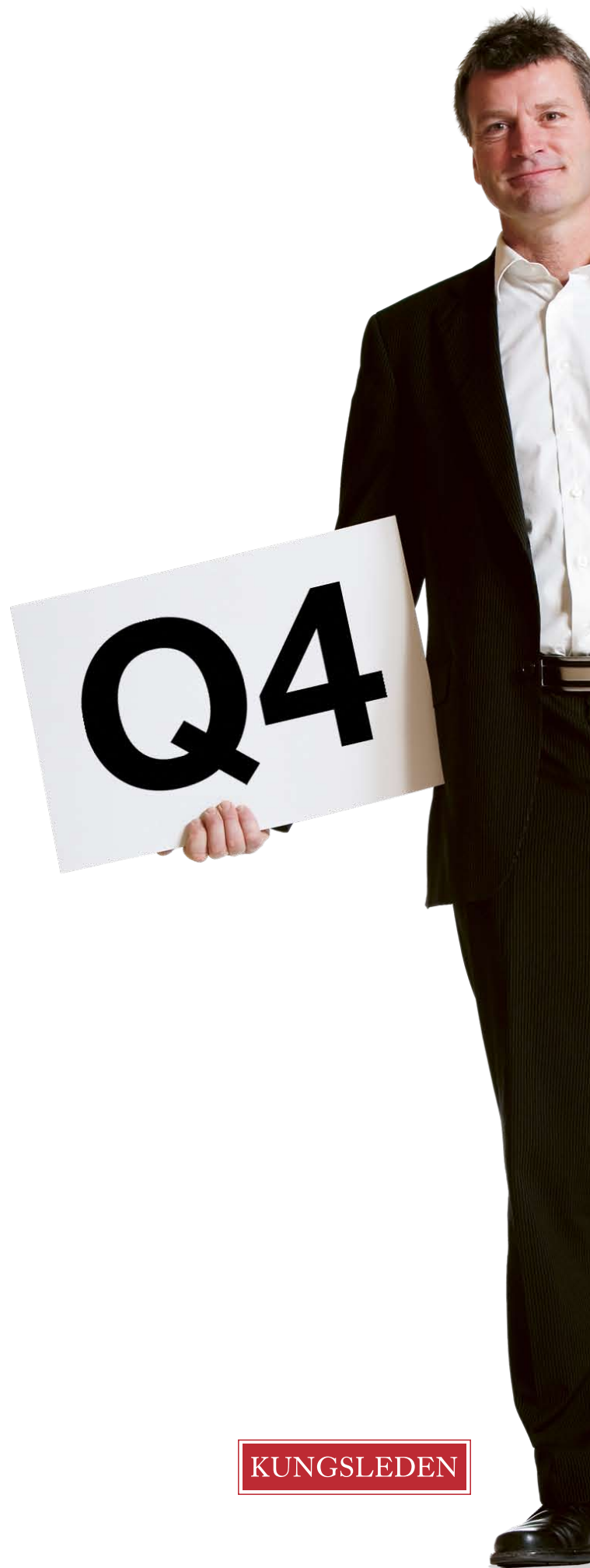




1 januari – 31 december 2007

- Nettoomsättningen ökade med 11 procent till 2 612 Mkr (2 349).
- Resultat före skatt uppgick till 2 621 Mkr (3 574). Årets resultat uppgick till 2 400 Mkr (3 574), motsvarande 17,60 kronor (26,20) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 december består av 575 (591) fastigheter med ett bokfört värde om 25 737 Mkr (23 106).
- Under året har 213 fastigheter förvärvats för 9 625 Mkr. Vidare har 222 fastigheter avyttrats för 9 475 Mkr med ett resultat om 580 Mkr. Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 1 465 Mkr.
- Utdelningsgrundande resultat för 2007 uppgick till 2 019 Mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning på 8 kronor (11) per aktie.
- Prognos för verksamhetsåret 2008 om ett utdelningsgrundande resultat på 900 Mkr.

FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER–DECEMBER)

- Nettoomsättningen ökade med 24 procent till 681 Mkr (548).
- Resultat före skatt uppgick till 1 070 Mkr (1 676) och periodens resultat uppgick till 1 237 Mkr (1 656), motsvarande 9,10 kronor (12,10) per aktie.

KOMMENTAR FRÅN VD

Fjölåret var ännu ett framgångsrikt år för Kungsleden med ett resultat på 2,4 miljarder kronor och ett utdelningsgrundande resultat på drygt 2 miljarder kronor. Under 2007 kunde vi också överföra 22,50 kronor per aktie till ägarna genom utdelning och inlösen.

Genom att förvärva fastigheter med högre direktavkastning än de fastigheter vi avyttrade, kunde vi förbättra intjäningskapaciteten ytterligare under fjärde kvartalet. Till de större affärerna hörde avyttringen av ett 80-tal kommersiella fastigheter för drygt 4,7 miljarder kronor till Orkla Finans. Jag är mycket nöjd med affären

och det resultatmässiga utfallet. Jag ser det som ytterligare ett bevis för att vi har en väl fungerande affärsmodell, även i en osäkrare marknad.

I vår kommersiella portfölj har vi under året målmedvetet strävat efter att förlänga längden på hyresavtalen, som i dag uppgår till 4-5 år i snitt. Med längre hyresavtal och finansiellt starka hyresgäster kan vi, liksom i vår publika fastighetsportfölj, säkerställa goda kassaflöden och stabil avkastning under lång tid.

Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet 2008 är 900 Mkr. Efter ett par år av mycket goda resultat

inom vår fastighetshandel, ser vi för 2008 en fördelning där förvaltningsresultatet står för merparten av vårt utdelningsgrundande resultat. Fjölårets fortsatta portföljförädling har ytterligare förbättrat förutsättningarna för att långsiktigt leverera goda förvaltningsresultat med stabila kassaflöden.

Thomas Erséus
Verkställande direktör

INTJÄNINGSKAPACITET

Fastighetsbeståndets kontinuerliga förändring medför att resultaträkningen ej ger den bästa bilden av koncernen och dess intjäningsförmåga vid en viss tidpunkt. Intjäningskapaciteten visar i stället hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2007 hade ägts de senaste tolv månaderna. Syftet är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om den aktuella situationen och intjäningsförmågan.

Årets fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten positivt. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 4,5 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,3 procent.

Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var lägre än, och förvärvade fastigheters högre än, portföljens genomsnittliga direktavkastning. Vid utgången av 2007 var den genomsnittliga direktavkastningen 6,4 procent.

Intjäningskapacitet

Mkr	31 dec 2007	31 dec 2006
Antal fastigheter, st	575	591
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 844	2 935
Bokfört värde, Mkr	25 737	23 106
Hyresvärde, Mkr	2 509	2 474
Hyresintäkter, Mkr	2 366	2 236
Driftsnetto, Mkr	1 653	1 512
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	90,2
Direktavkastning, %	6,4	6,5
Överskottsgrad, %	69,8	67,6

KUNGSLEDENS AFFÄRSMODELL

Kungsleden är ett fastighetsbolag som ser fastighetens avkastning som viktigare än dess kategori och geografiska läge. Affärsmodellen är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljens sammansättning och kvalitet, med målet att förbättra portföljens riskjusterade avkastning. I praktiken innebär detta många fastighetstransaktioner.

