

Pressmeddelande
2002-02-19

Kungsledens bokslutskommuniké: Rekord igen!

- Resultat före skatt uppgick till **380 (316) Mkr** vilket motsvarar **20,06 (16,69) per aktie**.
- Utdelningen föreslås höjas till **10,50 (9,00) kr per aktie**, en ökning med **17 procent**.
- Driftsöverskottet ökade med **38 procent till 638 (461) Mkr**.
- Prognos för verksamhetsåret **2002 om ett resultat före skatt på 450 Mkr**.

Kungsleden har idag lämnat sin bokslutskommuniké avseende verksamhetsåret 2001.

- Kungsleden rapporterar återigen ett rekordår. 1997 var Kungsleden ett bolag med en portfölj på knappa 1,8 Mdr, ett driftsöverskott om dryga 100 Mkr och ett negativt årsresultat. Fem år senare har Kungsleden en fastighetsportfölj med ett bokfört värde av nära 9,5 Mdr med ett resultat före betald skatt om 380 Mkr. Driftsöverskottet ökade från år 2000 till 2001 med 177 Mkr eller 38 procent. Under året avyttrades 103 fastigheter för sammanlagt 1 057 Mkr med ett positivt resultat om 100 Mkr och samtidigt förvärvades fastigheter för 3 877 Mkr. Under 2001 har antalet kommuner minskat, andelen storstäder ökat och satsningen på äldreboende inlett. Vi kommer under 2002 att öka satsningen på äldreboende och fortsätta att förvärva kommersiella fastigheter. Vi ser fortsatt stora möjligheter att säkerställa en hög och stabil avkastning, vilket är vår affärsidé, säger Jens Engwall, VD i Kungsleden.

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 affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil direktavkastning. Kungsleden deltar aktivt i de förändringar som den svenska fastighetsmarknaden genomgår genom att utnyttja och vidareutveckla bolagets kompetens att strukturera heterogena fastighetsbestånd. Detta innebär att Kungsledens fastighetsbestånd ofta förändras genom köp och försäljningar. Kungsledens fastighetsportfölj består av 455 fastigheter med ett bokfört värde om cirka 9,5 miljarder kronor. Beståndet finns i totalt 129 kommuner men är koncentrerat till Götaland och Svealand. Kungsleden noteras på O-listan vid OM Stockholmsbörsen sedan den 14 april 1999.



Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2001

- Resultat före skatt uppgick till 380 (316) Mkr vilket motsvarar 20,06 (16,69) per aktie.
- Utdelningen föreslås till 10,50 (9,00) kr per aktie, en ökning med 17 procent.
- Driftsöverskottet ökade med 38 procent till 638 (461) Mkr.
- Prognos för verksamhetsåret 2002 om ett resultat före skatt på 450 Mkr.

Kungsledens affärsidé, vision och verksamhet

Kungsledens affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med en långsiktigt hög och stabil direktavkastning. Kungsledens vision är att utnyttja och vidareutveckla bolagets kompetens att strukturera heterogena fastighetsbestånd. Verksamhetens två huvudinriktningar är förvaltning och handel med fastigheter. Fastighetens avkastning ses som det mest centrala, viktigare än fastighetskategori och geografiskt läge. Kungsleden är ett transaktionsintensivt företag vars fastighetsinnehav ofta förändras genom köp och försäljningar.

