

Kungsleden AB delårsrapport januari-mars 2004

- Resultat före skatt uppgick till 133 (109) Mkr och resultatet efter skatt uppgick till 156 (81) Mkr, motsvarande 8,20 (4,30) kr per aktie.
- Hyresintäkter och driftsöverskott ökade med 10 (8) respektive 16 (5) procent till 384 (349) Mkr respektive 232 (200) Mkr.
- Under delårsperioden har 12 fastigheter avyttrats för 503 Mkr med ett resultat på 29 Mkr och sju fastigheter förvärvats för 266 Mkr.
- Prognosen för verksamhetsåret 2004 om ett resultat före skatt på 500 Mkr kvarstår.

KUNGSLEDENS AFFÄRSIDÉ, VISION OCH STRATEGI

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

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

Vi ska nå våra mål genom att

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

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

RESULTAT

Intjäningskapacitet

Fastighetsbeståndet förändras kontinuerligt så att intjäningsförmågan vid en viss tidpunkt ej återspeglas på bästa sätt av resultaträkningen. Intjäningskapaciteten visar i stället hur resultaträkningen skulle ha sett ut om de fastigheter som ägdes per den 31 mars 2004 innehåfts de senaste 12 månaderna. Syftet är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om nuvarande situation och intjäningsförmåga.

Intjäningskapacitet, Mkr	2004-03-31	Kr/kvm	2003-12-31	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 535	794	1 565	798
Drifts o underhållskostnader	-405	-210	-409	-209
Fastighetsskatt	-49	-25	-51	-26
Tomträttsavgäld	-11	-6	-13	-6
Fastighetsadministration	-65	-35	-67	-34
Driftsöverskott	1 005	518	1 025	523
Bokfört värde	12 174		12 336	
Direktavkastning, %	8,3		8,3	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6		93,9	
Överskottsgrad, %	65,4		65,5	
Yta tkvm	1 948		1 962	

Delårsperiodens fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten positivt. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 7,0 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,6 procent. Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var lägre än och förvärvade fastigheters högre än portföljens genomsnittliga riskjusterade avkastning.

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling var neutral. De kostnadsökningar som präglade föregående år har inte upprepats under delårsperioden och intäkterna var fortsatt stabila.

Utfall

Delårsperiodens utfall uppgick till 156 Mkr vilket är 76 Mkr bättre än föregående års. Avkastningen på eget kapital uppgick till 18 procent före skatt och 22 procent efter skatt, vilket står sig väl jämfört med Kungsledens mål om 15 procent. Fastigheternas direktavkastning, som uppgick till 7,6 procent, i utfallet, respektive 8,3 procent i intjäningskapaciteten når dock ej upp till målet 8,5 procent. Direktavkastningen i utfallet bör dock ses mot bakgrund av att det första kvartalet normalt är det sämsta.

Driftsöverskottet har ökat med 32 Mkr genom att överskottsgraden ökat till 60,4 från 57,3 procent och genom ett större bestånd. Resultatet från fastighetshandeln var 3 Mkr bättre. Administrationskostnader har ökat med 6 Mkr och finansnettot var 10 Mkr sämre. Skattekostnaden har vänts till en intäkt på 23 Mkr.

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

	2004 jan-mars	2003 jan-mars
Justerat finansnetto, Mkr		
Redovisat finansnetto	-117,5	-107,9
Erhållen räntefrihet i samband med fastighetsförvärv	-4,4	0,0
Justerat finansnetto	-121,9	-107,9

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2004 bestod av 418 fastigheter med en yta om 1 948 tkvm och ett bokfört värde om 12 174 Mkr. Fastigheterna var belägna i 109 kommuner. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 72,7 procent av fastigheternas bokförda värde. Under perioden förvärvades fastigheter för 253 Mkr och investerades i befintliga fastigheter för 30 Mkr. Därutöver förvärvades resterande 50 procent av Hemsö Äldre-

boende AB vilket medförde en investering på 235 Mkr. Avyttringarna uppgick till 468 Mkr i bokfört värde varav 300 Mkr avsåg 50 procent i Hemsö Äldreboende AB.

FASTIGHETSHANDEL

Under delårsperioden har sju fastigheter med en yta om 47 tkvm förvärvats för 253 Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,6 procent. Samtidigt har 12 fastigheter avyttrats för totalt 503 Mkr med ett resultat på 29 Mkr. Avyttringarna har skett till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 7,0 procent. Erhållna priser ligger 8 Mkr över interna värderingar och 1 Mkr över externa värderingar per den 31 december 2003. Försäljningsvärdet per fastighet understeg 10 Mkr för 6 av fastigheterna.

