

Kungsleden AB Halvårsrapport 1 januari – 30 juni 2003

- Resultat efter skatt uppgick till 174 Mkr, motsvarande 9,20 kr per aktie.
- Omsättning och driftsöverskott ökade med 7 respektive 3 procent till 695 Mkr respektive 412 Mkr.
- Under delårsperioden har 30 fastigheter avyttrats för 422 Mkr med ett resultat på 56 Mkr och 23 fastigheter förvärvats för 519 Mkr.

Köp	Försäljningar	Handel med fastigheter
23 fastigheter 519 Mkr	30 fastigheter 422 Mkr	Avyttring med vinst 21 fastigheter 73 Mkr
		→ förlust 9 fastigheter -6 Mkr
8,8% direkt- avkastning	6,2% direkt- avkastning	försäljningsadministration -11 Mkr
		resultat = +56 Mkr



#### Förvaltning och beståndsutveckling

- Driftsöverskott	871 Mkr	→	874 Mkr
- Direktavkastning	8,6%	→	8,4%
genom köp och försäljningar			0,0%
förvaltning av fastigheter ägda hela året			-0,2%
- Färre kommuner	123	→	120
- Värde per fastighet	23,6 Mkr	→	24,6 Mkr

## STABILA KASSAFLÖDEN!

Trots ett tufft första halvår är våra kassaflöden fortsatt starka.

Första halvåret har ur ett ekonomiskt tillväxtperspektiv varit en besvikelse. Många av våra hyresgäster inom näringslivet har haft en besvärlig period. Den förväntade ekonomiska uppgången har ännu en gång skjutits på framtiden. Konsekvensen blir att många hyresgäster är försiktiga med nyinvesteringar och att besparingar sker för att nå lönsamhet. Allt detta påverkar också fastighetsbranschen och Kungsleden. Vårt agerande under första halvåret har därför varit förhållandevis defensivt. Vi arbetar dagligen med vår affärsidé om en hög, och inte minst, stabil avkastning. Därför har vi försökt ompositionera oss utifrån gällande ekonomiska förutsättningar. Detta har inneburit en prioritering av att sälja kommersiella fastigheter, med kontor och butiker, och köpa fastigheter med äldreboende, där kontrakten är långa och risken betydligt lägre.

Under första halvåret har kommersiella fastigheter sålts för 422 Mkr med den goda reavinsten om 56 Mkr. Samtidigt har fastigheter med äldreboende förvärvats för 103 Mkr och nyuppförts för 65 Mkr. Konsekvensen är ett fastighetsbestånd med något lägre risk. Direktavkastningen i beståndet har minskat till 8,4 från årsskiftets 8,6 procent men detta kompenseras av den lägre risken. I det kommersiella beståndet har vi fortsatt att prioritera bra fastigheter i bra förortslägen i storstadsområdena och centrumfastigheter i regioncentra. Risken är där relativt låg för större hyresfall och/eller kraftigt ökande vakanser. Vakansgraden är låga 6,2 procent och hyresförlusterna ligger kvar på stabila låga nivåer. Driftsöverskottet uppgick till 412 Mkr att jämföras med 401 Mkr samma period föregående år. Våra kassaflöden är alltså fortsatt stabila.

Under andra halvåret kommer vi att fortsätta som första halvåret med försäljningar av kommersiella fastigheter och köp av äldreboende. Vi avser dock att göra några korrigeringar. När det gäller äldreboende kommer vi under andra halvåret erbjuda kommuner nyproduktion eller ombyggnader. Skälet är att vårt äldreboendebolag, Hemsö, har nått en hög nivå på sitt kunnande om hur bra äldreboende ska se ut och att den kunskapen nu kan utnyttjas till förmån både för oss och kommunerna. Vi tror också att det kan uppstå möjligheter att förvärva kommersiella fastigheter till goda priser. Detta innebär att vi ökar bevakningen efter nya förvärv vilket hittills haft en låg prioritet.

Sammanfattningsvis har vi en viss optimism om en ökad aktivitet det andra halvåret där vi nu ser mer på möjligheterna än, som det senaste året, minimerat riskerna. Vi står också mycket starka med en vältrimmad organisation beredd på nya utmaningar och i ryggen ett bra fastighetsbestånd med starka kassaflöden. Vår prognos för helåret är ett resultat före skatt om minst 450 Mkr eller 24 kr per aktie. Med bolagets utdelningspolicy innebär det en utdelning på minst 12 kr per aktie.

