

Kungsleden AB
Årsredovisning 2002





3	Kungsleden – vision, affärsidé och strategi
4	2002 i sammandrag
5	Frågor om Kungsleden
6	VD-ord
8	Aktien och ägarna
10	Organisation och medarbetare
	Organisation
	Medarbetare
	Ledning
	Styrelse och revisorer
14	Hög avkastning och låg risk
16	Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten
19	Äldreboendet
20	Ekonomisk översikt
	Fastigheternas värde
	Finansiering
	Prognos 2003
	Flerårsöversikt
26	Ekonomisk redovisning
	Förvaltningsberättelse
	Resultaträkningar
	Balansräkningar
	Kassaflödesanalyser
	Tilläggsupplysningar
	Förslag till vinstdisposition
35	Revisionsberättelse
36	Fastighetsförteckning
	Fastighetsinnehav
	Köpta fastigheter 2002
	Sålda fastigheter 2002
45	Definitioner
46	Inbjudan till bolagsstämma
46	Adresser

Kungsleden är ett svenskt fastighetsbolag som ser avkastningen som viktigare än fastighetens kategori och geografiska läge. Fastighetsportföljen bestod vid ingången av år 2003 av 430 fastigheter med ett bokfört värde om cirka 10,1 Mdr. Beståndet finns i totalt 123 kommuner men är koncentrerat till Götaland och Svealand.

Direktavkastningen vid utgången av 2002 uppgår till 8,6 procent.

Kungsleden är sedan den 14 april 1999 noterat på O-listan vid Stockholmsbörsen.

Vision

Vi ska genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

Affärsidé

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

Strategi

Vi ska nå våra mål genom att

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

Finansiella mål

Våra mål är att

- uppnå minst 15 procents avkastning på eget kapital
- uppnå minst 8,5 procents direktavkastning efter fastighetsadministration i fastighetsportföljen.

Riskbegränsningar

Vi begränsar risken genom att

- högst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från industri- och lagerfastigheter
- högst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från fastigheter i kommuner med färre än 25 000 invånare
- soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent och kortsiktigt inte får understiga 20 procent.

- Resultat före skatt uppgick till 452 (380) Mkr, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 23,80 (20,10) kr.
- Utdelningen föreslås till 12,00 (10,50) per aktie, en ökning med 14 (17) procent.
- Driftsöverskottet ökade med 28 (38) procent till 818 Mkr.
- Under året har 67 (103) fastigheter avyttrats för 880 (1 057) Mkr med ett resultat på 136 (100) Mkr och 42 (98) fastigheter har förvärvats för 1 289 (3 877) Mkr.
- Prognosen för verksamhetsåret 2003 är ett resultat före skatt på minst 450 Mkr.

Kungsleden har två huvudsakliga verksamhetsinriktningar: fastighetshandel och fastighetsförvaltning. Direktavkastningen uppgick vid årsskiftet till 8,6 (8,6) procent efter fastighetsadministration. Årets fastighetshandel bidrog till att öka fastighetsportföljens avkastning med 0,1 procentenheter, medan avkastningen från fastighetsförvaltningen minskade med 0,1 procentenheter. Förvaltningens minskade avkastning beror på den svaga utveckling vi sett i samhällsekonomi i allmänhet och Stockholmsområdet i synnerhet.

Köp	Försäljningar	Handel med fastigheter
42 fastigheter 1 289 Mkr	67 fastigheter 880 Mkr	Avyttring med vinst 50 fastigheter 163 Mkr förlust 17 fastigheter -11 Mkr
9,1% direkt- avkastning	6,5% direkt- avkastning	försäljningsadministration -16 Mkr resultat = +136 Mkr

Förvaltning och beståndsutveckling

- Driftsöverskott	638 Mkr	→	818 Mkr
- Direktavkastning			8,6%
genom köp och försäljningar			0,1%
förvaltning av fastigheter ägda hela året			-0,1%
värdereglering			0,0%
- Färre kommuner	129	→	123
- Värde per fastighet	20,8 Mkr	→	23,6 Mkr



Ännu ett rekordresultat – hur kommer det sig att ni bara blir bättre?

Det är ju alltid kul att visa upp rekordsiffror men det bör i detta sammanhang poängteras att vår lönsamhet mätt som avkastning på eget kapital har varit ganska stabil de senaste 4–5 åren.

Under denna period har vi tjänat pengar som vi sedan återinvesterat i vår verksamhet och detta har lett till en kraftig volymexpansion som i sin tur leder till att resultatet växer i kronor mätt.

Det verkar inte som om lågkonjunkturen påverkar er, är det så och varför?

Vår affärsidé är att äga fastigheter med stabil avkastning det vill säga att arbeta för att svängningarna i resultatet ska bli små i såväl goda som dåliga tider. Den lågkonjunktur som vi sett under 2002 har varit mycket fokuserad till Stockholm. Mått som BNP-utveckling har Sverige visat tillväxt, om än svagare än tidigare, och detta påverkar Kungsleden positivt i och med att fastighetsportföljen är diversifierad avseende kategori, geografi och hyresgäststruktur.

Under 2001 och 2002 har vi investerat drygt 2 miljarder kronor i äldreboenden vilket tillsammans med övriga investeringar med "offentlig sektor" som hyresgäst borgan för stabilitet.

Håller Kungsleden alltså på att bli ett holdingbolag för äldreboenden? Har ni börjat krama hus?

Vi har investerat mycket i fastigheter avsedda för äldreboenden då vi tyckt att detta har varit det mest intressanta på fastighetsmarknaden vad avser avkastning i förhållande till risk. Vår uppfattning har från början varit att denna typ av fastighetsinvestering har varit fel prissatt jämfört med andra fastighetsinvesteringar. Vår satsning inom äldreboende – som går under namnet Hemsö – har under året byggts upp till att bli marknadsledande aktör. Vi insåg redan från början att detta inte var en typ av fastigheter som lämpade sig för handel utan Hemsö har organiserats utanför ordinarie verksamhet med egen organisation. Detta innebär inte att vårt ägande i Hemsö ska ses som långsiktigt. Då vi tror att denna fastighetskategori är fel prissatt kommer vi löpande att undersöka olika avyttringsalternativ.

Ni talade förut om att köpa i parti och sälja i minut; finns det fortfarande sådana affärer att göra?

Det har under de senaste 12–18 månaderna varit färre stora och blandade bestånd av denna typ till salu. Vi är dock övertygade om att ett antal aktörer på fastighetsmarknaden behöver genomföra försäljningar av detta slag inom den närmaste tiden. Många har sagt att de ska avyttra fastigheter utanför kärnverksamheten. Att detta nu inte skett kommer säkert att leda till ökad press och fler frågor kring varför det inte har blivit genomfört.

Hur mycket kan man tjäna på smart finansiering?

Detta är en mycket svår fråga att svara på. Vår utgångspunkt är alltid att finna en finansieringslösning som stöder vår affärsverksamhet. Det finns många variabler som det är av stor vikt att arbeta med. Pris/marginal, belåningsgrad, amorteringsstruktur, säkerhetsstruktur, kostnad för förtidslösen etc. I branschen är det ett stort fokus på marginalen. Den är givetvis viktig, men arbetar man med tydliga finansiella mål kan man rätt enkelt väga olika lösningar mot varandra.

Exempelvis är det viktigt för oss som har stor omsättning på fastigheterna att slippa ta ut pantbrev som säkerhet och att kostnaden för förtidslösen är låg. Det börjar dock bli lite vanligare på marknaden att man numera inte stirrar sig blind på marginalen utan även använder andra parametrar vid finansieringslösningar.

Kan ni fortsätta att ha hög utdelning?

Det står i vår utdelningspolicy att ambitionen är att den ska vara stabil vilket vi tror att det finns goda förutsättningar för. Vi har idag ett mycket bra fastighetsbestånd med en god intjäningsförmåga, så basen för en fortsatt stabil utdelning finns.

REKORDRESULTAT I SNÅLBLÅST

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

I själva verket är det sjätte året i rad som vi levererar ett rekordresultat; år 1997 – det första året som privatägt bolag – ägde Kungsleden fastigheter för 1,8 miljarder kronor och levererade ett driftöverskott på 100 Mkr. Sex år senare har vi en fastighetsportfölj på över 10 miljarder kronor och ett driftöverskott som överstiger 800 Mkr.

När 2002 inleddes var fokus inställt på att säkerställa våra kassaflöden i avvaktan på en förbättrad konjunktur som, enligt de flesta bedömningar, skulle komma efter halvårsskiftet. Under första halvåret var vi mycket försiktiga med förvärv, förutom våra investeringar inom affärsområdet äldreboende, och koncentrerade oss på försäljningar. Under sommaren kunde vi konstatera att vi klarat oss mycket bra – vakanserna var fortsatt låga, kassaflödet gott och vi hade sålt för nästan en halv miljard kronor med god förtjänst.

När vi sedan i juni diskuterade vår strategi för andra halvåret 2002 stod det klart att konjunkturuppgången skulle dröja och att det antagligen skulle bli ytterligare försämringar innan det vände. De slutsatser vi drog av den utdragna lågkonjunkturen var att fortsätta prioritera kassaflödet och arbeta aktivt med vår vakansutveckling. Vi fortsatte fokusera på försäljning av kommersiella fastigheter och vi intensifierade aktiviteterna kring förvärv av fastigheter inom området äldreboende. Det som glädde – och till och med förvånade oss – under hösten var att försäljningarna fortsatte att gå bra, särskilt utanför storstadsregionerna. De gick så bra att reavinstererna var högre under andra halvåret än under det första. Detta är ett påtagligt bevis för att många i en svag konjunktur uppfattar fastigheter som investeringar med förhållningsvis låg risk.

Facit för vårt intensiva arbete med beståndet under 2002 är att andelen äldreboende ökat och vårt innehav av denna typ av fastigheter har stigit från 1,2 miljarder till 2,2 miljarder kronor. Samtidigt har vi genomfört nettoförsäljningar av kommersiella fastigheter för 617 Mkr. Sett i antal transaktioner har vi sålt 67 fastigheter för 880 Mkr och köpt 42 fastigheter för 1 289 Mkr.

Netto har fastighetshandeln gett ett resultat om 136 Mkr. Syftet med vår handel har varit att säkerställa en stabilitet i resultatet – allt i enlighet med vår affärsidé. Sammantaget har förändringarna i beståndet lett till att vi bibehållit vår avkastning samtidigt som risken har minskat.

Men framgång kräver mer än att kunna gissa rätt vart marknaden är på väg. Man måste kunna göra goda affärer, såväl i det befintliga beståndet som i handeln med fastigheter. Vi på Kungsleden har under många år prioriterat att utveckla gott affärsmannaskap i hela organisationen. Under året har vi implementerat en ny vision – att genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag. Visionen understryker att vi vill att Kungsleden ska vara och uppfattas som ett kunskapsföretag i fastighetsbranschen. Samtidigt vill vi kontinuerligt ha fokus på möjliga affärer. I detta ligger att bevaka marknader, bygga nätverk med möjliga säljare och köpare – och att löpande ompröva det egna beståndet. En av mina viktigaste uppgifter är att främja entreprenörskapet i hela organisationen och även här har vi nått framgång. Vi gillar helt enkelt affärer och vi försöker hitta möjligheter att skapa värden – detta kan mätas i nettot av vår fastighetshandel och i förbättringen av beståndets kvalitet.

En annan viktig – och som jag tycker ibland förbisedd – del av framgångsrikt fastighetsägande är finansieringsdelen. Genom att bibehålla flexibilitet när det gäller belåning och panter skapas affärsmöjligheter. Genom att kunna matcha en hög och stabil direktavkastning med en relativt sett hög belåning – som ligger till grund för vårt intresse för äldreboendefastigheter – ges möjligheter till en bra avkastning på det egna kapitalet.

På flera sätt är vårt engagemang i fastigheter för äldreboende – en satsning vi kallar Hemsö – en bra sammanfattning av hela vår affärsidé och strategi; att hitta fastigheter som ger en god avkastning i förhållande till risken. Genom förvärvet av Bokbacken är vi nu den klart ledande aktören inom området i Sverige och vårt mål är att utveckla Hemsö till den naturliga partnern för kommuner och vårdoperatörer att samarbeta med när det gäller befintliga eller planerade anläggningar. Här är branschkunnskap och långsiktighet framgångsfaktorer.

Hemsös ägande i fastigheterna är långsiktigt – men hur stämmer det nu ihop med Kungsledens idé att ständigt ompröva beståndet? Svaret är enkelt: Hemsö är långsiktig ägare, men Kungsledens ägande i Hemsö är inte "heligt". Vi expanderar gärna verksamheten med andra kapitalägare och kan även överväga att vid lämpligt tillfälle avyttra Hemsö.

Sammanfattningsvis går vi ur 2002 med ett väldiversifierat och stabilt bestånd – både geografiskt och kategorimässigt. Det är vår uppfattning att den svenska fastighetsmarknaden, möjligen med undantag för Stockholm, fortfarande fungerar relativt väl. Marknaden utanför Stockholmsregionen visar

också en fortsatt stabilitet och det gör även vårt ägande av fastigheter för äldreboende med hög avkastning, långa kontrakt och stabila hyresgäster. Vi visar en hög grad av stabilitet i "snålblåsten".

Inför planeringen av 2003 råder det minst lika stor osäkerhet som inför 2002, varför prioritet i förändringen av vårt fastighetsbestånd fortsatt är försäljning av kommersiella fastigheter och köp av äldreboende. Sjunker priset på kommersiella fastigheter, så att avkastningen stiger, kommer även förvärv att ske, men med stor försiktighet. Intjäningskapaciteten i fastighetsbeståndet per 31 december 2002 visar på en stark intjäning och vi hoppas att – återigen – kunna komplettera med lönsamma fastighetsaffärer.

Prognosen för 2003 är ett resultat före skatt på minst 450 Mkr, vilket med vår utdelningspolicy skulle ge en utdelning om minst 12 kronor per aktie. Vår ambition är att generera en uthållig utdelning i kronor räknat.



Jens Engwall

Verkställande direktör



Aktiekursen steg med 23,9 procent under 2002 och aktien gav en totalavkastning om 32,9 procent. SIX Return Index gav under samma period en totalavkastning om – 35,9 procent.

Börsvärde och omsättning

Kungsledens aktie är noterad på Stockholmsbörsen sedan den 14 april 1999. Senaste betalkurs den 31 december 2002 var 145 kronor, vilket innebär ett börsvärde för Kungsleden på 2 750 Mkr. Totalt omsattes sammanlagt 12,3 miljoner aktier, vilket motsvarar 65 procent av det totala antalet utestående aktier. Årets lägsta kurs var 109 kronor och den högsta kursen 150 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2001, som var 117 kronor, steg aktiekursen med 23,9 procent. Lämnad utdelning uppgick till 10,50 kronor vilket gav en totalavkastning på 32,9 procent. Under 2002 steg Carnegie Real Estate Index, CREX, med 4,3 procent och Stockholm All-Share Index, SAX, sjönk med 37 procent.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 47 396 550 kronor fördelat på 18 958 620 aktier om ett nominellt belopp på 2,50 kronor per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Aktieägare

Antalet aktieägare per den 31 december 2002 uppgick till cirka 13 500, vilket är en ökning med 32 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år. Vid noteringen uppgick antalet

aktieägare till cirka 1 700. De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 14,7 procent av kapital och röster. Andelen privatpersoner var cirka 60 procent och utländska ägare svarade för 13,4 procent.

Utdelningspolicy

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

För verksamhetsåret 2002 föreslår styrelsen en utdelning på 12 kronor per aktie. Detta innebär en direktavkastning om 8,3 procent i förhållande till sista betalkurs vid utgången av 2002.

Analytikerbevakning

Följande analytiker bevakar löpande Kungsledens utveckling.

Lars-Åke Bokenberger/Christian Roos,

Alfred Berg,

08-723 58 00

Tobias Kaj,

Swedbank Markets,

08-585 900 00

Thomas Ramsålv,

Crédit Agricole Indosuez Cheuvreux Nordic,

08-723 51 00

Fredrik Skoglund/Johannes Grunselius,

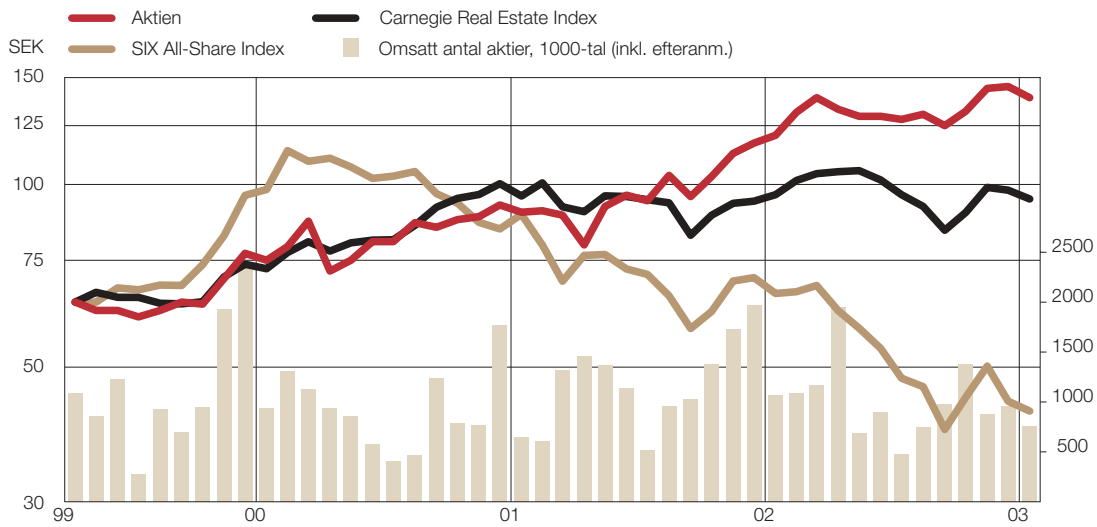
Carnegie,

08-676 88 00

Aktiekapitalets utveckling

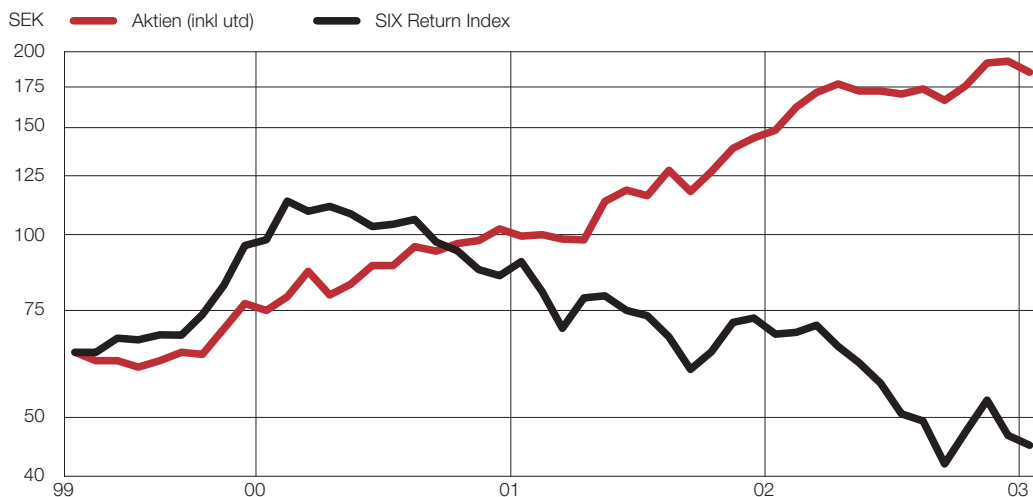
Tidpunkt	Händelse	Antal ytterligare aktier	Akkumulerat antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Akkumulerat aktiekapital	Nominellt belopp per aktie
Aug 1997	Bolaget bildas	1 000	1 000	100 000	100 000	100
Nov 1997	Split 20:1	19 000	20 000	–	100 000	5
Nov 1997	Nyemission	230 000	250 000	1 150 000	1 250 000	5
Nov 1997	Utgivande av skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning	–	–	–	–	–
Dec 1997	Nyemission	3 750 000	4 000 000	18 750 000	20 000 000	5
Juli 1998	Nyemission	2 400 000	6 400 000	12 000 000	32 000 000	5
Juli 1998	Utgivande av konvertibla förlagsbevis	–	–	–	–	2,50
Mars 1999	Split 2:1	6 400 000	12 800 000	–	32 000 000	2,50
Mars 1999	Konvertering av förlagsbevis	2 758 620	15 558 620	6 896 550	38 896 550	2,50
April 1999	Nyemission	3 000 000	18 558 620	7 500 000	46 396 550	2,50
Dec 2000	Nyemission	400 000	18 958 620	1 000 000	47 396 550	2,50

Aktien



(c) SIX

Totalavkastning



(c) SIX

Aktieägare per den 31 december 2002

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
Olle Florén med bolag	455 580	2,4
Crafoordska stiftelsen	442 000	2,3
Ledning och styrelse	375 000	2,0
Svenska Röda Korset	300 000	1,6
Agria	260 000	1,4
Östersjöstiftelsen	260 000	1,4
SHB/SPP fonder	240 000	1,3
Robur svenska småbolagsfonden	201 800	1,1
Odey fonder (GB)	142 500	0,7
Elin Fastighets HB	115 200	0,5
Summa 10 största aktieägare	2 792 080	14,7
Utländska aktieägare, övriga	2 397 462	12,6
Övriga aktieägare	13 769 078	72,7
Totalt	18 958 620	100,0



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

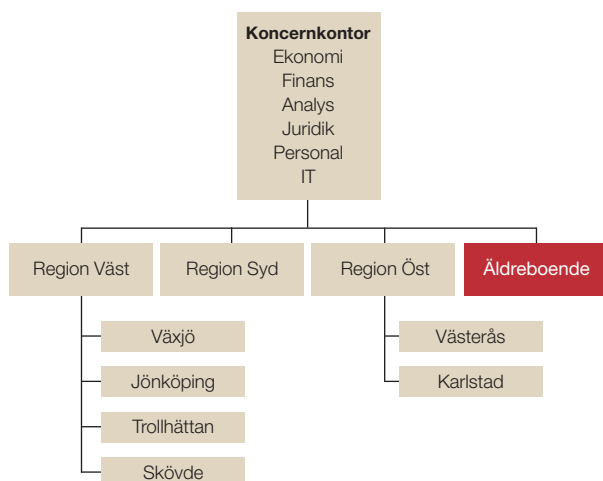
ORGANISATION

Organisationen består av tre regioner med ansvar för var sitt geografiskt indelat fastighetsbestånd. År 2001 tillkom det kategoriinriktade affärsområdet äldreboende. Centralt sköts frågor inom ekonomi, finans, analys, juridik, personal och IT. Respektive region ansvarar för förvaltning, uthyrning och försäljning av fastigheter.

