

- Resultat efter finansnetto uppgick till 129 (83) Mkr och periodens resultat uppgick till 114 (142) Mkr, motsvarande 6,00 (7,50) kr per aktie.
- Hyresintäkter och driftsnetto ökade med 4 respektive 4 procent till 382 (369) Mkr respektive 264 (253) Mkr.
- Under delårsperioden har sex fastigheter avyttrats för 155 Mkr med ett resultat på 20 Mkr och ett kassaflöde på 30 Mkr samt 70 fastigheter förvärvats för 2 357 Mkr.
- Prognosen för verksamhetsåret 2005 om ett utdelningsgrundande resultat på 600 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. 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. Fastighetshandeln som erfarenhetsmässigt kan vara framgångsrik oavsett allmänna ekonomiska förutsättningar används för att förbättra portföljens riskjusterade avkastning.

RESULTAT

Intjäningskapacitet

Fastighetsbeståndet kontinuerliga förändring medför att resultaträkningen ej ger den bästa bilden vid en viss tidpunkt. Intjäningskapaciteten visar i stället hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per den 31 mars 2005 ägts de senaste 12 månaderna. Syftet är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om nuvarande situation.

Intjäningskapacitet, Mkr	2005-03-31	Kr/kvm	2004-12-31	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 754	773	1 450	737
Drifts- o underhållskostnader	-436	-192	-334	-171
Fastighetsskatt	-50	-22	-43	-22
Tomträttsavgäld	-21	-9	-19	-10
Driftsnetto	1 247	550	1 054	536
Bokfört värde	15 766		13 291	
Direktavkastning, %	7,9		7,9	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2		93,4	
Överskottsgrad, %	71,0		72,7	
Yta tkvm	2 268		1 966	

Delårsperiodens fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten positivt. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 4,9 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,9 procent.

Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var lägre än och förvärvade fastigheters högre än portföljens genomsnittliga riskjusterade avkastning.

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling var neutral.

Utfall

Delårsperiodens utfall uppgick till 114 Mkr vilket är 28 Mkr lägre än föregående års. Avkastningen på eget kapital uppgick till 11 (16) procent. Fastigheternas direktavkastning uppgick till 7,2 procent, i utfallet, respektive 7,9 procent i intjäningskapaciteten. Direktavkastningen i utfallet bör ses mot bakgrund av att det första kvartalet normalt är det sämsta.

Driftsnettot har ökat med 11 Mkr genom att överskottsgraden ökat till 69,0 från 68,6 procent och genom ett något större bestånd. Resultatet från fastighetshandeln var 37 Mkr bättre. Administrationskostnader har ökat med 4 Mkr och finansnettot var 3 Mkr bättre. Skattekostnaden har ökat med

45 Mkr främst beroende på redovisade skatteintäkter föregående år. Finansnettots utveckling förklaras av lägre räntenivå än föregående år.

Justerat finansnetto, Mkr	2005	2004
	jan–mars	jan–mars
Redovisat finansnetto	-114,8	-117,6
Erhållen räntefrihet i samband med fastighetsförvärv	-	-4,4
Justerat finansnetto	-114,8	-122,0

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2005 bestod av 433 fastigheter med en yta om 2 268 tkvm och ett bokfört värde om 15 766 Mkr. Fastigheterna var belägna i 104 kommuner. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 63 procent av fastigheternas bokförda värde. Under perioden förvärvades fastigheter för 2 357 Mkr och investerades i befintliga fastigheter för 78 Mkr. Avyttringarna uppgick till 136 Mkr i bokfört värde och 125 Mkr i anskaffningsvärde.

FASTIGHETSHANDEL

Under delårsperioden har 70 fastigheter med en yta om 320 tkvm förvärvats för 2 357 Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,9 procent. Samtidigt har sex fastigheter avyttrats för totalt 155 Mkr med ett resultat på 20 Mkr och ett kassaflöde på 30 Mkr. Avyttringarna har skett till en beräknad direktavkastning på 4,9 procent. Erhållna priser ligger 20 Mkr över interna värderingar och 10 Mkr över externa värderingar per den 31 december 2004. Försäljningsvärdet per fastighet understeg 10 Mkr för två av fastigheterna.

