

KUNGSLEDEN

Pressmeddelande
2004-08-18

Kungsledens första halvår: Hög aktivitet

- Resultat före skatt uppgick till 292 (235) Mkr och resultatet efter skatt uppgick till 280 (174) Mkr, motsvarande 14,80 (9,20) kr per aktie.
- Hyresintäkter och driftsöverskott ökade med 9 (7) respektive 14 (3) procent till 760 (695) Mkr respektive 469 (412) Mkr.
- Under delårsperioden har 65 fastigheter avyttrats för 1 574 Mkr med ett resultat på 77 Mkr och 23 fastigheter förvärvats för 1 295 Mkr.
- Prognosen för verksamhetsåret 2004 om ett resultat före skatt på 500 Mkr kvarstår.

"Under första halvåret har vi genom köp och försäljningar försökt minska risken i vårt fastighetsbestånd. Tack vare den goda likviditeten på fastighetsmarknaden har vi även kunnat sälja vissa problemfastigheter. Samtidigt har vi ökat investeringarna i främst äldreboenden med långa hyresavtal. Att skapa långsiktigt höga och stabila kassaflöden är ju en viktig del av vår affärsidé", säger Kungsledens VD Jens Engwall i en kommentar.

För ytterligare information, kontakta:

Jens Engwall, VD Kungsleden, tfn 08-503 052 04, mobil 070-690 65 50

Johan Risberg, vVD Kungsleden, tfn 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65

This press release and the financial statement are available in English at www.kungsleden.se

Kungsledens strategi är att med utgångspunkt i befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög och stabil avkastning. Kungsledens fastighetsportfölj består av 381 fastigheter med ett bokfört värde om cirka 12,1 miljarder kronor. Beståndet finns i totalt 100 kommuner men är koncentrerat till Götaland och Svealand. Kungsleden noteras på O-listan vid OM Stockholmsbörsen sedan den 14 april 1999.

- Resultat före skatt uppgick till 292 (235) Mkr och resultatet efter skatt uppgick till 280 (174) Mkr, motsvarande 14,80 (9,20) kr per aktie.
- Hyresintäkter och driftöverskott ökade med 9 (7) respektive 14 (3) procent till 760 (695) Mkr respektive 469 (412) Mkr.
- Under delårsperioden har 65 fastigheter avyttrats för 1 574 Mkr med ett resultat på 77 Mkr och 23 fastigheter förvärvats för 1 295 Mkr.
- Prognosen för verksamhetsåret 2004 om ett resultat före skatt på 500 Mkr kvarstår.

Köp	Försäljningar	Handel med fastigheter
23 fastigheter 1 237 Mkr	65 fastigheter 1 574 Mkr	Avyttring med vinst 46 fastigheter 106 Mkr förlust 19 fastigheter -19 Mkr försäljningsadministration -10 Mkr resultat 77 Mkr
7,6% direkt- avkastning	7,7% direkt- avkastning	

Intjäningskapacitet	2003-12-31	2004-06-30
Driftöverskott	1 025 Mkr	958 Mkr
Direktavkastning	8,3%	7,9%
–genom köp och försäljningar		-0,1%
–förvaltning av fastigheter ägda hela året		-0,3%
Färre kommuner	110	100
Värde per fastighet	29,1 Mkr	31,9 Mkr

HÖG AKTIVITET

Under första halvåret har stora köp och försäljningar skett.

Under första halvåret 2004 har vi genom köp och försäljningar försökt minska risken i fastighetsbeståndet. Vi har köpt fastigheter för 1,3 miljarder och sålt för 1,6 miljarder. Främst har vi sålt kontor och av förvärven var merparten äldreboenden med långa hyresavtal tecknade med kommuner. Det längsta hyresavtalet var 25 år.

Vi är fortsatt negativa främst till hyresmarknaden i Stockholm där vi tror på ytterligare press nedåt på hyrorna. Förändringarna i beståndet har gjort att direktavkastningen i portföljen minskat men detta kompenseras av lägre risk.

Likviditeten på fastighetsmarknaden är fortsatt mycket god varför även problemfastigheter kan säljas vilket innebär att vi kan säkra långsiktigt stabila kassaflöden som ju är vår affärsidé.