Resultateffekt avyttrade fastigheter	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal
Positivt	182,8	35,7	7
Noll	299,8	0	3
Negativt	20,3	-0,8	2
Försäljningsadministration		-5,5	
Summa	502,9	29,4	12

Rapportperioden

Under det första kvartalet har fastigheter sålts för 503 Mkr med ett resultat om 29 Mkr samt förvärvats för 266 Mkr. Försäljningarna avsåg tre fastigheter ur kategorin industri/lager, fem ur kontor, tre ur affär och en ur övrigt. Tre av dessa var tomt-rätter i Albano som frånträdde under det första kvartalet. Fastigheterna har sålts till en beräknad direktavkastning på 7,0 procent. Förvärven avsåg fem fastigheter i kategorin äldreboende och två i kategorin övrigt. Fastigheterna har förvärvats till en beräknad direktavkastning på 7,6 procent.

FINANSIERING

Låneportföljen uppgick till 8 884 Mkr och snitträntan till 4,98 procent att jämföra med 4,97 procent vid ingången av året. Räntebindningstiden har samtidigt gått från 2,58 till 2,81 år.

Räntebindningstid per den 31 mars 2004

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2004	2 570	28,9	3,91
2005	1 850	20,8	4,43
2006	650	7,3	5,03
2007	475	5,4	6,56
2008	845	9,5	5,96
2009	619	7,0	4,79
2010	1 375	15,5	6,43
2011	400	4,5	5,72
2012	100	1,1	5,05
Totalt	8 884	100,0	4,98

EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 984 Mkr eller 157 kr per aktie motsvarande en soliditet på 23,4 procent.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs den 31 mars 2004 var 225 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2003, som var 193 kronor, steg aktien med 17 procent.

Antalet aktieägare per den 31 mars 2004 uppgick till cirka 13 500, vilket var oförändrat från årsskiftet.

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
SHB/SPP fonder	859 680	4,5
Mellom AAM Omnibus	573 026	3,0
Olle Florén med bolag	454 500	2,4
Crafoordska stiftelsen	350 411	1,8
Svenska Röda Korset	300 000	1,6
SEB fonder	273 950	1,3
Östersjöstiftelsen	260 000	1,4
Ledning och styrelse	246 800	1,3
Carnegie	225 900	1,2
Robur	202 300	1,1
Summa 10 största aktieägare	3 746 567	19,8
Utländska aktieägare, övriga	3 207 901	16,9
Övriga aktieägare	12 004 152	63,3
Totalt	18 958 620	100,0

PERSONAL

Medelantalet anställda uppgick till 84 (75) personer.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat uppgick till -24 Mkr och likvida medel till 186 Mkr per den 31 mars 2004.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

PROGNOS 2004

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Stockholm den 22 april 2004

Jens Engwall

Verkställande direktör

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Delårsrapport för kvartal 2 2004, 18 augusti 2004
- Delårsrapport för kvartal 3 2004, 21 oktober 2004

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION:

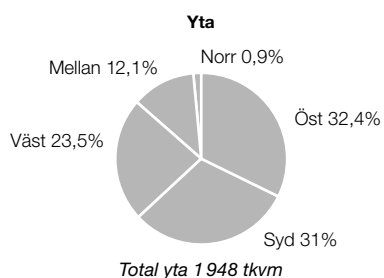
Jens Engwall, VD

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

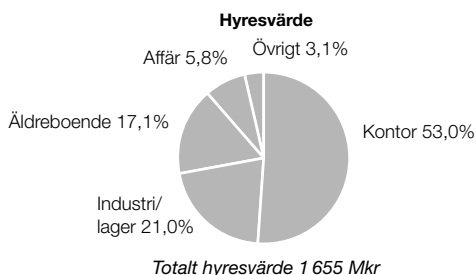
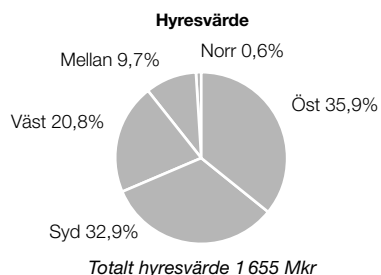
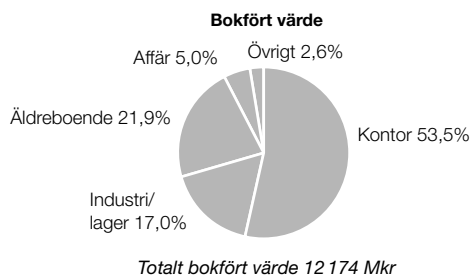
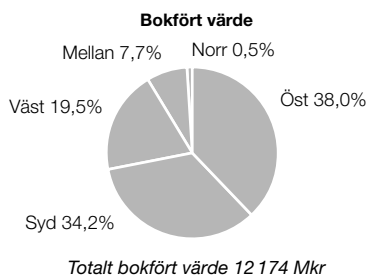
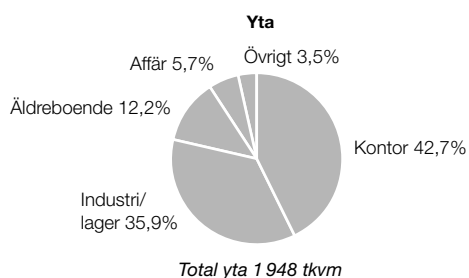
Johan Risberg, vVD ekonomi- och finansdirektör

