

Kungsleden AB delårsrapport januari–september 2004

- Resultat före skatt uppgick till 420 (354) Mkr och resultatet efter skatt uppgick till 363 (263) Mkr, motsvarande 19,20 (13,90) kr per aktie.
- Hyresintäkter och driftsöverskott ökade med 8 (7) respektive 9 (4) procent till 1 112 (1 033) Mkr respektive 708 (647) Mkr.
- Under delårsperioden har 83 fastigheter avyttrats för 1 767 Mkr med ett resultat på 82 Mkr och 23 fastigheter förvärvats för 1 345 Mkr.
- Prognosen för verksamhetsåret 2004 om ett resultat före skatt på 500 Mkr kvarstår.

KUNGSLEDENS AFFÄRSIDÉ, VISION OCH STRATEGI

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

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

Vi ska nå våra mål genom att

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

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

RESULTAT

Intjäningskapacitet

Fastighetsbeståndet förändras kontinuerligt så att intjäningsförmågan vid en viss tidpunkt ej återspeglas på bästa sätt av resultaträkningen. Intjäningskapaciteten visar i stället hur resultaträkningen skulle ha sett ut om de fastigheter som ägdes per den 30 september 2004 innehafvs de senaste 12 månaderna. Syftet är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om nuvarande situation och intjäningsförmåga.

Intjäningskapacitet, Mkr	2004-09-30	Kr/kvm	2004-06-30	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 469	789	1 493	781
Drifts- och underhållskostnader	-399	-214	-411	-215
Fastighetsskatt	-47	-25	-49	-26
Tomträttsavgäld	-9	-5	-10	-5
Fastighetsadministration	-65	-35	-65	-34
Driftsöverskott	949	510	958	501
Bokfört värde	12 013		12 145	
Direktavkastning, %	7,9		7,9	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5		93,8	
Överskottsgrad, %	64,6		64,2	
Yta tkvm	1 862		1 912	

Delårsperiodens fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten positivt. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 7,7 procent och förvärvade fastigheters direktavkastning uppgick till 8,0 procent. Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var lägre än och förvärvade fastigheters högre än portföljens genomsnittliga riskjusterade avkastning.

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling var neutral. De kostnadsökningar som präglade föregående år har inte upprepats under delårsperioden och intäkterna var fortsatt stabila.

Utfall

Delårsperiodens utfall uppgick till 363 Mkr vilket är 100 Mkr bättre än föregående års. Avkastningen på eget kapital uppgick till 20 procent före skatt och 17 procent efter skatt, vilket står sig väl jämfört med Kungsledens mål om 15 procent. Fastigheternas direktavkastning, som uppgick till 7,8 procent, i utfallet, respektive 7,9 procent i intjäningskapaciteten når dock ej upp till målet 8,5 procent.

Driftsöverskottet har ökat med 61 Mkr genom att överskottsgraden ökat till 63,7 från 62,6 procent och genom ett större bestånd. Resultatet från fastighetshandeln var 25 Mkr bättre. Administrationskostnaderna har, beroende på ökad transaktionsvolym och fler anställda, ökat med 14 Mkr. Finansnettot var 16 Mkr sämre vilket förklaras av ett större fastighetsbestånd. Skattekostnaden var 34 Mkr lägre.

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

Justerat finansnetto, Mkr	2004	2003
	jan–sep	jan–sep
Redovisat finansnetto	-342,5	-326,3
Erhållen räntefrihet i samband med fastighetsförvärv	-8,8	0,0
Justerat finansnetto	-351,3	-326,3

Skattekostnaden har påverkats av ändrad bedömning av temporära skillnader i andelar i dotterbolag. Temporära skillnader i andelar i dotterbolag kommer att yrkas som avdragsgilla förluster och övergår därefter till temporära skillnader i inkomstskatt. Underskottsavdragen vid utgången av 2004 förväntas uppgå till 2 800 Mkr minskat med skattepliktigt resultat. Per den 1 juli 2003 infördes ny lagstiftning som medförde att det är skattefritt att avyttra vissa dotteraktiebolog. Även detta har, genom att fastigheter satts på bolag, påverkat årets skatt. Denna typ av försäljningar kan antas öka varför även framtida skattekostnader sannolikt påverkas.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 30 september 2004 bestod av 363 fastigheter med en yta om 1 862 tkvm och ett bokfört värde om 12 013 Mkr. Fastigheterna var belägna i 94 kommuner. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 69,0 procent av fastigheternas bokförda värde. Under perioden förvärvades fastigheter för 1 237 Mkr och investerades i befintliga fastigheter för 108 Mkr. Avyttringarna uppgick till 1 668 Mkr i bokfört värde, varav 300 Mkr avsåg 50 procent i Hemsö Äldreboende AB.