När det gäller kontorshyresmarknaden generellt har den förväntade ekonomiska uppgången ännu en gång skjutits på framtiden. Företagen tvekar när det gäller nyanställningar vilket påverkar oss negativt. Vi förväntar oss inga snabba förändringar till det bättre. Vårt agerande under andra halvåret kommer därför i likhet med första halvåret vara relativt defensivt.

Vi kommer att köpa fastigheter med stabila kassaflöden, gärna mer äldreboenden och sälja främst kontorsfastigheter samt fastigheter på mindre orter.

Första halvårets resultat om 292 Mkr före skatt är vi med beaktande av förutsättningarna nöjda med. Vi har också en låg skattebelastning främst genom att vi säljer bolag i stället för fastigheter. Med våra stora förlustavdrag kommer vi även framgent nå en mycket låg skattebelastning och därmed starka kassaflöden.

Inför hösten står vi starka med en vältrimmad organisation beredd på nya affärer. Vår prognos för helåret är ett resultat om 500 Mkr före skatt.

Stockholm den 18 augusti 2004



Jens Engwall
Verkställande Direktör



- Resultat före skatt uppgick till 292 (235) Mkr och resultatet efter skatt uppgick till 280 (174) Mkr, motsvarande 14,80 (9,20) kr per aktie.
- Hyresintäkter och driftsöverskott ökade med 9 (7) respektive 14 (3) procent till 760 (695) Mkr respektive 469 (412) Mkr.
- Under delårsperioden har 65 fastigheter avyttrats för 1 574 Mkr med ett resultat på 77 Mkr och 23 fastigheter förvärvats för 1 295 Mkr.
- Prognosen för verksamhetsåret 2004 om ett resultat före skatt på 500 Mkr kvarstår.

KUNGSLEDENS AFFÄRSIDÉ, VISION OCH STRATEGI

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

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

Vi ska nå våra mål genom att

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

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

RESULTAT

Intjäningskapacitet

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

Intjäningskapacitet, Mkr	2004-06-30	Kr/kvm	2004-03-31	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 493	781	1 535	794
Drifts- o underhållskostnader	-411	-215	-405	-210
Fastighetsskatt	-49	-26	-49	-25
Tomträttsavgäld	-10	-5	-11	-6
Fastighetsadministration	-65	-34	-65	-35
Driftsöverskott	958	501	1 005	523
Bokfört värde	12 145		12 174	
Direktavkastning, %	7,9		8,3	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8		93,6	
Överskottsgrad, %	64,2		65,4	
Yta tkvm	1 912		1 948	

Delårsperiodens fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten negativt. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 7,7 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,6 procent. Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var dock lägre än och förvärvade fastigheters högre än portföljens genomsnittliga riskjusterade avkastning.

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling var negativ. De kostnadsökningar som präglade föregående år har inte upprepats under delårsperioden men intäkterna försvagades. Detta var dock främst hänförligt till ett fåtal fastigheter.

Utfall

Delårsperiodens resultat uppgick till 280 Mkr vilket är 106 Mkr bättre än föregående års. Avkastningen på eget kapital uppgick till 21 procent före skatt och 20 procent efter skatt, vilket står sig väl jämfört med Kungsledens mål om 15 procent. Fastigheternas direktavkastning, som uppgick till 7,7 procent, i utfallet, respektive 7,9 procent i intjäningskapaciteten når dock ej upp till målet 8,5 procent.

Driftsöverskottet har ökat med 57 Mkr genom att överskottsgraden ökat till 61,7 från 59,3 procent och genom ett större bestånd. Resultatet från fastighetshandeln var 20 Mkr bättre. Administrationskostnader har ökat med 9 Mkr och finansnettot var 15 Mkr sämre. Skattekostnaden var 49 Mkr lägre.

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

	2004 jan-juni	2003 jan-juni
Justerat finansnetto, Mkr		
Redovisat finansnetto	-232,2	-216,8
Erhållen räntefrihet i samband med fastighetsförvärv	-7,3	0,0
Justerat finansnetto	-239,5	-216,8

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2004 bestod av 381 fastigheter med en yta om 1 912 tkvm och ett bokfört värde om 12 145 Mkr. Fastigheterna var belägna i 100 kommuner. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 68,4 procent av fastigheternas bokförda värde. Under perioden förvärvades fastigheter för 1 237 Mkr och investerades i befintliga fastigheter för 58 Mkr. Avyttringarna uppgick till 1 487 Mkr i bokfört värde, varav 300 Mkr avsåg 50 procent i Hemsö Äldreboende AB.