Resultateffekt avyttrade fastigheter	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal
Positivt	101,9	20,9	3
Noll	7,5	0	1
Negativt	46,0	-1,3	2
Summa	155,4	19,6	6

Rapportperioden

Under det första kvartalet har fastigheter sålts för 155 Mkr med ett resultat om 20 Mkr samt förvärvats för 2 357 Mkr. Försäljningarna avsåg tre fastigheter ur kategorin kontor, två ur affär och en ur industri/lager. Fastigheterna har sålts till en beräknad direktavkastning på 4,9 procent. Förvärven avsåg 42 fastigheter i den nya kategorin vård och 12 i kategorin kontor, nio i affär, fyra i industri/lager, två i äldreboende och en i övrigt. Fastigheterna har förvärvats till en beräknad direktavkastning på 7,9 procent.

Under perioden har vissa fastigheter omklassificerats som en följd av att den tidigare klassificeringen var inaktuell.

FINANSIERING

Låneportföljen uppgick nominellt till 9 363 Mkr och inklusive marknadsvärdering av finansiella derivat till 9 602 Mkr.

Snitträntan var 4,90 procent att jämföra med 4,93 procent vid ingången av året. Räntebindningstiden har samtidigt gått från 2,41 till 2,26 år.

Räntebindningstid per den 31 mars 2005

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2005	4 649	49,7	3,70
2006	650	6,9	5,52
2007	475	5,1	6,56
2008	686	7,3	6,22
2009	628	6,7	5,12
2010	1 375	14,7	6,61
2011	400	4,3	6,56
2012	200	2,1	5,74
2013	200	2,1	5,41
2014	100	1,1	5,42
Summa lån	9 363	100,0	4,90
Derivat	239		
Totalt	9 602		

EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 4 174 Mkr eller 220 kr per aktie motsvarande en soliditet på 24,9 procent.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs den 31 mars 2005 var 321 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2004, som var 251 kronor, steg aktien med 28 procent.

Antalet aktieägare per den 31 mars 2005 uppgick till cirka 14 300, vilket var en ökning med 900 från årsskiftet.

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
Robur fonder	453 150	2,4
Olle Florén med bolag	448 000	2,4
Crafoordska stiftelsen	342 000	1,8
Mellom	336 546	1,8
SHB/SPP fonder	332 622	1,8
Nordea fonder	331 110	1,7
JP Morgan Chase Bank, W9	329 109	1,7
FSO Försäkringsföreningen	298 550	1,6
Östersjöstiftelsen	260 000	1,4
Svenska Röda Korset	256 700	1,3
Summa 10 största aktieägare	3 387 787	17,9
Ledning och styrelse	236 200	1,2
Utländska aktieägare, övriga	2 653 443	14,0
Övriga aktieägare	12 681 190	66,9
Totalt	18 958 620	100,0

PERSONAL OCH ORGANISATION

I samband med förvärven av vårdfastigheter från västra Göta-landsregionen och Stena fastigheter har ett nytt affärsområde för vårdfastigheter formerats.

Lars Thagesson, operativ chef har utsetts till vVD med verkan från den 7 april 2005.

Åke Kaur har från den 8 april 2005 lämnat koncernledningen och befattningen som regionchef för region Öst för att övergå till att vara förvaltare inom affärsområdet Vårdfastigheter.

Henry Fors har anställts som projektledare för Vårdfastigheter med uppdrag att förvärva fastigheter inom vård, skola och omsorg från den 1 april 2005. Han kommer närmast från Nordisk Renting.

Medelantalet anställda uppgick till 80 (84) personer.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –14 (–24) Mkr. Omsättningen uppgick till 0 (0) Mkr. Tillgångarna består i huvudsak av finansiering av dotterbolagens fastighetsinnehav fördelat på aktier i dotterbolag 1 235 (1 705) Mkr och räntebärande internfinansiering om 1 482 (1 692) Mkr. Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital om 2 677 (2 283) Mkr och externa skulder om 300 (1 306) Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten har utformats i enlighet med IFRS. Detta har medfört relativt omfattande förändringar av uppställningsformen för result- och balansräkningarna och kassaflödesanalysen samt för rapporterat utfall.

De nya redovisningsprinciperna har föranlett en översyn av definitionerna på sidan 9 samt följande förändringar av riskbegränsningar och mål.

Riskbegränsningarna avseende portföljsammansättning är oförändrat – max 30 procent av hyresintäkterna från industri och lager och – max 30 procent av hyresintäkterna från fastigheter i kommuner med mindre än 25 000 invånare. Soliditetsbegränsningen har dock ersatts med ett mål för räntetäckningsgraden på 2 ggr. Räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,5 ggr.