FASTIGHETSHANDEL

Under delårsperioden har 23 fastigheter med en yta om 176 tkvm förvärvats för 1 237 Mkr. Förvärven har skett till en direktavkastning om 8,0 procent. Samtidigt har 83 fastigheter avyttrats för totalt 1 767 Mkr med ett resultat på 82 Mkr. Avyttringarna har skett till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 7,7 procent. Erhållna priser ligger 10 Mkr över interna värderingar och 37 Mkr över externa värderingar. Försäljningsvärdet per fastighet understeg 10 Mkr för 43 av fastigheterna.

Resultateffekt avyttrade fastigheter	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal
Positivt	1 095,7	130,0	58
Noll	362,9	0,0	5
Negativt	308,7	-30,8	20
Försäljningsadministration		-17,7	
Summa	1 767,3	81,5	83

Rapportperioden

Under det tredje kvartalet har 18 fastigheter sålts för 193 Mkr med ett resultat om 5 Mkr. Inga fastigheter har förvärvats under rapportperioden. Försäljningarna avsåg två fastigheter i kategorin industri/lager, 11 i kontor, en i affär och fyra i övrigt. Avyttringarna har skett till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 7,7 procent.

FINANSIERING

Låneportföljen uppgick till 8 306 Mkr och snitträntan till 5,08 procent att jämföra med 4,97 procent vid ingången av året. Räntebindningstiden har samtidigt gått från 2,58 till 2,48 år.

Räntebindningstid per den 30 september 2004

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2004	2 134	25,7	4,15
2005	1 850	22,3	4,39
2006	650	7,8	5,03
2007	475	5,7	6,56
2008	689	8,3	6,07
2009	633	7,6	4,64
2010	1 375	16,6	6,45
2011	400	4,8	5,92
2012	100	1,2	5,05
Totalt	8 306	100,0	5,08

EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 944 Mkr eller 155 kr per aktie motsvarande en soliditet på 23,9 procent. Under perioden erlagd utdelning uppgick till 246,5 Mkr.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs den 30 september 2004 var 226,50 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2003, som var 193 kronor, steg aktien med 17 procent. Under perioden erlagd utdelning uppgick till 13 kr per aktie. Totalavkastningen var följaktligen 24 procent.

Antalet aktieägare per den 30 september 2004 uppgick till cirka 13 500, vilket var oförändrat från årsskiftet.

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
SHB/SPP fonder	835 394	4,4
Mellom AAM Omnibus	558 250	2,9
Olle Florén med bolag	454 500	2,4
Crafoordska stiftelsen	442 000	2,3
Robur fonder	374 000	2,0
Fortis Bank	344 704	1,8
Svenska Röda Korset	300 000	1,6
JP Morgan Chase Bank, W9	284 453	1,5
Ledning och styrelse	246 800	1,3
SEB fonder	224 750	1,2
Summa 10 största aktieägare	4 064 851	21,4
Utländska aktieägare, övriga	3 040 613	16,0
Övriga aktieägare	11 853 156	62,6
Totalt	18 958 620	100,0

PERSONAL

Medelantalet anställda uppgick till 83 (77) personer.

MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till –37 (–23) Mkr. Omsättningen uppgick till 0 (0) Mkr. Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av finansiering av dotterbolagens fastighetsinnehav fördelat på aktier i dotterbolag 1 755 (1 133) Mkr och räntebärande internfinansiering om 1 354 (631) Mkr. Finansieringen har huvudsakligen skett genom eget kapital om 2 009 (1 625) Mkr och externa skulder om 987 (320) Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

PROGNOS 2004

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Kungsliden har förvärvat ett handelsområde i Sollefteå som är under uppförande från IBI. Beräknad produktionskostnad och direktavkastning är 187 Mkr respektive 8,5 procent. Den 15 oktober förvärvades sju fastigheter i Storstockholm för 200 Mkr. Beräknad direktavkastning är 8,5 procent.

