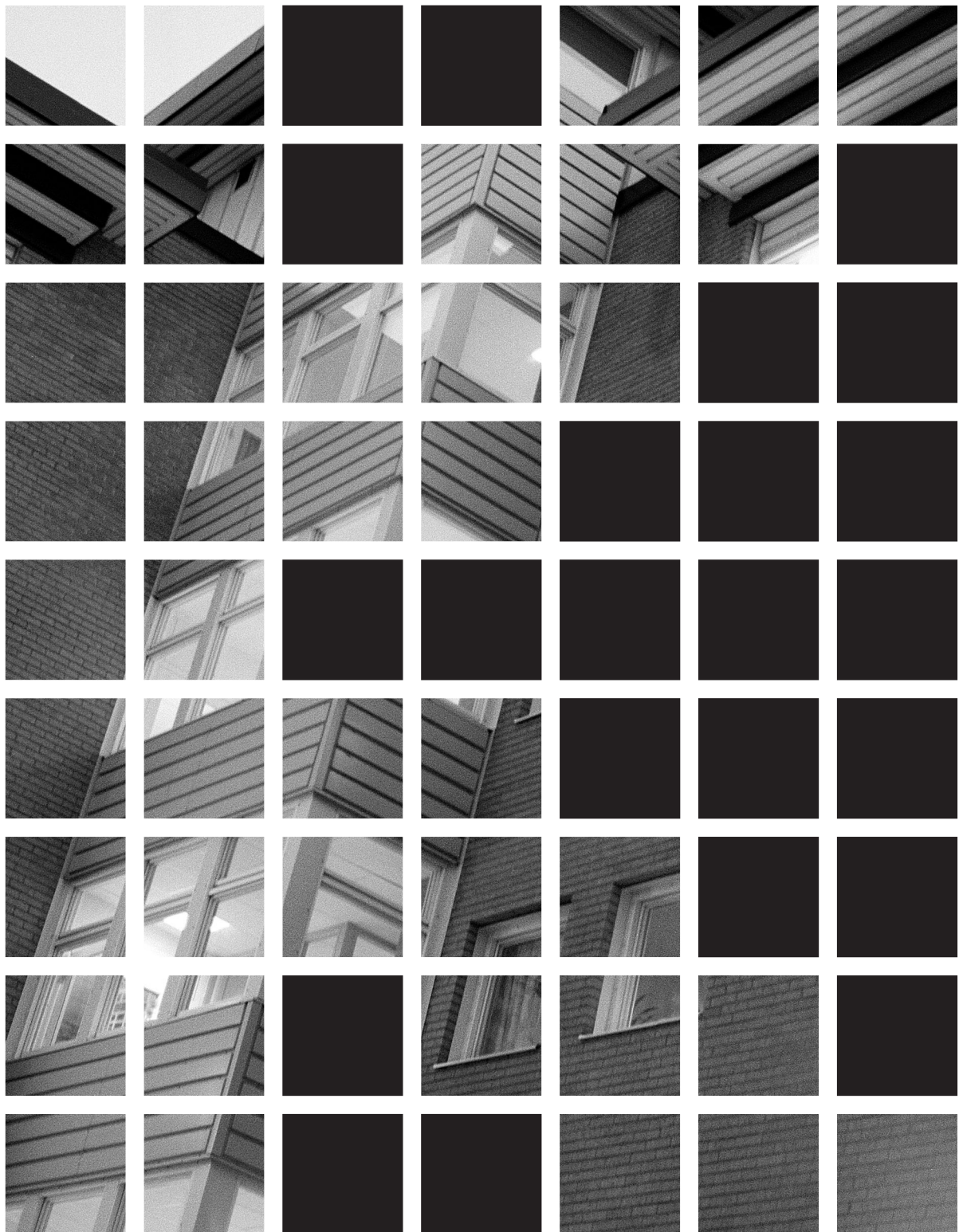




Kungsleden AB (publ) delårsrapport januari – september 2003

- Resultat efter skatt uppgick till 263 (262) Mkr, motsvarande 13,90 (13,80) kr per aktie.
- Omsättning och driftsöverskott ökade med 7 (26) respektive 4 (30) procent till 1 033 (967) Mkr respektive 647 (623) Mkr.
- Under delårsperioden har 37 (51) fastigheter avyttrats för 458 (490) Mkr med ett resultat på 57 (61) Mkr och 25 (9) fastigheter förvärvats för 893 (345) Mkr.
- Prognos om ett resultat om minst 450 Mkr före skatt kvarstår.

Kungsledens affärsidé, vision och strategi

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

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

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.