Stockholm den 15 augusti 2003



Jens Engwall  
Verkställande direktör



- Resultat efter skatt uppgick till 174 Mkr, motsvarande 9,20 kr per aktie.
- Omsättning och driftöverskott ökade med 7 respektive 3 procent till 695 Mkr respektive 412 Mkr.
- Under delårsperioden har 30 fastigheter avyttrats för 422 Mkr med ett resultat på 56 Mkr och 23 fastigheter förvärvats för 519 Mkr.

#### Kungsledens affärsidé, vision och strategi

Kungsleden äger och förvaltar fastigheter med långsiktig hög och stabil avkastning. Visionen är att genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

Vi ska nå våra mål genom att

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

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

## RESULTAT

#### Intjäningskapacitet

Fastighetsbeståndet förändras kontinuerligt i så stor utsträckning att intjäningsförmågan vid en viss tidpunkt ej återspeglas på bästa sätt av resultaträkningen. Intjäningskapaciteten visar istället hur resultaträkningen skulle ha sett ut om de fastigheter som ägdes per den 30 juni 2003 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	2003-06-30	Kr/kvm	2003-03-31	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 371	736	1 352	739
Drifts o underhållskostnader	-377	-201	-356	-195
Fastighetsskatt	-46	-25	-44	-24
Tomträttsavgäld	-12	-6	-12	-7
Fastighetsadministration	-62	-34	-61	-33
<b>Driftsöverskott</b>	<b>874</b>	<b>470</b>	<b>879</b>	<b>480</b>
Bokfört värde	10 418		10 251	
Direktavkastning, %	8,4		8,6	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8		93,5	
Överskottsgrad, %	63,7		65,0	
Yta kvm	1 861		1 830	

Intjäningskapaciteten har påverkats positivt av periodens fastighetshandel. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning på 8,8 procent och avyttringarna till 6,2 procent direktavkastning på försäljningspris. Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var lägre än och förvärvade fastigheters högre än portföljens genomsnittliga riskjusterade avkastning.

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling är negativ vilket beror på att det första halvåret var sämre än föregående års. Förklaringen är att den relativt bistra vintern och den höga prisnivån för energi under första kvartalet medfört mer än normala kostnadshöjningar för värme, el och fastighetsskötsel. Prisenivån för energi har även under andra kvartalet fortsatt att ligga på relativt höga nivåer vilket inneburit att kostnadsnivån har varit högre än under motsvarande period föregående år. Detta är delvis en periodiseringseffekt eftersom en del av kostnadsökningarna vidaredebiteras på hyresgästerna i kommande aviseringar. Intäkterna har fortsatt att utvecklas väl utan några negativa tendenser. Vakanser, rabatter och hyresförluster ligger på rimliga nivåer och uppvisar snarast positiva tendenser.

Den sammanlagda påverkan på intjäningskapaciteten har beroende på kostnadsökningarna och periodiseringseffekten varit negativ.

Affärsområdet äldreboende har genom sin expansion kommit att utgöra en allt större del av Kungsleden. Mätt som andel av fastigheternas bokförda värde per 30 juni 2003 uppgick äldreboende till 23 procent. Direktavkastningen inom äldreboende uppgick per samma tidpunkt till 7,6 procent vilket verkar nedåtryckande på Kungsledens genomsnittliga direktavkastning. Den ökande andelen äldreboende har dock haft en positiv påverkan på den riskjusterade avkastningen.

### Utfall

Utfallet har försämrats något jämfört med föregående års första halvår. Driftsöverskottet har dock, trots att överskottsgraden sjunkit till 59,3 från 61,6 procent, ökat med 12 Mkr beroende på ett större fastighetsbestånd. Resultatet från fastighetshandeln är 8 Mkr lägre. Finansiella kostnader är 28 Mkr högre vilket främst förklaras av erhållen räntefrihet föregående år. Skattekostnaden är 13 Mkr lägre beroende på lägre resultat före skatt och något lägre skattesats.

### Finansnetto

Mkr	2003	2002
	jan – juni	jan – juni
Redovisat finansnetto	-216,8	-188,4
Erhållen räntefrihet i samband med fastighetsförvärv	0,0	-21,0
<b>Justerat finansnetto</b>	<b>-216,8</b>	<b>-209,4</b>

Det justerade finansnettots utveckling beror på att ett högre genomsnittligt fastighetsbestånd har medfört större upplåning. Momentan räntenivå har från årsskiftet sjunkit från 6,06 till 5,64 procent. Räntebindingstiden har ökat från 3,14 år till 3,24 år.

### Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2003 bestod av 423 fastigheter med en yta om 1 861 tkvm och ett bokfört värde om 10 418 Mkr. Fastigheterna var belägna i 120 kommuner. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 64 procent av fastigheternas bokförda värde. Under perioden förvärvades fastigheter för 519 Mkr och investerades i befintliga fastigheter för 120 Mkr, varav 65 Mkr avser två nyproducerade fastigheter inom äldreboende. Avyttringarna uppgick till 355 Mkr i bokfört värde.

### Fastighetshandel

Under delårsperioden har 23 fastigheter med en yta om 87 tkvm förvärvats för 519 Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 8,8 procent. Samtidigt har 30 fastigheter avyttrats för totalt 422 Mkr med ett resultat på 56 Mkr. Avyttringarna har skett till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 6,2 procent. Erhållna priser ligger 13 Mkr

över interna värderingar och 14 Mkr under externa värderingar per den 31 december 2002. Försäljningsvärdet per fastighet understeg 10 Mkr för 18 av fastigheterna.

### Resultateffekt avyttrade fastigheter

	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal
Positivt	393,5	73,5	21
Noll	0,1	0,0	0
Negativt	28,6	-6,2	9
Försäljningsadministration		-10,8	
<b>Summa</b>	<b>422,2</b>	<b>56,5</b>	<b>30</b>

### Rapportperioden

Försäljningarna avsåg åtta fastigheter ur kategorin övrigt, fem ur industri/lager och tre ur kontor.

Förvärven avsåg 18 fastigheter i kategorin industri/lager varav 17 har elgrossisten Selga som hyresgäst. Dessa fastigheter har förvärvats till en beräknad direktavkastning på 9,9 procent. Den artonde avser återtag till ett bokfört värde på 32 Mkr av en fastighet som redovisats som såld under 2001. Försäljningen var villkorad av detaljplaneändring, vilken efter prövning i högsta instans fått avslag varför försäljningen gått åter. Vidare har en fastighet i kategorin äldreboende förvärvats. Fastigheten som är fullt uthyrd på ett 3-årigt hyresavtal med Norrköpings kommun har förvärvats till en beräknad direktavkastning på 7,4 procent.

### Fastigheternas värde

Inga väsentliga förändringar har skett avseende fastigheternas värde sedan årsskiftet.

### Finansiering

Låneportföljen uppgick till 7 485 Mkr. Ränteförfallstrukturen 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 eftersom den möjliggör amortering, efter fastighetsförsäljningar, utan erläggande av räntekompensation. Det är även möjligt att ändra räntebindingstiden när så bedöms optimalt.

### Räntebindingstid per den 30 juni 2003

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2003	1 920	25,7	5,62
2004	1 200	16,0	3,67
2005	550	7,4	6,44
2006	450	6,0	5,96
2007	475	6,3	6,56
2008	970	13,0	5,46
2009	345	4,6	5,46
2010	1 275	17,0	6,70
2011	300	4,0	6,50
<b>Totalt</b>	<b>7 485</b>	<b>100,0</b>	<b>5,64</b>

## Eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 257 Mkr eller 119 kr per aktie motsvarande en soliditet på 21,1 procent. Under perioden erlagd utdelning uppgick till 227 Mkr.

## Aktien och ägarna

Senaste betalkurs den 30 juni 2003 var 139,50 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2002, som var 145 kronor, sjönk aktien med 4 procent. Under perioden erlagd utdelning uppgick till 12 kr per aktie. Totalavkastningen var följaktligen 4 procent under perioden.

Antalet aktieägare per den 30 juni 2003 uppgick till cirka 13 600, vilket är en ökning med 1 procent jämfört med antalet aktieägare per den 31 december 2002.

## Aktieägare

	Antal aktier	% av röster och kapital
Olle Florén med bolag	457 500	2,4
Crafoordska stiftelsen	442 000	2,3
Robur Fonder	349 800	1,8
Ledning och styrelse	339 800	1,8
ING Bank	325 800	1,7
Svenska Röda Korset	300 000	1,6
Northern Trust	260 589	1,4
Agria	260 000	1,4
Östersjöstiftelsen	260 000	1,4
SHB/SPP fonder	221 280	1,2
<b>Summa 10 största aktieägare</b>	<b>3 216 769</b>	<b>17,0</b>
Utländska aktieägare, övriga	2 724 453	14,3
Övriga aktieägare	13 017 398	68,7
<b>Totalt</b>	<b>18 958 620</b>	<b>100,0</b>

## Personal

Medelantalet anställda uppgick till 76 personer.