Stockholm den 21 oktober 2004

Jens Engwall

Verkställande direktör

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2004, 16 februari 2005
- Årsredovisning för verksamhetsåret 2004, 16 mars 2005
- Bolagsstämma för verksamhetsåret 2004, 7 april 2005

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA:

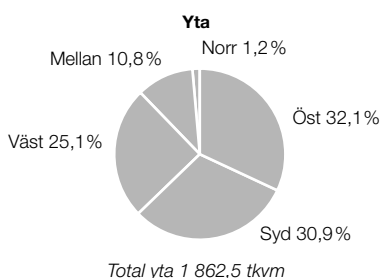
Jens Engwall, VD

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

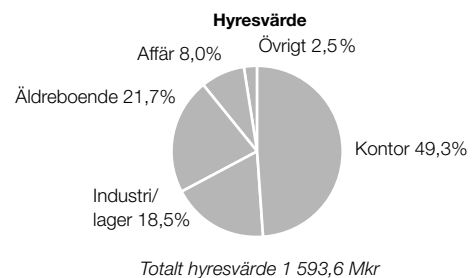
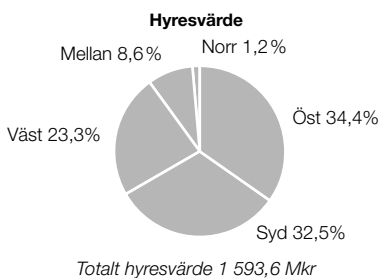
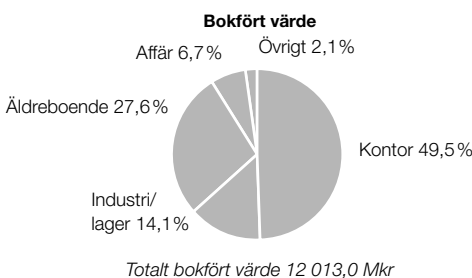
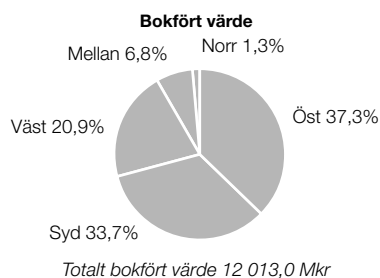
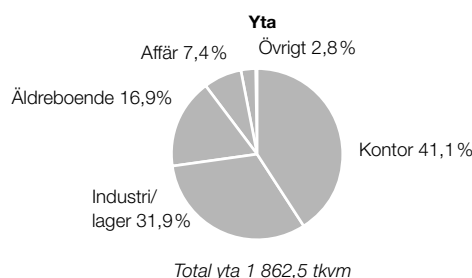
Johan Risberg, vVD ekonomi- och finansdirektör

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

Var i Sverige finns Kungsleden?



Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?



Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten i sammandrag

Marknadsområde	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	86	158	75	38	6	363
Uthyrningsbar yta, tkvm	598,1	575,2	466,6	200,5	22,1	1 862,5
Bokfört värde, mkr	4 480,3	4 046,8	2 515,5	814,8	155,6	12 013,0
Hyresvärde, mkr	547,7	517,9	371,7	137,3	19,0	1 593,6
Hyresintäkter, mkr	506,2	467,2	349,7	127,3	18,4	1 468,8
Driftsöverskott, mkr	329,3	296,8	240,5	71,5	11,3	949,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	92,0	95,1	94,7	96,7	93,5
Direktavkastning, %	7,4	7,3	9,6	8,8	7,3	7,9
Överskottsgrad, %	65,1	63,5	68,8	56,1	61,8	64,6

Kategori	Kontor	Industri/lager	Äldreboende	Affär	Övrigt	Totalt
Antal, st	151	81	77	31	23	363
Uthyrningsbar yta, tkvm	764,8	593,6	314,0	138,2	51,8	1 862,5
Bokfört värde, mkr	5 955,4	1 690,2	3 312,6	804,7	250,1	12 013,0
Hyresvärde, mkr	785,5	295,0	345,5	128,0	39,7	1 593,6
Hyresintäkter, mkr	703,8	267,5	345,5	118,2	33,8	1 468,8
Driftsöverskott, mkr	446,5	179,8	241,1	66,6	15,2	949,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	92,6	99,8	94,7	86,3	93,5
Direktavkastning, %	7,5	10,6	7,3	8,3	6,1	7,9
Överskottsgrad, %	63,4	67,2	69,8	56,4	45,1	64,6

