



Kungsleden AB Bokslutskommuniké januari–december 2004

- 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.

## KUNGSLEDENS AFFÄRSIDÉ, VISION OCH STRATEGI

Kungsleden 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. Stråvan 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. Fastighetshandeln som erfarenhetsmässigt kan vara framgångsrik oavsett allmänna ekonomiska förutsättningar används för att förbättra portföljens riskjusterade avkastning.

## RESULTAT

### Intjäningskapacitet

Fastighetsbeståndets kontinuerliga förändring medför att resultaträkningen ej ger den bästa bilden vid en viss tidpunkt. Intjäningskapaciteten visar i stället hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per den 31 december 2004 ägts de senaste 12 månaderna. Syftet är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om nuvarande situation.

Intjäningskapacitet, Mkr	2004-12-31	Kr/kvm	2004-09-30	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 519	773	1 469	789
Drifts- och underhållskostnader	-403	-205	-399	-214
Fastighetsskatt	-43	-22	-47	-25
Tomträttsavgäld	-19	-10	-9	-5
<b>Driftnetto</b>	<b>1 054</b>	<b>536</b>	<b>1 014</b>	<b>545</b>
Bokfört värde	12 463		12 013	
Direktavkastning, %	7,9		7,9	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7		93,5	
Överskottsgrad, %	64,4		64,6	
Yta tkvm	1 966		1 862	

Fastighetshandeln har haft en positiv påverkan på intjäningskapaciteten. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 6,8 procent och direktavkastningen på förvärvade fastigheter uppgick till 7,7 procent. Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var lägre än och förvärvade fastigheters högre än den genomsnittliga i portföljen.

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling var svagt negativ. De kostnadsökningar som präglade föregående år har inte upprepats men intäkterna försvagades något.

### Utfall

Periodens utfall uppgick till 928 Mkr vilket är 184 Mkr bättre än föregående års. Resultatet före skatt uppgick till 571 Mkr vilket är 21 Mkr över senaste prognos för 2004 och 86 Mkr bättre än föregående år. Avkastningen på eget kapital som uppgick till 18 procent före skatt och 29 procent efter skatt stod sig väl jämfört med Kungsledens mål om 15 procent. Fastigheternas direktavkastning, som uppgick till 7,5 procent, i utfallet, respektive 7,9 procent i intjäningskapaciteten nådde dock ej upp till målet 8,5 procent.

Driftsöverskottet ökade med 84 Mkr genom en höjning av överskottsgraden från 61,8 till 61,9 procent och till följd av ett större bestånd. Resultatet från fastighetshandeln var 19 Mkr bättre. Administrationskostnaderna ökade med 27 Mkr. Finansnettot var 23 Mkr sämre. Årets skattekostnad har vänts till en intäkt på 358 Mkr.

Finansnettots utveckling förklaras av ett större genomsnittligt fastighetsbestånd och av följande förhållanden.

	2004 jan-dec	2003 jan-dec
<b>Justerat finansnetto, Mkr</b>		
Redovisat finansnetto	-456,0	-432,7
Erhållen räntefrihet i samband med fastighetsförvärv	-8,8	0,0
<b>Justerat finansnetto</b>	<b>-464,8</b>	<b>-432,7</b>

Skattekostnaden har påverkats av förändringar av temporära skillnader i andelar i dotterbolag. Vid utgången av 2005 förväntas underskotten uppgå till 4 080 Mkr minskat med skattepliktigt resultat för 2005. I tabellen nedan framgår skatteförhållandena vid utgången av 2004.

Temporära skillnader	Mkr
Fastigheter	-2 428
Andelar i dotterbolag	257
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	4 010
Räntebärande skulder	16
<b>Summa</b>	<b>1 855</b>
Uppskjutna skattefordringar	520

Den 1 juli 2003 infördes ny lagstiftning innebärande att det är skattefritt att avyttra vissa dotteraktiebolag. Även detta har, genom att fastigheter satts på bolag, påverkat årets skatt. Denna typ av försäljningar utgjorde 40 procent av årets försäljningar och de kan antas fortsätta utgöra en väsentlig andel.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 december 2004 bestod av 371 fastigheter med en yta om 1 966 tkvm och ett bokfört värde om 12 463 Mkr. Fastigheterna var belägna i 91 kommuner. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 66,5 procent av fastigheternas bokförda värde. Under året förvärvades fastigheter för 2 490 Mkr och investerades i befintliga fastigheter för 192 Mkr. Avyttringarna uppgick till 2 520 Mkr i bokfört värde, varav 300 Mkr avsåg 50 procent i Hemsö Äldreboende AB.

