

Kungsleden AB
Delårsrapport
1 januari–31 mars
2003



Delårsrapport

1 januari–31 mars 2003

- Resultat efter skatt uppgick till 81 Mkr, motsvarande 4,30 kr per aktie.
- Driftsöverskottet ökade med 5 procent till 200 Mkr.
- Under delårsperioden har 14 fastigheter avyttrats för 180 Mkr med ett resultat på 26 Mkr och 4 fastigheter förvärvats för 202 Mkr.
- Prognosen om ett resultat på minst 450 Mkr före skatt kvarstår.

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.

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

RESULTAT

Intjäningskapacitet

Fastighetsbeståndet förändras kontinuerligt i så stor utsträckning att intjäningsförmågan vid en given 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 31 mars 2003 ägts de senaste 12 månaderna. Syftet är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om nuvarande situation och intjäningsförmåga.

Intjäningskapacitet

Mkr	2003-03-31	Kr/kvm	2002-12-31	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 352	739	1 340	729
Drifts- och underhållskostnader	-356	-195	-351	-191
Fastighetsskatt	-44	-24	-44	-24
Tomträttsavgäld	-12	-7	-13	-7
Fastighetsadministration	-61	-33	-61	-33
Driftsöverskott	879	480	871	474
Bokfört värde	10 251		10 130	
Direktavkastning, %	8,6		8,6	
Ekonomisk uthyringsgrad, %	93,5		93,6	
Överskottsgrad, %	65,0		65,0	
Yta, tkvm	1 830		1 838	

Intjäningskapaciteten har påverkats positivt av periodens fastighetshandel. Förvärven har skett till 8,5 procent direktavkastning på bokfört värde och avyttringarna till 6,5 procent. Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var lägre än och förvärvade fastigheters högre än portföljens genomsnittliga riskjusterade avkastning.

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling är dock negativ vilket beror på att det första kvartalet var sämre än föregående års. Förklaringen är att den relativt bistra vintern medfört mer än normala kostnadshöjningar för värme, el och fastighetsskötsel. Detta är delvis en periodiseringseffekt eftersom en del av kostnadsökningarna vidaredebiteras på hyresgästerna i kommande aviseringar. Vakanser, rabatter och hyresförluster fortsätter att ligga på rimliga nivåer och någon negativ tendens har ej konstaterats.

Den sammanlagda påverkan på intjäningskapaciteten har beroende på periodiseringseffekten varit svagt negativ. Den underliggande intjäningskapaciteten har dock fortsatt att förbättras.

Utfall

Utfallet har försämrats något jämfört med föregående års första kvartal. Driftsöverskottet har dock, trots att överskottsgraden sjunkit till 57,3 från 58,8 procent, ökat med 10 Mkr beroende på ett större fastighetsbestånd. Resultatet från fastighetshandeln är 10 Mkr lägre. Finansiella kostnader är 20 Mkr högre vilket främst förklaras av erhållen räntefrihet föregående år. Skattekostnaden är 7 Mkr lägre beroende på lägre resultat före skatt och något lägre skattesats.

Finansnetto

Mkr	2003	2002
	jan-mars	jan-mars
Redovisat finansnetto	-107,9	-87,9
Erhållen räntefrihet i samband med fastighetsförvärv	0,0	-14,0
Räntebidrag	-0,1	-1,6
Justerat finansnetto	-108,0	-103,5

Det justerade finansnettots utveckling beror på att ett högre genomsnittligt fastighetsbestånd har medfört större upplåning. Momentan räntenivå har från årsskiftet sjunkit från 6,06 till 5,82 procent. Räntebindningstiden har ökat från 3,14 år till 3,18 år.

Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten

Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2003 bestod av 420 fastigheter med en yta om 1 830 tkvm och ett bokfört värde om 10 251 Mkr. Fastigheterna var belägna i 119 kommuner. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 64 procent av fastigheternas bokförda värde. Under perioden förvärvades fastigheter för 202 Mkr och investerades i befintliga fastigheter för 68 Mkr. Avyttringarna uppgick till 149 Mkr i bokfört värde.