Kungsleden har som mål att ständigt förbättra portföljens riskjusterade avkastning. Strävan är att kassaflödet från rörelsen alltid ska vara högt och stabilt. Rörelserisken minimeras genom diversifiering inom områdena fastighetskategorier, geografiska marknader och hyresgäster samt genom spridning av hyreskontrakten över tiden. Fastighetsutvecklingsprojekt undviks eftersom osäkerheten i dessa kassaflöden oftast är betydande. Kungsleden som har erfarenheten att fastighetshandeln kan vara framgångsrik oavsett allmänna ekonomiska förutsättningar använder fastighetshandeln för att förbättra portföljens riskjusterade avkastning.

RESULTAT

Intjäningskapacitet

Fastighetsbeståndet förändras kontinuerligt i så stor utsträckning att intjäningsförmågan vid en viss tidpunkt ej återspeglas på bästa sätt av resultaträkningen. Intjäningskapaciteten visar i stället hur resultaträkningen skulle ha sett ut om de fastigheter som ägdes per den 30 september 2003 innehåfts de senaste 12 månaderna. Syftet är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om nuvarande situation och intjäningsförmåga.

Intjäningskapacitet, Mkr	2003-09-30	Kr/kvm	2003-06-30	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 410	751	1 371	736
Drifts- och underhållskostnader	-385	-205	-377	-201
Fastighetsskatt	-46	-25	-46	-25
Tomträttsavgäld	-12	-6	-12	-6
Fastighetsadministration	-59	-32	-62	-34
Driftsöverskott	908	483	874	470
Bokfört värde	10 815		10 418	
Direktavkastning, %	8,4		8,4	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8		93,8	
Överskottsgrad, %	64,4		63,7	
Yta Kvm	1 878		1 861	

Intjäningskapaciteten har påverkats positivt av periodens fastighetshandel. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning på 8,6 procent och avyttringarna till 6,1 procents direktavkastning på försäljningspris. Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var lägre än och förvärvade fastigheters högre än portföljens genomsnittliga riskjusterade avkastning.

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling var negativ vilket beror på att de första nio månaderna var sämre än föregående års. Förklaringen är att den relativt bistra vintern och den höga prisnivån för energi under första kvartalet medförde mer än normala kostnadshöjningar för värme, el och fastighetsskötsel. Prisinivån för energi fortsatte även under andra kvartalet att ligga på relativt höga nivåer. Det tredje kvartalets kostnader var även de högre än föregående års. Intäkterna fortsatte att utvecklas väl utan några negativa tendenser. Vakanser, rabatter och hyresförluster ligger på rimliga nivåer och uppvisar snarast en positiv utveckling.

Den sammanlagda påverkan på intjäningskapaciteten var beroende på kostnadsökningarna negativ.

Affärsområdet äldreboende har genom sin expansion kommit att utgöra en allt större del av Kungsleden. Mätt som andel av fastigheternas bokförda värde per 30 september 2003 uppgick äldreboende till 25,5 procent. Direktavkastningen inom äldreboende uppgick per samma tidpunkt till 7,5 procent vilket verkar nedåtryckande på Kungsledens genomsnittliga direkt-

avkastning. Den ökande andelen äldreboende har dock haft en positiv påverkan på den riskjusterade avkastningen.

Utfall

Utfallet har försämrats något jämfört med föregående år. Driftsöverskottet har dock, trots att överskottsgraden sjunkit till 62,6 från 64,5 procent, ökat med 24 Mkr beroende på ett större fastighetsbestånd. Resultatet från fastighetshandeln är 4 Mkr lägre. Finansiella kostnader är 28 Mkr högre vilket främst förklaras av erhållen räntefrihet föregående år. Skattekostnaden är 12 Mkr lägre beroende på lägre resultat före skatt och något lägre skattesats.

Finansnetto

Mkr	2003 jan-sept	2002 jan-sept
Redovisat finansnetto	-326,3	-298,6
Erhållen räntefrihet i samband med fastighetsförvärv	0,0	-21,0
Justerat finansnetto	-326,3	-319,6

Det justerade finansnettots utveckling beror på att ett högre genomsnittligt fastighetsbestånd har medfört större upplåning. Momentan räntenivå har från årsskiftet sjunkit från 6,06 till 5,43 procent. Räntebindningstiden är oförändrat 3,14 år.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet per 30 september 2003 bestod av 418 fastigheter med en yta om 1 878 tkvm och ett bokfört värde om 10 815 Mkr. Fastigheterna var belägna i 117 kommuner. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 66 procent av fastigheternas bokförda värde. Under perioden förvärvades fastigheter för 658 Mkr och investerades i befintliga fastigheter för 180 Mkr, varav 84 Mkr avser två nyproducerade fastigheter inom äldreboende. Därtill förvärvades resterande 50 procent av Hemsö Äldreboende AB vilket medförde en investering på 235 Mkr. Avyttringarna uppgick till 387 Mkr i bokfört värde.