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	103	165	92	48	10	418
Uthyrningsbar yta, tkvm	631	604	458	236	18	1 948
Bokfört värde, mkr	4 630	4 157	2 379	942	65	12 174
Hyresvärde, mkr	595	545	345	161	10	1 655
Hyresintäkter, mkr	549	502	326	148	9	1 535
Driftsöverskott, mkr	365	325	226	81	7	1 005
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,9%	93,2%	95,3%	93,8%	90,9%	93,6%
Direktavkastning, %	7,9%	7,8%	9,5%	8,6%	11,2%	8,3%
Överskottsgrad, %	66,4%	64,7%	69,4%	54,7%	80,0%	65,4%

Kategori	Kontor	Äldreboende	Industri/lager	Affär	Övrigt	Totalt
Antal, st	177	64	106	33	38	418
Uthyrningsbar yta, tkvm	832	237	700	110	69	1 948
Bokfört värde, mkr	6 514	2 662	2 073	613	313	12 174
Hyresvärde, mkr	877	283	348	96	52	1 655
Hyresintäkter, mkr	798	284	320	89	45	1 535
Driftsöverskott, mkr	516	199	223	47	20	1 005
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0%	99,9%	93,4%	93,7%	88,1%	93,6%
Direktavkastning, %	7,9%	7,5%	10,7%	7,7%	6,3%	8,3%
Överskottsgrad, %	64,7%	70,1%	69,5%	53,4%	44,5%	65,4%

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2004	2003	2004	2003	2003/2004	2002/2003
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	apr-mar	apr-mar
Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	384,0	349,3	384,0	349,3	1 410,9	1 317,4
Drifts- och underhållskostnader	-115,7	-115,9	-115,7	-115,9	-404,3	-365,1
Fastighetsskatt	-12,7	-12,2	-12,7	-12,2	-42,5	-49,7
Tomträttsavgäld	-2,9	-3,2	-2,9	-3,2	-12,1	-12,2
Fastighetsadministration	-20,7	-17,7	-20,7	-17,7	-70,0	-61,1
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	232,0	200,3	232,0	200,3	882,0	829,3
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter fastigheter	502,9	179,9	502,9	179,9	1 657,3	819,0
Försäljningsadministration inkl omkostnader	-5,5	-5,0	-5,5	-5,0	-24,8	-18,7
Bokfört värde sålda fastigheter	-468,0	-149,2	-468,0	-149,2	-1 477,4	-674,3
Resultat fastighetshandel	29,4	25,7	29,4	25,7	155,1	126,0
Bruttoresultat	261,4	226,0	261,4	226,0	1 037,1	955,3
Centrala administrationskostnader	-10,8	-8,7	-10,8	-8,7	-41,4	-31,8
Värderegleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	-44,9	-48,5
Rörelseresultat	250,6	217,3	250,6	217,3	950,8	875,0
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter m.m.	1,1	0,8	1,1	0,8	2,6	3,9
Räntebidrag	0,1	0,1	0,1	0,1	1,7	-1,5
Räntekostnader m.m.	-118,7	-108,8	-118,7	-108,8	-446,6	-445,3
Resultat före skatt	133,1	109,4	133,1	109,4	508,5	432,1
Skatt						
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	-0,2
Uppskjuten skatt	23,3	-28,8	23,3	-28,8	335,2	-122,6
Periodens resultat	156,4	80,6	156,4	80,6	820,9	309,3
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	7,00	5,80	7,00	5,80	26,80	22,80
Resultat efter skatt per genomsnittlig aktie, kr	8,20	4,30	8,20	4,30	43,30	16,30

