

Kungsleden AB
Bokslutskommuniké
1 januari–31 december
2002



Bokslutskommuniké

1 januari–31 december 2002

- Resultat före skatt uppgick till 452 (380) Mkr, motsvarande 24 (20) kr per aktie.
- Utdelningen föreslås till 12,00 (10,50) kr per aktie, en ökning med 14 procent.
- Driftsöverskottet ökade med 28 procent till 818 (638) Mkr.
- Prognos för verksamhetsåret 2003 om ett resultat före skatt på minst 450 Mkr.

Kungsledens affärsidé, vision och strategi

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

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

Vi ska nå våra mål genom att

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

Resultat

Kungsledens affärsidé och strategi innebär en inriktning mot låg rörelserisk. Syftet är att kassaflödet från framförallt fastighetsförvaltningen ska vara högt och stabilt oavsett allmänna ekonomiska förutsättningar. Den låga rörelserisken uppnås främst genom en diversifiering inom områdena fastighetskategori, 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 eftersom osäkerheten i kassaflödena oftast är betydande. Kungsledens erfarenhet är att fastighetshandeln kan vara framgångsrik i såväl goda som svåra tider.

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

Intjäningskapacitet

Mkr	2002-12-31	Kr/kvm	2001-12-31	Kr/kvm
Hysesintäkter	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, vilket förklarar merparten av utvecklingen av 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 talar för att direktavkastningen även fortsättningsvis kommer att överstiga Kungsledens mål om 8,5 procent. Fastighetsbeståndet kommer dock att fortsätta förändras genom fastighetshandeln.

Fastighetshandeln är i stor utsträckning beroende av intresset i de lokala fastighetsmarknaderna. Året kännetecknades av ett relativt stabilt intresse i nästan samtliga lokala fastighetsmarknader. Det har varit möjligt att genomföra försäljningar, som bidragit till höjd riskjusterad avkastning, med gott resultat. Kungsleden gör för närvarande bedömningen att förutsättningarna för fastighetshandeln är goda.

Utfallet har förbättrats väsentligt jämfört med föregående års. Förklaringen finns framförallt i driftsöverskottet som ökat med 28 procent till 818 Mkr. Även fastighetshandeln uppvisar ett 36 procent bättre resultat med en uppgång till 136 Mkr. I övrigt är allt i princip oförändrat utom de finansiella kostnaderna som ökat med 53 procent till 423 Mkr.

Det högre driftsnettot förklaras främst av en volymeffekt eftersom genomsnittligt fastighetsbestånd varit högre under året än under föregående år.

De högre räntekostnaderna beror främst på att ett högre genomsnittligt fastighetsbestånd har medfört högre genomsnittlig upplåning. Erhållen räntefrihet uppgick till 21 (42) Mkr vilket netto förklarar 21 Mkr. Ersättningar för upptagande av finansiering uppgick till 10 (7) Mkr vilket påverkat med 3 Mkr. Under december 2002 har en ränteswap omförhandlats vilket medfört en engångskostnad på 17 Mkr. 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 år till 3,14 år vilket är en anledning till den höjda räntenivån. Totalt har räntekostnaderna ökat med 131 Mkr.

Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten

Fastighetsbeståndet per 31 december 2002 bestod av 430 fastigheter med en yta om 1 838 tkvm och ett bokfört värde om 10 130 Mkr. Fastigheterna var belägna i 123 (129) kommuner. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 62 (60) procent av fastigheternas bokförda värde. Under perioden förvärvades fastigheter för 1 289 (3 877) Mkr och investerades i befintliga fastigheter för 83 (105) Mkr. Fastigheter har avyttrats för 727 (941) Mkr i bokfört värde.

I affärsområdet äldreboende har utvecklingen väl svarat upp mot förväntningarna vid förvärven. Intjäningskapaciteten per den 31 december uppgick till 8,0 procent och bokfört värde till 2 184 Mkr.

Fastighetshandel

Under 2002 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 8,7 (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 direkt-

avkastning på 6,5 (6,8) procent. Avyttringarna har skett till priser som är 103 respektive 105 Mkr över interna och externa värderingar per den 31 december 2002. Försäljningsvärdet per fastighet 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

Rapportperiodens försäljningar avsåg en fastighet ur kategorin affär, tio ur kategorin kontor, tre ur kategorin industri/lager och två ur kategorin övrigt. Fastigheterna var prioriterade försäljningsobjekt, vilka ej bedömts uppfylla Kungslidens portföljkriterier.