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

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

Organisationsschema – operativ struktur



Ny modell för verksamhetsstyrning

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

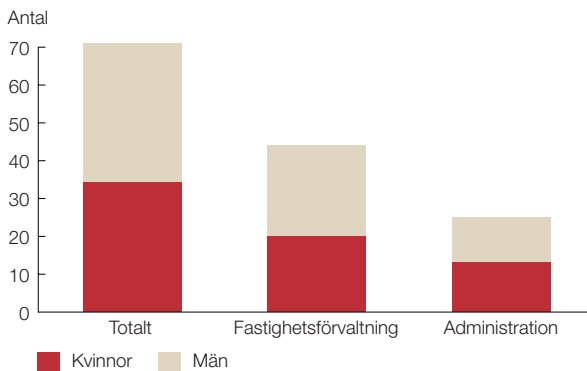
MEDARBETARE

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

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

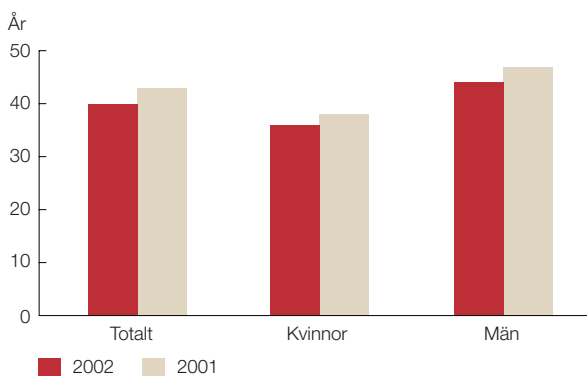
Vid utgången av 2002 hade Kungsleden 81 (83) årsanställda varav 71 (65) tjänstemän. Utöver tjänstemännen fanns vid årsskiftet 10 (18) anställda fastighetsskötare. Kungsleden köper i görligaste mån externa fastighetsskötartjänster, vilket ofta sker lokalt. Diagrammet nedan visar fördelningen av tjänstemän mellan fastighetsförvaltningen och administrationen samt fördelningen mellan män och kvinnor. Antalet personer i fastighetsförvaltningen har ökat till 45 (42) och antalet personer i administrationen har ökat till 26 (23). Inom administrationen är andelen kvinnor något högre än andelen män och det omvända gäller inom fastighetsförvaltningen. Sammantaget uppgick andelen kvinnor vid årsskiftet till 48 (47) procent.

Befattningar – tjänstemän

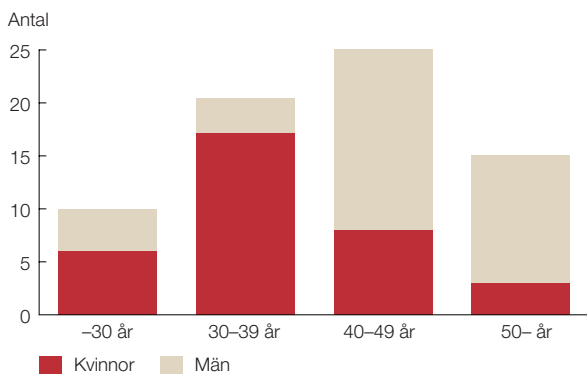


Jämfört med föregående år har det skett en föryngring av personalstyrkan. Medelåldern bland tjänstemännen har sjunkit till 40 (43) år och är lägre bland kvinnor än bland män. En analys av åldersfördelningen visar att kvinnorna utgör en klar majoritet bland tjänstemän yngre än 40 år, medan männen följaktligen utgör största andelen bland anställda äldre än 40 år. Av samtliga tjänstemän är 56 (57) procent 40 år eller äldre.

Medelålder – tjänstemän

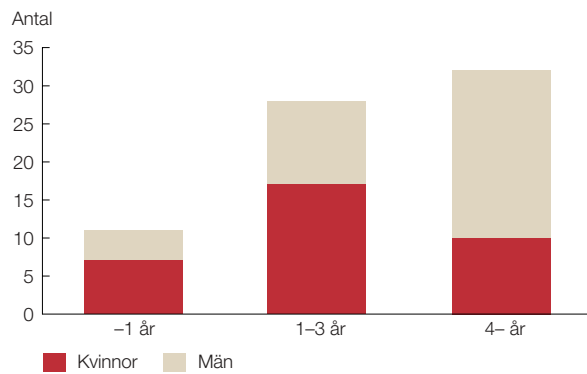


Åldersfördelning – tjänstemän



Sammantaget visar åldersstatistiken att bolaget har en god blandning av yngre och äldre förmågor. Diagrammet nedan visar anställningstiden för tjänstemännen. Av tjänstemännen har 32 (22) medarbetare arbetat 4 år eller längre i bolaget, 28 (29) mellan 1-3 år och resterande 11 (14) kortare period än ett år.

Anställningstid – tjänstemän

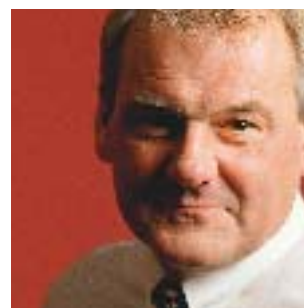




Jens Engwall



Johan Risberg



Benny Ivarsson



Eskil Lindnér



Lars Thagesson

LEDNING

Jens Engwall. Född 1956.

Verkställande direktör. Anställd i Kungsleden sedan 1993.

Innehav i Kungsleden: 150 000 aktier.

Johan Risberg. Född 1961.

Vice VD, ekonomi- och finansdirektör. Anställd i Kungsleden sedan 1996.

Innehav i Kungsleden: 100 000 aktier.

Benny Ivarsson. Född 1955.

Regionchef Väst. Anställd i Kungsleden sedan 1999.

Innehav i Kungsleden: 5 400 aktier.

Eskil Lindnér. Född 1959.

Regionchef Syd. Anställd i Kungsleden sedan 1999.

Innehav i Kungsleden: 5 400 aktier.

Lars Thagesson. Född 1959.

Regionchef Öst. Anställd i Kungsleden sedan 1993.

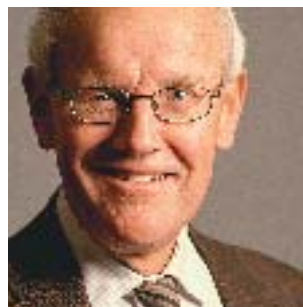
Innehav i Kungsleden: 60 000 aktier.



Bengt Kjell



Jockum Beck-Friis



Mats Israelsson



Jonas Nyrén



Ole Oftedal



Jens Engwall

STYRELSE OCH REVISORER

Bengt Kjell. Född 1954.

Ordförande. Senior Vice President AB Industrivärden. Ledamot sedan 1996. Övriga styrelseuppdrag: Hoist International AB, Pandox AB och Pukslagaren AB (HD/NSD). Innehav i Kungsliden: 11 000 aktier.

Jockum Beck-Friis. Född 1950.

Egen konsultverksamhet. Ledamot sedan 1998. Övriga styrelseuppdrag: Ryda Bruk AB, Hargs Bruk AB, S.P.A. Skäggetorp AB och Morgongåva Företagspark AB. Innehav i Kungsliden: 0 aktier.

Mats Israelsson. Född 1940.

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

Jonas Nyrén. Född 1951.

Vice VD och finansdirektör i Bonnier AB. Ledamot sedan 2001. Övriga styrelseuppdrag: TV4 AB, Frango AB, SkandiaBanken AB, Alma Media OY, Dagens Industri AB, m.fl. Innehav i Kungsliden: 3 000 aktier.

Ole Oftedal. Född 1954.

Industrial Partner i Permira. Ledamot sedan 2001. Övriga styrelseuppdrag: Connecta AB, Klövern AB, Corus Technologies AB, CGEA Transport AB, Stockholms Handelskammare, Salus Ansvar AB och Stream VPN Ltd. Innehav i Kungsliden: 1 600 aktier.

Jens Engwall. Född 1956.

Verkställande direktör. Anställd i Kungsliden sedan 1993. Övriga styrelseuppdrag: Fastighetspartner NF AB. Innehav i Kungsliden: 150 000 aktier.

Revisorer

Ordinarie

Thomas Thiel. Född 1947.

Auktoriserad revisor, KPMG.

Suppleant

Björn Flink. Född 1959.

Auktoriserad revisor, KPMG.

Kungsledens verksamhet och organisation har målet att förbättra relationen mellan avkastning och risk i fastighetsbeståndet – med andra ord att förbättra portföljens riskjusterade avkastning.

För att identifiera de åtgärder som skulle kunna förbättra portföljens riskjusterade avkastning används modellen för verksamhetsstyrning. De identifierade förbättringsmöjligheterna genomförs med hjälp av fastighetshandel och fastighetsförvaltning. Tillsammans utgör dessa komponenter kärnan i Kungsledens verksamhet. Illustrationen nedan beskriver hur Kungsleden arbetar och organiserar verksamheten för att realisera affärsidén.



Teoretisk förankring

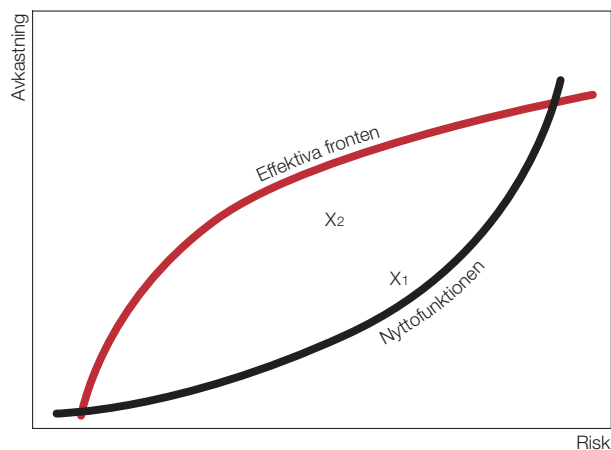
En viktig utgångspunkt för Kungsledens verksamhetsstyrning är den så kallade portföljteorin. Denna sägs visa att det finns ett förhållande mellan avkastning och risk så att det endast är möjligt att byta avkastning mot risk eller omvänt.

Kungsledens inställning är att detta inte är helt riktigt när det gäller fastighetsmarknaden, eftersom den i åtminstone två avseenden inte är jämförbar med finansiella marknader. Fastighetsmarknaden har till att börja med en relativt låg transparens, vilket medför att aktörerna saknar fullständig information om avkastning och risk. Fastigheter är inte heller fullständigt jämförbara objekt, det vill säga de är ej standardiserade, varför jämförelser av avkastning och risk försvåras. Detta leder till att Kungsledens portfölj sannolikt befinner sig under den så kallade effektiva fronten, utmed vilken det endast är möjligt att byta avkastning mot risk.

I diagrammet nedan visas ett hypotetiskt exempel på att det är möjligt att i en sådan portfölj samtidigt erhålla både högre avkastning och lägre risk (från X_1 till X_2). Genom att introducera en annan funktion i diagrammet som brukar kallas nyttofunktionen blir det möjligt att se vilka förändringar av portföljen som upplevs som positiva. Alla förändringar av portföljen in i området mellan kurvorna ger en bättre relation mellan avkastning och risk för Kungsleden.

Slutsatsen är att det ständigt finns utrymme att effektivisera genom ett systematiskt och metodiskt arbete med portföljens sammansättning och varje fastighets avkastning och risk.

Portföljteori



Riskjusterad avkastning

Begreppet riskjusterad avkastning innebär att Kungsleden har en sammansatt syn på avkastning. Avkastningen kan alltså inte bedömas utan hänsyn till risknivån. Detta är en viktig distinktion för Kungsleden, vars affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning.

Modell för verksamhetsstyrning

Under 2002 har en ny modell för verksamhetsstyrning införts. Den förser organisationen med beslutsunderlag för ett ställningstagande avseende varje enskild fastighet. Modellen jämför, utifrån marknadsvärden, fastigheternas direktavkastning med deras kapitalkostnad. Detta ger bästa möjliga uppskattning av portföljens och varje fastighets riskjusterade avkastning. Fastigheterna jämförs med varandra och det blir tydligt hur portföljens riskjusterade avkastning kan förbättras genom förändrad sammansättning och förvaltningsåtgärder. Modellen kan även användas för att utvärdera den riskjusterade avkastningen för fastigheter som övervägs för förvärv samt för hur ett förvärv skulle påverka portföljen.



Fastighetshandel och fastighetsförvaltning

Fastighetshandel och fastighetsförvaltning är de arbetssätt som används för att uppnå förbättrad riskjusterad avkastning i portföljen.

Fastighetshandeln handlar om att förädla portföljen genom att byta ut fastigheter, det vill säga allokering. Strävan är att genomföra förvärv som är bra i sig och som bidrar till att höja portföljens riskjusterade avkastning. Förvärven har oftast bestått av relativt heterogena fastighetsbestånd som prissatts därefter och homogena bestånd med en prisnivå som inneburit hög riskjusterad avkastning. Försäljningarna har normalt handlat om lågpresterande fastigheter, där avyttringen medfört en förädling av portföljen och samtidigt frigjort kapital för förvärv av fastigheter med bättre riskjusterad avkastning.

Fastighetsförvaltningens uppdrag är att påverka avkastning och risknivå i varje fastighet genom förvaltningsåtgärder. Detta görs genom att optimera varje fastighets hyresgäststruktur och driftsnetto. Arbetet handlar om att välja rätt hyresgäster, hyresnivåer och att ha rätt kostnadsbild i fastigheten.

Metoderna är båda viktiga samt kompletterande och sammantaget avgörande för Kungslidens måluppfyllelse. Fastighetshandeln har hittills haft störst betydelse för förändringen av den riskjusterade avkastningen och Kungsliden bedömer att så blir fallet även i framtiden. Fastighetsförvaltningens relativa betydelse ökar dock i takt med portföljens volymtillväxt.



Per den 31 december 2002 omfattade fastighetsbeståndet 430 (455) fastigheter med ett bokfört värde om 10 130 (9 477) Mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 838 (1 880) tkvm med ett sammanlagt hyresvärde om 1 458 (1 326) Mkr.

Fastighetshandel

Fastighetsbeståndets struktur och sammansättning är ett resultat av den fastighetshandel som bedrivs. Även om årets handel inte har varit lika omfattande som föregående år har dock viktiga transaktioner genomförts som bidragit till att förbättra stabiliteten i direktavkastningen.

Förvärv

Årets förvärv av 42 (98) fastigheter uppgick till 1 289 (3 877) Mkr och utgörs till största delen av fastigheter för äldreboende. Exempel på detta är förvärvet av Bokbacken. Inräknat två enheter som för närvarande är under produktion, omfattar Bokbackens bestånd 19 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 797 Mkr och med en beräknad direktavkastning om 7,8 procent. Cirka 2/3 av fastigheterna är belägna i Storstockholm och övriga fastigheter finns i Linköping, Göteborg och Malmö. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda. Hyresavtalen har i genomsnitt en kvarstående löptid om cirka 6 år. Ett annat exempel är förvärvet av 11 fastigheter från Christer Jönsson. Fastigheternas förvärvspris uppgår till 192 Mkr med en beräknad direktavkastning om 8 procent. Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 8 år och 88 procent av ytan är kontrakterad med Malmö kommun. Ytterligare förvärv av äldreboende inkluderar 6 fastigheter från Skånevärden om 55 Mkr med en beräknad direktavkastning om 8,1 procent. Hyresgäster är till 80 procent Malmö kommun.

Även andra typer av förvärv har skett. Bland dessa kan nämnas ett styckeförvärv av en industri- och lagerfastighet i Västerås. Fastigheten har hög direktavkastning med goda förutsättningar att utvecklas ännu bättre. Övriga förvärv avser fastigheter i större regionstäder med hög direktavkastning.

Försäljning

Avyttringar av prioriterade säljfastigheter har bidragit till en bättre sammansättning av fastighetsbeståndet. Det har endera varit frågan om mindre, ej prioriterade fastigheter med låg direktavkastning eller fastigheter vars marknadsvärde har ökat så att den implicita direktavkastningen kommit att understiga Kungslidens portföljkriterier för avkastning och risk. Totalt har 67 (103)

fastigheter avyttrats för 880 (1 057) Mkr. Försäljningarna har resulterat i en vinst om 136 (100) Mkr efter försäljningskostnader. Av antalet avyttrade fastigheter har 12 (32) varit belägna i kommuner med färre än 25 000 invånare.

Kategori

Den strukturella förändring som tillväxten av affärsområde äldreboende har inneburit framgår vid en översyn av fastighetsbeståndets olika kategorier. Sedan etablerandet av affärsområdet har kategoriindelningen förändrats genom att äldreboende har brutits ut ur kategorin bostäder och bildat en egen kategori. Övriga bostäder samt de mindre kategorierna hotell och mark har samlats i kategorin övrigt. Av det totala bokförda värdet svarar äldreboende nu för 21,6 procent eller 2 184 Mkr. Andelen industri- och lagerfastigheter samt affärslokaler återfinns på något lägre nivåer än förra året. Kontorsfastigheter har minskat till 51,4 (58,0) procent eller 5 212 (5 498) Mkr.

Geografi

Fastighetsbeståndets geografiska spridning har minskat. Kungsliden finns numera i 123 (129) kommuner. Fastighetsvärdet i de tio största kommunerna, mätt som andel av bokfört värde, har ökat till 57 (55) procent av det totala fastighetsvärdet. Kungslidens fastighetsbestånd är till 79 (78) procent beläget i kommuner med mer än 50 000 invånare. Av det totala bokförda värdet återfinns 93 procent i de 50 största kommunerna. Fastighetsbeståndets koncentration till storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen har ökat till 62,1 (60,3) procent.

Intjäningskapaciteten per 31 december 2002

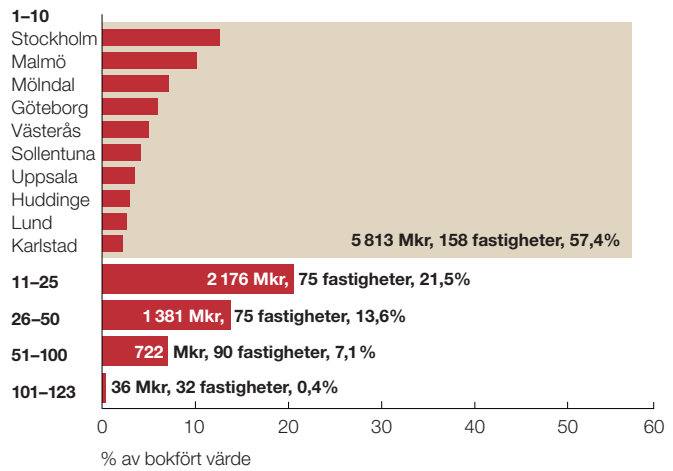
Direktavkastning uppgick den 31 december 2002 till 8,6 (8,6) procent inklusive fastighetsadministration och vakansgraden minskade till 6,4 (6,6) procent. Den oförändrade avkastningsnivån är ett resultat av den svaga utveckling vi sett i samhälls-ekonomi i allmänhet och Stockholmsområdet i synnerhet. Denna situation har i vissa fall föranlett Kungsliden att acceptera en lägre hyra till förmån för den reducerade risk som en låg vakansgrad, i kombination med förlängda kontrakt, innebär. Att direktavkastningen trots detta är oförändrad är ett styrkebesked och beror på att fastigheter belägna i övriga landet har haft en fortsatt god utveckling.