Fastighetshandel

Under delårsperioden har 25 fastigheter med en yta om 98 tkvm förvärvats för 658 Mkr. Förvärvet av resterande 50 procent av Hemsö Äldreboende AB innebar därtill en investering på 235 Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 8,6 procent. Samtidigt har 37 fastigheter avyttrats för totalt 458 Mkr med ett resultat på 57 Mkr. Avyttringarna har skett till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 6,1 procent. Erhållna priser ligger 16 Mkr över interna värderingar och 11 Mkr under externa värderingar per den 31

december 2003. Försäljningsvärdet per fastighet understeg 10 Mkr för 24 av fastigheterna.

Resultateffekt avyttrade fastigheter	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal
Positivt	425,2	78,8	25
Noll	0,1	0	0
Negativt	32,2	-8,0	12
Försäljningsadministration		-14,2	
Summa	457,5	56,6	37

Rapportperioden

Försäljningarna avsåg tre fastigheter ur kategorin industri/lager, två ur kontor, en ur affär och en ur övrigt.

Förvärven avsåg två fastigheter i kategorin äldreboende.

Fastigheterna har förvärvats till en beräknad direktavkastning på 7,3 procent.

Fastigheternas värde

Inga väsentliga förändringar har skett avseende fastigheternas värde sedan årsskiftet.

Finansiering

Låneportföljen uppgick till 8 024 Mkr. Ränteförfallostrukturen har uppnåtts genom en kombination av fleråriga lån, med rörlig ränta, och ränteswapavtal, där rörlig ränta erhålls och fast ränta erläggs. Finansieringslösningen har bedömts vara den mest effektiva eftersom den möjliggör amortering, efter fastighetsförsäljningar, utan erläggande av räntekompensation. Det är även möjligt att ändra räntebindningstiden när så bedöms optimalt.

Räntebindningstid per den 30 september 2003

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2003	1 900	23,7	4,80
2004	1 200	15,0	3,67
2005	550	6,8	6,44
2006	450	5,6	5,96
2007	475	5,9	6,56
2008	1 531	19,1	5,46
2009	343	4,3	5,45
2010	1 275	15,9	6,70
2011	300	3,7	6,50
Totalt	8 024	100,0	5,43

Eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 346 Mkr eller 123,70 kr per aktie motsvarande en soliditet på 21,2 procent. Under perioden betald utdelning uppgick till 227 Mkr.

Aktien och ägarna

Senaste betalkurs den 30 september 2003 var 159,50 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2002, som var 145 kronor, steg aktien med 10 procent. Totalavkastningen med hänsyn tagen till under perioden betald utdelning på 12 kronor per aktie uppgick till 18 procent.

Antalet aktieägare per den 30 september 2003 uppgick till cirka 13 300, vilket är en minskning med 1 procent jämfört med antalet aktieägare per den 31 december 2002.

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
Olle Florén med bolag	458 000	2,4%
Crafoordska stiftelsen	442 000	2,3%
ABN AMRO	432 089	2,3%
ING Bank	325 800	1,7%
Svenska Röda Korset	300 000	1,6%
SHB/SPP fonder	298 180	1,6%
Robur Fonder	285 500	1,5%
Northern Trust	273 962	1,4%
Östersjöstiftelsen	260 000	1,4%
Ledning och styrelse	259 800	1,4%
Summa 10 största aktieägare	3 335 331	17,6%
Utländska aktieägare, övriga	2 957 237	15,6%
Övriga aktieägare	12 666 052	66,8%
Totalt	18 958 620	100,0%

Personal

Medelantalet anställda uppgick till 77 personer.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat uppgick till –23 Mkr och likvida medel till 99 Mkr per den 30 september 2003.

Redovisningsprinciper

Kungsledens redovisningsprinciper har med ett undantag varit oförändrade jämfört med föregående år. Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer samt Akutgrupps uttalanden. Redovisningsprincipen för finansiella kostnader har förändrats så att räntekostnader i samband med nybyggnation av fastigheter aktiveras. Under perioden har två fastigheter varit under uppförande inom affärsområdet äldreboende med en sammantagen investering på ca 99 Mkr. Kungsleden har tidigare ej nyuppfört fastigheter i denna omfattning. Principförändringen har medfört en minskning av redovisade finansiella kostnader om 2,2 Mkr.

Prognos 2003

Styrelsen gör bedömningen att resultatet före skatt kommer att uppgå till minst 450 Mkr för år 2003.

