





**3 Kungsleden**

**4 2003 i sammandrag**

**5 Frågor om Kungsleden**

**6 VD-ord**

Rekordresultat i småblåsten – igen

**8 Aktien och ägarna**

**10 Organisation och medarbetare**

Organisation

Medarbetare

Ledning

Styrelse och revisorer

**14 Miljöredovisning**

**15 Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten**

Fastighetsbeståndet

Intjäningskapaciteten

**19 Äldreboendet**

**20 Ekonomisk översikt**

Året som gick

Fastigheternas värde

Finansiering

Prognos 2004

Flerårsöversikt

**26 Ekonomisk redovisning**

Förvaltningsberättelse

Resultaträkningar

Balansräkningar

Kassaflödesanalyser

Tilläggsupplysningar

Förslag till vinstdisposition

**35 Revisionsberättelse**

**36 Fastighetsförteckning**

Fastighetsinnehav

Köpta fastigheter 2003

Sålda fastigheter 2003

**44 Definitioner**

**45 Inbjudan till bolagsstämma**

**46 Adresser**

Kungsleden är ett svenskt fastighetsbolag som ser avkastningen som viktigare än fastighetens kategori och geografiska läge. Fastighetsportföljen bestod vid utgången av år 2003 av 423 fastigheter med ett bokfört värde om cirka 12,3 Mdr. Beståndet fanns i totalt 110 kommuner men var koncentrerat till Götaland och Svealand.

Direktavkastningen vid utgången av 2003 uppick till 8,3 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.

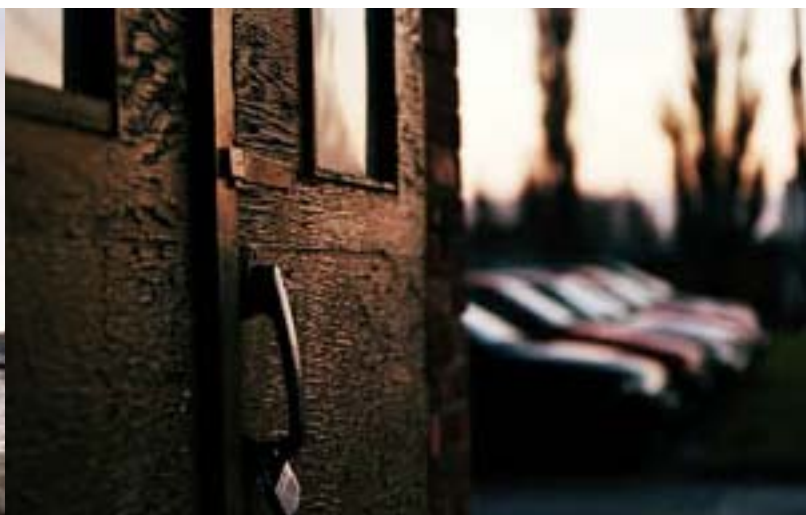
- Resultat före skatt uppgick till 485 (452) Mkr och resultatet efter skatt uppgick till 745 (322) Mkr, motsvarande 39,30 (17,00) kr per aktie.
- Utdelningen föreslås till 13,00 (12,00) per aktie, en ökning med 8 (14) procent.
- Hyresintäkter och driftöverskott ökade med 7 (24) respektive 4 (28) procent till 1 376 (1 291) Mkr respektive 850 (818) Mkr.
- Under året har 77 (67) fastigheter avyttrats för 1 334 (880) Mkr med ett resultat på 151 (136) Mkr och 70 (42) fastigheter har förvärvats för 2 913 (1 289) Mkr.
- Prognos för verksamhetsåret 2004 om ett resultat före skatt på 500 Mkr.

Kungsleden har två huvudsakliga verksamhetsinriktningar: fastighetshandel och fastighetsförvaltning. Direktavkastningen uppgick vid årsskiftet till 8,3 (8,6) procent efter fastighetsadministration. Årets försäljningar bidrog till att öka fastighetsportföljens avkastning med 0,2 procentenheter, medan årets förvärv gav ett negativt bidrag om 0,3 procentenheter. Fastighetsförvaltningen gav ett negativt bidrag om 0,2 procentenheter, vilket främst förklaras av det relativt bistra klimatet under inledningen av året samt av att energipriserna höjts. Det har inte varit möjligt att på kort sikt kompensera kostnadsökningarna genom hyreshöjningar. Intäkterna fortsatte dock att utvecklas väl utan negativa tendenser.

Köp	Försäljning	Handel med fastigheter	
70 fastigheter 2 913 Mkr	77 fastigheter 1 334 Mkr	Avyttring med vinst 60 fastigheter	204 Mkr
		förlust 17 fastigheter	-29 Mkr
		försäljningsadministration	-24 Mkr
		resultat=	+151 Mkr
7,8% direkt- avkastning	5,8% direkt- avkastning		

Intjäningskapacitet	2002	2003
Driftöverskott	871 Mkr	1 025 Mkr
Direktavkastning	8,6%	8,3%
-Köp och försäljning		-0,1%
-Förvaltning av fastigheter ägda hela året		-0,2%
-Värdereglering		-
Färre kommuner	123	110
Högre värde per fastighet	23,6 Mkr	29,1 Mkr



**Vad skiljer egentligen Kungsleden från andra fastighetsbolag?**

Vi är helt fokuserade på den riskjusterade avkastningen. Med andra ord strävar vi hela tiden efter att förbättra förhållandet mellan avkastning och risk. Det betyder att vi vill öka avkastningen om inte risken ökar, eller minska risken så länge inte avkastningen går ned. Det är alltså vad vi räknar med att tjäna på fastigheterna och vilka risker vi tar som är det viktiga, inte vilken sorts fastigheter vi äger eller var de ligger.

**Ni har under året varit nettoköpare av fastigheter – har storleken någon betydelse i er bransch?**

Nej, det finns inget som säger att ett stort bolag skulle vara bättre än ett litet. Det finns kanske en undre gräns för att man ska kunna hålla en effektiv organisation, samtidigt som det finns risker när man blir stor att byråkratin ökar och effektiviteten går ned. När det gäller våra förvärv, tycker vi att dessa gjort oss mer effektiva samtidigt som risken minskat. Så länge vi kan göra goda affärer, så kommer vi att investera de 50 procent av årsresultatet som inte delas ut till aktieägarna. Om vi inte kan göra goda affärer – det vill säga minst avkasta de 15 procent som vi satt upp som mål som avkastning på eget kapital – så kan vi komma att höja utdelningsandelen.

**Men ni köpte fastigheter i Malmö och Helsingborg till en direktavkastning om 8,0 procent när ert mål är 8,5 procent?**

Det är rätt, målet är att vi ska ha en portfölj med en genomsnittlig direktavkastning om 8,5 procent. I praktiken betyder detta att vi äger fastigheter med en direktavkastning om mellan 6–12 procent. Vi har länge sökt fastigheter i detta område, där vi ser tillväxt och goda förutsättningar för fastighetsägare. Vi är mycket glada att ha kunnat köpa så bra fastigheter till vad vi tycker är en rimlig värdering. Paketet har en låg risk, då det består av flera fastigheter med god spridning. Ser man till risken är det viktigt att se hur likvida fastigheterna är, det vill säga hur lätt det är att sälja dem. I detta paket finns det fastigheter som passar ett brett spektrum av köpare – allt från privatpersoner till internationella institutioner. I själva verket har vi aldrig mött ett så stort intresse som efter att vi köpte dessa fastigheter – och därför är vi övertygade om att köpet kommer att kunna leda till många intressanta affärsmöjligheter under 2004.

**Ni säger att en av de viktigaste framgångsfaktorerna är att ha en kompetent och affärsmässigt driven organisation. Betyder inte det att det finns en risk, om inte organisationen "håller kvaliteten"?**

Vi tycker det är viktigt att framhålla vår organisation: Husen blir inte bättre och ger inte högre avkastning än vad vår organisation kan åstadkomma. Det är givetvis mycket roligare att arbeta i

en organisation, där just organisationen spelar roll och bidrar till utvecklingen. Lite förenklat kan man nog säga att inom vår bransch, så har bolag med en substanspremium en organisation som uppfattas tillföra värde, medan bolag som har en substansrabatt uppfattas ha en organisation som ger ett negativt värde till fastigheterna.

**Varför är Kungsledens aktie inte längre noterad på Stockholmsbörsens Attract 40-lista?**

Börsen har bestämt ett antal kriterier som avgör vilka aktier som ingår i Attract 40-listan. En av dem är omsättningshastigheten, det vill säga hur mycket aktier som omsätts på börsen. Här är det värt att notera att omsättningshastigheten mäts i procent av antalet aktier. För Kungsleden har handeln i antal aktier per dag varit stabil och med stigande aktiekurs har omsättningen ökat i antal kronor. Förklaringen till varför Kungsleden fallit bort från listan är att ett antal andra aktier ökat sin omsättning och "gått om" Kungsleden.

**Skall inte utdelningen höjas nu när direktavkastningen på aktien sjunkit?**

Kungsledens utdelningspolicy har aldrig varit knuten till aktiens direktavkastning, det vill säga utdelningen dividerat med aktiekursen. Att direktavkastningen sjunkit beror inte på att utdelningen sjunkit, vare sig i kronor räknat eller som andel av vinsten per aktie, utan på att aktien ökat i värde. Utdelningspolicyen säger att utdelningen ska vara minst 50 procent av resultatet efter aktuell skatt och att utdelningen ska vara stabil.

**Resultatet har inte påverkats negativt av den svaga konjunkturen – kommer resultat tappet när konjunkturen vänder upp igen?**

Kungsledens affärsidé är att äga fastigheter med hög och stabil direktavkastning. Stabiliteten är nyckelord vilket innebär att svängningarna skall vara små i bolaget i förhållande till bolag som till exempel bara satsar på stora städer. Svängningarna hålls nere genom att ha en god riskspridning i portföljen vad avser kategori av fastigheter, fastigheternas geografiska läge och hyreskontraktens längd. Dessutom ser vi till att inte en enda hyresgäst har för stor andel av våra hyror. Under senare år har vi investerat kraftigt i fastigheter för äldreboende – det är en investering som vi tycker har låg risk då hyresgästerna är kommuner och avtalen är långa. Det är nog sant att vi inte får en lika kraftig uppgång vid en konjunkturförbättring som bolag med ett storstadfokus, men en bättre konjunktur kommer inte att leda till sämre resultat för Kungsleden.

## REKORDRESULTAT I SNÅLBLÅSTEN – IGEN

Förra årets VD-ord inleddes med orden *”De förutsättningar som år 2002 bjöd på för vår verksamhet och fastighetsmarknaden i allmänhet var inte de bästa. Vår affärsidé – att äga och förvalta fastigheter med en hög och stabil direktavkastning – ställdes på hårda prov. Därför är vi särskilt nöjda med att kunna leverera ett rekordresultat om 452 Mkr, en ökning med 19 procent jämfört med 2001.”*

Om man byter ut årtal och siffror skulle faktiskt samma inledning kunna duga för årets VD-ord. Förutsättningarna för vår verksamhet var än en gång långt ifrån ideala.

Men än en gång visade vi att vår affärsidé håller. Rubriken för VD-ordet förra året var ”Rekordresultat i snålblåsten”. Under 2003 blåste det minst lika mycket. Men i blåsten ökade vårt redovisade resultat till 485 Mkr – det sjunde rekordresultatet i rad.

Med risk för att låta tjugitvå vill jag även i år jämföra vår nuvarande ställning med den som gällde år 1997 – det första året som privatägt bolag. Då ägde vi fastigheter för 1,8 Mdr och levererade ett driftsöverskott på 100 Mkr. Sju år senare har vi en fastighetsportfölj värd över 12,3 Mdr och ett driftsöverskott om drygt 850 Mkr.

I likhet med 2002, inleddes 2003 med fokus inställt på att säkerställa våra kassaflöden i avvaktan på en förbättrad konjunktur som, enligt de flesta bedömningar, skulle komma efter halvårsskiftet. Bedömningen om en uppgång är kanske även nu inställt på halvårsskiftet – men denna gång halvårsskiftet 2004. Dessa bedömningar styr dock inte vårt handlande på annat sätt än att vi fortsatt utgår från att vi kommer att få slita för vårt resultat. Vi räknar inte med några snabba förbättringar och vi vet att vi skapat en stabil affärsmodell och kompetent organisation som kan hantera en utdragen lågkonjunktur.

Under året har vi – i likhet med tidigare år – förbättrat driftsöverskottet genom att metodiskt arbeta med att minska vakanser och minska kostnaderna. Även i en tuff konjunktur har vi hållit vakanserna stabila och till och med sänkt hyresförlusterna något. Driftskostnaderna har också varit stabila och så har även hyresnivåerna varit, med undantag för Stockholm, där vi noterat en viss försvagning.

När det gäller fastighetshandeln har vi under året noterat en något kraftigare konkurrens när det gäller intressanta bestånd. Detta gäller främst utländska investerare som är intresserade

av portföljer med starkt fokus på Stockholm, men det finns idag även fler intresserade köpare till blandade landsbygdsbestånd. Vi välkomnar fler aktörer på vår marknad, för det betyder bättre likviditet. Och om ett fortsatt ökat intresse leder till högre fastighetspriser, ger detta utökade möjligheter för oss att omsätta vårt nuvarande innehav – till attraktiva värderingar.

En annan observation är att marknaden under senare år blivit allt mer transparent, det vill säga genomlysningen har ökat och allt fler får tillgång till allt bättre information om de bestånd som eventuellt ska byta ägare. Även här välkomnar vi utvecklingen – en ännu bättre fungerande marknad ger nya och fler affärsmöjligheter för oss.

När det gäller mer spridda bestånd – såväl geografiskt som när det gäller fastighetstyp, underhållsbehov och storlek – har fortfarande de allra flesta svårt att matcha Kungslidens för många. Vår största styrka är snabbhet i utvärdering, förhandling och köpbeslut. Trots detta har Kungsliden en dokumenterad förmåga att med vinst kunna köpa i parti och sälja i minut, det vill säga att kunna erbjuda en snabb affär för någon med ett diversifierat bestånd och sedan sälja av hela eller delar av portföljen till – ofta lokala – fastighetsägare med mer specificerade önskemål.

För 2003 blev facit en försäljning om 77 fastigheter till en sammanlagd köpeskilling på 1,3 Mdr – och med ett resultat om 151 Mkr. Vi är särskilt nöjda med våra försäljningar utanför Stockholmsregionen.

När det gäller köp, har vi ökat vår exponering mot äldreboende genom förvärv av fyra fastigheter till ett värde av 245 Mkr. Denna verksamhet är fortsatt mycket intressant med goda hyresgäster med långa kontrakt – och därför hög belåningsgrad – och ”trots detta” en mycket attraktiv direktavkastning om 7,6 procent. Inom affärsområdet Äldreboende har vi dessutom vunnit ett anbud att bygga och förvalta ett 40-tal lägenheter för Halmstad kommun. Detta är intressant för det visar att vår affärsidé att bygga upp en specifik kunskap om äldreboende ger utslag även i en offentlig upphandling. Vi uppfattas inte bara som konkurrenskraftiga när det gäller hyreskostnader, utan även som en värdefull partner inom denna särskilda form av fastighetsägande.

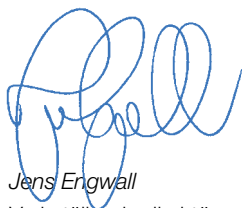
Vidare förvärvade vi i slutet av året en större fastighetsportfölj från Drott med fokus på Malmö och Helsingborg. Av det totala värdet om 2,2 Mdr omfattar mer än 3/4 fastigheter i centrala Malmö och Helsingborg till en mycket attraktiv direktavkastning.

Under året har vi finslipat vår organisation. Äldreboende blir nu en egen region och verksamhetens chef Göran Linder tar plats i vår koncernledning. Vi har även utsett Lars Thagesson till operativ chef eller COO. Detta ger mig mer tid att arbeta

med större affärer och även att bygga relationer med våra aktieägare och kapitalmarknaden i övrigt. Från att ha varit en aktie som väckte begränsat intresse direkt efter vår notering, märker vi ett kontinuerligt ökat intresse från analytiker och förvaltare – för att inte nämna våra nära 13 000 privata aktieplacere. Intresset för Kungsleden kan även noteras i den starka kursutveckling som aktien uppvisat under senare år. Jag konstaterar att vi sedan börsnoteringen har levererat en totalavkastning om över 33 procent per år.

Inför 2004 råder det minst lika stor osäkerhet som inför 2003, varför vi prioriterar fortsatt försäljning av kommersiella fastigheter och köp av äldreboende. Sjunker priset på kommersiella fastigheter, så att avkastningen stiger, kommer även förvärv att ske, men med stor försiktighet. Vår proforma redovisning av vårt nuvarande bestånd visar på en stark intjäning och vi hoppas att – återigen – kunna komplettera med lönsamma fastighetsaffärer.

Prognosen för 2004 är ett resultat före skatt om 500 Mkr, vilket med vår utdelningspolicy skulle ge en utdelning om minst 13 kronor per aktie. Vår ambition är att generera en uthållig utdelning i kronor räknat.



Jens Engwall  
Verkställande direktör



Aktiekursen steg med 33,1 procent under 2003 och aktien gav en totalavkastning om 41,4 procent. SIX Return Index gav under samma period en totalavkastning om 34,2 procent.

#### Börsvärde och omsättning

Kungsledens aktie är noterad på Stockholmsbörsen sedan den 14 april 1999. Senaste betalkurs den 30 december 2003 var 193 kronor, vilket innebar ett börsvärde för Kungsleden på 3 660 Mkr. Totalt omsattes sammanlagt 12,1 miljoner aktier, vilket motsvarar 64 procent av det totala antalet utestående aktier. Årets lägsta kurs var 121,50 kronor och den högsta kursen 204 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2002, som var 145 kronor, steg aktiekursen med 33,1 procent. Lämnad utdelning uppgick till 12 kronor vilket gav en totalavkastning på 41,4 procent. Genomsnittlig totalavkastning de senaste fem åren uppgick till 33,1 procent. Under 2003 steg Carnegie Real Estate Index, CREX, med 34,2 procent och Stockholm All-Share Index, SAX, steg med 29,8 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 2003 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 19,1 procent av kapital och röster. Andelen privatpersoner var cirka 55,5 procent och utländska ägare svarade för 18,1 procent.

#### Utdelningspolicy

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av resultatet efter aktuell skatt.

För verksamhetsåret 2003 föreslår styrelsen en utdelning på 13 kr per aktie. Detta innebär en direktavkastning om 6,7 procent i förhållande till sista betalkurs vid utgången av 2003.

#### Analytikerbevakning

Följande analytiker bevakar löpande Kungsledens utveckling.

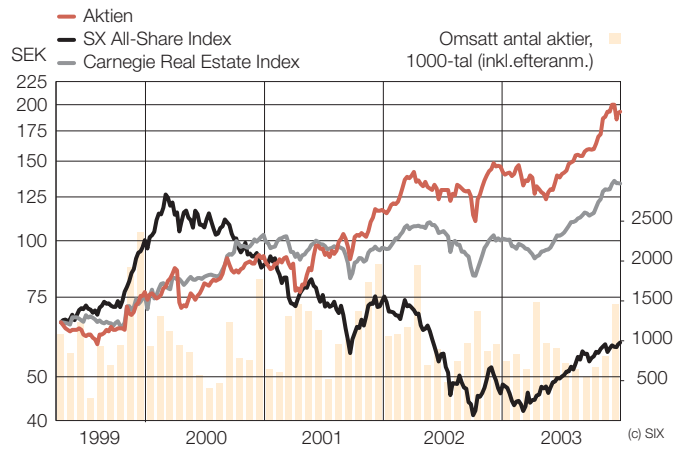
<i>Bernd Stahl</i>	<i>Fredrik Skoglund</i>
Merrill Lynch London	Carnegie
+44-20-799 612 05	08-676 88 00
<i>Christian Roos</i>	<i>Tobias Kaj</i>
Alfred Berg	Swedbank Markets
08-723 58 00	08-585 900 00
<i>Fredrik Grevelius</i>	
ABG Sundal Collier	
08-566 286 00	

#### Aktiekapitalets utveckling

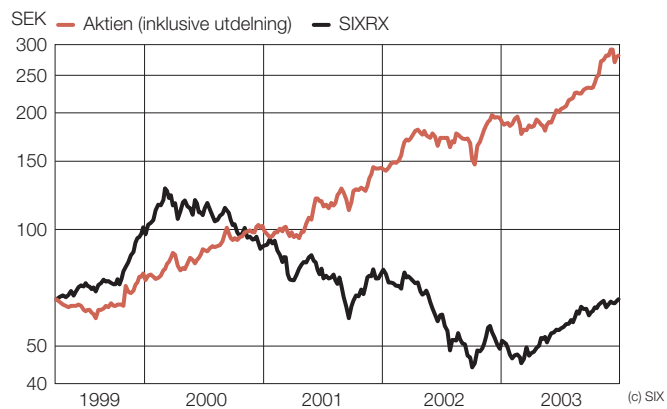
Tidpunkt	Händelse	Antal ytterligare aktier	Akkumulerat antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Akkumulerat aktiekapital	Nominellt belopp per aktie
Aug 1997	Bolaget bildas	1 000	1 000	100 000	100 000	100
Nov 1997	Split 20:1	19 000	20 000	–	100 000	5
Nov 1997	Nyemission	230 000	250 000	1150 000	1 250 000	5
Nov 1997	Utgivande av skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning	–	–	–	–	–
Dec 1997	Nyemission	3 750 000	4 000 000	18 750 000	20 000 000	5
Juli 1998	Nyemission	2 400 000	6 400 000	12 000 000	32 000 000	5
Juli 1998	Utgivande av konvertibla förlagsbevis	–	–	–	–	2,50
Mars 1999	Split 2:1	6 400 000	12 800 000	–	32 000 000	2,50
Mars 1999	Konvertering av förlagsbevis	2 758 620	15 558 620	6 896 550	38 896 550	2,50
April 1999	Nyemission	3 000 000	18 558 620	7 500 000	46 396 550	2,50
Dec 2000	Nyemission	400 000	18 958 620	1 000 000	47 396 550	2,50



**Aktien**



**Totalavkastning**



**Aktieägare per den 31 december 2003**

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
SHB/SPP fonder	883 885	4,7
Olle Florén med bolag	454 500	2,4
Crafoordska stiftelsen	442 000	2,3
Ing Bewaar Maatschappij BV	310 000	1,6
Svenska Röda Korset	300 000	1,6
Östersjöstiftelsen	260 000	1,4
SEB fonder	252 650	1,3
Ledning och styrelse	246 800	1,3
State Street Bank	243 530	1,3
BQ Generale du Luxembourg	227 538	1,2
<b>Summa 10 största aktieägare</b>	<b>3 620 903</b>	<b>19,1</b>
Utländska aktieägare, övriga	2 659 619	14,0
Övriga aktieägare	12 678 098	66,9
<b>Totalt</b>	<b>18 958 620</b>	<b>100,0</b>



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

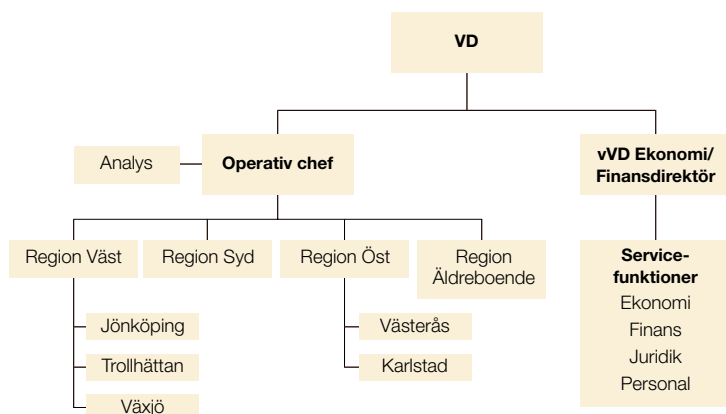
## ORGANISATION

I januari 2004 genomfördes en organisationsförändring. En ny funktion, Operativ chef, inrättades. Denne ansvarar för samtliga regioner i Kungsleden och driver koncernens dagliga verksamhet, det vill säga fastighetsförvaltning och fastighetshandel. Verksamhetsområdet äldreboende har blivit en region och dess chef ingår i Kungsledens koncernledning.