Resultat

Kungsleden redovisar ett resultat före skatt om 380 (316) Mkr för 2001. Föregående års resultat innehöll ett resultat av engångskaraktär från avyttring av ränteswappar om 75 Mkr. Resultat före skatt per aktie uppgick till 20,06 (16,69) kr. Resultatet kan jämföras med den prognos om 275 Mkr som utfärdades i samband med föregående års bokslutskommuniké och som successivt reviderats till 360 Mkr. Driftsöverskottet uppgick till 638 (461) Mkr. Av detta svarade fjärde kvartalet för 159 (115) Mkr. Ökningen förklaras främst av det större fastighetsbeståndet men även av att överskottsgraden ökat till 61,5 (58,7) procent. Konjunkturavmattningen har hittills påverkat resultatet positivt genom sänkta räntor. Hyresintäkterna har än så länge ej påverkats negativt. Kungsledens väl diversifierade fastighetsbestånd och hyresgäststruktur ger en hög motståndskraft mot en nedgång i ekonomin. Under 2002 omförhandlas kommersiella hyreskontrakt för 119 Mkr motsvarande 10 procent av de kommersiella kontrakten. Fastighetshandeln innebar att 103 (112) fastigheter avyttrades för 1057 (390) Mkr med ett resultat på 100 (62) Mkr. Under rapportperioden gav handeln ett resultat på 38 (42) Mkr. Årets förvärv uppgick till 98 (26) fastigheter till ett värde av 3877 (1551) Mkr. Mot bakgrund av fastighets-handels stora betydelse för verksamheten har fastigheterna liksom tidigare år klassificerats som omsättningstillgångar. Som följd härav belastas resultatet ej med planliga avskrivningar av fastigheterna, utan av värderegleringar. Fastigheterna värderas individuellt i enlighet med lägsta värdets princip. Årets värderegleringar uppgick till -51 (-47) Mkr. Finansnettot uppgick till -276 (-139) Mkr varav räntebidrag utgjorde 1 (2) Mkr. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 (3,3) ggr. Tre av årets större förvärv har skett med räntefri finansiering under sex månader. Reduceringen av räntekostnaderna beräknas ha uppgått till 42 Mkr. Finansnettot har belastats med engångskostnader om 7 (12) Mkr i samband med att nya låneavtal träffats. Föregående års finansnetto påverkades av ett resultat från realiserade swapkontrakt på 75 Mkr. Redovisad skattekostnad för 2001 uppgick till 114 (89) Mkr motsvarande 30 (28) procent. Av detta avser 2 (7) Mkr aktuell skatt. Skillnaden 112 (82) Mkr består av uppskjuten skatt och är en följd av gällande redovisningspraxis avseende inkomstskatter. Uppskjuten skatt motsvaras ej av ett kassaflöde. Fastighetsskatten uppgick till 45 (31) Mkr och ingår i driftsöverskottet.

Fastighetsbeståndet

Kungsledens fastighetshandel och expansion medför en kontinuerlig förändring av fastighetsbeståndet. Resultaträkningen med det historiska utfallet ger följaktligen en ofullständig bild av intjäningskapaciteten i fastighetsbeståndet per en viss tidpunkt. En beräkning av intjäningskapaciteten per 31 december 2001 lämnas nedan i tabellen Fastighetsbeståndet per 31 december 2001. Redogörelsen baseras på följande förutsättningar:

- Fastigheter som avyttrats under 2001 ingår ej.

- Fastigheter som förvärvats under 2001 ingår som om de ägts hela året.

Fastigheterna har värderats både externt och internt. Förvärvade fastigheter har genomgått en fullständig värdering vid förvärvstidpunkten av Forum Fastighetsekonomi och/eller Svefa AB. Ett fåtal befintliga fastigheter, där särskilda skäl funnits, har därutöver genomgått en fullständig värdering av samma värderare.

Forum Fastighetsekonomi har med värdetidpunkt december 2001 utfört en desktopvärdering av resterande befintliga fastigheter. Fastighetsbeståndet hade per 31 december 2001 ett externt bedömt värde om 10,5 (7,4) Mdr och ett internt bedömt värde om 10,3 (7,2) Mdr. Bokfört värde för fastighetsbeståndet har ökat till 9477 (6487) Mkr. Förvärven uppgick till 3877 (1551) Mkr och reinvesteringar i befintliga fastigheter till 105 (74) Mkr. Fastigheter har sålts för 941 (320) Mkr i bokfört värde och värderingarna har skett med -51 (-47) Mkr.

Fastigheterna var belägna i 129 (138) kommuner vilket var 9 (23) färre än vid föregående årsskifte.

Fastighetshandel

Under 2001 har 98 (26) fastigheter med en yta om 546 (353) tkvm förvärvats för en total köpeskilling om 3877 (1551) Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning efter fastighetsadministration om 7,8 (9,5) procent. Under året har 103 (112) fastigheter med en yta om 184 (93) tkvm avyttrats för totalt 1 057 (390) Mkr med ett resultat om 100 (62) Mkr. Sålda fastigheter har avyttrats till en beräknad direktavkastning om 6,8 (6,2) procent. Avyttringarna har skett till 36 (-1) Mkr under de av Forum Fastighetsekonomi bedömda verkliga värdena per december 2000 och till 28 (14) Mkr över de internt bedömda verkliga värdena vid samma tidpunkt.

