



Kungsleden AB (publ) delårsrapport januari – september 2002

DELÅRSRAPPORT

1 januari – 30 september 2002

- Resultat före skatt uppgick till 364 (319) Mkr, motsvarande 19,2 (16,8) kr per aktie.
- Driftsöverskottet ökade med 30 procent till 623 (479) Mkr.
- Under delårsperioden har 51 fastigheter avyttrats för 490 Mkr med ett resultat på 61 (62) Mkr och 9 fastigheter förvärvats för 345 Mkr.

Kungsledens affärsidé, vision och strategi

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

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

Vi ska nå våra mål genom att

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

Resultat

Kungsledens affärsidé och strategi innebär en inriktning mot låg rörelserisk. Syftet är att kassaflödet från framförallt fastighetsförvaltningen ska vara högt och stabilt oavsett allmänna ekonomiska förutsättningar. Den låga rörelserisken uppnås främst genom en diversifiering inom områdena fastighets-kategorier, geografiska marknader och hyresgäster samt en spridning av hyreskontrakten över tiden. Härmed minskar påverkan från såväl generella som specifika händelser. Rörelserisken reduceras även av att fastighetsutvecklingsprojekt undviks eftersom osäkerheten i kassaflödena oftast är betydande. Enligt vår erfarenhet kan fastighetshandel vara framgångsrik i såväl goda som svåra tider.

Som en redogörelse för effekterna av Kungsledens målmedvetna arbete följer här en analys av fastighetsbeståndets intjäningskapacitet per den 30 september 2002.

Hyresintäkterna uppgick till 695 kr/kvm. Hyresvärdet var 760 kr/kvm och mätt som andel av hyresvärdet uppgick rabatter, vakanser samt hyresförluster till 1,5 procent, 6,5 procent respektive 0,7 procent. Detta är bra nivåer för

Kungsleden, vilka visar att arbetet med fastighetsbeståndets sammansättning och förvaltning bär frukt.

Fastighets- och fastighetsadministrationskostnader uppgick till 215 respektive 30 kr/kvm.

Fastighetskostnaderna har trendmässigt sjunkit. Fastighetsadministrationskostnaderna uttryckt i absoluta tal är i balans. Vad de uppgår till som kr/kvm beror även på hur fastighetsbeståndets yta utvecklas.

Driftsöverskottet uppgick följaktligen till 450 kr/kvm eller 818 Mkr vilket motsvarar en direktavkastning på drygt 8,6 procent.

Sammanfattningsvis talar situationen i fastighetsbeståndet per den 30 september för att nivån på direktavkastningen även fortsättningsvis kommer att överstiga 8,5 procent. Fastighetsbeståndet fortsätter emellertid att förändras genom fastighetshandel och förvärv. Arbetet med portföljsammansättningen bedrivs med målet att öka avkastningen utan att höja risknivån. Kungsleden bedömer kontinuerligt respektive fastighetskategoris direktavkastning i relation till dess risknivå. För närvarande görs bedömningen att kategorin äldreboende ger den bästa relationen trots att dess direktavkastning understiger genomsnittlig direktavkastning.

Fastighetshandeln är i stor utsträckning beroende av intresset i de lokala fastighetsmarknaderna. Delårsperioden har kännetecknats av ett relativt stabilt intresse i nästan samtliga lokala fastighetsmarknader. Det har varit möjligt att genomföra försäljningar, som bidragit till höjd avkastning i förhållande till risknivån, med goda resultat. Efter sommaren har vi iakttagit ett stigande intresse, varför vi gör bedömningen att förutsättningarna för fastighetshandeln har förbättrats.

Delårsperiodens utfall har förbättrats väsentligt jämfört med föregående års delårsperiod. Förklaringen finns framförallt i driftsöverskottet som ökat med 30 procent till 623 Mkr. I övrigt är allt i princip oförändrat utom de finansiella kostnaderna som ökat med 47 procent till 299 Mkr.