Efter förändringen består organisationen således av fyra regioner med ansvar för var sitt fastighetsbestånd. Respektive region ansvarar för förvaltning, uthyrning och försäljning av fastigheter. Centralt sköts frågor inom ekonomi, finans, juridik, personal och IT.

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

Servicefunktionerna är lokaliserade till huvudkontoret men viss personal är stationerad på regionkontoret i Göteborg. Servicefunktionerna är därmed oberoende av fastigheternas geografiska belägenhet och har goda möjligheter att knyta till sig kvalificerade medarbetare.



## Modell för verksamhetsstyrning

Under 2003 har Kungsleden fortsatt implementeringen av modellen för verksamhetsstyrning. Denna modell innehåller ett målstyrningsprogram som ersätter den traditionella budgetprocessen. I såväl företagsmässiga som akademiska sammanhang framkommer ofta att processen med att fastställa budget tenderar att vara ineffektiv, dels för att mycket resurser tas i anspråk, dels för att fastställda mål vid tidpunkten för uppföljning ofta är inaktuella på grund av att förutsättningarna har förändrats. Dessutom tenderar lönsamhet att få en underordnad betydelse i budgetsammanhang. Därför har Kungsleden valt att istället arbeta med en mer dynamisk styrmodell baserad på rullande prognoser och rörliga mål. På så vis erhålls ekonomisk information på löpande basis som tar hänsyn till omvärldsförändringar. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för medarbetare att fatta affärsmässiga beslut. Ambitionen är att medarbetare på alla nivåer ska bli effektivare på att lösa sina respektive uppgifter och därmed medverka till att ytterligare öka lönsamheten i bolaget.

## MEDARBETARE

Medarbetarna arbetar antingen med fastighetsförvaltning eller administration. Medarbetarna inom fastighetsförvaltningen arbetar på de lokala marknaderna. De har stort kunnande om fastighetsförvaltning och om aktörerna på de lokala fastighets- och hyresmarknaderna. De är också väl insatta i aktörernas och marknadernas förutsättningar och utvecklingspotential. Affärsmässighet och flexibilitet är nyckelord i fastighetsförvaltningens arbete med att vidareutveckla fastighetsbeståndet och arbetsmetoderna.

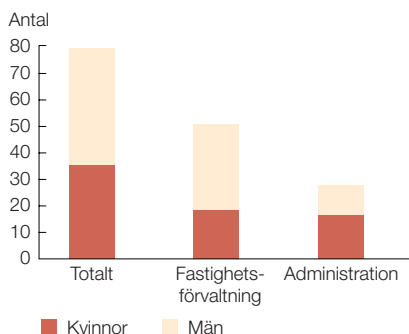
Medarbetarna inom administrationen arbetar i huvudsak centralt i organisationen. De besitter kompetens med särskild inriktning mot olika koncernövergripande frågeställningar. Service och specialistkompetens är honnörsord i administrationens arbete med att stödja fastighetsförvaltningen och tillsammans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

Vid utgången av 2003 hade Kungsleden 90 (81) årsanställda varav 79 (71) tjänstemän. Utöver tjänstemännen fanns vid årsskiftet 11 (10) anställda fastighetsskötare. Kungsleden köper i görligaste mån externa fastighetsskötartjänster, vilket ofta sker lokalt. Diagrammet intill visar fördelningen av tjänstemän mellan fastighetsförvaltningen och administrationen samt fördelningen mellan män och kvinnor. Antalet personer i fastighetsförvaltningen uppgår till 51 (45) och antalet personer i administrationen har ökat till 28 (26). Inom administrationen är andelen kvinnor något högre än andelen män och det omvända gäller inom fastighetsförvaltningen. Sammantaget uppgick andelen kvinnor vid årsskiftet till 45 (48) procent.

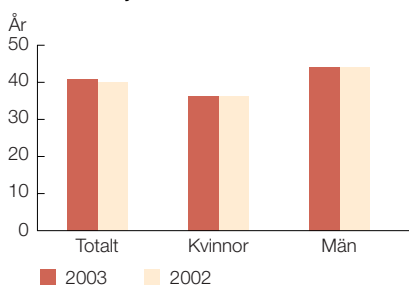
Medelåldern bland tjänstemännen var 41 (40) år och är lägre bland kvinnor än bland män. En analys av åldersfördelningen visar att kvinnorna utgör en klar majoritet bland tjänstemän yngre än 40 år, medan männen följaktligen utgör största andelen bland anställda äldre än 40 år. Av samtliga tjänstemän var 56 (56) procent 40 år eller äldre.

Samttaget visar åldersstatistiken att bolaget har en god blandning av yngre och äldre medarbetare med varierande ålder och erfarenhet. Diagrammet intill visar anställningstiden för tjänstemännen. Av tjänstemännen har 39 (32) medarbetare arbetat 4 år eller mer i bolaget, 28 (28) mellan 1–3 år och resterande 12 (11) kortare period än ett år.

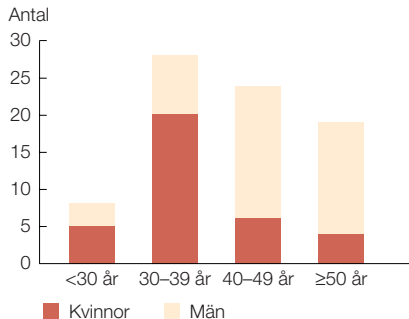
#### Befattningar – tjänstemän



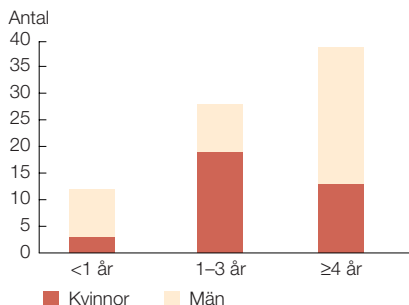
#### Medelålder – tjänstemän



#### Åldersfördelning – tjänstemän



#### Anställningstid – tjänstemän





Jens Engwall



Johan Risberg



Lars Thagesson



Benny Ivarsson



Eskil Lindnér



Göran Linder

## LEDNING

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

*Johan Risberg.* Född 1961.  
Vice VD, ekonomi- och finansdirektör. Anställd i Kungsleden sedan 1996. Innehav i Kungsleden: 80 000 aktier.

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

*Benny Ivarsson.* Född 1955.  
Regionchef Väst. Anställd i Kungsleden sedan 1999.  
Innehav i Kungsleden: 5 600 aktier.

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



Åke Kaur

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

*Åke Kaur.* Född 1955.  
Regionchef Öst. Anställd i Kungsleden sedan 1998.  
Innehav i Kungsleden: 0 aktier



Bengt Kjell



Mats Israelsson



Jonas Nyrén



Per-Anders Ovin



Anna Weiner Jiffer



Jens Engwall

## STYRELSE OCH REVISORER

*Bengt Kjell*. Född 1954.

Ordförande. Senior Vice President AB Industrivärden. Ledamot sedan 1996. Övriga styrelseuppdrag: Padox AB, Pukslagaren AB (HD/NSD), Munters AB och Össur HF. Innehav i Kungsliden: 10 000 aktier.

*Mats Israelsson*. Född 1940.

Egen konsultverksamhet. Ledamot sedan 1993. Övriga styrelseuppdrag: Castellum AB, Akademiska Hus i Stockholm AB, Atrium Fastigheter AB, Veidekke Bostad och Fastighet AB och Forsen Projekt AB. Innehav i Kungsliden: 4 000 aktier.

*Jonas Nyrén*. Född 1951.

Vice VD och finansdirektör i Bonnier AB. Ledamot sedan 2001. Övriga styrelseuppdrag: TV4 AB, Frango AB, SkandiaBanken AB, S4K (Searching for Knowledge) och Dagens Industri AB med flera. Innehav i Kungsliden: 3 000 aktier.

*Per-Anders Ovin*. Född 1956.

Civilekonom. Ledamot sedan 2003. Övriga styrelseuppdrag: Stockholmsbörsen AB, Capona AB, Catella Property Group, EDX Ltd. Innehav i Kungsliden: 0 aktier.

*Anna Weiner Jiffer*. Född 1971.

VD i bioteknikföretaget Ellen AB. Ledamot sedan 2003. Övriga styrelseuppdrag: Serendipity AB och Connect Väst AB. Innehav i Kungsliden: 0 aktier.

*Jens Engwall*. Född 1956.

Verkställande direktör. Anställd i Kungsliden sedan 1993. Övriga styrelseuppdrag: Fastighetspartner NF AB. Innehav i Kungsliden: 140 000 aktier.

### Revisorer

Ordinarie

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

Suppleant

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

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 miljörisiker 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 2003

Kungsleden har under verksamhetsåret 2003 slagit fast en tydligare profil för miljöarbetet. Det finns ett antal olika arbetsgrupper där temat under året har varit miljö. Grupperna inom energi, upphandling, avtal, kontor, marknad, teknik och miljö har arbetat fram handlingsplaner som ligger till grund för det fortsatta miljöarbetet. Under året samlades alla förvaltarteamb på en miljökonferens för att utbyta erfarenheter om miljöarbetet. Parallellt med detta arbete har samtliga förvaltarteamb varit delaktiga i en miljöinventering enligt "Miljöstatus för byggnader". Inventering har skett av en fastighet per förvaltarteamb, som därigenom fått praktiskt tillämpning i att hantera miljörisiker i fastigheter.

## Övergripande centrala mål 2004–2006

Kungsleden har som ett led i sitt konsekventa miljöarbete formulerat ett antal övergripande mål för verksamheten fram till 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 2003 omfattade fastighetsbeståndet 423 (430) fastigheter med ett bokfört värde om 12 336 (10 130) Mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 962 (1 838) tkvm med ett sammanlagt hyresvärde om 1 681 (1 454) Mkr.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

### Fastighetshandel

Likviditeten på fastighetsmarknaden var fortsatt god under 2003. Detta stärker Kungslidens uppfattning att det går att göra goda affärer även i en lågkonjunktur, både på köp- och säljsidan. Sett till volym var årets fastighetshandel mer omfattande än föregående års. Transaktionerna har bidragit till att öka kvaliteten i fastighetsbeståndet och stabiliteten i direktavkastningen har förbättrats.

### Förvärv

Årets förvärv av 70 (42) fastigheter uppgick till 2 913 (1 289) Mkr. Däribland ingick ett förvärv av 44 fastigheter av Drott för totalt 2,2 Mdr kronor, varav 1,6 Mdr i Malmö och 0,6 Mdr i Helsingborg. Beståndet omfattade 201 tkvm varav 193 tkvm var kommersiella ytor. Driftsöverskottet uppgick till 175 Mkr med en vakansgrad om cirka 7 procent. Fastigheterna tillträdde den 30 december 2003. Över 3/4 av portföljen ligger i centrala lägen i Malmö och Helsingborg och sammantaget ger affären ett resultatillskott före skatt om cirka 70 Mkr på årsbasis.

Vidare förvärvades 17 lagerfastigheter för 250 Mkr till en direktavkastning om 10,5 procent. Säljaren var det brittiska fastighetsbolaget Ashtenne Holdings PLC som är noterat på Londonbörsen. Den totala arean uppgick till 51 tkvm. Tillträde skedde den 1 september. Av fastighetsvärdet var 80 procent beläget i större tillväxtorter. Merparten av fastigheterna är koncentrerade till Syd- och Mellansverige. Samtliga fastigheter förhyrs av SELGA på långa kontrakt med en hyresintäkt om 27,7 Mkr per år.

I Mölndal förvärvades två fastigheter för 134 Mkr till en direktavkastning om ca 9,5 procent. Fastigheterna innehåller industri-, kontors- och butikslokaler om totalt cirka 19,6 tkvm med en årlig hyra om 15,2 Mkr. Tillträdesdatum var den 1 april 2003. I Örebro förvärvades en industri/lager fastighet med ett bokfört värde om 20 Mkr och en uthyrningsbar yta på 9,2 tkvm. I Burlöv, Skåne, förvärvades en industri/lager fastighet med ett bokfört värde om 49 Mkr och en beräknad direktavkastning om 12,5 procent.

Till detta kan läggas ett antal enskilda förvärv av fastigheter som används för äldreboende. Hemsö Äldreboende AB förvärvade en fastighet i Järfälla för 130 Mkr. Fastigheten är om- och tillbyggd under 2002 och innehåller drygt 7 tkvm moderna äldreboenden med en hyra om 11,8 Mkr inkl räntebidrag. Fastigheten förhyrs av Järfälla kommun med en kontraktstid om 20 år. I Norrköping förvärvades fastigheten Diadem 3 för 34,3 Mkr. Fastigheten är på 3,6 tkvm och genererar en hyresintäkt om 3,7 Mkr per år. Fastigheten förhyrs av Norrköping kommun och innehåller 66 lägenheter för äldreboende. Vidare förvärvades fastigheten Göteborg Backa 866:836 för 40,2 Mkr. Fastigheten är på 6,4 tkvm och genererar en hyresintäkt om 5,0 Mkr per år. Fastigheten innehåller 76 lägenheter avsedda för äldreboende och förhyrs av Riksbyggen Serviceboende AB och Göteborgs Kommun. Ytterligare förvärv var fastigheten Nacka Mensättra 26:1 för 37,1 Mkr som förväntas ge en direktavkastning om 8,0 procent. Fastigheten är på 2 tkvm och genererar en hyresintäkt om 3,6 Mkr per år inklusive räntebidrag. Fastigheten innehåller 36 lägenheter avsedda för äldreboende. Hyresgäst är Care Partner AB och hyreskontraktet löper till 2005-11-30.

Därutöver kommer Kungsliden att i samarbete med Halmstad kommun uppföra ett äldreboende om cirka 3 tkvm. Äldreboendet kommer uppföras under 2004/2005 med beräknat färdigställande till sommaren 2005 och förhyrs av Halmstad kommun efter färdigställandet med en kontraktstid om 20 år. Hyran regleras efter fastställd produktionskostnad, vilken beräknas uppgå till cirka 50 Mkr. Avkastningen är i nivå med Kungslidens övriga äldreboende.

### 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 Kungslidens portföljkriterier för avkastning och risk. Totalt har 77 (67) fastigheter avyttrats för 1 334 (880) Mkr. Försäljningarna resulterade i en vinst om 151 (136) Mkr efter försäljningskostnader. Av antalet avyttrade fastigheter var 15 (12) belägna i kommuner med färre än 25 000 invånare.

### Kategori

En uppdelning av fastighetsbeståndet i kategorier visar att beståndets sammansättning 2003 till stor del överensstämmer med föregående års. Av det totala bokvärdet svarade kontorsfastigheter för 53 (51) procent, eller 6 609 (5 211) Mkr. Ökningen berodde till stor del på Drottförvärvet. I absoluta tal ökade

bokvärdet i kategori äldreboende till 2 769 (2 184) men bokvärdets andel av det totala beståndet låg kvar på samma nivå som föregående år, nämligen 22 (22) procent. Andelen industri- och lagerfastigheter uppgick till oförändrade 16 (16) procent av bokvärdet och svarade för 20 (20) procent av hyresintäkterna.

### Geografi

Fastighetsbeståndets geografiska spridning har fortsatt att koncentreras till storstadsområden och större kommuner. Detta beror inte på att bolagets inriktning skulle ha förändrats utan på att prisbilden och marknaden förändras, varpå det uppstår nya möjligheter att göra goda affärer.

Koncentration till storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen ökade till 74 (62) procent. Efter Drott-förvärvet är Öresundsregionen störst.

Vid utgången av 2003 återfanns fastighetsbeståndet i 110 (123) kommuner. Fastighetsvärdet i de tio respektive 50 största kommunerna ökade till 65 (57) respektive 95 (92) procent av det totala bokförda värdet. Fastighetsbeståndet var till 83 (79) procent beläget i kommuner med fler än 50 000 invånare och till 4 (5) procent i kommuner med färre än 25 000 invånare. Knappt 6 (7) procent av de totala hyresintäkterna kom från dessa fastigheter.

### INTJÄNINGSKAPACITETEN

Direktavkastningen uppgick den 31 december 2003 till 8,3 (8,6) procent inklusive fastighetsadministration. Förklaringarna till intjäningskapacitetens utveckling kan delas upp 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.

Avytttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 5,8 procent, varför årets försäljningar har bidragit positivt. Under året förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,8 procent. Denna relativt låga direktavkastning har medfört att portföljens genomsnittliga avkastning har sjunkit. Utvecklingen beror på Drott-paketet, som i slutet av året förvärvades till en direktavkastning om 7,5 procent, vilket pressar ned intjäningskapaciteten. De ingående fastigheterna, som är centralt belägna i Malmö och Helsingborg, har dock bedömts ha lägre risk än portföljens genomsnittliga risk varför portföljens riskjusterade avkastning har stigit. En anledning till denna bedömning är att fastigheterna är belägna i Öresundsområdet. Generellt har Storstockholm drabbats hårdare av lågkonjunkturen än Öresundsområdet och denna utveckling väntas bestå även under 2004.

Mot bakgrund av att intjäningskapaciteten har sjunkit kan en lite närmare beskrivning av logiken bakom Drott-förvärvet vara på sin plats. Kungsleden har en beredskap för och önskan att förvärva relativt stora och heterogena bestånd idag eftersom det skapar förutsättningar att göra bra affärer imorgon. Drottbeståndet är heterogent i den bemärkelsen att kategori, läge och avkastningsnivå varierar. Sett över tiden kommer Kungsleden sannolikt att behålla de högavkastande och sälja de lågavkastande fastigheterna, varpå avkastningen på kvarvarande bestånd sannolikt höjs. Dessutom genereras handelsvinster i de enskilda affärerna. Som exempel kan nämnas att en av de ingående fastigheterna i paketet redan har sålts vidare per den 31 december 2003 för en implicit direktavkastning på 5,2 procent och med ett resultat på 15 Mkr före försäljningsomkostnader.



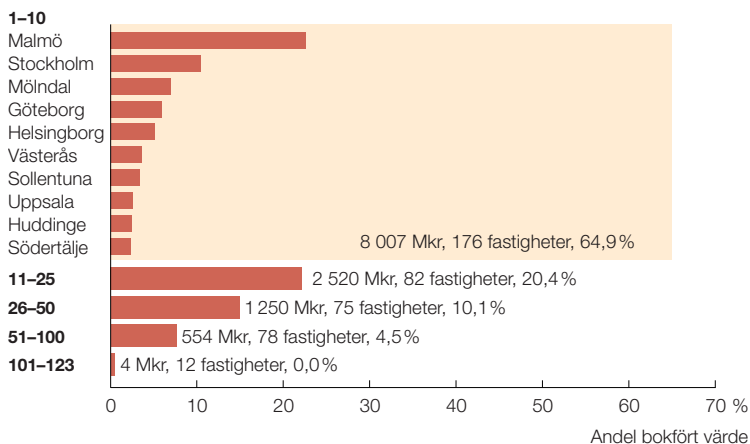


Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling har varit svagt negativ. Utvecklingen berodde inte på att intäkterna urholkades. Tvärtom. Hyresintäkterna fortsatte att utvecklas väl utan negativa tendenser. Hyresvärde, vakanser, rabatter och hyresförluster uppvisar snarast en positiv utveckling. Intäktsökningarna har dock inte fullt ut kompensert för de kostnadsökningar som uppstått till följd av det relativt bistra klimatet under inledningen av året samt av högre energipriser. Kostnadsökningarna inträffade under första halvåret och därefter har kostnadsnivån stabiliserats. Kostnaderna för värme, el och fastighetsskötsel steg därmed mer än intäkterna ökade.

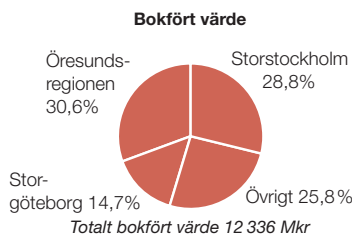
Fastighetshandeln syftar till att köpa och sälja rätt fastigheter för att säkerställa att den riskjusterade avkastningen blir så hög som möjligt. Att väga avkastning mot risk för att optimera den riskjusterade avkastningen, det vill säga kombinera hög avkastning och låg risk, är något Kungsleden sysslar med dagligdags och en viktig förklaring till bolagets framgång. Affärsområde Äldreboende är ett bra exempel på detta. Den goda avkastningsnivån, som kan jämföras med den avkastning som kontorsfastigheterna betingar, i kombination med den låga risknivån, innebär att affärsområde Äldreboende har en hög riskjusterad avkastning. Fastigheterna i kategori industri och lager, med en direktavkastning om 10,5 procent, har även de en hög riskjusterad avkastning.

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.

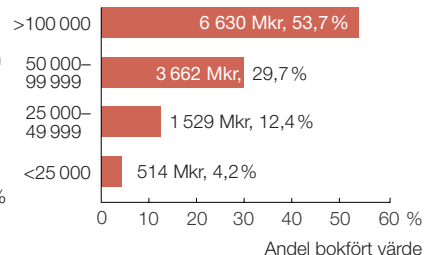
## Kommuner i storleksordning



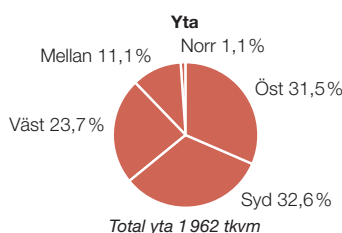
## Geografisk indelning



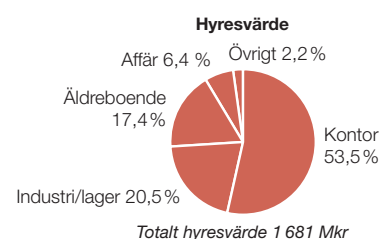
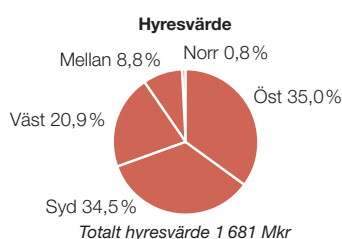
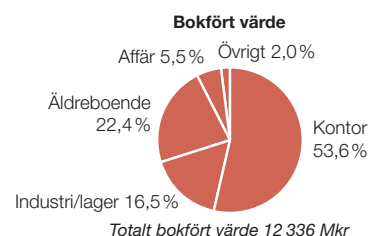
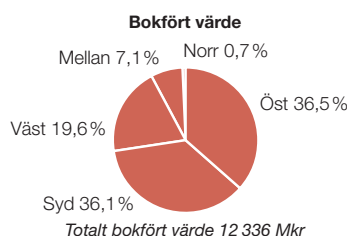
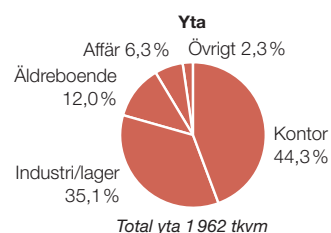
## Kommunstorlek antal invånare



## Var i Sverige finns Kungsleden?



## Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?



# Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten

Kontor	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	40	86	31	20	6	183
Uthyrningsbar yta, tkvm	248,5	315,4	231,0	69,4	6,1	870,3
Bokfört värde, Mkr	1 861,4	2 914,4	1 473,2	331,7	27,8	6 608,5
Hysesvärde, Mkr	270,9	364,0	207,7	51,6	4,9	899,1
Hysesintäkter, Mkr	232,2	339,4	198,9	47,0	3,6	821,2
Driftsöverskott, Mkr	144,8	222,0	138,1	20,9	1,8	527,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,0	93,5	97,1	92,5	80,6	92,3
Direktavkastning, %	7,8	7,6	9,4	6,3	6,7	8,0
Överskottsgrad, %	62,4	65,4	69,4	44,5	51,0	64,3
<b>Äldreboende</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Norr</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	30	21	6	2	–	59
Uthyrningsbar yta, tkvm	156,2	47,6	21,2	9,9	–	234,9
Bokfört värde, Mkr	1 887,4	527,0	248,1	106,9	–	2 769,4
Hysesvärde, Mkr	200,4	54,5	25,2	12,1	–	292,2
Hysesintäkter, Mkr	200,7	54,5	25,0	12,7	–	292,8
Driftsöverskott, Mkr	147,6	37,8	16,8	8,8	–	211,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,9	100,0	98,2	100,0	–	99,8
Direktavkastning, %	7,8	7,2	6,8	8,2	–	7,6
Överskottsgrad, %	73,5	69,4	67,4	69,2	–	72,1
<b>Industri/lager</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Norr</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	24	42	26	11	5	108
Uthyrningsbar yta, tkvm	180,7	227,6	153,7	112,6	13,8	688,4
Bokfört värde, Mkr	528,5	746,6	417,1	298,7	48,5	2 039,3
Hysesvärde, Mkr	82,8	120,1	69,4	65,6	6,6	344,4
Hysesintäkter, Mkr	79,6	105,5	64,3	60,8	6,6	316,7
Driftsöverskott, Mkr	56,1	68,9	50,5	35,2	6,0	216,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	91,3	93,0	93,6	100,0	93,3
Direktavkastning, %	10,6	9,2	12,1	11,8	12,4	10,6
Överskottsgrad, %	70,5	65,3	78,6	57,8	91,5	68,4
<b>Affär</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Norr</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	6	9	13	7	1	36
Uthyrningsbar yta, tkvm	31,8	31,1	36,5	21,5	2,4	123,3
Bokfört värde, Mkr	222,2	156,8	179,9	114,4	9,0	682,3
Hysesvärde, Mkr	33,6	26,7	31,1	15,8	1,6	108,7
Hysesintäkter, Mkr	31,2	25,9	27,8	14,9	1,6	101,3
Driftsöverskott, Mkr	16,8	15,6	12,7	8,1	0,6	53,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	98,1	88,7	97,9	100,0	93,9
Direktavkastning, %	7,5	9,9	7,1	7,1	6,6	7,9
Överskottsgrad, %	53,8	60,1	45,7	54,4	38,3	53,0
<b>Övrigt</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Norr</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	1	11	18	7	–	37
Uthyrningsbar yta, tkvm	–	17,4	23,3	4,1	–	44,9
Bokfört värde, Mkr	–	115,2	96,1	25,4	–	236,8
Hysesvärde, Mkr	–	15,5	17,4	3,3	–	36,2
Hysesintäkter, Mkr	–	13,8	16,0	2,8	–	32,7
Driftsöverskott, Mkr	–	6,3	8,1	1,4	–	15,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	–	90,7	92,7	86,7	–	91,3
Direktavkastning, %	–122,4	5,5	8,5	5,4	–	6,7
Överskottsgrad, %	–	45,8	50,8	48,3	–	48,4
<b>Totalt</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Norr</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	101	169	94	47	12	423
Uthyrningsbar yta, tkvm	617,2	639,2	465,6	217,5	22,3	1 961,8
Bokfört värde, Mkr	4 499,6	4 460,1	2 414,3	877,1	85,3	12 336,3
Hysesvärde, Mkr	587,6	580,8	350,8	148,4	13,0	1 680,6
Hysesintäkter, Mkr	543,7	539,1	332,0	138,1	11,7	1 564,7
Driftsöverskott, Mkr	365,3	350,6	226,3	74,3	8,4	1 024,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	93,8	95,4	94,0	92,7	93,9
Direktavkastning, %	8,1	7,9	9,4	8,5	9,9	8,3
Överskottsgrad, %	67,2	65,0	68,2	53,8	72,0	65,5
<b>Geografisk indelning</b>	<b>Storstockholm</b>	<b>Storgöteborg</b>	<b>Öresunds-regionen</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Totalt</b>	
Antal, st	74	32	109	208	423	
Uthyrningsbar yta, tkvm	452,7	295,4	492,0	721,8	1 961,8	
Bokfört värde, Mkr	3 558,6	1 819,0	3 772,4	3 186,2	12 336,3	
Hysesvärde, mkr	448,4	248,0	467,4	516,8	1 680,6	
Hysesintäkter, Mkr	415,0	240,2	436,9	472,6	1 564,7	
Driftsöverskott, Mkr	279,1	168,9	299,3	277,6	1 024,9	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,9	97,5	94,5	92,4	93,9	
Direktavkastning, %	7,8	9,3	7,9	8,7	8,3	
Överskottsgrad, %	67,3	70,3	68,5	58,7	65,5	

Hemsö är Kungsledens satsning på äldreboende. Fastigheter för äldreboende – med långa hyreskontrakt, stabila hyresgäster och goda belåningsmöjligheter passar väl in i Kungsledens affärsidé – att äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning.

#### Året som gick

Under 2003 har Hemsö förvärvat fem äldreboendefastigheter till ett sammanlagt värde om 246 Mkr. Vidare har ett äldreboende för 45 boende i Skarpnäck, Stockholm och ett i Vallentuna för 40 boende färdigställt. Hemsö har också startat upp ett samarbete med Halmstads kommun som avser ett äldreboende för 48 boende, vilket beräknas färdigställas under sommaren 2005.

Under året har fokus legat på att effektivisera den tekniska driften av koncernens äldreboendefastigheter, samt öka kunskapsnivån avseende ny- och ombyggnation av äldreboenden. Målet är att Hemsö skall bli en naturlig motpart att diskutera äldreboendelokaler med oavsett om det gäller en teknisk förvaltningsfråga eller nybyggnation av ett effektivt äldreboende.

#### Fastighetsbeståndet

Per årsskiftet ägde Hemsö 59 äldreboendefastigheter till ett bokfört värde om 2 769 Mkr. Fastighetsbeståndet fördelas mellan olika städer enligt följande;

Storstockholm	1 383 Mkr
Malmö–Lund	527 Mkr
Norrköping–Linköping	289 Mkr
Storgöteborg	248 Mkr
Uppsala	216 Mkr
Västerås	107 Mkr

Hyresintäkterna idag uppgår till 293 Mkr på årsbasis och hyreskontrakt löper i snitt på drygt 8 år. Drygt 70 procent av hyresintäkterna kommer från kommun eller landsting.

#### Vad är ett kostnadseffektivt äldreboende?

Den största kostnaden för att driva ett äldreboende är vårdkostnaden. Kostnaden för lokalen utgör cirka 20 procent av den totala kostnaden på ett äldreboende. Att skapa ett äldreboende med bra arbetsmiljö och ytor som gör att arbetet kan bedrivas effektivt är därför viktigare än att minimera kvadratmeterhyran till fastighetsägaren. Därför är en framgångsfaktor vid utvecklingen av nya äldreboenden att säkra medverkan från personer med erfarenhet från olika kunskapsområden.

#### Expansionsmöjligheter

Hemsös fastighetsbestånd utgör för närvarande cirka 2,5 procent av totalmarknaden. Det klart största ägandet återfinns i kommunerna alternativt dess allmännyttor. Däremot sker en hel del av nybyggnationen med hjälp av privata intressenter. Det finns goda möjligheter att växa via nybyggnation av äldreboendefastigheter, men det skall poängteras att det stora behovet av nya äldreboendelokaler kommer att aktualiseras först 2020.

Möjligheterna att förvärva fastigheter direkt från kommunerna beror i mångt och mycket på vilka förräntningskrav de ställer på medborgarnas skattepengar. Vissa kommuner har principbeslut på att de själva skall äga denna typ av fastigheter, medan andra är positivt inställda till mångfald i ägandet. Hemsös bedömning är att viss utförsäljning kommer att ske av äldreboendefastigheter, nu när det finns en professionell fastighetsägare för denna typ av fastigheter.

Ett gott exempel är Halmstad kommun, som under hösten utvärderat ett privat fastighetsägarande kontra ett ägande i egen regi och kommit fram till att ett ägande i privat regi är fördelaktigast. Det har medfört att Hemsö nu tillsammans med kommunen projekterar och uppför ett äldreboende där Hemsö blir den slutgiltiga fastighetsägaren.

#### Hot

Att äga fastigheter för äldreboende har låg risk. Hemsö har dock identifierat två hot mot verksamheten. Det ena är att den aktuella lokalen blir omodern genom att kraven på en äldreboendefastighet förändras. Det andra hotet är att staten inför subventioner för nybyggnation och på så sätt skapar en hyresnivå som ligger under dagens nivå. Genom att arbeta med långa hyreskontrakt och förvärva flexibla fastigheter med bra alternativ användande så minimerar Hemsö dessa risker.

För att minimera den finansiella risken så har Hemsö relativt lång räntebindningstid vid finansieringen av dessa fastigheter. Vid årsskiftet uppgick Hemsös genomsnittliga räntebindningstid till 3,8 år.

Förutsättningarna under 2003 präglades av en avvaktande atmosfär men med varierande aktivitetsnivå i olika delar av landet. I Storstockholm var aktivitetsnivån fortsatt svag och hyresmarknaden uppvisade en negativ utveckling med sjunkande hyror och högre vakanser. I övriga delar av landet var utvecklingen bättre med som sämst oförändrade hyror och vakanser.

## 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 2003 ägts under hela 2003. Syftet med framställan är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om nuvarande situation och intjäningsförmåga.

Intjäningskapacitet, Mkr	2003-12-31	Kr/kvm	2002-12-31	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 565	798	1 340	729
Drifts- och underhållskostnader	-409	-209	-351	-191
Fastighetsskatt	-51	-26	-44	-24
Tomträttsavgäld	-13	-6	-13	-7
Fastighetsadministration	-67	-34	-61	-33
Driftsöverskott	1 025	523	871	474
Bokfört värde	12 336		10 130	
Direktavkastning, %	8,3		8,6	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9		93,6	
Överskottsgrad, %	65,5		65,0	
Yta Kvm	1 962		1 838	

Årets fastighetshandel var positiv för intjäningskapaciteten. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 5,8 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning till 7,8 procent. Denna relativt låga direktavkastning har medfört att portföljens genomsnittliga direktavkastning sjunkit. De förvärvade fastigheterna, som i huvudsak var Drottförvärvet och äldreboendefastigheter, har dock bedömts ha lägre risk än den genomsnittliga varför portföljens riskjusterade avkastning har stigit.

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling var negativ vilket främst förklaras av det relativt bistra klimatet under inledningen av året samt av att energipriserna höjts. Kostnadsökningarna inträffade under första halvåret och därefter har kostnadsnivån stabiliserats. Kostnaderna för värme, el och fastighetsskötsel steg därmed mer än intäkterna ökade. Det har inte varit möjligt att på kort sikt kompensera kostnadsökningarna genom hyreshöjningar. Intäkterna fortsatte dock i övrigt att utvecklas väl utan negativa tendenser. Vakanser, rabatter och hyresförluster uppvisar snarast en positiv utveckling.

### Utfall

Årets utfall var bättre än föregående års och 10 Mkr högre än senaste prognos som var 475 Mkr före skatt. Avkastningen på eget kapital uppgick till 19 procent före skatt och 29 procent efter skatt. Detta står sig väl jämfört med Kungsledens mål om 15 procents avkastning på eget kapital. Fastigheternas direktavkastning, som uppgick till 7,6 procent, i utfallet, respektive 8,3 procent i intjäningskapaciteten nådde dock ej upp till målet 8,5 procent. Både direktavkastningen i utfallet och i intjäningskapaciteten har pressats ned mot slutet av året genom det relativt lågavkastande Drottförvärvet.

Driftsöverskottet har ökat med 32 Mkr trots att överskottsgraden sjunkit till 61,8 från 63,4 procent och resultatet från fastighetshandeln var 15 Mkr bättre. Administrationskostnader har ökat med 21 Mkr. Finansnettot var 10 Mkr sämre. Årets skattekostnad har vänts till en intäkt på 260 Mkr.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 798 (729) kr/kvm. Hyresvärdet var 857 (793) kr/kvm och mätt som andel av hyresvärdet uppgick vakanser, rabatter samt hyresförluster till 6,1 (6,4), 1,2 (1,3) respektive 0,1 (0,6) procent, vilket visar på såväl en positiv utveckling som en robust situation i fastighetsbeståndet vid årsskiftet.

Tabellen nedan visar kontraktvärde samt antal kontrakt uppdelat på kommersiella, äldreboende, bostäder och övriga kontrakt vid årsskiftet. Intäkterna enligt kontrakten överensstämmer ej med intjäningskapacitetens hyresintäkter eftersom de senare justerats för tilläggsdebiteringar, övriga intäkter och rabatter. Kontraktvärdet implicerar att hyresintäktsnivån under 2004 efter indexhöjningar ligger cirka 25 Mkr högre än vad intjäningskapaciteten visar.

Kontraktvärde, Tkr	Totalt värde		Kontrakt	
	Mkr	%	Antal	%
<b>Kommersiella</b>				
0-499	269,5	22,0	2 409	82,8
500-999	172,7	14,1	245	8,4
1 000-4 999	473,6	38,6	228	7,8
5 000-9 999	147,4	12,0	21	0,7
>10 000	164,1	13,4	8	0,3
<b>Summa</b>	<b>1 227,3</b>	<b>100</b>	<b>2 911</b>	<b>100</b>
<b>Äldreboende</b>				
0-499	11,6	5,1	135	69,2
500-999	6,2	2,7	9	4,6
1 000-4 999	111,2	49,2	37	19,0
>5 000	97,3	43,0	14	7,2
<b>Summa</b>	<b>226,3</b>	<b>100</b>	<b>195</b>	<b>100</b>
Bostäder	52,3	3,4	1 033	16,6
Övrigt	17,8	1,2	2 074	33,4
<b>Totalt</b>	<b>1 523,7</b>	<b>100</b>	<b>6 213</b>	<b>100</b>

LM Ericsson och FöreningsSparbanken som är de största hyresgästerna står för 7 respektive 5,5 procent av kontraktvärdet fördelat på 59 respektive 203 kontrakt. De 15 största hyresgästerna står för 36 procent av kontraktvärdet. Antalet kontrakt för de 15 största hyresgästerna uppgick till 416.

Nedanstående tabell anger fördelningen av kontraktens löptid.

Löptid	Värde, Mkr	Andel, %
2004	258,2	16,9
2005	241,8	15,9
2006	318,2	20,9
2007	248,6	16,3
2008	107,8	7,1
2009	48,8	3,2
2010	87,5	5,7
2011	71,3	4,7
2012	29,7	2,0
>2013	111,8	7,3
<b>Totalt</b>	<b>1 523,7</b>	<b>100</b>

### 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 av energi och 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 lägre än tidigare vilket talar för att den relativa kostnaden för hyresgästpassningar ej kommer att stiga.

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

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 409 (348) Mkr. Härav utgör driftskostnader 304 (256) Mkr och underhållskostnader 105 (92) Mkr. Därutöver har 119 (83) Mkr aktiverats i form av investeringar i kvarvarande fastigheter samt nyuppförts fastigheter för 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 32 (31) Mkr.

Fastighetsadministrationen kostade 67 (61) Mkr, vilket motsvarar 0,54 (0,60) 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 70 fastigheter med en yta om 324 tkvm förvärvats för 2 913 Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,8 procent. Samtidigt har 77 fastigheter avyttrats för totalt 1 334 Mkr med ett resultat på 151 Mkr. Avyttringarna har skett till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 5,8 procent. Erhållna priser ligger 88 Mkr över interna värderingar och 46 Mkr över externa värderingar

per den 31 december 2002. Försäljningsvärdet per fastighet understeg 10 Mkr för 46 av fastigheterna.

Resultateffekt avyttrade fastigheter	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal
Positivt	1 079,1	203,9	51
Noll	20,1	0	9
Negativt	235,1	-28,2	17
Försäljningsadministration		-24,2	
<b>Summa</b>	<b>1 334,3</b>	<b>151,5</b>	<b>77</b>

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 44,9 (48,5) Mkr. Uppskrivningarna, det vill säga återföringar av tidigare års nedskrivningar uppgick till 31,6 Mkr och nedskrivningarna till 76,5 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	2003	2002
Redovisat finansnetto	-432,7	-422,9
Erhållen räntefrihet i samband med fastighetsförvärv	0,0	-21,0
Omförhandlad ränteswap	0,0	17,0
<b>Summa</b>	<b>-432,7</b>	<b>-426,9</b>

Den momentana räntenivån har sjunkit från 6,06 till 4,97 procent. Räntebindningstiden har sjunkit från 3,14 till 2,58 år.

### Skatt

Årets skatt har påverkats av förvärv av förlustbolag samt av ändrad bedömning av temporära skillnader i andelar i dotterbolag. I tabellen nedan visas Kungsledens skatteförhållanden vid utgången av 2003.

Temporära skillnader	Mkr
Fastigheter	-1 988,0
Andelar i dotterbolag	1 503,9
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	1 064,0
Räntebärande skulder	19,6
<b>Summa</b>	<b>599,5</b>
Uppskjutna skattefordringar	167,9

Temporära skillnader i andelar i dotterbolag kommer efter att dessa bolag avvecklats yrkas som avdragsgilla förluster under 2004 och övergår därefter till temporära skillnader i inkomstskatt. Med utgångspunkt i dessa värden kan underskottsavdragen vid utgången av 2004 förväntas uppgå till 2 568 Mkr minskat med skattepliktigt resultat för 2004. 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 2003 års skatt. Denna typ av försäljningar, som innebär att de temporära skillnaderna i fastigheterna avvecklas utan skattebelastning, kan antas öka i framtiden varför skattesatsen för Kungsleden hädanefter sannolikt sjunker under 28 procent.

### Kassaflöde

Kassaflödet från rörelsen var 673 (455) Mkr. Operativt kassaflöde uppgick till 985 (795) Mkr. Investeringsverksamhetens kassaflöde stannade på -2 267 (-701) Mkr och kassaflödet från finansieringsverksamheten på 1 471 (220) Mkr. Se även Kassaflödesanalyserna på sidan 30 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 2003.

Känslighetsanalys	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hysesintäkter	+/-1 %	15,6
Ekonomisk vakans	+/-1 %-enhet	16,8
Fastighetskostnader	+/-1 %	4,1
Finansieringskostnad vid ändrad räntenivå	+/-1 %-enhet	33,0
Genomsnittlig finansieringskostnad	+/-1 %-enhet	94,8

### FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastighetsbeståndet hade per den 31 december ett internt bedömt verkligt värde om 13 291 (11 134) Mkr och ett externt bedömt verkligt värde om 12 989 (10 938) Mkr. Det internt bedömda verkliga värdet översteg det bokförda värdet med 955 (1 004) Mkr och det externt bedömda verkliga värdet översteg det bokförda värdet med 653 (807) 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 affäretiska 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 2003, med värdetidpunkt 9 december, har Forum Fastighetsekonomi AB genomfört en desktop värdering av de fastigheter som har ägts hela året. 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 7 respektive 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 kvalitet 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 2003

Kategori, Mkr	Äldre- boende- Industri/ lager/ Affär Övrigt					Totalt
	Kontor	boende	lager	Affär	Övrigt	
Bokfört värde	6 609	2 769	2 039	682	237	12 336
Internt värde	6 795	3 128	2 349	750	269	13 291
Externt värde	6 832	2 882	2 245	764	266	12 989

Marknadsområde, Mkr	Öst Väst Syd Mellan Norr					Totalt
	Öst	Väst	Syd	Mellan	Norr	
Bokfört värde	4 500	2 414	4 460	877	85	12 336
Internt värde	4 928	2 662	4 634	971	96	13 291
Externt värde	4 584	2 517	4 811	971	106	12 989

### FINANSIERING

#### Räntemarknaden 2003

Liksom både 2001 och 2002 har rörelserna på räntemarknaden varit stora. Skillnaden mellan högsta och lägsta nivå för långa och medellånga räntor var cirka 140 punkter och tremånadersräntan rörde sig cirka 100 punkter nedåt under året.

Året började med 3-månaders STIBOR-räntor kring 3,9 procent och avslutades med samma ränta kring 2,9 procent – en nedgång utan att den rörliga räntan någon gång under året vände uppåt i någon betydande grad. Nedgången i de korta räntorna är en följd av att riksbanken sänkt styrräntorna i motsvarande grad med motiveringen att konjunkturåterhämtningen låter vänta på sig ytterligare. Riksbanken har under året valt att undanta tillfälliga prisökningar på el från inflationsbedömningen varför dessa inte fått genomslag i korta räntor.

De fasta räntorna kan exemplifieras genom den 5-åriga ränteswappen, vilken började året på 4,55 och avslutade på 4,42 procent. Däremellan hade den 5-åriga räntan först sjunkit med över 100 punkter till rekordlåga 3,47 i juni, och därefter under hösten åter stigit till 4,85 procent under november.

Den nedgång i korta räntor som initierades under 2002 till följd av låga förväntningar på konjunkturåterhämtning har således fortsatt under 2003. I marknadens prognoser under slutet av året tyder det mesta på fortsatt låga korträntor, och förväntningarna på att riksbanken sänker styrräntan i början av 2004 har ökat under slutet av 2003.

### Finanspolicy

Kungslidens finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas. Finansfunktionen är en koncernfunktion med ansvar för koncernens finansiering, likviditetsplanering och hantering av ränterisker. Styrelsen i Kungsliden fastställer finanspolicy och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas. Vidare fastställs ansvarsfördelningen och administrativa regler vilket gör att finanspolicy fungerar som vägledning i arbetet inom finansfunktionen.