Väsentliga händelser efter delårsperiodens utgång

Till och med den 15 oktober har de sex fastigheterna Uppsala Fjärdingen 28:4, Trollhättan Mercurius 4 & 9, Uddevalla Bilde 2 & 12 samt Linkärven 4 sålts för 173 Mkr med en vinst på cirka 13 Mkr.

Stockholm den 24 oktober 2003

Jens Engwall

Verkställande direktör

Kommande rapporttillfällen

- Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2003, 17 februari 2004
- Årsredovisning för verksamhetsåret 2003, 10 mars 2004
- Bolagsstämma för verksamhetsåret 2003, 1 april 2004

För ytterligare information, kontakta

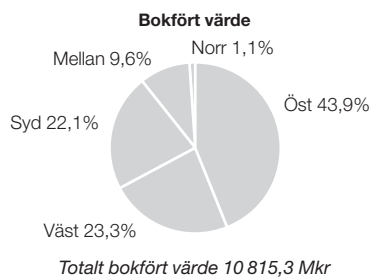
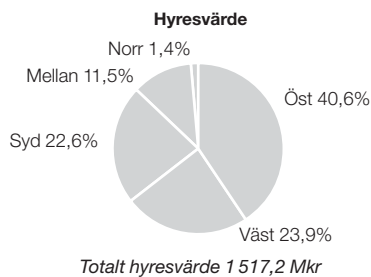
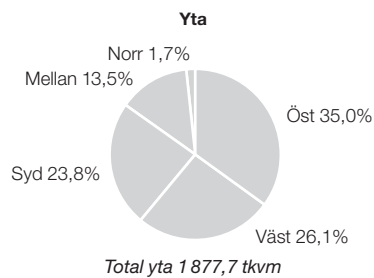
Jens Engwall, VD

tel 08-503 052 04, mobil 070-690 65 50

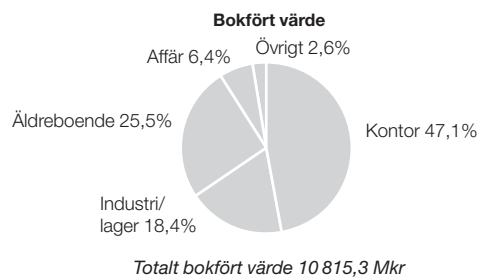
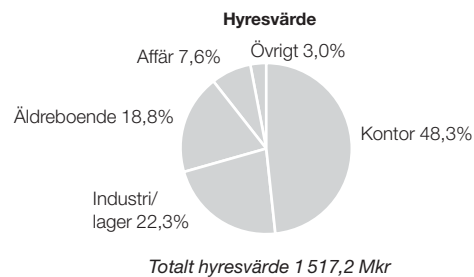
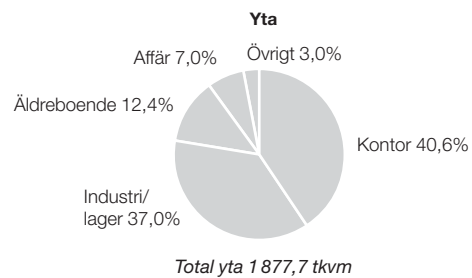
Johan Risberg, vVD ekonomi- och finansdirektör

tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65

Var i Sverige finns Kungsleden?



Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?



Fastighetsbeståndet i sammandrag

	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	111	129	110	55	13	418
Uthyrningsbar yta, tkvm	657,4	446,5	489,3	253,2	31,3	1 877,7
Bokfört värde, mkr	4 749,3	2 390,2	2 514,5	1 037,7	122,1	10 815,3
Hyresvärde, mkr	616,5	342,2	363,3	173,9	21,2	1 517,2
Hyresintäkter, mkr	567,6	318,4	344,8	159,5	19,8	1 410,1
Driftsöverskott, mkr	378,3	200,6	231,0	84,2	13,8	907,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	94,6	95,2	93,0	95,0	93,8
Direktavkastning, %	8,0	8,4	9,2	8,1	11,3	8,4
Överskottsgrad, %	66,6	63,0	67,0	52,8	69,4	64,4

	Kontor	Industri/lager	Affär	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Antal, st	165	106	40	58	49	418
Uthyrningsbar yta, tkvm	762,7	694,8	131,7	232,0	56,4	1 877,7
Bokfört värde, mkr	5 094,8	1 988,8	693,2	2 754,6	282,5	10 815,3
Hyresvärde, mkr	733,3	338,0	115,9	285,0	45,1	1 517,2
Hyresintäkter, mkr	665,8	312,0	106,6	285,2	40,5	1 410,1
Driftsöverskott, mkr	411,9	210,2	58,1	206,7	21,0	907,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7	93,5	93,4	99,8	93,0	93,8
Direktavkastning, %	8,1	10,6	8,4	7,5	7,4	8,4
Överskottsgrad, %	61,9	67,4	54,5	72,5	51,8	64,4