FASTIGHETSHANDEL

Under delårsperioden har 23 fastigheter med en yta om 176 tkvm förvärvats för 1 237 Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,6 procent. Samtidigt har 65 fastigheter avyttrats för totalt 1 574 Mkr med ett resultat på 77 Mkr. Avyttringarna har skett till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 7,7 procent. Erhållna priser ligger 1 Mkr under interna värderingar och 26 Mkr över externa värderingar. Försäljningsvärdet per fastighet understeg 10 Mkr för 29 av fastigheterna.

Resultateffekt avyttrade fastigheter	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal
Positivt	824,4	106,1	46
Noll	363,8	0	5
Negativt	386,3	-18,7	14
Försäljningsadministration		-10,5	
Summa	1 574,5	76,9	65

Rapportperioden

Under det andra kvartalet har fastigheter sålts för 1 072 Mkr med ett resultat om 47 Mkr samt förvärvats för 971 Mkr. Försäljningarna avsåg 23 fastigheter ur kategorin industri/lager, 16 ur kontor, tre ur affär och 11 ur övrigt. Fastigheterna har sålts till en beräknad direktavkastning på 7,7 procent. Förvärven avsåg 13 fastigheter i kategorin äldreboende, två i affär samt en i kontor. Fastigheterna har förvärvats till en beräknad direktavkastning på 7,6 procent.

FINANSIERING

Lånportföljen uppgick till 8 833 Mkr och snitrräntan till 4,95 procent att jämföra med 4,97 procent vid ingången av året. Räntebindningstiden har samtidigt gått från 2,58 till 2,63 år.

Räntebindningstid per den 30 juni 2004

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2004	2 506	28,4	3,80
2005	1 850	20,9	4,42
2006	650	7,4	5,03
2007	475	5,4	6,56
2008	842	9,5	5,96
2009	635	7,2	4,64
2010	1 375	15,6	6,42
2011	400	4,5	5,92
2012	100	1,1	5,05
Totalt	8 833	100,0	4,95

EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 862 Mkr eller 151 kr per aktie motsvarande en soliditet på 22,2 procent. Under perioden erlagd utdelning uppgick till 246,5 Mkr.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs den 30 juni 2004 var 207 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2003, som var 193 kronor, steg aktien med 7 procent. Under perioden erlagd utdelning uppgick till 13 kr per aktie. Totalavkastningen var följaktligen 14 procent under perioden.

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

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
SHB/SPP fonder	815 380	4,3
Mellom AAM Omnibus	560 420	3,0
Olle Florén med bolag	454 500	2,4
Svenska Röda Korset	300 000	1,6
Crafoordska stiftelsen	281 361	1,5
BQ Generale du Luxembourg	266 168	1,4
SEB fonder	263 700	1,4
Östersjöstiftelsen	260 000	1,4
Fortis Bank	248 144	1,3
Ledning och styrelse	246 800	1,2
Summa 10 största aktieägare	3 696 473	19,5
Utländska aktieägare, övriga	3 379 175	17,8
Övriga aktieägare	11 882 972	62,7
Totalt	18 958 620	100,0

PERSONAL

Medelantalet anställda uppgick till 84 (76) personer.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat uppgick till –42 Mkr och likvida medel till 0 Mkr per den 30 juni 2004.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

PROGNOS 2004

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Stockholm den 18 augusti 2004

Jens Engwall

Verkställande direktör

REVISORERNAS GRANSKNINGSRAPPORT

Jag har översiktligt granskat denna delårsrapport enligt den rekommendation FAR utfärdat. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision. Det har inte kommit fram något som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

Stockholm den 18 augusti 2004

Tomas Thiel

Auktoriserad revisor

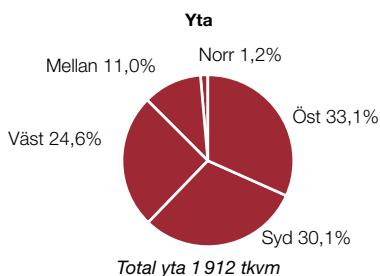
KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Delårsrapport för kvartal 3 2004, 21 oktober 2004
- Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2004, 16 februari 2005