Följande större förvärv har genomförts under året:

- Ett bestånd av fastigheter för äldreboende förvärvades i november från JM för 1 119 Mkr. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Stockholm, Uppsala och Norrköping.
- Från Skandia förvärvades kommersiella fastigheter i Malmö och Göteborg för 342 Mkr. Fastigheterna tillträdts under januari 2002.
- Två bestånd med i huvudsak kontorsfastigheter i norra Stockholm har förvärvats från JM med tillträde den 8 mars respektive 7 juni 2001. Total köpeskilling uppgick till 1523 Mkr.

Finansiering

Kungsledens låneportfölj har under 2001 ökat i volym från 4 115 till 5 966 Mkr. Medelräntan i låneportföljen uppgick per 31 december 2001 till 5,73 (5,74) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 2,7 (2,9) år. Ränteförfallostrukturen har uppnåtts genom att lån med korta räntebindningstider förlängts via ränteswapavtal. Det syndikerade låneavtalet, där ett antal svenska och tyska banker ingår, har omförhandlats under året. Den nya låneramen uppgick till 4 850 (4 200) Mkr och har en kvarvarande löptid på fyra år. Under 2001 har ytterligare ett antal låneavtal ingåtts, varav två större, det ena på knappt 600 och det andra på 560 Mkr. Kungsleden har också under 2001 utnyttjat ytterligare 250 Mkr i det på Stockholmsbörsen noterade obligationslån som emitterades under 2000. Den totala volymen om 500 Mkr är därmed utnyttjad i sin helhet. Lånet är fördelat på 200 Mkr med en löptid om tre år med en kupong om 8,75 procent samt 300 Mkr med en löptid på fem år med en kupong på 9,75 procent.

Kungsleden äger inga fastigheter i utlandet och har inga lån i utländsk valuta.

Fastighetsbeståndet per 31 december 2001

Totalt inklusive mark	Syd	Väst	Öst	Mellan	Norr	Totalt
Fastigheter	137	118	110	73	17	455
Uthyrningsbar yta, tkvm	521	471	620	229	39	1 880
Bokfört värde, Mkr	2 195	2 163	3 955	959	205	9 477
Hysesvärde, Mkr	320	320	517	144	25	1 326
Hysesintäkter, Mkr	291	290	468	130	22	1 201
Driftsöverskott, Mkr	193	204	326	71	19	813
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	93,1	93,5	93,1	92,8	93,4
Direktavkastning, %	8,8	9,4	8,2	7,4	9,5	8,6
Överskottsgrad, %	66,5	70,4	69,5	54,4	87,1	67,7
	Industri/					
	Kontor	lager	Affär	Bostad	Övrigt	Totalt
Fastigheter	207	100	48	45	55	455
Uthyrningsbar yta, tkvm	850	688	162	155	25	1 880
Bokfört värde, Mkr	5 498	1 657	848	1 371	103	9 477
Hysesvärde, Mkr	753	271	133	154	15	1 326
Hysesintäkter, Mkr	679	241	123	145	13	1 201

Driftsöverskott, Mkr	470	162	73	101	7	813
Ekonomisk uthyringsgrad, %	93,1	91,9	94,4	97,0		93,4
Direktavkastning, %	8,5	9,8	8,6	7,3		8,6
Överskottsgrad, %	69,2	67,1	59,5	69,3		67,7

Räntebindningstid per 31 december 2001

Ränteförfall	Totalt, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2002	3376	56,6	5,10
2003	220	3,7	6,84
2004	100	1,7	5,19
2005	250	4,2	8,01
2006	450	7,4	5,96
2008	570	9,6	5,86
2009	100	1,7	6,12
2010	800	13,4	7,07
2011	100	1,7	6,26
Totalt	5966	100,0	5,73

Eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 188 (2 092) Mkr eller 115 (110) kr per aktie motsvarande en soliditet på 22 (30) procent.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare per den 31 december 2001 uppgick till 10 200 (5 800).