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2003 juli-sept	2002 juli-sept	2003 jan-sept	2002 jan-sept	2002/2003 okt-sept	2001/2002 okt-sept
Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	337,9	316,3	1 033,0	967,0	1 356,6	1 241,3
Drifts- och underhållskostnader	-75,2	-67,1	-293,6	-250,3	-391,8	-338,0
Fastighetsskatt	-11,0	-11,6	-35,0	-36,4	-47,2	-47,7
Tomträttsavgäld	-3,2	-4,2	-9,5	-10,5	-12,1	-12,7
Fastighetsadministration	-13,8	-10,9	-47,8	-46,5	-63,2	-60,2
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	234,7	222,5	647,1	623,3	842,3	782,7
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter fastigheter	35,3	22,7	457,5	489,9	847,2	743,2
Försäljningsadministration inkl omkostnader	-3,4	-3,5	-14,2	-11,8	-18,8	-17,1
Bokfört värde sålda fastigheter	-31,8	-22,5	-386,7	-417,2	-696,4	-627,2
Resultat fastighetshandel	0,1	-3,3	56,6	60,9	132,0	98,9
Bruttoresultat	234,8	219,2	703,7	684,2	974,3	881,6
Centrala administrationskostnader	-6,6	-5,4	-23,7	-21,4	-33,8	-32,3
Värderegleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	-48,5	-51,3
Rörelseresultat	228,2	213,8	680,0	662,8	892,0	798,0
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter mm	1,1	0,1	1,1	3,2	2,3	13,5
Räntebidrag	0,1	0,0	0,2	0,1	0,1	0,7
Räntekostnader mm	-110,7	-110,3	-327,6	-301,9	-453,0	-386,7
Resultat före skatt	118,7	103,6	353,7	364,2	441,4	425,5
Skatt						
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	0,2	-0,4	-1,8
Uppskjuten skatt	-29,8	-28,7	-90,5	-102,7	-117,8	-124,9
Periodens resultat	88,9	74,9	263,2	261,7	323,2	298,8
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Resultat före skatt per genomsnittlig aktie, kr	6,30	5,50	18,70	19,20	23,30	22,40
Resultat efter skatt per genomsnittlig aktie, kr	4,70	4,00	13,90	13,80	17,00	15,80

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	30 sept 2003	30 sept 2002	31 dec 2002	31 dec 2001
Tillgångar				
Anläggningstillgångar	66,1	15,2	14,8	56,1
Omsättningsfastigheter	10 815,3	9 496,9	10 129,9	9 476,9
Övriga omsättningstillgångar	69,6	155,7	140,1	260,2
Kassa och bank	108,0	206,9	127,6	153,7
Summa tillgångar	11 059,0	9 874,7	10 412,4	9 946,9
Eget kapital och skulder				
Eget kapital ¹	2 345,9	2 250,2	2 310,2	2 187,6
Avsättningar	233,8	65,1	136,0	2,2
Räntebärande skulder	8 023,5	7 073,5	7 435,2	5 966,2
Ej räntebärande skulder	455,8	485,9	531,0	1 790,9
Summa skulder och eget kapital	11 059,0	9 874,7	10 412,4	9 946,9
¹ Förändring i eget kapital				
Vid årets början	2 310,2	2 187,6	2 187,6	2 092,4
Utdelning	-227,5	-199,1	-199,1	-170,6
Periodens resultat	263,2	261,7	321,7	265,8
Vid periodens slut	2 345,9	2 250,2	2 310,2	2 187,6