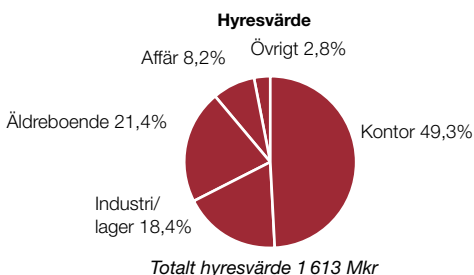
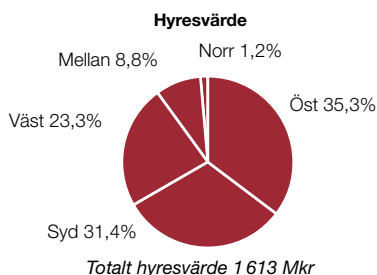
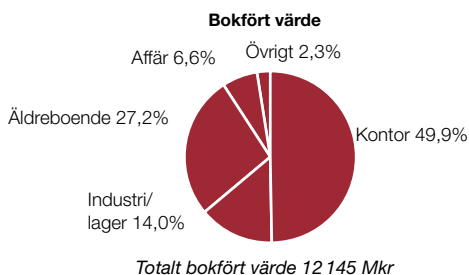
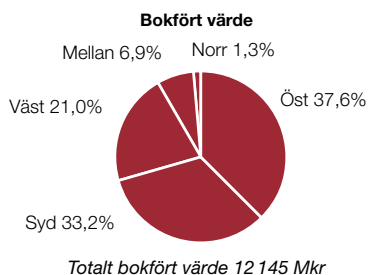
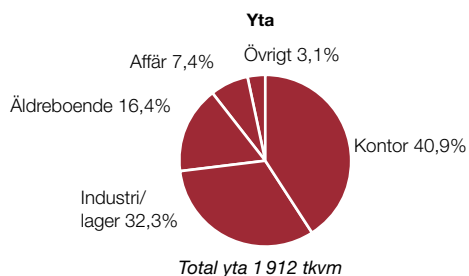
FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA:

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

Var i Sverige finns Kungsleden?



Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?



Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten i sammandrag

Marknadsområde	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	92	158	78	45	8	381
Uthyrningsbar yta, tkvm	632	575	471	211	23	1 912
Bokfört värde, Mkr	4 567	4 028	2 546	844	159	12 145
Hyresvärde, Mkr	569	506	377	142	20	1 613
Hyresintäkter, Mkr	525	464	354	132	19	1 493
Driftsöverskott, Mkr	343	292	240	71	11	958
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5	92,8	95,2	94,8	95,7	93,8
Direktavkastning, %	7,5	7,2	9,4	8,4	7,2	7,9
Överskottsgrad, %	65,4	62,9	67,8	54,0	61,0	64,2

Kategori	Kontor	Industri/lager	Äldreboende	Affär	Övrigt	Totalt
Antal, st	162	83	77	32	27	381
Uthyrningsbar yta, tkvm	782	617	313	141	58	1 912
Bokfört värde, Mkr	6 054	1 705	3 301	804	280	12 145
Hyresvärde, Mkr	795	297	345	132	45	1 613
Hyresintäkter, Mkr	719	272	342	121	39	1 493
Driftsöverskott, Mkr	455	179	241	63	19	958
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,8	93,2	99,8	93,9	87,9	93,8
Direktavkastning, %	7,5	10,5	7,3	7,8	6,8	7,9
Överskottsgrad, %	63,4	66,1	70,5	51,6	48,8	64,2