## Moderbolaget

Moderbolagets resultat uppgick till –13 Mkr. Likvida medel uppgick per den 30 juni 2003 till 50 Mkr.

## Redovisningsprinciper

Kungsledens redovisningsprinciper har med ett undantag varit oförändrade jämfört med föregående år. Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer samt Akutgrupps uttalanden. Redovisningsprincipen för finansiella kostnader har förändrats så att räntekostnader i samband med nybyggnation av fastigheter aktiveras. Under perioden har två fastigheter varit under uppförande inom affärsområdet äldreboende med en sammanlagd investering på cirka 80 Mkr. Principförändringen har medfört en minskning av redovisade finansiella kostnader om 1,5 Mkr.

## Prognos 2003

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

## Väsentliga händelser efter delårsperiodens utgång

Till och med den 8 augusti 2003 har fastigheten Sundsvall Olympen 3 avyttrats för 28 Mkr med ett resultat om 1 Mkr. Vidare har äldreboendefastigheterna Nacka Mensättra 26:1 samt Göteborg Backa 866:836 förvärvats för sammanlagt 77 Mkr.

Den 14 juli löstes den treåriga delen uppgående till 200 Mkr av Kungsledens obligationsprogram. Räntan på den lösta delen uppgick till 8,75 procent. Finansieringen har skett genom högre utnyttjandegrad i övrig finansiering varför den momentana räntenivån har sjunkit ytterligare från 5,64 procent.

Beslut har fattats om att den 27 augusti utnyttja optionen att förvärva resterande 50 procent av Hemsö Äldreboende AB. Innebärande att äldreboendefastigheternas bokförda värde ökar med 295 Mkr. Dessa fastigheters direktavkastning uppgår till 8 procent.

Stockholm den 15 augusti 2003

Jens Engwall

Verkställande direktör

## Kommande rapporttillfällen

- Delårsrapport januari – september, 24 oktober.

## För ytterligare information, kontakta:

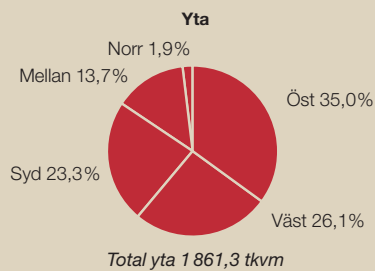
Jens Engwall, VD

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

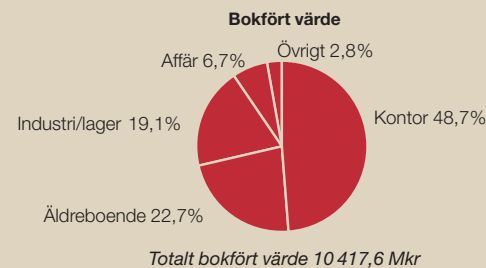
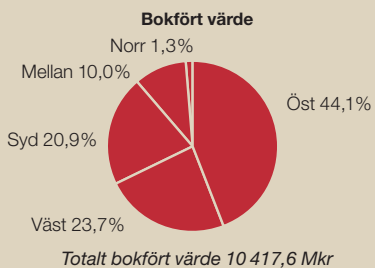
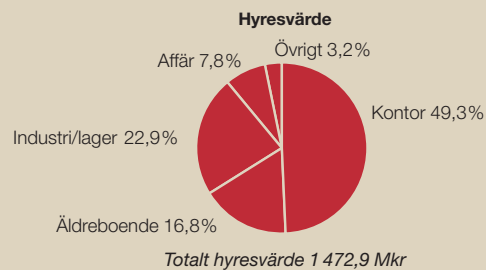
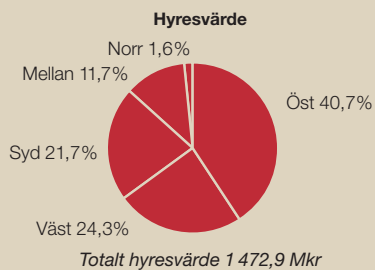
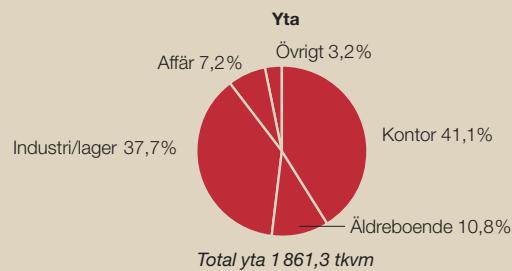
Johan Risberg, vVD ekonomi- och finansdirektör

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

## Var i Sverige finns Kungsleden?



## Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?