Rapportperiodens förvärv avsåg 30 fastigheter i kategorin äldreboende och en i kategorin kontor. Förvärven i äldreboende bestod av Bokbacken, en tidigare konkurrerande aktör, samt 11 fastigheter från Christer Jönsson. 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. Actica Omsorg svarar för 50 procent av hyresintäkterna och kommuner och landsting för 37 procent. Förvärvspriset för fastigheterna från Christer Jönsson uppgick till 192 Mkr med en beräknad direktavkastning om 8 procent. Även dessa fastigheter är fullt uthyrda. Genomsnittlig kontraktstid uppgår till åtta år och 88 procent av ytan är kontrakterad med Malmö kommun. Förvärvet i kategorin kontor avsåg en fastighet i

Fastighetsbeståndet per 31 december 2002

Totalt inklusive mark	Kontor	Äldreboende	Industri/lager	Affär	Övrigt	Totalt
Fastigheter	180	54	93	43	60	430
Uthyrningsbar yta, tkvm	793,1	191,8	635,6	147,9	69,5	1 837,9
Bokfört värde, Mkr	5 211,6	2 183,8	1 621,2	780,0	333,3	10 129,9
Hyresvärde, Mkr	749,2	234,3	293,2	127,3	53,8	1 457,9
Hyresintäkter, Mkr	681,4	233,5	263,2	113,5	48,9	1 340,4
Driftsöverskott, Mkr	434,8	173,8	174,3	60,9	27,2	871,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	99,6	92,1	92,8	93,3	93,6
Direktavkastning, %	8,3	8,0	10,8	7,8	8,2	8,6
Överskottsgrad, %	63,8	74,4	66,2	53,7	55,7	65,0

	Syd	Väst	Öst	Mellan	Norr	Totalt
Fastigheter	137	104	113	62	14	430
Uthyrningsbar yta, tkvm	440,6	458,6	645,7	257,2	35,8	1 837,9
Bokfört värde, Mkr	2 195,5	2 268,5	4 409,3	1 068,8	187,8	10 129,9
Hyresvärde, Mkr	319,1	330,8	593,7	181,5	32,8	1 457,9
Hyresintäkter, Mkr	295,8	309,3	542,0	163,3	30,1	1 340,4
Driftsöverskott, Mkr	188,3	208,5	364,6	92,6	17,0	871,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	94,6	92,9	93,3	93,4	93,6
Direktavkastning, %	8,6	9,2	8,3	8,7	9,1	8,6
Överskottsgrad, %	63,7	67,4	67,3	56,7	56,5	65,0

Hässleholm som förvärvades av Drott i samband med att Drott köpte två kontorsfastigheter i Malmö från Kungsleden.

Finansiering

Låneportföljen uppgick till 7 436 Mkr. Medelräntan har ökat något till 6,06 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,14 år. Ränteförfallostrukturen har uppnåtts genom en kombination av fleråriga lån, med rörlig ränta, och ränteswapavtal, där rörlig ränta erhålls och fast ränta erläggs. Finansieringslösningen har bedömts vara den mest effektiva. Detta mot bakgrund av Kungsledens behov av att kunna amortera, efter försäljningar av fastigheter, utan att amorteringen ger upphov till räntekompensation och för att det är möjligt att höja eller sänka räntebindningstiden när så bedöms optimalt.

Räntebindningstid per 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

Eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 310 (2 188) Mkr eller 121,9 (115,4) kr per aktie motsvarande en soliditet på 22,2 (22,0) procent.

Aktien och ägarstrukturen

Senaste betalkurs den 31 december 2002 var 145 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.

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.

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

Personal

Medelantalet anställda uppgick till 73 (71) personer.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansnetto uppgick till 297 (422) Mkr. Likvida medel uppgick per den 31 december 2002 till 0 (0) Mkr.

Redovisningsprinciper

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

Prognos 2003

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

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Kungsleden har, genom det delägda Hemsö Äldreboende AB, förvärvat fastigheten Jakobsberg 34:6 i Järfälla. Fastigheten används för äldreboende och förhys 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.