Det högre driftsnettot beror främst på en volymeffekt eftersom genomsnittligt fastighetsbestånd varit högre under delårsperioden än under föregående år. Förbättrad förvaltning beräknas bidragit med 20 av 144 Mkr.

De högre räntekostnaderna förklaras främst av samma volymförhållanden som i driftsnettot. Ett högre genomsnittligt fastighetsbestånd medför högre genomsnittlig upplåning. Erhållen räntefrihet uppgick till 21 (32) Mkr vilket netto förklarar 11 Mkr. Ersättningar för upptagande av finansiering uppgick till 9 (7) Mkr vilket netto påverkat med 2 Mkr. Den genomsnittliga räntenivån har ökat från 5,99 till 6,18 procent vilket inverkat med 10 Mkr. Räntebindningstiden vid delårsperiodernas utgång ökade från 2,6 år till 3,1 år vilket är en anledning till den höjda räntenivån. Totalt har räntekostnaderna ökat med 91 Mkr.

Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten

Fastighetsbeståndet per den 30 september 2002 bestod av 415 fastigheter med en yta om 1 821 tkvm och ett bokfört värde om 9 497 Mkr. Fastigheterna var belägna i 122 (132) kommuner. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 60 (58) procent av fastigheternas bokförda värde. Under perioden förvärvades fastigheter för 345 (1 937) Mkr och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 93 (73) Mkr. Fastigheter har avyttrats för 417 (731) Mkr i bokfört värde.

I affärsområdet äldreboende har utvecklingen väl svarat upp mot förväntningarna vid förvärvet. Momentan direktavkastning per den 30 september uppgick till 8,5 procent och bokfört värde till 1 290 Mkr.

I tabellen Intjäningskapaciteten i fastighetsbeståndet på sidan 5 redovisas en beräkning av momentan direktavkastning. Beräkningen baseras på följande förutsättningar:

- fastigheter som avyttrats till och med balansdagen ingår ej och
- fastigheter som förvärvats senast på balansdagen ingår som om de ägts i 12 månader.

Principen för beräkningen innebär att utfallet för de ingående fastigheternas senaste 12 månader ligger till grund för intjäningskapaciteten vid varje rapporttillfälle. För fastigheter som ägts kortare tid används en kombination av utfall och förvärvskalkyl. Principen medför att förändrad portföljsammansättning och förvaltningseffektivitet slår igenom jämnt och snabbt samt att informationsvärdet i beräkningen av intjäningskapaciteten är högt.

Fastighetshandel

Under delårsperioden har 9 (44) fastigheter med en yta om 86 (262) tkvm förvärvats för 345 (1 937) Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning på 11,0 (7,6) procent. Samtidigt har 51 (78) fastigheter avyttrats för totalt 490 (804) Mkr med ett resultat på 61 (62) Mkr. Fastigheterna har avyttrats till en beräknad direktavkastning på 7,6 (6,1) procent. Avyttringarna har skett 4 respektive 20 Mkr över externa och interna värderingar per den 31 december 2001. Försäljningsvärdet för 41 av fastigheterna understeg 10 Mkr. I följande tabell redovisas fördelningen mellan fastigheter som avyttrats med vinst respektive förlust.

Avyttrade fastigheter	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal fastigheter
Positivt resultat	418,4	78,1	26
Nollresultat	19,5	0,0	11
Negativt resultat	52,0	-5,4	14
Försäljningsadministration		-11,8	
Summa	489,9	60,9	51

Under rapportperioden genomförda försäljningar avsåg en fastighet ur kategorin affär, en ur kategorin kontor, två ur kategorin industri/lager och 14 ur kategorin övrigt. Samtliga fastigheter har varit prioriterade försäljningsobjekt, vilka ej bedömts uppfylla kraven för att ingå i fastighetsbeståndet.

Inga förvärv har skett under rapportperioden. Antalet ägda fastigheter har dock ökat från 413 till 415 som en effekt av att en under året förvärvad fastighet har delats upp i tre fastigheter.