## FASTIGHETSHANDEL

Under året har 64 fastigheter med en yta om 417 tkvm förvärvats för 2 490 Mkr. Förvärven har skett till en direktavkastning om 7,7 procent. Samtidigt har 116 fastigheter avyttrats för totalt 2 723 Mkr med ett resultat på 170 Mkr. Avyttringarna har skett till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 6,8 procent. Erhållna priser ligger 86 Mkr över interna värderingar och 93 Mkr över externa värderingar. Försäljningsvärdet per fastighet understeg 10 Mkr för 51 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	
<b>Summa</b>	<b>2 723,0</b>	<b>170,2</b>	<b>116</b>

## Rapportperioden

Under fjärde kvartalet har 33 fastigheter sålts för 956 Mkr med ett resultat om 89 Mkr. Försäljningarna avsåg sju fastigheter ur kategorin industri/lager, 16 ur kontor, sex ur affär och fyra ur övrigt. Fastigheterna har sålts till en beräknad direktavkastning om 5,5 procent. Under fjärde kvartalet förvärvades 41 fastigheter för 1 224 Mkr med en direktavkastning på 8,2 procent. Förvärven avsåg fem fastigheter i kategorin äldreboende, fem i affär, 21 i industri/lager, sju i kontor och tre i övrigt.

## FINANSIERING

Låneportföljen uppgick till 9 460 Mkr och snitträntan till 4,93 procent att jämföra med 4,97 procent vid ingången av året. Räntebindningstiden har samtidigt gått från 2,58 till 2,41 år.

### Räntebindningstid per den 31 december 2004

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
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
<b>Totalt</b>	<b>9 460</b>	<b>100,0</b>	<b>4,93</b>

## EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 3 510 Mkr eller 185 kronor per aktie motsvarande en soliditet på 25,6 procent. Under perioden erlagd utdelning uppgick till 246,5 Mkr.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs den 31 december 2004 var 251 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2003, som var 193 kronor, steg aktien med 30 procent. Under perioden betalades utdelning om 13 kronor per aktie. Totalavkastningen var följaktligen 37 procent.

Antalet aktieägare per den 31 december 2004 uppgick till cirka 13 500, vilket var oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

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	236 200	1,2
Fortis Bank	198 216	1,0
Société Générale	180 000	0,9
<b>Summa 10 största aktieägare</b>	<b>3 842 680</b>	<b>20,3</b>
Utländska aktieägare, övriga	2 647 551	14,0
Övriga aktieägare	12 468 389	65,7
<b>Totalt</b>	<b>18 958 620</b>	<b>100,0</b>

## PERSONAL

Medelantalet anställda uppgick till 82 (76) personer.

## 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.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

### 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). Kungsliden 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) ska omräknas från den 1 januari 2004. Delårsrapporten för första kvartalet 2005 blir den första finansiella rapport som presenteras i enlighet med IFRS för Kungsliden.

### De viktigaste förändringarna i samband med

#### övergången till IFRS för Kungsliden 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 Kungslidens 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 resultat effekt 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 finansiella instrument till verkligt värde samtidigt med att detta införs för fastigheterna.

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

De finansiella instrumentens verkliga värde per 1 januari 2004 översteg bokfört värde med 126,6 Mkr. Omräknad resultat effekt för år 2004 uppgår till minus 98,8 Mkr före skatt avseende orealiserad värdeförändring i finansiella instrument.

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.