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	31 mar 2004	31 mar 2003	31 dec 2003	31 dec 2002
Tillgångar				
Anläggningstillgångar	240,0	18,9	196,1	14,8
Omsättningsfastigheter	12 175,8	10 251,6	12 336,3	10 129,9
Övriga omsättningstillgångar	201,4	126,7	372,0	140,1
Kassa och bank	159,3	263,0	3,8	127,6
Summa tillgångar	12 776,5	10 660,2	12 908,2	10 412,4
Eget kapital och skulder				
Eget kapital ¹	2 984,1	2 390,8	2 827,9	2 310,2
Avsättningar	0,0	164,7	0,0	136,0
Räntebärande skulder	8 883,9	7 370,7	9 479,6	7 435,2
Ej räntebärande skulder	908,5	734,0	600,7	531,0
Summa skulder och eget kapital	12 776,5	10 660,2	12 908,2	10 412,4
¹ Förändring i eget kapital				
Vid årets början	2 827,7	2 310,2	2 310,2	2 187,6
Utdelning	–	–	–227,4	–199,1
Periodens resultat	156,4	80,6	745,1	321,7
Vid periodens slut	2 984,1	2 390,8	2 827,9	2 310,2

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2004 jan–mar	2003 jan–mar	2004 jan–mar	2003 jan–mar	2003/2004 apr–mar	2002/2003 apr–mar
Rörelsen						
Rörelseresultat	250,5	217,3	250,5	217,3	950,7	875,0
Finansnetto	–117,5	–107,9	–117,5	–107,9	–442,3	–442,9
Värderegleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	47,5	48,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	0,6	0,6	0,6	0,6	0,0	0,8
	133,6	110,0	133,6	110,0	555,9	481,4
Betald skatt	–2,6	–0,4	–2,6	–0,4	–0,8	–1,3
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital	131,0	109,6	131,0	109,6	555,1	480,1
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>						
Ökning (–) / Minskning (+) av rörelsefordringar	30,6	41,6	30,6	41,6	56,0	34,1
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder	310,4	46,6	310,4	46,6	336,0	32,8
Kassaflöde från rörelsen	472,0	197,8	472,0	197,8	947,1	547,0
Investeringsverksamheten						
Förvärv av omsättningsfastigheter	–307,4	–270,8	–307,4	–270,8	–3 446,4	–1 670,9
Försäljning av omsättningsfastigheter	467,9	149,2	467,9	149,2	1 477,3	674,3
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, netto	–0,9	–0,2	–0,9	–0,2	–2,0	–3,8
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, netto	–10,7	–4,5	–10,7	–4,5	–21,0	4,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	148,9	–126,3	148,9	–126,3	–1 992,1	–996,1
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån / amortering lån	–465,4	63,9	–465,4	63,9	1 168,8	771,6
Utbetald utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0	–227,5	–199,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–465,4	63,9	–465,4	63,9	941,3	572,5
Periodens kassaflöde	155,5	135,4	155,5	135,4	–103,7	123,4
Likvida medel vid periodens början	3,8	127,6	3,8	127,6	263,0	139,6
Likvida medel vid periodens slut	159,3	263,0	159,3	263,0	159,3	263,0

NYCKELTAL

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2004	2003	2004	2003	2003/2004	2002/2003
Fastighetsrelaterade	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	apr-mar	apr-mar
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning					8,3	8,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					93,6	93,5
Överskottsgrad					65,3	65,0
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning	7,6	7,9	7,6	7,9	7,9	8,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5	92,7	93,7	93,5	93,6	93,1
Överskottsgrad	60,4	57,3	60,4	57,3	62,5	62,9
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	8,0	8,4	8,0	8,4	8,1	8,6
Avkastning på eget kapital, resultat före skatt %	18,4	18,8	18,4	18,8	18,9	18,5
Avkastning på eget kapital, resultat efter skatt %	21,6	13,6	21,6	13,6	30,5	13,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,1	2,0	2,1	2,0
Soliditet, %					23,4	22,4
Skuldsättningsgrad, ggr					3,0	3,1
Belåningsgrad, %					73,0	71,9
Data per aktie						
Börskurs					225,00	138,50
Utdelning, kr					13,00	12,00
Totalavkastning, %					71,1	7,2
Direktavkastning, %					8,7	7,6
P/E-tal, ggr					3,2	8,5
P/CE-tal, ggr					2,8	4,8
Driftsöverskott, kr	12,20	10,60	12,20	10,60	46,50	43,70
Resultat, kr	8,20	4,30	8,20	4,30	43,30	16,30
Kassaflöde från rörelsen, kr	24,90	10,40	24,90	10,40	50,00	28,90
Fastigheternas bokförda värde, kr					642,20	540,70
Eget kapital, kr					157,40	126,10
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

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

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

Fastighetstermer

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

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

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

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

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

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

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

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

Lokalslag, ytorna fördelade efter hur de används.