RESULTAT FÖR ÅRET

Årets resultat uppgick till 2 400 Mkr (3 574). Det lägre utfallet beror främst på ett lägre handelsnetto och lägre realiserade värdeförändringar.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 26 procent (44). Fastigheternas direktavkastning uppgick till 6,8 procent (6,3).

Nettoomsättningen under året uppgick till 2 612 Mkr (2 349), fördelat på hyresintäkter om 2 324 Mkr (2 349) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 289 Mkr (0).

Bruttoresultatet ökade till 1 705 Mkr (1 528) i och med ett större fastighetsbestånd som samtidigt förädlats till att innehålla något mer högavkastande fastigheter.

Resultatet från fastighetshandeln var 580 Mkr (853), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 885 Mkr (1 518). Resultatförsämringen beror främst på färre sålda fastigheter under 2007 jämfört med föregående år.

Administrationskostnaderna har ökat till –316 Mkr (–246). För jämförbara enheter är dock kostnaderna i stort sett oförändrade eftersom 66 Mkr av kostnaderna är hänförliga till den i början av året förvärvade verksamheten Nordic Modular.

Finansnettot har försämrats med 39 Mkr till –720 Mkr (–681). Detta förklaras till största delen av en högre lånevolym och högre ränta 2007 jämfört med 2006.

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 1 305 Mkr respektive 66 Mkr. Värdeförändringarna på fastigheter är

främst hänförliga till sänkta avkastningskrav i det publika beståndet. Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats positivt till följd av stigande räntenivåer.

Skattekostnaden har ökat till –221 Mkr (–1) främst beroende på skillnader i skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar. Bland annat har direktförsäljningar av fastigheter skett 2007.

Utdelningsgrundande resultat för 2007 blev 2 019 Mkr (2 913), vilket var i linje med senaste prognosen.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 december 2007 bestod av 575 fastigheter med en yta om 2 844 tkvm och ett bokfört värde om 25 737 Mkr. I princip alla svenska fastigheter har värderats av externa värderare per 31 december 2007. De externa värderingarna verifierar bolagets bokförda värden då de är i nivå med de interna värderingarna.

Av det bokförda värdet är 1 306 Mkr hänförligt till modulbyggnader. Av de 575 fastigheterna är 303 (53 procent) kommersiella fastigheter och 272 (47 procent) publika fastigheter.

Fastigheterna var belägna i 125 kommuner, varav 48 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare. 46 procent av fastigheternas bokförda värde återfanns i de tre storstads-

regionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 933 Mkr av det totala bokförda värdet. Därtill har Kungsleden tecknat förvärvsavtal för totalt 11 äldreboenden i Tyskland för 937 Mkr. Det är främst fastigheter under byggnation som tillträds löpande under 2008–2009. Villkor i tidigare avtal gällande förvärv av äldreboende i Tyskland har inte till fullo uppfyllts varvid två fastigheter om 135 Mkr ej kommer att förvärvas.

Fastighetsförvaltningen i Tyskland skiljer sig åt jämfört med Sverige. Hyresgästen står exempelvis för i princip alla löpande kostnader utom skatter och försäkringar, i enlighet med så kallade triple-netavtal. Överskottsgraden blir därmed högre i den tyska verksamheten än i den svenska.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 644 Mkr (366).

FASTIGHETSHANDEL UNDER ÅRET

Under året har 213 fastigheter med en yta om 1 526 tkvm förvärvats till ett värde av 9 625 Mkr. Av förvärven är 80 fastigheter i kategori Industri/lager, 31 Kontor, 18 Affär, 42 Skola, 20 Vård, 14 Äldreboende samt åtta i kategori Övrigt. Bland förvärven ingår tre äldreboendefastigheter i Tyskland. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,3 procent.

Utdelningsgrundande resultat

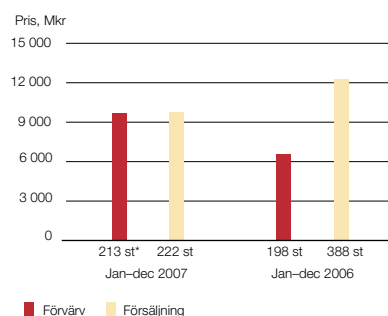
Mkr	2007	2006
Bruttoresultat	1 705	1 528
Försäljnings- och administrationskostnader	–316	–246
Finansnetto	–720	–681
Delsumma	669	601
<i>Fastighetsförsäljningar</i>		
Handelsnetto vid försäljning	580	853
Realiserade värdeförändringar	885	1 518
Delsumma	1 465	2 371
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	–115	–59
Utdelningsgrundande resultat *	2 019	2 913

* Utdelningsgrundande resultat motsvaras även av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

Fastigheter i Tyskland

	Tillträdde (12 st)	Ej tillträdde (11 st)	Summa (23 st)
Tillträdde t o m 31 dec 2007	933		933
Tillträds 2008–2009		937	937
Summa	933	937	1 870

Fastighetshandel



* I förvärv ingår även förvärv av modulbyggnader.

Under 2007 har 222 fastigheter med en yta om 1 393 tkvm sålts för 9 475 Mkr. Av dessa fastigheter är 102 i kategori Kontor, 86 Industri/lager, 23 Affär, två Skola, en Vård samt åtta i kategori Övrigt. Åtta av de avyttrade fastigheterna är belägna i Bryssel och Amsterdam där Kungsleden därmed inte längre äger några fastigheter.

Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 8 895 Mkr och anskaffningsvärdet till 8 010 Mkr. Försäljningarna har skett till en direktavkastning på 4,5 procent. Den låga direktavkastningen förklaras bland annat av sålda projektfastigheter i Bryssel med låga driftsnetton.

NORDIC MODULAR

Från och med 2007 utgör Nordic Modular en division inom Kungsleden, vid sidan av Kommersiella fastigheter, Publika fastigheter och Äldreboende Tyskland. Flexibla och kostnads-effektiva modulbyggnader är ett starkt komplement till Kungsledens erbjudande främst till den offentliga sektorn. Satsningen på moduler inleddes under 2006 genom förvärvet av Flexihus, och under januari 2007 förvärvades Nordic Modular med två verksamhetsområden; uthyrning av moduler (inom bolagen Temporent och Nordic Modular Leasing) och produktion av moduler (inom Flexator).

Modulbyggnader har per 31 december en totalyta om cirka 210 tkvm och ett bokfört värde om 1 306 Mkr.

Hyresintäkterna för moduler uppgick under året till 214 Mkr med ett bruttoresultat om 192 Mkr. De direkta

kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än för fastigheter på fast grund. Värdenedgången på grund av försäkring är över tiden emellertid större för modulbyggnader.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 289 Mkr med ett bruttoresultat om 35 Mkr.