### 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. Resultatmålet motsvaras av kassaflödet från rörelsen före förändringar av rörelsekapital i kassaflödesanalysen. Utdelningsgrundande resultat med ovanstående definition hade för 2004 uppgått till 595 Mkr.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Stockholm den 16 februari 2005

Jens Engwall

Verkställande direktör

### 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
<b>Ingående balans enligt nuvarande redovisning, 1 jan 2004</b>		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
<b>Ingående balans enligt IFRS-redovisning, 1 jan 2004</b>		3 424,0
Resultat efter skatt 2004	928,3	
<b>IFRS-justeringar</b>		
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 exkl omföring av säkringsreserv, 2004	882,2	882,2
<b>Utdelning</b>		<b>-246,5</b>
<b>Utgående balans enligt IFRS-redovisning, 31 dec 2004</b>		<b>4 059,7</b>
<b>Utgående balans enligt nuvarande redovisning, 31 dec 2004</b>		<b>3 509,7</b>

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

### KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Årsredovisning för verksamhetsåret 2004, 16 mars 2005
- Bolagsstämma för verksamhetsåret 2004, 7 april 2005
- Delårsrapport januari-mars, 19 april 2005
- Delårsrapport januari-juni, 16 augusti 2005
- Delårsrapport januari-september, 20 oktober 2005

Årsredovisningen skickas till nytillkomna aktieägare och till de aktieägare som begärt det. Årsredovisningen och bokslutskommunikén finns tillgänglig hos bolaget samt på hemsidan.

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA:

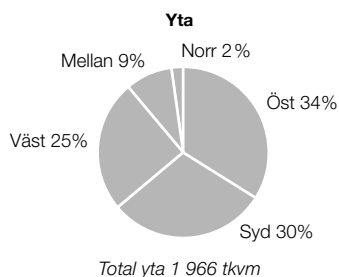
Jens Engwall, VD

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

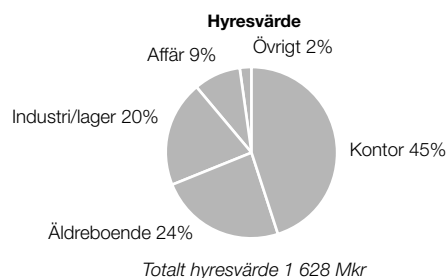
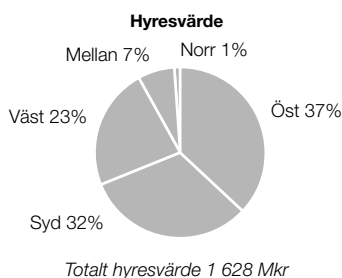
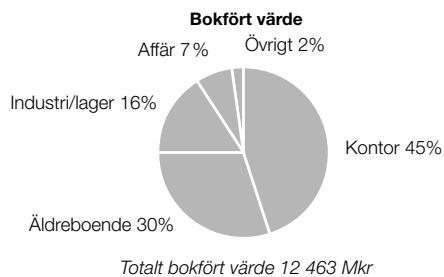
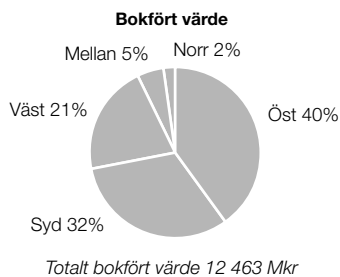
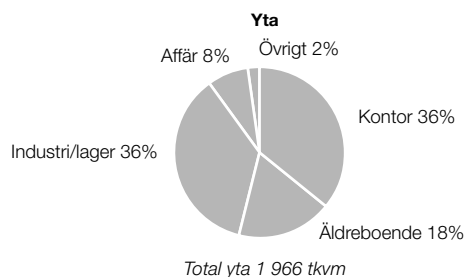
Johan Risberg, vVD ekonomi- och finansdirektör

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

## Var i Sverige finns Kungsliden?



## Vilka kategorier av fastigheter har Kungsliden?



## Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten i sammandrag

Marknadsområde	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	197,8	12 463,2
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

Kategori	Kontor	Äldreboende	Industri/lager	Affär	Övrigt	Totalt
Antal, st	142	82	94	31	22	371
Uthyrningsbar yta, tkvm	713,8	347,6	696,9	161,6	46,6	1 966,4
Bokfört värde, mkr	5 582,2	3 731,1	2 062,8	878,3	208,8	12 463,2
Hyresvärde, mkr	734,5	389,6	328,8	139,3	35,5	1 627,8
Hyresintäkter, mkr	658,0	390,1	305,4	131,6	34,2	1 519,3
Driftsöverskott, mkr	412,6	270,9	214,1	72,1	9,6	979,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	99,8	94,2	96,1	81,4	93,7
Direktavkastning, %	7,4	7,3	10,4	8,2	4,6	7,9
Överskottsgrad, %	62,7	69,4	70,1	54,8	27,9	64,4

## RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2004 okt–dec	2003 okt–dec	2004	2003
<b>Fastighetsförvaltning</b>				
Hysesintäkter	396,0	343,2	1 507,8	1 376,2
Drifts- och underhållskostnader	-121,0	-110,9	-423,4	-404,5
Fastighetsskatt	-11,5	-7,0	-49,8	-42,0
Tomträttsavgäld	-9,4	-2,9	-17,5	-12,4
Fastighetsadministration	-28,7	-19,2	-83,3	-67,0
<b>Driftsöverskott fastighetsförvaltning</b>	<b>225,4</b>	<b>203,2</b>	<b>933,8</b>	<b>850,3</b>
<b>Fastighetshandel</b>				
Försäljningsintäkter fastigheter	955,7	876,8	2 723,0	1 334,3
Försäljningsadministration inkl omkostnader	-15,2	-10,1	-32,9	-24,3
Bokfört värde sålda fastigheter	-851,8	-771,9	-2 519,9	-1 158,6
<b>Resultat fastighetshandel</b>	<b>88,7</b>	<b>94,8</b>	<b>170,2</b>	<b>151,4</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>314,1</b>	<b>298,0</b>	<b>1 104,0</b>	<b>1 001,7</b>
Centrala administrationskostnader	-14,4	-15,6	-41,7	-39,3
Värderegleringar	-35,3	-44,9	-35,3	-44,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>264,4</b>	<b>237,5</b>	<b>1 027,0</b>	<b>917,5</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter m m	2,5	1,2	7,9	2,3
Räntebidrag	0,0	1,5	0,2	1,7
Räntekostnader m m	-116,0	-109,1	-464,1	-436,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>150,9</b>	<b>131,1</b>	<b>571,0</b>	<b>484,8</b>
<b>Skatt</b>				
Aktuell skatt	-10,9	-22,8	-10,9	-22,8
Uppskjuten skatt	425,2	373,6	368,2	283,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>565,2</b>	<b>481,9</b>	<b>928,3</b>	<b>745,1</b>
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Resultat före skatt per genomsnittlig aktie, kr	8,00	6,90	30,10	25,60
Resultat efter skatt per genomsnittlig aktie, kr	29,80	25,40	49,00	39,30

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	31 dec 2004	31 dec 2003	31 dec 2002
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar	565,5	196,1	14,8
Omsättningsfastigheter	12 463,0	12 336,3	10 129,9
Övriga omsättningstillgångar	601,6	372,0	140,1
Kassa och bank	67,3	3,8	127,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 697,4</b>	<b>12 908,2</b>	<b>10 412,4</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital <sup>1</sup>	3 509,7	2 827,9	2 310,2
Avsättningar	1,1	0,0	136,0
Räntebärande skulder	9 460,0	9 479,6	7 435,2
Ej räntebärande skulder	726,6	600,7	531,0
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>13 697,4</b>	<b>12 908,2</b>	<b>10 412,4</b>
<b><sup>1</sup> Förändring i eget kapital</b>			
Vid årets början	2 827,9	2 310,2	2 187,6
Utdelning	-246,5	-227,4	-199,1
Periodens resultat	928,3	745,1	321,7
<b>Vid periodens slut</b>	<b>3 509,7</b>	<b>2 827,9</b>	<b>2 310,2</b>