Årets arbete med portföljsammansättningen har till stor del inriktats på att höja kvaliteten i fastighetsbeståndet. Detta arbete har burit frukt och medfört att rörelse- och värderisken i fastighetsbeståndet per 31 december 2002 är betydligt lägre än vid föregående årsskifte. En viktig förklaring till detta är den ökade profileringen mot äldreboende. I affärsområde äldreboende,

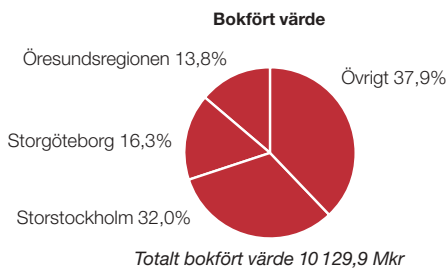
som redovisar sin första helårsperiod, har utvecklingen väl svarat upp mot förväntningarna vid förvärvet. Direktavkastningen uppgick till 8,0 procent och vakansgraden till låga 0,4 procent. Den goda avkastningsnivån i kombination med mycket låg risk innebär att affärsområde äldreboende har en hög riskjusterad avkastning.

För att – tydligare än i resultaträkningen – åskådliggöra fastighetsbeståndets intjäningsförmåga presenteras på sida 18 en tabell över intjäningskapaciteten i fastighetsbeståndet uppdelat på kategori och marknadsområde.

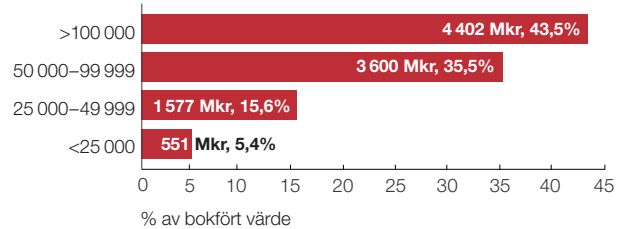
Kommuner i storeleksordning



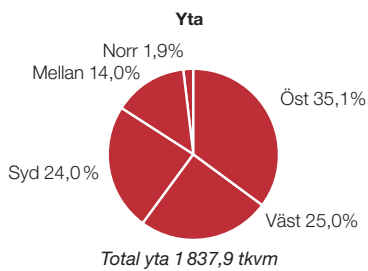
Geografisk indelning



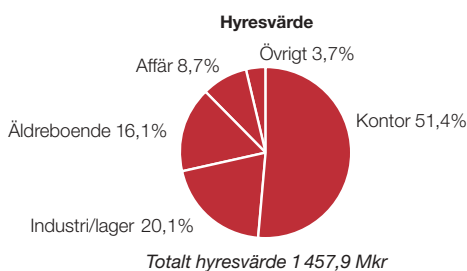
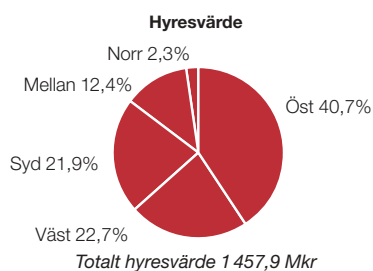
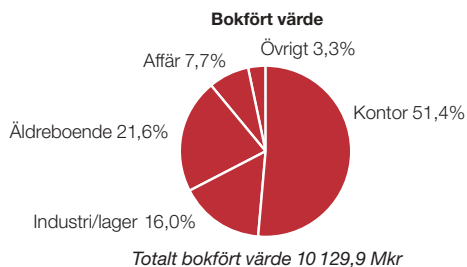
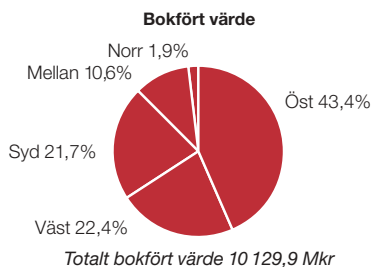
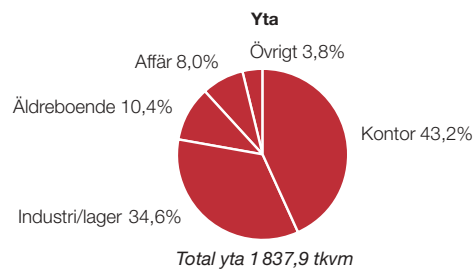
Kommunstorlek antal invånare



Var i Sverige finns Kungsleden?



Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?



Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten

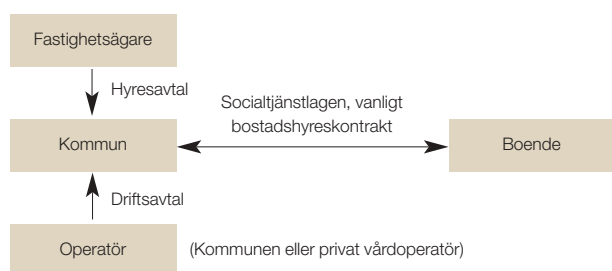
Intjäningskapaciteten i fastighetsbeståndet per 31 december 2002

Kontor	Öst	Väst	Syd	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	47	36	62	24	11	180
Uthyrningsbar yta, tkvm	285,1	242,4	150,8	86,0	28,9	793,1
Bokfört värde, Mkr	2 095,3	1 515,0	996,4	440,1	164,7	5 211,6
Hysesvärde, Mkr	300,0	206,3	149,5	65,9	27,5	749,2
Hysesintäkter, Mkr	258,0	198,4	140,3	59,2	25,4	681,4
Driftsöverskott, Mkr	162,1	137,7	91,5	28,8	14,8	434,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,7	96,6	94,3	92,3	94,4	92,5
Direktavkastning, %	7,7	9,1	9,2	6,5	9,0	8,3
Överskottsgrad, %	62,8	69,4	65,2	48,6	58,3	63,8
Äldreboende	Öst	Väst	Syd	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	26	5	21	2	–	54
Uthyrningsbar yta, tkvm	135,6	16,4	29,8	9,9	–	191,8
Bokfört värde, Mkr	1 554,3	209,2	313,4	106,9	–	2 183,8
Hysesvärde, Mkr	169,7	20,1	32,7	11,8	–	234,3
Hysesintäkter, Mkr	169,7	20,0	32,4	11,5	–	233,5
Driftsöverskott, Mkr	127,5	14,8	23,4	8,1	–	173,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7	99,1	99,5	100,0	–	99,6
Direktavkastning, %	8,2	7,1	7,5	7,6	–	8,0
Överskottsgrad, %	75,1	74,1	72,3	71,0	–	74,4
Industri/lager	Öst	Väst	Syd	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	27	22	32	12	–	93
Uthyrningsbar yta, tkvm	186,2	129,0	210,1	110,3	–	635,6
Bokfört värde, Mkr	518,9	241,8	611,7	248,8	–	1 621,2
Hysesvärde, Mkr	85,5	51,0	94,5	62,2	–	293,2
Hysesintäkter, Mkr	79,6	42,6	83,1	57,9	–	263,2
Driftsöverskott, Mkr	55,3	30,6	49,1	39,3	–	174,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	87,4	92,0	94,0	–	92,1
Direktavkastning, %	10,7	12,7	8,0	15,8	–	10,8
Överskottsgrad, %	69,5	71,9	59,1	67,9	–	66,2
Affär	Öst	Väst	Syd	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	8	16	9	9	1	43
Uthyrningsbar yta, tkvm	35,6	46,1	30,6	33,3	2,3	147,9
Bokfört värde, Mkr	225,9	201,9	151,3	192,4	8,6	780,0
Hysesvärde, Mkr	36,3	34,6	26,4	28,4	1,5	127,3
Hysesintäkter, Mkr	32,9	31,1	24,6	23,4	1,5	113,5
Driftsöverskott, Mkr	18,8	15,1	15,3	10,8	0,9	60,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	91,2	95,1	90,9	100,0	92,8
Direktavkastning, %	8,3	7,5	10,1	5,6	11,0	7,8
Överskottsgrad, %	57,1	48,5	62,1	46,3	61,4	53,7
Övrigt	Öst	Väst	Syd	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	5	25	13	15	2	60
Uthyrningsbar yta, tkvm	3,2	24,7	19,2	17,8	4,6	69,5
Bokfört värde, Mkr	14,8	100,7	122,7	80,6	14,5	333,3
Hysesvärde, Mkr	2,2	18,7	16,0	13,2	3,8	53,8
Hysesintäkter, Mkr	1,9	17,2	15,3	11,3	3,2	48,9
Driftsöverskott, Mkr	1,0	10,3	9,1	5,6	1,3	27,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	93,2	95,3	94,2	83,5	93,3
Direktavkastning, %	6,6	10,3	7,4	6,9	8,6	8,2
Överskottsgrad, %	51,7	60,0	59,3	49,4	39,7	55,7
Totalt	Öst	Väst	Syd	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	113	104	137	62	14	430
Uthyrningsbar yta, tkvm	645,7	458,6	440,6	257,2	35,8	1 837,9
Bokfört värde, Mkr	4 409,3	2 268,5	2 195,5	1 068,8	187,8	10 129,9
Hysesvärde, Mkr	593,7	330,8	319,1	181,5	32,8	1 457,9
Hysesintäkter, Mkr	542,0	309,3	295,8	163,3	30,1	1 340,4
Driftsöverskott, Mkr	364,6	208,5	188,3	92,6	17,0	871,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,9	94,6	94,3	93,3	93,4	93,6
Direktavkastning, %	8,3	9,2	8,6	8,7	9,1	8,6
Överskottsgrad, %	67,3	67,4	63,7	56,7	56,5	65,0
Geografisk indelning	Storstockholm	Storgöteborg	Öresunds-regionen	Övrigt	Totalt	
Antal, st	81	39	67	243	430	
Uthyrningsbar yta, tkvm	444,2	277,9	260,0	855,7	1 837,9	
Bokfört värde, Mkr	3 247,6	1 650,5	1 395,1	3 836,8	10 129,9	
Hysesvärde, Mkr	424,1	223,5	187,5	622,8	1 457,9	
Hysesintäkter, Mkr	388,4	215,8	175,3	561,0	1 340,4	
Driftsöverskott, Mkr	256,9	149,0	122,0	343,2	871,1	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	96,7	95,2	92,3	93,6	
Direktavkastning, %	7,9	9,0	8,7	8,9	8,6	
Överskottsgrad, %	66,1	69,1	69,6	61,2	65,0	

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

Äldreboende är samlingsnamnet för den reform som populärt kallas "eget rum på långvården", det vill säga det boende som kommunerna enligt socialtjänstlagen ska erbjuda äldre personer med behov av stöd i så kallade särskilda boendeformer. Vården bedrivs antingen av kommunerna själva eller av privata vårdoperatörer på kommunernas uppdrag. Hemsös hyresgäster är därför i huvudsak olika kommuner, som sedan hyr ut huvuddelen av ytorna till olika vårdoperatörer och enskilda individer.

De olika parterna och deras inbördes förhållande kan i normalfallet illustreras som nedan.



Efterfrågan

Efterfrågan på äldreboende styrs av antalet äldre människor i befolkningen. Idag bor cirka 126 000 pensionärer i särskilda boendeformer. Prognoser om befolkningsutvecklingen visar att antalet äldre människor ökar kontinuerligt de närmaste 40 åren. Därmed ökar behovet av särskilt boende.

Sveriges befolkning och åldersstruktur

	Totalt	65-79 år	>80 år	Särskilt boende	Förändring
2002	8 940 000	1 064 000	471 000	126 000	
2010	9 183 000	1 234 000	489 000	135 000	+ 9 000
2020	9 505 000	1 522 000	520 000	150 000	+ 24 000
2030	9 749 000	1 523 000	752 000	196 000	+ 70 000
2040	9 842 000	1 619 000	801 000	208 000	+ 82 000

Källa: Befolkningsutveckling; SCB. Antal i Särskilt boende; andel efter ålder likt idag.

Affärsmöjligheter

Idag ägs de flesta äldreboenden av kommunen eller dess allmännyttan. Hemsös bestånd om 2,2 miljarder kronor utgör cirka 2 procent av totalmarknaden. Av de privata fastighetsägarna är Hemsö den klart största aktören.

Kommunernas önskemål att avyttra befintliga äldreboenden eller lägga nyproduktion på extern part ger möjligheter till ytterligare större förvärv i sektorn. Hemsö skall vara en naturlig part att diskutera med om kommunen önskar en privat ägare av ett äldreboende. Det finns idag ingen rikstäckande fastighetsaktör som har specialiserat sig på äldreboende varför Hemsös konkurrenter, bortsett från de kommunala bolagen, är mindre privata fastighetsägare och rentingbolag. Som specialiserad fastighetsägare kommer Hemsö även att eftersträva samarbete med de ledande vårdoperatörerna.

Kungsledens satsning på äldreboende – Hemsö

Arbetet med Kungsledens äldreboendefastigheter bedrivs i en egen organisation. Det betyder att specialistkompetens byggs upp kring förvaltning och nyutveckling av äldreboendefastigheter, vilket är viktigt för att vara en attraktiv part för hyresgästerna.

Kungsleden inledde satsningen på äldreboende i slutet av 2001 genom ett förvärv av 15 fastigheter för 1,1 miljarder kronor. Under 2002 har ytterligare 39 fastigheter förvärvats för 1,1 miljarder kronor. En del av dessa fastigheter har förvärvats i ett med Catella delägt bolag, Hemsö Äldreboende AB. Kungsleden har option att förvärva Catellas aktier till ett förutbestämt pris.

Sammantaget innebär detta att Kungsleden genom Hemsö idag äger eller är delägare i 54 fastigheter avsedda för äldreboende till ett bokfört värde om 2,2 miljarder kronor. Om även Catellas andel av fastigheterna räknas in uppgår bokfört värde till 2,4 miljarder kronor. Fastigheternas antal och värde efter ort fördelas enligt följande.

Område	Antal	Bokfört värde, Mkr
Storstockholm	18	1 108
Malmö – Lund	21	313
Uppsala	4	193
Storgöteborg	5	209
Norrköping	1	198
Västerås	2	107
Linköping	2	56
Totalt	54	2 184

Utvecklingen i Hemsö har väl svarat upp mot förväntningarna. Intjäningskapaciteten per den 31 december uppgick till 8,0 procent. Rörelserisken är mycket låg i detta segment, då hyreskontrakten är indexreglerade och har en genomsnittlig löptid om 7,8 år. Utöver detta kommer cirka 75 procent av intäkterna från kommuner. Den låga risken medför attraktiva finansieringsmöjligheter, vilket betyder att avkastningen på eget kapital väl når Kungsledens övergripande mål om 15 procent på eget kapital.

Året som gick

Förutsättningarna under 2002 för Kungsledens verksamhet var inte de bästa. Fastighetsbeståndets hyres- och vakansläge hade trots detta en gynnsam utveckling. Storstockholm upplevde en kraftfull inbromsning men var i princip den enda region där utvecklingen var negativ. Kungsleden påverkades av detta i viss utsträckning.

Utfallet för 2002 förbättrades väsentligt jämfört med föregående år. Förklaringen finns framförallt i driftsöverskottet som ökade med 28 procent till 818 (638) Mkr. Även fastighetshandeln uppvisade ett 36 procent bättre resultat med en uppgång till 136 Mkr (100). I övrigt var allt i princip oförändrat utom de finansiella kostnaderna som ökade med 53 procent till 423 (276) Mkr.

Intjäningskapacitet

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 fastighetskategorier, geografiska marknader och hyresgäster samt en spridning av hyreskontrakten över tiden. Härmed minskar påverkan från såväl generella som specifika händelser. Rörelserisken reduceras även genom att fastighetsutvecklingsprojekt undviks då osäkerheten i kassaflödena oftast är betydande. Fastighetshandeln kan enligt Kungsledens erfarenhet vara framgångsrik oavsett konjunkturläget.

Fastighetsbeståndet förändras kontinuerligt i så stor utsträckning att Kungsledens intjäningsförmåga vid en given tidpunkt ej återspeglas på bästa sätt av resultaträkningen. Intjäningskapaciteten visar i stället hur resultaträkningen skulle sett ut om de fastigheter som ägdes per den 31 december 2002 ägts under hela 2002. Syftet är att påvisa effekterna av förändringarna i fastighetsbeståndet och samtidigt att ge bästa möjliga upplysning om Kungsledens nuvarande intjäningsförmåga.

Intjäningskapacitet

Mkr	2002-12-31	Kr/kvm	2001-12-31	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 340	729	1 280	681
Drifts- och underhållskostnader	-351	-191	-350	-186
Fastighetsskatt	-44	-24	-50	-27
Tomträttsavgäld	-13	-7	-12	-6
Fastighetsadministration	-61	-33	-55	-30
Driftsöverskott	871	474	813	432
Bokfört värde	10 130		9 477	
Direktavkastning, %	8,6		8,6	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6		93,4	
Överskottsgrad, %	65,0		63,5	
Yta, kvm	1 838		1 880	

Den största förändringen under 2002 är att andelen äldreboende ökat från 12 till 22 procent dvs till 2 184 av 10 130 Mkr. Detta förklarar merparten av förändringen i driftsöverskottet och nyckeltalen. Direktavkastningen har trots en högre andel äldreboende legat still på 8,6 procent, vilket är mycket bra mot bakgrund av att risknivån i äldreboende är väsentligt lägre än i kommersiella fastigheter.

Situationen i fastighetsbeståndet per den 31 december 2002 talar för att direktavkastningen även fortsättningsvis överstiger Kungsledens mål om 8,5 procent. Fastighetsbeståndet kommer dock att fortsätta förändras genom fastighetshandeln.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 729 kronor per kvadratmeter. Hyresvärdet var 793 kronor per kvadratmeter och mätt som andel av hyresvärdet uppgick vakanser till 6,4 procent, medan rabatter samt hyresförluster uppgick till 1,3 respektive 0,6 procent. Detta visar på en robust situation i fastighetsbeståndet per den 31 december 2002.

Tabellen nedan visar fördelningen av hyreskontrakten på kommersiella, äldreboende, bostäder och övriga kontrakt samt kontraktsvärde för kommersiellt och äldreboende.

Kontraktsvärde, tkr	Totalt värde		Antal kontrakt	
	Mkr	%	Mkr	%
Kommersiella				
0-499	251,5	23	1 744	80
500-999	149,9	14	216	10
1 000-4 999	415,2	39	198	9
5 000-9 999	88,8	8	13	1
> 10 000	167,9	16	9	0
Summa kommersiella	1 073,3	100	2 180	100
Äldreboende				
0-499	29,8	13	388	87
500-999	6,7	3	10	2
1 000-4 999	107,2	44	38	8
> 5 000	90,6	40	13	3
Summa äldreboende	234,3	100	449	100
Bostäder	45,6	3	843	17
Övrigt	11,8	1	1 517	30
Totalt	1 365,0	100	4 989	100

LM Ericsson och FöreningsSparbanken som är de största hyresgästerna står för 8 (9) respektive 7 (7) procent av kontraktsvärdet fördelat på 19 (26) respektive 80 (114) kontrakt. De 15 största hyresgästerna står för 33 procent av kontraktsvärdet. Antalet kontrakt för de 15 största hyresgästerna uppgick till 175. I övrigt är beroendet av enskilda hyresgäster litet.

I nedanstående tabell anges fördelningen av kontraktens löptid.

Löptid	Värde, Mkr	Andel, %
2003	282,0	20,7
2004	247,0	18,1
2005	216,0	15,8
2006	217,1	15,9
2007	108,0	7,9
2008	56,1	4,1
2009	43,4	3,2
2010	65,9	4,8
2011	39,6	2,9
> 2012	89,9	6,6
Totalt	1 365,0	100,0

Fastighetskostnader

Kungsleden fastighetsbestånd är stort och förvaltningsfrågor har successivt fått större betydelse. Organisationen har fortsatt att fokusera på att öka förvaltningseffektiviteten. I detta ingår att kontinuerligt arbeta med att reducera fastighetskostnaderna. Detta görs främst genom central upphandling av energi och genom förbättrad styrning av fastighetsskötseln.

Fastigheterna är i allmänhet väl underhållna. Efterfrågan på lokaler är i huvudsak god och andelen lediga ytor i fastighetsbeståndet är lägre än tidigare vilket talar för att den relativa kostnaden för hyresgästpassningar ej kommer att stiga.

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

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 348 (293) Mkr. Härav utgör driftskostnader 256 (197) Mkr och underhållskostnader 92 (96) Mkr. Därutöver har 83 (105) Mkr aktiverats i form av investeringar i befintliga fastigheter.

Tomträttsavtalen löper vanligtvis på 10–20 år varför omförhandlingarna bedöms få begränsad effekt på kostnaden från år till år.

Erhållna intäkter för vidaredebiterad fastighetsskatt redovisas i hyresintäkter. Dessa uppgick till 31 (33) Mkr.

Fastighetsadministrationen kostade 61 (55) Mkr, vilket motsvarar 0,6 procent av det bokförda värdet. Ökningen på 11 (6) procent är väsentligt lägre än ökningen av driftsöverskottet. Med fastighetsadministration avses kostnader för löpande fastighetsförvaltning inkluderande kostnader för hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskrav och redovisning. Avskrivningar på inventarier har fördelats på de tre administrationsbegreppen i relation till inventariernas användningsområde.

Fastighetshandel

Under året har 42 (98) fastigheter med en yta om 155 (546) tkvm förvärvats för 1 289 (3 877) Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 9,1 (7,8) procent. Samtidigt har 67 (103) fastigheter avyttrats för totalt 880 (1 057) Mkr med ett resultat på 136 (100) Mkr. Fastigheterna har avyttrats till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 6,5 (6,8)

procent. Avyttringarna har skett 103 respektive 105 Mkr över interna och externa värderingar per den 31 december 2002.