I finanspolicy fastställs att de övergripande målen för finansfunktionen inom Kungsliden är att

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

### Finansiering

Kungslidens låneportfölj har under år 2003 ökat i volym från 7 436 Mkr till 9 480 Mkr. Volymökningen har främst skett genom nya finansieringsavtal med svenska banker och utnyttjande av befintligt syndikerat låneavtal. Nya finansieringar är främst hänförliga till äldreboendefastigheter samt till Drottförvarvet i slutet av året. Under året har dessutom amorterats vid försäljningar varför volymökningen stannat vid cirka 2 045 Mkr.

Det syndikerade låneavtalet har minskats till en total låneram på 4 350 (4 850) Mkr samtidigt som utnyttjandet har ökat till att vid årsskiftet uppgå till 3 600 (3 350) Mkr.

Under 2003 har 8 låneavtal om sammanlagt 2 279 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 2003 uppgick den disponibla likviditeten, inklusive utnyttjad checkräkningskredit, till 158 Mkr.

### Räntebindningsstrategi och riskhantering

Räntebindningsstrategin baseras på synsättet att Kungsliden även med relativt stor andel kort räntebindning i låneportföljen kan bibehålla en låg risknivå. Detta uppnås genom att en stor del av den återstående fasta delen av räntebindningen förlängs med realiserbara ränteswappar på långa löptider. Strategin har kompletterats med ränteswappar i intervallet 2–7 år, och med finansiering med lång räntebindning avseende äldreboende. Kungsliden fortsätter att följa finansmarknaden och har hög beredskap för att ytterligare begränsa ränterisken. Räntebindningsstrategin är föremål för löpande utvärdering och är också intimt sammankopplad med kapitalstrukturen. En ökad belåningsgrad kan leda till en justering av andelen rörlig ränta i finansportföljen. Vid slutet av 2003 var den genomsnittliga räntebindningstiden 2,58 år (3,14).

### Finansiell struktur

Per den 31 december 2003 uppgick totala tillgångar till 12 908 Mkr, varav fastigheter svarade för 12 336 Mkr. Av tabellerna nedan framgår finansieringen vid årsskiftet.

#### Räntebindningstid per den 31 december 2003

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2004	4 760	50,2	3,78
2005	650	6,9	6,03
2006	450	4,7	5,96
2007	475	5,0	6,56
2008	930	9,8	6,10
2009	340	3,6	5,44
2010	1 375	14,5	6,49
2011	400	4,2	6,12
2012	100	1,1	5,05
<b>Totalt</b>	<b>9 480</b>	<b>100,0</b>	<b>4,97</b>

#### Låneförfallostruktur per den 31 december 2003

Förfall	Totalt, Mkr	Andel, %
2004	1 747	16,5
2005	4 650	43,8
2008	2 264	21,3
2009	925	8,7
2010	1 035	9,7
<b>Totalt</b>	<b>10 621</b>	<b>100,0</b>

### PROGNOS 2004

Styrelsen gör bedömningen att resultatet före skatt kommer att uppgå till 500 Mkr för år 2004.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultaträkningar i sammandrag, Mkr

Fastighetsförvaltning	1999	2000	2001	2002	2003	Intjäningskapacitet
Hyresintäkter	718	785	1 039	1 291	1 376	1 565
Drifts- och underhållskostnader	-237	-236	-294	-349	-404	-409
Fastighetskatt	-32	-31	-45	-49	-42	-51
Tomträttsavgäld	-6	-8	-10	-13	-12	-13
Fastighetsadministration	-39	-49	-52	-62	-67	-67
<b>Driftsöverskott</b>	<b>404</b>	<b>461</b>	<b>638</b>	<b>818</b>	<b>850</b>	<b>1 025</b>

Fastighetshandel

Försäljningsintäkter fastigheter	1 021	390	1 057	880	1 334
Försäljningsadm, inkl omk	-19	-7	-16	-16	-24
Bokfört värde	-875	-321	-941	-727	-1 158
<b>Resultat fastighetshandel</b>	<b>127</b>	<b>62</b>	<b>100</b>	<b>137</b>	<b>152</b>

<b>Bruttoresultat</b>	<b>531</b>	<b>523</b>	<b>738</b>	<b>955</b>	<b>1002</b>
-----------------------	------------	------------	------------	------------	-------------

Centrala administrationskostnader	-26	-21	-30	-32	-39
Värdereglering fastigheter	-39	-47	-51	-48	-45

<b>Rörelseresultat</b>	<b>466</b>	<b>455</b>	<b>657</b>	<b>875</b>	<b>918</b>
------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

Räntebidrag	6	2	1	0	2
-------------	---	---	---	---	---

Finansiella intäkter	9	83	19	4	2
----------------------	---	----	----	---	---

Finansiella kostnader	-189	-223	-297	-427	-437
-----------------------	------	------	------	------	------

<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>292</b>	<b>316</b>	<b>380</b>	<b>452</b>	<b>485</b>
--	------------	------------	------------	------------	------------

Skattekostnader	-87	-88	-114	-130	260
-----------------	-----	-----	------	------	-----

<b>Årets resultat</b>	<b>205</b>	<b>228</b>	<b>266</b>	<b>322</b>	<b>745</b>
-----------------------	------------	------------	------------	------------	------------

Balansräkningar i sammandrag, Mkr

Tillgångar	1999	2000	2001	2002	2003
Anläggningstillgångar	281	176	56	15	196
Omsättningsfastigheter	5 272	6 487	9 477	10 130	12 336
Övriga omsättningstillgångar	115	154	260	140	372
Likvida medel	70	140	154	127	4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 738</b>	<b>6 957</b>	<b>9 947</b>	<b>10 412</b>	<b>12 908</b>

Eget kapital och skulder

Eget kapital	1 983	2 092	2 188	2 310	2 828
Räntebärande skulder	3 519	4 115	5 966	7 461	9 480
locke räntebärande skulder	236	750	1 793	641	600
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 738</b>	<b>6 957</b>	<b>9 947</b>	<b>10 412</b>	<b>12 908</b>





**Nyckeltal**
**Fastighetsrelaterade**

<i>Intjäningskapacitet</i>	1999	2000	2001	2002	2003
Direktavkastning, %	8,3	8,3	8,6	8,6	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	91,0	93,4	93,6	93,9
Överskottsgrad, %	-	-	63,5	65,0	65,5
<i>Utfall</i>					
Direktavkastning, %	8,4	7,8	8,0	8,3	7,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	90,6	92,2	92,9	93,6
Överskottsgrad, %	56,2	58,6	61,5	63,4	61,8

**Finansiella**

Avkastning på totalt kapital, %	8,8	7,2	8,0	8,6	7,9
Avkastning på eget kapital, %	12,2	11,2	12,4	14,3	29,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,3	2,4	2,1	2,1
Soliditet, %	34,6	30,1	22,0	22,2	21,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	2,0	2,7	3,2	3,4
Belåningsgrad, %	66,7	63,4	63,0	73,4	76,8

**Aktierelaterade**

Börskurs, kr	77	92	117	145	193
Beta värde	-	0,05	0,04	0,43	0,05
Utdelning, kr <sup>1</sup>	8,00	9,00	10,50	12,00	13,00
Totalavkastning, %	24,2	29,9	37,0	32,9	41,4
Direktavkastning, %	7,6	10,4	9,8	9,0	8,3
P/E-tal, ggr	6,4	6,6	6,9	8,5	4,9
P/CE-tal, ggr	3,1	2,9	3,4	4,9	4,1
Driftsöverskott, kr	23,9	24,8	33,70	43,20	44,90
Resultat, kr	12,10	12,30	14,00	17,00	39,30
Kassaflöde från rörelsen, kr	21,20	26,80	26,70	24,00	35,50
Eget kapital, kr	91,90	102,30	115,40	121,90	149,20
Fastigheternas bokförda värde, kr	281,80	342,20	499,90	534,30	650,70
Antal aktier vid årets slut	18 558 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier under året	16 920 000	18 596 000	18 958 620	18 958 620	18 958 620

<sup>1</sup> För 2003 avses styrelsens förslag till vinstdisposition



**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

**Sammanfattande kommentar**

Ännu ett år har Kungsledens affärsidé prövats i ett ansträngt ekonomiskt klimat. Fastighetshandeln är en central och bärande komponent i Kungsledens affärsmodell. Trots ekonomins låga aktivitetsnivå har årets försäljningar levererat ett starkt resultat och bidragit till att förbättra den riskjusterade avkastningen i fastighetsbeståndet ytterligare. Även årets förvärv har bidragit till detta främst genom att andelen fastigheter i Öresundsregionen ökade och att andelen äldreboende var oförändrad genom nya förvärv. Sammantaget har affärsmodellen klarat testet mycket bra, vilket bekräftar uppfattningen att det är möjligt att göra bra affärer även i dåliga tider.

Den andra komponenten i affärsmodellen, fastighetsförvaltningen, har även den genom en ökning av driftsöverskottet med 32 Mkr bidragit till ett bättre resultat även om överskottsgraden sjunkit något. Året har präglats av ökande fastighetskostnader som det på kort sikt inte varit möjligt att kompensera för genom höjda hyror. Utsikterna är dock goda för fastighetsförvaltningen att höja kompensationsgraden och effektiviteten inom fastighetsadministrationen genom stordriftsfördelar.

**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. Förvärvet av Drottfastigheterna har förutom att vara ett skolexempel på ett Kungsledenförvärv även förbättrat balansen i fastighetsbeståndet genom en större andel fastigheter i Öresundsregionen.



**Översikt**

**Resultat, Mkr**

<i>Fastighetsförvaltning</i>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Hyresintäkter	1 376	1 291
Drifts- och underhållskostnader	-405	-349
Fastighetsskatt	-42	-49
Tomträttsavgäld	-12	-13
Fastighetsadministration	-67	-62
<b>Driftsöverskott</b>	<b>850</b>	<b>818</b>
<i>Fastighetshandel</i>		
Försäljningsintäkter fastigheter	1 334	880
Försäljningsadministration, inkl omkostnader	-24	-16
Bokfört värde	-1 158	-727
<b>Resultat fastighetshandel</b>	<b>152</b>	<b>137</b>
Bruttoresultat	1 002	955
Centrala administrationskostnader	-39	-32
Värderegleringar fastigheter	-45	-48
<b>Rörelseresultat</b>	<b>918</b>	<b>875</b>
Räntebidrag	2	0
Finansiella intäkter	2	4
Finansiella kostnader	-437	-427
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>485</b>	<b>452</b>
Skatt	260	-130
<b>Årets resultat</b>	<b>745</b>	<b>322</b>

**Kassaflöde, Mkr**

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Rörelsen	673	455
Investeringsverksamheten	-2 267	-701
Finansieringsverksamheten	1 470	220
Årets kassaflöde	-124	-26
Likviditet vid årets början	128	154
<b>Likviditet vid årets slut</b>	<b>4</b>	<b>128</b>

Per den 31 december 2003 uppgick soliditeten till 21,9 procent och outnyttjade kreditramar till 1 141 Mkr.

Se även ekonomisk översikt på sidorna 20 till 25.

**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 följande områden viktiga

- fastighetsbranschen
- finansiering
- affärsutveckling
- börsfrågor.

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 externa rapportering, övergripande strategier, affärsplan, förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och incitamentsavtal. Kungslédens styrelse har under verksamhetsåret 2003 haft sju ordinarie sammanträden. Dessutom har det förekommit extra styrelsesammanträden i samband med fastighetsförvärv och finansieringsfrågor. Totalt antal styrelsesammanträden uppgår till 21 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.

Vid bolagsstämman 2003 tillsattes en nomineringskommitté bestående av styrelsens ordförande, Bengt Kjell, samt Ramsey Brufer, Alecta, och Olle Florén. Nomineringskommittén har haft ett sammanträde.

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas på sidan 35.

#### **Förväntad framtida utveckling**

Se prognos 2004 på sidan 23.

#### **Moderbolaget**

Moderbolagets resultat uppgick till 764 (298) Mkr och likvida medel till 0 (0) Mkr.

#### **Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång**

Kungsléden förvärvade under februari fyra äldreboendefastigheter och en bostadsfastighet av Finspångs kommun.



RESULTATRÄKNINGAR

Mkr		Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetsförvaltning	Not	2003	2002	2003	2002
Hysesintäkter		1 376,2	1 290,6	-	-
Drifts- och underhållskostnader		-404,5	-348,5	-	-
Fastighetskost		-42,0	-48,6	-	-
Tomträttsavgäld		-12,4	-13,1	-	-
Fastighetsadministration	1-3	-67,0	-61,9	-	-
<b>Driftsöverskott fastighetsförvaltning</b>		<b>850,3</b>	<b>818,5</b>	-	-
<b>Fastighetshandel</b>					
Försäljningsintäkter fastigheter		1 334,3	879,6	-	-
Försäljningsadministration inklusive omkostnader	1-3	-24,3	-16,4	-	-
Bokfört värde sålda fastigheter		-1 158,6	-726,9	-	-
<b>Resultat fastighetshandel</b>		<b>151,4</b>	<b>136,3</b>	-	-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 001,7</b>	<b>954,8</b>	-	-
Centrala administrationskostnader	1-3	-39,3	-31,5	-5,7	-5,7
Värderegleringar	4	-44,9	-48,5	-	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>917,5</b>	<b>874,8</b>	<b>-5,7</b>	<b>-5,7</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	-	756,4	300,0
Ränteintäkter m m		2,3	4,4	98,9	51,8
Räntebidrag		1,7	-	-	-
Räntekostnader m m		-436,6	-427,3	-124,0	-50,4
<b>Resultat före skatt</b>		<b>484,9</b>	<b>451,9</b>	<b>725,6</b>	<b>295,7</b>
<b>Skatter</b>					
Aktuell skatt	6	-22,8	-0,2	-	-
Uppskjuten skatt		283,1	-130,0	38,0	2,8
<b>Årets resultat</b>		<b>745,2</b>	<b>321,7</b>	<b>763,6</b>	<b>298,5</b>
Genomsnittligt antal aktier		18 958 620	18 958 620		
Resultat före skatt per aktier		25,60	23,80		
Resultat efter skatt per aktie		39,30	17,00		
Föreslagen utdelning per aktie		13,00	12,00		

## BALANSRÄKNINGAR

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Inventarier och installationer	7	6,4	7,7	–	–
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	8	–	–	1 704,7	1 230,5
Andelar i joint ventures	9	–	–	–	25,0
Uppskjutna skattefordringar	10	167,9	–	128,4	90,3
Andra långfristiga fordringar		21,8	7,1	–	0,2
		189,7	7,1	1 833,1	1 346,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>196,1</b>	<b>14,8</b>	<b>1 833,1</b>	<b>1 346,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Omsättningsfastigheter	11	12 336,3	10 129,9	–	–
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		13,3	32,7	–	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	2 150,1	1 100,5
Skattefordringar		–	1,1	–	–
Övriga fordringar	12	344,8	80,5	6,3	2,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13,9	25,8	–	3,6
		372,0	140,1	2 156,4	1 106,6
Kassa och bank		3,8	127,6	–	–
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 712,1</b>	<b>10 397,6</b>	<b>2 156,4</b>	<b>1 106,6</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 908,2</b>	<b>10 412,4</b>	<b>3 989,5</b>	<b>2 452,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
<b>Eget kapital <sup>1</sup></b>					
<i>Bundet eget kapital</i>	13				
Aktiekapital (18 958 620 aktier á nominellt 2,50 kr)		47,4	47,4	47,4	47,4
Bundna reserver/reservfond		1 087,2	1 086,3	1 086,1	1 086,1
		1 134,6	1 133,7	1 133,5	1 133,5
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/balanserad vinst eller förlust		948,1	854,9	409,5	443,6
Årets resultat		745,2	321,7	763,6	298,5
		1 693,3	1 176,5	1 173,1	742,1
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 827,9</b>	<b>2 310,2</b>	<b>2 306,6</b>	<b>1 875,6</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för skatter	10	–	136,0	–	–
<b>Summa avsättningar</b>		<b>–</b>	<b>136,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	15				
Lån	14	9 384,3	7 415,2	1 479,2	500,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 384,3</b>	<b>7 415,2</b>	<b>1 479,2</b>	<b>500,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	15				
Lån		–	20,0	–	45,1
Checkräkningskredit (limit 250 Mkr)		95,3	–	95,3	–
Leverantörsskulder		100,6	62,8	0,2	0,2
Skatteskulder		23,1	–	–	–
Övriga skulder		331,4	241,6	90,9	6,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145,6	226,6	17,3	25,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>696,0</b>	<b>551,0</b>	<b>203,7</b>	<b>77,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 908,2</b>	<b>10 412,4</b>	<b>3 989,5</b>	<b>2 452,6</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>					
<b>Ställda säkerheter</b>	16	5 274,2	3 698,7	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	17	Inga	Inga	4 362,2	3 530,0
<b><sup>1</sup> Förändring i eget kapital</b>					
Vid årets början		2 310,2	2 187,6	1 875,6	1 815,1
Utdelning		–227,5	–199,1	–227,5	–199,1
Koncernbidrag		–	–	–105,1	–38,9
Årets resultat		745,2	321,7	763,6	298,5
<b>Vid årets slut</b>		<b>2 827,9</b>	<b>2 310,2</b>	<b>2 306,6</b>	<b>1 875,6</b>

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Not 18	Koncernen		Moderbolaget	
		2003	2002	2003	2002
<b>Rörelsen</b>					
Rörelseresultat		917,5	874,8	-5,7	-5,7
Finansnetto		-432,7	-422,9	731,3	301,4
Värdereregleringar		44,9	48,5	-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen		2,6	0,5	-	-
		<b>532,3</b>	<b>500,9</b>	<b>725,6</b>	<b>295,7</b>
Betald skatt		1,4	-0,9	-	-
<b>Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital</b>		<b>533,7</b>	<b>500,0</b>	<b>725,6</b>	<b>295,7</b>
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		67,0	-37,0	-0,1	-6,1
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		72,2	-8,1	76,2	6,0
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>		<b>672,9</b>	<b>454,9</b>	<b>801,7</b>	<b>295,6</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av omsättningsfastigheter		-3 409,8	-1 428,4	-	-
Försäljning av omsättningsfastigheter		1 158,6	726,9	-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar netto		-1,3	-4,5	0,2	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar netto		-14,8	5,0	-449,2	-29,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 267,3</b>	<b>-701,0</b>	<b>-449,0</b>	<b>-29,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån		1 698,1	419,0	-125,2	-67,7
Utbetald utdelning		-227,5	-199,1	-227,5	-199,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 470,6</b>	<b>220,0</b>	<b>-352,7</b>	<b>-266,8</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-123,8</b>	<b>-26,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>127,6</b>	<b>153,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3,8</b>	<b>127,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Från och med 2005 ska börsnoterade bolag inom EU rapportera enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Kungsliden har utrett hur detta påverkar framtida redovisning. I de flesta fall uppstår inte några nämnvärda effekter eftersom Redovisningsrådets rekommendationer överensstämmer väl med motsvarande IFRS. Utredningen har dock visat att väsentlig påverkan kan uppstå avseende hur fastigheter och räntebärande skulder värderas och redovisas. Under 2004 kommer alla nödvändiga anpassningar ske för att Kungsliden ska redovisa i enlighet med IFRS från och med 2005.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets RR 1 och omfattar moderbolaget och de bolag, i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, innehar mer än 50 procent av andelarnas röstvärde. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärvade tillgångar och skulder värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. 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 medtas till avyttringstidpunkten på motsvarande sätt.

### Intäkter

Redovisningen av hyresintäkter baseras på ingångna hyresavtal. Hyresinbetalningarna sker kvartals- eller månadsvis i förhand varför erhållna hyror skuldföres och fördelas över den period inbetalningen avser.

För fastighetshandeln gäller att försäljning av fastigheter redovisas och resultatavräknas när det är sannolikt att ingånget avtal fullföljs, vilket oftast är vid avtalstecknandet. Till såld fastighet hänförlig omsättning och driftnetto medtas till frånträdesdagen som i allmänhet infaller efter affärsdagen. Köp av fastigheter redovisas från avtalstecknandet. Till köpt fastighet hänförlig omsättning och driftnetto medtas från tillträdesdagen som i allmänhet infaller efter affärsdagen.

### Pensioner

Ledande befattningshavares pensionsplaner är avgiftsbestämda. Övriga i Kungsliden anställda tjänstemän omfattas av ITP-planen, varför deras pensioner är förmånsbestämda. Kungsliden betalar premie för dessa personer till Alecta.

### Finansiella kostnader

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.

### Skatt

Kungsliden följer Redovisningsrådets rekommendation RR 9 Inkomstskatt. Detta innebär i korthet att temporära skillnader värderas till gällande skattesats utan diskontering och redovisas som uppskjutna skattefordringar och/eller uppskjutna skatteskulder. Temporära skillnader i andelar i dotterbolag beaktas först när det är sannolikt att de kommer att realiseras som skattemässiga vinster eller förluster på kort sikt. Så kallade substansförvärv har inte förekommit.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar och finansiella anläggningstillgångar har dock upptagits till belopp var med de beräknas inflyta.

### Fastigheter

Koncernens fastigheter redovisas som omsättningstillgångar då avsikten med innehaven 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

Inventarier avskrivs linjärt enligt plan på fem år.

**NOT 1 Anställda och personalkostnader**

Medelantalet anställda	2003		2002	
	Andel kvinnor %	Andel kvinnor %	Andel kvinnor %	Andel kvinnor %
Koncernen	76	39	73	37
Moderbolaget	-	-	-	-

**Könsfördelning i företagsledningen**

Företagsledningen	2003		2002	
	Andel kvinnor %	Andel kvinnor %	Andel kvinnor %	Andel kvinnor %
Moderbolaget och koncernen				
Styrelsen		13		0
Övriga ledande befattningshavare		0		0

Styrelsen består av sex ledamöter varav en kvinna som invaldes på bolagsstämman i april 2003.

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Koncernen	2003		2002	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse, VD och vVD (varav pensionskostnader)	9 358	4 699 (1 267)	6 104	2 847 (622)
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	31 289	14 968 (3 964)	30 155	13 234 (3 351)
<b>Summa</b>	<b>40 647</b>	<b>19 667 (5 231)</b>	<b>36 259</b>	<b>16 081 (3 973)</b>
<b>Moderbolaget</b>				
Styrelse (varav pensionskostnader)	820	269 (-)	600	197 (-)

**Sjukfrånvaro, procent**

	2003
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	2,34
Andel av total sjukfrånvaro som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	50,33
Sjukfrånvaro som andel av varje grupps ordinarie arbetstid:	

**Sjukfrånvaron fördelad efter kön**

Män	0,58
Kvinnor	4,53

**Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori**

29 år eller yngre <sup>1</sup>	0
30-49 år	2,93
50 år eller äldre	1,09

<sup>1</sup> Redovisas ej på grund av undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte ska lämnas om antalet anställda 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 dotterbolagen Kungsleden Fastighets AB avseende tjänstemän och Kungsleden Service AB avseende kollektivanställda. Uppgifterna om sjukfrånvaro avser perioden 1 juli till och med 31 december, 2003.