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2004 apr-juni	2003 apr-juni	2004 jan-juni	2003 jan-juni	2003/2004 juli-juni	2002/2003 juli-juni
Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	376,4	345,8	760,4	695,1	1 441,5	1 335,0
Drifts- och underhållskostnader	-105,1	-102,5	-220,8	-218,4	-406,9	-383,7
Fastighetsskatt	-13,1	-11,8	-25,8	-24,0	-43,8	-47,8
Tomträttsavgäld	-2,6	-3,1	-5,5	-6,3	-11,6	-13,1
Fastighetsadministration	-18,6	-16,3	-39,3	-34,0	-72,3	-60,3
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	237,0	212,1	469,0	412,4	906,9	830,1
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter fastigheter	1 071,6	242,3	1 574,5	422,2	2 486,6	834,6
Försäljningsadministration inklusive omkostnader	-5,0	-5,8	-10,5	-10,8	-24,0	-18,9
Bokfört värde sålda fastigheter	-1 019,1	-205,7	-1 487,1	-354,9	-2 290,8	-687,1
Resultat fastighetshandel	47,5	30,8	76,9	56,5	171,8	128,6
Bruttoresultat	284,5	242,9	545,9	468,9	1 078,7	958,7
Centrala administrationskostnader	-10,9	-8,4	-21,7	-17,1	-43,9	-32,6
Värderegleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	-44,9	-48,5
Rörelseresultat	273,6	234,5	524,2	451,8	989,9	877,6
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter m m	1,4	-0,8	2,5	0,0	4,8	1,3
Räntebidrag	0,0	0,0	0,1	0,1	1,7	0,0
Räntekostnader m m	-116,1	-108,1	-234,8	-216,9	-454,6	-452,6
Resultat före skatt	158,9	125,6	292,0	235,0	541,8	426,3
Skatt						
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	-0,4
Uppskjuten skatt	-34,8	-31,9	-11,5	-60,7	332,3	-116,7
Periodens resultat	124,1	93,7	280,5	174,3	851,3	309,2
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Resultat före skatt per genomsnittlig aktie, kr	8,40	6,60	15,40	12,40	28,60	22,50
Resultat efter skatt per genomsnittlig aktie, kr	6,50	4,90	14,80	9,20	44,90	16,30

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	30 juni 2004	30 juni 2003	31 dec 2003	31 dec 2002
Tillgångar				
Anläggningstillgångar	223,6	36,2	196,1	14,8
Omsättningsfastigheter	12 144,9	10 417,5	12 336,3	10 129,9
Övriga omsättningstillgångar	501,5	154,0	372,0	140,1
Kassa och bank	41,9	84,2	3,8	127,6
Summa tillgångar	12 911,9	10 691,9	12 908,2	10 412,4
Eget kapital och skulder				
Eget kapital ¹⁾	2 861,8	2 257,0	2 827,9	2 310,2
Avsättningar	0,0	196,9	0,0	136,0
Räntebärande skulder	8 833,4	7 484,8	9 479,6	7 435,2
Ej räntebärande skulder	1 216,7	753,2	600,7	531,0
Summa skulder och eget kapital	12 911,9	10 691,9	12 908,2	10 412,4
¹⁾ Förändring i eget kapital				
Vid årets början	2 827,8	2 310,2	2 310,2	2 187,6
Utdelning	-246,5	-227,5	-227,4	-199,1
Periodens resultat	280,5	174,3	745,1	321,7
Vid periodens slut	2 861,8	2 257,0	2 827,9	2 310,2

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2004 apr-juni	2003 apr-juni	2004 jan-juni	2003 jan-juni	2003/2004 juli-juni	2002/2003 juli-juni
Rörelsen						
Rörelseresultat	273,6	234,5	524,1	451,8	989,8	877,6
Finansnetto	-114,8	-108,9	-232,3	-216,8	-448,2	-451,3
Värderegleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	47,5	48,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	0,6	0,5	1,2	1,1	0,1	1,2
	159,4	126,1	293,0	236,1	589,2	476,0
Betald skatt	1,9	0,9	-0,7	0,5	0,2	-0,6
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital	161,3	127,0	292,3	236,6	589,4	475,4
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-68,7	-26,0	-38,1	15,6	13,3	30,6
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-284,0	-48,6	26,4	-2,0	100,6	-67,1
Kassaflöde från rörelsen	-191,4	52,4	280,6	250,2	703,3	438,9
Investeringsverksamheten						
Förvärv av omsättningsfastigheter	-988,3	-439,0	-1 295,7	-709,8	-3 995,7	-1 741,6
Försäljning av omsättningsfastigheter	1 019,2	273,0	1 487,1	422,2	2 223,5	754,4
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, netto	-0,3	-0,1	-1,2	-0,3	-2,2	-2,5
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, netto	-15,2	-17,7	-25,9	-22,2	-18,5	-21,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	15,4	-183,8	164,3	-310,1	-1 792,9	-1 011,3
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån / amortering lån	305,1	180,1	-160,3	244,0	1 293,8	746,0
Utbetald utdelning	-246,5	-227,5	-246,5	-227,5	-246,5	-227,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	58,6	-47,4	-406,8	16,5	1 047,3	518,5
Periodens kassaflöde	-117,4	-178,8	38,1	-43,4	-42,3	-53,9
Likvida medel vid periodens början	159,3	263,0	3,8	127,6	84,2	138,1
Likvida medel vid periodens slut	41,9	84,2	41,9	84,2	41,9	84,2