Målet om 15 procents avkastning på eget kapital kvarstår. Målet om 8,5 procents direktavkastning på fastighetsportföljen har tagits bort.

Utdelningspolicy

Styrelsens ambition är att Kungsleden ska ha en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att Kungsleden ska dela ut minst 50 procent av utdelningsgrundande resultat.

Med utdelningsgrundande resultat menas periodens resultat exkluderat ej kassaflödespåverkande poster som orrealiserade värdeförändringar, avskrivningar och uppskjuten skatt med tillägg för realiserade värdeförändringar. Utdelningsgrundande resultat motsvaras av kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen.

PROGNOS 2005

Styrelsen gör bedömningen att utdelningsgrundande resultat kommer uppgå till 600 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER

DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Stockholm den 19 april 2005

Jens Engwall

Verkställande direktör

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Delårsrapport januari–juni 2005, 16 augusti 2005
- Delårsrapport januari–september 2005, 20 oktober 2005

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION:

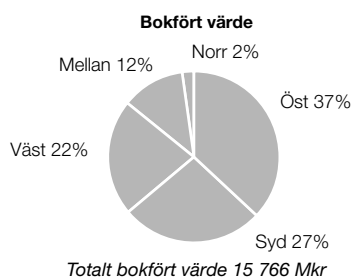
Jens Engwall, VD

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

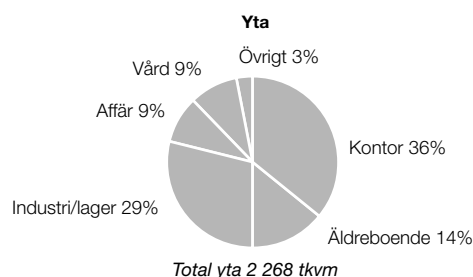
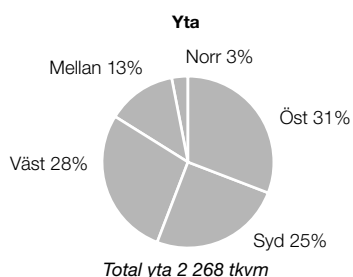
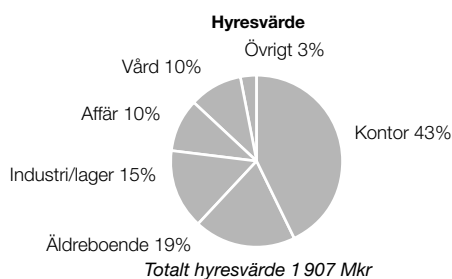
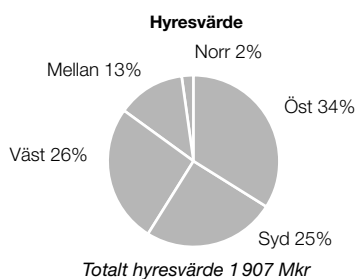
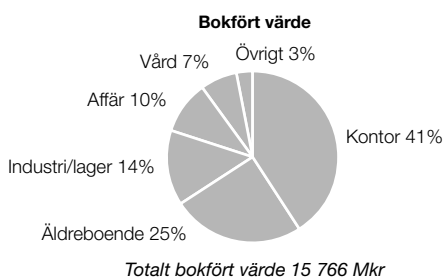
Johan Risberg, vVD ekonomi- och finansdirektör

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	114	147	102	60	10	433
Uthyrningsbar yta, tkvm	713	574	630	292	59	2 268
Bokfört värde, mkr	5 921	4 213	3 511	1 856	265	15 766
Hyresvärde, mkr	656	483	497	241	30	1 907
Hyresintäkter, mkr	607	428	469	221	29	1 754
Driftsnetto, mkr	444	309	317	156	21	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5	91,1	95,1	92,1	98,7	93,2
Direktavkastning, %	7,5	7,3	9,0	8,4	8,1	7,9
Överskottsgrad, %	73,1	72,1	67,5	70,6	73,6	71,0