Sista betalkurs för Kungsledenaktien vid utgången av 2001 uppgick till 117 (92) kronor, vilket gav ett totalt börsvärde om 2 218 (1 744) Mkr. Under 2001 har aktien stigit med 27,2 (19,5) procent och utdelning lämnats med 9 kr per aktie. Under samma period har Carnegies Real Estate Index förändrats med -6,4 (+35,7) procent och Stockholmsbörsen All-Share PI med -16,9 (-12) procent.

Ägartabell, tio största ägarna per 31 december 2001

Aktieägare	Antal	% av röster och kapital
Alecta (fd SPP)	1 683 619	8,9
Olle Florén med bolag	460 800	2,4
Crafoordska Stiftelsen	442 000	2,3
Ledning och styrelse	428 200	2,3
Andra AP-fonden	338 188	1,8
Svenska Röda Korset	300 000	1,6
Agria	260 000	1,4
Östersjöstiftelsen	260 000	1,4
Tredje AP-fonden	241 200	1,3
SHB Liv Försäkring	235 200	1,2
Summa 10 största aktieägarna	4649 207	24,6
Utländska aktieägare	1617 751	8,5
Övriga aktieägare	12691 662	66,9
Totalt	18 958 620	100,0

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 81 (77) personer.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 0 (0) Mkr med ett resultat före bokslutsdispositioner om 422 (379) Mkr.

Förslag till utdelning

Styrelsen avser föreslå bolagsstämman en utdelning om 10,50 (9) kronor per aktie.

Prognos 2002

Utsikterna för verksamhetsåret 2002 är goda med såväl möjligheter för förbättringar av driftöverskottet som med hög aktivitetsnivå på marknaden när det gäller fastighetstransaktioner. Såväl interna som externa värderingar pekar på ett övervärde i fastighetsbeståndet. Styrelsen och ledningen har ambitionen att genom fastighetshandeln realisera minst 50 Mkr av övervärdet per år. Sammantaget gör styrelsen bedömningen att resultatet före skatt uppgår till 450 Mkr för år 2002. Årsredovisning för 2001 finns tillgänglig på bolagets kontor från och med mitten av mars månad och distribueras till aktieägarna under andra halvan av mars månad. Bolagsstämma kommer att hållas den 9 april kl.14.00 på Hilton Stockholm Slussen. Avstämningsdag för utdelning är beräknad till den 12 april.

Stockholm den 19 februari 2002

Jens Engwall
Verkställande direktör
Kungsleden AB (publ)

Kommande rapporttillfällen och bolagsstämma

- Årsredovisning för verksamhetsåret 2001 lämnas i mars 2002
- Ordinarie bolagsstämma, 9 april
- Delårsrapport januari – mars 2002, 23 april
- Delårsrapport januari – juni 2002, 15 augusti
- Delårsrapport januari – september 2002, 23 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

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2001	2000	2001	2000
	Jan – Dec	Jan – Dec	Okt – Dec	Okt – Dec
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	1 038,7	784,7	274,3	210,7
Drifts- och underhållskostnader	-293,5	-236,0	-87,7	-69,9
Fastighetsskatt	-44,7	-31,0	-11,3	-6,5
Tomträttsavgäld	-10,3	-8,0	-2,2	-2,7
Fastighetsadministration	-51,8	-48,8	-13,7	-16,4
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	638,4	460,9	159,4	115,2
Fastighetshandel				
Försäljningsintäkter fastigheter	1 057,1	390,0	253,3	150,4
Försäljningsadministration inklusive omkostnader	-16,3	-7,3	-5,3	-3,8
Bokfört värde sålda fastigheter	-940,6	-320,4	-210,0	-104,8
Resultat fastighetshandel	100,2	62,3	38,0	41,8
Bruttoresultat	738,6	523,2	197,4	157,0
Centrala administrationskostnader	-30,5	-20,9	-10,9	-3,2
Värderegleringar	-51,3	-46,9	-51,3	-46,9
Rörelseresultat	656,8	455,4	135,2	106,9
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter m.m.	18,5	83,1	10,3	8,2
Räntebidrag	1,2	1,8	0,6	0,4
Räntekostnader m.m.	-296,2	-223,9	-84,8	-66,4
Resultat före skatt	380,3	316,4	61,3	49,1
Skatter				
Aktuell skatt	-2,0	-7,1	-2,0	-3,0
Uppskjuten skatt	-112,5	-81,5	-22,2	-7,8
Årets resultat	265,8	227,8	37,1	38,3
Utestående aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 591 953	18 958 620	18 591 953
Resultat före skatt per aktie, kr	20,1	16,7	3,3	2,3
Resultat före skatt per genomsnittlig aktie, kr	20,1	17,0	3,3	2,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	14,0	12,0	1,9	1,8
Resultat efter skatt per genomsnittlig aktie, kr	14,0	12,3	1,9	2,1