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2004	2003	2004	2003	2003/2004	2002/2003
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	okt-sep
Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	351,4	337,9	1 111,8	1 033,0	1 455,0	1 356,6
Drifts- och underhållskostnader	-81,6	-75,2	-302,4	-293,6	-413,3	-391,8
Fastighetsskatt	-12,5	-11,0	-38,3	-35,0	-45,3	-47,2
Tomträttsavgäld	-2,6	-3,2	-8,1	-9,5	-11,0	-12,1
Fastighetsadministration	-15,3	-13,8	-54,6	-47,8	-73,8	-63,2
Driftsoverskott fastighetsförvaltning	239,4	234,7	708,4	647,1	911,6	842,3
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter fastigheter	192,8	35,3	1 767,3	457,5	2 644,1	847,2
Försäljningsadministration inkl omkostnader	-7,2	-3,4	-17,7	-14,2	-27,8	-18,8
Bokfört värde sålda fastigheter	-181,0	-31,8	-1 668,1	-386,7	-2 440,0	-696,4
Resultat fastighetshandel	4,6	0,1	81,5	56,6	176,3	132,0
Bruttoresultat	244,0	234,8	789,9	703,7	1 087,9	974,3
Centrala administrationskostnader	-5,6	-6,6	-27,3	-23,7	-42,9	-33,8
Värdereregleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	-44,9	-48,5
Rörelseresultat	238,4	228,2	762,6	680,0	1 000,1	892,0
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter mm	2,9	1,1	5,4	1,1	6,6	2,3
Räntebidrag	0,1	0,1	0,2	0,2	1,7	0,1
Räntekostnader mm	-113,3	-110,7	-348,1	-327,6	-457,2	-453,0
Resultat före skatt	128,1	118,7	420,1	353,7	551,2	441,4
Skatt						
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	-0,4
Uppskjuten skatt	-45,5	-29,8	-57,0	-90,5	316,6	-117,8
Periodens resultat	82,6	88,9	363,1	263,2	845,0	323,2
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Resultat före skatt per genomsnittlig aktie, kr	6,80	6,30	22,20	18,70	29,10	23,30
Resultat efter skatt per genomsnittlig aktie, kr	4,40	4,70	19,20	13,90	44,60	17,00

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	30 sep 2004	30 sep 2003	31 dec 2003	31 dec 2002
Tillgångar				
Anläggningstillgångar	177,6	66,1	196,1	14,8
Omsättningsfastigheter	12 013,0	10 815,3	12 336,3	10 129,9
Övriga omsättningstillgångar	78,2	69,6	372,0	140,1
Kassa och bank	49,0	108,0	3,8	127,6
Summa tillgångar	12 317,8	11 059,0	12 908,2	10 412,4
Eget kapital och skulder				
Eget kapital ¹	2 944,4	2 345,9	2 827,9	2 310,2
Avsättningar	0,0	233,8	0,0	136,0
Räntebärande skulder	8 306,3	8 023,5	9 479,6	7 435,2
Ej räntebärande skulder	1 067,1	455,8	600,7	531,0
Summa skulder och eget kapital	12 317,8	11 059,0	12 908,2	10 412,4
¹ Förändring i eget kapital				
Vid årets början	2 827,8	2 310,2	2 310,2	2 187,6
Utdelning	-246,5	-227,5	-227,4	-199,1
Periodens resultat	363,1	263,2	745,1	321,7
Vid periodens slut	2 944,4	2 345,9	2 827,9	2 310,2

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2004 juli-sep	2003 juli-sep	2004 jan-sep	2003 jan-sep	2003/2004 okt-sep	2002/2003 okt-sep
Rörelsen						
Rörelseresultat	238,5	228,2	762,6	680,0	1 000,1	892,0
Finansnetto	-110,2	-109,6	-342,5	-326,4	-448,8	-450,7
Värde regleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	47,5	48,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	0,4	0,6	1,6	1,7	-0,1	2,0
	128,7	119,2	421,7	355,3	598,7	491,8
Betald skatt	-0,3	-0,2	-1,0	0,3	0,1	-0,8
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital	128,4	119,0	420,7	355,6	598,8	491,0

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	31,9	69,6	-6,2	85,2	-24,4	89,9
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-81,0	-40,2	-54,6	-42,2	59,8	-3,5
Kassaflöde från rörelsen	79,3	148,4	359,9	398,6	634,2	577,4