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

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

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

Räkenskapsrelaterade termer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Räntetäckningsgrad, resultat före finansnetto i förhållande till finansnetto.

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

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

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

Överskottsgrad, driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

SÅLDA FASTIGHETER JANUARI–MARS 2004

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
Marknadsområde Syd												
<i>Kontor</i>												
Vaktein 17, Malmö	Malmö	Malmö	Järnvägsgatan 42–46	1 930	2 560	–	–	–	–	–	–	2 560
Vaktein 3, 23	Malmö	Limhamn	Tegnérsgatan 39	1 991	1 871	–	–	–	–	–	–	1 871
<i>Industri / Lager</i>												
Bjuro 11	Malmö	Malmö	Bjurög 35	1 970	–	5 836	–	–	–	–	–	5 836
<i>Affär</i>												
Vakten 1	Jönköping	Jönköping	Bataljonsg 4	1 996	–	–	–	4 964	–	–	–	4 964
Marknadsområde Väst												
<i>Affär</i>												
Hulebäck 1:520	Härryda	Härryda	Råda Torg 1–2	1970 / 1987	1 367	172	–	2 231	1 894	–	–	5 664
<i>Övrigt</i>												
Tummarp 1:66	Borås	Dalsjöfors	Storg 25	1 952	210	–	–	259	568	–	–	1 037
Marknadsområde Norr												
<i>Kontor</i>												
Postbrännaren 4	Sandviken	Sandviken	Hyttg 21	1963 / 1988	1 551	–	–	–	–	–	–	1 551
<i>Affär</i>												
Postbrännaren 6	Sandviken	Sandviken	Hyttg 19	1966 / 1988	272	–	–	1 129	1 010	–	–	2 411

KÖPTA FASTIGHETER JANUARI-MARS 2004

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															
Härstorp 3:110	Finspång	Finspång	Dunderbacksvägen 41	1974/1994-95	-	-	-	-	19 025	-	-	19 025	12 230	14 454	14%
Storängsgården	Finspång	Finspång	Södra Storängsvägen 50	1 950	-	-	8 510	-	-	-	-	8 510	6 983	6 983	0%
Tegelbacken	Finspång	Finspång	Östermalmsvägen 55	2 002	-	-	3 275	-	-	-	-	3 275	4 563	4 563	0%
Härstorpsgården	Finspång	Finspång	Härstorp svägen 13	1972 / 1990	-	-	2 880	-	-	-	-	2 880	2 980	2 980	0%
Betaren 3	Finspång	Finspång	Profivägen 8	1964 / 1993	-	-	1 991	-	-	-	-	1 991	1 384	1 384	0%
Rösunda 36:41	Nacka	Nacka	Rösundavägen 2	-	-	-	5 078	-	-	-	-	5 078	4 404	4 404	0%
Övrigt															
Centrum 13:1	Enköping	Enköping	Kungsg. 26/Källg. 11	1977/1995	-	674	-	1 608	-	3 820	244	6 346	1 579	2 187	28%

Adresser

Kungsleden AB (publ)

org nr 556545-1217

Säte Stockholm

Huvudkontor

Guldgränd 5

Box 70414

107 25 Stockholm

Tel 08-503 052 00

Fax 08-503 052 01

Regionkontor Väst

Spannmålgatan 14

Box 11284

404 26 Göteborg

Tel 031-755 56 00

Fax 031-755 56 01

Regionkontor Öst

Guldgränd 5

Box 70414

107 25 Stockholm

Tel 08-503 052 00

Fax 08-503 052 01

Regionkontor Syd

Elbegatan 5

211 20 Malmö

Tel 040-17 44 00

Fax 040-17 44 19

Lokalkontor Väst

Jönköping

Huskvarnavägen 40

554 54 Jönköping

Tel 036-167007

Fax 036-167003

Växjö

Norrgatan 29

352 31 Växjö

Tel 0470-405 90

Fax 0470-74 09 20

Trollhättan

Polhemsgatan 2

461 30 Trollhättan

Tel 0520-47 63 50

Fax 0520-476351

Lokalkontor Öst

Karlstad

Lantvärmsgatan 8

Box 1037

65115 Karlstad

Tel 054-17 50 00

Fax 054-17 50 01

Västerås

Smedjegatan 13

72213 Västerås

Tel 021-12 52 70

Fax 021-12 52 90

KUNGSLEDEN

www.kungsleden.se