FINANSIERING

Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Låneavtalen skrivs oftast på en löptid mellan 5–7 år, vilket kan anses vara praxis på den svenska marknaden. I avtalen strävar Kungsleden efter att ha kort räntebindning, för att kunna ha största möjliga flexibilitet och arbeta med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i räntebindningsstrukturen uppnås genom sk ränteswappar eller cappar. Valutaswappar används enbart för att säkra utlandslån.

Låneportföljen vid årets utgång uppgick nominellt till 21 113 Mkr och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument till 21 067 Mkr (12 781). Outnyttjade krediter uppgick till 400 Mkr (2 475).

Snitträntan var 4,8 procent att jämföra med 4,3 procent vid årets början. Ökningen förklaras av högre marknadsräntor samtidigt som lösen av dyra lån, samt re- och nyfinansiering till lägre marginaler och räntor påverkat nedåt. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 1,4 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 4,0 år.

EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 9 040 Mkr (9 700) eller 66 kronor (71) per aktie, motsvarande en soliditet på 28 procent (40). Efter erhållen köpeskilling från Orkla-affären 15 januari 2008 ändras balansomslutningen och soliditeten uppgår därefter till 32 procent.

FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER–DECEMBER)

Nettoomsättningen uppgick till 681 Mkr (548) fördelat på hyresintäkter om 616 Mkr (548) och försäljningsintäkter från moduler om 64 Mkr (0). Resultat före skatt uppgick till 1 070 Mkr (1 676) och periodens resultat till 1 237 Mkr (1 656). Skillnaden mot fjärde kvartalet 2006 utgörs främst av lägre värdeförändringar.

Under kvartalet har 80 fastigheter med en yta om 615 tkvm förvärvats till ett värde om 4 237 Mkr. Försäljningar har skett av 100 fastigheter med en yta om 814 tkvm. Försäljningarna har skett till en direktavkastning på 5,2 procent. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 5 476 Mkr, vilket innebär ett handelsnetto om 432 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 491 Mkr. De två största affärerna utgjordes av försäljningen av 82 fastigheter till Orkla Finans för 4 750 Mkr och köpet av 20 industri-/lagerfastigheter av Northern European Properties för 2 895 Mkr.

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 31 december, Mkr	Påverkan på finansnetto (12 mån)
Snitträntan förändras, +/- 1%-enhet	206
Korträntan (<6 mån) förändras, +/- 1%-enhet	98

Räntebindningstid

Per 31 december Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2008	15 613	74,0	4,89
2009	400	1,9	5,01
2010	900	4,3	6,41
2011	800	3,8	4,84
2012	1 200	5,7	4,20
2013	700	3,3	4,63
2014	700	3,3	4,21
2015	600	2,8	3,82
2016	200	0,9	4,06
Summa lån	21 113	100,0	4,8
Derivat	-46		
Totalt	21 067		

Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)

Per 31 december År	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
2008	1 238	5,8	
2009	1 021	4,7	
2010	1 960	9,1	
2011	2 418	11,2	
2012	14 148	65,8	
2013	728	3,4	
2014	0	0,0	
2015	0	0,0	
2016	0	0,0	
Summa krediter	21 513	100,0	4,0
Ej utnyttjade krediter	-400		
Summa utnyttjade krediter	21 113		

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Nordic Modular tillkom som ny division i januari. Divisionen leds av Per Johansson. I mars tillträdde Albrecht von Malortie som chef för division Äldreboende Tyskland. I september tillträdde Cecilia Gannedahl som HR- och kommunikationsdirektör. Alla tre ingår i koncernledningen.

Medelantalet anställda under året uppgick till 353 personer. Av medarbetarna återfinns 233 inom Nordic Modular, varav 164 inom produktion av moduler.

MODERBOLAGET*

Årets resultat för moderbolaget uppgick till 4 980 Mkr (260). Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Resultatet kommer främst från utdelningar från dotterbolag. Tillgångarna vid periodens utgång består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 7 385 Mkr (3 537). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 7 146 Mkr (5 238) innebärande en soliditet om 92 procent (97).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 31 december 2007 var 72 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2006, som var 105 kronor, sjönk kursen med 31 procent. Under året har aktieägarna samtidigt erhållit totalt 22,50 kronor i utdelning och inlösen. Under samma period sjönk Carnegie Real Estate Index med 23 procent. Antalet aktieägare per 31 december 2007 uppgick till cirka 23 930 st, vilket är en ökning med 18 procent under

året. Antalet utestående aktier uppgår vid periodens utgång till 136 502 064 st, vilket är samma antal som vid årets början. Inlösenprogrammet innebar tillfälligt att antal aktier fördubblades (split 2:1), där de nya aktierna sedan löstes in i slutet av december 2007.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastighetsförvaltning och värdeutveckling på fastigheter är i hög grad beroende av samhällsutvecklingen, konjunkturen och finansmarknaden. Dessa makroekonomiska faktorer påverkar såväl driftsresultat, värderingar av fastigheter och derivat samt finansieringskostnader.

Värdet av Kungsledens fastighetsbestånd grundar sig på bedömningar och uppskattningar, från såväl Kungsleden som externa värderare. En fastighets verkliga värde blir dock en realitet först vid en försäljning. Vid försäljningar avviker vanligen försäljningspriset från det tidigare uppskattade värdet, men målsättningen är naturligtvis att avvikelsena ska vara små. Skillnader mellan försäljningspris och bedömt värde kan vidare vara en effekt av att en så kallad portföljpremie kan erhållas vid försäljning av en grupp fastigheter jämfört med styckvis försäljning.

UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen i Kungsleden AB föreslår årsstämman att till aktieägarna utdela 8 kronor per aktie. Avstämningsdag för utdelning föreslås vara 22 april 2008.

ÖVRIG INFORMATION

Den 18 april 2007 beslutade årsstämman, i enlighet med styrelsens förslag, om införandet av ett prestationsbaserat personaloptionsprogram. För närmare information se "Villkor för prestationsbaserat personaloptionsprogram" på Kungsledens hemsida, www.kungsleden.se.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsleden följer de av EU antagna IFRS-standarder och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. 2007 har resultaträkningens övre del fått ny utformning då verksamheten nu även inkluderar produktion av modulbyggnader. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2006.

PROGNOS 2008

Styrelsen gör bedömningen att utdelningsgrundande resultat kommer uppgå till 900 Mkr.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har en avsiktsförklaring tecknats om förvärv av 13 fastigheter av Västerås stad för 1 050 Mkr.

ÅRSSTÄMMA OCH KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsstämma hålls 17 april 2008, kl 14.00 på Hotel Rival på Mariatorget 3 i Stockholm.

Delårsrapport januari – mars publiceras 23 april 2008.

Delårsrapport januari – juni publiceras 13 augusti 2008.