NYCKELTAL

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2004 apr-juni	2003 apr-juni	2004 jan-juni	2003 jan-juni	2003/2004 juli-juni	2002/2003 juli-juni
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning					7,9	8,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					93,8	93,8
Överskottsgrad					64,2	63,9
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning	7,8	8,2	7,7	8,0	8,0	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3	94,7	93,5	94,1	93,3	93,4
Överskottsgrad	63,0	61,3	61,7	59,3	62,9	62,2
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	8,4	8,8	8,2	8,6	8,4	8,5
Avkastning på eget kapital, resultat före skatt %	21,6	21,6	20,6	20,6	21,2	19,2
Avkastning på eget kapital, resultat efter skatt %	16,8	16,0	19,8	15,2	33,3	14,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,3	2,1	2,2	1,9
Soliditet, %					22,2	21,1
Skuldsättningsgrad, ggr					3,1	3,3
Belåningsgrad, %					72,7	71,8
Data per aktie						
Börskurs					207,00	139,50
Utdelning, kr					13,00	12,00
Totalavkastning, %					57,7	17,0
Direktavkastning, %					9,3	9,3
P/E-tal, ggr					3,1	7,9
P/CE-tal, ggr					3,8	5,6
Driftsöverskott, kr	12,50	11,20	24,70	21,80	47,80	43,80
Resultat, kr	6,50	4,90	14,80	9,20	44,90	16,30
Kassaflöde från rörelsen, kr	-10,10	2,80	14,80	13,20	37,10	23,20
Fastigheternas bokförda värde, kr					640,60	549,50
Eget kapital, kr					150,90	119,00
Utestående aktier					18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier					18 958 620	18 958 620

SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm						Total yta	
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell		Övrigt
Marknadsområde Öst												
Kontor												
Ritmallen 1	Sollentuna	Rotebro	Kung Hans v 4, 12	1990	3 034	263		1 358	-	-	-	4 655
Centrum 13	Sollentuna	Sollentuna	Allfarv 1, 3	1986	3 610	291		755	-	-	-	4 656
Ekplantan 2	Sollentuna	Sollentuna	Djupdalsv 13 - 15	1988	4 888	8			-	-	-	4 896
Nattvakten 10	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 10, 12	1990	825	801			-	-	-	1 626
Nattvakten 3	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 15-21	1990	4 440	174		430	-	-	-	5 044
Nattvakten 5	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 9	1988	1 352	-			-	-	-	1 352
Nattvakten 6	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 5-7	1987	2 517	-			-	-	-	2 517
Nattvakten 7	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 1, 3	1985	1 157	-			-	-	-	1 157
Nattvakten 8	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 2, 4	1986	489	468			-	-	-	957
Nattvakten 9	Sollentuna	Sollentuna	Sjöängsv 6, 8	1986	1 244	-			-	-	-	1 244
Träskolet 16	Sollentuna	Sollentuna	Tellusv 13	1982 / 1988	11 637	607			-	-	-	12 244
Albano 18	Stockholm	Stockholm	Björnåsv 12	1964	2 000	-			-	-	-	2 000
Albano 19	Stockholm	Stockholm	Björnåsv 10	1944 / 1981	402	662			-	-	-	1 064
Industri/lager												
Ekhagen 4	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsv 9	1989	-	3 428			-	-	-	3 428
Kumla Hage 7	Botkyrka	Botkyrka	Segersbyv 5	-	-	1 950			-	-	-	1 950
Kumla Ång 2	Botkyrka	Botkyrka	Kumla Gårdsv 31	1988	-	1 420			-	-	-	1 420
Gajlonen 1	Linköping	Linköping	Gillbergsgatan 30	1975 / 1991	590	-			-	-	-	590
Piirten 4	Norrköping	Norrköping	Malmgatan 35	1974 / 1991	5 450	-			-	-	-	5 450
Märsta 17:2	Sigtuna	Märsta	Maskingatan 8 A	1974 / 1986	-	3 791			-	-	-	3 791
Märsta 24:18	Sigtuna	Sigtuna	Turbing 2	1990	-	1 895			-	-	-	1 895
Korsräven 1	Stockholm	Stockholm	Arrendevägen 50	1969 / 1998	-	6 120			-	-	-	6 120
Albano 04	Stockholm	Stockholm	Roslagsv 54-56	1959	356	5 125		207	-	-	-	5 688
Mästaren 6	Södertälje	Södertälje	Hantverksvägen 14	1986	-	1 104			-	-	-	1 104
Affär												
Forbonden 4	Botkyrka	Botkyrka	Fittja Centrum, Fittjav 3	1972	5 059	1 253		4 445	-	-	-	10 757
Reglaget 1	Sollentuna	Sollentuna	Bergkällav 24	1987 / 1990	573	2 549		180	-	-	-	3 302
Marknadsområde Syd												
Kontor												
Löttorp 1:16	Borgholm	Löttorp	Löttorpsv 57	1957	485	-		275	85	-	-	845
Delinen 17	Helsingborg	Helsingborg	Kullagatan 31	1900 / 1984	6 743	-			-	-	-	6 743
Vakteln 3, 23	Malmö	Limhamn	Tegnérsgatan 39	1991	1 871	-			-	-	-	1 871
Gustav Adolf 12, Malmö	Malmö	Malmö	Gustav Adolf 12	1958	3 157	-			-	-	-	3 157
Vakteln 17, Malmö	Malmö	Malmö	Järnvägsgränd 42-46	1930	2 560	-			-	-	-	2 560
Industri/lager												
Ädelmetallen 15	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 14	1988 / 1997	-	5 000			-	-	-	5 000
Pumpen 5	Kalmar	Kalmar	Grindängsvägen 2	1969	-	665			-	-	-	665
Kupolen 2	Malmö	Limhamn	Krossverksgatan 7-17	1992	-	9 922			-	-	-	9 922
Bjurö 11	Malmö	Malmö	Bjurö 35	1970	-	5 836			-	-	-	5 836
Eggegrund 7	Malmö	Malmö	Hemsög 12	1968 / 1970	-	14 679			-	-	-	14 679
Holkvyan 8	Malmö	Malmö	Bronsysegatan 13	1972 / 2002	-	4 625			-	-	-	4 625
Gravören 5	Växjö	Växjö	Verkstadsgränd 8	1969 / 1983	-	2 568			-	-	-	2 568
Affär												
Vakteln 1	Jönköping	Jönköping	Bataljonsg 4	1996	-	-		4 964	-	-	-	4 964
Övrigt												
Bläsinge 5:232	Borgholm	Borgholm	Borgholm	-	-	-			-	-	-	-
Gyllebo 1:288	Simrishamn	Simrishamn	Liavångsv 8	-	-	-			-	-	-	-
Marknadsområde Väst												
Kontor												
Advokaten 1	Töreboda	Töreboda	Norra Torgg 7	1985	1 026	-		260	839	-	-	2 125
Industri/lager												
Rud 51:14	Göteborg	Västra Frölunda	Klangärgsgatan 6A	1970 / 1990	-	4 463			-	-	-	4 463
Kuröd 4:43	Uddevalla	Uddevalla	Brunnemyrsv 1/ Klevåsv 4	1974 / 1999	-	1 600			-	-	-	1 600
Svanbergslyckan 4	Uddevalla	Uddevalla	Svensbergsv 4	1988	-	1 989			-	-	-	1 989
Affär												
Hulebäck 1:520	Härryda	Härryda	Råda Torg 1-2	1970/1987	1 367	172		2 231	1 894	-	-	5 664
Gullriset 2 o 3	Trollhättan	Trollhättan	Göteborgsv 31	1955	-	-		1 051	-	-	-	1 051
Övrigt												
Kroken 6	Alingsås	Alingsås	Krang 13	-	-	-			-	-	-	-
Tummarp 1:66	Borås	Dalsjöfors	Storg 25	1952	210	-		259	568	-	-	1 037
Fritsla 7:7	Mark	Fritsla	Klevliden 12	-	-	-			-	-	-	-
Lerdala 2:23	Skövde	Lerdala	Sjöv 3 a-b, 5 a-b, 9 a-b, 11	1992	-	-			1 880	-	-	1 880
Alfhem 11	Tidaholm	Tidaholm	Telefong 4	1960	268	-		192	594	-	-	1 054
Idun 5	Tidaholm	Tidaholm	Norra Kungsv 5	1984	784	-		267	1 402	-	-	2 453
Byggnästaren 5	Töreboda	Töreboda	Norra Torgg 10,12	1990	44	-		270	1 097	-	-	1 410
Plåtslagaren 9	Töreboda	Töreboda	Friggag 5, 7	1947 / 1992	-	-			1 849	-	-	1 849
Rönnen 11	Töreboda	Töreboda	St Bergsg 20 a-b	1957	177	40			821	-	-	1 038
Sotaren 12	Töreboda	Töreboda	Vadsbog 10 a-b,12 a-b	1990	-	-			972	-	-	972
Marknadsområde Mellan												
Kontor												
Hagfors 2:174	Hagfors	Hagfors	Uddeholmsv, Stationshus	1929 / 1950	826	58		67	-	-	-	950
Industri/lager												
Långtradaren 4	Borlänge	Borlänge	Godsvägen 11	1970 / 1990	-	1 599			-	-	-	1 599
Marknadsområde Norr												
Kontor												
Postbrännaren 4	Sandviken	Sandviken	Hyttg 21	1963 / 1988	1 551	-			-	-	-	1 551
Industri/lager												
Likriktären 2	Kiruna	Kiruna	Ställverksvägen 7	1990	-	1 053			-	-	-	1 053
Skorpionen 8	Luleå	Luleå	Midgårdsvägen 10	1964	-	2 644			-	-	-	2 644
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Sundsvall	Förmansvägen 20	1978	-	6 555			-	-	-	6 555
Spänningen 5	Umeå	Umeå	Förårdsvägen 23	1975	-	1 686			-	-	-	1 686
Trucken	Östersund	Östersund	Chaufförvägen 17	1965 / 1977	-	1 860			-	-	-	1 860
Affär												
Postbrännaren 6	Sandviken	Sandviken	Hyttg 19	1966 / 1988	272	-		1 129	1 010	-	-	2 411