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2003 juli-sept	2002 juli-sept	2003 jan-sept	2002 jan-sept	2002/2003 okt-sept	2001/2002 okt-sept
Rörelsen						
Rörelseresultat	228,2	213,8	680,0	662,8	892,0	798,0
Finansnetto	-109,6	-110,2	-326,4	-298,6	-450,7	-372,4
Värdereregleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	48,5	51,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	0,6	-0,2	1,7	0,2	2,0	0,0
	119,2	103,4	355,3	364,4	491,8	476,9
Betald skatt	-0,2	0,0	0,3	0,2	-0,8	0,2
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital	119,0	103,4	355,6	364,6	491,0	477,1
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	69,6	10,3	85,2	-41,7	89,9	-51,9
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-40,2	-103,8	-42,2	-46,8	-3,5	-13,7
Kassaflöde från rörelsen	148,4	9,9	398,6	276,1	577,4	411,5
Investeringsverksamheten						
Förvärv av omsättningsfastigheter	-362,4	-40,5	-1 072,2	-437,1	-2 063,5	-2 409,1
Försäljning av omsättningsfastigheter	-35,5	22,5	386,7	417,2	696,4	627,2
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, netto	-0,5	-0,7	-0,8	-3,0	-2,3	-3,6
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, netto	-30,0	-0,5	-52,2	3,9	-51,1	7,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-428,4	-19,2	-738,5	-19,0	-1 420,5	-1 778,3
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån / amortering lån	303,8	78,1	547,8	-4,8	971,7	1 590,7
Utbetald utdelning	0,0	0,0	-227,5	-199,1	-227,5	-199,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	303,8	78,1	320,3	-203,9	744,2	1 391,6
Periodens kassaflöde	23,8	68,8	-19,6	53,2	-98,9	24,8
Likvida medel vid periodens början	84,2	138,1	127,6	153,7	206,9	182,1
Likvida medel vid periodens slut	108,0	206,9	108,0	206,9	108,0	206,9

NYCKELTAL

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2003 juli-sept	2002 juli-sept	2003 jan-sept	2002 jan-sept	2002/2003 okt-sept	2001/2002 okt-sept
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning					8,4	8,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					93,8	93,5
Överskottsgrad					64,4	64,8
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning	8,8	9,4	8,2	8,8	8,3	9,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	92,9	92,9	93,1	93,3	93,1
Överskottsgrad	69,5	70,3	62,6	64,5	62,1	63,1
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	8,4	8,8	8,4	8,9	8,5	8,9
Avkastning på eget kapital, resultat före skatt %	20,4	18,8	20,3	21,9	19,2	19,3
Avkastning på eget kapital, resultat efter skatt %	15,2	13,6	15,1	15,7	14,1	13,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,1	2,2	2,0	2,1
Soliditet, %					21,2	22,8
Skuldsättningsgrad, ggr					3,4	3,1
Belåningsgrad, %					74,2	74,5
Data per aktie						
Börskurs					159,50	125,00
Utdelning, kr					12,00	10,50
Totalavkastning, %					37,2	41,9
Direktavkastning, %					9,6	11,0
P/E-tal, ggr					9,3	7,4
P/CE-tal, ggr					4,1	4,4
Driftsöverskott, kr	12,40	11,70	34,10	32,90	44,40	41,30
Resultat, kr	4,70	4,00	13,90	13,80	17,00	15,80
Kassaflöde från rörelsen, kr	7,80	0,50	21,00	14,60	30,50	21,70
Fastigheternas bokförda värde, kr					570,50	500,90
Eget kapital, kr					123,70	118,70
Utestående aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620

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 förflötit sedan tillträdesdagen ingår med utfallet för de senaste 12 månaderna.
- För fastigheter där mer än 6 månader men mindre än 12 månader har förflötit 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.

Driftsöverskott, hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomt-rättsavgäld, 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.

Lokalslag, ytor fördelade efter hur de används.

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

Ytfördelning, med fördelning per lokalslag menas att ytor 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 beta värde 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 värde regleringar 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.