Försäljningsvärdet för 51 av fastigheterna understeg 10 Mkr. I följande tabell redovisas fördelningen mellan fastigheter som avyttrats med vinst respektive förlust.

Resultateffekt avyttrade fastigheter	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal
Positivt	783,0	163,5	39
Noll	19,6	0,0	11
Negativt	77,0	-10,8	17
Försäljningsadministration		-16,4	
Summa	879,6	136,3	67

Försäljningsadministrationen inkluderar även försäljningsomkostnader. Dessa är i huvudsak transaktionsrelaterade och består främst av mäklararvodet.

Central administration

I central administration ingår kostnader för bolagets ledning och centrala funktioner såsom ekonomi, finansiering, juridik, analys och informationsteknologi samt börsnoteringskostnader.

Värderegleringar

Årets värderegleringar uppgick netto till 48,5 Mkr. Reverseringar av tidigare års nedskrivningar uppgick till 10,1 Mkr och nedskrivningarna till 58,6 Mkr. Nedskrivningarna avsåg fastigheter där hyresgästssituationen eller andra förhållanden i den lokala marknaden medfört att utsikterna för fastigheterna försämrats.

Finansnetto

Tre förhållanden bör beaktas som har påverkat finansnettot under 2002:

Mkr	2002	2001
Redovisat finansnetto	-423	-276
Erhållen räntefrihet i samband med fastighetsförvärv	-21	-42
Kostnader i samband med träffande av låneavtal	10	7
Omförhandling av ränteswap	17	
Justerat finansnetto	-417	-311

Ökningen av justerat finansnetto beror framförallt på det större fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga räntenivån har ökat från 5,7 till 6,0 procent vilket beräknas ha inverkat med 20 Mkr. Räntebindningstiden har från årsskifte till årsskifte ökat från 2,71 till 3,14 år vilket är en anledning till den höjda räntenivån. Totalt har räntekostnaderna ökat med 131 Mkr.

Skatter

Redovisad skattekostnad var 130 (114) Mkr motsvarande 29 (30) procent. Av detta avser 0 (2) Mkr aktuell skatt. Skillnaden 130 (112) Mkr består av uppskjuten skatt och är en följd av redovisningspraxis avseende inkomstskatter. Uppskjuten skatt medför ej ett kassaflöde, vilket dock aktuell skatt gör. Kvarvarande underskott uppgår till 753 Mkr. Kungsleden bedömer att kostnaden för aktuell skatt blir låg under de närmaste två åren.

Kassaflöde

Kassaflödet från rörelsen var 455 (506) Mkr. Operativt kassaflöde uppgick till 795 (709) Mkr. Investeringsverksamhetens kassaflöde stannade på -701 (-3 037) Mkr och kassaflödet från finansieringsverksamheten på 220 (2 545) Mkr. Se även Kassaflödesanalyserna samt not 18.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar hur rörelsen påverkas av förändringar i de för verksamheten viktigaste variabelerna. Den baseras på situationen per den 31 december 2002.

	Förändring	Resultat- påverkan, Mkr
Hysesintäkter	+/- 1%	13
Ekonomisk vakans	+/- 1%-enhet	14
Fastighetskostnader	+/- 1%	3
Finansieringskostnad vid ändrad räntenivå	+/- 1%-enhet	28
Genomsnittlig finansieringskostnad	+/- 1%-enhet	74

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastighetsbeståndet hade per den 31 december 2002 ett internt bedömt verkligt värde om 11 134 (10 301) Mkr och ett externt bedömt verkligt värde om 10 938 (10 495) Mkr. Det internt bedömda verkliga värdet översteg det bokförda värdet med 1 004 (824) Mkr och det externt bedömda verkliga värdet översteg det bokförda värdet med 807 (1 019) Mkr.

De interna värderingarna har störst betydelse för Kungsleden. De är en integrerad del i Kungsledens affärsprocess. För varje fastighet finns det alltid en gällande affärsplan. Affärsplanen uppdateras minst en gång om året och innehåller intern värdering, senaste externa värdering, ett ställningstagande och en handlingsplan för vilka åtgärder som bedöms optimera utfallet av fastigheten. Till grund för ställningstagandet och det interna värdet ligger främst en nuvärdeberäkning med en prognosperiod på fem år och den externa värderingen som jämförelse.

Kungsleden gör bedömningen att omvärlden av affärsetiska skäl kräver att de interna värderingarna verifieras genom externa värderingar. Vart tredje år görs därför för ett representativt urval avseende kategori och geografi uppgående till cirka 70 procent av fastigheternas värde en fullständig extern värdering inklusive besiktning av fastigheterna. För åren däremellan görs en uppdatering av tidigare värdering det vill säga en så kallad desktopvärdering för samtliga fastigheter. För nya fastigheter samt för fastigheter där det finns särskilda skäl görs dock en fullständig

värdering. Under 2002 med värdetidpunkt 29 november 2002 har Forum Fastighetsekonomi AB genomfört en fullständig värdering av cirka 70 procent av fastighetsvärdet och en desktopvärdering av resterande fastigheter. Vissa fastigheter har även värderats av Svefa AB. För fastigheter med två värderingar har högsta värderingen valts. Under året förvärvade fastigheter har i samtliga fall genomgått en fullständig värdering.

Kungsledens verksamhet är till sin natur sådan att det är viktigt att alltid ha en bra uppfattning om vad varje fastighet är värd för Kungsleden och vad den kan säljas för. Affärsplanerna och de interna värderingarna får därmed stor betydelse. Som en del i kvalitetsarbetet görs löpande en uppföljning av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser. De under året erhållna priserna översteg föregående års interna och externa värderingar med 13 respektive 14 procent. Erfarenhetsmässigt ligger erhållna priser över både interna och externa värderingar. De interna värderingarna ligger i allmänhet närmare erhållna priser än de externa. Att interna värderingar erfarenhetsmässigt håller minst samma kvalité som externa värderingar kan förklaras av att Kungsleden löpande informeras om övriga aktörers prisuppfattningar genom att aktivt delta i fastighetsmarknaden.

Som tidigare år redovisas fastighetsbeståndet som omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Den innebär att en enskild fastighet ska tas upp till det lägsta av anskaffningsvärde eller bedömt verkligt värde. Verkligt värde är en redovisningsterm som för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde.

Fastigheternas värde i sammandrag 2002

Mkr	Kontor	Äldre- boende	Industri/ lager	Affär	Övrigt	Totalt
Bokfört värde	5 212	2 184	1 621	780	333	10 130
Internt värde	5 678	2 312	1 888	883	373	11 134
Externt värde	5 536	2 268	1 825	910	399	10 938

Mkr	Öst	Väst	Syd	Mellan	Norr	Totalt
Bokfört värde	4 409	2 268	2 196	1 069	188	10 130
Internt värde	4 816	2 553	2 367	1 181	217	11 134
Externt värde	4 726	2 374	2 403	1 212	223	10 938

FINANSIERING

Räntemarknaden 2002

Året kan översiktligt delas in i två faser, först en begynnande optimism som senare under året övergick i växande osäkerhet. Under våren bedömde marknaden att botten var nådd och att en vändning i ekonomin var nära förestående. Inflationen uppgick under de första månaderna till strax över 3 procent. Riksbanken bedömde att inflationen skulle fortsätta att ligga över inflationsmålet och höjde styrräntan med 25 punkter i mars och i april.

De svenska marknadsräntorna steg under de första fem månader på höjda inflationsförväntningar och differensen mellan

korta och långa räntor växte. Uppgången var mest påtaglig på de mellanlånga, ett till tre år, swapräntorna. En ränteswap med löptid på ett år gick mellan januari och maj upp med hundra punkter, att jämföra med en ränteswap med löptid på tio år som steg med cirka 60 punkter under samma period.

Uppfattningen om en konjunkturuppgång kom dock att revideras under sommaren efter ett par uppmärksammade redovisnings-skandaler, vilka resulterade i fallande aktiepriser. Börsens utveckling och lägre förväntade företagsvinster medförde att tillväxten och inflationstrycket mattades i hela OECD-området. Utvecklingen på de finansiella marknaderna bidrog till en successiv förskjutning av återhämtningen och dämpade konsumtion och investeringar, såväl i Sverige som i omvärlden.

Liksom 2001 har rörelserna på räntemarknaden varit stora. Skillnaden mellan högsta och lägsta nivå för långa och medellånga räntor var cirka 120 punkter och tremånadersräntan rörde sig cirka 40 punkter. Riksbanken valde att avsluta året med två räntesänkningar, 25 punkter vardera i november och december. Det försämrade börsklimatet och ökande osäkerheten fick swapräntorna att avsluta året på historiskt sett låga nivåer, de lägsta sedan våren 1999.

Finanspolicy

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

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

Lånefinansiering

Kungslidens låneportfölj har under år 2002 ökat i volym från 5 966 Mkr till 7 436 Mkr. Volymökningen har främst skett genom nya finansieringsavtal med tyska banker, och är till största delen hänförlig till äldreboendefastigheter.

I det syndikerade låneavtalet med en total låneram på 4 850 Mkr var vid årsskiftet 3 350 Mkr utnyttjat. Under 2002 har 2 större låneavtal om sammanlagt 1 024 Mkr ingåtts.

Kungslidens på Stockholmsbörsen noterade obligationslån löper med en volym om 500 Mkr och är utnyttjat i sin helhet. Lånet är fördelat på 200 Mkr med en löptid på tre år och 300 Mkr med en löptid på fem år. Kupongräntan är 8,75 procent på det treåriga lånet och 9,75 procent på det femåriga lånet. Det treåriga obligationslånet förfaller i juli 2003.

Likviditet

Under 2002 togs en checkräkningskredit på 150 Mkr upp. Per den 31 december 2002 uppgick den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjad checkräkningskredit, till 221 Mkr.

Räntebindningsstrategi och riskhantering

Räntebindningsstrategin justerades under 2002 för att bättre kunna utnyttja ökade möjligheter till räntebindning i intervallet 5–9 år. Strategin baseras på synsättet att Kungsliden även med relativt stor andel kort räntebindning i låneportföljen kan bibehålla en låg risknivå. Detta uppnås genom att en stor del av den återstående fasta delen av räntebindningen förlängts med realiserbara ränteswapar på långa löptider. Strategin har kompletterats med ränteswapar i intervallet 2–7 år, och med finansiering med lång räntebindning avseende äldreboende. Kungsliden fortsätter att följa finansmarknaden och har hög beredskap för att ytterligare begränsa ränterisken. Räntebindningsstrategin är föremål för löpande utvärdering och är också intimt sammankopplad med kapitalstrukturen. En ökad belåningsgrad kan leda till en justering av andelen rörlig ränta i finansportföljen. Vid slutet av 2002 var den genomsnittliga räntebindningstiden 3,14 år (2,71).

Finansiell struktur

Per den 31 december 2002 uppgick Kungslidens totala tillgångar till 10 412 Mkr, varav 10 130 Mkr utgjordes av fastigheter. Av tabellerna nedan framgår Kungslidens finansiering vid årsskiftet.

Räntebindningstid per den 31 december 2002

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2003	3 594	48,3	5,59
2004	200	2,7	5,26
2005	350	4,7	7,45
2006	450	6,1	5,96
2007	475	6,4	6,56
2008	465	6,2	6,16
2009	327	4,4	6,51
2010	1 275	17,1	6,70
2011	300	4,1	6,60
Totalt	7 436	100,0	6,06

Låneförfallostruktur per den 31 december 2002

Förfall	Totalt, Mkr	Andel, %
2003	740	8,3
2005	5 150	57,6
2008	1 124	12,6
2009	891	10,0
2010	1 031	11,5
Totalt	8 936	100,0

PROGNOS 2003

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	1998	1999	2000	2001	2002	Intjäningskapacitet
Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	458	718	785	1 039	1 291	1 340
Drifts- och underhållskostnader	-176	-237	-236	-294	-349	-351
Fastighetsskatt	-20	-32	-31	-45	-49	-44
Tomträttsavgäld	-5	-6	-8	-10	-13	-13
Fastighetsadministration	-31	-39	-49	-52	-62	-61
Driftsöverskott	226	404	461	638	818	871
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter fastigheter	428	1 021	390	1 057	880	
Försäljningsadministration, inklusive omkostnader	-11	-19	-7	-16	-16	
Bokfört värde	-349	-875	-321	-941	-727	
Resultat fastighetshandel	68	127	62	100	137	
Bruttoresultat	294	531	523	738	955	
Centrala administrationskostnader	-21	-26	-21	-30	-32	
Värdereglering fastigheter	-22	-39	-47	-51	-48	
Rörelseresultat	251	466	455	657	875	
Räntebidrag	4	6	2	1	0	
Finansiella intäkter	10	9	83	19	4	
Finansiella kostnader	-117	-189	-223	-297	-427	
Resultat efter finansiella poster	148	292	316	380	452	
Skattekostnader	-39	-87	-88	-114	-130	
Årets resultat	109	205	228	266	322	

Balansräkningar i sammandrag

Mkr	1998	1999	2000	2001	2002
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	320	281	176	56	15
Omsättningsfastigheter	4 367	5 272	6 487	9 477	10 130
Övriga omsättningstillgångar	161	115	154	260	140
Likvida medel	101	70	140	154	127
Summa tillgångar	4 949	5 738	6 957	9 947	10 412
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 370	1 983	2 092	2 188	2 310
Räntebärande skulder	3 171	3 519	4 115	5 966	7 461
Icke räntebärande skulder	408	236	750	1 793	641
Summa eget kapital och skulder	4 949	5 738	6 957	9 947	10 412



Nyckeltal

Fastighetsrelaterade

<i>Intjäningskapacitet</i>	1998	1999	2000	2001	2002
Direktavkastning, %	7,9	8,3	8,3	8,6	8,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,0	90,0	91,0	93,4	93,6
Överskottsgrad, %	–	–	–	63,5	65,0
<i>Utfall</i>					
Direktavkastning, %	7,3	8,4	7,8	8,0	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	–	90,2	90,6	92,2	93,1
Överskottsgrad, %	49,3	56,2	58,6	61,5	63,4

Finansiella

Avkastning på totalt kapital, %	7,0	8,9	8,5	8,0	8,6
Avkastning på eget kapital, %	8,8	12,2	11,2	12,4	14,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	3,3	2,4	2,1
Sollditet, %	31,7	34,6	30,1	22,0	22,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	1,8	2,0	2,7	3,2
Belåningsgrad, %	72,6	66,7	63,4	63,0	73,7

Data per aktie

Börskurs, kr	–	77	92	117	145
Betavärde	–	–	0,05	0,04	0,43
Utdelning, kr ¹	5,00	8,00	9,00	10,50	12,00
Totalavkastning, %	–	24,2	29,9	37,0	32,9
Direktavkastning, %	–	7,6	10,4	9,8	9,0
P/E-tal, ggr	–	6,4	6,6	6,9	8,5
P/CE-tal, ggr	–	3,1	2,9	3,4	4,9
Driftsöverskott, kr	17,70	21,70	24,30	33,70	43,20
Resultat, kr	8,50	11,00	12,00	14,00	17,00
Kassaflöde från rörelsen, kr	–	21,20	26,80	26,70	24,00
Eget kapital, kr	79,00	91,90	102,30	115,40	121,90
Fastigheternas bokförda värde, kr	337,80	281,80	342,20	499,90	534,30
Antal aktier vid årets slut	12 800 000	18 558 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier under året	10 400 000	16 920 000	18 596 000	18 958 620	18 958 620

¹ För 2002 avses styrelsens förslag till vinstdisposition.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Sammanfattande kommentar

Trots att förutsättningarna för goda fastighetsaffärer inte varit de bästa under året har vi lyckats öka resultat före skatt med 19 procent. För första gången har bolagets affärsidé testats i ett ansträngt ekonomiskt klimat. Fastighetshandeln är en central och bärande komponent i Kungsledens affärsmodell. Trots ekonomins låga aktivitetsnivå har årets fastighetsaffärer levererat ett starkt resultat. Årets fastighetshandel har bidragit till att förbättra den riskjusterade avkastningen i fastighetsbeståndet ytterligare. Detta uppnåddes främst genom att den ökande andelen äldreboende reducerade portföljens risknivå samtidigt som direktavkastningen kunde upprätthållas på 8,6 procent. Sammantaget innebär detta att affärsmodellen har klarat testet mycket bra, vilket bekräftar vår uppfattning att det är möjligt att göra bra affärer även i dåliga tider.

Den andra komponenten i affärsmodellen, fastighetsförvaltningen, har även den haft en gynnsam utveckling. Driftsöverskottet ökade med 28 (38) procent. Hyresintäkterna steg med 24 procent. På kostnadssidan är utsikterna goda för fortsatt låga fastighetskostnader och effektiviteten inom fastighetsadministrationen fortsätter att öka på grund av stordriftsfördelar.

2002 var alltså ännu ett framgångsrikt år för Kungsleden. Även framtiden möts med tillförsikt. Prognosen för verksamhetsåret är ett resultat före skatt om minst 450 Mkr.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Förvärvet av Bokbacken Fastigheter AB under december innebär att Kungsleden är ensam om att vara en kraftfull aktör på marknaden för äldreboende i Sverige. Detta marknadssegment antas få en mycket stark tillväxt under de kommande 30 åren, inte minst med tanke på den efterfrågan som uppkommer till följd av en allt äldre befolkning.



Resultatöversikt

Resultat, Mkr

	2002	2001
<i>Fastighetsförvaltning</i>		
Hyresintäkter	1 291	1 039
Drifts- och underhållskostnader	-349	-294
Fastighets-skatt	-49	-45
Tomträttsavgäld	-13	-10
Fastighetsadministration	-62	-52
Driftsöverskott	818	638
<i>Fastighetshandel</i>		
Försäljningsintäkter fastigheter	880	1 057
Försäljningsadministration, inkl omkostnader	-16	-16
Bokfört värde	-727	-941
Resultat fastighetshandel	137	100
Bruttoresultat	955	738
Centrala administrationskostnader	-32	-30
Värderegleringar fastigheter	-48	-51
Rörelseresultat	875	657
Räntebidrag	0	1
Finansiella intäkter	4	19
Finansiella kostnader	-427	-297
Resultat efter finansiella poster	452	380
Skattekostnader	-130	-114
Årets resultat	322	266
Kassaflöde, Mkr	2002	2001
Rörelsen	455	506
Investeringsverksamheten	-701	-3 037
Finansieringsverksamheten	220	2 545
Årets kassaflöde	-26	14
Likviditet vid årets början	154	140
Likviditet vid årets slut	128	154

Per den 31 december 2002 uppgick soliditeten till 22,2 procent och outnyttjade kreditramar till 1 625 Mkr.

Se även ekonomisk översikt på sid 20 till 25.

Styrelsens arbete

Styrelsen i Kungsleden AB (publ) består av sex ledamöter och är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av företaget. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. I ett börsnoterat företag som Kungsleden är kompetens och erfarenhet från följande områden viktiga

- fastighetsbranschen
- finansiering
- affärsutveckling
- börsfrågor.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas bolagets externa rapportering, övergripande strategier, affärsplan, förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och incitamentsavtal.

Kungslidens styrelse har under verksamhetsåret 2002 haft sju ordinarie sammanträden. Dessutom har det förekommit extra styrelsesammanträden i samband med fastighetsförvärv och finansieringsfrågor. Totalt antal styrelsesammanträden uppgår till 13 stycken.

Vid styrelsens sammanträden närvarar även bolagets vice VD och jurist, som är styrelsens sekreterare.

Bolagets revisor rapporterar varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen.

Vid bolagsstämman tillsattes en nomineringskommitté bestående av Kungslidens styrelseordförande Bengt Kjell, samt Ramsey Brufer, Alecta, och Olle Florén. Nomineringskommittén har haft 3 sammanträden.

Vinstdisposition

Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas på sidan 34.

Förväntad framtida utveckling

Se prognos 2003 på sidan 23.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat uppgick till 297 (422) Mkr och likvida medel till 0 (0) Mkr.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Kungsliden har, genom det delägda Hemsö Äldreboende AB, förvärvat fastigheten Jakobsberg 34:6 i Järfälla. Fastigheten används för äldreboende och förhyrs av Järfälla kommun med en kontraktstid om 20 år. Fastigheten är om- och tillbyggd under 2002 och innehåller drygt 7 000 kvm moderna äldreboenden med en hyra om 11,8 Mkr inkl räntebidrag. Fastighetens förvärvspris uppgår till 130 Mkr.

Per den 13 februari 2003 har sju fastigheter avyttrats för 113 Mkr med ett resultat om 15 Mkr.