Totalt	Öst	Väst	Syd	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	111	110	130	58	14	423
Uthyrningsbar yta, tkvm	650,6	485,3	434,3	255,6	35,6	1 861,3
Bokfört värde, Mkr	4 590,8	2 474,2	2 179,4	1 041,1	132,0	10 417,6
Hyresvärde, Mkr	599,4	357,2	320,1	172,6	23,6	1 472,9
Hyresintäkter, Mkr	555,8	339,7	294,9	158,1	22,3	1 370,8
Driftsöverskott, Mkr	366,9	225,7	182,3	83,6	15,2	873,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	95,2	93,8	93,1	95,0	93,8
Direktavkastning, %	8,0	9,1	8,4	8,0	11,5	8,4
Överskottsgrad, %	66,0	66,4	61,8	52,9	68,4	63,7

Totalt	Kontor	Äldreboende	Industri/lager	Affär	Övrigt	Totalt
Antal, st	167	56	109	41	50	423
Uthyrningsbar yta, tkvm	765,1	201,8	702,0	133,2	59,2	1 861,3
Bokfört värde, Mkr	5 078,1	2 352,8	1 992,7	701,4	292,5	10 417,6
Hyresvärde, Mkr	726,0	248,0	337,4	114,7	46,9	1 472,9
Hyresintäkter, Mkr	662,0	252,1	309,6	104,7	42,2	1 370,8
Driftsöverskott, Mkr	407,1	179,4	208,0	56,9	22,2	873,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4	99,9	92,9	93,1	93,1	93,8
Direktavkastning, %	8,0	7,6	10,4	8,1	7,6	8,4
Överskottsgrad, %	61,5	71,2	67,2	54,3	52,5	63,7



## RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2003	2002	2003	2002	2002/2003	2001/2002
Fastighetsförvaltning	april – juni	april – juni	jan – juni	jan – juni	juli – juni	juli – juni
Hyresintäkter	345,8	328,2	695,1	650,7	1 335,0	1 191,8
Drifts- och underhållskostnader	-102,5	-83,9	-218,4	-183,2	-383,7	-336,6
Fastighetsskatt	-11,8	-13,7	-24,0	-24,8	-47,8	-48,3
Tomträttsavgäld	-3,1	-2,2	-6,3	-6,3	-13,1	-11,1
Fastighetsadministration	-16,3	-17,1	-34,0	-35,6	-60,3	-61,3
<b>Driftsöverskott fastighetsförvaltning</b>	<b>212,1</b>	<b>211,3</b>	<b>412,4</b>	<b>400,8</b>	<b>830,1</b>	<b>734,5</b>
<b>Fastighetshandel</b>						
Försäljningsintäkter fastigheter	242,3	226,7	422,2	467,2	834,6	1 077,2
Försäljningsadministration inkl omkostnader	-5,8	-5,6	-10,8	-8,3	-18,9	-13,6
Bokfört värde sålda fastigheter	-205,7	-192,9	-354,9	-394,7	-687,1	-929,5
<b>Resultat fastighetshandel</b>	<b>30,8</b>	<b>28,2</b>	<b>56,5</b>	<b>64,2</b>	<b>128,6</b>	<b>134,1</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>242,9</b>	<b>239,5</b>	<b>468,9</b>	<b>465,0</b>	<b>958,7</b>	<b>868,6</b>
Centrala administrationskostnader	-8,4	-7,6	-17,1	-16,0	-32,6	-32,9
Värderegleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	-48,5	-51,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>234,5</b>	<b>231,9</b>	<b>451,8</b>	<b>449,0</b>	<b>877,6</b>	<b>784,4</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>						
Ränteintäkter mm	-0,8	1,8	0,0	3,1	1,3	17,8
Räntebidrag	0,0	-1,5	0,1	0,1	0,0	1,1
Räntekostnader mm	-108,1	-100,8	-216,9	-191,6	-452,6	-353,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>125,6</b>	<b>131,4</b>	<b>235,0</b>	<b>260,6</b>	<b>426,3</b>	<b>449,7</b>
<b>Skatt</b>						
Aktuell skatt	0,0	0,2	0,0	0,2	-0,4	-1,8
Uppskjuten skatt	-31,9	-37,8	-60,7	-74,0	-116,7	-133,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>93,7</b>	<b>93,8</b>	<b>174,3</b>	<b>186,8</b>	<b>309,2</b>	<b>314,2</b>
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	6,60	6,90	12,40	13,70	22,50	23,70
Resultat efter skatt per genomsnittlig aktie, kr	4,90	4,90	9,20	9,90	16,30	16,60