SÅLDA FASTIGHETER JANUARI – SEPTEMBER 2003

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
Marknadsområde Öst												
Kontor												
Borg 6	Stockholm	Kista	Strömgög 6	1980	6 372	–	–	–	–	–	–	6 372
Sigtuna 2:169	Sigtuna	Sigtuna	Rektor Cullbergsv 8	1935	702	–	–	–	–	–	–	702
Industri/lager												
Kolsva 1	Stockholm	Stockholm	Fagerstag 26	1975/1986	–	5 590	–	–	–	–	–	5 590
Borg 3	Stockholm	Kista	Strömgög 5	1978	1 800	–	–	–	–	–	–	1 800
Gullfoss 1	Stockholm	Kista	Viderög 4	1978	–	2 016	–	–	–	–	–	2 016
Affär												
Värsta 1:58	Botkyrka	Värsta	Ringv 1	1984	801	105		934	–	–	–	1 840
Övrigt												
Centrum 13:1	Enköping	Enköping	Kungsg 26	1977/1995	337	–	–	804	–	1 910	122	3 173
Åby 1:169	Haninge	Haninge	Rörv 55	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lagmanstinget 6	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyv 20	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Jordbromalm 4:7	Haninge	Haninge	Lillsjöv	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Marknadsområde Syd												
Kontor												
Jöns Petter Borg 13	Lund	Lund	Landerigr 19	1992	660	500	–	–	–	–	–	1 160
Baggån 3	Helsingborg	Ödåkra	Centralg 10	1968	689	–	–	–	–	–	12	701
Nils 9	Ronneby	Ronneby	Strandg 8	1990	2 873	–	–	–	–	–	–	2 873
Frans 6	Ronneby	Ronneby	Kungsg 9	1978	1 653	9	–	61	–	–	–	1 723
Hoby 1:5	Ronneby	Bräkne Hoby	Häradsv 18	1979	390	–	–	–	–	–	–	390
Västra Hallen 1:41	Ronneby	Hallabro	Ronnebyv 41, 43	1970	210	–	–	–	115	–	–	325
Falken 7 & 8	Sölvesborg	Sölvesborg	Stortorget 11	1929	906	–	–	–	419	–	–	1 325
Industri/lager												
Töllstorp 1:380	Gnosjö	Gnosjö	Industrig	1968/1978	–	6 081		–	–	–	–	6 081
Övrigt												
Släggan 5	Jönköping	Huskvarna	Drottning 14	1954	497	–	–	268	1 036	–	–	1 801
Marknadsområde Väst												
Industri/lager												
Reparatören 6	Falkenberg	Falkenberg	Oktanv 3	1979/1989	–	488		468	–	–	–	956
Ägir 32	Falköping	Falköping	Bang 2–4	1929/1988	1 129	3 007	–	–	–	–	–	4 136
Affär												
Ladan 3	Skara	Skara	Storsvängen 2	1987/1989	–	–	–	4 609	–	–	–	4 609
Marknadsområde Mellan												
Kontor												
Kvasta 2:4	Lindesberg	Fellingsbro	Bergsv 35	1929	245	–		90	285	–	–	620
Merkurius 2	Nora	Nora	Rådmansg 15	1898	714	–		–	142	–	–	856
Industri/lager												
Kolven 8	Borlänge	Borlänge	Svetsgr	1957/1986	–	756		–	–	–	–	756
Klubban 5	Karlstad	Karlstad	Sågverksg 26	1977	–	1 816	–	–	–	–	–	1 816
Affär												
Kettill 7	Västerås	Västerås	Torgg 1,3,5	1966/1990	1 207	411	–	9 021	–	–	–	10 639
Övrigt												
Fjölner 5	Köping	Köping	Stora G 4 a–b	1945/1974	657	–	–	156	1 001	–	–	1 814
Törsjö 3:66	Örebro	Örebro	Mosjö	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Törsjö 3:89	Örebro	Örebro	Mosjö	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kometen 4	Kristinehamn	Kristinehamn	Kungsg 36	1929/1991	85	80	–	182	1 388	–	–	1 735
Marknadsområde Norr												
Kontor												
Braxen 1	Luleå	Luleå	Smedjeg 12–16	1987	7 776	174	–	243	–	–	–	8 193
Källaren 3	Sollefteå	Sollefteå	Storg 55	1962	1 062	–	–	132	639	–	–	1 833
Olympen 3	Sundsvall	Sundsvall	Storg 20 b–c	1972	2 997	–	–	56	–	–	35	3 088
Hästen 2	Ockelbo	Ockelbo	Södra Åsg 42	1963	42	–	–	271	393	–	–	706
Övrigt												
Hälsan 1	Haparanda	Haparanda	Torget 4	1929	380	145		542	1 785	–	–	2 852
Färgaren 3	Sollefteå	Sollefteå	Storg 35 a–b	1968	516	–	–	–	1 220	–	60	1 796