RESULTATRÄKNINGAR

Mkr		Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetsförvaltning	Not	2002	2001	2002	2001
Hysesintäkter		1 290,6	1 038,7	-	-
Drifts- och underhållskostnader		-348,5	-293,5	-	-
Fastighetsskatt		-48,6	-44,7	-	-
Tomträttsavgäld		-13,1	-10,3	-	-
Fastighetsadministration	1-3	-61,9	-51,8	-	-
Driftsöverskott fastighetsförvaltning		818,5	638,4	-	-
Fastighetshandel					
Försäljningsintäkter fastigheter		879,6	1 057,1	-	-
Försäljningsadministration inklusive omkostnader	1-3	-16,4	-16,3	-	-
Bokfört värde sålda fastigheter		-726,9	-940,6	-	-
Resultat fastighetshandel		136,3	100,2	-	-
Bruttoresultat		954,8	738,6	-	-
Centrala administrationskostnader	1-3	-31,5	-30,5	-5,7	-4,7
Värderegleringar	4	-48,5	-51,3	-	-
Rörelseresultat		874,8	656,8	-5,7	-4,7
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	-	300,0	420,0
Ränteintäkter m m		4,4	18,5	51,8	47,1
Räntebidrag		-	1,2	-	-
Räntekostnader m m		-427,3	-296,2	-50,4	-402,0
Resultat före skatt		451,9	380,3	295,7	422,2
Skatter					
	6				
Aktuell skatt		-0,2	-2,0	-	-
Uppskjuten skatt		-130,0	-112,5	1,2	-0,6
Årets resultat		321,7	265,8	296,9	421,6
Genomsnittligt antal aktier		18 958 620	18 958 620		
Resultat före skatt per aktie, kr		23,80	20,10		
Resultat efter skatt per aktie, kr		17,00	14,00		



BALANSRÄKNINGAR

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2002-12-31	2001-12-31	2002-12-31	2001-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Inventarier och installationer	7	7,7	5,8	–	–
		7,7	5,8	–	–
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	8	–	–	1 230,5	1 115,4
Andelar i joint ventures	9	–	–	25,0	–
Uppskjutna skattefordringar	10	–	38,2	90,3	74,6
Andra långfristiga fordringar		7,1	12,1	0,2	–
		7,1	50,3	1 346,0	1 190,0
Summa anläggningstillgångar		14,8	56,1	1 346,0	1 190,0
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter	11	10 129,9	9 476,9	–	–
		10 129,9	9 476,9	–	–
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		32,7	11,8	–	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	1 100,5	1 210,8
Skattefordringar		1,1	–	–	–
Övriga fordringar	12	80,5	219,2	2,5	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25,8	29,2	3,6	–
		140,1	260,2	1 106,6	1 210,8
<i>Likvida medel</i>					
Kassa och bank		127,6	153,7	–	0,3
Summa omsättningstillgångar		10 397,6	9 890,8	1 106,6	1 211,1
Summa tillgångar		10 412,4	9 946,9	2 452,6	2 401,1
Eget kapital och skulder					
Eget kapital ¹					
<i>Bundet eget kapital</i>	13				
Aktiekapital (18 958 620 aktier á nominellt 2,50 kr)		47,4	47,4	47,4	47,4
Bundna reserver / reservfond		1 086,3	1 086,1	1 086,1	1 086,1
		1 133,7	1 133,5	1 133,5	1 133,5
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver / balanserad vinst eller förlust		854,9	788,3	443,6	260,0
Årets resultat		321,7	265,8	298,5	421,6
		1 176,5	1 054,0	742,1	681,6
Summa eget kapital		2 310,2	2 187,6	1 875,6	1 815,1
Avsättningar					
Avsättningar för skatter	10	136,0	–	–	–
Övriga avsättningar		–	2,2	–	–
Summa avsättningar		136,0	2,2	–	–
Långfristiga skulder	15				
Lån	14	7 415,2	5 847,0	500,0	500,0
Summa långfristiga skulder		7 415,2	5 847,0	500,0	500,0
Kortfristiga skulder	15				
Lån		20,0	119,2	45,1	60,0
Leverantörsskulder		62,8	64,4	0,2	0,7
Skatteskulder		–	2,0	–	–
Övriga skulder		241,6	1 428,5	6,0	0,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226,6	296,0	25,7	25,1
Summa kortfristiga skulder		551,0	1 910,1	77,0	86,0
Summa eget kapital och skulder		10 412,4	9 946,9	2 452,6	2 401,1
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Ställda säkerheter	16	3 698,7	1 884,7	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	17	Inga	Inga	3 530,0	3 774,2
¹Förändring i eget kapital					
Vid årets början		2 187,6	2 092,4	1 815,1	1 647,0
Utdelning		–199,1	–170,6	–199,1	–170,6
Koncernbidrag		–	–	–37,3	–82,9
Årets resultat		321,7	265,8	296,9	421,6
Vid årets slut		2 310,2	2 187,6	1 875,6	1 815,1

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2002	2001	2002	2001
Rörelsen	18				
Rörelseresultat		874,8	656,8	-5,7	-4,7
Finansnetto		-422,9	-276,5	301,4	426,9
Värderegleringar		48,5	51,3	-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen		0,5	-1,2	-	-
		500,9	430,4	295,7	422,2
Betald skatt		-0,9	-7,1	-	-
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital		500,0	423,3	295,7	422,2
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-37,0	-52,9	-6,1	-429,3
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-8,1	135,4	6,0	51,3
Kassaflöde från rörelsen		454,9	505,8	295,6	44,2
Investeringsverksamheten					
Förvärv av omsättningsfastigheter		-1 428,4	-3 982,0	-	-
Försäljning av omsättningsfastigheter		726,9	940,6	-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar netto		-4,5	-1,4	-29,1	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar netto		5,0	5,5	-	-143,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-701,0	-3 037,3	-29,1	-143,9
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		419,0	2 715,6	-67,7	270,0
Utbetald utdelning		-199,1	-170,6	-199,1	-170,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		220,0	2 545,0	-266,8	99,4
Årets kassaflöde		-26,1	13,5	-0,3	-0,3
Likvida medel vid årets början		153,7	140,2	0,3	0,6
Likvida medel vid årets slut		127,6	153,7	0,0	0,3



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr om inte annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer samt Akutgruppsuttalanden och Näringslivets börskommittés rekommendationer. Tillämpningen av de för 2002 gällande RR 15, 16, 17, 19, 21 och 23 har inte medfört några väsentliga effekter på redovisningen.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets RR 1 och omfattar moderbolaget och de bolag, i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, innehar mer än 50 procent av andelarnas röstvärde. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden. Hälftenägda bolag har redovisats enligt klyvningsmetoden (se även not 8).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har dock upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastigheter

Koncernens fastigheter redovisas som omsättningstillgångar då avsikten med innehaven är att bedriva handel. Fastigheterna redovisas därmed enligt lägsta värdets princip. Då avvikelser konstaterats mellan bokfört värde och bedömt verkligt värde har erforderliga ned- respektive uppskrivningar av tidigare nedskrivningar gjorts. Fastigheternas bokförda värde kan därmed högst uppgå till anskaffningsvärde. Till grund för bedömningen av verkligt värde ligger interna och externa värderingar som utförts efter vedertagna värderingsprinciper.

Anläggningstillgångar

Inventarier avskrivs linjärt enligt plan på fem år. Finansiella anläggningstillgångar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Finansiella kostnader

Ränte- och andra finansiella utgifter vid ny-, till- och ombyggnad kostnadsförs löpande. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Kostnader i samband med upptagande av lån periodiseras över låneperioden.

NOT 1 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda	2002	varav män	2001	varav män
Sverige				
Koncernen	73	–%	71	66%
Moderbolaget	–	–%	–	–%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen 2002		Koncernen 2001	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse, VD och vVD (varav pensionskostn.)	6 104	2 847 (622)	4 287	2 256 (659)
Övriga anställda (varav pensionskostn.)	30 155	13 234 (3 351)	25 578	10 804 (2 266)
Summa (varav pensionskostn.)	36 259	16 081 (3 973)	29 865	13 060 (2 925)

	Moderbolaget 2002		Moderbolaget 2001	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse (varav pensionskostn.)	600	197 (–)	525	173 (–)

I koncernens joint venture finns ingen anställd personal, varför någon separat redovisning för detta bolag ej behövs.

Revisorer Ersättning till Kungslidens revisorer KPMG har utgått med 1 700 tkr för revisionsuppdrag och 500 tkr för övriga uppdrag. Därav utgör ersättning för revisionsuppdrag för moderbolaget 500 tkr och för andra uppdrag 500 tkr.

NOT 2 ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer Till styrelsen utgår arvode enligt bolagsstämans beslut. Till ledamot anställd i bolaget utgår inget arvode.

Ersättningar till VD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med andra ledande befattningshavare menas de fyra personer som utöver VD ingår i koncernledningen. För koncernledningens sammansättning, se sidan 13. Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är maximerad till 12 månadslöner. Den rörliga delen baseras på utfallet i förhållande till individuellt uppsatta mål.

Ersättningar och övriga förmåner för 2002

tkr	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande	200				200
VD	2 135	2 100	62	366	4 663
Andra ledande befattningshavare	3 161	2 645	190	692	6 688
Summa	5 496	4 745	252	1 058	11 551

Kommentarer till tabellen

- Rörlig ersättning avser till 2002 hänförlig bonus, varav 3 157 tkr belastat 2002.
- Övriga förmåner avser tjänstebil samt kostförmån.
- Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnad avser den kostnad som belastat årets resultat. Se även nedan för ytterligare information om pension.

Bonus (rörlig ersättning) För VD och vVD baserades bonus för 2002 på aktiens totalavkastning och avkastningen på eget kapital. Bonusbeloppet för 2002 motsvarade 100 procent av grundlönen.

För de tre andra ledande befattningshavarna baserades bonus för 2002 på resultatet av det egna ansvarsområdets fastighetshandel och koncernens avkastning på eget kapital. Bonusbeloppet för dessa befattningshavare för 2002 motsvarade 50 till 100 procent av grundlönen.

Pensioner Pensionsåldern för VD är 65 år. Pensionspremie baseras på den s k huvudregeln, vilken innebär att premien får uppgå till det lägsta av 35 procent av pensionsgrundande lön eller 10 basbelopp dvs 379 tkr för 2002.

Med pensionsgrundande lön menas grundlön.

Pensionsålder för andra ledande befattningshavare är 65 år. Pensionspremie får högst uppgå till premie enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD ett avgångsvederlag på 18 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster och ligger till grund för pension. Vid uppsägning från VD:s sida utgår inget avgångsvederlag.

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

Berednings- och beslutsprocess Ordföranden har lämnat förslag på frågan om VD:s, och efter förslag från VD, andra ledande befattningshavares ersättningar till styrelsen. Styrelsen har diskuterat ordförandens förslag och fattat beslut med ledning därav.

NOT 3 AVSKRIVNINGAR

Koncernen	2002	2001
Inventarier och installationer	-2 695	-1 492
	-2 695	-1 492
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsförvaltning	-1 663	-866
Försäljningsadministration	-264	-113
Centrala administrationskostnader	-768	-513
	-2 695	-1 492

NOT 4 VÄRDEREGLERINGAR

Koncernen	2002	2001
Omsättningsfastigheter	-48 527	-51 251
	-48 527	-51 251

NOT 5 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2002	2001
Utdelning	343 143	420 000
Nedskrivningar	-43 143	-
	300 000	420 000

NOT 6 SKATTER

Koncernen	2002	2001
Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Periodens skattekostnad /skatteintäkt	-7	-943
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-236	-1 032
	-243	-1 975
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-41 354	-5 797
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-88 647	-106 675
	-130 001	-112 472
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-130 244	-114 447

Moderföretaget

Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	1 197	-
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-603
Totalt redovisad skattekostnad i moderföretaget	1 197	-603

Avstämning av effektiv skatt, Koncernen

Resultat före skatt	451 938	380 282
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-126 543	-106 479
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-3 465	-6 936
Skatt hänförlig till tidigare år	-236	-1 032
Redovisad effektiv skatt	-130 244	-114 447

Avstämning av effektiv skatt, Moderföretaget

Resultat före skatt	295 722	422 151
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-82 802	-118 202
Ej skattepliktiga intäkter	83 999	117 599
Redovisad effektiv skatt	1 197	-603

NOT 7 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Koncernen	2002-12-31	2001-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 967	9 766
Nyanskaffningar	5 643	1 502
Avyttringar och utrangeringar	-1 405	-301
Omklassificeringar	1 227	-
	16 432	10 967
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 124	-3 632
Avyttringar och utrangeringar	751	-
Omklassificeringar	-1 686	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-2 695	-1 492
	-8 754	-5 124
Planenligt restvärde vid årets slut	7 678	5 843

NOT 8 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2002-12-31	2001-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 115 374	1 008 146
Inköp	158 263	3 228
Aktieägartillskott	-	104 000
Nedskrivningar	-43 143	-
Bokfört värde vid årets slut	1 230 494	1 115 374

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag/org nr/säte	Antal andelar	Andel i % ¹	Bokfört värde
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Stockholm	200	100	856 000
Hemsö Fastighets AB, 556481-1429, Stockholm	1 000	100	107 872
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Stockholm	10 000	100	144 274
Bokbacken Fastighets AB, 556340-5538, Stockholm		100	104 208
Kungsleden Öst G AB, 556598-3177, Stockholm		100	100
Kungsleden Öst C AB, 556610-9095, Stockholm		100	2 100
Kungsleden Service AB, 556610-9087, Stockholm		100	2 100
Kungsleden Öst B AB, 556610-9103, Stockholm		100	100
Kungsleden Öst E AB, 556549-9810, Stockholm		100	2 828
Vilande företag			10 912
			1 230 494

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

NOT 9 ANDELAR I JOINT VENTURES

Moderbolaget	2002-12-31	2001-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	-
Inköp	50	-
Aktieägartillskott	25 000	-
Bokfört värde vid årets slut	25 050	-

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i intresseföretag

Intresseföretag/org nr/säte	Antal andelar	Andel i %	Bokf värde hos modern
Direkt ägda			
Hemsö Äldreboende AB, 556623-1337, Stockholm	500	50,0%	25 050
			25 050

Klyvningsmetoden har valts därför att den medför att den ägda delen av bolagets resultat samt tillgångar och skulder tas in i koncernen. Därigenom uppnås en redovisning som blir jämförbar med att hälften av bolagets fastigheter i stället skulle ägts direkt.

NOT 10 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH AVSÄTTNINGAR FÖR SKATTER

Uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncern	Belopp vid årets ingång	Resultat-räkningen	Övriga förändringar	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-260 303	-41 354	-52 234	-353 891
Räntebärande skulder			7 178	7 178
Underskottsavdrag	298 466	-88 647	917	210 736
	38 163	-130 001	-44 139	-135 977

Övriga förändringar avser uppskjutna skatter till följd av förvärvet av Bokbacken Fastigheter AB.

Moderföretaget	Belopp vid årets ingång	Resultat-räkningen	Eget kapital	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	74 573	1 197	14 536	90 306
	74 573	1 197	14 536	90 306

Andelsinnehav

Uppskjutna skatter hänförliga till andelsinnehav redovisas ej. Moderbolaget har kontroll över när skattekulden realiserar, vilket inte kommer att ske inom överskådlig framtid samtidigt som erhållna utdelningar i Sverige ej är skattepliktigt intäkt.

NOT 11 OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

Koncernen	2002-12-31	2001-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 594 711	6 578 591
Nyanskaffningar och investeringar	1 428 445	3 981 585
Avyttringar	-743 659	-965 465
	10 279 497	9 594 711

Akkumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-117 810	-91 882
Avyttringar	16 766	25 323
Under året återförda nedskrivningar	10 079	3 804
Årets nedskrivningar	-58 606	-55 055
	-149 571	-117 810

Bokfört värde vid årets slut **10 129 926** **9 476 901**

Skattemässigt restvärde uppgår till **8 866 030** **8 544 471**

NOT 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen	2002-12-31	2001-12-31
Fordran likvider sålda fastigheter	-	158 225
Övriga kortfristiga fordringar	80 421	60 976
	80 421	219 201

Moderbolaget

Övriga kortfristiga fordringar	2 531	-
	2 531	-

NOT 13 EGET KAPITAL

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	47 397	1 086 119	1 054 059
Utdelning			-199 066
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		140	-140
Årets resultat			321 694
Vid årets slut	47 397	1 086 259	1 176 547

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst
Vid årets början	47 397	1 086 079	681 632
Lämnat koncernbidrag, inkl uppskjuten skatt			-37 378
Utdelning			-199 066
Årets resultat			296 919
Vid årets slut	47 397	1 086 079	742 107

NOT 14 LÅN

Koncernen	2002-12-31	2001-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 390 000	3 624 190
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 045 189	2 342 000
	7 435 189	5 966 190

NOT 15 SKULDER

Koncernen	2002-12-31	2001-12-31
Ej räntebärande	530 980	1 830 935
Räntebärande	7 435 189	5 926 190
	7 966 169	7 757 125

Moderbolaget

Ej räntebärande	32 011	66 011
Räntebärande	545 081	520 000
	577 092	586 011

NOT 16 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2002-12-31	2001-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	3 698 701	1 884 715

Kungsleden Fastighets AB med dotterbolag har gentemot Banksyndikatet för den syndikerade krediten förbundit sig att inte ta upp ytterligare lån samt att inte skapa eller ställa säkerheter ur tillgångsmassan utan bankernas medgivande. Befintliga inteckningar förvaras i egen depå hos syndikatets agentbank.

NOT 17 ANSVARSFÖRBINDELSER

Moderbolaget	2002-12-31	2001-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 530 000	3 774 190
	3 530 000	3 774 190

Moderbolaget har ingått borgensförbindelser för den syndikerade krediten samt för två andra mindre fastighetskrediter.

NOT 18 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

Koncernen	2002	2001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Ned- och avskrivningar av tillgångar	51 222	52 916
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-	-89
Övriga avsättningar	-2 240	-2 764
	48 982	50 063

Likvida medel

Delkomponenter som ingår i likvida medel:

Kassa och bank	127 607	153 743
-----------------------	----------------	----------------

Kreditfaciliteter Beviljade kreditfaciliteter uppgick till 9 086 000 tkr vilket fördelades på kreditramar för fastighetsförvärv 4 850 000 tkr, inteckningslån 3 586 000 tkr, obligationsprogram 500 000 tkr samt checkräkningskredit 150 000 tkr. Ej utnyttjad del av kreditfaciliteterna uppgick till 1 625 000 tkr.

Investeringar Investeringar i kvarvarande fastigheter uppgick till 83 285 (80 276) tkr. Nyanskaffningar av fastigheter uppgick till 1 289 423 (3 901 763) tkr.

Operativt kassaflöde

Rörelseresultat	874 800	656 729
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	48 982	50 063
Förändring i rörelsekapital	-45 140	82 580
Investeringar	-83 285	-80 276
Operativt kassaflöde	795 357	709 096

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 2 310 Mkr. Ingen avsättning till bundna reserver föreslås.

Till bolagsstämman förfogande stående vinstmedel i moderbolaget

Balanserade vinstmedel	430 652 084
Årets resultat	296 918 734
Summa	727 570 818

Styrelsen och VD föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 12,00 kr per aktie, totalt	227 503 440
Balanseras i ny räkning	500 067 378
Summa	727 570 818

Stockholm den 3 mars 2003



Bengt Kjell
Styrelsens ordförande



Jockum Beck-Friis



Mats Israelsson



Ole Oftedal



Jonas Nyrén



Jens Engwall
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 3 mars 2003.