Finansiering

Låneportföljen uppgick per den 30 september till 7 073 Mkr. Medelräntan i låneportföljen har ökat något till 6,18 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,1 år. Räntefallostrukturen har uppnåtts genom en kombination av fleråriga lån, med rörlig ränta, och ränteswapavtal, där rörlig ränta erhålls och fast ränta erläggs. Finansieringslösningen har bedömts vara den effektivaste. Detta mot bakgrund av Kungslidens behov av att kunna amortera, efter försäljningar av fastigheter, utan att amorteringen ger upphov till räntekompensation dels för att det är möjligt att höja eller sänka räntebindningstiden när så bedöms optimalt.

Räntebindningstid per den 30 september 2002

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2002	3 132	44,3	5,69
2003	341	4,8	6,64
2004	200	2,8	5,26
2005	350	5,0	7,45
2006	450	6,4	5,96
2007	475	6,7	6,56
2008	450	6,4	6,15
2009	100	1,4	6,12
2010	1 275	18,0	6,92
2011	300	4,2	6,60
Totalt	7 073	100,0	6,18

Eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 250 (2 150) Mkr eller 118,7 (113,4) kr per aktie motsvarande en soliditet på 22,8 (25,5) procent.

Aktien och ägarstrukturen

Aktiekursen har fortsatt att utvecklas positivt. Den 31 december 2001 var kursen 117 kr och den 30 september 2002 var den 125 kr. Utdelning har erlagts med 10,50 kr per aktie. Totalavkastningen under perioden var 16 procent.

Antalet aktieägare uppgick till cirka 12 800 per den 30 september 2002 vilket jämfört med antalet per den 31 december 2001 innebär en ökning med 25 procent.

Aktieägare per den 30 september 2002

Aktieägare	Antal	% av röster och kapital
Olle Florén med bolag	458 300	2,4
Crafoordska stiftelsen	442 000	2,3
Ledning och styrelse	389 200	2,1
Svenska Röda Korset	300 000	1,6
Agria	260 000	1,4
Östersjöstiftelsen	260 000	1,4
Robur småbolagsfonden	226 300	1,2
Andra AP-fonden	212 465	1,1
Elin fastigheter HB	115 200	0,6
Tredje AP-fonden	110 900	0,6
Summa 10 största ägarna	2 774 365	14,6
Utländska aktieägare	2 766 030	14,6
Övriga aktieägare	13 237 925	70,8
Totalt	18 958 620	100,0

Personal

Medelantalet anställda uppgick under perioden till 71 (79) personer.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansnetto uppgick för perioden till –9 (–10) Mkr. Likvida medel uppgick per den 30 september 2002 till 0 (0) Mkr.

Redovisningsprinciper

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

Prognos 2002

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

Stockholm den 23 oktober 2002

Jens Engwall

Verkställande direktör
Kungsleden AB (publ)

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kommande rapporttillfällen

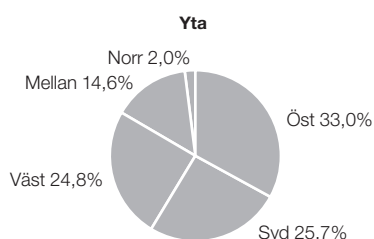
- Bokslutskommuniké i februari 2003
- Årsredovisning för verksamhetsåret 2002 i mars 2003

För ytterligare information, kontakta:

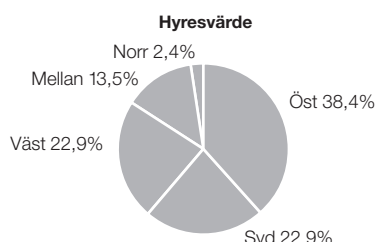
Jens Engwall, VD Kungsleden,
tel 08-503 052 04, mobil 070-690 65 50
Johan Risberg, vVD ekonomi- och finansdirektör,
tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65

FASTIGHETSBESTÅND

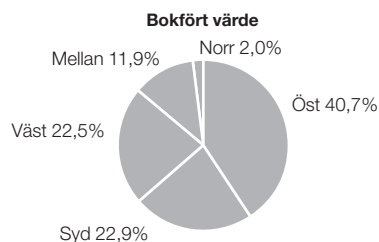
Var i Sverige finns Kungsleden?