Fastighetshandel

Under delårsperioden har 4 fastigheter med en yta om 23 tkvm förvärvats för 202 Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 8,5 procent. Samtidigt har 14 fastigheter avyttrats för totalt 180 Mkr med ett resultat på 26

Mkr. Fastigheterna har avyttrats till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 5,4 procent. Avyttringarna har skett till priser som är 2 Mkr över interna värderingar och 23 Mkr under externa värderingar per den 31 december 2003. Försäljningsvärdet per fastighet understeg 10 Mkr för 9 av fastigheterna.

Resultateffekt avyttrade fastigheter

	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal
Positivt	177,7	31,3	10
Noll	0,0	0,0	0
Negativt	2,2	-0,6	4
Försäljningsadministration		-5,0	
Summa	179,9	25,7	14

Försäljningarna avsåg två fastigheter ur kategorin affär, sju ur kontor, två ur industri/lager och tre ur övrigt. Fastigheterna var prioriterade försäljningsobjekt, vilka ej bedömts uppfylla Kungslidens portföljkriterier.

Förvärven avsåg tre fastigheter i kategorin industri/lager från Platzer och en i kategorin äldreboende från JM. Industri/lagerfastigheterna som är moderna och fullt uthyrda i Mölndal har förvärvats till en beräknad direktavkastning på 9,2 procent. Äldreboendefastigheten som är om- och tillbyggd samt fullt uthyrd på ett 20 årigt hyresavtal med Järfälla kommun har förvärvats till en beräknad direktavkastning på 7,1 procent.

Fastighetsbeståndet i sammandrag

Totalt	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	112	132	105	58	13	420
Uthyrningsbar yta, tkvm	643,5	433,6	471,5	244,9	36,7	1 830,2
Bokfört värde, Mkr	4 508,0	2 164,9	2 405,6	986,4	186,5	10 251,4
Hyresvärde, Mkr	599,9	317,0	345,8	170,0	32,4	1 465,1
Hyresintäkter, Mkr	547,4	292,8	325,9	155,6	30,1	1 351,8
Driftsöverskott, Mkr	366,2	192,6	219,1	83,9	17,5	879,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	93,8	95,1	93,5	94,1	93,5
Direktavkastning, %	8,1	8,9	9,1	8,5	9,4	8,6
Överskottsgrad, %	66,9	65,8	67,2	53,9	58,0	65,0

Totalt	Kontor	Industri/lager	Affär	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Antal, st	173	94	41	55	57	420
Uthyrningsbar yta, tkvm	786,3	647,6	133,1	195,4	67,8	1 830,2
Bokfört värde, Mkr	5 194,8	1 734,5	699,8	2 294,7	327,7	10 251,4
Hyresvärde, Mkr	748,0	308,3	113,9	241,6	53,3	1 465,1
Hyresintäkter, Mkr	679,8	278,6	103,4	241,4	48,6	1 351,8
Driftsöverskott, Mkr	428,8	181,0	56,5	185,6	27,3	879,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	92,2	93,0	99,6	93,0	93,5
Direktavkastning, %	8,3	10,4	8,1	8,1	8,3	8,6
Överskottsgrad, %	63,1	65,0	54,6	76,9	56,2	65,0

Fastigheternas värde

Inga väsentliga förändringar har skett avseende fastigheternas värde sedan årsskiftet.

Finansiering

Låneportföljen uppgick till 7 371 Mkr. Ränteförallostrukturen har uppnåtts genom en kombination av fleråriga lån, med rörlig ränta, och ränteswapavtal, där rörlig ränta erhålls och fast ränta erläggs. Finansieringslösningen har bedömts vara den effektivaste eftersom den möjliggör amortering, efter fastighetsförsäljningar, utan erläggande av räntekompensation. Det är även möjligt att höja eller sänka räntebindningstiden när så bedöms optimalt.