Delårsrapport januari – september publiceras 22 oktober 2008.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

Thomas Erséus, VD,
tel 08-503 052 04, mobil 070-378 20 24

Johan Risberg, vVD/finans- och ekonomidirektör, tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65

Aktieägare

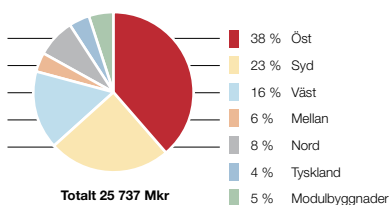
Per 31 december	Antal aktier	% av röst och kapital
Florén Olle och bolag	2 860 000	2,1
Swedbank Robur fonder	2 631 250	1,9
DFA fonder (USA)	2 276 693	1,7
Kåpan Pensioner	2 149 560	1,6
SEB fonder	1 875 278	1,4
Andra AP-fonden	1 854 350	1,4
SHB/SPP fonder	1 801 346	1,3
AMF Pension	1 050 000	0,8
Crafoordska stiftelsen	963 000	0,7
Svenska Röda Korset	922 640	0,7
Summa tio största aktieägare	18 384 117	13,6
Ledning och styrelse	538 190	0,4
Utländska aktieägare, övriga	42 719 280	31,3
Övriga aktieägare	74 860 477	54,7
Totalt	136 502 064	100,0

* Moderbolaget kan i sin årsredovisning komma att justera värdet på innehav i dotterföretag utan påverkan på koncernen.

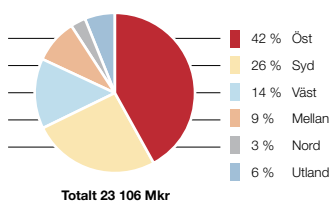
Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDE

Bokfört värde per 31 december 2007

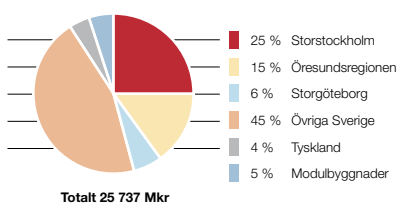


Bokfört värde per 31 december 2006

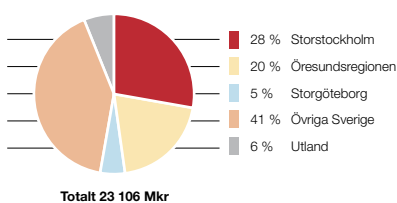


FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ STORSTADSREGIONER

Bokfört värde per 31 december 2007

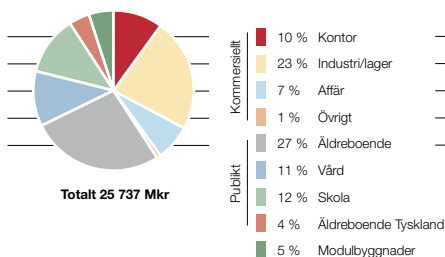


Bokfört värde per 31 december 2006

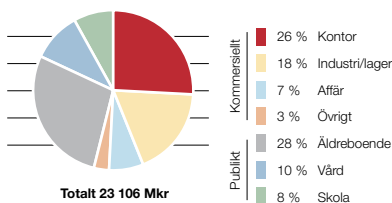


FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ KATEGORI

Bokfört värde per 31 december 2007



Bokfört värde per 31 december 2006



Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet* per 31 december 2007 i sammandrag

Marknadsområde	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Tyskland	Nordic Modular	Totalt
Antal fastigheter, st	188	149	109	31	86	12	0	575
Uthyrningsbar yta, tkvm	777	697	511	284	316	49	210	2 844
Bokfört värde, Mkr	9 782	5 901	4 132	1 610	2 073	933	1 306	25 737
Hysesvärde, Mkr	836	580	412	158	227	65	231	2 509
Hysesintäkter, Mkr	797	533	393	151	216	65	211	2 366
Driftsnetto, Mkr	584	386	262	129	131	63	98	1 653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	92,2	96,2	95,6	95,8	100,0	91,3	94,4
Direktavkastning, %	6,0	6,5	6,4	8,0	6,3	6,8	7,5	6,4
Överskottsgrad, %	73,3	72,5	66,9	85,5	60,0	96,9	46,4	69,8

Kategori	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Tyskland	Nordic Modular	Totalt
	Kontor	Industri/lager	Affär	Övrigt	Äldreboende	Vård	Skola	Övrigt	Äldreboende	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	86	138	59	20	101	77	80	2	12	0	575
Uthyrningsbar yta, tkvm	317	1 046	239	33	291	327	332	0	49	210	2 844
Bokfört värde, Mkr	2 638	5 734	1 787	376	6 981	2 826	3 152	4	933	1 306	25 737
Hysesvärde, Mkr	300	513	181	33	547	323	316	0	65	231	2 509
Hysesintäkter, Mkr	259	490	159	31	547	305	299	0	65	211	2 366
Driftsnetto, Mkr	164	403	116	19	390	191	209	0	63	98	1 653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,2	96,1	87,8	93,5	99,3	93,7	94,84	0,0	100,0	91,3	94,4
Direktavkastning, %	6,2	7,0	6,5	5,0	5,6	6,8	6,6	0,6	6,8	7,5	6,4
Överskottsgrad, %	63,1	82,4	72,9	60,5	71,3	62,6	70,0	71,1	96,9	46,4	69,8

* Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2007 hade ägts de senaste tolv månaderna.

Ekonomisk redovisning 1 januari – 31 december 2007

RESULTATRÄKNING

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2007 okt–dec	2006 okt–dec	2007	2006
Hysesintäkter	616,4	548,3	2 323,6	2 349,2
Försäljningsintäkter modulbyggnader	64,4	–	288,6	–
Nettoomsättning	680,8	548,3	2 612,2	2 349,2
Fastighetskostnader	–170,9	–182,7	–652,7	–821,0
Produktionskostnader modulbyggnader	–53,2	–	–254,1	–
Bruttoresultat	456,7	365,6	1 705,4	1 528,2
Fastighetshandel				
Försäljningsintäkter, netto	5 530,1	6 810,0	9 474,9	12 257,5
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	–4 606,7	–5 404,7	–8 009,9	–9 887,0
Realiserade värdeförändringar	–491,2	–855,3	–885,1	–1 517,7
	–5 097,9	–6 260,0	–8 895,0	–11 404,7
Handelsnetto	432,2	550,0	579,9	852,8
Försäljnings- och administrationskostnader	–98,7	–71,1	–315,9	–246,2
Finansnetto	–225,5	–146,5	–720,2	–680,6
Orealiserade värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	525,5	926,1	1 305,4	1 844,5
Finansiella instrument	–20,4	52,0	66,3	275,8
	505,1	978,1	1 371,7	2 120,3
Resultat före skatt	1 069,8	1 676,1	2 620,9	3 574,5
Skatt	167,4	–20,6	–221,4	–0,7
Periodens resultat	1 237,2	1 655,5	2 399,5	3 573,8
Genomsnittligt antal aktier	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 604
Resultat per aktie, kr	9,10	12,10	17,60	26,20