Ersättning till Kungsledens revisorer KPMG har utgått med 1 700 för revisionsuppdrag och 1 145 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 fyra personer som under 2003 utöver VD ingick i koncernledningen. Per den 19 januari 2004 utökades koncernledningen med två personer i samband med den organisationsförändring som beskrivs under avsnittet Organisation och medarbetare. Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är maximerad till 12 månadslöner. Därutöver har VD under 2003 erhållit en extra rörlig ersättning av engångskaraktär på sex månadslöner. Den rörliga delen baseras på utfallet i förhållande till individuellt uppsatta mål.

**Ersättningar och övriga förmåner för 2003**

	Grundlön/styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande	250	-	-	-	250
VD	2 452	3 600	98	957	7 107
Andra ledande befattningshavare	3 271	3 260	264	1 565	8 360
<b>Summa</b>	<b>5 973</b>	<b>6 860</b>	<b>362</b>	<b>2 522</b>	<b>15 717</b>

**Kommentarer till tabellen**

- Rörlig ersättning avser 2003, varav 6 860 belastat 2003.
- Övriga förmåner avser tjänstebil samt kostförmån.
- Ledande befattningshavares pensionsplaner är avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2003. Se även nedan för ytterligare information om pension.

**Rörlig ersättning**

För VD och vVD baserades bonus för 2003 på aktiens totalavkastning och resultatet före skatt. Bonusbeloppet för 2003 motsvarade 150 respektive 100 procent av grundlönen.

För de tre andra ledande befattningshavarna baserades bonus för 2003 på resultatet av det egna ansvarsområdets fastighetshandel och direktavkastning, resultat före skatt och aktiens totalavkastning. Bonusbeloppet för dessa befattningshavare för 2003 uppgick till motsvarade 100 procent av grundlönen.

**Pensioner**

Pensionsåldern för VD är 65 år. VD har en premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för bolaget än årlig premie, vilken under 2003 uppgick till 957. Pensionsåldern för vVD är 65 år. Pensionspremie baseras på den så kallade huvudregeln, vilken innebär att premien får uppgå till det lägsta av 35 procent av pensionsgrundande lön och 10 prisbasbelopp det vill säga 386 för 2003.

Pensionsålder för de tre 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 VD:s sida utgår inget avgångsvederlag.

Andra ledande befattningshavares uppsägningstid varierar mellan tre och sex månader. Från bolagets sida gäller dock sex månaders uppsägningstid för samtliga andra ledande befattningshavare. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

**Berednings- och beslutsprocess**

Ordföranden har 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	2003	2002
Inventarier och installationer	-2 575	-2 695
<b>Summa</b>	<b>-2 575</b>	<b>-2 695</b>
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsförvaltning	-1 445	-1 663
Försäljningsadministration	-286	-264
Centrala administrationskostnader	-844	-768
<b>Summa</b>	<b>-2 575</b>	<b>-2 695</b>

**NOT 4 Värdereregleringar**

Koncernen	2003	2002
Omsättningsfastigheter	-44 883	-48 527



**NOT 5 Resultat från andelar i koncernföretag**

Moderbolaget	2003	2002
Utdelningar	756 400	343 143
Nedskrivningar	–	–43 143
<b>Summa</b>	<b>756 400</b>	<b>300 000</b>

**NOT 6 Skatter**

Koncernen	2003	2002
Aktuell skatt		
Periodens skatt	–22 833	–7
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	–236
<b>Summa</b>	<b>–22 833</b>	<b>–243</b>

Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	547 548	–41 354
Uppskjuten skatt till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat värde i underskottsavdrag	–264 408	–88 647
<b>Summa</b>	<b>283 140</b>	<b>–130 001</b>
<b>Totalt redovisad skatt i koncernen</b>	<b>260 307</b>	<b>–130 244</b>

Moderbolaget	2003	2002
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt i under året aktiverat värde i underskottsavdrag	38 062	1 197
<b>Totalt redovisad skatt i moderbolaget</b>	<b>38 062</b>	<b>1 197</b>

Avstämning av effektiv skatt, koncernen	2003	2002
Resultat före skatt	484 854	451 938
Skatt enligt skattesatsen för moderbolaget	–135 759	–126 543
Omvärdering samt ändrad bedömning av temporära skillnader i inkomstskatter resp andelar i dotterbolag	394 687	–
Ej skattepliktiga intäkter	3 514	–
Ej avdragsgilla kostnader	–2 135	–3 465
Skatt hänförlig till tidigare år	–	–236
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>260 307</b>	<b>–130 244</b>

Avstämning av effektiv skatt, moderbolaget	2003	2002
Resultat före skatt	725 574	295 722
Skatt enligt skattesatsen för moderbolaget	–203 161	–82 802
Ej skattepliktiga intäkter	241 223	83 999
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>38 062</b>	<b>1 197</b>

**NOT 7 Inventarier och installationer**

Koncernen	2003-12-31	2002-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 432	10 967
Nyanskaffningar	1 401	5 643
Avyttringar och utrangeringar	–257	–1 405
Omklassificeringar	–	1 227
<b>Summa</b>	<b>17 576</b>	<b>16 432</b>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	–8 754	–5 124
Avyttringar och utrangeringar	157	751
Omklassificeringar	–	–1 686
Årets avskrivningar enligt plan	–2 575	–2 695
<b>Summa</b>	<b>–11 172</b>	<b>–8 754</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 404</b>	<b>7 678</b>

**NOT 8 Andelar i koncernföretag**

Moderbolaget	2003-12-31	2002-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 230 494	1 115 374
Förvärv	75 863	158 263
Avyttringar	–173 337	–
Aktieägartillskott	571 700	–
Nedskrivningar	–	–43 143
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>1 704 720</b>	<b>1 230 494</b>

Dotterbolag/org nr/säte	Antal andelar	Andel i % <sup>1</sup>	Bokfört värde
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Sthlm	200	100	856 000
Hemsö Fastighets AB, 556481-1429, Sthlm	1 000	100	107 872
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Sthlm	10 000	100	144 274
Kungsleden Spången AB, 556596-6677, Sthlm	1 000	100	317 800
Kungsleden Öst B AB, 556610-9103, Sthlm	1 000	100	254 100
Kungsleden Öst C AB, 556610-9095, Sthlm	1 000	100	2 100
Kungsleden Öst G AB, 556598-3177, Sthlm	1 000	100	100
Kungsleden Service AB, 556610-9087, Sthlm	1 000	100	2 100
Bovård i Sverige AB, 556429-6126, Sthlm	3 750	100	20 274
Kungsleden Äldre B AB, 556635-1366, Sthlm	1 000	100	100
			<b>1 704 720</b>

<sup>1</sup> Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Specifikationen omfattar endast direktägda dotterbolag. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

**NOT 9 Andelar i joint ventures**

Moderbolaget	2003-12-31	2002-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 050	–
Förvärv	–	50
Avyttringar	–25 050	–
Aktieägartillskott	–	25 000
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>25 050</b>

Under året förvärvades resterande 50 procent av Hemsö Äldreboende AB. Bolaget avyttrades därefter inom koncernen till dotterbolaget Hemsö Fastighets AB.

**NOT 10 Uppskjutna skattefordringar och avsättningar för skatter**

Koncernen	Belopp vid årets ingång	Resultaträkningen förändringar	Övriga förändringar	Belopp vid årets utgång
Temporära skillnader				
Fastigheter	–1 263 898	42 069	–766 125	–1 987 954
Andelar i dotterbolag	–	674 571	829 347	1 503 918
Räntebärande skulder	25 637	–6 045	–	19 592
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	752 629	300 618	10 704	1 063 951
<b>Summa</b>	<b>–485 632</b>	<b>1 011 213</b>	<b>73 926</b>	<b>599 507</b>
Uppskjutna skatter	–135 977	283 140	20 699	167 862

Övriga förändringar avser Drottförvärvet samt justeringar av ingående temporära skillnader i fastigheter och inkomstskatter.

**Moderbolaget**

Temporära skillnader	Belopp vid årets ingång	Resultaträkningen	Eget kapital	Belopp vid årets utgång
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	322 521	135 936	–	458 457
Uppskjutna skatter	90 306	38 062	–	128 368

Temporära skillnader i andelar i dotterbolag beaktas på andelsinnehav som kommer att avvecklas inom överskådlig framtid. Moderbolaget har kontroll över samtliga andelsinnehav inom koncernen och kan självständigt besluta om och när dessa ska avvecklas.

<b>NOT 11 Omsättningsfastigheter</b>		
<b>Koncernen</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 279 497	9 594 711
Förvärv och investeringar	3 409 824	1 428 445
Avyttringar	-1 192 464	-743 659
<b>Summa</b>	<b>12 496 857</b>	<b>10 279 497</b>
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-149 571	-117 810
Avyttringar	33 900	16 766
Under året återförda nedskrivningar	31 566	10 079
Årets nedskrivningar	-76 450	-58 606
<b>Summa</b>	<b>-160 555</b>	<b>-149 571</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>12 336 302</b>	<b>10 129 926</b>
<b>Skattemässigt restvärde</b>	<b>10 348 351</b>	<b>8 866 030</b>

<b>NOT 12 Övriga fordringar</b>		
<b>Koncernen</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Fordran likvider sålda fastigheter	300 000	-
Övriga kortfristiga fordringar	44 810	80 421
<b>Summa</b>	<b>344 810</b>	<b>80 421</b>
Moderbolaget		
Övriga kortfristiga fordringar	6 258	2 531
<b>Summa</b>	<b>6 258</b>	<b>2 531</b>

<b>NOT 13 Eget kapital</b>			
<b>Koncernen</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Vid årets början	47 397	1 086 259	1 176 547
Utdelning			-227 503
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		929	-929
Årets resultat			745 161
<b>Vid årets slut</b>	<b>47 397</b>	<b>1 087 188</b>	<b>1 693 276</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserad vinst</b>
Vid årets början	47 397	1 086 079	742 107
Utdelning			-227 503
Lämnat koncernbidrag			
inklusive uppskjuten skatt			-105 114
Årets resultat			763 636
<b>Vid årets slut</b>	<b>47 397</b>	<b>1 086 079</b>	<b>1 173 126</b>

<b>NOT 14 Lån</b>		
<b>Koncernen</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	1 428 587	422 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	6 091 039	3 650 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 960 000	3 363 189
<b>Summa</b>	<b>9 479 626</b>	<b>7 435 189</b>

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.

<b>Skulder/instrument</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Verkliga värden</b>
Lån med rörlig ränta	7 619 424	7 649 207
Lån med fast ränta	1 764 903	1 903 580
Checkräkning	95 299	95 299
Ränteswappar – fordran	-5 054 800	-5 066 824
Ränteswappar – skuld	5 054 800	5 185 794
Optioner, caps och floors – fordran	-200 000	-200 000
Optioner, caps och floors – skulder	200 000	205 903
FRA (forward rate agreement) – fordran	-1 000 000	-1 000 000
FRA (forward rate agreement) – skuld	1 000 000	1 001 697
<b>Summa</b>	<b>9 479 626</b>	<b>9 774 656</b>

Vid beräkning av verkligt värde 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.

<b>NOT 15 Skulder</b>		
<b>Koncernen</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Ej räntebärande	600 669	530 980
Räntebärande	9 479 626	7 435 189
<b>Summa</b>	<b>10 080 295</b>	<b>7 966 169</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Ej räntebärande	106 980	32 011
Räntebärande	1 479 185	545 081
<b>Summa</b>	<b>1 586 165</b>	<b>577 092</b>

<b>Not 16 Ställda säkerheter</b>		
<b>Koncernen</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 274 207	3 698 701

Kungsleden Fastighets AB med dotterbolag har gentemot Banksyndikatet för 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 förvaras i egen depå hos syndikatets agentbank.

<b>NOT 17 Ansvarsförbindelser</b>		
<b>Moderbolaget</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	4 362 200	3 530 000

<b>NOT 18 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalyserna</b>		
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Ned- och avskrivningar av tillgångar	47 458	51 222
Övriga avsättningar	-	-2 240
<b>Summa</b>	<b>47 458</b>	<b>48 982</b>

<b>Delkomponenter som ingår i likvida medel</b>		
	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Kassa och bank	3 780	127 607

Beviljade kreditfaciliteter uppgick till 10 620 879 vilket fördelades på kreditramar för fastighetsförvärv 4 350 000, in-teckningslån 5 720 879, obligationsprogram 300 000 samt checkräkningskredit 250 000. Ej utnyttjad del av kreditfaciliteterna uppgick till 1 141 253.

Investeringar i kvarvarande fastigheter uppgick till 1 119 381 (83 285). Nyanskaffningar av fastigheter uppgick till 3 244 322 (1 289 423) varav 234 371 avsåg förvärvet av resterande 50 procent av Hemsö Äldreboende AB.

<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Rörelseresultat	917 528	874 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	47 458	48 982
Förändringar i rörelsekapital	139 205	-45 140
Investeringar	-119 381	-83 285
<b>Summa</b>	<b>984 810</b>	<b>795 357</b>

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 1 693 Mkr. Ingen avsättning till bundna reserver föreslås.

**Till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel i moderbolaget**

Balanserade vinstmedel	409 489 577
Årets resultat	763 635 418
<b>Summa</b>	<b>1 173 124 995</b>

**Styrelsen och VD föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:**

Till aktieägarna utdelas 13,00 kr per aktie, totalt	246 462 060
Balanseras i ny räkning	926 662 935
<b>Summa</b>	<b>1 173 124 995</b>

Stockholm den 27 februari 2004

  
Bengt Kjell  
Ordförande

  
Mats Israelsson

  
Jonas Nyrén

  
Per-Anders Ovin

  
Anna W. Jiffer

  
Jens Engwall  
VD

Min revisionsberättelse har avgivits den 27 februari 2004

Thomas Thiel  
Auktoriserad revisor

**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 2003. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 27 februari 2004

Thomas Thiel  
Auktoriserad revisor



## FASTIGHETSINNEHAV

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %	
					Kontor	Äldre- boende	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt				Total yta
<b>Marknadsområde Öst</b>															
<b>Kontor</b>															
Bulten 7	Danderyd	Danderyd	Rinkeby 7	1992	1 169	454	-	216	-	-	-	1 839	1 455	1 939	21,1
Hällsta 6:13, 15, 18, 19	Eskilstuna	Eskilstuna	Hällsta	1972/1981	24 280	-	-	-	-	-	-	24 280	11 777	11 777	-
Köpmanen 2	Finspång	Finspång	Bergslagsv 4	1929	950	-	-	470	531	-	-	1 951	1 497	1 528	2,0
Norr 12:5	Gävle	Gävle	N Skepparg 11-13	1978	10 327	1 330	-	4 190	-	-	-	15 847	11 574	13 680	6,9
Södertull 33:1	Gävle	Gävle	S:a Kungsg 59	1940/1960	8 590	561	-	3 787	-	-	-	12 938	5 334	7 680	24,3
Diametern 1	Huddinge	Huddinge	Diameterv 1	1978	43 410	232	-	-	-	-	-	43 642	37 625	42 588	11,2
Rektangeln 1	Huddinge	Huddinge	Månskärsv 9	1988	8 200	-	-	-	-	-	-	8 200	7 816	11 462	24,1
Mekanikern 23	Linköping	Linköping	G:a Tanneforsv 17	1926/1986	12 020	1 966	-	-	-	-	-	13 986	6 230	8 850	29,9
Domaren 1	Mjölby	Mjölby	Kungsg 54	1961	1 690	-	-	260	1 672	-	-	3 622	2 425	2 595	7,4
Bagaren 4	Motala	Motala	Bispmotalag 9	1972	3 195	-	-	182	-	-	-	3 377	3 056	3 282	7,5
Sicklaön 37:13	Nacka	Nacka	Finnbodav 13	1967	2 669	-	-	-	-	-	-	2 669	2 929	2 977	-
Sicklaön 37:45	Nacka	Nacka	Kvarnholmsv 52	1987	1 845	807	-	-	-	-	-	2 652	2 429	2 429	-
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Sigtuna	Värängav 11	1965/1994	1 265	-	-	-	90	-	-	1 355	1 337	1 337	-
Sigtuna 2:227	Sigtuna	Sigtuna	Skolbacken 61	2001	1 629	-	-	-	-	-	-	1 629	2 981	2 981	-
Ritmallen 1	Sollentuna	Rotebro	Kung Hans v 4, 12	1990	3 034	263	-	1 358	-	-	-	4 655	4 744	5 646	13,0
Centrum 13	Sollentuna	Sollentuna	Allfarv 1, 3	1986	3 610	291	-	755	-	-	-	4 656	7 013	7 909	7,5
Ekplantan 2	Sollentuna	Sollentuna	Djupdalsv 13-15	1988	4 388	8	-	-	-	-	-	4 396	4 227	4 227	-
Nattvakten 10	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 10, 12	1998	825	801	-	-	-	-	-	1 626	1 849	1 849	-
Nattvakten 3	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 15-21	1990	4 440	174	-	430	-	-	-	5 044	5 352	6 524	18,3
Nattvakten 5	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 9	1988	1 352	-	-	-	-	-	-	1 352	1 933	1 951	0,9
Nattvakten 6	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 5-7	1987	2 517	-	-	-	-	-	-	2 517	2 565	3 351	20,1
Nattvakten 7	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 1, 3	1985	1 157	-	-	-	-	-	-	1 157	1 309	1 580	17,0
Nattvakten 8	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 2, 4	1986	489	468	-	-	-	-	-	957	1 057	1 062	0,3
Nattvakten 9	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 6, 8	1986	1 244	-	-	-	-	-	-	1 244	920	1 379	33,3
Träkolet 16	Sollentuna	Sollentuna	Tellusv 13	1982/1988	11 637	607	-	-	-	-	-	12 244	12 646	15 546	16,9
Järva 4:12	Solna	Solna	Signalistg 9	1940/1994	2 000	-	-	-	-	-	-	2 000	3 622	3 380	-
Albano 18	Stockholm	Stockholm	Björnäsav 12	1964	2 000	-	-	-	-	-	-	2 000	1 581	1 581	-
Albano 19	Stockholm	Stockholm	Björnäsav 10	1944/1981	402	662	-	-	-	-	-	1 064	402	402	-
Gunnebo 15	Stockholm	Stockholm	Salag 12, 42	1992	4 135	-	-	-	-	-	-	4 135	3 955	3 952	-
Göta Ark 17	Stockholm	Stockholm	Medborgarplatsen 21-25	1984	17 991	668	-	-	-	-	-	18 659	39 477	48 181	17,7
Rosteriet 5	Stockholm	Stockholm	Lövholmsv 9	1956	3 270	-	-	-	-	-	-	3 270	4 038	4 091	1,1
Stenskärvan 8	Stockholm	Vinsta	Siktg 2	1980/1987	7 946	1 746	-	-	-	-	-	9 692	4 199	7 346	43,0
Degeln 2	Täby	Täby	Nytorpsv 2-34	1983	12 355	601	-	-	-	-	-	12 956	16 697	16 737	-
Sävjan 56:1	Uppsala	Sävja	Västgötaresan 60	1990	3 017	-	-	159	-	-	-	3 176	4 767	4 753	-
Årsta 78:1	Uppsala	Uppsala	Fyrslundsg 73	1982	2 922	-	-	-	-	-	-	2 922	2 126	2 508	15,2
Husby 4:25	Österåker	Åkersberga	Företagsallén	1988	1 379	-	-	-	-	-	-	1 379	1 185	1 215	-
Husby 4:27	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 10	1988	926	4	-	-	-	-	-	930	809	1 218	34,7
Husby 4:28	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 8	1988	1 385	10	-	-	-	-	-	1 395	267	1 268	79,0
Husby 4:32	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 14	1992	2 699	-	-	-	-	-	-	2 699	2 840	3 542	19,8
Runö 7:84	Österåker	Åkersberga	Sågv 2	1980	3 432	395	-	417	-	-	102	4 346	4 175	4 569	11,1
<b>Industri/lager</b>															
Ekhagen 4	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsv 9	1989	-	3 428	-	-	-	-	-	3 428	1 543	1 674	7,8
Hantverkaren 1	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyv 4-6	1974	3 344	6 114	-	-	-	-	54	9 512	4 999	5 356	2,7
Kumla Hage 7	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyv 5	-	-	1 950	-	-	-	-	-	1 950	1 099	1 527	12,4
Kumla Ång 2	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsv 31	1988	-	1 420	-	-	-	-	-	1 420	853	853	-
Segersby 1	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsv 10	1976	-	12 019	-	-	-	-	-	12 019	6 728	6 828	-
S:t Ilian 9:1	Enköping	Enköping	Vårfrug 2	1961	1 556	-	-	1 811	-	-	-	3 367	2 703	2 893	6,5
Hemsta 9:6	Gävle	Gävle	Rynningsg 2	1984/1997	-	3 500	-	-	-	-	-	3 500	2 860	2 860	-
Sörby Urfjäll 36:3	Gävle	Gävle	Skolg 17	1979/1995	2 155	10 391	-	-	-	-	-	12 546	4 639	6 759	31,4
Jakobsberg 22:14	Järfälla	Järfälla	Brantv 2	1962/1997	-	18 665	-	-	-	-	-	18 665	1 963	1 963	-
Veddesta 2:39	Järfälla	Järfälla	Bruttov 4	1972	1 638	1 791	-	-	-	-	-	3 429	2 038	2 045	-
Generalen 7	Linköping	Linköping	Generalsg 7	1959/1976	1 447	3 339	-	-	-	-	-	4 786	1 657	2 144	31,3
Rosersberg 11:37	Rosersberg	#Referens!	Tallbacksg 23	1989/1999	-	11 394	-	-	-	-	-	11 394	9 947	9 863	-
Märsta 24:18	Sigtuna	Sigtuna	Turbing 2	1990	1 895	-	-	-	-	-	-	1 895	1 601	1 603	-
Albano 64	Stockholm	Stockholm	Roslagsv 54-56	1959	356	5 125	-	207	-	-	-	5 688	1 413	1 427	-
Magasinet 1	Södertälje	Järna	Tuna Industriv 31-35	1970	-	21 375	-	-	-	-	-	21 375	6 799	6 732	-
Isbrytaren 1	Södertälje	Södertälje	Hansav 6-10	1970	-	17 222	-	-	-	-	-	17 222	6 924	6 928	0,1
Kryssaren 8	Södertälje	Södertälje	Hansav 5,7	1942	1 704	26 405	-	-	-	-	-	28 109	8 842	8 867	0,7
Stansen 1	Täby	Täby	Maskinv 1	1979/1994	5 100	-	-	-	-	-	-	5 100	4 331	3 774	-
Viby 19:13	Upplands-Bro	Kungsängen	Energiv 3	1981	-	2 080	-	-	-	-	-	2 080	933	935	-
<b>Affär</b>															
Forbonden 4	Botkyrka	Botkyrka	Fittja C, Fittjav 3	1972	5 059	1 253	-	4 445	-	-	-	10 757	10 844	10 844	2,6
Norr 30:4	Gävle	Gävle	Drottningg 12	1965	1 324	60	-	2 491	-	-	-	3 875	5 003	4 998	0,3
Reglaget 1	Sollentuna	Sollentuna	Bergkällav 24	1987/1990	573	2 549	-	180	-	-	-	3 302	2 999	2 999	-
Midas 5 Brf	Stockholm	Stockholm	Mälartorget 15	1929/1979	-	420	-	766	-	-	-	1 186	2 599	2 596	1,5
Fogden 6	Täby	Täby	Fogdev 4	1987	4 820	861	-	5 270	-	-	149	11 100	6 581	9 004	21,8
Fjärdingen 35:1	Uppsala	Uppsala	S:t Enks Torg 8	1929/1983	36	528	-	1 058	-	-	-	1 622	3 160	3 113	-
<b>Äldreboende</b>															
Jakobsberg 2:2719	Järfälla	Jakobsberg	Vibblabyv 97-99	2000	-	4 341	-	-	-	-	-	4 341	6 342	6 336	-
Elefanten 6	Linköping	Linköping	Barnhemsgatan 4	1998	-	743	-	477	-	-	-	1 221	1 193	1 159	1,0
Liljgårdsskolan 11	Linköping	Linköping	Ridhusgatan 2a	1996	-	49	1 461	-	157	-	-	1 667	2 131	2 147	1,7
Valbyrån 5	Linköping	Linköping	Kärnavägen 3-11	1996	-	2 656	-	-	94	-	-	2 750	3 112	3 111	1,3
Sandbyhov 5,30	Norrköping	Norrköping	Hagag 72	1920-70/2000	9 629	30	15 354	2 736	-	-	-	27 749	28 022	27 877	-
Linet 1	Norrköping	Norrköping	Torpvägen 5a	1992	-	4 314	-	-	-	-	-	4 314	4 265	4 257	-
Sigtuna 2:164	Sigtuna	Sigtuna	Rektor Cullbergsv 9	1943/1992	249	-	-	-	520	-	-	769	1 333	1 332	-
Hallen 4	Solna	Solna	Lövgatan 39	1990	320	-	5 252	-	-	-	-	5 572	7 230	7 421	-
Plommoträdet 5	Stockholm	Hägersten	Valborgsmässov 16	1964	78	20	6 675	-	724	-	25	7 522	8 578	8 447	-
Flyghöjden 2	Stockholm	Skarpnäck	Skarpnäcksv Torg 1	2003	-	2 880	-	-	-	-	-	2 880	7 583	7 583	-
Tempelriddarorden 5	Stockholm	Skärholmen	Vita Liljans väg 53	1999	-	5 000	-	-	-	-	-	5 000	6 046	6 031	-
Glaven 10	Stockholm	Stockholm	Stadshagsv 5	1996	141	-	3 442	-	-	-	-	3 583	6 096	6 083	-