Räntebindningstid per den 31 mars 2003

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2003	3 146	42,7	5,27
2004	200	2,7	5,26
2005	550	7,5	6,44
2006	450	6,1	5,96
2007	475	6,4	6,56
2008	627	8,5	5,80
2009	348	4,7	5,17
2010	1275	17,3	6,70
2011	300	4,1	6,57
Totalt	7 371	100,0	5,82

Eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 391 Mkr eller 126 kr per aktie motsvarande en soliditet på 22,4 procent.

Aktien och ägarna

Senaste betalkurs den 31 mars 2003 var 138,50 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2002, som var 145 kronor, sjönk aktien med 4 procent. Avstämningsdag för utdelningen var den 15 april. Den 15 april noterades aktien i 133,50 kronor. Totalavkastningen uppgår således till 0 procent under perioden 1 januari 2003 till och med den 15 april 2003.

Antalet aktieägare per den 31 mars 2003 uppgick till cirka 13 700, vilket är en ökning med 2 procent jämfört med antalet aktieägare per den 31 december 2002.

Aktieägare

	Antal aktier	% av röster och kapital
Olle Florén med bolag	457 500	2,4
Crafoordska stiftelsen	442 000	2,3
Ledning och styrelse	338 800	1,8
Svenska Röda Korset	300 000	1,6
Agria	260 000	1,4
Östersjöstiftelsen	260 000	1,4
SHB/SPP fonder	231 380	1,2
Robur svenska småbolagsfonden	201 800	1,0
Odey fonder (GB)	142 500	0,8
3:e AP-fonden	135 900	0,7
Summa 10 största aktieägare	2 769 880	14,6
Utländska aktieägare, övriga	2 244 450	11,8
Övriga aktieägare	13 944 290	73,6
Totalt	18 958 620	100,0

Personal

Medelantalet anställda uppgick till 75 personer.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat uppgick till -8 Mkr. Likvida medel uppgick per den 31 mars 2003 till 238 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 delårsperiodens utgång

Till och med den 15 april 2003 har 3 fastigheter avyttrats för 89 Mkr med ett resultat om 10 Mkr.

Stockholm den 23 april 2003

Jens Engwall

Verkställande direktör

Kommande rapporttillfällen

- Delårsrapport januari – juni, 15 augusti
- Delårsrapport januari – september, 24 oktober

För ytterligare information, kontakta:

Jens Engwall, VD,

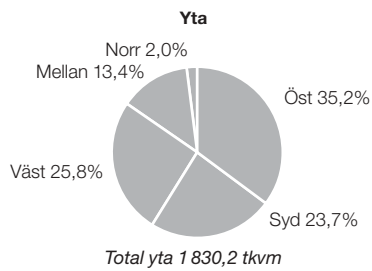
tel 08-503 052 04, mobil 070-690 65 50

Johan Risberg, vVD ekonomi- och finansdirektör,

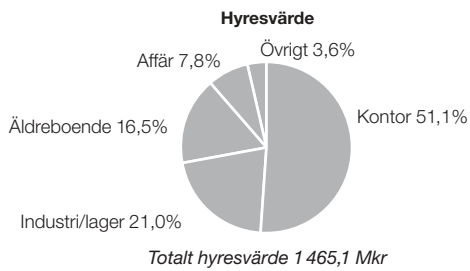
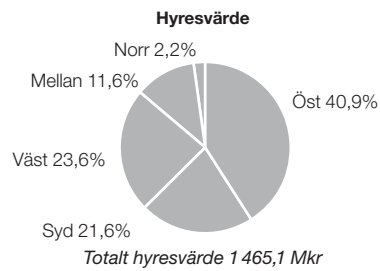
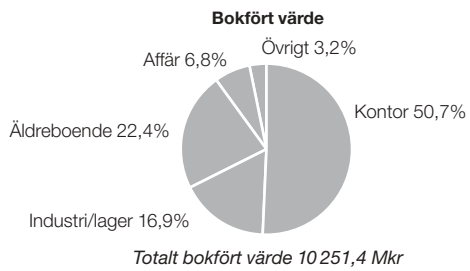
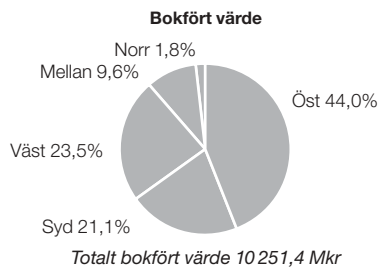
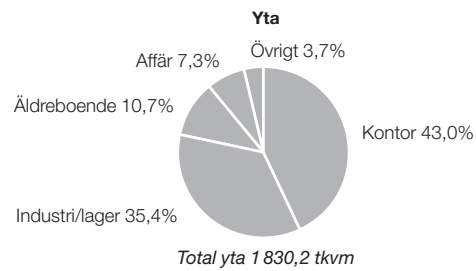
tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65