BALANSRÄKNING

Mkr	31 dec 2007	31 dec 2006
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	25 737,0	23 105,8
Fordringar och övrigt	6 409,9	1 048,7
Likvida medel	633,9	107,2
SUMMA TILLGÅNGAR	32 780,8	24 261,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 040,1	9 700,2
Räntebärande skulder	21 067,6	12 781,2
Rörelseskulder och övrigt	2 673,1	1 780,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 780,8	24 261,7

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	31 dec 2007	31 dec 2006
Vid årets början	9 700,2	6 649,3
Utdelning	-1 501,5	-500,5
Inlösen	-1 569,8	-
Omräkningsdifferens	11,7	-22,4
Årets resultat	2 399,5	3 573,8
Vid årets slut	9 040,1	9 700,2

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2007 okt–dec	2006 okt–dec	2007	2006
Rörelsen				
Resultat före skatt	1 069,7	1 676,1	2 620,9	3 574,5
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	491,2	855,3	885,1	1 517,7
Orealiserade värdeförändringar	-505,1	-978,1	-1 371,7	-2 120,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	-2,0	1,1	6,8	3,5
Betald skatt	-83,0	-7,6	-121,8	-62,6
Kassaflöde från rörelsen	970,8	1 546,8	2 019,3	2 912,8
Förändring i rörelsekapital	45,2	-270,7	42,1	-347,0
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	1 016,0	1 276,1	2 061,4	2 565,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 871,5	1 111,7	-6 816,1	2 811,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 136,1	-2 888,5	5 281,4	-5 434,4
Periodens kassaflöde	280,6	-500,6	526,7	-56,6
Likvida medel vid periodens början	353,3	607,8	107,2	163,8
Likvida medel vid periodens slut	633,9	107,2	633,9	107,2

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET*

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2007 okt–dec	2006 okt–dec	2007	2006
Försäljnings- och administrationskostnader	-5,1	46,5	-14,6	-16,8
Finansnetto	5 078,3	298,7	4 981,0	234,3
Resultat före skatt	5 073,2	252,2	4 966,4	217,5
Skatt på periodens resultat	22,8	42,2	13,1	42,2
Periodens resultat	5 096,0	294,4	4 979,5	259,7

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET*

Mkr	31 dec 2007	31 dec 2006
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	7 384,6	3 537,0
Fordringar hos koncernföretag	-	1 042,0
Externa fordringar och övrigt	683,0	811,9
Likvida medel	177,3	35,4
SUMMA TILLGÅNGAR	8 244,9	5 426,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital**	7 146,0	5 237,8
Räntebärande skulder	496,0	-
Skulder till koncernföretag	490,5	-
Övriga skulder	112,4	188,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 244,9	5 426,3

* Moderbolaget kan i sin årsredovisning komma att justera värdet på innehav i dotterföretag utan påverkan på koncernen.

** På årsstämman 2007 respektive 2006 beslutades om utdelning om 1 501,5 Mkr respektive 500,5 Mkr, vilken betalades ut direkt efter stämman.

På extra bolagsstämma 19 november 2007 beslutades om inlösen om 1 569,8 Mkr som utbetalades i december 2007.

Ekonomisk redovisning 1 januari – 31 december 2007

SEGMENTSRAPPORTERING

Geografisk marknad, Mkr	Sverige		Tyskland		Belgien & Holland		Totalt Kungsleden	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Nettoomsättning	2 551,8	2 287,0	52,6	14,7	7,8	47,5	2 612,2	2 349,2
Resultat före skatt	2 687,0	3 606,7	16,1	3,8	-82,2	-36,0	2 620,9	3 574,5
Fastigheter	24 804,1	21 642,4	932,9	613,4	-	850,0	25 737,0	23 105,8
Förvärv och investeringar	9 901,3	6 305,2	319,5	613,4	-	-	10 220,8	6 918,7
Försäljningspriser, netto	8 707,3	12 257,5	-	-	767,6	-	9 474,9	12 257,5

NYCKELTAL

	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2007 okt-dec	2006 okt-dec	2007	2006
Fastighetsrelaterade				
Intjäningskapacitet				
Direktavkastning, %			6,4	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			94,4	90,2
Överskottsgrad, %			69,8	67,0
Utfall				
Direktavkastning, %	6,9	6,1	6,8	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,9	88,3	91,9	89,5
Överskottsgrad, %	74,1	66,7	73,4	65,1
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital, %	11,2	13,2	6,9	8,3
Avkastning på eget kapital, %	53,6	84,4	25,6	43,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	5,8	2,7	3,1
Soliditet, %			27,6	40,0
Skuldsättningsgrad, ggr			2,3	1,3
Belåningsgrad, %			81,9	55,3
Data per aktie				
Börskurs, kr			72,00	105,00
Utdelning/Inlösen, kr			22,50	11,00
Totalavkastning, %			-21,0	41,7
Direktavkastning, %			10,5	4,8
P/E-tal, ggr			5,2	4,9
P/CE-tal, ggr			7,2	3,6
Bruttoresultat, kr	3,30	2,70	12,50	11,20
Resultat, kr	9,10	12,10	17,60	26,20
Kassaflöde från rörelsen, kr	7,10	11,30	14,80	21,30
Fastigheternas bokförda värde, kr			188,50	169,30
Eget kapital, kr			66,20	71,10
Utestående aktier	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