**BALANSRÄKNINGAR**

Mkr

<b>Tillgångar</b>	<b>30 juni 2003</b>	<b>30 juni 2002</b>	<b>31 dec 2002</b>	<b>31 dec 2001</b>
Anläggningstillgångar	36,2	14,3	14,8	56,1
Omsättningsfastigheter	10 417,5	9 478,8	10 129,9	9 476,9
Övriga omsättningstillgångar	154,0	254,0	140,1	260,2
Kassa och bank	84,2	138,1	127,6	153,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 691,9</b>	<b>9 885,2</b>	<b>10 412,4</b>	<b>9 946,9</b>

**Eget kapital och skulder**

Eget kapital <sup>1</sup>	2 257,0	2 175,3	2 310,2	2 187,6
Avsättningar	196,9	36,9	136,0	2,2
Räntebärande skulder	7 484,8	6 992,5	7 435,2	5 966,2
Ej räntebärande skulder	753,2	680,5	531,0	1 790,9
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>10 691,9</b>	<b>9 885,2</b>	<b>10 412,4</b>	<b>9 946,9</b>

**<sup>1</sup> Förändring i eget kapital**

Vid årets början	2 310,2	2 187,6	2 187,6	2 092,4
Utdelning	-227,5	-199,1	-199,1	-170,6
Periodens resultat	174,3	186,8	321,7	265,8
<b>Vid periodens slut</b>	<b>2 257,0</b>	<b>2 175,3</b>	<b>2 310,2</b>	<b>2 187,6</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2003	2002	2003	2002	2002/2003	2001/2002
Rörelsen	april – juni	april – juni	jan – juni	jan – juni	juli – juni	juli – juni
Rörelseresultat	234,5	231,9	451,8	449,0	877,6	784,3
Finansnetto	-108,9	-100,5	-216,8	-188,4	-451,3	-334,6
Värdereglringar	0,0	0,0	0,0	0,0	48,5	51,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	0,5	0,1	1,1	0,4	1,2	-0,1
	<b>126,1</b>	<b>131,5</b>	<b>236,1</b>	<b>261,0</b>	<b>476,0</b>	<b>500,9</b>
Betald skatt	0,9	0,2	0,5	0,2	-0,6	0,2
<b>Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital</b>	<b>127,0</b>	<b>131,7</b>	<b>236,6</b>	<b>261,2</b>	<b>475,4</b>	<b>501,1</b>
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26,0	-22,5	15,6	-52,0	30,6	-65,0
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-48,6	51,3	-2,0	57,0	-67,1	40,3
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>52,4</b>	<b>160,5</b>	<b>250,2</b>	<b>266,2</b>	<b>438,9</b>	<b>476,4</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av omsättningsfastigheter	-439,0	-368,3	-709,8	-396,6	-1 741,6	-2 391,3
Försäljning av omsättningsfastigheter	273,0	192,9	422,2	394,7	754,4	929,5
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, netto	-0,1	-1,4	-0,3	-2,3	-2,5	-2,7
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, netto	-17,7	8,2	-22,2	4,4	-21,6	9,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-183,8</b>	<b>-168,6</b>	<b>-310,1</b>	<b>0,2</b>	<b>-1 011,3</b>	<b>-1 455,3</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån/amortering lån	180,1	205,7	244,0	-82,9	746,0	1 102,6
Utbetald utdelning	-227,5	-199,1	-227,5	-199,1	-227,5	-199,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-47,4</b>	<b>6,6</b>	<b>16,5</b>	<b>-282,0</b>	<b>518,5</b>	<b>903,5</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-178,8</b>	<b>-1,5</b>	<b>-43,4</b>	<b>-15,6</b>	<b>-53,9</b>	<b>-75,4</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>263,0</b>	<b>139,6</b>	<b>127,6</b>	<b>153,7</b>	<b>138,1</b>	<b>213,5</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>84,2</b>	<b>138,1</b>	<b>84,2</b>	<b>138,1</b>	<b>84,2</b>	<b>138,1</b>