Kategori	Kontor	Äldreboende	Industri/lager	Affär	Vård	Övrigt	Totalt
Antal, st	160	67	88	38	54	26	433
Uthyrningsbar yta, tkvm	807	326	654	213	202	66	2 268
Bokfört värde, mkr	6 556	3 893	2 181	1 523	1 186	427	15 766
Hyresvärde, mkr	822	360	291	195	186	53	1 907
Hyresintäkter, mkr	722	357	269	182	179	45	1 754
Driftsnetto, mkr	510	279	214	120	99	25	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,1	99,7	94,9	94,8	96,5	87,6	93,2
Direktavkastning, %	7,8	7,2	9,8	7,9	8,4	5,8	7,9
Överskottsgrad, %	70,5	77,8	79,8	66,2	55,4	55,6	71,0

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån
	2005 jan-mar	2004 jan-mar	2005 jan-mar	2004 jan-mar	2004/2005 apr-mar
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	382,3	368,6	382,3	368,6	1 442,3
Drifts- och underhållskostnader	-103,5	-100,3	-103,5	-100,3	-347,4
Fastighetskatt	-10,2	-12,7	-10,2	-12,7	-47,3
Tomträttsavgäld	-5,0	-2,9	-5,0	-2,9	-19,6
Driftsnetto	263,6	252,7	263,6	252,7	1 028,0
Fastighetshandel					
Försäljningsintäkter, netto	155,4	500,7	155,4	500,7	2 358,7
<i>Bokfört värde</i>					
Anskaffningsvärde	-125,0	-468,0	-125,0	-468,0	-2 176,9
Realiserade värdeförändringar	-10,8	-50,0	-10,8	-50,0	-78,0
	-135,8	-518,0	-135,8	-518,0	-2 254,9
Handelsnetto	19,6	-17,3	19,6	-17,3	103,8
Administrationskostnader	-39,1	-34,8	-39,1	-34,8	-143,2
Rörelseresultat	244,1	200,6	244,1	200,6	988,6
Finansnetto	-114,8	-117,6	-114,8	-117,6	-453,2
Resultat efter finansnetto	129,3	83,0	129,3	83,0	535,4
Orealiserade värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	15,3	122,3	15,3	122,3	9,7
Derivat	-13,8	-91,5	-13,8	-91,5	-21,1
	1,5	30,8	1,5	30,8	-11,4
Resultat efter värdeförändringar	130,8	113,8	130,8	113,8	524,0
Skatt	-16,4	28,7	-16,4	28,7	330,1
Periodens resultat	114,4	142,5	114,4	142,5	854,1
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Resultat per aktie, kr	6,00	7,50	6,00	7,50	45,10

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	31 mar 2005	31 mar 2004	31 dec 2004
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	15 766,4	13 202,5	13 452,2
Fordringar och övrigt	826,9	215,6	953,3
Likvida medel	201,8	159,3	67,3
SUMMA TILLGÅNGAR	16 795,1	13 577,4	14 472,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 174,1	3 566,4	4 059,7
Räntebärande skulder	9 602,0	9 102,0	9 685,3
Rörelseskulder och övrigt	3 019,0	909,0	727,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 795,1	13 577,4	14 472,8

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	31 mar 2005	31 mar 2004	31 dec 2004
Vid utgången av fg år			2 827,9
IFRS anpassning			596,1
Vid årets början	4 059,7	3 424,0	3 424,0
Utdelning	0,0	0,0	-246,5
Periodens resultat	114,4	142,5	882,2
Vid periodens slut	4 174,2	3 566,5	4 059,7

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån
	2005 jan-mar	2004 jan-mar	2005 jan-mar	2004 jan-mar	2004/2005 apr-mar
Rörelsen					
Resultat efter finansnetto	129,3	83,0	129,3	83,0	535,5
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	10,8	50,0	10,8	50,0	78,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	0,5	0,6	0,5	0,6	3,2
Betald skatt	-0,5	-2,6	-0,5	-2,6	-20,9
Kassaflöde från rörelsen	140,1	131,0	140,1	131,0	595,8

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	13,6	30,6	13,6	30,6	-126,7
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	58,1	310,4	58,1	310,4	-229,2
	71,7	341,0	71,7	341,0	-355,9
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	211,8	472,0	211,8	472,0	239,9

Investeringsverksamheten

Förvärv av fastigheter	-2 434,7	-307,4	-2 434,7	-307,4	-4 809,2
Försäljning av fastigheter (anskaffningsvärde)	125,0	467,9	125,0	467,9	2 177,0
Investeringar i maskiner/inventarier, netto	-0,7	-0,9	-0,7	-0,9	-1,6
Investeringar i långfristiga fordringar, netto	-0,6	-10,7	-0,6	-10,7	-8,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 311,0	148,9	-2 311,0	148,9	-2 641,9

