betavärde under ett varierar aktiens kursutveckling mindre än SAX – Stockholm All-Share index. Betavärdet är en viktig komponent i den så kallade Capital Asset Pricing Model (CAPM) som används för att beräkna marknadens avkastningskrav på aktien. Ett lågt betavärde ska enligt CAPM medföra ett lågt avkastningskrav. Betavärdet avser 12 månader.

Direktavkastning för aktien, erlagd utdelning i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

Eget kapital per aktie, eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Fastigheternas bokförda värde per aktie, fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Kassaflöde från rörelsen, rörelseresultatet minskat med finansnetto och justerat för värderegleringar och poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen. Även justerat för förändring i rörelsekapital och betald skatt.

P/E-tal, börskurs vid periodens utgång i förhållande till resultat per aktie enligt gällande prognos. För historiska värden används börskurs vid periodens utgång i förhållande till nästa periods resultat per aktie.

P/CE-tal, börskurs vid periodens ingång i förhållande till kassaflödet från rörelse.

Resultat per aktie, resultat efter skatt vid periodens utgång dividerat med antal aktier vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad, resultat före finansnetto i förhållande till finansnetto.

Skuldsättningsgrad, räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till eget kapital.

Soliditet, eget kapital inklusive minoritetsintresse vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar.

Totalavkastning, summan av aktiens kursuppgång under perioden och under perioden erlagd utdelning i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

Överskottsgrad, driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

Bolagsstämma
Bolagsstämma hålls den 7 april 2005 kl 14.00 på biografen Skandia, Drottninggatan 82, Stockholm.

Anmälan
Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska dels vara registrerad i eget namn (ej förvaltarregistrerad) i den av VPC AB förda aktieboken senast den 24 mars 2005 och dels senast den 31 mars 2005 anmäla sitt deltagande på bifogad anmälningsblankett eller till bolaget under adress:
Kungsleden AB
Attention: Sinikka Mukka
Box 70414, 107 25 Stockholm
e-post: sinikka.mukka@kungsleden.se
telefon: 08-503 052 00, telefax: 08-503 052 02
eller via hemsidan: www.kungsleden.se

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 24 mars 2005.

Utdelning
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 15,00 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 12 april 2005. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC den 15 april 2005.

Split
Styrelsen föreslår att bolagsstämman beslutar att genomföra en aktiesplit genom ändring av bolagsordningens § 5, varigenom akties nominella belopp ändras från att vara 2,50 kr till att vara 1,25 kr, innebärande att en (1) gammal aktie blir två (2) nya aktier. Aktiespliten beräknas genomföras den 17 maj 2005 så att sista dag för handel före aktiespliten är den 12 maj 2005 och första dag för handel efter aktiespliten är den 13 maj 2005.

Kommande rapporttillfällen
- Delårsrapport januari–mars, 19 april 2005
- Delårsrapport januari–juni, 16 augusti 2005
- Delårsrapport januari–september, 20 oktober 2005

Kungsleden AB (publ)
org nr 556545-1217
Säte Stockholm
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

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

Lokalkontor Väst
Angered
Kultivatorgatan 6
Box 84
424 22 Angered
Tel 031-330 21 61

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

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

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

Lokalkontor Öst
Finspång
Dunderbacksvägen 21b
612 46 Finspång
Tel 0122-252 20
Fax 0122-252 23

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 Årsredovisning 2004

Citigategramma.com, tryck:Strokirk Landströms, foto: Joachim Lundgren & Mattias Bardå