**NYCKELTAL**

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2003 april – juni	2002 april – juni	2003 jan – juni	2002 jan – juni	2002/2003 juli – juni	2001/2002 juli – juni
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning					8,4	8,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					93,8	93,5
Överskottsgrad					63,9	65,8
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning	8,2	9,0	8,0	8,5	8,3	8,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5	92,9	93,5	92,9	93,4	92,9
Överskottsgrad	61,3	64,4	59,3	61,6	62,2	61,6
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på totalt kapital, %	8,8	9,6	8,6	9,2	8,5	8,7
Avkastning på eget kapital, resultat före skatt %	22,0	24,0	20,6	23,8	19,2	21,2
Avkastning på eget kapital, resultat efter skatt %	16,4	17,2	15,2	17,2	14,0	14,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,1	2,4	1,9	2,3
Soliditet, %					21,1	22,0
Skuldsättningsgrad, ggr					3,3	3,2
Belåningsgrad, %					72,3	74,3
<b>Data per aktie</b>						
Börskurs, kr					139,50	129,50
Utdelning, kr					12,00	10,50
Totalavkastning, %					17,0	45,8
Direktavkastning, %					9,3	10,9
P/E-tal, ggr					8,2	7,9
P/CE-tal, ggr					5,6	3,8
Driftsöverskott, kr	11,20	11,10	21,80	21,10	43,80	38,70
Resultat, kr	4,90	4,90	9,20	9,90	16,30	16,60
Kassaflöde från rörelsen, kr	2,80	8,50	13,20	14,00	23,20	25,10
Fastigheternas bokförda värde, kr					549,50	500,00
Eget kapital, kr					119,00	114,70
Utestående aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620

## KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %	
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt				Total yta
<b>Marknadsområde Öst</b>															
<i>Industri/lager</i>															
Långträdaren 4	Borlänge	Borlänge	Godsvägen 11	1970/1990	-	1 599	-	-	-	-	-	1 599	625	625	-
Galjonen 1	Linköping	Linköping	Gilbergagatan 30	1975/1991	-	590	-	-	-	-	-	590	398	398	-
Märsta 17:2	Sigtuna	Märsta	Maskingatan 8 A	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	-
<i>Äldreboende</i>															
Jakobsberg 34:6	Järfälla	Jakobsberg	Snapphanevägen 22	1973/2002	-	-	3 528	-	-	-	-	3 528	5 849	5 849	-
Diademet 3	Norrköping	Norrköping	Gamla Övägen 27	-	-	-	3 625	-	-	-	-	3 625	3 665	3 665	-
<b>Marknadsområde Syd</b>															
<i>Industri/lager</i>															
Hollyxan 8	Malmö	Malmö	Bronsyxegatan 13	1972/2002	-	4 625	-	-	-	-	-	4 625	2 710	2 710	-
<b>Marknadsområde Väst</b>															
<i>Industri/lager</i>															
Rud 51:14	Göteborg	Västra 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	-
Gasmätaren 2	Mölnadal	Mölnadal	Argongatan 11	1982/1987	983	3 180	-	-	-	-	-	4 163	2 986	2 986	-
Gasmätaren 3	Mölnadal	Mölnadal	Argongatan 9	1991/2002	2 903	5 600	-	1 400	-	-	-	9 903	7 725	7 725	-
Anisen 2	Mölnadal	Mölnadal	Johannefredsgatan 9	1991/ 999	1 000	4 500	-	-	-	-	-	5 500	4 498	4 498	-
Kuröd 4:43	Uddevalla	Uddevalla	Brunnemysv 1/Kleväsv 4	1974/1999	-	1 600	-	-	-	-	-	1 600	588	588	-
Gravören 5	Växjö	Växjö	Verkstadsgatan 8	1969/1983	-	2 568	-	-	-	-	-	2 568	1 372	1 372	-
<b>Marknadsområde Mellan</b>															
<i>Industri/lager</i>															
Plinten 4	Norrköping	Norrköping	Malmgatan 35	1974/1991	-	5 450	-	-	-	-	-	5 450	3 270	3 270	-
Kontrollanten 11	Örebro	Örebro	Skomaskinsgatan 2	-	-	9 283	-	-	-	-	-	9 283	2 520	2 795	9,8%
<b>Marknadsområde Norr</b>															
<i>Industri/lager</i>															
Likriktaren 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	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
<b>Marknadsområde Öst</b>												
<i>Kontor</i>												
Sigtuna 2:169	Sigtuna	Sigtuna	Rektor Cullbergsv 8	1935	702	-	-	-	-	-	-	702
Borg 6	Stockholm	Kista	Strömög 6	1980	6 372	-	-	-	-	-	-	6 372
<i>Industri/lager</i>												
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
<i>Övrigt</i>												
Lagmanstinget 6	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyv 20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Centrum 13:1	Enköping	Enköping	Kungsg 26	1977/1995	337	-	-	804	-	1 910	122	3 173
Åby 1:169	Haninge	Haninge	Rörv 55	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jordbromalm 4:7	Haninge	Haninge	Lillsjöv	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Marknadsområde Syd</b>												
<i>Kontor</i>												
Jöns Petter Borg 13	Lund	Lund	Landerigr 19	1992	660	500	-	-	-	-	-	1 160
Baggån 3	Helsingborg	Ödåkra	Centralg 10	1968	689	-	-	-	-	-	12	701
Nils 9	Ronneby	Ronneby	Strandg 8	1990	2 873	-	-	-	-	-	-	2 873
Frans 6	Ronneby	Ronneby	Kungsg 9	1978	1 653	9	-	61	-	-	-	1 723
Hoby 1:5	Ronneby	Bräkne Hoby	Häradsv 18	1979	390	-	-	-	-	-	-	390
Västra Hallen 1:41	Ronneby	Hallabro	Ronnebyv 41, 43	1970	210	-	-	-	115	-	-	325
Falken 7 & 8	Sölvesborg	Sölvesborg	Stortorget 11	1929	906	-	-	-	419	-	-	1 325
<i>Övrigt</i>												
Släggen 5	Jönköping	Huskvarna	Drottning 14	1954	497	-	-	268	1 036	-	-	1 801
<b>Marknadsområde Väst</b>												
<i>Industri/lager</i>												
Ägir 32	Falköping	Falköping	Bang 2-4	1929/1988	1 129	3 007	-	-	-	-	-	4 136
<i>Affär</i>												
Ladan 3	Skara	Skara	Storsvängen 2	1987/1989	-	-	-	4 609	-	-	-	4 609
<b>Marknadsområde Mellan</b>												
<i>Industri/lager</i>												
Klubban 5	Karlstad	Karlstad	Sågverksg 26	1977	-	1 816	-	-	-	-	-	1 816
<i>Affär</i>												
Kettil 7	Västerås	Västerås	Torgg 1,3,5	1966/1990	1 207	411	-	9 021	-	-	-	10 639
<i>Övrigt</i>												
Kometen 4	Kristinehamn	Kristinehamn	Kungsg 36	1929/1991	85	80	-	182	1 388	-	-	1 735
Fjolner 5	Köping	Köping	Stora G 4 a-b	1945/1974	657	-	-	156	1 001	-	-	1 814
Törsjö 3:66	Örebro	Örebro	Mosjö	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Törsjö 3:89	Örebro	Örebro	Mosjö	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Marknadsområde Norr</b>												
<i>Kontor</i>												
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
Olympen 3	Sundsvall	Sundsvall	Storg 20 b-c	1972	2 997	-	-	56	-	-	35	3 088
<i>Övrigt</i>												
Färgaren 3	Sollefteå	Sollefteå	Storg 35 a-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 förflöpt sedan tillträdesdagen ingår med utfallet för de senaste 12 månaderna.
- För fastigheter där mer än 6 månader men mindre än 12 månader har förflöpt sedan tillträdesdagen räknas utfallet om så att det motsvarar 12 månader.
- Fastigheter med mindre än 6 månaders utfall sedan tillträdesdagen ingår med data från förvärvskalkyl.

## Fastighetstermer

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

**Driftsöverskott**, hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomt-rättsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

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

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

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

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

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

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

**Lokalslag**, ytorna fördelade efter hur de används.

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

**Ytfördelning**, med fördelning per lokalslag menas att 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 värdereregleringar 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.





## Adresser

### **Kungsleden AB (publ)**

org nr 556545-1217

#### **Huvudkontor**

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

#### **Regionkontor Väst**

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

#### **Regionkontor Öst**

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

#### **Regionkontor Syd**

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

#### **Lokalkontor Väst**

##### *Växjö*

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

##### *Jönköping*

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

##### *Trollhättan*

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

#### **Lokalkontor Öst**

##### *Karlstad*

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

##### *Västerås*

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

**KUNGSLEDEN**

www.kungsleden.se