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2004 okt-dec	2003 okt-dec	2004	2003
<b>Rörelsen</b>				
Rörelseresultat	264,4	237,5	1 027,0	917,5
Finansnetto	-113,4	-106,3	-455,9	-432,7
Värderegleringar	35,3	47,5	35,3	47,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1,7	-1,7	3,3	0,0
	<b>188,0</b>	<b>177,0</b>	<b>609,7</b>	<b>532,3</b>
Betald skatt	-22,0	1,1	-23,0	1,4
<b>Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital</b>	<b>166,0</b>	<b>178,1</b>	<b>586,7</b>	<b>533,7</b>
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-103,5	-18,2	-109,7	67,0
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	77,7	114,4	23,1	72,2
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>140,2</b>	<b>274,3</b>	<b>500,1</b>	<b>672,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av omsättningsfastigheter	-1 337,1	-2 337,6	-2 681,9	-3 409,8
Försäljning av omsättningsfastigheter	851,8	771,9	2 519,9	1 158,6
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, netto	-0,2	-0,5	-1,8	-1,3
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, netto	9,0	37,4	-18,2	-14,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-476,5</b>	<b>-1 528,8</b>	<b>-182,0</b>	<b>-2 267,3</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån/amortering lån	354,6	1 150,3	-8,1	1 698,1
Utbetalad utdelning	0,0	0,0	-246,5	-227,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>354,6</b>	<b>1 150,3</b>	<b>-254,6</b>	<b>1 470,6</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>18,3</b>	<b>-104,2</b>	<b>63,5</b>	<b>-123,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>49,0</b>	<b>108,0</b>	<b>3,8</b>	<b>127,6</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>67,3</b>	<b>3,8</b>	<b>67,3</b>	<b>3,8</b>



## NYCKELTAL

	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2004 okt-dec	2003 okt-dec	2004	2003
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning			7,9	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			93,7	93,9
Överskottsgrad			64,4	65,5
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning	7,5	7,7	7,5	7,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4	92,6	93,0	93,6
Överskottsgrad	56,9	59,2	61,9	61,8
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på totalt kapital, %	8,4	8,8	7,8	7,9
Avkastning på eget kapital, resultat före skatt, %	20,8	22,8	17,9	18,9
Avkastning på eget kapital, resultat efter skatt, %	78,0	83,6	29,1	29,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,3	2,1
Soliditet, %			25,6	21,9
Skuldsättningsgrad, ggr			2,7	3,4
Belåningsgrad, %			75,9	76,8
<b>Data per aktie</b>				
Börskurs			251,00	193,00
Utdelning, kr <sup>1</sup>			15,00	13,00
Totalavkastning, %			37,8	42,1
Direktavkastning, %			7,8	9,0
P/E-tal, ggr			3,9	3,7
P/CE-tal, ggr			7,3	4,1
Driftsöverskott, kr	11,90	10,70	49,30	44,90
Resultat, kr	29,80	25,40	49,00	39,30
Kassaflöde från rörelsen, kr	7,40	14,50	26,40	35,50
Fastigheternas bokförda värde, kr			657,40	650,70
Eget kapital, kr			185,10	149,20
Utestående aktier			18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier			18 958 620	18 958 620

<sup>1</sup> För 2004 avses styrelsens förslag till vinstdisposition.

## KÖPTA FASTIGHETER JANUARI–DECEMBER 2004

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			
<b>Marknadsområde Öst</b>															
<b>Kontor</b>															
Valpen 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan 68	1929	4 475	-	-	-	-	-	-	4 475	2 624	2 624	0
Viljan 2	Eskilstuna	Eskilstuna	Carelligatan 8	1976/1995	9 162	-	-	-	-	-	-	9 162	7 726	8 092	5
Växlaren 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Fristadsstorget 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	Malthesholmsv 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	Skogsbövägen 21	1986/1990	2 691	-	-	-	-	-	-	2 691	2 349	2 382	1
<b>Äldreboende</b>															
Betaren 4	Finspång	Finspång	Profivägen 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 Störängsv 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	Flemingsgatan 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
<b>Industri/lager</b>															
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16	2004	-	5 153	-	-	-	-	-	5 153	4 665	4 665	0
Glasberget 5	Linköping	Linköping	Roxtorpsvägen 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
Dommarvet 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
<b>Affär</b>															
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
<b>Övrigt</b>															
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
<b>Marknadsområde Syd</b>															
<b>Äldreboende</b>															
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
<b>Industri/lager</b>															
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
<b>Marknadsområde Väst</b>															
<b>Äldreboende</b>															
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
<b>Industri/lager</b>															
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
<b>Affär</b>															
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
<b>Övrigt</b>															
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							Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt				
<b>Marknadsområde Mellan</b>															
<i>Industri/lager</i>															
Hammaran 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
<i>Övrigt</i>															
Kontrollanten 15	Örebro	Örebro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Marknadsområde Norr</b>															
<i>Äldreboende</i>															
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
<i>Industri/lager</i>															
Rävsund 1:338	Sundsvall	Kvissleby	Pionvägen 5	1974/95, 87, 90, 95/99	-	14 053	-	-	-	-	-	14 053	2 053	2 053	0
<i>Affär</i>															
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