Investeringsverksamheten

Förvärv av omsättningsfastigheter	-49,1	-362,4	-1 344,8	-1 072,2	-3 682,4	-2 063,5
Försäljning av omsättningsfastigheter	181,0	-35,5	1 668,1	386,7	2 440,0	696,4
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, netto	-0,4	-0,5	-1,6	-0,8	-2,1	-2,3
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, netto	-1,3	-30,0	-27,2	-52,2	10,2	-51,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	130,2	-428,4	294,5	-738,5	-1 234,3	-1 420,5

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån / amortering lån	-202,4	303,8	-362,7	547,8	787,6	971,7
Utbetald utdelning	0,0	0,0	-246,5	-227,5	-246,5	-227,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-202,4	303,8	-609,2	320,3	541,1	744,2

Periodens kassaflöde	7,1	23,8	45,2	-19,6	-59,0	-98,9
Likvida medel vid periodens början	41,9	84,2	3,8	127,6	108,0	206,9
Likvida medel vid periodens slut	49,0	108,0	49,0	108,0	49,0	108,0

NYCKELTAL

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2004	2003	2004	2003	2003/2004	2002/2003
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	okt-sep
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning					7,9	8,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					93,5	93,8
Överskottsgrad					64,6	64,4
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning	7,9	8,8	7,8	8,2	8,0	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4	92,6	93,1	93,6	93,2	93,3
Överskottsgrad	68,1	69,5	63,7	62,6	62,7	62,1
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	7,6	8,4	8,1	8,4	8,6	8,5
Avkastning på eget kapital, resultat före skatt %	17,6	20,8	19,5	20,3	20,8	19,2
Avkastning på eget kapital, resultat efter skatt %	11,2	15,6	16,8	15,1	31,9	14,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,0
Soliditet, %					23,9	21,2
Skuldsättningsgrad, ggr					2,8	3,4
Belåningsgrad, %					69,1	74,2
Data per aktie						
Börskurs					226,50	159,50
Utdelning, kr					13,00	12,00
Totalavkastning, %					50,2	37,2
Direktavkastning, %					8,2	9,6
P/E-tal, ggr					3,6	7,4
P/CE-tal, ggr					4,8	4,1
Driftsöverskott, kr	12,60	12,40	37,40	34,10	48,10	44,40
Resultat, kr	4,40	4,70	19,20	13,90	44,60	17,00
Kassaflöde från rörelsen, kr	4,20	7,80	19,00	21,00	33,50	30,50
Fastigheternas bokförda värde, kr					633,60	570,50
Eget kapital, kr					155,30	123,70
Utestående aktier					18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier					18 958 620	18 958 620

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

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

Fastighetstermer

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

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

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

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

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

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

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

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

Lokalslag, ytorna fördelade efter hur de används.

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

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

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

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

Räkenskapsrelaterade termer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Räntetäckningsgrad, resultat före finansnetto i förhållande till finansnetto.