KÖPTA FASTIGHETER

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

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

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

Fastighetstermer

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

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

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

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

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

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

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

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

Lokalslag, ytorna fördelade efter hur de används.

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

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

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

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

Räkenskapsrelaterade termer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Räntetäckningsgrad, resultat före finansnetto i förhållande till finansnetto.

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

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

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

Överskottsgrad, driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

Adresser

Kungsleden AB (publ)

org nr 556545-1217

Säte Stockholm

Huvudkontor

Guldgränd 5

Box 70414

107 25 Stockholm

Tel 08-503 052 00

Fax 08-503 052 01

Regionkontor Väst

Spannmålgatan 14

Box 11284

404 26 Göteborg

Tel 031-755 56 00

Fax 031-755 56 01

Regionkontor Öst

Guldgränd 5

Box 70414

107 25 Stockholm

Tel 08-503 052 00

Fax 08-503 052 01

Regionkontor Syd

Elbegatan 5

211 20 Malmö

Tel 040-17 44 00

Fax 040-17 44 19

Lokalkontor Väst

Jönköping

Huskvarnavägen 40

554 54 Jönköping

Tel 036-167007

Fax 036-167003

Växjö

Norrgatan 29

352 31 Växjö

Tel 0470-405 90

Fax 0470-74 09 20

Trollhättan

Polhemsgatan 2

461 30 Trollhättan

Tel 0520-47 63 50

Fax 0520-476351

Lokalkontor Öst

Karlstad

Lantvärmsgatan 8

Box 1037

65115 Karlstad

Tel 054-17 50 00

Fax 054-17 50 01

Västerås

Smedjegatan 13

72213 Västerås

Tel 021-12 52 70

Fax 021-12 52 90

KUNGSLEDEN

www.kungsleden.se