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %	
					Kontor	Äldre- boende	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt				Total yta
<b>Äldreboende forts.</b>															
Kopparn 11	Stockholm	Stockholm	Erstag 32-34	1929/1995	57	-	298	144	2 787	-	-	3 286	4 741	4 758	-
Kulltorp 3	Stockholm	Stockholm	Tantog 21	1966/1997	-	-	5 098	-	-	-	-	5 098	8 395	8 383	-
Långbro Sjukhus 2	Stockholm	Stockholm	Vantörsv 216	1967/2000	13 667	-	3 208	-	-	-	5	16 880	20 069	19 881	-
Sjöstöveln 1,3	Stockholm	Stockholm	Folkparksv 150	1977/1997	325	-	7 445	-	-	-	-	7 770	9 645	9 745	-
Blåvalen 1	Stockholm	Södertälje	Tallhöjds 3	1927/1986	-	-	7 178	-	-	-	-	7 178	8 848	8 780	-
Sågverket 2	Södertälje	Södertälje	Korpuddsv 9-11,13	1985/1989	8 113	-	-	-	-	-	-	8 113	8 196	8 074	-
Bylegård 37	Täby	Täby	Jarlabankes väg 48	1903/1993	-	-	1 957	-	-	-	-	1 957	4 015	4 010	-
Dragarbrunn 9:4	Uppsala	Uppsala	S:t Olofsg 44b	2000	-	-	4 020	-	-	-	-	4 020	5 574	5 574	-
Kvarngårdet 14:5	Uppsala	Uppsala	Torkelsg 42	2000	-	-	3 585	-	-	-	-	3 585	5 276	5 258	-
Luthagen 81:1	Uppsala	Uppsala	Norrandsgatan 2	2001	-	-	2 740	-	-	-	-	2 740	4 623	4 613	-
Rickoberga 9:14	Uppsala	Uppsala	Geijersg 61	2001	-	-	3 200	-	-	-	-	3 200	5 318	5 309	-
Rickeby 1:97	Vallentuna	Vallentuna	Stendösvägen 5	2003	-	-	2 950	-	-	-	-	2 950	4 904	4 904	-
Vallentuna-Ekeby 2:275	Vallentuna	Vallentuna	Ekebyvägen 40	1992	-	-	2 936	-	-	-	-	2 936	3 058	3 083	-
Tuna 3:30, 3:182	Österåker	Åkersberga	Österskärsvägen 3	1994	-	-	500	-	5 922	-	-	6 422	7 158	7 242	1,2
<b>Övrigt</b>															
Husby 4:23	Österåker	Åkersberga	Svinningev 15, 17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Marknadsområde Syd</b>															
<b>Kontor</b>															
Löttorp 1:16	Borgholm	Löttorp	Löttorpsv 57	1957	485	-	-	275	85	-	-	845	268	415	33,1
Släggan 9 & 10	Bromölla	Bromölla	Segerv 2	1960	2 083	792	-	-	-	-	-	2 875	76	884	91,4
Apoteket 2	Eksjö	Eksjö	Nybrog 4	1929/1963	797	-	-	206	749	-	-	1 752	1 161	1 288	9,6
Läkaren 1	Eksjö	Marianelund	Torget	1960	616	-	-	114	-	-	-	730	434	480	9,6
Klövern 1	Emmaboda	Emmaboda	Nygatan 16	1990	419	-	-	-	354	-	-	773	664	678	-
Ölmestad 19:2	Gislaved	Peftele	Torget	1980	354	-	-	-	163	-	-	517	391	391	-
Hillerstorp 4:18	Gnosjö	Hillerstorp	Storg 5	1976	266	-	-	-	-	-	-	266	377	377	-
Danmark 29	Helsingborg	Helsingborg	Söderg 39	1972	8 077	242	-	1 048	1 912	-	-	11 279	10 696	10 932	2,0
Arkitekten 3	Hultsfred	Hultsfred	Bryggerig 7	1982	290	-	-	87	-	-	-	377	328	328	-
Hägelåkra 3:48	Hultsfred	Måilla	Vetlandsv 2a	1967	190	-	-	-	-	-	-	190	85	150	43,2
Mörlunda 1:103	Hultsfred	Mörlunda	Stationsv 1	1967	230	-	-	97	268	-	-	595	333	361	5,2
Kopparslagaren 6	Hässleholm	Hässleholm	Frykholmsg 4	1980	2 670	-	-	465	-	-	-	3 135	3 334	3 353	-
Mården 7	Hässleholm	Hässleholm	Första Avenyn 14a-d	1972/2001	4 534	140	-	1 356	-	-	-	6 030	6 982	8 031	12,5
Ädelmetallen 14	Jönköping	Jönköping	Grossistg 5	1987	654	861	-	-	-	-	-	1 515	606	700	13,4
Åldermannen 24	Kalmar	Kalmar	Storg 25	1970	4 300	-	-	227	-	-	-	4 527	5 165	5 165	-
Vega 21	Lessebo	Hovmanstorp	Centralplan	1960	233	-	-	135	-	-	-	368	292	292	-
Företaget 8	Lund	Lund	Företagsv 28	1984	2 193	-	-	-	-	-	-	2 193	2 302	2 496	7,8
Verkstaden 5	Lund	Lund	Annedalsv 7-9	1973/1989	5 268	1 725	-	-	-	-	-	6 993	6 568	6 927	3,9
Brudbuketten 10	Malmö	Malmö	Russg 6	1988/1997	750	-	-	-	-	-	-	750	560	640	17,6
Brudbuketten 13	Malmö	Malmö	Derbyv 20	1988	1 056	-	-	-	-	-	-	1 056	1 128	1 128	-
Fältsippan 8	Malmö	Malmö	Regnvatteng 2	1986/2000	3 625	-	-	-	-	-	-	3 625	5 303	5 303	-
Grönsakshandlaren 5	Malmö	Malmö	Jägersrov 80	1989-1991	2 903	100	-	-	-	-	-	3 003	3 182	3 182	-
Kullen 5	Malmö	Malmö	Sturköv 5	1962/1981	4 870	-	-	-	-	-	-	4 870	6 472	6 472	-
Nejlikbuketten 6	Malmö	Malmö	Derbyv 4	1987	1 765	-	-	-	-	-	-	1 765	1 698	1 698	-
Piledal 27	Malmö	Malmö	Klägerupsv 259	1963/1978	362	-	-	-	-	-	-	362	624	624	-
Revolversvararen 12	Malmö	Malmö	Jägershillg 18	1987	9 698	-	-	-	-	-	-	9 698	8 990	11 143	14,2
Rosenbuketten 4	Malmö	Malmö	Höjag 1	1987/1990	4 322	-	-	-	-	-	1 098	5 420	9 726	10 238	5,7
Svavlet 4	Malmö	Malmö	Emilstorpsg 24	1975	1 205	-	-	-	-	-	-	1 205	844	843	-
Söderhavet 5	Malmö	Malmö	Elbeg 5	1992	1 472	120	-	-	-	-	-	1 592	2 171	2 001	-
Söderhavet 6	Malmö	Malmö	Elbeg 7	1938/1998	1 406	-	-	-	-	-	-	1 406	1 977	1 979	-
Apollo 6	Nybro	Nybro	Storg 5	1955	474	-	-	251	731	-	-	1 456	1 046	1 049	-
Köpmannen 3	Nybro	Nybro	Storg 2	1992	1 075	-	-	2 123	-	-	-	3 198	1 620	2 628	37,4
Venus 16	Nybro	Nybro	Nya Stationsg 2-16	1929/1955	2 473	-	-	861	493	-	-	3 827	2 821	3 141	10,1
Banken 3	Nässjö	Nässjö	Nyg 3	1970	3 370	-	-	515	415	-	-	4 300	3 549	3 711	4,3
Höjle 6:191	Olofstrom	Olofstrom	Bredg 20	1958	1 103	-	-	250	420	-	-	1 773	1 372	1 429	4,0
Malghult 2:305	Oskarshamn	Kristdala	Hagg 2	1967	415	-	-	-	-	-	-	415	272	272	-
Lejonet 15	Oskarshamn	Oskarshamn	Flanaden 8	1967	4 055	83	-	-	-	-	1	4 139	2 965	3 490	12,5
Lejonet 16	Oskarshamn	Oskarshamn	Flanaden 8, 12, 14	1969	1 409	-	-	1 002	-	-	-	2 411	2 430	2 662	8,6
Älvhult 1:195	Oskarshamn	Påskallavik	Kustv 53, 55	1963	190	-	-	-	-	-	-	190	166	166	-
Krättan 7	Sävsjö	Sävsjö	Storg 1	1939/1972	1 483	-	-	98	743	-	-	2 324	1 567	1 729	5,8
Vrigstad 3:12	Sävsjö	Vrigstad	Jönköpingsv 2, 4	1929/1960	832	-	-	-	385	-	-	1 217	798	824	0,4
Örjan 19	Tingsryd	Tingsryd	Dackeg 18	1971/1989	1 829	-	-	439	986	-	-	3 254	2 773	2 910	4,7
Oden 11	Tranås	Tranås	Nyg 14	1979	2 795	-	-	-	318	-	-	3 113	2 056	2 661	22,5
Herkules 34	Trelleborg	Trelleborg	C B Friisg 4	1970	4 041	30	-	-	341	-	-	4 412	3 644	4 110	11,3
Lenhovda 5:27	Uppvidinge	Lenhovda	Storg 30	1973	240	-	-	-	-	-	-	240	226	226	-
Rådhuset 7	Uppvidinge	Åseda	Olofsg 6	1966	298	-	-	-	-	-	-	298	280	280	-
Gästgivaren 2	Vaggeryd	Skillingaryd	Storg 6	1953	811	-	-	-	251	-	-	1 062	901	901	-
Kärnan 4	Vaggeryd	Vaggeryd	Järnsvg 1	1974	833	-	-	-	-	-	-	833	679	679	-
Broby 52:2	Vetlanda	Landsbro	Sävsjöv 3, 5	1950/1966	396	-	-	105	372	-	-	873	477	533	6,7
Banken 14	Vetlanda	Vetlanda	Storg 2, 4	1929	2 107	-	-	486	1 484	-	-	4 076	2 908	3 022	3,7
Bredaryd 10:4	Värnamo	Bredaryd	Storg 14	1964	296	-	-	104	189	-	-	589	305	318	3,9
Ljungsåsa 16:7	Växjö	Lammhult	Köpmannag 5	1969	337	-	-	-	419	-	-	756	476	520	5,7
Elefanten 1	Växjö	Växjö	Rådjursv 2	1975	1 279	1 064	-	638	-	-	-	2 981	1 779	1 877	4,4
Nunnan 7	Växjö	Växjö	Bäckg 17, 19	1979	7 299	163	-	4 017	150	-	-	11 629	11 929	13 656	12,5
<b>Industri/lager</b>															
Övergången 8	Jönköping	Jönköping	Syrgasv 4	1950/1960	1 051	2 554	-	-	-	-	704	4 309	1 166	1 299	6,3
Översticket 25	Jönköping	Jönköping	Masking 5	1981	406	7 435	-	-	-	-	-	7 841	1 735	2 333	27,7
Strömma 1:1	Karlskrona	Karlskrona	Strömmav 3, 28	1929/1950	5 082	11 747	-	-	-	-	-	16 829	6 500	7 988	17,0
Cementen 4	Kristianstad	Kristianstad	Industrig 11	1989/1991	-	1 194	-	-	-	-	-	1 194	386	401	3,9
Plattan 4	Kristianstad	Kristianstad	Isolatorv 5	1991	-	1 328	-	-	-	-	-	1 328	519	519	-
Ventilen 10	Kristianstad	Kristianstad	Mossv 6	1980	-	900	-	-	-	-	-	900	464	464	-
Kvartsen 6	Lund	Lund	Skifferv 25	1988	-	4 217	-	-	-	-	-	4 217	3 666	3 666	-
Oket 1	Lund	Lund	Norra Nöbbelöv	1991	126	3 365	-	-	-	-	-	3 491	1 722	2 263	20,6

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %	
					Kontor	Äldre- boende	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt				Total yta
<b>Industri/lager forts.</b>															
Bjurö 11	Malmö	Malmö	Bjurög 35	1970	-	5 836	-	-	-	-	-	5 836	1 638	1 617	-
Böttö 5	Malmö	Malmö	Kosterög 5	1964/1993	3 880	7 563	-	-	-	-	-	11 443	7 384	8 039	7,7
Cementen 4	Malmö	Malmö	Barlastg 2	1982	1 673	1 414	-	650	-	-	-	3 737	1 887	1 992	5,5
Eggegrund 6	Malmö	Malmö	Hemsög 10	1983	241	7 673	-	-	-	-	-	7 914	4 033	4 350	3,3
Eggegrund 7	Malmö	Malmö	Hemsög 12	1968/1970	-	14 679	-	-	-	-	-	14 679	3 679	5 543	-
Haken 6	Malmö	Malmö	Vinkelg 15	1970	-	8 620	-	-	-	-	-	8 620	3 592	3 996	-
Holmögadd 3	Malmö	Malmö	Bjurög 26	1969	-	11 482	-	-	-	-	-	11 482	4 720	4 634	-
Holmögadd 4	Malmö	Malmö	Bjurög 28	1969	-	14 165	-	-	-	-	-	14 165	6 420	6 420	-
Krukskärvan 3	Malmö	Malmö	Flintyxeg 10	1979	-	7 585	-	-	-	-	-	7 585	2 262	3 409	31,1
Lerkärlat 3	Malmö	Malmö	Flintyxeg 2	1984/1987	-	1 070	-	-	-	-	-	1 070	651	650	-
Sidorodret 3	Malmö	Malmö	Höjdroderg 2	1976/1987	-	1 057	-	-	-	-	-	1 057	510	510	-
Skjutstallsuckan 23	Malmö	Malmö	Lundav 56	1946	1 097	7 436	-	509	-	-	-	9 042	3 551	4 053	10,4
Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Cypressv 12	1970	-	3 905	-	-	-	-	-	3 905	1 894	2 024	-
Smörbollen 52	Malmö	Malmö	Pinjeg 5	1977	-	2 629	-	-	-	-	-	2 629	1 066	1 174	4,9
Spektionen 1	Malmö	Malmö	Lodg 19-23	1992	757	4 253	-	-	-	-	-	5 010	2 707	3 650	-
Storbådan 2	Malmö	Malmö	Hemsög 22	1973	186	2 962	-	-	-	-	100	3 248	1 278	1 298	1,5
Storbådan 4	Malmö	Malmö	Hemsög 18	1973	-	2 590	-	-	-	-	-	2 590	1 238	1 239	-
Storbådan 5	Malmö	Malmö	Hemsög 14, 16	1973	580	12 224	-	-	-	-	-	12 804	6 005	6 355	4,6
Svinbådan 4	Malmö	Malmö	Brännög 9	1961	50	1 516	-	-	-	-	-	1 566	753	761	1,1
Svinbådan 5	Malmö	Malmö	Tärnög 3	1963	-	2 639	-	-	-	-	-	2 639	948	948	-
Sturup 1:160	Svedala	Svedala	Bramst.v 173, 138, 180	1972	2 365	-	-	-	-	-	-	2 365	640	1 216	28,9
<b>Affär</b>															
Ryttaren 13	Hässleholm	Hässleholm	Första Avenyn 5	1972/1995	230	-	-	3 204	1 227	-	30	4 691	3 876	4 012	2,2
Vakten 1	Jönköping	Jönköping	Bataljonsg 4	1996	-	-	-	4 964	-	-	-	4 964	5 924	5 924	-
Bjärred 14:11	Lomma	Lomma	Bjärred Vikingav 1	1971/1991	1 706	-	-	-	-	-	407	5 115	6 093	6 337	1,0
Köpmannen 2	Nybro	Nybro	Jutarnas v 1	1964	300	786	-	1 858	-	-	-	2 944	1 923	1 933	0,5
Lönnen 12	Nybro	Nybro	Salutorget 9	1975	690	72	-	5 429	-	-	-	6 191	3 975	4 299	5,9
Nederled 2:63	Värnamo	Värnamo	Kloster Lindv 2	1934/1976	-	-	-	775	-	-	-	775	480	541	-
Forsheda 3:31	Värnamo	Värnamo	Brog 4	1984	205	-	-	449	-	-	-	654	496	499	-
Ljungadal 5	Växjö	Växjö	Mömers v 112	1966/1971	-	-	-	3 082	-	-	-	3 082	977	1 002	-
Ljungdahl 2	Växjö	Växjö	Ljungadalsg 6	1966/1978	528	-	-	2 126	-	-	-	2 654	2 150	2 157	3,8
<b>Äldreboende</b>															
Norra Sjukhuset 1	Lund	Lund	N Gränsv 1; Skjutb.v 3	1975/1991	1 312	-	12 854	-	-	-	-	14 166	13 350	13 690	-
Koljan 10	Malmö	Limhamn	Tegnérgatan 68	1995	-	-	355	-	-	-	-	355	652	652	-
Nattskärnan 7	Malmö	Limhamn	Järnvägsgatan 29	1993	-	-	-	-	1 918	-	-	1 918	2 567	2 566	-
Slätvaren 40 och 51	Malmö	Limhamn	Sarvgränd 2c	1910/1998	-	-	450	-	-	-	-	450	756	722	-
Sädesårlan 6	Malmö	Limhamn	Linnégatan 18	1929/60/2000	472	-	-	-	305	-	-	777	704	704	-
Anten 3	Malmö	Malmö	Eddagatan 1	1989	-	-	3 040	-	-	-	-	3 040	3 382	3 377	-
Bardisanen 14	Malmö	Malmö	N Bulltoftav 61-63	1993	-	-	65	-	757	-	-	822	1 475	1 474	-
Cykeln 12	Malmö	Malmö	Palmgatan 17	2000	-	-	2 980	-	-	-	-	2 980	3 472	3 444	-
Idrotten 12	Malmö	Malmö	Hasselgatan 24	1993	-	-	540	-	-	-	-	540	410	410	-
Limhamn 152:371	Malmö	Malmö	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nicktstein 2	Malmö	Malmö	Ernst Jakobssons g 7	1993	-	-	2 250	-	-	-	-	2 250	2 892	2 711	-
Rosenbuketten 8	Malmö	Malmö	Höjagatan 21	1989/1997	-	-	1 466	-	-	-	-	1 466	2 253	2 253	-
Storskarven 12	Malmö	Malmö	Norra vägen 7	1998	-	-	1 900	-	-	-	-	1 900	2 654	2 630	-
Storskarven 13	Malmö	Malmö	Norra vägen 1-5	1996	-	-	2 313	-	-	-	-	2 313	2 873	2 788	-
Storskarven 9	Malmö	Malmö	Brunandavägen 32	1993	-	-	442	-	-	-	-	442	550	545	-
Sänekulla 16	Malmö	Malmö	Limhamnsvägen 74	1990/1995	-	-	2 240	-	-	-	-	2 240	3 625	3 610	-
Torsten 12	Malmö	Malmö	Major Nilssonsg 13	1942	-	-	2 400	-	-	-	-	2 400	2 602	2 586	-
Tväråkern 16-17	Malmö	Malmö	Marieholmsvägen 3	1996	-	-	672	-	-	-	-	672	902	902	-
Vannagården 2	Malmö	Malmö	Musie Kyrkoväg 1	1992	741	-	-	-	-	-	-	741	985	985	-
Solskiftet	Malmö	Oxie	Oshögavägen 2	1976	-	-	6 285	-	-	-	-	6 285	5 869	5 910	-
Stengodset 1	Malmö	Oxie	Stengodsvägen 4	1999	-	-	1 850	-	-	-	-	1 850	2 506	2 506	-
<b>Övrigt</b>															
Bläsinge 5:232	Borgholm	Borgholm	Borgholm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bokhandeln 2	Eksjö	Eksjö	Södra Storg 11	1929	-	-	-	809	683	-	-	1 492	1 002	1 142	6,3
Gårö 1:541	Gnosjö	Gnosjö	Gnosjö	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ryttaren 8	Hässleholm	Hässleholm	Godtemplareg 1	1972/1995	-	27	-	3 318	4 570	-	-	7 915	6 699	7 266	5,1
Flahult 2:348	Jönköping	Jönköping	Örnabergsv 13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hamnen 22:2	Malmö	Malmö	Jörgen Kocksgatan 3	1952/1964	3 411	265	-	-	-	4 361	-	8 037	6 125	7 133	14,1
Krukskärvan 6	Malmö	Malmö	Flintyxeg 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Påskbuketten 7	Malmö	Malmö	Hästv 4b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Malmback 2:118,115	Nässjö	Nässjö	Malmback 2:118, 115	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sjöfall 1:85,1:80	Nässjö	Nässjö	Cirkelv 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gyllebo 1:288	Simrishamn	Simrishamn	Ljävängsv 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Marknadsområde Väst</b>															
<b>Kontor</b>															
Pomona 9	Borås	Borås	Allég 46	1962	2 539	-	-	-	799	-	-	3 338	3 865	3 987	3,1
Gästgivaren 8	Falköping	Falköping	S:t Olofsg 5	1929	399	-	-	504	623	-	30	1 556	918	1 009	5,1
Klockaren 11	Falköping	Falköping	Storg 7-9	1929	2 081	-	-	247	627	-	-	2 954	2 341	2 349	-
Rådmanen 1,2,3	Falköping	Falköping	Landboag 1-5	1973/1986	2 276	236	-	2 622	973	-	745	6 852	4 521	5 400	15,8
Färgelanda Prästg 1:349	Färgelanda	Färgelanda	Centrumv 6	1977	286	-	-	-	-	-	-	286	265	265	-
Angered 100:1	Göteborg	Göteborg	Rävebergsv	1982/1989	26 126	-	-	-	-	-	-	26 126	19 881	19 870	-
Bagaregården 16:9	Göteborg	Göteborg	Byfogdeg 6	1949/1977	3 996	-	-	-	-	-	-	3 996	3 503	3 833	8,6
Gamlestaden 2:5	Göteborg	Göteborg	Artillerig 17	1910-talet	23 498	699	-	90	-	-	108	24 395	19 110	20 337	5,5
Gamlestaden 2:8	Göteborg	Göteborg	Hornsg 1	1929/1966	20 882	-	-	-	-	-	-	20 882	16 575	16 575	-
Gamlestaden 740:130	Göteborg	Göteborg	Gert Tommes.g 1-7	1947/1985	-	3 151	-	-	-	-	-	3 151	2 366	2 374	0,3
Landvetter 4:36	Härryda	Härryda	Brattåsv 5a-f, 6-7, 8a-b	1978/1988	2 020	386	-	1 098	-	-	-	3 504	3 936	4 859	-
Kindbogården 1:111	Härryda	Mölnlycke	Metalv 5	1985	2 983	196	-	-	-	-	-	3 179	1 813	1 810	-