Stockholm den 19 februari 2008

Thomas Erséus

Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

För definitioner se Kungsledens hemsida, www.kungsleden.se

Fastighetsförteckning 1 januari – 31 december 2007

KÖPTA FASTIGHETER JANUARI–DECEMBER 2007

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm										Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Mellan																	
Affär																	
Markentaren 1	Fagersta	Fagersta	Köpmangatan 2	1988	199				1 104					1 303	805	910	11,54
Hyttberget 3	Falun	Falun	Yxhammargatan 5, Nybrogatan 43	1984		1 203			3 304					4 507	2 123	2 069	4,49
Eidsboda 1:121	Hallstahammar	Hallstahammar	Hammaratorget 3	1986					2 061					2 061	2 001	2 001	
Gräsroten 1	Karlstad	Karlstad	Gräsdalsgatan 1	1987					4 961					4 961	2 222	2 214	
Gnr 30 Bnr 37	Ullensaker	Ullensaker	Dyrskuvei 7	2007		980		1 820						2 800	2 975	2 975	
Industri																	
Backa 2:26	Hallsberg	Pålsboda	Kvarngatan 2	1968/1969/ 1972/1973		7 565								7 565	2 270	2 270	
Ludvika 4:41	Ludvika	Ludvika	Lyviksvägen 1	1929/1950/ 1981	41 077	129 113						19 809	189 999	85 996	91 113	5,61	
Ludvika 4:44	Ludvika	Ludvika	Lyviksvägen 18	1939/1952/ 1971													
Verkstaden 7	Västerås	Västerås	Metallverksgatan	1929		23 856								23 856	5 433	5 433	
Kontor																	
Verkstaden 6	Västerås	Västerås	Metallverksgatan, Glö- dargränd, Varmvalsv	1897/2005	18 084									18 084	8 000	15 984	49,94
Lager																	
Oxen 11	Kumla	Kumla	Västra Drottninggatan 40	1968/1978/ 1995	258	1 791							402	2 451	843	843	
Mark																	
Ludvika 4:54	Ludvika	Ludvika	Lyviksvägen	1929/1959/ 1981													
Låset 1	Ludvika	Ludvika	Malmgatan 4	-													
Rundeln 1	Ludvika	Ludvika	Tunnelgatan 5	-													
Skola																	
Västerås 1:250	Västerås	Västerås	Björnövägen 12	1940	698	124				2 614				3 436	4 575	4 575	
Barkaröby 15:308	Västerås	Västerås	Lötgatan 41	2005						1 570				1 570	2 314	2 314	
Vård																	
Storfors 30:1	Storfors	Storfors	Hamngatan 3-4	1960			5 969	1 128						7 097	5 209	5 209	
Marknadsområde Nord																	
Affär																	
Korvetten 1	Härnösand	Härnösand	Varvgatan 16	1958					1 390					1 390	758	758	
Singeln 12	Umeå	Umeå	Formvägen 8 D	1992					1 425					1 425	669	669	
Märlan 7	Umeå	Umeå	Gräddvägen 17	1940	310				1 790					2 100	768	768	
Björnjägaren 2	Umeå	Umeå	Björnvägen 11 B	1977					2 033				228	2 261	2 263	2 263	
Huggormen 1	Umeå	Umeå	Björnvägen 15	1977	1 974				2 950					4 924	3 066	3 387	3,69
Generatorm 7	Umeå	Umeå	Förädrsvägen 11-15	1960	210	2 855			3 480					6 545	3 346	3 486	3,29
Häradsdomaren 3	Umeå	Umeå	Bryggargatan 10	1970	100	69			325		373		160	1 027	641	641	
Bostad																	
Laxen 4	Nordmaling	Nordmaling	Kungsvägen 43	1950	250						285			535	410	410	
Industri																	
Räfsan 4	Luleå	Luleå	Traktorvägen 1	1977		18 362								18 362	9 017	9 303	3,07
Rälsbussen 1	Umeå	Umeå	Industrivägen 4-8	1955	2 386	1 402			7 536				320	11 644	6 112	6 395	0,39
Syllen 11	Umeå	Umeå	Industrivägen 24	1968	45	427							828	1 300	548	601	8,81
Kronoskogen 2	Umeå	Umeå	Kronoskogsvägen 8	1976									4 456	4 456	2 335	2 335	
Kedjan 5	Umeå	Umeå	Gräddvägen 13	1981	265	441			450					825	1 981	1 034	1,06
Kronoskogen 3	Umeå	Umeå	Kronoskogsvägen 4-6	1976													
Schablonden 3	Umeå	Umeå	Läringsgatan 20	1970													
Maskinen 1	Umeå	Umeå	Maskingatan 1	1966, 1971, 1976	1 260	1 171								2 431	1 670	1 671	
Kontor																	
Telegrafan 2	Härnösand	Härnösand	Nybrogatan 6	1900	2 060								79	2 139	1 942	1 942	
Rådmanen 6	Härnösand	Härnösand	Backgränd 9	1981	4 222	365								4 587	3 999	4 370	8,48
Lärkan 21	Härnösand	Härnösand	Tullportsgatan 2	1970	7 785	120		297			1 887		688	10 777	7 296	8 042	9,27
Julien 6	Härnösand	Härnösand	Varvgatan 15	1929/1990									2 454	2 454	696	975	28,61
Torsvik 5	Härnösand	Härnösand	Nattviksgatan 8	1992	8 538									8 538	7 049	7 249	2,60
Magasinet 2	Härnösand	Härnösand	Magasingsatan 5	1910/2003	913									913	477	601	20,63
Tor 6	Nordmaling	Nordmaling	Kyrkogatan 8	1990	835	40					30			905	333	621	46,37
Lekatten 8	Nordmaling	Nordmaling	Affärsvägen 3 A-E	1991	350				789					1 139	670	779	13,99
Örren 6	Sollefteå	Sollefteå	Kungsgatan 10	1967	2 971				348			392	692	4 403	2 888	3 437	15,97
Singeln 17	Umeå	Umeå	Formvägen 10 D	1981/1986	1 052				424					1 476	1 045	1 045	
Schablonden 2	Umeå	Umeå	Läringsgatan 22	1970	1 298	100								1 398	984	745	
Syllen 3	Umeå	Umeå	Industrivägen 10	1968	1 233	132					95		320	1 780	823	834	1,31
Huggormen 2	Umeå	Umeå	Björnvägen 17	1975	312			475					2 853	3 640	3 025	3 180	4,87
Lamellen 3	Umeå	Umeå	Norra Obbolavägen 89	1968	3 340									3 340	2 129	2 129	
Matrisen 6	Umeå	Umeå	Läringsgatan 1	1969	3 153	809							353	4 315	1 240	1 762	15,43
Schablonden 7	Umeå	Umeå	Läringsgatan 8	1974	345	639								984	434	434	
Singeln 18	Umeå	Umeå	Formvägen 10 D-E	1981													
Syllen 5	Umeå	Umeå	Industrivägen 12	1965	3 955	313		481					790	5 539	2 478	2 603	4,80
Lager																	
Storheden 1:81	Luleå	Luleå	Cementvägen 8	1990		5 780								5 780	2 524	2 524	
Färgaren 8	Sollefteå	Sollefteå	Strömgatan 3	1900										0	0	0	
Schablonden 6	Umeå	Umeå	Läringsgatan 10-14	1976	692	2 725								3 417	1 560	1 696	8,01
Kedjan 7	Umeå	Umeå	Gräddvägen 15 B	1990		2 015								2 015	1 148	1 198	
Grubbe 9:48	Umeå	Umeå	Kabelvägen 1 A	1992	112	705							82	899	329	329	
Skola																	
Brunne 12:18,	Härnösand	Brunne	Brunne 431, Brunne 135	1989						2 906				2 906	2 650	2 650	
Västansjö 1:86	Härnösand	Hälledal	Folketshusvägen 9	1971/1974						3 742				3 742	2 284	2 284	
Västansjö 1:41	Härnösand	Hälledal	Folketshusv. 7	1963/1964/ 1990					451					451	381	381	
Hörnan 2	Härnösand	Härnösand	Sehlstedtsvägen 1	1985/1991					753					753	676	676	
Bondsjö 2:338	Härnösand	Härnösand	Daghemsvägen 2	1976/1979/ 1985					653					653	468	468	
Hopparen 1	Härnösand	Härnösand	Murbergsvägen 25	1950/1974/ 1979						884				884	592	592	
Oxen 1	Härnösand	Härnösand	Sköldgatan 1	1968/1988/ 2005						805				805	442	442	
Akvilejan 4	Härnösand	Härnösand	Brännnavägen 29	1972/1991/ 2002						1 339				1 339	741	741	
Prylen 1	Härnösand	Härnösand	Skolgränd 2	1968/1983/ 2003						829				829	414	414	
Vangsta 1:102	Härnösand	Härnösand	Trumpetgatan 50	1976/1980/ 1993						830				830	551	551	
Stenhammar 1:223	Härnösand	Härnösand	Tjäldervägen 114	1994						1 139				1 139	1 289	1 289	