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

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

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

Överskottsgrad, driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

SÅLDA FASTIGHETER JANUARI–SEPTEMBER 2004

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Totalt
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
Marknadsområde Öst												
Kontor												
Albano 18	Stockholm	Stockholm	Björnåsv 12	1964	2 000	–	–	–	–	–	–	2 000
Albano 19	Stockholm	Stockholm	Björnåsv 10	1944/1981	402	662	–	–	–	–	–	1 064
Centrum 13	Sollentuna	Sollentuna	Allfarv 1, 3	1986	3 610	291	–	755	–	–	–	4 656
Träkolet 16	Sollentuna	Sollentuna	Tellusv 13	1982/1988	11 637	607	–	–	–	–	–	12 244
Ekplantan 2	Sollentuna	Sollentuna	Djupdalsv 13–15	1988	4 388	8	–	–	–	–	–	4 396
Nattvakten 3	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 15–21	1990	4 440	174	–	430	–	–	–	5 044
Nattvakten 5	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 9	1988	1 352	–	–	–	–	–	–	1 352
Nattvakten 6	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 5–7	1987	2 517	–	–	–	–	–	–	2 517
Nattvakten 7	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 1, 3	1985	1 157	–	–	–	–	–	–	1 157
Nattvakten 8	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 2, 4	1986	489	468	–	–	–	–	–	957
Nattvakten 9	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 6, 8	1986	1 244	–	–	–	–	–	–	1 244
Nattvakten 10	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 10, 12	1998	825	801	–	–	–	–	–	1 626
Ritmallen 1	Sollentuna	Rotebro	Kung Hans v 4, 12	1990	3 034	263	–	1 358	–	–	–	4 655
Industri/lager												
Albano 64	Stockholm	Stockholm	Roslagsv 54–56	1959	356	5 125	–	207	–	–	–	5 688
Ekhagen 4	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsv 9	1989	–	3 428	–	–	–	–	–	3 428
Gäljonen 1	Linköping	Linköping	Gillbergagatan 30	1975/1991	590	–	–	–	–	–	–	590
Plinten 4	Norrköping	Norrköping	Malmgatan 35	1974/1991	5 450	–	–	–	–	–	–	5 450
Korsräven 1	Stockholm	Spånga	Arrendevägen 50	1969/1998	–	6 120	–	–	–	–	–	6 120
Kumla Ång 2	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsv 31	1988	–	1 420	–	–	–	–	–	1 420
Kumla Hage 7	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyv 5	–	–	1 950	–	–	–	–	–	1 950
Märsta 24:18	Sigtuna	Sigtuna	Turbing 2	1990	1 895	–	–	–	–	–	–	1 895
Märsta 17:2	Sigtuna	Märsta	Maskingatan 8 A	1974/1986	–	3 791	–	–	–	–	–	3 791
Mästaren 6	Södertälje	Södertälje	Hantverksvägen 14	1986	–	1 104	–	–	–	–	–	1 104
Affär												
Reglaget 1	Sollentuna	Sollentuna	Bergkällav 24	1987/1990	573	2 549	–	180	–	–	–	3 302
Forbonden 4	Botkyrka	Botkyrka	Fittja Centrum, Fittjav 3	1972	5 059	1 253	–	4 445	–	–	–	10 757
Marknadsområde Syd												
Kontor												
Vakteln 17, Malmö	Malmö	Malmö	Järnvägsgatan 42–46	1930	2 560	–	–	–	–	–	–	2 560
Vakteln 3, 23	Malmö	Limhamn	Tegnérsgatan 39	1991	1 871	–	–	–	–	–	–	1 871
Gustav Adolf 12, Malmö	Malmö	Malmö	Gustav Adolf 12	1958	3 157	–	–	–	–	–	–	3 157
Löttorp 1:16	Borgholm	Löttorp	Löttorpsv 57	1957	485	–	–	275	85	–	–	845
Definien 17	Helsingborg	Helsingborg	Kullagatan 31	1900/1984	6 743	–	–	–	–	–	–	6 743
Industri/lager												
Bjurö 11	Malmö	Malmö	Bjurög 35	1970	–	5 836	–	–	–	–	–	5 836
Hollyxan 8	Malmö	Malmö	Bronsyxegatan 13	1972/2002	–	4 625	–	–	–	–	–	4 625
Ädelmetallen 15	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 14	1988/1997	–	5 000	–	–	–	–	–	5 000
Pumpen 5	Kalmar	Kalmar	Grindängsvägen 2	1969	–	665	–	–	–	–	–	665
Grävören 5	Växjö	Växjö	Verkstadsgränd 8	1969/1983	–	2 568	–	–	–	–	–	2 568
EGGEGRUND 7	Malmö	Malmö	Hemsög 12	1968/1970	–	14 679	–	–	–	–	–	14 679
Kupolen 2	Malmö	Limhamn	Krossverksgränd 7–17	1992	–	9 922	–	–	–	–	–	9 922
Affär												
Vakten 1	Jönköping	Jönköping	Bataljonsv 4	1996	–	–	–	4 964	–	–	–	4 964
Övrigt												
Gyllebo 1:288	Simrishamn	Simrishamn	Liavångsv 8	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Bläsinge 5:232	Borgholm	Borgholm	Borgholm	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Marknadsområde Väst												
Kontor												
Advokaten 1	Töreboda	Töreboda	Norra Torgg 7	1985	1 026	–	–	260	839	–	–	2 125
Industri/lager												
Rud 51:14	Göteborg	Västra Frölunda	Klangärgsgatan 6A	1970/1990	–	4 463	–	–	–	–	–	4 463
Kuröd 4:43	Uddevalla	Uddevalla	Brunnemyrsv 1/Klevåsv 4	1974/1999	–	1 600	–	–	–	–	–	1 600
Svanebergsglyckan 4	Uddevalla	Uddevalla	Svensebergsv 4	1988	–	1 989	–	–	–	–	–	1 989
Affär												
Hulebäck 1:520	Härryda	Härryda	Råda Torg 1–2	1970/1987	1 367	172	–	2 231	1 894	–	–	5 664
Gullriset 2 o 3	Trollhättan	Trollhättan	Göteborgsv 31	1955	–	–	–	1 051	–	–	–	1 051
Övrigt												
Kroken 6	Alingsås	Alingsås	Krang 13	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Tummarp 1:66	Borås	Dalsjöfors	Storg 25	1952	210	–	–	259	568	–	–	1 037
Byggnästaren 5	Töreboda	Töreboda	Norra Torgg 10,12	1990	44	–	–	270	1 097	–	–	1 410
Sotaren 12	Töreboda	Töreboda	Vadsbog 10 a–b,12 a–b	1990	–	–	–	–	972	–	–	972
Plåtslagaren 9	Töreboda	Töreboda	Friggag 5, 7	1947/1992	–	–	–	–	1 849	–	–	1 849
Rönnen 11	Töreboda	Töreboda	St Bergsv 20 a–b	1957	177	40	–	–	821	–	–	1 038
Lerdala 2:23	Skövde	Lerdala	Sjöv 3a–b,5a–b,9a–b,11	1992	–	–	–	–	1 880	–	–	1 880
Alfhem 11	Tidaholm	Tidaholm	Telefong 4	1960	268	–	–	192	594	–	–	1 054
Idun 5	Tidaholm	Tidaholm	Norra Kungsv 5	1984	784	–	–	267	1 402	–	–	2 453
Fritsla 7:7	Mark	Fritsla	Klevliden 12	–	–	–	–	–	–	–	–	–