KÖPTA FASTIGHETER JANUARI – SEPTEMBER 2003

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt				
Marknadsområde Öst															
Industri/lager															
Långtradaren 4	Borlänge	Borlänge	Godsvägen 11	1970/1990	–	1 599	–	–	–	–	–	1 599	625	625	–
Galjonen 1	Linköping	Linköping	Gillbergagatan 30	1975/1991	–	590	–	–	–	–	–	590	398	398	–
Märsta 17:2	Sigtuna	Märsta	Maskingatan 8a	1974/1986	–	3 791	–	–	–	–	–	3 791	2 050	2 050	–
Mästaren 6	Södertälje	Södertälje	Hantverkstv 14	1986	–	1 104	–	–	–	–	–	1 104	637	637	–
Korsräven 1	Stockholm	Spånga	Arrendevägen 50	1969/1998	–	6 120	–	–	–	–	–	6 120	4 035	4 035	–
Äldreboende															
Diadem 3	Norrköping	Norrköping	Gamla Öv 27	1993	–	–	3 625	–	–	–	–	3 625	3 665	3 665	–
Mensätra 26:1	Nacka	Nacka	Orenövägen 5	1995	–	–	2 047	–	–	–	–	2 047	–	–	–
Jakobsberg 34:6	Järfälla	Jakobsberg	Snapphanev 22	1973/2002	–	–	7 055	–	–	–	–	7 055	11 697	11 697	–
Marknadsområde Syd															
Industri/lager															
Holkyxan 8	Malmö	Malmö	Bronsyxeg 13	1972/2002	–	4 625	–	–	–	–	–	4 625	2 710	2 710	–
Marknadsområde Väst															
Industri/lager															
Ädelmetallen 15	Jönköping	Jönköping	Grossistg 14	1988/1997	–	5 000	–	–	–	–	–	5 000	2 365	2 365	–
Pumpen 5	Kalmar	Kalmar	Grindängsv 2	1969	–	665	–	–	–	–	–	665	276	276	–
Kuröd 4:43	Uddevalla	Uddevalla	Brunnemyrsv 1/Klevåsv 4	1974/1999	–	1 600	–	–	–	–	–	1 600	588	588	–
Rud 51:14	Göteborg	V Frölunda	Klangärgsg 6a	1970/1990	–	4 463	–	–	–	–	–	4 463	2 779	2 779	–
Gravören 5	Växjö	Växjö	Verkstadsgratan 8	1969/1983	–	2 568	–	–	–	–	–	2 568	1 372	1 372	–
Gasmätaren 2	Mölndal	Mölndal	Argongatan 11	1982/1987	983	3 180	–	–	–	–	–	4 163	2 986	2 986	–
Gasmätaren 3	Mölndal	Mölndal	Argongatan 9	1991/2002	2 903	5 600	–	1 400	–	–	–	9 903	7 725	7 725	–
Anisen 2	Mölndal	Mölndal	Johannefredsg 9	1991/1999	1 000	4 500	–	–	–	–	–	5 500	4 498	4 498	–
Äldreboende															
Backa 866:836	Göteborg	Göteborg	S:t Jörgens v 26	1956–62/1992–93	–	–	5 155	–	–	–	–	5 155	–	–	–
Marknadsområde Mellan															
Industri/lager															
Kontrollanten 11	Örebro	Örebro	Skomaskingsg 2	–	–	9 283	–	–	–	–	–	9 283	2 520	2 795	9,8%
Plinten 4	Norrköping	Norrköping	Malmgatan 35	1974/1991	–	5 450	–	–	–	–	–	5 450	3 270	3 270	–
Marknadsområde Norr															
Industri/lager															
Likrikaren 2	Kiruna	Kiruna	Ställverkstv 7	1990	–	1 053	–	–	–	–	–	1 053	785	785	–
Skorpionen 8	Luleå	Luleå	Midgårdsv 10	1964	–	2 644	–	–	–	–	–	2 644	1 220	1 220	–
Trucken	Östersund	Östersund	Chaufförv 17	1965/1977	–	1 860	–	–	–	–	–	1 860	771	771	–
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Sundsvall	Förmansv 20	1978	–	6 555	–	–	–	–	–	6 555	2 988	2 988	–
Spänningen 5	Umeå	Umeå	Förrådsv 23	1975	–	1 686	–	–	–	–	–	1 686	791	791	–

Adresser

Kungsleden AB (publ)

org nr 556545-1217

Huvudkontor

Guldgränd 5, Box 70414, 107 25 Stockholm

Tel 08-503 052 00, Fax 08-503 052 01

www.kungsleden.se

Regionkontor Väst

Spannmålgatan 14, Box 11284, 404 26 Göteborg

Tel 031-755 56 00, Fax 031-755 56 01

Regionkontor Öst

Guldgränd 5, Box 70414, 107 25 Stockholm

Tel 08-503 052 00, Fax 08-503 052 01

Regionkontor Syd

Elbegatan 5, 211 20 Malmö

Tel 040-17 44 00, Fax 040-17 44 19

Lokalkontor Väst

Växjö

Norrgatan 29, 352 31 Växjö

Tel 0470-405 90, Fax 0470-74 09 20

Jönköping

Huskvarnavägen 40, 554 54 Jönköping

Tel 036-16 70 07, Fax 036-16 70 03

Trollhättan

Polhemsgatan 2, 461 30 Trollhättan

Tel 0520-47 63 50, Fax 0520-47 63 51

Lokalkontor Öst

Karlstad

Lantvärmsgatan 8, Box 1037, 651 15 Karlstad

Tel 054-17 50 00, Fax 054-17 50 01

Västerås

Smedjegatan 13, 722 13 Västerås

Tel 021-12 52 70, Fax 021-12 52 90

KUNGSLEDEN

www.kungsleden.se