Thomas Thiel
Auktoriserad revisor
KPMG

Till bolagsstämman i Kungsleden AB (publ)**Org nr 556545-1217**

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Kungsleden AB (publ) för år 2002. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

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

Stockholm den 3 mars 2003

Thomas Thiel

Auktoriserad revisor

KPMG



FASTIGHETSINNEHAV

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Öst														
Kontor														
Bulten 7	Danderyd	Danderyd	Rinkebyv 7	1992	1 189	434	216				1 839	1 404	1 902	25,9
Valpen 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsg 68	1929	4 386	90					4 476	2 431	2 432	0,0
Hållsta 6:13, 15, 18, 19	Eskilstuna	Eskilstuna	Hållsta	1972/1981	24 280						24 280	11 777	11 777	0,0
Viljan 2	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsg 13	1976/1995	7 865	148	456				8 469	3 564	6 044	39,8
Växlaren 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsg 17	1930	2 243	289	52	526			3 110	2 997	3 170	5,0
Köpmannen 2	Finspång	Finspång	Bergslagsv 4	1929	950		470	531			1 951	1 513	1 544	2,0
Södertull 33:1	Gävle	Gävle	S:a Kungsg 59	1940/1960	7 647	733	3 425				11 805	4 002	6 798	40,1
Norr 12:5	Gävle	Gävle	N Skepparg 11-13	1978	10 327	1 330	4 190				15 847	10 729	13 360	8,5
Rektangeln 1	Huddinge	Huddinge	Månskärsv 9	1988	8 200						8 200	7 092	10 968	34,3
Diametern 1	Huddinge	Huddinge	Diameterv 1	1978	43 410	232					43 642	38 349	41 817	7,0
Fjällräven 1	Lidingö	Lidingö	Karins Allé 3-7	1963	4 300			2 561			6 861	7 150	7 154	0,0
Mekanikern 23	Linköping	Linköping	G:a Tanneforsv 17	1926/1986	12 010	1 976					13 986	6 018	8 627	30,2
Domaren 1	Mjölby	Mjölby	Kungsv 54	1961	1 690		260	1 672			3 622	2 316	2 542	7,6
Bagaren 4	Motala	Motala	Bispmotalag 9	1972	3 195		182				3 377	3 572	4 004	6,2
Sicklaön 37:45	Nacka	Nacka	Kvarnholmsv 52	1987	1 845	807					2 652	2 413	2 413	0,0
Sicklaön 37:13	Nacka	Nacka	Finnbodav 13	1967	2 669						2 669	2 810	2 894	0,0
Sigtuna 2:169	Sigtuna	Sigtuna	Rektor Cullbergsv 8	1935	702						702		351	100,0
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Sigtuna	Väringav 11	1965/1994	1 265			90			1 355	1 313	1 313	0,0
Sigtuna 2:227	Sigtuna	Sigtuna	Skolbacken 61	2001	1 629						1 629	2 886	2 886	0,0
Fitmallen 1	Sollentuna	Rotebro	Kung Hans v 4, 12	1990	3 034	263	1 358				4 655	4 405	5 101	10,1
Centrum 13	Sollentuna	Sollentuna	Allfarv 1, 3	1986	3 610	269	755				4 634	7 778	7 848	0,0
Träkolet 16	Sollentuna	Sollentuna	Tellusv 13	1982/1988	11 637	607					12 244	12 880	15 765	16,2
Ekplantan 2	Sollentuna	Sollentuna	Djupdalsv 13-15	1988	4 388	8					4 396	4 162	4 162	0,0
Nattvakten 3	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 15-21	1990	4 440	174	430				5 044	5 530	6 545	14,0
Nattvakten 5	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 9	1988	1 352						1 352	1 857	2 069	10,2
Nattvakten 6	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 5-7	1987	2 517						2 517	2 799	3 342	11,0
Nattvakten 7	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 1, 3	1985	1 157						1 157	1 629	1 655	1,5
Nattvakten 8	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 2, 4	1986	489	468					957	810	1 047	0,3
Nattvakten 9	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 6, 8	1986	1 244						1 244	843	1 598	47,3
Nattvakten 10	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 10, 12	1998	825	801					1 626	1 820	1 819	0,0
Järva 4:12	Solna	Solna	Signalstg 9	1940/1994	2 000						2 000	3 321	3 321	0,0
Borg 6	Stockholm	Kista	Strömgög 6	1980	6 372						6 372	5 475	6 142	11,7
Albano 18	Stockholm	Stockholm	Björnäs v 12	1964	2 000						2 000	1 544	1 544	0,0
Albano 19	Stockholm	Stockholm	Björnäs v 10	1944/1981	402	662					1 064	415	616	32,6
Göta Ark 18	Stockholm	Stockholm	Medborgarpl 21-25	1984	17 991	668					18 659	37 885	46 116	11,7
Rosteriet 5	Stockholm	Stockholm	Lövholmsv 9	1956	3 225						3 225	3 783	3 996	0,5
Gunnebo 15	Stockholm	Stockholm	Salag 12, 42	1992	4 135						4 135	3 916	3 916	0,0
Stenskärvan 8	Stockholm	Vinsta	Siktg 2	1980/1987	7 946	1 746					9 692	3 972	7 500	39,9
Degeln 2	Täby	Täby	Nytorpsv 2-34	1983	12 355	601					12 956	15 697	16 108	0,5
Sävjan 56:1	Uppsala	Sävja	Västgötaresan 60	1990	3 017		159				3 176	4 630	4 640	0,0
Fjärdingen 28:4	Uppsala	Uppsala	Västra Åg 16	1914/1955	6 131	132	1 590				7 853	8 982	9 465	0,5
Årsta 78:1	Uppsala	Uppsala	Fyrislundsg 73	1982	2 922						2 922	2 076	2 457	15,5
Runö 7:84	Österåker	Åkersberga	Sågv 2	1980	3 432	395	417			102	4 346	4 539	4 936	8,9
Husby 4:25	Österåker	Åkersberga	Företagsallén	1988	1 379						1 379	1 169	1 199	0,0
Husby 4:27	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 10	1988	926	4					930	680	1 186	41,4
Husby 4:28	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 8	1988	1 385	10					1 395	704	1 352	43,6
Husby 4:32	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 14	1992	2 699						2 699	2 334	2 569	5,5
Industri/lager														
Kumla Hage 7	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyv 5			1 950					1 950	1 354	1 477	0,0
Segersby 1	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsv 10	1976		12 019					12 019	6 611	6 711	0,0
Kumla Ång 2	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsv 31	1988		1 420					1 420	804	834	0,0
Ekhagen 4	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsv 9	1989		3 428					3 428	1 435	1 517	2,2
Hantverkaren 1	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyv 4-6	1974	2 409	7 049					9 512	5 158	5 279	1,7
S:t Ilian 9:1	Enköping	Enköping	Vårfrug 2	1961	1 489		1 848				3 337	2 816	2 898	2,4
Valhalla 2:21	Eskilstuna	Eskilstuna	Fraktg 7	1970	712						712	552	552	0,0
Sörby Urjäll 36:3	Gävle	Gävle	Skolg 17	1979/1995	2 155	10 391					12 546	2 913	5 469	46,7
Hemsta 9:6	Gävle	Gävle	Ryningssg 2	1984/1997		3 500					3 500	2 800	2 800	0,0
Jordbromalm 6:60	Haninge	Haninge	Rörv 4-8	1982	1 534	4 543	470				6 547	3 538	4 291	17,4
Veddesta 2:39	Järfälla	Järfälla	Bruttov 4	1972	1 638	1 791					3 429	1 910	1 969	2,5
Jakobsberg 22:14	Järfälla	Järfälla	Brantv 2	1962/1997		18 665					18 665	1 908	1 908	0,0
Generalen 7	Linköping	Linköping	Generalsg 7	1959/1976	1 529	2 812					4 341	1 349	1 946	30,6
Rosersberg 11:37	Rosersberg	Rosersberg	Tällbacksg 23	1989/1999		11 394					11 394	9 904	9 904	0,0
Märsta 24:18	Sigtuna	Sigtuna	Turbing 2	1990	1 895						1 895	1 276	1 276	0,0
Borg 3	Stockholm	Kista	Strömgög 5	1978	1 800						1 800	1 658	1 696	0,0
Gullfoss 1	Stockholm	Kista	Viderög 4	1978		2 016					2 016	1 153	1 499	27,3
Albano SvD	Stockholm	Stockholm	Björnäs v 21	1929		612					612		0	0,0
Albano Aftonbladet	Stockholm	Stockholm	Björnäs v 33	1940		1 074					1 074	372	407	0,0
Albano Carnemyr	Stockholm	Stockholm	Björnäs v 25	1940		840					840	52	52	0,0
Albano 64	Stockholm	Stockholm	Roslagsv 54-56	1959	356	5 125	207				5 688	2 353	2 749	17,4
Kolsva 1	Stockholm	Stockholm	Fagerstag 26	1975/1986		5 590					5 590	3 364	3 778	0,0
Magasinet 1	Södertälje	Järna	Tuna Industriv 31-35	1970		21 375					21 375	6 628	6 618	0,0
Isbrytaren 1	Södertälje	Södertälje	Hansav 6-10,	1970		17 202					17 202	7 032	6 553	3,8
Kryssaren 8	Södertälje	Södertälje	Hansav 5,7	1942	1 693	26 405					28 098	7 999	8 704	1,0
Stansen 1	Täby	Täby	Maskinv 1	1979/1994	5 100						5 100	3 687	3 690	0,0
Viby 19:13	UpplandsBro	Kungsängen	Energiv 3	1981		2 080					2 080	941	941	0,0

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm						Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %	
					Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt				Total yta
Affär														
Forbonden 4	Botkyrka	Botkyrka	Fittja Centrum, Fittjav 3	1972	5 059	1 118	4 445				10 622	10 274	10 870	3,6
Vårsta 1:58	Botkyrka	Vårsta	Pingv 1	1984	801	105	934				1 840	1 892	1 960	3,5
Nollplanet 12	Eskilstuna	Kloster	Mått Johanssons 30	1990			2 038				2 038	1 170	1 170	0,0
Norr 30:4	Gävle	Gävle	Drottningg 12	1965	1 324	60	2 491				3 875	4 872	4 873	0,0
Reglaget 1	Sollentuna	Sollentuna	Bergkällav 24	1987/1990	573	2 549	180				3 302	2 982	2 982	0,0
Midas 5 Brf	Stockholm	Stockholm	Mälartorget 15	1929/1979		420	766				1 186	2 196	2 529	4,5
Fogden 6	Täby	Täby	Fogdev 4	1987	4 849	861	5 270			149	11 129	6 567	8 766	19,4
Fjärdlingen 35:1	Uppsala	Uppsala	S:t Eriks Torg 8	1929/1983	36	528	1 058				1 622	2 926	3 111	0,0
Äldreboende														
Jakobsberg 2:2719	Järfälla	Jakobsberg	Vibblabyv 97-99	2000			4 341				4 341	6 336	6 217	0,0
Sandbyhov 5,30	Norrköping	Norrköping	Hagag 72	1920-70/2000	9 629	30	2 700	15 354			27 713	27 294	27 253	0,0
Sjöstövein 1,3	Stockholm	Stockholm	Folkparks 150	1977/1997	325		7 445				7 770	9 600	9 615	0,0
Långbro Sjukhus 2	Stockholm	Stockholm	Vantörs 216	1967/2000	13 667		3 208			5	16 880	19 519	19 477	0,0
Glaven 10	Stockholm	Stockholm	Stadshags 5	•••/1996	141		3 442				3 583	6 100	6 004	0,0
Koppam 11	Stockholm	Stockholm	Erstag 32-34	1929/1995	2 844		144	298			3 286	4 592	4 584	0,0
Kulltorp 3	Stockholm	Stockholm	Tantog 21	1966/1997				5 098			5 098	9 117	9 117	0,0
Sågverket 2	Södertälje	Södertälje	Korpuddsv 9-11,13	1985/1989	8 113						8 113	8 882	8 698	0,8
Dragarbrunn 9:4	Uppsala	Uppsala	S:t Olofsg 44b	2000				4 020			4 020	5 502	5 502	0,0
Rickomberga 9:14	Uppsala	Uppsala	Geijersg 61	2001			3 200				3 200	5 243	5 243	0,0
Kvarngärdet 14:5	Uppsala	Uppsala	Torkelsg 42	2000			3 585				3 585	5 043	5 043	0,0
Övrigt														
Lagmanstinget 6	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyv 20										0	0,0
Centrum 13:1	Enköping	Enköping	Kungsg 26	1977/1995	584		557		1 910	122	3 173	1 885	2 201	7,8
Jordbromalm 4:7	Haninge	Haninge	Lillsjöv										0	0,0
Åby 1:169	Haninge	Haninge	Rörv 55										0	0,0
Sigtuna 2:164	Sigtuna	Sigtuna	Rektor Cullbergsv 9	1943/1992	249			520			769	1 331	1 369	2,8
Husby 4:23	Österåker	Åkersberga	Svinningev 15, 17									7	0	0,0
Marknadsområde Syd														
Kontor														
Löttorp 1:16	Borgholm	Löttorp	Löttorpsv 57	1957	485		275	85			845	264	410	33,6
Släggan 9 & 10	Bromölla	Bromölla	Segerv 2	1960	2 023	792					2 815	375	930	59,7
Apoteket 2	Eksjö	Eksjö	Nybrog 4	1929/1963	797		206	749			1 752	1 304	1 409	6,9
Läkaren 1	Eksjö	Marrianelund	Torget	1960	616		114				730	478	478	0,0
Klövern 1	Emmaboda	Emmaboda	Nyg 16	1990	419			354			773	653	687	2,9
Ölmevad 19:2	Gislaved	Reftele	Torget	1980	354			163			517	389	389	0,0
Hillerstorp 4:18	Gnosjö	Hillerstorp	Storg 5	1976	266						266	362	362	0,0
Danmark 29	Helsingborg	Helsingborg	Söderg 39	1972	7 925	221	1 048	1 912			11 106	11 252	11 469	1,8
Baggån 3	Helsingborg	Ödåkra	Centralg 10	1968	689					12	701	267	352	7,7
Arkitekten 3	Hultsfred	Hultsfred	Bryggerig 7	1982	290		87				377	331	331	0,0
Hägelåkra 3:48	Hultsfred	Mällila	Vetlands 2a	1967	190						190	195	195	0,0
Mörlanda 1:103	Hultsfred	Mörlanda	Stations 1	1967	230		97	258			585	351	400	9,8
Kopparslagaren 6	Hässleholm	Hässleholm	Frykholm 4	1980	2 670		465				3 135	3 235	3 238	0,1
Ädelmetallen 14	Jönköping	Jönköping	Grossistg 5	1987	654	861					1 515	709	709	0,0
Äldermannen 24	Kalmar	Kalmar	Storg 25	1970	4 300		227				4 527	4 927	4 927	0,0
Erik Dahlberg 16	Landskrona	Landskrona	Järnsv 9	1953	1 665			1 363			3 028	1 984	2 090	0,0
Vega 21	Lessebo	Hovmanstorp	Centralplan	1960	233		135				368	310	310	0,0
Företaget 8	Lund	Lund	Företags 28	1984	2 193						2 193	2 439	2 489	0,0
Jöns Petter Borg 13	Lund	Lund	Landerigr 19	1992	660	500					1 160	1 030	1 030	0,0
Verkstaden 5	Lund	Lund	Annedalsv 7-9	1973/1989	5 268	1 725					6 993	6 486	6 698	3,8
Kullen 5	Malmö	Malmö	Sturkög 5	1962/1981	4 870						4 870	6 351	6 351	0,0
Svavlet 4	Malmö	Malmö	Emilistorps 24	1975	1 203						1 203	830	830	0,0
Söderhavet 5	Malmö	Malmö	Elbeg 5	1992	1 472	20					1 492	1 809	1 808	0,0
Söderhavet 6	Malmö	Malmö	Elbeg 7	1938/1998	1 406						1 406	2 014	2 010	0,0
Brudbuketten 10	Malmö	Malmö	Russg 6	1988/1997	750						750	450	450	100,0
Nejljebuketten 6	Malmö	Malmö	Derby 4	1987	1 765						1 765	1 576	1 576	0,0
Rosenbuketten 4	Malmö	Malmö	Höjag 1	1987/1990	5 420						5 420	11 172	11 172	0,0
Brudbuketten 13	Malmö	Malmö	Derby 20	1988	1 056						1 056	1 091	1 167	0,0
Grönsakshandlaren 5	Malmö	Malmö	Jägersrov 80	1989-1991	2 871	100					2 971	2 338	2 894	16,6
Revolversvararen 12	Malmö	Malmö	Jägershillg 18	1987	9 974						9 974	9 191	10 230	9,7
Fältsippan 8	Malmö	Malmö	Regnvatteng 2	1986/2000	3 625						3 625	5 107	5 107	0,0
Pledal 27	Malmö	Malmö	Klägerups 259	1963/1978	362						362	617	617	0,0
Venus 16	Nybro	Nybro	Nya Stationsg 2-16	1929/1955	2 473		861	493			3 827	2 887	3 184	8,4
Köpmannen 3	Nybro	Nybro	Storg 2	1992	1 075		2 123				3 198	1 771	2 692	34,2
Apollo 6	Nybro	Nybro	Storg 5	1955	474		251	731			1 456	1 000	1 038	3,1
Banken 3	Nässjö	Nässjö	Nyg 3	1970	3 370		515	415			4 300	3 599	3 766	4,2
Holje 6:191	Olofström	Olofström	Bredg 20	1958	1 103		250	420			1 773	1 450	1 509	3,9
Malghult 2:305	Oskarshamn	Kristdala	Hagg 2	1967	415						415	267	267	0,0
Lejonet 15	Oskarshamn	Oskarshamn	Flanaden 8	1967	4 094	44					4 138	2 798	3 350	14,8
Lejonet 16	Oskarshamn	Oskarshamn	Flanaden 8, 12, 14	1969	1 409			1 002			2 411	2 406	2 626	8,5
Ävehult 1:195	Oskarshamn	Påskallavik	Kustv 53, 55	1963	190						190	182	182	0,0
Hoby 1:5	Ronneby	Bräkne Hoby	Härads 18	1979	390						390	303	303	0,0
Västra Hallen 1:41	Ronneby	Hallabro	Ronnebyv 41, 43	1970	210			115			325	126	178	29,4
Nils 9	Ronneby	Ronneby	Strandg 8	1990	2 873						2 873	3 069	3 340	8,1
Frans 6	Ronneby	Ronneby	Kungsg 9	1978	1 653	9	61				1 723	1 444	1 466	1,5

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %	
					Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta				
Kräftan 7	Sävsjö	Sävsjö	Storg 1	1939/1972	1 483		98	743				2 324	1 598	1 786	6,5
Vrigstad 3:12	Sävsjö	Vrigstad	Jönköpingsv 2, 4	1929/1960	1 132			485				1 617	866	900	0,7
Falken 7 & 8	Sölvesborg	Sölvesborg	Stortorget 11	1929	906			419				1 325	864	864	0,0
Örjan 19	Tingsryd	Tingsryd	Dackeg 18	1971/1989	1 780		488	986				3 254	2 885	3 018	4,3
Oden 11	Tranås	Tranås	Nyg 14	1979	2 795			318				3 113	2 137	2 742	21,9
Herkules 34	Trelleborg	Trelleborg	C B Friisg 4	1970	4 041	30		341				4 412	3 416	3 888	12,0
Lenhovda 5:27	Uppvidinge	Lenhovda	Storg 30	1973	240							240	251	251	0,0
Rådhuset 7	Uppvidinge	Åseda	Olofsg 6	1966	298							298	308	308	0,0
Gästgivaren 2	Vaggeryd	Skillingaryd	Storg 6	1953	811			251				1 062	1 083	1 083	0,0
Kärnan 4	Vaggeryd	Vaggeryd	Järnsvg 1	1974	833							833	862	862	0,0
Broby 52:2	Vetlanda	Landsbro	Sävsjöv 3, 5	1950/1966	396		105	372				873	561	529	8,2
Banken 14	Vetlanda	Vetlanda	Storg 2, 4	1929	2 272		321	1 484				4 076	2 867	2 981	3,6
Bredaryd 10:4	Värnamo	Bredaryd	Storg 14	1964	296		104	189				589	324	322	0,1
Ljungsåsa 16:7	Växjö	Lammhult	Köpmanng 5	1969	337			419				756	511	513	0,0
Elefanten 1	Växjö	Växjö	Rådjursv 2	1975	1 554	545	814					2 913	1 763	1 835	3,2
Nunnan 7	Växjö	Växjö	Bäckg 17, 19	1979	7 424	163	3 872	150				11 609	12 192	12 870	4,4
Industri/lager															
Töllstorp 1:380	Gnosjö	Gnosjö	Industrig	1968/1978		6 081						6 081		1 075	49,3
Övergången 8	Jönköping	Jönköping	Syrgasv 4	1950/1960		4 309						4 309	1 103	1 103	0,0
Överstycket 25	Jönköping	Jönköping	Masking 5	1981	466	7 375						7 841	1 387	2 025	31,1
Vågskålen 3	Jönköping	Jönköping	Huskvarnav 40	1949/1983	9 020	6 890	387					16 297	8 765	9 340	6,0
Strömma 1:1	Karlshamn	Karlshamn	Strömmav 3, 28	1929/1950	5 082	11 747						16 829	6 125	7 800	14,3
Plattan 4	Kristianstad	Kristianstad	Isolatorv 5	1991		1 328						1 328	511	511	0,0
Cementen 4	Kristianstad	Kristianstad	Industrig 11	1989/1991		900						900	373	373	0,0
Ventilen 10	Kristianstad	Kristianstad	Mossv 6	1980		900						900	456	456	0,0
Kvartsen 6	Lund	Lund	Skifferv 25	1988		4 217						4 217	3 585	3 585	0,0
Oket 1	Lund	Lund	Norra Nöbbelöv	1991	126	3 113						3 239	1 804	2 257	20,1
Bjurö 11	Malmö	Malmö	Bjurög 35	1970		5 836						5 836	1 557	1 579	0,0
Böttö 5	Malmö	Malmö	Kosterög 5	1964/1993	5 047	6 396						11 443	5 652	6 349	9,5
Holmögadd 3	Malmö	Malmö	Bjurög 26	1969		11 482						11 482	4 579	4 579	0,0
Holmögadd 4	Malmö	Malmö	Bjurög 28	1969		14 165						14 165	6 310	6 310	0,0
Kajan 37	Malmö	Malmö	Limhamnsv 106–110	1929/1990	3 154	11 538				100		14 792	6 763	6 912	2,4
Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Cypressv 12	1970		3 905						3 905	1 717	1 917	0,0
Smörbollen 52	Malmö	Malmö	Pinjeg 5	1977		2 629						2 629	1 056	1 158	3,0
Storbådan 2	Malmö	Malmö	Hemsög 22	1973	246	2 902				100		3 248	1 231	1 270	3,1
Storbådan 4	Malmö	Malmö	Hemsög 18	1973		2 590						2 590	1 209	1 209	0,0
Storbådan 5	Malmö	Malmö	Hemsög 14, 16	1973	580	12 224						12 804	5 589	5 933	4,4
Svinbådan 4	Malmö	Malmö	Brännög 9	1961	50	1 516						1 566	737	737	0,0
Svinbådan 5	Malmö	Malmö	Tärnög 3	1963		2 639						2 639	901	901	0,0
Eggegrund 7	Malmö	Malmö	Hemsög 12	1968/1970		14 679						14 679	2 846	5 294	16,8
Sidorodret 3	Malmö	Malmö	Höjdroderg 2	1976/1987		1 057						1 057	502	502	0,0
Lerkärlat 3	Malmö	Malmö	Flintyxeg 2	1984/1987		1 070						1 070	639	639	0,0
Krukskärvan 3	Malmö	Malmö	Flintyxeg 10	1979		7 585						7 585	1 824	3 359	44,9
Skjutstallslyckan 23	Malmö	Malmö	Lundav 56	1946	1 097	7 924						9 021	3 486	4 168	16,0
Haken 6	Malmö	Malmö	Vinkelg 15	1970		8 620						8 620	2 945	2 945	0,0
Cementen 4	Malmö	Malmö	Barlastg 2	1982	1 673	1 414	650					3 737	1 771	1 986	0,0
Speditionen 1	Malmö	Malmö	Lodg 19–23	1992	757	4 253						5 010	2 816	3 171	0,0
Eggegrund 6	Malmö	Malmö	Hemsög 10	1983	241	7 673						7 914	3 803	3 948	3,7
Sturup 1:160	Svedala	Svedala	Bramtorpsv 173,138,180	1972	2 365							2 365	1 097	1 097	0,0
Affär															
Ryttaren 13	Hässleholm	Hässleholm	Första Avenyn 5	1972/1995	230		3 204	1 227			30	4 691	3 815	3 899	3,2
Vakten 1	Jönköping	Jönköping	Bataljonsg 4	1996			4 964					4 964	5 739	5 777	0,7
Bjurred 14:11	Lomma	Bjurred	Vikingav 1	1971/1991	1 706		3 003				407	5 116	5 648	6 556	10,5
Lönnen 12	Nybro	Nybro	Salutorget 9	1975	690	72	5 429					6 191	3 687	4 413	9,2
Köpmannen 2	Nybro	Nybro	Jutarnas v 1	1964	300	786	1 858					2 944	1 889	1 899	0,5
Nederled 2:63	Värnamo	Kloster	Lindv 2	1934/1976			775					775	530	531	0,0
Forsheda 3:31	Värnamo	Värnamo	Brog 4	1984	205		449					654	490	491	0,0
Ljungadal 5	Växjö	Växjö	Mörners v 112	1966/1971			3 082					3 082	1 003	1 003	0,0
Ljungadahl 2	Växjö	Växjö	Ljungadalsg 6	1966/1978	432		1 750					2 182	1 841	1 875	1,8
Övrigt															
Blåsinge 5:232	Borgholm	Borgholm	Borgholm										(1)	0	0,0
Bokhandeln 2	Eksjö	Eksjö	Södra Storg 11	1929			809	683				1 492	1 052	1 135	3,0
Gårö 1:541	Gnosjö	Gnosjö												0	0,0
Ryttaren 8	Hässleholm	Hässleholm	Godtemplareg 1	1972/1995		27	3 318	4 569				7 914	6 941	7 140	3,7
Släggen 5	Jönköping	Huskvarna	Drottningg 14	1954	497		268	1 036				1 801	1 434	1 442	0,0
Flahult 2:348	Jönköping	Jönköping	Örnabergsv 13											0	0,0
Ljung 1:28 m.fl	Klippan	Klippan	Skärålid											0	0,0
Krukskärvan 6	Malmö	Malmö	Flintyxeg 6											0	0,0
Påskbuketten 7	Malmö	Malmö	Hästv 4 b											0	0,0
Malmback 2:118,115	Nässjö	Nässjö	Malmback 2:118, 115											0	0,0
Sjöafall 1:85,1:80	Nässjö	Nässjö	Cirkelv 30											0	0,0
Gyllebo 1:288	Simrishamn	Simrishamn	Liavångsv 8											0	0,0