Fastighetsförteckning 1 januari – 31 december 2007

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta	
Stenhammar 1:72 Bondsjö 2:312	Härnösand	Härnösand	Kontrastvägen 171	1981/1982						242			242	172	
	Härnösand	Härnösand	Slättervägen 3	1954/1966/ 1975						2 711			2 711	1 892	1 892
Skolan 1	Härnösand	Härnösand	Norra Ringvägen 23	1947/1966/ 1968						9 006			9 006	4 001	6 001 33,32
Eleven 1	Härnösand	Härnösand	Gymnastikgatan 4	1966/1971						3 283			3 283	2 126	2 126
Solen 15	Härnösand	Härnösand	Södra vägen 22	1892/1979						10 869			10 869	7 191	7 191
Ön 2:63	Härnösand	Härnösand	Rosenbäckskallen 15	1963						3 050	895		5 242	3 895	4 170 6,59
Inspektorn 11	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 18	1882/1903						24 087			24 087	14 511	14 511
Läraren 1	Härnösand	Härnösand	Kastellgatan 35	1955/1979						3 953			3 953	3 027	3 027
Geresta 1	Härnösand	Härnösand	Rosenbäckskallen 39	1998/2007						10 392			10 392	9 423	9 426 0,03
Orren 12	Härnösand	Härnösand	Institutgatan 16 B	1980/1990/ 1991									238	238	154 154
Folkskolan 3	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 4	1912/2001					5 932				5 932	6 361	6 361
Fastlandet 2:84	Härnösand	Härnösand	Södra vägen 3 A-C, D	1953/1970/ 1980/1988/ 2006					1 093	1 257			9 788	12 138	8 692 9 999 13,07
Åland 22:1	Härnösand	Ålandsbro	PI 652	1989/1991			2 750							2 750	1 104 100,00
Vård															
Torget 1	Härnösand	Härnösand	Stora Torget 2	1863/1984									798	798	614 614
Tunnbindaren 4	Härnösand	Härnösand	Storgatan 9	1971									4 075	4 075	2 388 2 390 0,08
Rådhuset 1	Härnösand	Härnösand	Norra Kyrkogatan 3	1959/1970									2 821	2 821	1 962 1 962
Vinstocken 2	Härnösand	Härnösand	Norra Kyrkogatan 2	1955/1983/ 2000									2 938	2 938	2 241 2 263 0,97
Sågen 10	Härnösand	Härnösand	Kiörningsgatan 20	1955/1998							1 441		755	755	803 803
Venus 7	Härnösand	Härnösand	Lönegrens-gatan 2-11	1950/1989/ 1991									614	2 055	1 201 1 210 0,74
Häcken 13	Härnösand	Härnösand	Källvägen 10	1996									787	787	953 953
Bofinken 8	Härnösand	Härnösand	Gådeåvägen 11	1980									495	495	265 265
Kattastrand 3:2	Härnösand	Härnösand	Solumsvägen 6	1960/1983									497	497	214 300 28,66
Äldreboende															
Brunne 12:21	Härnösand	Brunne	Brunne 157	1993			2 923						2 923	3 143	3 143
Högsjö-Dal 2:90	Härnösand	Härnösand	Hälledalsvägen 51B	1948			3 510						3 510	2 220	2 220
Sländan 12	Härnösand	Härnösand	Brännåvägen 67	1970/1981/ 1985			5 634						5 634	3 923	3 923
Ön 2:58	Härnösand	Härnösand	Volontärvägen 39	1992			5 727						5 727	6 025	6 025
Åland 1:91	Härnösand	Ålandsbro	Nämndemansvägen 3 A	1969					4 003				4 003	2 445	2 445
Marknadsområde Syd															
Affär															
Nyponrosen 2	Helsingborg	Helsingborg	Skaragatan 90 - 92	1979	60				2 292				2 352	1 460	1 564 6,63
Adolfsberg Västra 10	Helsingborg	Helsingborg	Södra Hunnetorpsvägen 54 - 56	1975	380				988				1 368	1 142	1 292
Nordanvinden 3	Lund	Lund	Nordarvåg 5-9	1966	720				1 796				2 516	3 947	4 187
Hotell															
Gunghästen 1	Malmö	Malmö	Jägersrovägen 160	1964/1990	3 342							5 501	8 843	7 726	8 194 5,36
Industri															
Smörblomman 16	Borgholm	Borgholm	Hammarvägen 6	1980/1992		519							519	234	234
Plankan 1	Eksjö	Eksjö	Kapellvägen 4	1982/1986/ 2002/2004		560							560	338	338
Borret 15	Eslöv	Eslöv	Trehäradsvägen 46	1957											
Hugin 8	Gislaved	Gislaved	Mariefundsgatan 52	1975/1988/ 1989/1999		434							434	260	260
Hillerstorp 3:51	Gnosjö	Hillerstorp	Brogatan 24	1989/1998/ 2000		765							765	497	497
Hanåsa 15:62	Högsby	Högsby	Bruksvägen 48 B	1983		200							200	50	50
Arsporten 3	Jönköping	Jönköping	Fridhemsvägen 12	1985/2006		1 285							1 285	707	707
Husgerådet 1	Kalmar	Kalmar	Karlstorsvägen 16	1991/2000/ 2002		1 880							1 880	940	940
Verkö 3:4	Karlskrona	Karlskrona	Verkö industriområde	1971/1977/ 1998	3 736	29 778							3 719	37 233	27 730 27 730
Bromsregulatorn 1	Landskrona	Landskrona	Instrumentgatan 15	1968/1996		26 600							26 600	16 409	16 409
Boken 1	Mörbylånga	Mörbylånga	Köpmangatan 12	1990		589							589	412	412
Ripan 7	Nybro	Nybro	Jutegatan 2	1960/1998		393							393	236	236
Ratten 18	Oskarshamn	Oskarshamn	Väderumsvägen 12	1988/1990/ 2003		1 615							1 615	969	969
Snickeriet 4	Oskarshamn	Oskarshamn	Förrådsgatan 6	1977/1982/ 1998		5 439							5 439	1 632	1 632
Snickeriet 14	Oskarshamn	Oskarshamn	Förrådsgatan 8	1982/1986/ 2002/2006		2 198							2 198	1 978	1 978
Kopparslagaren 3	Sävsjö	Sävsjö	Kopparslagaregatan 8	1800/1978/ 1988		401							401	180	180
Slakthuset 7	Tranås	Tranås	Verkstads-gatan 2	1953/1990		1 270							1 270	381	381
Rösaberg 1:102	Vetlanda	Vetlanda	Bergmossevägen 6	1973	1 281	6 244							7 525	3 101	3 101
Bredaryd 41:110	Värnamo	Bredaryd	Industrivägen 14	1990/2000/ 2001		841							841	421	421
Lärkrådet 3	Värnamo	Värnamo	Ringvägen 63	1983/1990/ 2002		1 091							1 091	655	655
Lager															
Bjuv 23:3	Bjuv	Bjuv	Billesholmsvägen 4	1961/ 1967-69	370	18 218							293	18 881	2 148 2 148
Rausgård 22	Helsingborg	Helsingborg	Landskronavägen 11	1951/1973/ 1999	3 870	40 492							17 250	61 612	36 148 36 148
Överlappen 15	Jönköping	Jönköping	Granitvägen 10	1900	1 153	731							1 884	1 175	1 175
Regnbågen 3	Osby	Osby	-	1973/1976	890	21 080							21 970	7 140	7 140
Snöflingan 3	Osby	Osby	-	1976		13 328							14 277	3 782	3 926
Kronoslätt 1:3	Staffanstorps	Staffanstorps	Västanvägen	1971	1 095	18 186							20 725	9 962	9 962
Hyveln 4	Sölvesborg	Sölvesborg	Sliparevägen 3	1983	127	586							49	762	378 378
121 Hölje Taastorp by	Taastrup	Taastrup	Breddebjergvej 1	2000	3 569	8 001							0	11 570	11 328 11 328
Mark															
Regnbågen4	Osby	Osby	-	-											
Skola															
Intendenten 2	Hässleholm	Hässleholm	Finjagatan 18	1960				4 190		2 290			2 290	2 184	2 184
Silverängen 4	Landskrona	Landskrona	Silvergården 1	1960						10 563			14 753	11 842	11 888 0,38
Jägaren 11	Växjö	Växjö	Vallgatan 12E	1956/1969/ 1982	3 465	377				4 800	4 326		2 902	19 035	9 895 9 895
Liv 1	Ystad	Ystad	Björnstjärnegatan 1A-C	1900/2000	1 726			72		3 742			5 540	6 850	7 000 2,14
Vård															
Lasarettet 8	Karlshamn	Karlshamn	ErikDahlbergsvägen 30A-F	1880	3 924			4 373		799	162		1 992	11 533	6 919 8 081 14,37
Äldreboende															
Blinkarp 1:9	Svalöv	Röstånga	Blinkarp 863	1944			2 600						2 600	800	800