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2001-12-31	2000-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	56,1	176,1
Omsättningsfastigheter	9 476,9	6 486,7
Övriga omsättningstillgångar	260,2	154,6
<u>Kassa och bank</u>	<u>153,7</u>	<u>140,2</u>
Summa tillgångar	9 946,9	6 957,6
 Eget kapital och skulder		
Eget kapital ¹	2 187,6	2 092,3
Avsättningar	2,2	5,1
Räntebärande skulder	5 926,2	4 115,0
<u>Ej räntebärande skulder</u>	<u>1 830,9</u>	<u>745,2</u>
Summa eget kapital och skulder	9 946,9	6 957,6
 ¹ Förändring i eget kapital		
Vid årets början	2 092,4	1 705,8
<u>Effekt av ny redovisningsprincip</u>	<u>–</u>	<u>277,1</u>
Ny utgående balans efter korrigering	2 092,4	1 982,9
Nyemission	–	30,0
Utdelning	–170,6	–148,4
<u>Årets resultat</u>	<u>265,8</u>	<u>227,8</u>
Vid årets slut	2 187,6	2 092,3

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	2001	2000
Rörelsen		
Rörelseresultat	656,8	455,4
Finansnetto	-276,5	-139,0
Värderegleringar	51,3	46,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	-1,2	4,1
	430,4	367,4
Betald skatt	-7,1	-7,1
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital	423,3	360,3
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-52,9	-13,3
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	135,4	151,6
Kassaflöde från rörelsen	505,8	498,6
Investeringsverksamheten		
Förvärv av omsättningsfastigheter	-3 982,0	-1 582,0
Försäljning av omsättningsfastigheter	940,6	320,3
Investeringar i materiella anläggningstillgångar netto	-1,4	-0,5
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar netto	5,5	20,9
Lämnade aktieägartillskott		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 037,3	-1 241,3
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	30,0
Upptagna lån	2 715,6	931,1
Utbetald utdelning	-170,6	-148,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 545,0	812,6
Årets kassaflöde	13,5	70,0
Likvida medel vid årets början	140,2	70,2
Likvida medel vid årets slut	153,7	140,2
Nyckeltal		
	2001-12-31	2000-12-31
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	91,0
Överskottsgrad, %	61,5	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,3
Dirktavkastning enligt beräkningen av intjäningskapaciteten	8,6	8,3
Avkastning på eget kapital, % (resultat före skatt)	17,8	15,5
Avkastning på eget kapital, % (resultat efter skatt)	12,4	11,2
Avkastning på totalt kapital, %	8,0	8,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	2,0
Fastigheternas belåningsgrad, %	63,0	63,4
Soliditet, %	22,0	30,1
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	505,8	498,6
Driftsöverskott per aktie, kr	33,7	24,3
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	499,9	342,2
Eget kapital per aktie, kr	115,4	110,4
Kassaflöde från rörelsen	26,7	26,3
Kassaflöde från rörelsen, genomsnittligt antal aktier	26,7	26,8

DEFINITIONER

Fastighetstermer

Direktavkastning, årligt driftsöverskott avseende fastigheter vid årets utgång i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång.

Driftsöverskott, hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Räntebidrag ingår ej.

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

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.

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

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

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 hyresgästanpassningar 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 såldes 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.

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

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 värdereregleringar justerat för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen. Även justerat för förändring i rörelsekapital.

Räntetäckningsgrad, resultat före finansnetto i förhållande till finansnetto.

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

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

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

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 0500-471557

Jönköping
Huskvarnavägen 40, 554 54, Jönköping
Tel 036-167007 Fax 036-167003

Trollhättan
Polhemsgatan 2, 461 30 Trollhättan
Tel 0520-47 97 56 Fax 0520-479757

Lokalkontor Öst
Karlstad
Lantvärnsgatan 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