Stockholm den 19 februari 2003

Jens Engwall

Verkställande direktör

Kungsleden AB (publ)

Kommande rapporttillfällen

- Årsredovisning för 2002 kommer att finnas tillgänglig den 17 mars
- Bolagsstämma hålls den 10 april klockan 14:00 i Folkets Hus, Stockholm
- Delårsrapport januari–mars, 23 april
- Delårsrapport januari–juni, 15 augusti
- Delårsrapport januari–september, 24 oktober

För ytterligare information, kontakta:

Jens Engwall, VD Kungsleden,

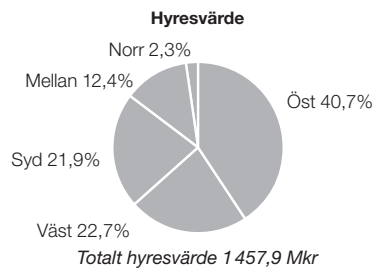
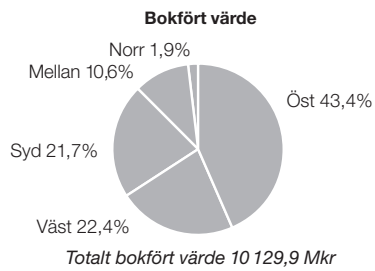
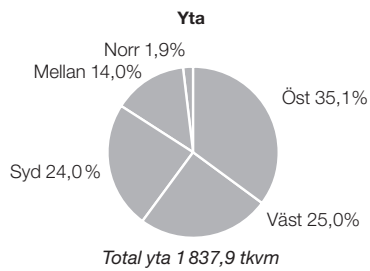
tel 08-503 052 04, mobil 070-690 65 50

Johan Risberg, vVD ekonomi- och finansdirektör,

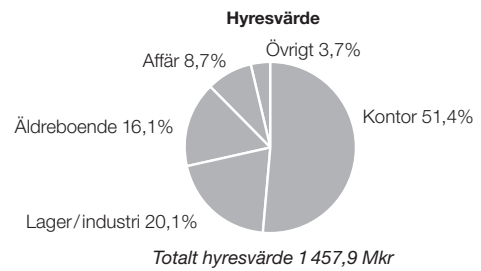
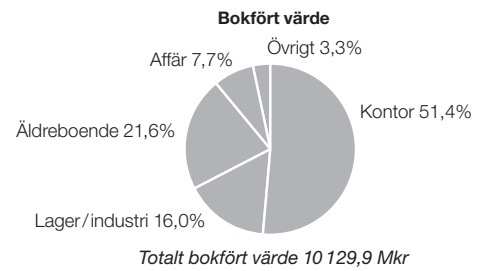
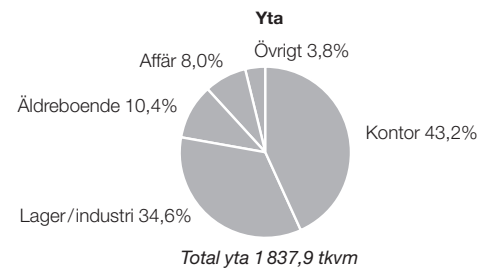
tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65

Befintligt fastighetsbestånd

Var i Sverige finns Kungsleden?



Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?



Resultaträkningar

Mkr	Rapportperiod			
	2002 jan-dec	2001 jan-dec	2002 okt-dec	2001 okt-dec
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	1 290,6	1 038,7	323,6	274,3
Drifts- och underhållskostnader	-348,5	-293,5	-98,2	-87,7
Fastighetsskatt	-48,6	-44,7	-12,2	-11,3
Tomträttsavgäld	-13,1	-10,3	-2,6	-2,2
Fastighetsadministration	-61,9	-51,8	-15,4	-13,7
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	818,5	638,4	195,2	159,4
Fastighetshandel				
Försäljningsintäkter fastigheter	879,6	1 057,1	389,7	253,3
Försäljningsadministration inkl omkostnader	-16,4	-16,3	-4,6	-5,3
Bokfört värde sålda fastigheter	-726,9	-940,6	-309,7	-210,0
Resultat fastighetshandel	136,3	100,2	75,4	38,0
Bruttoresultat	954,8	738,6	270,6	197,4
Centrala administrationskostnader	-31,5	-30,5	-10,1	-10,9
Värderegleringar	-48,5	-51,3	-48,5	-51,3
Rörelseresultat	874,8	656,8	212,0	135,2
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter m m	4,4	18,5	1,2	10,3
Räntebidrag	0,0	1,2	-0,1	0,6
Räntekostnader m m	-427,3	-296,2	-125,4	-84,8
Resultat före skatt	451,9	380,3	87,7	61,3
Skatt				
Aktuell skatt	-0,2	-2,0	-0,4	-2,0
Uppskjuten skatt	-130,0	-112,5	-27,3	-22,2
Periodens resultat	321,7	265,8	60,0	37,1
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Resultat före skatt per genomsnittlig aktie, kr	23,80	20,10	4,60	3,20
Resultat efter skatt per genomsnittlig aktie, kr	17,00	14,00	3,20	2,00