Total yta 1 820,7 tkvm

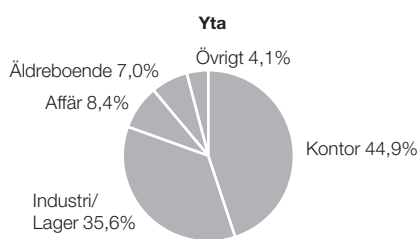


Totalt hyresvärde 1 382,8 Mkr

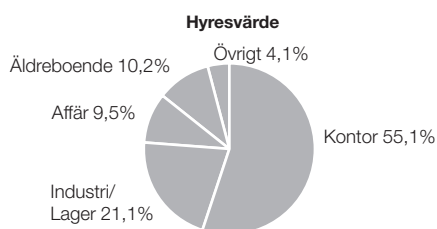


Totalt bokfört värde 9 496,9 Mkr

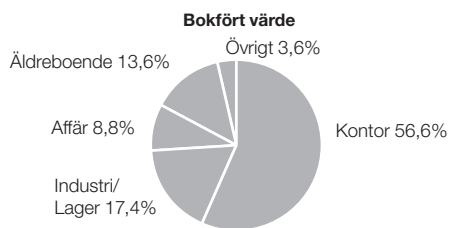
Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?



Total yta 1 820,7 tkvm



Totalt hyresvärde 1 382,8 Mkr



Totalt bokfört värde 9 496,9 Mkr

Intjäningskapaciteten i fastighetsbeståndet per den 30 september 2002

Totalt	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	101	134	102	64	14	415
Uthyrningsbar yta, tkvm	600,2	468,5	451,0	265,1	35,9	1 820,7
Bokfört värde, Mkr	3 861,9	2 172,2	2 140,8	1 134,6	187,4	9 496,9
Hyresvärde, Mkr	530,3	317,3	316,6	186,0	32,6	1 382,8
Hyresintäkter, Mkr	482,3	294,1	296,1	160,6	29,7	1 262,7
Driftsöverskott, Mkr	328,9	186,3	201,4	84,3	17,1	818,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,9	94,5	94,4	91,5	93,3	93,5
Direktavkastning, %	8,5	8,6	9,4	7,4	9,1	8,6

Totalt	Kontor	Industri/Lager	Affär	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Antal, st	188	97	44	24	62	415
Uthyrningsbar yta, tkvm	817,5	648,2	152,8	128,3	74,1	1 820,7
Bokfört värde, Mkr	5 372,9	1 651,9	838,2	1 289,6	344,3	9 496,9
Hyresvärde, Mkr	762,5	291,2	131,6	140,7	56,8	1 353,6
Hyresintäkter, Mkr	696,0	258,3	117,9	140,3	50,2	1 244,3
Driftsöverskott, Mkr	451,1	166,8	64,6	109,5	26,1	809,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,9	92,0	93,5	99,6	92,4	93,5
Direktavkastning, %	8,4	10,1	7,7	8,5	7,6	8,6