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	2 722,0	0,0	2 722,0	0,0	2 713,9
Amortering av lån	-488,3	-465,4	-488,3	-465,4	-22,9
Utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0	-246,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 233,7	-465,4	2 233,7	-465,4	2 444,5

Periodens kassaflöde	134,5	155,5	134,5	155,5	42,5
Likvida medel vid periodens början	67,3	3,8	67,3	3,8	159,3
Likvida medel vid periodens slut	201,8	159,3	201,8	159,3	201,8

NYCKELTAL

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån
	2005 jan-mar	2004 jan-mar	2005 jan-mar	2004 jan-mar	2004/2005 apr-mar
Fastighetsrelaterade					
Intjäningskapacitet					
Direktavkastning					7,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					93,2
Överskottsgrad					71,0
Utfall					
Direktavkastning	7,2	7,6	7,2	7,6	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	93,2	91,4	93,5	92,1
Överskottsgrad	69,0	68,6	69,0	68,6	71,3
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	6,0	6,4	6,0	6,5
Avkastning på eget kapital, %	11,2	16,4	11,2	16,4	22,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,7	2,1	1,7	2,2
Soliditet, %					24,9
Skuldsättningsgrad, ggr					2,3
Belåningsgrad, %					60,9
Data per aktie					
Börskurs					321,00
Utdelning, kr					15,00
Totalavkastning, %					48,4
Direktavkastning, %					5,8
P/E-tal, ggr					8,4
P/CE-tal, ggr					7,2
Driftsöverskott, kr	13,90	13,30	13,90	13,30	54,20
Resultat, kr	6,00	7,50	6,00	7,50	45,10
Kassaflöde från rörelsen, kr	7,40	6,90	7,40	6,90	31,40
Fastigheternas bokförda värde, kr					831,90
Eget kapital, kr					220,30
Utestående aktier					18 958 620
Genomsnittligt antal aktier					18 958 620

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, driftsnetto 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.

Driftsnetto, hyresintäkter minus drifts- och under-hållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Driftskostnader, kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll minus debiterade tillägg för drift och 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 och ersättning för fastighetsskatt 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 kapaciteten i en fastighet och dess tekniska system. Avser planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering av byggnadsdelar eller tekniska system. Även hyresgästpassningar ingår.

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, periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Avkastning på totalt kapital, rörelseresultat 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 betavärde 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, resultatet efter finansnetto justerat för realiserade värdeförändringar på fastigheter, poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen 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, periodens resultat dividerat med antal aktier vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad, rörelseresultat 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.

Utdelningsgrundande resultat, periodens resultat exkluderat ej kassaflödespåverkande poster som orealiserade värdeförändringar, avskrivningar och uppskjuten skatt med tillägg för realiserade värdeförändringar. Utdelningsgrundande resultat motsvaras av kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen.

Överskottsgrad, driftsnettot i förhållande till totala hyresintäkter.

SÅLDA FASTIGHETER JANUARI–MARS 2005

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
Marknadsområde Öst												
Affär												
Bif Midas 5	Stockholm	Stockholm	Lilla Nygatan 16	1929, 1979	–	420	–	766	–	–	–	1 186
Marknadsområde Syd												
Kontor												
Apoteket 2	Eksjö	Eksjö	Nybrogatan 4	1929, 1963	797	–	–	206	749	–	–	1 752
Söderport 7	Malmö	Malmö	Gustav Adolfs Torg 43	1885	927	24	–	558	556	–	–	2 065
Herkules 34	Trelleborg	Trelleborg	C B Friisgatan 4	1970	4 041	30	–	–	341	–	–	4 412
Industri/lager												
Strömma 1:1	Karlshamn	Karlshamn	Strömmavägen	1929, 1950	5 082	12 070	–	–	–	–	312	17 464
Affär												
Bokhandeln 2	Eksjö	Eksjö	Nybrogatan 6	1929	–	–	–	809	683	–	–	1 492