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Väst														
Kontor														
Utby 3:61	Ale	Älvängen	Tingsv 2	1979/1993	462			288			750	696	701	0,0
Utby 1:20	Ale	Älvängen	Göteborgsv 93	1929	237			200			437	327	327	0,0
Pomona 9	Borås	Borås	Allég 46	1962	2 646			692			3 338	3 854	3 917	1,3
Klockaren 11	Falköping	Falköping	Storg 7-9	1929	2 081		247	627			2 954	2 468	2 541	2,8
Rådmannen 1,2,3	Falköping	Falköping	Landboag 1-5	1973/1986	2 276	236	2 622	973		745	6 852	4 059	4 946	17,3
Gästgivaren 8	Falköping	Falköping	S:t Olofsg 5	1929	399		504	623			1 526	821	1 062	12,1
Färgelanda Prästg 1:349	Färgelanda	Färgelanda	Centrumv 6	1977	286						286	300	300	0,0
Gårdsten 4 1:1	Göteborg	Göteborg	Ramnebacken	1935/1960	288		31				319	229	229	0,0
Angered 100:1	Göteborg	Göteborg	Rävebergsv	1982/1989	26 126						26 126	19 019	19 019	0,0
Gamlestaden 740:130	Göteborg	Göteborg	Gert Tommessonsg 1-7	1947/1985	170	2 981					3 151	2 065	2 065	0,0
Gamlestaden 2:8	Göteborg	Göteborg	Hornsg 1	1929/1966	20 882						20 882	16 221	16 221	0,0
Gamlestaden 2:5	Göteborg	Göteborg	Artillerig 17	1910-talet	23 503	699	90			108	24 400	18 208	19 608	6,9
Bagaregården 16:9	Göteborg	Göteborg	Byfogdeg 6	1949/1977	3 992						3 992	3 290	3 646	15,3
Landvetter 4:36	Härnäs	Härnäs	Brattåsv 5b-f, 7, 6, 8a-b	1978/1988	2 020	386	1 098				3 504	3 468	3 468	0,0
Kindbogården 1:111	Härnäs	Mölnlycke	Metaliv 5	1985	2 983	196					3 179	1 637	1 637	0,0
Södra Hamnen 13:3	Lysekil	Lysekil	Posviksg 5	1959/1983	1 201			658			1 859	1 633	1 731	4,1
Staren 8	Mariestad	Mariestad	Nyg 14	1957/1972	2 006			86			2 092	1 837	1 837	0,0
Hunden 3	Mariestad	Mariestad	Nya Torget 3	1988	333	167	3 139				3 639	1 895	2 501	17,9
Mekanikern 1	Mark	Kinna	Boråsv 50	1957/1975	2 150		164				2 314	2 367	2 367	0,0
Köpmannen 15,16	Mark	Kinna	Boråsv 32	1943/1968	732		324	206			1 262	1 035	996	2,8
Krokstad Sandåker 1:46	Munkedal	Hedekas	Centrum	1973	309		118	288			715	325	384	11,7
Vässje 1:108	Munkedal	Hällevadsho	Norra Bohusv 2a	1975	230		128				358	166	230	27,8
Annestorp 24:4 del av	Mölnådal	Mölnådal	Almåsängsv 5, 4, 6	1974/1991	2 506		325				2 831	1 844	1 844	0,0
Tulpanen 3	Mölnådal	Mölnådal	Bergfotsg 7,9	1960	52 717	1 716					54 433	51 448	51 804	0,5
Snödroppen 2	Mölnådal	Mölnådal	Fjölbergsg 1	1962/1967	28 797						28 797	29 207	29 207	0,0
Fältskären 2	Skövde	Skövde	Södra Trångallén 1	1990	466						466	305	306	0,0
Vidar 1	Skövde	Skövde	Kungsg 18-22	1980	8 361	110	804				9 275	7 468	7 980	6,1
Munkeröd 1:61	Stenungsund	Stenungsund	Munkeröds v 4	1990	2 047	750					2 797	1 285	1 531	15,5
Merkurius 4 o 9	Trollhättan	Trollhättan	Polhemsg 2	1958/1987	4 993			790			5 783	4 607	4 728	2,2
Advokaten 1	Töreboda	Töreboda	Norra Torgg 7	1985	1 026		260	839			2 125	1 803	1 819	0,0
Bastionen 28	Uddevalla	Uddevalla	Bastionsg 40	1960/1989	7 006						7 006	4 984	5 392	2,2
Bilde 12	Uddevalla	Uddevalla	Kilbäcksg 13,15	1965	3 520		504				4 024	2 916	3 369	12,8
Solbacken 10	Uddevalla	Uddevalla	Silentz v 4b	1990	1 732						1 732	745	1 406	47,0
Barken 6	Uddevalla	Uddevalla	Junog 9	1990	3 674						3 674	2 234	2 569	3,5
Misteln 24	Vänersborg	Vänersborg	Drottningg 10	1929	3 081						3 081	2 516	2 916	13,7
Resedan 16	Vänersborg	Vänersborg	Kungsg 7	1965	1 136	90	1 189				2 415	1 094	1 693	33,6
Industri/lager														
Strandbygget 1	Falkenberg	Falkenberg	Kvekatörsv	1970		4 720					4 720	1 159	1 159	0,0
Reparatören 6	Falkenberg	Falkenberg	Oktarv 3	1979/1989		488	468				956	312	311	0,0
Ågri 32	Falköping	Falköping	Bang 2-4	1929/1988	1 129	3 007					4 136	206	1 050	80,4
Sävenäs 170:9	Göteborg	Göteborg	von Utfallsg 12	1929/1955	650	7 846					8 496	2 715	2 985	9,0
Majorna 164:2	Göteborg	Göteborg	Banehagsg 6-10	1992	1 935	4 137					6 072	3 820	4 671	16,5
Kärra 11:110	Göteborg	Göteborg	Ellesbo v 101	1968		7 822					7 822	2 481	2 482	0,0
Försäljaren 9	Kungälv	Kungälv	Filareg 17-19	1974	288	7 900	337				8 525	4 017	4 161	3,5
Ulserröd 1:212	Lysekil	Lysekil	Lysekils Industrihotell	1975		9 526					9 526	2 067	2 265	8,7
Hylsan 3	Mariestad	Mariestad	Förrådsg 34	1980		4 210					4 210	1 389	1 542	0,0
Lexby 11:14	Partille	Partille	Laxfiskev 4	1956/1981	4 312	15 052					19 364	3 562	5 945	40,4
Skövde 4:160	Skövde	Skövde	Mariestadv 98-100	1976/1989	599	2 090	1 276				3 965	1 638	1 949	5,1
Stenung 16:6	Stenungsund	Stenungsund	Ångsv 7	1976/1983	1 695	1 720					3 415	2 252	2 352	3,7
Tanumshede 2:39,2:57, Tanum Ry	Tanum	Tanum	Storemyrsv	1972/1987		19 016					19 016	7 051	8 277	0,0
Stolen 1	Tibro	Tibro	Fabriksg 4	1987		7 247					7 247	1 209	1 653	8,1
Hörnstenen 5	Trollhättan	Trollhättan	Installatörv 1-3	1978/1989		1 664					1 664	777	777	0,0
Drivhjulet 3	Trollhättan	Trollhättan	Kardanv 65	1989		1 680					1 680	756	756	0,0
Kugghjulet 2	Trollhättan	Trollhättan	Kardanv 66	1991		1 500					1 500	624	624	0,0
Kuröd 4:86	Uddevalla	Uddevalla	Brunnemyrsv 4	1976/1990		3 415					3 415	2 789	2 789	0,0
Svanebergsglyckan 4	Uddevalla	Uddevalla	Svanebergsv 4	1988		1 989					1 989	108	769	86,0
Tofta 10:18	Varberg	Varberg	Riksv 845	1968	625	2 283					2 908	726	1 551	51,9
Fregatten 21	Vänersborg	Vänersborg	Industrig 8	1945/1967		6 677					6 677	2 108	2 108	0,0
Affär														
Askim 243:19	Göteborg	Göteborg	Askims Torg 1, 2, 3	1967	1 022		1 117				2 139	1 416	1 782	20,5
Hulebäck 1:520	Härnäs	Härnäs	Råda Torg 1-2	1970/1987	1 481	200	2 119	1 894			5 694	5 289	5 332	0,3
Landvetter 4:37	Härnäs	Härnäs	Brattåsv 9-13, 10-14	1977/1999	430		268	563			1 261	1 431	1 469	0,0
Hindås 1:450	Härnäs	Härnäs	Hindås Stationsv 41-47	1978/1996	783		840				1 623	1 454	1 509	0,0
Floda 3:833	Lerum	Lerum	Rurik Holms V 1, 4-10	1960/1991	3 464		3 821	3 847			11 132	9 066	9 884	7,7
Annestorp 24:2	Mölnådal	Mölnådal	Almåsängsv 2	1974/1987		19	3 447				3 466	2 830	2 833	0,0
Lindome 2:43	Mölnådal	Mölnådal	Almåsängsv 1	1974	814		653				1 467	1 619	1 636	0,5
Ladan 3	Skara	Skara	Storsvängen 2	1987/1989			4 609				4 609	1 613	1 613	0,0
Köpmannen 30	Tibro	Tibro	Centrumg 6	1973	580	24	1 491				2 095	752	1 468	48,8
Ekoxen 1	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	1970	1 119	160	2 278				3 557	2 232	2 673	16,4
Ekoxen 2	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	1973	456		257				713	76	376	76,2
Gulliset 2 o 3	Trollhättan	Trollhättan	Göteborgsv 31	1955		1 051					1 051	80	488	25,3
Linkärven 4	Uddevalla	Uddevalla	Ling 4	1987		3 100					3 100	1 193	1 193	0,0
Kuröds Tegar 2	Uddevalla	Uddevalla	Kuröds v 27	1978			1 878				1 878	649	676	0,0
Källeberg 7:18	Vänersborg	Brålanda	Storg 21	1965	386		660				1 046	333	414	19,3
Timjan 4	Vänersborg	Vänersborg	Edsg 18	1965	135		1 165				1 300	1 041	1 272	20,1

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Äldreobende														
Krokslätt 147:2	Göteborg	Göteborg	Frickullag 18g	1996	150			3 124			3 274	5 076	5 076	0,0
Fallström 14	Mölnådal	Mölnådal	Fallströmsg 1-5	1997				1 389			1 389	2 231	2 207	0,0
Övrigt														
Kroken 6	Alingsås	Alingsås	Krang 13										0	0,0
Tummarp 1:66	Borås	Dalsjöfors	Storg 25	1952	210		259	568			1 037	722	721	0,1
Gårdsten 41:3	Göteborg	Göteborg	Angered										0	0,0
Angered 80:2	Göteborg	Göteborg	Transformatorstation									8	8	0,0
Angered 80:1	Göteborg	Göteborg	St Holmen 2										0	0,0
Gårdsten 53:2	Göteborg	Göteborg	Kumming 7										0	0,0
Gårdsten 53:3	Göteborg	Göteborg	Kumming 5										0	0,0
Baggatomten 6:1	Härryda	Härryda	Hotellv	1937					4 079		4 079	3 829	3 839	0,0
Hulebäck 1:604	Härryda	Härryda	Centralv 13	1951	121		570	691			1 382	1 132	1 198	5,3
Gästgivaren 3	Lidköping	Lidköping	Gamla Stadens Torg 1	1929	155					4 120	4 275	2 602	2 602	0,0
Fritsla 7:7	Mark	Fritsla	Klevliden 12										0	0,0
Torrey 3:54	Munkedal	Munkedal	Munkedal										0	0,0
Nösund 1:176	Orust	Orust	Jakträttsavtal									1	1	0,0
Lerdala 2:23	Skövde	Lerdala	Sjöv 3a-b, 5a-b, 9a-b, 11	1992				1 880			1 880	1 203	1 256	2,4
Köpmannen 26	Tibro	Tibro	Stora Torget 8	1986	1 034	147	742	1 346			3 268	2 774	2 792	0,3
Alfhem 11	Tidaholm	Tidaholm	Telefong 4	1960	268		192	594			1 054	579	670	9,9
Idun 5	Tidaholm	Tidaholm	Norra Kungsv 5	1984	1 051			1 402			2 453	1 818	1 924	5,5
Tranemo 1:29	Tranemo	Tranemo	Tranemo										0	0,0
Ekoxen 4	Trollhättan	Trollhättan	Lextorp										0	0,0
Ekoxen 3	Trollhättan	Trollhättan	Lextorp										0	0,0
Plåtslagaren 9	Töreboda	Töreboda	Friggag 5, 7	1947/1992				1 849			1 849	1 043	1 287	13,8
Rönnen 11	Töreboda	Töreboda	St Bergsg 20a-b	1957	177	40		821			1 038	484	580	15,8
Byggmästaren 5	Töreboda	Töreboda	Norra Torgg 10,12	1990	44		270	1 097			1 410	562	881	32,2
Sotaren 12	Töreboda	Töreboda	Vadsbog 10a-b, 12a-b	1990				972			972	325	729	55,3
Bilde 2	Uddevalla	Uddevalla	Lagerbergsg 2, 12	1965								151	186	19,1
Marknadsområde Mellan														
Kontor														
Verdandi 9	Borlänge	Borlänge	Borganäsv 42-44	1929/1987	1 374	182	1 282	195			3 032	1 431	1 940	17,1
Rolf 2	Borlänge	Borlänge	Borganäsv 43	1970	5 626	116	960				6 702	5 097	5 277	3,0
Frigga 7	Borlänge	Borlänge	Mälareg 1	1983	2 197	9	1 276				3 482	3 407	3 490	2,4
Sigrid 11	Borlänge	Borlänge	Walling 25	1971	2 519						2 519	2 311	2 402	2,4
Västra Falun 1,2,8,11,7:32	Falun	Falun	Engelbrektsg 24	1929	2 564	20	720	43			3 347	2 129	2 331	4,5
Yttre Åsen 12	Falun	Falun	Holmg 20, 22, 26	1973/1994	6 461	481	4 202				11 143	10 706	11 391	6,0
Smedjan 5	Forshaga	Forshaga	Tryckerig 7	1990	788	350					1 138	492	509	2,3
Hagfors 2:174	Hagfors	Hagfors	Uddeholmsv, Stationshus	1929/1950	826	58	67				950	695	796	12,8
SköllerstaKärr 1:34	Hallsberg	Pålsboda	Köpmang 3	1978	635	230					865	235	397	40,9
Tången 15	Karlstad	Karlstad	Gjuterig 28	1991/1995	984		990				1 974	1 028	1 028	0,0
Fjäders 16	Karlstad	Karlstad	Bromsg 4	1991	2 816	334	1 202				4 352	3 004	3 160	5,0
Brisen 4	Karlstad	Karlstad	Sunnanvindsg 8	1973	852						852	421	547	23,0
Källingen 4	Karlstad	Karlstad	Östanvindsg 17	1976		8 425	450				8 875	1 577	2 917	38,4
Sågen 7	Karlstad	Karlstad	Lantvärnsg 12	1940/1975	3 184	1 021					4 205	1 037	1 767	41,6
Väktaren 7	Karlstad	Karlstad	Västra Kyrkog 1	1929/1971	5 970			53			6 023	5 540	6 110	0,6
Kvasta 2:4	Lindesberg	Fellingsbro	Bergsv 35	1929	245		90	285			620	234	236	0,0
Svanen 17	Ludvika	Ludvika	Carlav 21	1988	2 735					416	3 151	1 961	2 389	6,8
Stranden 20:4	Mora	Mora	Hantverkarg 14	1989	2 599						2 599	1 698	1 855	8,5
Mercurius 2	Nora	Nora	Rådmansg 15	1998	714			142			856	572	584	2,1
Östsura 2:76	Surahammar	Surahammar	Köpmang 16	1933/1990	388			182			570	396	419	1,1
Kryssen 1	Västerås	Västerås	Regattag 33-53	1929-1962	4 920	1 487					6 407	3 282	3 749	12,4
Klio 10	Västerås	Västerås	Norra Källg 17	1984/1998	2 454	77	264				2 795	2 603	2 669	0,7
Klas 11	Västerås	Västerås	Hantverkarg 5	1955/1987	5 363	844	2 927				9 134	9 086	9 605	4,2
Talby 2:75	Örebro	Odensbacken	Örebrov 11	1984	360						360	292	292	0,0
Industri/lager														
Kolven 8	Borlänge	Borlänge	Svetsgr	1957/1986		756					756	262	262	0,0
Smedjan 1	Forshaga	Forshaga	Framgårdsv 2	1973	303	508					811	588	590	0,0
Fjäders 14	Karlstad	Karlstad	Kolvig 1	1971	982	2 716	347				4 045	2 635	2 708	0,1
Sågen 9	Karlstad	Karlstad	Lantvärnsg 8	1950/1973	1 198	1 357					2 555	823	836	1,3
Blåsten 4	Karlstad	Karlstad	Stormg 8	1975/1979	2 407						2 407	1 605	1 546	0,0
Klubban 5	Karlstad	Karlstad	Sågverksg 26	1977		1 816					1 816	383	416	0,0
Hällabrottet 2:4, 9	Kumla	Kumla	Yxhultsv 16	1939		5 169					5 169	1 664	1 746	1,3
Oxen 17	Kumla	Kumla	Västra Drottningg 38			6 645					6 645	1 276	1 276	0,0
Bonaren 5	Säffle	Säffle	Industrig 16	1950/1988		9 186					9 186	1 191	2 779	35,6
Kryssen 2	Västerås	Västerås	Regattag 7-31	1929-1963	1 614	11 566	215				13 395	6 721	7 076	1,6
Regattan 1	Västerås	Västerås	Regattag 8-28	1929-1964	769	11 819	105				12 693	5 025	6 005	13,8