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	Delårsperiod		Rapportperiod		2001 jan – dec
	2002 jan – sept	2001 jan – sept	2002 juni – sept	2001 juni – sept	
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	967,0	764,4	316,3	266,8	1 038,7
Drifts- och underhållskostnader	-250,3	-205,8	-67,1	-65,7	-293,5
Fastighetsskatt	-36,4	-33,4	-11,6	-12,2	-44,7
Tomträttsavgäld	-10,5	-8,1	-4,2	-2,6	-10,3
Fastighetsadministration	-46,5	-38,1	-10,9	-12,0	-51,8
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	623,3	479,0	222,5	174,3	638,4
Fastighetshandel					
Försäljningsintäkter fastigheter	489,9	803,8	22,7	356,7	1 057,1
Försäljningsadministration inkl omkostnader	-11,8	-11,0	-3,5	0,0	-16,3
Bokfört värde sålda fastigheter	-417,2	-730,6	-22,5	-324,8	-940,6
Resultat fastighetshandel	60,9	62,2	-3,3	31,9	100,2
Bruttoresultat	684,2	541,2	219,2	206,2	738,6
Centrala administrationskostnader	-21,4	-19,6	-5,4	-6,0	-30,5
Värderegleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	-51,3
Rörelseresultat	662,8	521,6	213,8	200,2	656,8
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter mm	3,2	8,2	0,1	4,4	18,5
Räntebidrag	0,1	0,6	0,0	0,4	1,2
Räntekostnader mm	-301,9	-211,4	-110,3	-77,2	-296,2
Resultat före skatt	364,2	319,0	103,6	127,8	380,3
Skatt					
Aktuell skatt	0,2	0,0	0,0	0,0	-2,0
Uppskjuten skatt	-102,7	-90,3	-28,7	-37,5	-112,5
Periodens resultat	261,7	228,7	74,9	90,3	265,8
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Resultat före skatt per genomsnittlig aktie, kr	19,2	16,8	5,5	6,7	20,1
Resultat efter skatt per genomsnittlig aktie, kr	13,8	12,1	4,0	4,8	14,0

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	30 sept 2002	30 sept 2001	31 dec 2001
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	15,2	89,5	56,1
Omsättningsfastigheter	9 496,9	7 766,1	9 476,9
Övriga omsättningstillgångar	155,7	391,8	260,2
Kassa och bank	206,9	182,1	153,7
Summa tillgångar	9 874,7	8 429,5	9 946,9

Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹	2 250,2	2 150,4	2 187,5
Avsättningar	65,1	2,9	2,2
Räntebärande skulder	7 073,5	5 240,0	5 926,2
Ej räntebärande skulder	485,9	1 036,2	1 831,0
Summa skulder och eget kapital	9 874,7	8 429,5	9 946,9

¹ Förändring i eget kapital

Vid årets början	2 187,6	2 092,3	2 092,3
Utdelning	-199,1	-170,6	-170,6
Periodens resultat	261,7	228,7	265,8
Vid periodens slut	2 250,2	2 150,4	2 187,5

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	30 sept 2002	30 sept 2001	31 dec 2001
Direktavkastning, intjäningskapacitet, %	8,6	8,3	8,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, intjäningskapacitet, %	93,5	91,5	93,4
Överskottsgrad, %	64,5	62,7	61,5
Ränteteckningsgrad, ggr	2,2	2,6	2,4
Avkastning på eget kapital, resultat före skatt, %	16,4	15,0	17,8
Avkastning på eget kapital, resultat efter skatt, %	11,8	10,8	12,4
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	6,9	8,0
Skuldsättningsgrad, ggr	3,1	2,4	2,7
Fastigheternas belåningsgrad, %	74,5	67,5	63,0
Soliditet, %	22,8	25,5	22,0

Aktiedata

Utestående aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Driftsöverskott per aktie, kr	32,9	25,3	33,7
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	500,9	409,6	499,9
Eget kapital per aktie, kr	118,7	113,4	115,4
Kassaflöde från rörelsen per aktie, kr	14,6	19,5	26,7

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Delårsperiod		Rapportperiod		2001 jan – dec
	2002 jan – sept	2001 jan – sept	2002 juni – sept	2001 juni – sept	
Rörelsen					
Rörelseresultat	662,8	521,5	213,8	200,1	656,7
Finansnetto	-298,6	-202,6	-110,2	-72,4	-276,4
Värderegleringar			0,0	0,0	51,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	0,2	-1,0	-0,2	-0,3	-1,2
	364,4	317,9	103,4	127,4	430,4
Betald skatt	0,2	-7,1	0,0	0,0	-7,1
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital	364,6	310,8	103,4	127,4	423,3
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-41,7	-42,7	10,3	-2,8	-52,9
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-46,8	102,3	-103,8	-49,8	135,4
Kassaflöde från rörelsen	276,1	370,4	9,9	74,8	505,8
Investeringsverksamheten					
Förvärv av omsättningsfastigheter	-437,1	-2 010,0	-40,5	-22,7	-3 982,0
Försäljning av omsättningsfastigheter	417,2	730,6	22,5	324,8	940,6
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, netto	-3,0	-0,8	-0,7	0,2	-1,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, netto	3,9	2,2	-0,5	1,5	5,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19,0	-1 278,0	-19,2	303,8	-3 037,3
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån/amortering lån	-4,8	1 120,1	78,1	-410,0	2 715,6
Utbetald utdelning	-199,1	-170,6	0,0	0,0	-170,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-203,9	949,5	78,1	-410,0	2 545,0
Periodens kassaflöde	53,2	41,9	68,8	-31,4	13,5
Likvida medel vid periodens början	153,7	140,2	138,1	213,5	140,2
Likvida medel vid periodens slut	206,9	182,1	206,9	182,1	153,7