Balansräkningar

Mkr	31 dec 2002	31 dec 2001
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	14,8	56,1
Omsättningsfastigheter	10 129,9	9 476,9
Övriga omsättningstillgångar	140,1	260,2
Kassa och bank	127,6	153,7
Summa tillgångar	10 412,4	9 946,9
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ¹	2 310,2	2 187,6
Avsättningar	136,0	2,2
Räntebärande skulder	7 435,2	5 926,2
Ej räntebärande skulder	531,0	1 830,9
Summa skulder och eget kapital	10 412,4	9 946,9

¹ Förändring i eget kapital

Vid årets början	2 187,6	2 092,4
Utdelning	-199,1	-170,6
Periodens resultat	321,7	265,8
Vid årets slut	2 310,2	2 187,6

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	2002	2001
<i>Intjäningskapacitet</i>		
Direktavkastning	8,6	8,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	93,4
Överskottsgrad	65,0	63,5
<i>Utfall</i>		
Direktavkastning	8,3	8,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	92,2
Överskottsgrad	63,4	61,5

Finansiella

Avkastning på totalt kapital, %	8,6	8,0
Avkastning på eget kapital, resultat före skatt %	20,1	17,8
Avkastning på eget kapital, resultat efter skatt %	14,3	12,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,4
Soliditet, %	22,2	22,0
Skuldsättningsgrad, ggr	3,2	2,7
Belåningsgrad, %	73,4	63,0

Data per aktie

Börskurs	145,00	117,00
Betavärde	0,43	0,04
Utdelning, kr ¹	12,00	10,50
Totalavkastning, %	32,9	37,0
Direktavkastning, %	9,0	9,8
P/E-tal, ggr	8,5	6,9
P/CE-tal, ggr	4,9	3,4
Driftsöverskott, kr	43,20	33,70
Resultat, kr	17,00	14,00
Kassaflöde från rörelsen, kr	24,00	26,70
Fastigheternas bokförda värde, kr	534,30	499,90
Eget kapital, kr	121,90	115,40
Utstående aktier	18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620

¹För 2002 avses styrelsens förslag till vinstdisposition.

Kassaflödesanalys

Mkr	Rapportperiod			
	2002 jan-dec	2001 jan-dec	2002 okt-dec	2001 okt-dec
Rörelsen				
Rörelseresultat	874,8	656,8	212,0	135,2
Finansnetto	-422,9	-276,5	-124,3	-73,8
Värdereregleringar	48,5	51,3	48,5	51,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	0,5	-1,2	0,3	-0,2
	500,8	430,4	136,4	112,5
Betald skatt	-0,9	-7,1	-1,1	0,0
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital	500,0	423,3	135,4	112,5
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-37,0	-52,9	4,7	-10,2
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8,1	135,4	38,7	33,1
Kassaflöde från rörelsen	454,9	505,8	178,8	135,4
Investeringsverksamheten				
Förvärv av omsättningsfastigheter	-1 428,4	-3 982,0	-991,3	-1 972,0
Försäljning av omsättningsfastigheter	726,9	940,6	309,7	210,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, netto	-4,5	-1,4	-1,5	-0,6
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, netto	5,0	5,5	1,1	3,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-701,0	-3 037,3	-682,0	-1 759,3
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån/amortering lån	419,1	2 715,6	423,9	1 595,5
Utbetald utdelning	-199,1	-170,6	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	220,0	2 545,0	423,9	1 595,5
Periodens kassaflöde	-26,1	13,5	-79,3	-28,4
Likvida medel vid periodens början	153,7	140,2	206,9	182,1
Likvida medel vid periodens slut	127,6	153,7	127,6	153,7

Definitioner

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.

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 hyresgäst Anpassningar ingår här.

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

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

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

Räkenskapsrelaterade termer

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

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

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

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.

Överskottsgrad, driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

Adresser

Kungsleden AB (publ)

Huvudkontor

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

Regionkontor Väst

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

Regionkontor Öst

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

Regionkontor Syd

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

Lokalkontor Väst

Växjö

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

Skövde

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

Jönköping

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

Trollhättan

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

Lokalkontor Öst

Karlstad

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

Västerås

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

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 cirka 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.