Befintligt fastighetsbestånd

Var i Sverige finns Kungsleden?



Vilka kategorier av fastigheter har Kungsleden?



Resultaträkningar

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2003 jan-mars	2002 jan-mars	2003 jan-mars	2002 jan-mars	2002/2003 april-mars	2001/2002 april-mars
Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	349,3	322,5	349,3	322,5	1 317,4	1 121,8
Drifts- och underhållskostnader	-115,9	-99,3	-115,9	-99,3	-365,1	-324,6
Fastighetskostnader	-12,2	-11,1	-12,2	-11,1	-49,7	-45,6
Tomträttsavgäld	-3,2	-4,1	-3,2	-4,1	-12,2	-12,1
Fastighetsadministration	-17,7	-18,5	-17,7	-18,5	-61,1	-55,3
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	200,3	189,5	200,3	189,5	829,3	684,2
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter fastigheter	179,9	240,5	179,9	240,5	819,0	1 054,3
Försäljningsadministration inkl omkostnader	-5,0	-2,7	-5,0	-2,7	-18,7	-18,2
Bokfört värde sålda fastigheter	-149,2	-201,8	-149,2	-201,8	-674,3	-902,1
Resultat fastighetshandel	25,7	36,0	25,7	36,0	126,0	134,0
Bruttoresultat	226,0	225,5	226,0	225,5	955,3	818,2
Centrala administrationskostnader	-8,7	-8,4	-8,7	-8,4	-31,8	-32,4
Värderegleringar	0,0	0,0	0,0	0	-48,5	-51,3
Rörelseresultat	217,3	217,1	217,3	217,1	875,0	734,5
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter m m	0,8	1,3	0,8	1,3	3,9	18,5
Räntebidrag	0,1	1,6	0,1	1,6	-1,5	2,7
Räntekostnader m m	-108,8	-90,8	-108,8	-90,8	-445,3	-320,6
Resultat före skatt	109,4	129,2	109,4	129,2	432,1	435,1
Skatt						
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-2,0
Uppskjuten skatt	-28,8	-36,2	-28,8	-36,2	-122,6	-127,9
Periodens resultat	80,6	93,0	80,6	93,0	309,3	305,2
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	5,80	6,80	5,80	6,80	22,80	22,90
Resultat efter skatt per genomsnittlig aktie, kr	4,30	4,90	4,30	4,90	16,30	16,10

Balansräkningar

Mkr	31 mars 2003	31 mars 2002	31 dec 2002	31 dec 2001
Tillgångar				
Anläggningstillgångar	18,9	23,7	14,8	56,1
Omsättningsfastigheter	10 251,6	9 303,4	10 129,9	9 476,9
Övriga omsättningstillgångar	126,8	431,4	140,1	260,2
Kassa och bank	263,0	139,6	127,6	153,7
Summa tillgångar	10 660,3	9 898,1	10 412,4	9 946,9
Eget kapital och skulder				
Eget kapital ¹	2 390,8	2 280,6	2 310,2	2 187,6
Avsättningar	164,7	1,5	136,0	2,2
Räntebärande skulder	7 370,7	6 136,9	7 435,2	5 966,2
Ej räntebärande skulder	734,0	1 479,1	531,0	1 790,9
Summa skulder och eget kapital	10 660,2	9 898,1	10 412,4	9 946,9
¹ Förändring i eget kapital				
Vid årets början	2 310,2	2 187,6	2 187,6	2 092,4
Utdelning			-199,1	-170,6
Periodens resultat	80,6	93,0	321,7	265,8
Vid periodens slut	2 390,8	2 280,6	2 310,2	2 187,6