DEFINITIONER

Fastighetstermer

Direktavkastning, årligt driftöverskott avseende fastigheter vid årets utgång i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång.

Driftöverskott, hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomt-rättsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Räntebidrag ingår ej.

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

Fastighetskategori, fastigheternas huvudsakliga användning (se "Ytfördelning").

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

Hyresvärde, hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor, hyresrabatter och hyresförluster.

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

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

Lokalslag, ytorna fördelade efter hur de används.

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

Ytfördelning, med fördelning per lokalslag menas att ytorna i fastigheten är fördelade efter hur de används. Fördelning görs på kontor, bostäder, affärer, hotell, projekt samt industri och lager. Med fördelning per fastighetskategori menas att den typ av yta som svarar för den största andelen av den totala ytan avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsyta betraktas således som en kontorsfastighet.

Ytmässig uthyrningsgrad, uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid årets utgång.

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

Räkenskapsrelaterade termer

Avkastning på eget kapital, resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Redovisas för både resultat före och efter skatt. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Avkastning på totalt kapital, resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Fastigheternas belåningsgrad, räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång.

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

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

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

Räntetäckningsgrad, resultat före finansnetto i förhållande till finansnetto.

Skuldsättningsgrad, räntebärande skulder vid årets slut i förhållande till eget kapital.

Soliditet, eget kapital inklusive minoritetsintresse vid årets slut i förhållande till totala tillgångar.

Vinst per aktie, resultat efter skatt vid årets utgång dividerat med antal aktier vid årets utgång.