KÖPTA FASTIGHETER JANUARI-MARS 2005

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																	
Äldreboende																	
Ruddammen 29	Stockholm	Stockholm	Roslagstullsbacken 10, Yxvägen 37	-	-	-	5 488	-	-	-	-	-	5 488	6 750	6 750	-	
Marknaden 1	Täby	Täby	Attundafältet 14-16, Attundavägen 4	-	168	-	9 730	125	-	-	-	5 369	15 392	16 800	16 843	0,1	
Industri/lager																	
Fotografen 5	Tyresö	Tyresö	Mediavägen 7	-	-	1 060	-	-	-	-	-	-	1 060	750	750	-	
Vård																	
Tappström 1:50	Ekerö	Ekerö	Bryggvägen 8	-	261	-	-	-	-	-	-	2 425	2 686	2 858	3 112	8,2	
Vandelsö 3:1716	Haninge	Haninge	Skomakargatan 20	-	-	-	-	-	-	-	-	1 525	1 525	1 684	1 684	-	
Ribby 1:451	Haninge	Västerhaninge	Klockargatan 13-27	-	855	470	-	315	326	-	-	5 117	7 083	5 521	6 617	9,8	
Ilern 9	Huddinge	Huddinge	Stuvsta Torg 4-6, 10-14	-	54	10	-	461	-	-	-	2 716	3 241	3 870	3 900	0,8	
Medicinären 14	Huddinge	Huddinge	Kopparvägen 8	-	-	-	-	-	-	-	-	2 137	2 137	2 443	2 443	-	
Källhäll 1:32	Järfälla	Järfälla	Diagnosvägen 2B	-	-	38	-	-	-	-	-	2 168	2 206	1 698	2 000	14,8	
Exemplet 2	Sollentuna	Sollentuna	Edsbergsgård 1, Yxv. 37	-	709	-	-	-	-	-	-	1 903	2 612	2 243	2 451	7,1	
Akka 8	Stockholm	Bromma	Tranebergsgatan 1-3	-	340	-	-	231	-	-	-	3 403	3 974	5 022	5 022	-	
Jullovet 1	Stockholm	Ålvsjö	Annebodalvägen 4-6	-	1 310	-	-	23	-	-	-	-	1 333	1 253	1 253	-	
Forellen 2	Tyresö	Tyresö	Bollmoravägen 14-20	-	761	45	-	557	-	-	-	5 223	6 586	6 368	6 416	0,3	
Ösby 1:76	Vårdö	Gustavsbergs	Gustavsbergs Centrum	-	-	-	-	808	-	-	-	3 758	4 566	5 846	5 846	-	
Marknadsområde Väst																	
Vård																	
Nödinge 38:25	Ale	Nödinge	Klockarevägen 16	1985	-	-	-	-	-	-	-	1 514	1 514	799	940	15,0	
Skeplanda 2:118	Ale	Skeplanda	Albotorget 5	1985	-	-	-	-	-	-	-	1 640	1 640	1 332	1 475	9,7	
Tollered 4:1	Ale	Älvängen	Göteborgsvägen 26	1964, 1977, 1988	-	-	-	-	-	-	-	2 688	2 688	2 125	2 577	17,5	
Fonden 1	Borås	Borås	Sörmarksgatan 199-205	1978, 1998	-	-	-	-	-	-	-	4 683	4 683	3 188	3 296	3,3	
Milstolpen 2	Borås	Borås	Smörhulegatan 2	1981, 1995	-	-	-	-	-	-	-	2 543	2 543	2 286	2 386	4,2	
Samartien 4	Borås	Borås	Klinikvägen 33-48	-	-	-	-	-	-	-	-	12 009	12 009	10 470	10 470	-	
Kräkluft 1:32	Borås	Dalsjöfors	Uppgårdsgränd 2	1977, 1978	-	-	-	-	-	-	-	6 241	6 241	4 466	4 466	-	
Sik 1:142	Borås	Fristad	Tarnvägen 6	1977	-	-	-	-	-	-	-	2 665	2 665	2 308	2 324	0,7	
Sandhults-Rydet 1:230	Borås	Sandared	Strandvägen 11	1989	-	-	-	-	-	-	-	1 631	1 631	1 620	1 675	3,3	
Rydboholm 1:145	Borås	Viskafors	Hagkällavägen 2	1981, 2000	-	-	-	-	-	-	-	2 161	2 161	1 833	2 003	8,5	
Misteln 10	Essunga	Nossebro	Ångsgatan 3	1985	-	-	-	-	-	-	-	1 971	1 971	1 622	1 705	4,9	
Läkaren 1	Falköping	Falköping	Sankt Olofsgatan 8	1948, 1995, 2003	-	-	-	-	-	-	-	3 649	3 649	3 295	3 520	6,4	