Kassaflödesanalys

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2003 jan-mars	2002 jan-mars	2003 jan-mars	2002 jan-mars	2002/2003 april-mars	2001/2002 april-mars
Rörelsen						
Rörelseresultat	217,3	217,1	217,3	217,1	875,0	734,4
Finansnetto	-107,9	-87,9	-107,9	-87,9	-442,9	-299,4
Värdereregleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	48,5	51,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	0,6	0,3	0,6	0,3	0,8	-0,1
	110,0	129,5	110,0	129,5	481,4	486,2
Betalad skatt	-0,4	0,0	-0,4	0,0	-1,3	0,0
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital	109,6	129,5	109,6	129,5	480,1	486,2
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	41,6	-29,5	41,6	-29,5	34,1	-30,9
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	46,6	5,7	46,6	5,7	32,8	81,0
Kassaflöde från rörelsen	197,8	105,7	197,8	105,7	547,0	536,3
Investeringsverksamheten						
Förvärv av omsättningsfastigheter	-270,8	-28,3	-270,8	-28,3	-1 670,9	-3 039,7
Försäljning av omsättningsfastigheter	149,2	201,8	149,2	201,8	674,3	902,1
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, netto	-0,2	-0,9	-0,2	-0,9	-3,8	-2,5
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, netto	-4,5	-3,8	-4,5	-3,8	4,3	1,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126,3	168,8	-126,3	168,8	-996,1	-2 139,0
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån/amortering lån	63,9	-288,6	63,9	-288,6	771,6	1 621,9
Utbetalad utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0	-199,1	-170,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	63,9	-288,6	63,9	-288,6	572,5	1 451,3
Periodens kassaflöde	135,4	-14,1	135,4	-14,1	123,4	-151,4
Likvida medel vid periodens början	127,6	153,7	127,6	153,7	139,6	291,0
Likvida medel vid periodens slut	263,0	139,6	263,0	139,6	263,0	139,6

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2003 jan-mars	2002 jan-mars	2003 jan-mars	2002 jan-mars	2002/2003 april-mars	2001/2002 april-mars
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, %					8,6	8,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					93,5	93,7
Överskottsgrad, %					65,0	65,1
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, %	7,9	8,1	7,9	8,1	8,5	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5	92,9	93,5	92,9	93,1	92,6
Överskottsgrad, %	57,3	58,8	57,3	58,8	62,9	61,0
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	8,4	8,8	8,4	8,8	8,6	8,5
Avkastning på eget kapital, resultat före skatt %	18,8	23,2	18,8	23,2	18,5	19,7
Avkastning på eget kapital, resultat efter skatt %	13,6	16,8	13,6	16,8	13,2	13,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,5	2,0	2,5	2,0	2,5
Soliditet, %					22,4	23,0
Skuldsättningsgrad, ggr					3,1	2,7
Belåningsgrad, %					72,4	66,5
Data per aktie						
Börskurs, kr					138,50	139,00
Betavärde						
Utdelning, kr					12,00	10,50
Totalavkastning, %					7,2	66,3
Direktavkastning, %					7,6	10,1
P/E-tal, ggr					8,1	8,5
P/CE-tal, ggr					4,8	3,1
Driftsöverskott, kr	10,60	10,00	10,60	10,00	43,70	36,10
Resultat, kr	4,30	4,90	4,30	4,90	16,30	16,10
Kassaflöde från rörelsen, kr	10,40	5,60	10,40	5,60	28,90	28,30
Fastigheternas bokförda värde, kr					540,70	490,70
Eget kapital, kr					126,10	120,30
Utestående aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620