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %	
					Kontor	Äldre- boende	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt				Total yta
<b>Kontor forts.</b>															
Södra Hamnen 13:3	Lysekil	Lysekil	Rosviksg 5	1959/1983	1 201	-	-	-	658	-	-	1 859	1 712	1 828	6,3
Hunden 3	Mariestad	Mariestad	Nya Torget 3	1988	333	65	-	3 139	-	-	-	3 537	1 977	2 534	20,1
Staren 8	Mariestad	Mariestad	Nyg 14	1957/1972	2 006	-	-	-	86	-	-	2 092	1 685	1 685	-
Köpmannen 15,16	Mark	Kinna	Boråsv 32	1943/1968	732	-	-	324	206	-	-	1 262	1 057	1 088	1,5
Mekanikern 1	Mark	Kinna	Boråsv 50	1957/1975	2 150	-	-	164	-	-	-	2 314	2 239	2 239	-
Krokstad Sandåker 1:46	Munkedal	Hedekas	Centrum	1973	309	-	-	118	288	-	-	715	333	392	11,5
Vässje 1:108	Munkedal	Hällevadsho	Norra Bohusv 2a	1975	230	-	-	128	-	-	-	358	170	234	27,3
Annestorp 24:4 del av	Mölnadal	Mölnadal	Almåsgången 5, 4, 6	1974/1991	2 506	-	-	325	-	-	-	2 831	2 182	3 919	-
Snödroppen 2	Mölnadal	Mölnadal	Flöjelbergsg 1	1962/1967	28 797	-	-	-	-	-	-	28 797	29 641	29 567	-
Tulpanen 3	Mölnadal	Mölnadal	Bergfotsg 7,9	1960	52 670	1 716	-	-	-	-	-	54 386	52 838	53 334	2,0
Fältskären 2	Skövde	Skövde	Södra Trångallén 1	1990	466	-	-	-	-	-	-	466	309	309	-
Vidar 1	Skövde	Skövde	Kungsg 18-22	1980	8 507	110	-	939	-	-	-	9 556	9 369	9 628	1,2
Munkeröd 1:61	Stenungsund	Stenungsund	Munkerödsv 4	1990	2 047	422	-	-	-	-	-	2 469	1 381	1 375	-2,1
Advokaten 1	Töreboda	Töreboda	Norra Torgg 7	1985	1 026	-	-	260	839	-	-	2 125	1 749	1 766	0,2
Barken 6	Uddevalle	Uddevalle	Junog 9	1990	3 674	-	-	-	-	-	-	3 674	2 367	2 651	6,4
Bastionen 28	Uddevalle	Uddevalle	Bastionsg 40	1960/1989	7 006	-	-	-	-	-	-	7 006	5 698	6 207	4,2
Solbacken 10	Uddevalle	Uddevalle	Silentzv 4b	1990	1 790	-	-	-	-	-	-	1 790	923	1 484	35,0
Misteln 24	Vänersborg	Vänersborg	Drottningg 10	1929	3 081	-	-	-	-	-	-	3 081	2 528	2 930	13,6
Resedan 16	Vänersborg	Vänersborg	Kungsg 7	1965	1 136	90	-	1 189	-	-	-	2 415	1 670	1 875	11,6
<b>Industri/lager</b>															
Strandbygget 1	Falkenberg	Falkenberg	Kvekatörsv	1970	-	4 720	-	-	-	-	-	4 720	1 180	1 180	-
Kärna 11:110	Göteborg	Göteborg	Ellesbov 101	1968	-	7 822	-	-	-	-	-	7 822	2 639	2 639	-
Sävenås 170:9	Göteborg	Göteborg	von Utfallsg 12	1929/1955	650	7 846	-	-	-	-	-	8 496	2 767	2 994	7,6
Försäljaren 9	Kungälv	Kungälv	Flareg 17-19	1974	288	7 900	-	337	-	-	-	8 525	4 027	4 216	3,4
Ulseröd 1:212	Lysekil	Lysekil	Lysekils Industrihotell	1975	-	9 456	-	-	-	-	-	9 456	1 992	2 436	17,6
Hylsan 3	Mariestad	Mariestad	Förrådsq 34	1980	-	4 210	-	-	-	-	-	4 210	1 290	1 542	-
Lexby 11:14	Partille	Partille	Laxfiskev 4	1956/1981	4 312	15 189	-	-	-	-	-	19 501	5 036	6 412	23,0
Skövde 4:160	Skövde	Skövde	Mariestadsv 98-100	1976/1989	599	2 090	-	1 276	-	-	-	3 965	1 547	1 854	17,3
Stenung 16:6	Stenungsund	Stenungsund	Ångsv 7	1976/1983	1 695	1 720	-	-	-	-	-	3 415	2 001	2 454	17,1
Tanumshede 2:39,2:57	Tanum	Tanum	Storemyrsv	1972/1987	-	19 016	-	-	-	-	-	19 016	9 604	8 395	-
Stolen 1	Tibro	Tibro	Fabriksg 4	1987	-	7 247	-	-	-	-	-	7 247	504	1 688	42,8
Drivhulet 3	Trollhättan	Trollhättan	Kardarv 65	1989	-	1 680	-	-	-	-	-	1 680	770	770	-
Hjulet 6	Trollhättan	Trollhättan	Kardarv 12b	1980/1984	-	-	-	1 710	-	-	-	1 710	1 000	997	-
Hörnstenen 5	Trollhättan	Trollhättan	Installatörv 1-3	1978/1989	-	1 664	-	-	-	-	-	1 664	744	787	5,5
Kugghulet 2	Trollhättan	Trollhättan	Kardarv 66	1991	-	1 500	-	-	-	-	-	1 500	636	636	-
Kuröd 4:86	Uddevalle	Uddevalle	Brunnemysrv 4	1976/1990	-	5 290	-	-	-	-	-	5 290	2 852	3 557	-
Svanebergsglycan 4	Uddevalle	Uddevalle	Svensbergsv 4	1988	-	1 989	-	-	-	-	-	1 989	110	660	83,4
Tofta 10:18	Varberg	Varberg	Riksv 845	1968	625	2 283	-	-	-	-	-	2 908	310	878	58,0
Fregatten 21	Vänersborg	Vänersborg	Industrig 8	1945/1967	-	6 677	-	-	-	-	-	6 677	2 128	2 128	-
<b>Affär</b>															
Hindås 1:450	Härryda	Härryda	Hindås Stnsv 41-47	1978/1996	783	-	-	840	-	-	-	1 623	1 537	1 574	-
Hulebäck 1:520	Härryda	Härryda	Råda Torg 1-2	1970/1987	1 367	172	-	2 231	1 894	-	-	5 664	5 320	5 446	2,0
Landvätter 4:37	Härryda	Härryda	Brattåsv 9-13, 10-14	1977/1999	430	-	-	268	563	-	-	1 261	1 471	1 495	-
Floda 3:833	Lerum	Lerum	Rurik Holms V 1, 4-10	1960/1991	3 464	-	-	3 821	3 847	-	-	11 132	9 849	10 522	6,6
Annestorp 24:2	Mölnadal	Mölnadal	Almåsgången 2	1974/1987	-	19	-	3 447	-	-	-	3 466	2 984	2 990	-
Lindome 2:43	Mölnadal	Mölnadal	Almåsgången 1	1974	814	-	-	653	-	-	-	1 467	1 954	1 732	5,8
Köpmannen 30	Tibro	Tibro	Centrumg 6	1973	580	24	-	1 491	-	-	-	2 095	476	1 430	66,7
Ekoxen 1	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	1970	1 119	160	-	2 278	-	-	-	3 557	2 283	2 729	16,2
Ekoxen 2	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	1973	456	-	-	257	-	-	-	713	82	398	72,0
Gullriset 2 o 3	Trollhättan	Trollhättan	Göteborgsv 31	1955	-	-	-	1 051	-	-	-	1 051	(1)	393	114,4
Kuröds Tegår 2	Uddevalle	Uddevalle	Kurödsv 27	1978	-	-	-	1 878	-	-	-	1 878	720	696	-
Källeberg 7:18	Vänersborg	Brälanda	Storg 21	1965	386	-	-	660	-	-	-	1 046	366	505	25,8
Timjan 4	Vänersborg	Vänersborg	Edsg 18	1965	135	-	-	1 421	-	-	-	1 556	765	1 220	29,4
<b>Äldreboende</b>															
Heden 28:2	Göteborg	Göteborg	Berzelligatan 11	1993	-	-	1 840	-	-	-	-	1 840	3 590	3 426	-
Krokslätt 147:2	Göteborg	Göteborg	Fridkullag 18g	1996	150	-	-	-	3 124	-	-	3 274	5 065	5 042	-
Fiskebäck 8:7	Göteborg	V Frölunda	Hällefundregatan 20	1999	-	-	6 444	-	1 341	-	-	7 785	8 009	8 114	1,0
Fiskebäck 8:8	Göteborg	V Frölunda	Hällefundregatan 18	1976	1 719	-	-	-	-	-	-	1 719	1 175	1 266	-
Fallström 14	Mölnadal	Mölnadal	Fallströmsg 1-5	1997	-	-	1 389	-	-	-	-	1 389	2 256	2 121	-
<b>Övrigt</b>															
Kroken 6	Alingsås	Alingsås	Krang 13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-
Tummarp 1:66	Borås	Dalsjöfors	Storg 25	1952	210	-	-	259	568	-	-	1 037	724	733	1,3
Baggotomten 6:1	Härryda	Hindås	Hotellv	1937	-	-	-	-	-	4 079	-	4 079	3 877	3 877	-
Gästgivaren 3	Lidköping	Lidköping	Gamla Stadens Torg 1	1929	155	-	-	-	-	4 120	-	4 275	2 654	2 653	-
Fritsla 7:7	Mark	Fritsla	Klevliden 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	-
Torreby 3:54	Munkedal	Munkedal	Munkedal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nösund 1:176	Orust	Orust	Jakträttsavtal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-
Lerdala 2:23	Skövde	Lerdala	Sjöv 3a-b, 5a-b, 9a-b, 11	1992	-	-	-	-	1 880	-	-	1 880	1 204	1 268	3,2
Köpmannen 26	Tibro	Tibro	Stora Torget 8	1986	1 034	147	-	742	1 346	-	-	3 268	2 569	2 759	9,1
Alfhem 11	Tidaholm	Tidaholm	Telefong 4	1960	268	-	-	192	594	-	-	1 054	560	690	15,6
Idun 5	Tidaholm	Tidaholm	Norra Kungsv 5	1984	784	-	-	267	1 402	-	-	2 453	1 695	1 899	10,8
Tranemo 1:29	Tranemo	Tranemo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ekoxen 3	Trollhättan	Trollhättan	Lextorp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ekoxen 4	Trollhättan	Trollhättan	Lextorp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Byggmästaren 5	Töreboda	Töreboda	Norra Torgg 10,12	1990	44	-	-	270	1 097	-	-	1 410	645	912	24,8
Plåtslagaren 9	Töreboda	Töreboda	Friggag 5, 7	1947/1992	-	-	-	-	1 849	-	-	1 849	1 053	1 293	12,9
Rönnen 11	Töreboda	Töreboda	St Bergsg 20 a-b	1957	177	40	-	-	821	-	-	1 038	553	595	6,4
Sotaren 12	Töreboda	Töreboda	Vadsbog 10 a-b, 12 a-b	1990	-	-	-	-	972	-	-	972	500	731	31,1

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %	
					Kontor	Äldre- boende	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt				Total yta
<b>Marknadsområde Mellan</b>															
<b>Kontor</b>															
Friggå 7	Borlänge	Borlänge	Mälareg 1	1983	2 197	9	–	1 276	–	–	–	3 482	3 480	3 564	2,4
Rolf 2	Borlänge	Borlänge	Borganäsv 43	1970	5 626	112	–	964	–	–	–	6 702	5 047	5 297	4,5
Sigråd 11	Borlänge	Borlänge	Walling 25	1971	2 519	–	–	–	–	–	–	2 519	2 250	2 319	2,9
Verdandi 9	Borlänge	Borlänge	Borganäsv 42–44	1929/1987	1 374	182	–	1 282	195	–	–	3 032	1 492	1 953	23,2
Smedjan 5	Forshaga	Forshaga	Tryckerig 7	1990	788	350	–	–	–	–	–	1 138	486	509	4,0
Hagfors 2:174	Hagfors	Hagfors	Uddeholmsv, Stnshus	1929/1950	826	58	–	67	–	–	–	950	623	704	11,3
Sköllersta–Kärr 1:34	Hallsberg	Pålsboda	Köpmang 3	1978	635	230	–	–	–	–	–	865	315	371	6,2
Brisen 4	Karlstad	Karlstad	Sunnanvindsg 8	1973	852	–	–	–	–	–	–	852	457	640	28,9
Fjäders 16	Karlstad	Karlstad	Bromsg 4	1991	2 816	334	–	1 202	–	–	–	4 352	2 978	3 082	3,5
Kulingen 4	Karlstad	Karlstad	Östanvindsg 17	1976	–	8 425	–	450	–	–	–	8 875	1 992	2 844	31,5
Sågen 7	Karlstad	Karlstad	Lantvärmsg 12	1940/1975	1 851	1 916	–	–	–	–	–	3 767	1 062	1 713	38,0
Tängen 15	Karlstad	Karlstad	Gjuterig 28	1991/1995	984	–	–	990	–	–	–	1 974	1 064	1 085	–
Väktaren 7	Karlstad	Karlstad	Västra Kyrkog 1	1929/1971	5 811	–	–	–	212	–	–	6 023	6 103	6 205	–
Svanen 17	Ludvika	Ludvika	Carlav 21	1988	2 649	–	–	–	–	–	366	3 015	2 183	2 402	4,6
Stranden 20:4	Mora	Mora	Hantverkarg 14	1989	2 479	–	–	–	–	–	–	2 479	1 892	1 923	6,2
Östura 2:76	Surahammar	Surahammar	Köpmang 16	1933/1990	388	–	–	–	182	–	–	570	404	419	2,1
Klas 11	Västerås	Västerås	Hantverkarg 5	1955/1987	5 407	834	–	2 962	–	–	–	9 203	8 935	9 915	5,3
Klio 10	Västerås	Västerås	Norra Källg 17	1984/1998	2 454	77	–	264	–	–	–	2 795	2 706	2 746	2,9
Kryssen 1	Västerås	Västerås	Regattag 33–53	1929–1962	4 920	1 513	–	–	–	–	–	6 433	3 298	3 657	6,3
Talby 2:75	Örebro	Odensbacken	Örebrov 11	1984	360	–	–	–	–	–	–	360	238	238	–
<b>Industri/lager</b>															
Smedjan 1	Forshaga	Forshaga	Framgårdsv 2	1973	303	508	–	–	–	–	–	811	593	593	–
Blåsten 4	Karlstad	Karlstad	Stormg 8	1975/1979	2 407	–	–	–	–	–	–	2 407	1 742	1 569	–
Fjäders 14	Karlstad	Karlstad	Kolvig 1	1971	982	2 716	–	347	–	–	–	4 045	2 794	2 730	1,8
Sågen 9	Karlstad	Karlstad	Lantvärmsg 8	1950/1973	1 198	1 357	–	–	–	–	–	2 555	849	863	1,6
Hällabrottet 2:4, 9	Kumla	Kumla	Yxhultsv 16	1939	–	5 169	–	–	–	–	–	5 169	1 560	1 641	5,3
Oxen 17	Kumla	Kumla	Västra Drottningg 38	–	–	6 645	–	–	–	–	–	6 645	1 305	1 305	–
Finnsläppen 3	Västerås	Västerås	Bnr 340, Finnsläppen	1959/1976–77	1 261	48 923	–	–	–	–	–	50 184	34 817	37 476	6,0
Kryssen 2	Västerås	Västerås	Regattag 7–31	1929–1963	1 614	11 566	–	215	–	–	–	13 395	6 708	6 919	1,2
Regattan 1	Västerås	Västerås	Regattag 8–28	1929–1964	751	11 795	–	115	–	–	–	12 661	5 009	5 830	7,3
<b>Affär</b>															
Kyrkäkern 8	Borlänge	Borlänge	Häradsv 20	1920/1977	–	820	–	1 172	239	–	–	2 231	1 271	1 373	–
Bromsen 1	Karlstad	Karlstad	Blockg 6	1967/1991	1 218	710	–	1 972	–	–	–	3 900	1 434	1 454	1,4
Grasroten 1	Karlstad	Karlstad	Gräsdalsg 1	1987	–	–	–	4 961	–	–	–	4 961	2 164	2 157	–
Härden 3	Karlstad	Karlstad	Sågverksg 5	1952	–	519	–	501	–	–	–	1 020	406	470	7,4
Mercurius 15	Karlstad	Karlstad	Ö:a Torgg 9, 11	1992	1 469	–	–	4 438	1 111	–	–	7 018	7 924	8 545	1,6
Stolpen 6	Karlstad	Karlstad	Ventilig 1	1991	–	50	–	510	–	–	–	560	690	660	–
Östra Via 1:62	Örebro	Vintrosa	Skolg 4	1950/1985	240	–	–	1 403	130	–	–	1 773	973	1 118	12,9
<b>Äldreboende</b>															
Vedbo 60	Västerås	Västerås	Erikslundsg	1977/1999	–	–	7 200	–	–	–	–	7 200	8 736	8 482	–
Hanen 4	Västerås	Västerås	Hagalidsv 2	1964/1996	–	–	2 740	–	–	–	–	2 740	3 921	3 641	–
<b>Övrigt</b>															
Harnesmakaren 3, 10	Arboga	Arboga	Järntorgsg 4a–b	1953/1972	458	36	–	462	702	–	–	1 658	806	1 131	28,7
Mejeriet 17	Filipstad	Filipstad	Tingshusg 10b	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mejeriet 18	Filipstad	Filipstad	Tingshusg 10a	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Drillsnäppan 2	Kristinehamn	Kristinehamn	Södra Ringv 11	1990	901	65	–	143	1 312	–	–	2 421	1 994	2 104	5,2
Energin 6	Västerås	Västerås	Omformarg 22	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gassten 1	Västerås	Västerås	Regattag	1929–1960	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gassten 2	Västerås	Västerås	Björnövs 20	1929–1961	–	–	–	–	40	–	–	40	25	30	–
<b>Marknadsområde Norr</b>															
<b>Kontor</b>															
Gnistan 7	Bollnäs	Bollnäs	Långg 7	1972	1 745	–	–	303	–	–	–	2 048	739	1 479	29,8
Knuten 4	Härjedalen	Sveg	Fjällv 4	1991	350	–	–	285	298	–	–	933	534	782	31,6
Knuten 6	Härjedalen	Sveg	Kyrkog 20	1920	576	–	–	–	103	–	–	679	285	434	37,6
Rösta 13:1	Nordanstig	Harmånger	Strömbruksv 2	1962	306	–	–	59	–	–	–	365	271	271	–
Nordanbro 2:83	Nordanstig	Hassela	Nordanbrov 2	1991	558	–	–	–	–	–	–	558	218	372	27,0
Rostbrännaren 4	Sandviken	Sandviken	Hyttg 21	1963/1988	1 551	–	–	–	–	–	–	1 551	1 578	1 578	–
<b>Affär</b>															
Rostbrännaren 6	Sandviken	Sandviken	Hyttg 19	1966/1988	272	–	–	1 129	1 010	–	–	2 411	1 553	1 571	–





## KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %		
					Kontor	Äldre- boende	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt				Total yta	
<b>Marknadsområde Öst</b>																
<b>Industri/lager</b>																
LångtrRADAREN 4	Borlänge	Borlänge	Godsvägen 11	1970/1990	-	1 599	-	-	-	-	-	1 599	625	625	-	
Gajlonen 1	Linköping	Linköping	Gillbergsgatan 30	1975/1991	-	590	-	-	-	-	-	590	398	398	-	
Märsta 17:2	Sigtuna	Märsta	Maskingatan 8a	1974/1986	-	3 791	-	-	-	-	-	3 791	2 050	2 050	-	
Korsräven 1	Stockholm	Spånga	Arrendevägen 50	1969/1998	-	6 120	-	-	-	-	-	6 120	4 035	4 035	-	
Mästaren 6	Södertälje	Södertälje	Hantverksvägen 14	1986	-	1 104	-	-	-	-	-	1 104	637	637	-	
<b>Äldreboende</b>																
Halmstad	Halmstad	Halmstad	-	2004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Jakobsberg 34:6	Järfälla	Jakobsberg	Snapphanevägen 22	1973/2002	-	-	7 055	-	-	-	-	7 055	11 757	11 771	-	
Mensätra 26:1	Nacka	Nacka	Orenövägen 5	1995	-	-	2 047	-	-	-	-	2 047	3 566	3 566	-	
Diadem 3	Norrköping	Norrköping	GamlaÖvägen 27	1993	-	-	3 625	-	-	-	-	3 625	3 657	3 655	-	
<b>Marknadsområde Syd</b>																
<b>Kontor</b>																
Kavalleristen 11	Helsingborg	Berga	Bergavägen 1a	1989	2 184	-	-	-	-	-	-	2 184	1 889	1 889	-	
Definen 17	Helsingborg	Helsingborg	Kullagatan 31	1900/1984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fiskaren 40	Helsingborg	Helsingborg	Kullagatan 41	1900/1984	6 743	-	-	-	-	-	-	6 743	7 690	7 690	-	
Fiskaren 41	Helsingborg	Helsingborg	Drottninggatan 42-44	1900/1984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Springposten 3	Helsingborg	Helsingborg	Springpostgränden 3	1910/1990	2 127	-	-	-	-	-	-	2 127	1 910	1 910	-	
Terminalen 1	Helsingborg	Helsingborg	Järnvägsgränd 10-12	1991	19 243	-	-	-	-	-	-	19 243	44 165	44 165	-	
Rådhuset 7	Helsingborg	Helsingborg	Stortorget 7	1904/1994	3 092	-	-	-	-	-	-	3 092	5 398	5 398	-	
Armringen 2	Malmö	Fosie	Agnesfridsvägen 190	1975	4 867	-	-	-	-	-	-	4 867	2 982	2 982	-	
Gulliset 4	Malmö	Hindby	Camillavägen 17-21	1945	648	-	-	-	-	-	-	648	593	593	-	
Vakteln 3, 23	Malmö	Limhamn	Tegnérsgatan 39	1991	1 871	-	-	-	-	-	-	1 871	2 423	2 423	-	
Brudbuketten 11	Malmö	Malmö	Derbyvägen 24	1988	1 344	-	-	-	-	-	-	1 344	860	1 171	26,6	
Brännaren 8	Malmö	Malmö	Agneslundsvägen 14	1947	5 395	-	-	-	-	-	-	5 395	5 089	5 710	10,9	
ClausMortensen 29	Malmö	Malmö	Baltzarsg 41a	1950	6 204	-	-	-	-	-	-	6 204	7 384	9 598	19,9	
David 15	Malmö	Malmö	Amiralsgatan 13-15	1990	11 469	-	-	-	-	-	-	11 469	16 885	18 768	10,0	
Druvan 1	Malmö	Malmö	Engelbrektsgränd 7	1900	3 785	-	-	-	-	-	-	3 785	3 406	3 785	10,0	
Flygladaren 1	Malmö	Malmö	Höjrodergatan 14	1988	916	-	-	-	-	-	-	916	848	848	-	
GustavAdolf 12	Malmö	Malmö	Gustav Adolf 12	1958	3 157	-	-	-	-	-	-	3 157	4 664	5 117	8,9	
Kamelen 14	Malmö	Malmö	Storgatan 43	1934	13 500	-	-	-	-	-	-	13 500	15 885	15 885	-	
Laxen 23	Malmö	Malmö	Brogatan 5-7	1971	7 455	-	-	-	-	-	-	7 455	6 507	10 085	35,5	
Lejonet 2	Malmö	Malmö	Lillatorg 1	1911	5 679	-	-	-	-	-	-	5 679	8 470	8 963	3,8	
Oscar 16	Malmö	Malmö	Södergatan 3	1907	2 115	-	-	-	-	-	-	2 115	3 515	4 448	17,8	
Sjörnan 10	Malmö	Malmö	Engelbrektsgränd 6	1990	901	-	-	-	-	-	-	901	1 423	1 466	-	
Söderport 7	Malmö	Malmö	Gustav Adolfstorg 43	1885	2 052	-	-	-	-	-	-	2 052	2 132	3 349	34,5	
Söderport 8	Malmö	Malmö	Per Weijersgatan 4	1700	1 582	-	-	-	-	-	-	1 582	1 460	2 562	43,0	
Söderport 9	Malmö	Malmö	Gustav Adolfstorg 47	1910	2 100	-	-	-	-	-	-	2 100	2 440	3 217	24,2	
Torshammaren 11	Malmö	Malmö	Hornyxegatan 6	1984	647	-	-	-	-	-	-	647	776	776	-	
Vakteln 17	Malmö	Malmö	Järnvägsgränd 42-46	1930	2 560	-	-	-	-	-	-	2 560	3 174	3 359	5,5	
Vildanden 8	Malmö	Malmö	Geijersgatan 4-8	1967/1990/1993	8 561	-	-	-	-	-	-	8 561	7 811	8 186	4,6	
Vildanden 9	Malmö	Malmö	Geijersgatan 2a-b	1990	5 825	-	-	-	-	-	-	5 825	5 733	6 839	16,2	
vonConow 51	Malmö	Malmö	Kalendegatan 4	1884	1 929	-	-	-	-	-	-	1 929	2 608	2 738	-	
vonConow 54	Malmö	Malmö	Baltzargatan 31	1965	20 810	-	-	-	-	-	-	20 810	26 784	33 325	18,9	
Dadeln 23	Malmö	Sorgenfri	Bertrandsgatan 3	1920	3 480	-	-	-	-	-	-	3 480	2 168	2 253	3,8	
<b>Industri/lager</b>																
Tågarp 20:81	Burlöv	Ärlöv	Lommavägen 39	1929/1984	-	27 177	-	-	-	-	-	27 177	8 276	8 582	3,6	
Dolken 3	Helsingborg	Berga	Mörsaregatan 12	1985/1990	3 845	-	-	-	-	-	-	3 845	2 874	2 874	-	
Asien 20	Helsingborg	Gåsebäck	Kvarnstensgatan 11	1989	-	2 548	-	-	-	-	-	2 548	1 050	1 050	-	
Jupiter 12	Helsingborg	Ringstorp	Grenadjärgatan 8	1978	-	1 459	-	-	-	-	-	1 459	655	655	-	
Flygbasen 4	Malmö	Bulltofta	Höjrodergatan 17	1989	-	1 681	-	-	-	-	-	1 681	1 211	1 211	-	
Flintkärran 2	Malmö	Fosie	Agnesfridsvägen 194	1972	-	4 608	-	-	-	-	-	4 608	2 234	2 563	12,8	
Krukskärvan 11	Malmö	Fosie	Flintyxegatan 8a	1986	-	2 610	-	-	-	-	-	2 610	1 341	1 820	26,3	
Hammaren 5	Malmö	Kirserberg	Södra Bulltorftavägen 17	1966	-	4 299	-	-	-	-	-	4 299	3 811	3 811	-	
Gråsejen 1	Malmö	Limhamn	Prångaregatan 5	1960	-	2 365	-	-	-	-	-	2 365	88	2 535	96,5	
Kupolen 2	Malmö	Limhamn	Krossverksgatan 7-17	1992	-	9 922	-	-	-	-	-	9 922	8 473	9 313	7,7	
Hollyxan 8	Malmö	Malmö	Bronsyxegatan 13	1972/2002	-	4 625	-	-	-	-	-	4 625	2 710	2 710	-	
Masugnen 22	Malmö	Sofielund	Annelundsgatan 59	1948	-	2 369	-	-	-	-	-	2 369	807	1 316	38,7	
Sämjan 2	Malmö	Sofielund	Bokgatan 16-18	1929	-	9 514	-	-	-	-	-	9 514	3 005	4 433	32,2	
Brännaren 3	Malmö	Sorgenfri	Industrigatan 13	1947	-	4 304	-	-	-	-	-	4 304	2 571	2 981	13,8	
<b>Marknadsområde Väst</b>																
<b>Industri/lager</b>																
Rud 51:14	Göteborg	V Frölunda	Klangärgsgatan 6a	1970/1990	-	4 463	-	-	-	-	-	4 463	2 779	2 779	-	
Ädelmetallen 15	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 14	1988/1997	-	5 000	-	-	-	-	-	5 000	2 365	2 365	-	
Pumpen 5	Kalmar	Kalmar	Grindängsvägen 2	1969	-	665	-	-	-	-	-	665	276	276	-	
Anisen 2	Mölnådal	Mölnådal	Johannefredsgatan 9	1991/1999	-	5 500	-	-	-	-	-	5 500	4 503	4 503	-	
Gasmätaren 2	Mölnådal	Mölnådal	Argongatan 11	1982/1987	2 589	11 133	-	314	-	-	-	30	14 066	11 259	11 259	-
Kuröd 4:43	Uddevalle	Uddevalle	Brunnemyrsv 1/Klevåsv 4	1974/1999	-	1 600	-	-	-	-	-	1 600	588	588	-	
Grävören 5	Växjö	Växjö	Verkstadsgränd 8	1969/1983	-	2 568	-	-	-	-	-	2 568	1 372	1 372	-	
<b>Äldreboende</b>																
Backa 866:836	Göteborg	Göteborg	S:t Jörgensväg 26	1956-62/1992-93	-	-	5 155	-	-	-	-	5 155	4 872	5 240	7,0	
<b>Marknadsområde Mellan</b>																
<b>Industri/lager</b>																
Plinten 4	Norrköping	Norrköping	Malmgatan 35	1974/1991	-	5 450	-	-	-	-	-	5 450	3 270	3 270	-	
Kontrollanten 11	Örebro	Örebro	Skomaskinsgatan 2	1965	-	9 283	-	-	-	-	-	9 283	2 159	3 436	37,2	
<b>Marknadsområde Norr</b>																
<b>Industri/lager</b>																
Likrikaren 2	Kiruna	Kiruna	Ställverksvägen 7	1990	-	1 053	-	-	-	-	-	1 053	785	785	-	
Skorpionen 8	Luleå	Luleå	Midgårdsvägen 10	1964	-	2 644	-	-	-	-	-	2 644	1 220	1 220	-	
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Sundsvall	Förmansvägen 20	1978	-	6 555	-	-	-	-	-	6 555	2 988	2 988	-	
Spänningen 5	Umeå	Umeå	Förrådsvägen 23	1975	-	1 686	-	-	-	-	-	1 686	791	791	-	
Trucken	Östersund	Östersund	Chaufförvägen 17	1965/1977	-	1 860	-	-	-	-	-	1 860	771	771	-	

## SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta
					Kontor	Äldre- boende	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
<b>Marnadsområde Öst</b>												
<b>Kontor</b>												
Valpen 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsg 68	1929	4 386	90	-	-	-	-	4 476	
Viljan 2	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsg 13	1976/1995	7 925	88	-	456	-	-	8 469	
Växlaren 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsg 17	1930	2 243	289	-	52	526	-	3 110	
Fjällräven 1	Lidingö	Lidingö	KarinsAllé 3-7	1963	4 300	-	-	-	2 561	-	6 861	
Borg 6	Stockholm	Kista	Strömög 6	1980	6 372	-	-	-	-	-	6 372	
Sigtuna 2:169	Sigtuna	Sigtuna	Rektor Cullbergsv 8	1935	702	-	-	-	-	-	702	
Fjärdingen 28:4	Uppsala	Uppsala	Västra Åg 16	1914/1955	6 131	132	-	1 590	-	-	7 853	
<b>Industri/lager</b>												
Valhalla 2:21	Eskilstuna	Eskilstuna	Fraktg 7	1970	712	-	-	-	-	-	712	
Jordbromalm 6:60	Haninge	Haninge	Rörv 4-8	1982	1 666	4 543	-	470	-	-	6 679	
Albano SvD	Stockholm	Stockholm	Björnäs 21	1929	-	612	-	-	-	-	612	
Albano Aftonbladet	Stockholm	Stockholm	Björnäs 33	1940	-	1 074	-	-	-	-	1 074	
Albano Carnemyr	Stockholm	Stockholm	Björnäs 25	1940	-	840	-	-	-	-	840	
Kolsva 1	Stockholm	Stockholm	Fagerstag 26	1975/1986	-	5 590	-	-	-	-	5 590	
Borg 3	Stockholm	Kista	Strömög 5	1978	1 800	-	-	-	-	-	1 800	
Gullfoss 1	Stockholm	Kista	Viderög 4	1978	-	2 016	-	-	-	-	2 016	
<b>Affär</b>												
Vårsta 1:58	Botkyrka	Vårsta	Ringv 1	1984	801	105	-	934	-	-	1 840	
Nolplanet 12	Eskilstuna	Kloster	Mått Johanssonsv 30	1990	-	-	-	2 038	-	-	2 038	
<b>Övrigt</b>												
Lagmanstinget 6	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyv 20	-	-	-	-	-	-	-	-	
Centrum 13:1	Enköping	Enköping	Kungsg 26	1977/1995	337	-	-	804	-	1 910	3 173	
Åby 1:169	Haninge	Haninge	Rörv 55	-	-	-	-	-	-	-	-	
Jordbromalm 4:7	Haninge	Haninge	Lillsjöv	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Marknadsområde Syd</b>												
<b>Kontor</b>												
Rådhuset 7	Helsingborg	Helsingborg	-	1904/1994	3 092	-	-	-	-	-	3 092	
Baggån 3	Helsingborg	Ödåkra	Centralg 10	1968	689	-	-	-	-	12	701	
Erik Dahlberg 16	Landskrona	Landskrona	Järnsv 9	1953	1 665	-	-	1 363	-	-	3 028	
Jöns Petter Borg 13	Lund	Lund	Länderigr 19	1992	660	500	-	-	-	-	1 160	
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	BräkneHoby	Häradsv 18	1979	390	-	-	-	-	-	390	
VästraHallen 1:41	Ronneby	Hallbro	Ronnebyv 41,43	1970	210	-	-	-	115	-	325	
Falken 7 & 8	Sölvesborg	Sölvesborg	Stortorget 11	1929	906	-	-	-	419	-	1 325	
<b>Industri/lager</b>												
Töllstorp 1:380	Gnosjö	Gnosjö	Industrig	1968/1978	-	6 081	-	-	-	-	6 081	
Vägsålen 3	Jönköping	Jönköping	Huskvarnav 40	1949/1983	9 075	6 835	-	387	-	-	16 297	
Kajan 37	Malmö	Malmö	Limhamnsv 106-110	1929/1990	3 154	11 538	-	-	-	100	14 792	
<b>Övrigt</b>												
Släggan 5	Jönköping	Huskvarna	Drottning 14	1954	497	-	-	268	1 036	-	1 801	
Ljung 1:28 m.fl	Klippan	Klippan	Skärålid	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Marknadsområde Väst</b>												
<b>Kontor</b>												
Utby 3:61	Ale	Älvängen	Tingsv 2	1979/1993	462	-	-	288	-	-	750	
Utby 1:20	Ale	Älvängen	Göteborgsv 93	1929	237	-	-	200	-	-	437	
Gårdsten 41:1	Göteborg	Göteborg	Ramnebacken	1935/1960	288	-	-	31	-	-	319	
Merkurius 4 & 9	Trollhättan	Trollhättan	Polhemsg 2	1958/1987	4 909	-	-	790	-	84	5 783	
Bilde 12	Uddevalla	Uddevalla	Kilbäcksg 13, 15	1965	3 539	-	-	574	-	-	4 113	
<b>Industri/lager</b>												
Reparatören 6	Falkenberg	Falkenberg	Oktanv 3	1979/1989	-	488	-	468	-	-	956	
Ågir 32	Falköping	Falköping	Bang 2-4	1929/1988	1 129	3 007	-	-	-	-	4 136	
Majorna 164:2	Göteborg	Göteborg	Banehagsg 6-10	1992	1 885	4 187	-	-	-	-	6 072	
<b>Affär</b>												
Askim 243:19	Göteborg	Göteborg	AskimsTorg 1, 2, 3	1967	1 022	-	-	1 117	-	-	2 139	
Ladan 3	Skara	Skara	Storsvängen 2	1987/1989	-	-	-	4 609	-	-	4 609	
Linkärven 4	Uddevalla	Uddevalla	Ling 4	1987	-	-	-	3 100	-	-	3 100	
<b>Övrigt</b>												
Gårdsten 41:3	Göteborg	Göteborg	Angered	-	-	-	-	-	-	-	-	
Angered 80:2	Göteborg	Göteborg	Transformatorstation	-	-	-	-	-	-	-	-	
Angered 80:1	Göteborg	Göteborg	St Holmen 2	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gårdsten 53:2	Göteborg	Göteborg	Kumming 7	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gårdsten 53:3	Göteborg	Göteborg	Kumming 5	-	-	-	-	-	-	-	-	
Hulebäck 1:604	Härryda	Härryda	Centralv 13	1951	121	-	-	570	691	-	1 382	
Bilde 2	Uddevalla	Uddevalla	Lagerbergsg 2, 12	1965	-	-	-	-	-	-	-	

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta
					Kontor	Äldre- boende	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
<b>Marknadsområde Mellan</b>												
<b>Kontor</b>												
V Falun 1, 2, 8, 11, 7:32	Falun	Falun	Engelbrektsq 24	1929	2 536	20		720	43	-	-	3 319
Yttre Åsen 12	Falun	Falun	Holmg 20, 22, 26	1973/1994	5 895	611		4 637	-	-	-	11 143
Kvästa 2:4	Lindesberg	Fellingsbro	Bergsv 35	1929	245	-		90	285	-	-	620
Merkurius 2	Nora	Nora	Rådmansg 15	1898	714	-		-	142	-	-	856
<b>Industrilager</b>												
Kolven 8	Borlänge	Borlänge	Svetsgr	1957/1986	-	756		-	-	-	-	756
Klubban 5	Karlstad	Karlstad	Sågverksq 26	1977	-	1 816		-	-	-	-	1 816
Bonaren 5	Säffle	Säffle	Industrig 16	1950/1988	-	9 186		-	-	-	-	9 186
<b>Affär</b>												
Kettil 7	Västerås	Västerås	Torgg 1, 3, 5	1966/1990	1 207	411		9 021	-	-	-	10 639
Glanshammar 2:17	Örebro	Glanshammar	Eldvallsq 2	1958/1972	-	-		846	323	-	-	1 169
<b>Övrigt</b>												
Kometen 4	Kristinehamn	Kristinehamn	Kungsg 36	1929/1991	85	80		182	1 388	-	-	1 735
Mejeristen 1	Kumla	Kumla	S Kungsv 27, 29a-h, 31	1992	-	-		-	3 123	-	-	3 123
Staren 19	Kumla	Kumla	Stationsg 2-4	1972/1989	26	-		-	2 217	2 875	-	5 118
Fjolner 5	Köping	Köping	Stora G 4a-b	1945/1974	657	-		156	1 001	-	-	1 814
Turisten 1	Torsby	Torsby	Kyrkog 2	1929	-	-		350	-	1 541	-	1 891
Turisten 4	Torsby	Torsby	Fryksände	-	-	-		-	-	-	-	-
Törsjö 3:66	Örebro	Örebro	Mosjö	-	-	-		-	-	-	-	-
Törsjö 3:89	Örebro	Örebro	Mosjö	-	-	-		-	-	-	-	-
<b>Marknadsområde Norr</b>												
<b>Kontor</b>												
Braxen 1	Luleå	Luleå	Smedjeg 12-16	1987	7 776	174		243	-	-	-	8 193
Hästen 2	Ockelbo	Ockelbo	Södra Åsg 42	1963	42	-		271	393	-	-	706
Källaren 3	Sollefteå	Sollefteå	Storg 55	1962	1 062	-		132	639	-	-	1 833
Loke 7	Skellefteå	Skellefteå	Torget 2	1975	2 644	36		1 232	-	4 968	60	8 940
Olympen 3	Sundsvall	Sundsvall	Storg 20b-c	1972	2 997	-		56	-	-	35	3 088
<b>Övrigt</b>												
Hälsan 1	Haparanda	Haparanda	Torget 4	1929	380	145		542	1 785	-	-	2 852
Färgaren 3	Sollefteå	Sollefteå	Storg 35a-b	1968	516	-		-	1 220	-	60	1 796



**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.

**Driftöverskott**, hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighets-skatt 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 renoivering 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 kontor-syta 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 värdering-eringar 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.



**Bolagsstämma**

Bolagsstämma hålls den 1 april 2004 kl 14.00 i Stockholms Konserthus, Grünewaldssalen, Kungsgatan 43, 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 22 mars 2004 och dels senast den 25 mars 2004 anmäla sitt deltagande på bifogad anmälningsblankett eller till bolaget under adress:

Kungsleden AB

Attention: Helena Ryhle

Box 70414, 107 25 Stockholm

e-post: helena.ryhle@kungsleden.se

telefon: 08-503 052 00, telefax: 08-503 052 02

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 22 mars 2004.

**Utdelning**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 13,00 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 6 april 2004. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC den 14 april 2004.

**Kommande rapporttillfällen**

- Årsredovisning för 2003 kommer att finnas tillgänglig den 10 mars
- Delårsrapport januari–mars, 22 april 2004
- Delårsrapport januari–juni, 18 augusti 2004
- Delårsrapport januari–september, 21 oktober 2004



**Huvudkontor**

Guldgränd 5  
Box 704 14  
107 25 Stockholm  
Tel. 08-503 052 00  
Fax 08-503 052 01

**Regionkontor Väst**

Spannmålgatan 14  
Box 112 84  
404 26 Göteborg  
Tel. 031-755 56 00  
Fax 031-755 56 01

**Regionkontor Öst**

Guldgränd 5  
Box 704 14  
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**

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

*Växjö*

Norrgatan 23  
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**

*Västerås*  
Smedjegatan 13  
722 13 Västerås  
Tel. 021-12 52 70  
Fax 021-12 52 90

*Karlstad*

Lantvämsgatan 8  
Box 1037  
751 15 Karlstad  
Tel. 054-17 50 00  
Fax 054-17 50 01

**Kungsleden Service AB**

Sjöängsvägen 2  
192 72 Sollentuna  
Tel. 08-626 69 25  
Fax 08-754 59 00



Det är Finnsläätten 5 som figurerar på bilderna i årsredovisningen. Fastigheten, som ligger i Västerås, ingår i Kungsledens bestånd och är intimt förknippad med modern svensk industrihistoria. Den byggdes på uppdrag av ASEA och stod klar 1961. En stor tillbyggnad gjordes 1977. Arkitekt var Bengt Hidemark.

Verkstadslokalerna byggdes för att inrymma tillverkningen av generatorer som med tiden blivit allt större och tyngre. En generator vägde vid den här tiden över 1000 ton. Lokalerna dimensionerades efter det. Byggnaderna har en byggnadsvolym på 853 000 m<sup>3</sup>. Den totala golvytan är 50 000 m<sup>2</sup> och takhöjden i hallarna är 35 meter. I taket löper traverser som klarar lyft på 400 ton. Allt är gigantiskt. Också fläktarna är enorma. 270 000 m<sup>3</sup> luft per timme blåser in via golvet och sugts ut vid taket. De ventilerar inte bara lokalerna utan fungerar också som värmekälla då tilluften är möjlig att temperera för att skapa en bra arbetsmiljö.

ASEA, nuvarande ABB, sålde lokalerna 1999. Kungsleden förvärvade fastigheten 2002. Idag huserar Bombardier i lokalerna där man bland annat tillverkar drivutrustningar till snabbtåg. Andra hyresgäster är Avure Technologies, GenerPro AB och ABB.