Njord 32	Falköping	Falköping	Parkgatan 49	1945	-	-	-	-	-	-	-	613	613	507	507	-	
Dyrort 1:77	Färgelanda	Färgelanda	Hävestensvägen 5	1977, 1991, 2001	-	-	-	-	-	-	-	6 769	6 769	4 910	4 982	1,4	
Flugsvampen 1	Herrljunga	Herrljunga	Horsbyvägen 16	1978, 1999, 2001	-	-	-	-	-	-	-	2 905	2 905	2 989	3 005	0,5	
Norr 5:3	Hjo	Hjo	Karlsborgsvägen 4	1965, 1991	-	-	-	-	-	-	-	5 747	5 747	4 835	4 835	-	
Björken 7	Karlsborg	Karlsborg	Björkstigen 2	1972, 2000	-	-	-	-	-	-	-	2 213	2 213	1 920	1 920	-	
Kullen 18	Lilla Edet	Lilla Edet	Järnvägsgränd 8	1980, 1985	-	-	-	-	-	-	-	8 865	8 865	7 938	8 448	6,0	
Passagärden 1:32	Lilla Edet	Lödöse	Långgatan 11-13	1985	-	-	-	-	-	-	-	638	638	173	261	33,7	
Tuntorp 4:34	Lysekil	Brastad	Lärkvägen 4	1981	-	-	-	-	-	-	-	1 478	1 478	1 329	1 329	-	
Slätten 18:6 m.fl	Lysekil	Lysekil	Lasarettsgränd 1	1932, 1948, 2002	-	-	-	-	-	-	-	16 903	16 903	14 740	15 940	7,5	
Pilen 12 m.fl	Mariestad	Mariestad	Drottninggatan 1	1946, 1960, 1983	-	-	-	-	-	-	-	13 433	13 433	11 846	11 996	1,3	
Dingle 1:87	Munkedal	Dingle	Trädgårdsgatan 9	1984	-	-	-	-	-	-	-	628	628	544	544	-	
Sälgen 19	Skara	Skara	Malmgatan 36	1967, 1971, 1980, 1982	-	-	-	-	-	-	-	14 357	14 357	11 770	11 903	1,1	
Dunshult 7:1	Skövde	Skövde	Hästsövagatan 2	1983	-	-	-	-	-	-	-	862	862	515	598	13,9	
Klockstapel 4	Skövde	Skövde	Knoppaliden 3	1986	-	-	-	-	-	-	-	688	688	443	443	-	
Heljeröd 1:15	Sotenäs	Hunnebo	Heljerödshemmet, Pl 1395	1931, 1987, 1992	-	-	-	-	-	-	-	1 124	1 124	1 155	1 155	-	
Tändstickan 19	Tidaholm	Tidaholm	Västra Drottningvägen 11	1982	-	-	-	-	-	-	-	4 511	4 511	3 434	3 546	3,2	
Ärlan 1 m.fl	Ulricehamn	Ulricehamn	Nyngatan 7	1915, 1977, 1995, 2003	-	-	-	-	-	-	-	8 056	8 056	5 861	6 589	10,8	
Klöver 3 m.fl	Vänersborg	Vänersborg	Östergatan 1	1910, 1966, 1977	-	-	-	-	-	-	-	12 050	12 050	8 653	8 733	0,9	
Eken 5	Ämål	Ämål	Skolgatan 4	1922, 1937, 1966, 2001	-	-	-	-	-	-	-	6 499	6 499	5 066	5 423	6,6	
Marknadsområde Mellan																	
Kontor																	
Björnen 1	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 30	1940, 1976, 1990	1 287	308	-	635	-	-	-	-	2 230	2 459	2 386	60,6	
Björnen 13	Karlstad	Karlstad	Fredsgränd 10	1876, 1906, 1953, 1962, 1975, 1989, 1994	3 664	3 624	-	-	-	-	-	127	7 415	6 668	6 558	33,0	
Bälgen 9-11	Karlstad	Karlstad	Elverumsgatan 27	1958, 1959, 1964, 1968, 1988, 1991	2 780	-	-	-	-	-	-	-	2 780	2 090	2 090	-	
Freja 13	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 6	1963, 1965, 1991, 1993	3 890	47	-	1 743	923	-	-	-	6 603	7 036	7 496	6,1	
Gruvan 1	Karlstad	Karlstad	Kungsgatan 6	1909, 1929, 1967, 1996	1 872	44	1 266	1 272	539	-	-	-	4 993	5 122	5 146	0,5	
Hybelejen 17	Karlstad	Karlstad	Verkstadsgränd 20	1929, 1993	2 871	55	-	-	-	-	-	-	2 926	1 802	2 363	23,7	