Sålda fastigheter, januari–mars 2003

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta
					Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt		
Marknadsområde Öst												
<i>Kontor</i>												
Sigtuna 2:169	Sigtuna	Sigtuna	Rektor Cullbergsv 8	1 935	702	–	–	–	–	–	702	
<i>Industri/lager</i>												
Kolsva 1	Stockholm	Stockholm	Fagerstag 26	1975/1986	–	5 590	–	–	–	–	5 590	
Marknadsområde Syd												
<i>Kontor</i>												
Nils 9	Ronneby	Ronneby	Strandg 8	1990	2 873	–	–	–	–	–	2 873	
Frans 6	Ronneby	Ronneby	Kungsg 9	1978	1 653	9	61	–	–	–	1 723	
Hoby 1:5	Ronneby	Bräkne Hoby	Häradsv 18	1979	390	–	–	–	–	–	390	
Västra Hallen 1:41	Ronneby	Halabro	Ronnebyv 41, 43	1970	210	–	–	115	–	–	325	
Falken 7 & 8	Sölvesborg	Sölvesborg	Stortorget 11	1929	906	–	–	419	–	–	1 325	
Marknadsområde Väst												
<i>Industri/lager</i>												
Ägir 32	Falköping	Falköping	Bang 2–4	1929/1988	1 129	3 007	–	–	–	–	4 136	
<i>Affär</i>												
Ladan 3	Skara	Skara	Storsvängen 2	1987/1989	–	–	4 609	–	–	–	4 609	
Marknadsområde Mellan												
<i>Affär</i>												
Kettil 7	Västerås	Västerås	Torgg 1,3,5	1966/1990	1 207	411	9 021	–	–	–	10 639	
<i>Övrigt</i>												
Törsjö 3:66	Örebro	Örebro	Mosjö	–	–	–	–	–	–	–	–	
Törsjö 3:89	Örebro	Örebro	Mosjö	–	–	–	–	–	–	–	–	
Kometen 4	Kristinehamn	Kristinehamn	Kungsg 36	1929/1991	85	80	182	1 388	–	–	1 735	
Marknadsområde Norr												
<i>Kontor</i>												
Hästen 2	Ockelbo	Ockelbo	Södra Åsg 42	1963	42	–	271	393	–	–	706	

Köpta fastigheter, januari–mars 2003

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														
<i>Äldreboende</i>														
Jakobsberg 34:6	Järfälla	Jakobsberg	Snapphanevägen 22	1973/2002	–	–	–	3 528	–	–	3 528	5 849	5 849	–
Marknadsområde Väst														
<i>Industri/lager</i>														
Gasmätaren 2	Mölndal	Mölndal	Argongatan 11	1982/1987	983	3 180	–	–	–	–	4 163	2 986	2 986	–
Gasmätaren 3	Mölndal	Mölndal	Argongatan 9	1991/2002	2 903	5 600	1 400	–	–	–	9 903	7 725	7 725	–
Anisen 2	Mölndal	Mölndal	Johannefredsgatan 9	1991/1999	1 000	4 500	–	–	–	–	5 500	4 498	4 498	–

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

Fastighetstermer

Direktavkastning, driftsöverskott i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheterna. Direktavkastning för intjäningskapaciteten beräknas dock som intjäningskapaciteten i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid 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 hyresgästpassningar ingår här.

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

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

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

Räkenskapsrelaterade termer

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

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

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

Betavärde, aktiens samvariation med den genomsnittliga utvecklingen på marknaden. Vid beta värde under ett varierar aktiens kursutveckling mindre än SAX – Stockholm All-Share index. Betavärdet är en viktig komponent i den 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, 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 årets 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)

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

Jönköping

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

Trollhättan

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

Lokalkontor Öst

Karlstad

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

Västerås

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

Kungsleden 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 420 fastigheter med ett bokfört värde om 10,3 Mdr. Beståndet finns i totalt 119 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, Jönköping, Trollhättan, Västerås och Karlstad.