Överskottsgrad, driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

SÅLDA FASTIGHETER JANUARI – SEPTEMBER 2002

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm						Total yta
					Kontor	Industri/ Lager	Bostad	Affär	Hotell	Övrigt	
Marknadsområde Öst											
Kontor											
Standard 8	Nyköping	Nyköping	Bagareg 23	1975/1989	1155	–	–	235	–	–	1390
Gripen 2	Nyköping	Nyköping	Va Storg 23	1929	1299	77	301	923	–	–	2600
Sörmlandsbanken 10	Nyköping	Nyköping	Slottsg 25	1992	3120	120	419	75	–	–	3734
Luna 4	Södertälje	Södertälje	St Ragnhildsg 1	1929	2033	66	410	455	–	–	2964
Industri/Lager											
Vita Liljan 3	Stockholm	Stockholm	Bredängsv 205–209	1971	–	2060	40	–	–	–	2100
Affär											
Diagonalen 1	Huddinge	Huddinge	Geometriv 3–7	1989	3061	154	3467	–	–	–	6682
Tackjärnet 3	Stockholm	Stockholm	Karlsbodav 12	1988	–	750	1010	–	–	–	1760
Övrigt											
Dikartorp 3:7	Järfälla	Järfälla	Slammertorpsv	–	–	–	–	–	–	–	–
Magasinet 2	Järna	Södertälje	Tuna Industriv 31	–	–	–	–	180	–	–	180
Magasinet 3	Järna	Södertälje	Tuna Industriv 33	–	–	–	–	180	–	–	180
Marknadsområde Syd											
Kontor											
Uttern 12	Alvesta	Alvesta	Storg 12	1930	789	–	–	230	–	–	1019
Kalvamo 1:77	Broakulla	Emmaboda	Bruksv 11	1961	180	–	–	–	–	–	180
Sösdala 73:9	Sösdala	Hässleholm	Bankg 1	1929	463	–	145	303	–	–	911
Hästveda 96:2	Hästveda	Hässleholm	Ö Järnvägsg 2	1969	284	–	–	–	–	–	284
Torstensson 9,10	Landskrona	Landskrona	Eriksv 124, 126	1929/1979	840	–	–	–	–	–	840
Linneryd 5:2	Linneryd	Tingsryd	Kyrkv 22	1970	302	–	–	–	–	–	302
Trasten 2	Vimmerby	Vimmerby	Sevdeg 34	1978	1560	–	40	–	–	–	1600
Industri/Lager											
Lyckebacken 1	Lund	Lund	Åkerlund & Rausing v 20	1939/1976	2440	74402	–	–	–	905	77747
Övrigt											
Köpmannen 9	Gränna	Jönköping	Braheg 51	1955	235	–	225	421	–	–	881
Hotellet 2	Vetlanda	Vetlanda	Stortorget 5	1935	–	–	–	–	2863	–	2863
Helmershus 6:5	Värnamo	Värnamo	Bänkförmav, Åminne	–	–	–	–	–	–	–	–
Marknadsområde Väst											
Kontor											
Lerum 32:1	Lerum	Lerum	Hedlunds Backe 1	1991	1042	–	–	–	–	–	1042
Planeten 5	Skara	Skara	Skaraborgsg 34 a–e	1978	2139	–	–	2388	–	1741	6268
Börsen 2 o 3	Åmål	Åmål	Kungsg 12–14	1940/1961	1588	–	699	232	–	–	2519
Industri/Lager											
Öslanda 10:68,10:82	Stenkullen	Lerum	Snickarev 1	1960/1983	168	8317	–	–	–	–	8485
Affär											
Hovmästaren 8	Floby	Falköping	Storg 52	1960	170	–	290	–	–	–	460
Hallsås 2:133	Lerum	Lerum	Kring-Alles V 52	1988	–	–	600	–	–	–	600
Övrigt											
Linden 12	Floby	Falköping	Centralg 1 a–d	1957	–	77	233	1869	–	–	2179
Linden 17	Floby	Falköping	Norra Kungsg 1 a–c	1960	–	40	–	1474	–	–	1514
Torrevalle 1:8 m.fl	Falköping	Falköping	Torrevalle	–	–	–	–	–	–	–	–
Svalörten 5	Floby	Falköping	Smältebacksv 3	1946	–	–	–	123	–	–	123
Svalörten 6	Falköping	Falköping	Villag 13	–	–	–	–	–	–	–	–
Kläppa 1:77,79,90,91	Åsa	Kungsbacka	Gustav Alberts V 50, 54, 35, 37	–	–	–	–	–	–	–	–
Kläppa 1:75	Åsa	Kungsbacka	Gustav Alberts V 46	–	–	–	–	–	–	–	–
Kläppa 1:76	Åsa	Kungsbacka	Gustav Alberts V 48	–	–	–	–	–	–	–	–
Öslanda 10:84	Lerum	Lerum	Stenkullen	–	–	–	–	–	–	–	–
Aratorp 3:17;20;85	Kinna	Mark	Krusagårds v 12	–	–	–	–	–	–	–	–
Planeten 7	Skara	Skara	Skaraborgsg 34 f	1929/1983	193	–	–	1348	–	–	1541
Marknadsområde Mellan											
Kontor											
Vägverket 9	Falun	Falun	Zettergrens v 14	1979	424	329	–	–	–	–	753
Smedjan 3	Sättele	Sättele	Sundsg 23	1936	815	–	–	207	–	–	1022
Färgeriet 3	Örebro	Örebro	Åg 4–8	1989	1860	–	–	–	–	–	1860
Industri/Lager											
Braxen 10	Arboga	Arboga	Norra Åg 17	1954/1963	116	7438	–	–	–	–	7554
Braxen 11	Norra Åg 21	Arboga	Arboga	1958/1962	164	3390	–	–	–	–	3554
Övrigt											
Larsarvet 4:14	Grycksbo	Falun	Falun	–	–	–	–	–	–	–	–
Larsarvet 4:16	Grycksbo	Falun	Falun	–	–	–	–	–	–	–	–
Bengtsarvet 1:17	Grycksbo	Falun	Falun	–	–	–	–	–	–	–	–
Tjädem 12	Tegnérsg 8 a–b	Filipstad	Filipstad	1955	–	–	586	998	–	–	1584
Västra Sälen 5:279	Transtrand	Malung	Malung	–	–	–	–	–	–	–	–
Marknadsområde Norr											
Kontor											
Berlin 8	Stora Torget 2	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	1929	2229	–	–	–	–	–	2229
Norrgrissjö 3:45, 3:68	Skollärarv 17	Gideå	Örnsköldsvik	1962	131	–	–	80	–	–	211
Övrigt											
Petersburg 4	Nyg 9	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	1940	201	–	–	–	–	–	201