SÅLDA FASTIGHETER JANUARI–SEPTEMBER 2004

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
Marknadsområde Mellan												
Kontor												
Hagfors 2:174	Hagfors	Hagfors	Uddeholmsv, Stationshus	1929/1950	826	58		67	–	–	–	950
Industri/lager												
Långträdaren 4	Borlänge	Borlänge	Godsvägen 11	1970/1990	–	1 599		–	–	–	–	1 599
Marknadsområde Norr												
Kontor												
Rostbrännaren 4	Sandviken	Sandviken	Hyttg 21	1963/1988	1 551	–		–	–	–	–	1 551
Industri/lager												
Trucken	Östersund	Östersund	Chaufförvägen 17	1965/1977	–	1 860		–	–	–	–	1 860
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Sundsvall	Förmansv. 20	1978	–	6 555		–	–	–	–	6 555
Spänningen 5	Umeå	Umeå	Förrådsvägen 23	1975	–	1 686		–	–	–	–	1 686
Skorpionen 8	Luleå	Luleå	Midgårdsvägen 10	1964	–	2 644		–	–	–	–	2 644
Likrikaren 2	Kiruna	Kiruna	Ställverksvägen 7	1990	–	1 053		–	–	–	–	1 053
Affär												
Rostbrännaren 6	Sandviken	Sandviken	Hyttg 19	1966/1988	272	–		1 129	1 010	–	–	2 411