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm						Hyses- intäkt	Hyses- värde	Vakans grad, %	
					Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt				Total yta
Affär														
Kyrkåkern 8	Borlänge	Borlänge	Häradsv 20	1920/1977		820	1 172	239			2 231	1 162	1 168	0,0
Bromsen 1	Karlstad	Karlstad	Blockg 6	1967/1991	1 218	710	1 972				3 900	1 405	1 425	1,4
Härden 3	Karlstad	Karlstad	Sågverksg 5	1952		519	501				1 020	411	434	5,0
Stolpen 6	Karlstad	Karlstad	Ventlig 1	1991		50	510				560	639	646	0,0
Mercurius 15	Karlstad	Karlstad	Ö.a Torgg 9, 11	1992	1 469	8	4 430	1 111			7 018	6 625	8 339	11,5
Gräsröten 1	Karlstad	Karlstad	Gräsdalsg 1	1987			4 961				4 961	2 147	2 147	0,0
Kettil 7	Västerås	Västerås	Torgg 1,3,5	1966/1990	1 207	411	9 021				10 639	9 183	12 379	12,1
Glanshammar 2:17	Örebro	Glanshammar	Eldvallsg 2	1958/1972			846	323			1 169	756	758	0,3
Östra Via 1:62	Örebro	Vintrosa	Skolg 4	1950/1985	240		1 403	130			1 773	1 033	1 118	7,6
Äldreboende														
Vedbo 60	Västerås	Västerås	Erikslundsg	1977/1999				7 200			7 200	7 926	8 266	0,0
Hanen 4	Västerås	Västerås	Hagalidsv 2	1964/1996				2 740			2 740	3 551	3 551	0,0
Övrigt														
Harneskmakaren 3, 10	Arboga	Arboga	Järntorgsg 4a-b	1953/1972	458	36	462	702			1 658	876	1 131	21,9
Mejeriet 17	Filipstad	Filipstad	Tingshusg 10b										0	0,0
Mejeriet 18	Filipstad	Filipstad	Tingshusg 10a										0	0,0
Kometen 4	Kristinehamn	Kristinehamn	Kungsg 36	1929/1991	85	80	182	1 388			1 735	1 247	1 282	3,6
Driilsnäppan 2	Kristinehamn	Kristinehamn	Södra Ringv 11	1990	901	65	143	1 312			2 421	2 300	2 384	3,4
Staren 19	Kumla	Kumla	Stationsg 2-4	1972/1989	26		432	2 217	2 422		5 097	2 001	3 368	9,6
Mejeristen 1	Kumla	Kumla	S Kungsv 27, 29a-h, 31	1992				3 123			3 123	2 592	2 660	2,2
Fjolner 5	Köping	Köping	Stora G 4a-b	1945/1974	657		156	1 001			1 814	1 251	1 276	0,0
Turisten 1	Torsby	Torsby	Kyrkog 2	1929			350		1 541		1 891	1 015	1 027	0,5
Turisten 4	Torsby	Torsby	Fryksände										0	0,0
Gasten 1	Västerås	Västerås	Regattag	1929-1960								9	9	0,0
Gasten 2	Västerås	Västerås	Björnövs 20	1929-1961				40			40	33	33	0,0
Energin 6	Västerås	Västerås	Ornformarg 22										0	0,0
Törsjö 3:66	Örebro	Örebro	Mosjö										0	0,0
Törsjö 3:89	Örebro	Örebro	Mosjö										0	0,0
Marknadsområde Norr														
Kontor														
Gnistan 7	Bollnäs	Bollnäs	Långg 7	1972	1 745		303				2 048	1 035	1 475	29,8
Knuten 4	Härjedalen	Sveg	Fjällv 4	1991	350		285	298			933	670	824	18,8
Knuten 6	Härjedalen	Sveg	Kyrkog 20	1920	576			103			679	269	454	40,7
Braxen 1	Luleå	Luleå	Smedjeg 12-16	1987	7 776	174	243				8 193	8 216	9 207	5,5
Rösta 13:1	Nordanstig	Härmånger	Strömbuksv 2	1962	306		59				365	267	267	0,0
Nordanbro 2:83	Nordanstig	Hassela	Nordanbrov 2	1991	558						558	314	389	19,3
Hästen 2	Ockelbo	Ockelbo	Södra Åsg 42	1963	42		271	393			706	303	375	15,9
Rostbrännaren 4	Sandviken	Sandviken	Hyttg 21	1963/1988	1 551						1 551	1 480	1 480	0,0
Loke 7	Skellefteå	Skellefteå	Torget 2	1975	2 644	36	1 232		4 968	60	8 940	8 168	8 211	0,1
Källaren 3	Sollefteå	Sollefteå	Storg 55	1962	1 062		132	639			1 833	1 592	1 602	0,5
Olympen 3	Sundsvall	Sundsvall	Storg 20b-c	1972	2 997		56			35	3 088	3 131	3 240	3,4
Affär														
Rostbrännaren 6	Sandviken	Sandviken	Hyttg 19	1966/1988	272		997	1 010			2 279	1 537	1 546	0,0
Övrigt														
Hälsan 1	Haparanda	Haparanda	Torget 4	1929	380	145	542	1 785			2 852	2 042	2 260	9,7
Färgaren 3	Sollefteå	Sollefteå	Storg 35a-b	1968	516			1 220		60	1 796	1 111	1 509	26,6



KÖPTA FASTIGHETER 2002

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Öst														
Äldreboende														
Elefanten 6	Linköping	Linköping	Barnhemsg 4	1998							1 414	1 142	1 142	
Lilgårdsskolan 11	Linköping	Linköping	Ridhusg 2a	1996							1 667	2 028	2 093	3,1
Valbyrån 5	Linköping	Linköping	Kärnav 3-11	1996							2 751	3 068	3 153	2,7
Linet 1	Norrköping	Norrköping	Torp v 5a	1992							4 314	4 256	4 256	
Hallen 4	Solna	Solna	Lövg 39	1990							5 572	6 972	6 972	
Plommonträdet 5	Stockholm	Hägersten	Valborgsmässov 16	1964							6 675	8 154	8 254	1,2
Flyghöjden 2	Stockholm	Skarpnäck	Skarpnäcks Torg 1	2003								4 300	4 300	
Tempelriddarorden 5	Stockholm	Skärholmen	Vita Lijans v 53	1999							5 000	5 991	5 991	
Blåvalen 1	Södertälje	Södertälje	Tälhöjds v 3	1927/1986							7 178	8 847	8 847	
Bylegård 37	Täby	Täby	Jarlabankes v 48	1903/1993							1 957	4 015	4 015	
Luthagen 81:1	Uppsala	Uppsala	Norrlandsg 2	2001							1 370	2 189	2 189	
Vallentuna-Ekeby 2:275	Vallentuna	Vallentuna	Ekeby v 40	1992							2 930	3 082	3 082	
Rickeby 1:97	Vallentuna	Vallentuna	Stendösv 5	2003										
Tuna 3:30, 3:182	Österåker	Åkersberga	Österskärs v 3	1994							6 455	7 094	7 311	3,0
Marknadsområde Syd														
Kontor														
Mården 7	Hässleholm	Hässleholm	Första Avenyn 14a-d		1 935	140	3 975				6 050	7 119	7 739	8,0
Äldreboende														
Norra Sjukhuset 1	Lund	Lund	N Gränsv 1; Skjutbanev 3	1975/1991	656			6 427			7 083	6 157	6 348	
Sädesårlan 6	Malmö	Limhamn	Linnég 18	1929/60/2000	153			236			389	343	343	
Nattskärnan 7	Malmö	Limhamn	Järnvägsg 29	1993				959			959	1 283	1 283	
Slätvaren 40 och 51	Malmö	Limhamn	Sarvgr 2C	1910/1998				225			225	364	364	
Koljan 10	Malmö	Limhamn	Tegnérsg 68	1995				178			178	338	338	
Anten 3	Malmö	Malmö	Eddag 1	1989				3 040			3 040	3 376	3 376	
Torsten 12	Malmö	Malmö	Major Nilssonsg 13	1942				2 400			2 400	2 572	2 572	
Nicktisteln 2	Malmö	Malmö	Ernst Jakobssonsg 7	1993				1 125			1 125	1 338	1 338	
Bardisanen 14	Malmö	Malmö	Norra Bulltoftav 61-63	1993				411			411	732	732	
Storskarven 9	Malmö	Malmö	Brunandav 32	1993				221			221	258	253	
Storskarven 12	Malmö	Malmö	Norra vä 7	1998				950			950	1 273	1 272	
Storskarven 13	Malmö	Malmö	Norra v 1-5	1996				1 157			1 157	1 410	1 374	
Tväråkern 16-17	Malmö	Malmö	Marieholmsv 3	1996				336			336	439	439	
Sånekulla 16	Malmö	Malmö	Limhamnsv 74	1990/1995				1 115			1 115	1 802	1 802	
Rosenbuketten 8	Malmö	Malmö	Höjag 21	1989/1997				823			823	1 129	1 129	
Idrotten 12	Malmö	Malmö	Hasselg 24	1993				270			270	209	209	
Cykeln 12	Malmö	Malmö	Palmg 17	2000				1 163			1 163	1 721	1 721	
Vannagården 2	Malmö	Malmö	Husie Kyrkov 1	1992				384			384	492	492	
Limhamn 152:371	Malmö	Malmö												
Solskiftet	Malmö	Oxie	Oshögav 2	1976				6 465			6 465	5 860	6 010	2,5
Stengodsset 1	Malmö	Oxie	Stengodsv 4	1999				1 125			1 125	1 258	1 258	
Övrigt														
Hamnen 22:2	Malmö	Malmö	Jörgen Kocksg 3	1952/1964	3 411	265			4 361		8 037	5 856	6 315	7,3
Marknadsområde Väst														
Industri/lager														
Hjulet 6	Trollhättan	Trollhättan	Kardarv 12b	1980/1984				1 710			1 710	866	866	
Äldreboende														
Heden 28:2	Göteborg	Göteborg	Berzellig 11	1993				1 840			1 840	3 500	3 500	
Fiskebäck 8:8	Göteborg	Västra Frölunda	Hällefundreg 18	1976		1 717					1 717	8 068	8 068	
Fiskebäck 8:7	Göteborg	Västra Frölunda	Hällefundreg 20	1999				8 180			8 180	1 087	1 270	14,4
Marknadsområde Mellan														
Industri/lager														
Finnslätten 3	Västerås	Västerås	Bnr 340, Finnslätten	1959/1976-77	1 052	49 750					50 802	35 697	36 958	4,8



SÅLDA FASTIGHETER 2002

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm						Total yta
					Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
Marknadsområde Öst											
Kontor											
Standard 8	Nyköping	Nyköping	Bagareg 23	1975/1989	1 155			235			1 390
Gripen 2	Nyköping	Nyköping	V:a Storg 23	1929	1 299	77	301	923			2 600
Sörmlandsbanken 10	Nyköping	Nyköping	Slottsg 25	1992	3 120	120	419	75			3 734
Luna 4	Södertälje	Södertälje	S:t Ragnhildsg 1	1929	2 033	66	410	455			2 964
Industri/lager											
Vita Liljan 3	Stockholm	Stockholm	Bredängsv 205-209	1971		2 060	40				2 100
Albano 12-17, 24	Stockholm	Stockholm	Björnäs 30	1944/1981	1 058						1 058
Affär											
Diagonalen 1	Huddinge	Huddinge	Geometriv 3-7	1989	3 061	154	3 467				6 682
Tackjärnet 3	Stockholm	Stockholm	Karlsbodav 12	1988		750	1 010				1 760
Övrigt											
Dikartorp 3:7	Järfälla	Järfälla	Slammertorpsv								
Magasinet 2	Södertälje	Järna	Tuna Industriv 31					180			180
Magasinet 3	Södertälje	Järna	Tuna Industriv 33					180			180
Marknadsområde Syd											
Kontor											
Uttern 12	Alvesta	Alvesta	Storg 12	1930	789			230			1 019
Kalvamo 1:77	Emmaboda	Broakulla	Bruksg 11	1961							180
Bankmannen 6	Eslöv	Eslöv	Stora Torg 15	1959	706			135			841
Värjan 3	Helsingborg	Helsingborg	Garnisonsg 9	1969/1976		5 564					4 832
Kolonien 27	Helsingborg	Helsingborg	Carl Krooks g 30,36b-c	1986	3 049		3 274	2 153			8 476
Hästveda 96:2	Hässleholm	Hästveda	Ö Järnsvg 2	1969	284						284
Sösåla 73:9	Hässleholm	Sösåla	Bankg 1	1929	463		145	303			911
Rosengård 7	Jönköping	Gränna	Kungsg 37	1970	1 250						1 250
Guldsmeden 8	Kalmar	Kalmar	Storg 15,18	1973	1 311	0					1 311
Krokodilen 5	Kalmar	Kalmar	Scheeleg 8	1969	2 410	512					2 922
Törstensson 9,10	Landskrona	Landskrona	Eriksgr 124, 126	1929/1979	840	0					840
Vildanden 7	Malmö	Malmö	Geijersg 6, 8	1967/1970	5 137	0					5 137
Vildanden 8	Malmö	Malmö	Geijersg 4	1967/1970	3 422	32					3 454
Linneryd 5:2	Tingsryd	Linneryd	Kyrkv 22	1970	302						302
Trasten 2	Vimmerby	Vimmerby	Sevdeg 34	1978	1 560		40	0			1 600
Industri/lager											
Kulan 1	Helsingborg	Helsingborg	Garnisonsg 51	1984/1985		9 414					9 414
Skruben 9	Kalmar	Kalmar	Franska v 19	1988		1 142	200				1 342
Skruben 7	Kalmar	Kalmar	Franska v 15	1981/1986		970					970
Lyckebacken 1	Lund	Lund	Åkerlund & Rausing v 20	1939/1976	2 440	74 402				905	77 747
Övrigt											
Kolonien 28	Helsingborg	Helsingborg	Carl Krooks g 32	1988			252	534			786
Köpmanen 9	Jönköping	Gränna	Braheg 51	1955	235		225	421			881
Hotellet 2	Vetlanda	Vetlanda	Stortorget 5	1935					2 863		2 863
Helmershus 6:5	Värnamo	Värnamo	Bankforman, Åminne								
Marknadsområde Väst											
Kontor											
Lerum 32:1	Lerum	Lerum	Hedlunds Backe 1	1991	1 042						1 042
Krabbetornet 1 o 35	Kungälv	Kungälv	Västra G 84, 86, 92	1938/1984	1 053			430			1 483
Planeten 5	Skara	Skara	Skaraborgsgg 34a-e	1978	2 139			2 388		1 741	6 268
Börsen 2 o 3	Åmål	Åmål	Kungsg 12-14	1940/1961	1 588		699	232			2 519
Industri/lager											
Öslanda 10:68,10:82	Lerum	Stenkullen	Snickarev 1	1960/1983	168	8 317					8 485
Affär											
Hovmästaren 8	Falköping	Floby	Storg 52	1960	170		290				460
Hallsås 2:133	Lerum	Lerum	Kring-Alles v 52	1988			600				600
Övrigt											
Torrevalle 1:8 m.fl	Falköping	Falköping	Torrevalle								
Svalörten 6	Falköping	Falköping	Villag 13								
Linden 12	Falköping	Floby	Centralg 1a-d	1957		77	233	1 869			2 179
Linden 17	Falköping	Floby	Norra Kungsg 1a-c	1960		40		1 474			1 514
Svalörten 5	Falköping	Floby	Smältebacksv 3	1946				123			123
Kläppa 1:77,79,90,91	Kungsbacka	Åsa	G Alberts v 50,54,35,37								
Kläppa 1:75	Kungsbacka	Åsa	Gustav Alberts v 46								
Kläppa 1:76	Kungsbacka	Åsa	Gustav Alberts v 48								
Öslanda 10:84	Lerum	Lerum	Stenkullen								
Aratorp 3:17,20:85	Mark	Kinna	Krusagårdsv 12								
Planeten 7	Skara	Skara	Skaraborgsg 34f	1929/1983	193			1 348			1 541

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm						Total yta
					Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
Marknadsområde Mellan											
<i>Kontor</i>											
Vägverket 9	Falun	Falun	Zettergrens v 14	1979	424	329					753
Smedjan 3	Säffle	Säffle	Sundsg 23	1936	815			207			1 022
Färgeriet 3	Örebro	Örebro	Åg 4-8	1989	1 860						1 860
<i>Industri/lager</i>											
Braxen 10	Arboga	Arboga	Norra Åg 17	1954/1963	116	7 438					7 554
Braxen 11	Arboga	Arboga	Norra Åg 21	1958/1962	164	3 390					3 554
<i>Affär</i>											
Köpmannen 7	Västerås	Västerås	Hällag 14	1985			4 397				4 397
<i>Övrigt</i>											
Larsarvet 4:14	Falun	Falun	Grycksbo								
Larsarvet 4:16	Falun	Falun	Grycksbo								
Bengtsarvet 1:17	Falun	Falun	Grycksbo								
Tjädem 12	Filipstad	Filipstad	Tegnérsg 8a-b	1955			586	998			1 584
Stolpen 5	Karlstad	Karlstad	Ventilig 1	1965		747	423		2 484		3 654
Västra Sälen 5:279	Malung	Malung	Transtrand								
Marknadsområde Norr											
<i>Kontor</i>											
Norrgrissjö 3:45, 3:68	Örnsköldsvik	Gideå	Skollärv 17	1962	131	0	0	80	0	0	211
Berlin 8	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	Stora Torget 2	1929	2 229	0	0	0	0	0	2 229
<i>Övrigt</i>											
Petersburg 4	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	Nyg 9	1940	201	0	0	0	0	0	201



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

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

Driftkostnader, 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, ytor 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 hyresgäst Anpassningar ingår här.

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

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

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

Överskottsgrad, driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

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.

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 sk Capital Asset Pricing Modell (CAPM) som används för att beräkna marknadens avkastningskrav på aktien. Ett lågt betavärde ska enligt CAPM medföra ett lågt avkastningskrav. Betavärdet avser 12 månader.

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

Direktavkastning för aktien, under året erlagd utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets ingång.

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 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 årets utgång i förhållande till nästa års resultat per aktie.

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

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

Räntetäckningsgrad, resultat före finansnetto i förhållande till finansnetto.

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

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

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

Bolagsstämma

Bolagsstämma hålls den 10 april 2003 kl 14.00 i Folkets Hus, Barnhusgatan 12–14, Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska dels vara registrerad i eget namn (ej förvaltarregistrerad) i den av VPC AB förda aktieboken senast den 31 mars 2003 och dels senast den 3 april 2003 anmäla sitt deltagande på bifogad anmälningsblankett eller till bolaget under adress:

Kungsleden AB

Att: Sinikka Mukka

Box 70414

107 25 Stockholm

e-post: sinikka.mukka@kungsleden.se

telefon: 08-503 052 00

telefax: 08-503 052 02

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade genom banks notariatavdelning eller annan förvaltare måste för att få rätt att delta i bolagsstämman begära att tillfälligt föras in i aktieboken hos VPC. Aktieägare måste underrätta förvaltaren om detta i god tid före den 31 mars 2003.

Utdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 12,00 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 15 april 2003. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC den 22 april 2003.

Kommande rapporttillfällen

- Årsredovisning för 2002 kommer att finnas tillgänglig den 20 mars
- Delårsrapport januari–mars, 23 april
- Delårsrapport januari–juni, 15 augusti
- Delårsrapport januari–september, 24 oktober

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

Norrkatan 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



Aniarahuset, som finns med på bilderna i den här årsredovisningen, blev klart 1987. Det ritades av arkitektbyrån Höjer & Ljungqvist. Ansvarig arkitekt var Euvind Balslev. Uppdraget att rita huset fick byrån efter att ha vunnit tävlingen att gestalta Sollentuna Centrum. Ett centrum där man parkerar bilen på taket och tar hiss och rulltrappor ner till affärerna. Biblioteket, som ligger alldeles intill Aniarahuset, är det som fick mest uppmärksamhet i arkitektkretsar när Sollentuna Centrum stod klart. Arkitekterna Jon Höjer och Sture Ljungqvist, som nu är pensionärer, drev en stor arkitektbyrå med ett tjugotal anställda. De har bland annat ritat bostadsområdet i Kista innehållande 2 500 lägenheter. Ett annat uppmärksammat verk av duon är Johannelundsområdet i Linköping, ett integrerat centrum med kyrkor, skolor och affärer inom fem minuters gångavstånd. Konstnären Erik Höglund har svarat för utsmyckningen med stora verk i Johannelund och Sollentuna Centrum.

Kungsleden är ett svenskt fastighetsbolag som ser avkastningen som viktigare än fastighetens kategori och geografiska läge. Beståndet utvecklas genom att Kungsleden aktivt deltar i förändringarna på den svenska fastighetsmarknaden.

Kungsledens fastighetsportfölj bestod vid utgången av år 2002 av 430 fastigheter med ett bokfört värde om 10,1 Mdr. Beståndet finns i totalt 123 kommuner runt om i landet men är koncentrerat till Götaland och Svealand. Fastighetsbeståndet har även stor spridning vad gäller kategori och storlek.

Kungsleden har regionkontor i Stockholm, Göteborg och Malmö samt lokalkontor i Växjö, Skövde, Jönköping, Trollhättan, Västerås och Karlstad.

KUNGSLEDEN

www.kungsleden.se