KÖPTA FASTIGHETER JANUARI – SEPTEMBER 2002

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ Omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %
					Kontor	Industri/ Lager	Bostad	Affär	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Öst														
<i>Äldreboende</i>														
Luthagen 81:1	Uppsala	Uppsala	Norrländsgatan 2	2001	-	-	-	2740	-	-	2740	2141	2141	0,0
Marknadsområde Syd														
<i>Äldreboende</i>														
Norra Sjukhuset 1	Lund	Lund	N Gränsv 1; Skjutbanev 3	1975/1991	-	-	-	14166	-	-	14166	6166	6566	6,1
Nicktisteln 2	Malmö	Malmö	Ernst Jakobssons gata 7	1993	-	-	-	2250	-	-	2250	1345	1345	0,0
Bardisanen 14	Malmö	Malmö	N Bulltoftav 61-63	1993	-	-	-	822	-	-	822	720	720	0,0
Storskarven 9	Malmö	Malmö	Brunandavägen 32	1993	-	-	-	442	-	-	442	267	267	0,0
Storskarven 12	Malmö	Malmö	Norra vägen 7	1998	-	-	-	1900	-	-	1900	1306	1306	0,0
Storskarven 13	Malmö	Malmö	Norra vägen 1-5	1996	-	-	-	2313	-	-	2313	1384	1384	0,0
Tvärå kern 16-17	Malmö	Malmö	Marieholmsvägen 3	1996	-	-	-	672	-	-	672	444	444	0,0
<i>Övrigt</i>														
Hamnen 22:2	Malmö	Malmö	Jörgen Kocksgatan 3	1952/1964	3411	265	-	-	4361	-	8037	6415	7215	11,1
Marknadsområde Väst														
<i>Industri/Lager</i>														
Hjulet 6	Trollhättan	Trollhättan	Kardavv 12B	1980/1984	-	1710	-	-	-	-	1710	866	866	0,0
Marknadsområde Mellan														
<i>Industri/Lager</i>														
Finnslätten 3	Västerås	Västerås	Bnr 340, Finnslätten	1959/1976-77	-	50727	-	-	-	-	50727	29665	35510	13,7

Kungsleden AB (publ)**Huvudkontor**

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

Regionkontor Väst

Spannmålgatan 14, Box 11284, 404 26 Göteborg
Tel 031-755 56 00, Fax 031-755 56 01

Regionkontor Öst

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

Regionkontor Syd

Elbegatan 5, 211 20 Malmö
Tel 040-17 44 00, Fax 040-17 44 19

Lokalkontor Väst*Växjö*

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

Skövde

Kungsgatan 22, Box 508, 541 28 Skövde
Tel 0500-44 76 00, Fax 0500-47 15 57

Jönköping

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

Trollhättan

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

Lokalkontor Öst*Karlstad*

Lantvärnsgatan 8, Box 1037, 651 15 Karlstad
Tel 054-17 50 00, Fax 054-17 50 01

Västerås

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