KÖPTA FASTIGHETER JANUARI–SEPTEMBER 2004

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta	Hyses- intäkt	Hyses- värde	Vakans- grad, %	
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt					
Marknadsområde Öst																
Kontor																
Järven 5	Norrköping	Norrköping	Bergslagsgatan 11	2003	3 011	–	–	–	–	–	–	–	3 011	5 268	5 268	0
Äldreboende																
Betaren 3	Finspång	Finspång	Profivägen 8	1964/1993	–	–	1 991	–	–	–	–	–	1 991	1 384	1 384	0
Hårstorpsgården	Finspång	Finspång	Hårstorpsvägen 13	1972/1990	–	–	2 880	–	–	–	–	–	2 880	2 980	2 980	0
Storängsgården	Finspång	Finspång	Södra Storängsvägen 50	1950	–	–	8 510	–	–	–	–	–	8 510	6 983	6 983	0
Tegelbacken	Finspång	Finspång	Östermalmsvägen 55	2002	–	–	3 275	–	–	–	–	–	3 275	4 563	4 563	0
Brynäs 55:4	Gävle	Gävle	Tredje Tvärgatan 31	1970	–	–	6 490	–	–	–	–	–	6 490	4 118	4 118	0
Kristinelund 49:1	Gävle	Gävle	Solgårdsgatan 2	–	–	–	9 490	–	–	–	–	–	9 490	7 607	7 607	0
Kristinelund 49:2	Gävle	Gävle	Järnstavägen 20	1980	–	–	6 485	–	–	–	–	–	6 485	3 664	3 664	0
Strömsbro 4:2	Gävle	Gävle	Sanatorievägen 17	1910/2002	–	–	5 841	–	–	–	–	–	5 841	5 062	5 062	0
Södertull 13:13	Gävle	Gävle	Fleminggatan 11–17	1999–2001	–	–	9 358	–	–	–	–	–	9 358	7 950	7 950	0
Södertull 13:14	Gävle	Gävle	Valongatan 3	1970/1996	–	–	659	–	–	–	–	–	659	578	621	7
Vallbacken 24:3	Gävle	Gävle	Vallbacksgatan 8	1970/1995	–	–	4 937	–	–	–	–	–	4 937	3 248	3 248	0
Varva 2:20	Gävle	Gävle	Norra Prästvägen 12 A–B	1970/1992	–	–	5 563	–	–	–	–	–	5 563	3 777	3 777	0
Rösunda 36:41	Nacka	Nacka	Rösundavägen 2	–	–	–	5 078	–	–	–	–	–	5 078	4 404	4 404	0
Järven 6	Norrköping	Norrköping	Enebygatan 22	2004	–	–	5 408	–	–	–	–	–	5 408	2 040	2 259	10
Övrigt																
Centrum 13:1	Enköping	Enköping	Kungsg. 26/Källg. 11	1977/1995	–	674	–	1 608	–	3 820	244	6 346	1 586	2 165	27	
Hårstorp 3:110	Finspång	Finspång	Dunderbacksvägen 41	1974/1994–95	–	–	–	–	19 025	–	–	19 025	12 230	14 454	14	
Marknadsområde Syd																
Äldreboende																
Pjäsen 12	Gotland	Visby	Pjäsgatan 12	2004	–	–	6 600	–	–	–	–	–	6 600	9 337	9 337	0
Marknadsområde Väst																
Affär																
Angered 94:1 & 33:10	Göteborg	Angered	Angered centrum	1978	–	–	–	38 924	–	–	–	38 924	40 459	41 831	3	
Backa 171:2 & 866:279	Göteborg	Göteborg	Backavägen 3	1990	–	–	–	7 804	–	–	–	7 804	7 152	8 252	13	
Marknadsområde Norr																
Äldreboende																
Roten 5	Sundsvall	Sundsvall	Tomtegränd 5 A–C	1993	–	–	4 369	–	–	–	–	–	4 369	4 568	4 568	0
Skörden 2	Sundsvall	Sundsvall	Axvägen 7–9	1975	–	–	8 026	–	–	–	–	–	8 026	6 041	6 041	0
Sköle 1:117	Sundsvall	Sundsvall	Skölevägen 15	1983	–	–	6 006	–	–	–	–	–	6 006	5 702	5 702	0

Adresser

Kungsleden AB (publ)

org nr 556545-1217

Säte Stockholm

Huvudkontor

Guldgränd 5

Box 70414

107 25 Stockholm

Tel 08-503 052 00

Fax 08-503 052 01

Regionkontor Väst

Spannmålgatan 14

Box 11284

404 26 Göteborg

Tel 031-755 56 00

Fax 031-755 56 01

Regionkontor Öst

Guldgränd 5

Box 70414

107 25 Stockholm

Tel 08-503 052 00

Fax 08-503 052 01

Regionkontor Syd

Elbegatan 5

211 20 Malmö

Tel 040-17 44 00

Fax 040-17 44 19

Lokalkontor Väst

Jönköping

Huskvarnavägen 40

554 54 Jönköping

Tel 036-16 70 07

Fax 036-16 70 03

Växjö

Norrgatan 29

352 31 Växjö

Tel 0470-405 90

Fax 0470-74 09 20

Trollhättan

Polhemsgatan 2

461 30 Trollhättan

Tel 0520-47 63 50

Fax 0520-47 63 51

Lokalkontor Öst

Karlstad

Lantvärmsgatan 8

Box 1037

65115 Karlstad

Tel 054-17 50 00

Fax 054-17 50 01

Västerås

Smedjegatan 13

72213 Västerås

Tel 021-12 52 70

Fax 021-12 52 90