Hyttan 11	Karlstad	Karlstad	Nyngatan 17	1978	2 288	-	-	214	1 140	-	-	-	3 642	2 825	2 935	3,7	
Kanoten 7	Karlstad	Karlstad	Lagergrens Gata 7	1988, 1989, 1996	9 291	144	-	-	-	-	-	731	10 166	11 962	13 758	13,1	
Loke 1	Karlstad	Karlstad	Herrhagsgränd 38	1920, 1950, 1986, 1991	1 908	48	-	-	495	-	-	-	454	2 905	1 100	1 725	36,2
Slåggan 13	Karlstad	Karlstad	Säggergatan 20	1981	860	64	-	576	-	-	-	-	349	1 849	612	773	20,8
Trätälja 10	Karlstad	Karlstad	Fredsgränd 3	1961, 1962	1 388	26	-	639	645	-	-	-	2 698	2 698	3 001	10,1	
Tvätten 2	Karlstad	Karlstad	Rönstadsgränd 10	1929	2 055	510	-	-	-	-	-	-	2 565	2 017	2 030	0,6	
Industri/lager																	
Blåsten 3	Karlstad	Karlstad	Stormgatan 6	1975, 1995	430	1 717	-	-	-	-	-	-	2 147	651	1 011	35,6	
Bromsen 6	Karlstad	Karlstad	Flamngatan 7	1967, 1973, 1990, 1991	1 041	2 083	-	170	-	-	-	87	3 381	1 769	1 838	3,8	
Spårnen 7	Karlstad	Karlstad	Rättgatan 6 & 8	1968	471	1 462	-	-	-	-	-	-	1 933	846	1 540	45,1	
Affär																	
Björnen 7	Karlstad	Karlstad	Järnvägsgränd 7	1965, 2001	1 534	89	-	1 361	-	-	-	291	3 275	4 359	4 556	4,3	
Druvan 13	Karlstad	Karlstad	Västra Torggatan 11	1947, 1949, 1988	1 493	52	-	1 968	347	-	-	415	4 275	4 407	4 938	10,8	
Duvan 13	Karlstad	Karlstad	Hamngatan 18-20	1986, 1987, 2001	3 271	75	-	4 896	-	-	-	338	8 580	18 677	19 181	2,6	
Duvan 3	Karlstad	Karlstad	Järnvägsgränd 6	1987	2 445	-	-	1 963	-	-	-	15	4 423	4 718	5 557	15,1	
Duvan 5	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 5	1990, 2003	2 354	20	-	2 673	-	-	-	-	5 047	6 296	7 764	18,9	
Gripen 11	Karlstad	Karlstad	Herrgårdsgränd 20	1962, 2002	1 508	-	-	2 424	366	-	-	-	4 298	4 032	4 226	4,6	
Höken 11	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 9	1963, 1982, 1988	957	100	-	5 642	277	-	-	794	7 770	10 228	10 470	2,3	
Mercurius 1	Karlstad	Karlstad	Västra Torggatan 8	1905, 1929, 1995	-	327	-	1 797	1 204	-	-	26	3 354	4 385	4 505	2,7	
Mercurius 3	Karlstad	Karlstad	Västra Torggatan 12	1870, 1929	712	62	-	741	-	-	-	-	1 515	1 236	1 466	15,7	
Övrigt																	
Höken 13	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 9	1983	-	17	-	1 642	5 584	-	-	459	7 702	7 567	7 761	2,5	

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

**Regionkontor Äldre-
boende**

Guldgränd 5

Box 70414

107 25 Stockholm

Tel 08-503 052 00

Fax 08-503 052 01

Lokalkontor Väst*Angered*

Kultivatorgatan 6

Box 84

424 22 Angered

Tel 031-330 21 61

Jönköping

Huskvarnavägen 40

554 54 Jönköping

Tel 036-16 70 07

Fax 036-16 70 03

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 0520-47 63 51

Lokalkontor Öst*Finspång*

Dunderbacksvägen

21b

612 46 Finspång

Tel 0122-252 20

Fax 0122-252 23

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

KUNGSLEDENwww.kungsleden.se