## SÅLDA FASTIGHETER JANUARI–DECEMBER 2004

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
<b>Marknadsområde Öst</b>												
<b>Kontor</b>												
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
Gälljonen 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	Björnäsavägen 12	1964	2 000	–	–	–	–	–	–	2 000
Degeln 2	Täby	Täby	Nytorpsvägen 2a–3a	1983	11 969	601	–	–	–	–	–	12 570
Stansen 1	Täby	Täby	Maskinvägen 1, 3	1979/1994	5 100	–	–	–	–	–	–	5 100
<b>Industri/lager</b>												
Ekhagen 4	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsväg 9	1989	–	3 428	–	–	–	–	–	3 428
Kumla Hage 7	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyvägen 5	–	–	1 950	–	–	–	–	–	1 950
Kumla Ång 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	Arrendeavägen 50	1969/1998	–	6 120	–	–	–	–	–	6 120
Albano 19	Stockholm	Stockholm	Björnäsavägen 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
<b>Affär</b>												
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
<b>Marknadsområde Syd</b>												
<b>Kontor</b>												
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	Frykholmogatan 4	1980	2 670	–	–	465	–	–	–	3 135
Vakteln 3, 23	Malmö	Limhamn	Tegnérsgatan 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
<b>Industri/lager</b>												
Adelmetallen 15	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 14	1988/1997	–	5 000	–	–	–	–	–	5 000
Pumpen 5	Kalmar	Kalmar	Grindängsvägen 2	1969	–	665	–	–	–	–	–	665
Gråsejen 1	Malmö	Limhamn	Prångregatan 5	1960	1 932	433	–	–	–	–	–	2 365
Kupolen 2	Malmö	Limhamn	Krossverkgatan 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	Verkstadsgratan 8	1969/1983	–	2 568	–	–	–	–	–	2 568
<b>Affär</b>												
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
<b>Övrigt</b>												
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	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Marknadsområde Väst</b>												
<b>Kontor</b>												
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 Trångallen 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							Total yta
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
<b>Industri/lager</b>												
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	Ångsvägen 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	Brunnemysrv 1/Klevåsv 4	1974/1999	–	1 600	–	–	–	–	–	1 600
Svanebergsglyckan 4	Uddevalla	Uddevalla	Svensebergsvägen 4	1988	–	1 989	–	–	–	–	–	1 989
Tofta 10:18	Varberg	Varberg	Tångaberg 31	1968	625	2 283	–	–	–	–	–	2 908
<b>Affär</b>												
Rådmannen 1, 2, 3	Falköping	Falköping	Landbogatan 1–5	1973/1986	2 276	236	–	2 622	973	–	745	6 852
Hulebäck 1:520	Härreda	Härreda	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
Gulliset 2 och 3	Trollhättan	Trollhättan	Göteborgsvägen 31	1955	–	–	–	1 051	–	–	–	1 051
<b>Övrigt</b>												
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 Torrgatan 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
<b>Marknadsområde Mellan</b>												
<b>Kontor</b>												
Frigga 7	Borlänge	Borlänge	Mälaregatan 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
<b>Industri/lager</b>												
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	Skomaskingsgatan 2	1965	–	9 283	–	–	–	–	–	9 283
<b>Affär</b>												
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
<b>Övrigt</b>												
Drillsnappan 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	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Marknadsområde Norr</b>												
<b>Kontor</b>												
Rösta 13:1	Nordanstig	Harmånger	Strömbrosvägen 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
<b>Industri/lager</b>												
Likrikaren 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
<b>Affär</b>												
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**, driftöverskott 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.

**Driftöverskott**, 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.

**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 hyresgästpassningar 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 värdeberäkningar 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**, driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

## Adresser

### **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**

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**

##### *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