Uthyrningsbar yta, kvm																Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta				
Marknadsområde Väst																		
Industri																		
Bulten 1	Alingsås	Alingsås	Sävelundsgatan 2	1977/1993/ 1996	3 454	14 927								18 381	18 247	18 247		
Rydahög 1	Borås	Borås	Almenäsvägen 7	1963/1968/ 2006	3 113	35 155								38 268	16 622	16 920	0,18	
Rydaslätt 1	Borås	Borås	Almenäsvägen 16	1970/1977/ 1987/1988	904	12 456								13 360	6 637	6 637		
Trucken 1	Borås	Borås	Företagsgatan 69	1982/1987		33 000								33 000	12 494	12 494		
Bockasjö 1	Borås	Borås	Bockasjögatan 12	1965/1987	2 419	17 958			2 500					22 877	13 175	13 355		
Fjädersn 3	Borås	Borås	Industrigatan 31	1950	1 680	4 852								6 532	2 494	2 494		
Fjädersn 4	Borås	Borås	Industrigatan 29	1950														
Arendal 764:385	Göteborg	Göteborg	Sydatlanten 12	1969/1979/ 1994	863	8 352							890	10 105	5 229	5 229		
Tängen 1	Kungsbacka	Anneberg	Solbergavägen 20	-		10 000								10 000				
Hede 1:54	Kungsbacka	Kungsbacka	Kraftvägen 2	1952/2001	4 833	30 200							630	35 663	15 680	15 705		
Hede 3:122	Kungsbacka	Kungsbacka	Kraftvägen 3	1952/2001														
Varla 2:390	Kungsbacka	Kungsbacka	Energigatan 19	1992	1 824	2 858								4 682	3 557	3 557		
Lundby Prästgård 1:1	Lerum	Gråbo	Olstörpsvägen 3	1967		12 000								12 000				
Forsåker 1:227	Möndal	Möndal	Nämndemansgatan 17/ Kronogårdsgatan 3	1968	2 880	14 236								17 116	10 437	10 437		
Limmared 26:2	Tranemo	Limmared	Vallgatan 4	1970/1988		1 149								1 149	270	270		
Kontor																		
Varla 14:8	Kungsbacka	Kungsbacka	Magasingatan 12	1989	1 433	40								1 473	1 211	1 211		
Sågen 14	Kungsbacka	Kungsbacka	Järnvägsgränd 36	1980	1 569	903								2 472	2 042	2 042		
Forsåker 1:257	Möndal	Möndal	Kronogårdsgatan 3	1986	1 495									1 495	1 197	1 197		
Forsåker 1:164	Möndal	Möndal	Kronogårdsgatan 3	1975	2 498									2 498	2 077	2 077		
Mark																		
Forsåker 1:75	Möndal	-	-	-										0	40	40		
Skola																		
Häggen 3	Skara	Skara	Gråbrödragatan 15	1950						1 824	115			1 964	2 279	2 279		
Vård																		
Dingle 1:103	Munkedal	Dingle	Östra vägen 3	1945				320						320	264	264		
Krokstads-Hede 1:108	Munkedal	Hedekas	Dinglevägen 6	1950				386						386	184	184		
Foss 10:1	Munkedal	Munkedal	Centrumvägen 34	2007				1 917						1 917	2 607	2 607		
Äldreboende																		
Lyrestads Klockarbol 5:39	Mariestad	Lyrestad	Sjötorpsvägen 2				4 284							4 284	3 643	3 643		
Björnsäter 5:7	Mariestad	Mariestad	Kinneskullevägen 40				3 983							3 983	3 088	3 088		
Ullervad 14:19	Mariestad	Mariestad	Ullervadsvägen 4A				5 169							5 169	4 911	4 911		
Marknadsområde Öst																		
Affär																		
Täckräker 2:273	Haninge	Haninge	Gamla Nynäsvägen 3B	1991					6 000					6 000	7 110	7 110		
Täckräker 2:227	Haninge	Haninge	Gamla Nynäsvägen 3A	1981					2 810					2 810	3 410	3 610	5,54	
Himna 11:225 & 11:226	Linköping	Linghem	Himnavägen 153, 155	1976				823	988					1 811	1 672	1 672		
Laken 3	Linköping	Linköping	Söderleden 33-37	1963/1988	1 539			527	2 594	473			62	7 175	5 318	5 575	4,61	
Isbjörnen 1	Linköping	Linköping	Tröskaregatan 5-35	1982/1996	473				1 419		429		256	2 577	2 656	2 784	4,59	
Idrottspriset 1	Linköping	Linköping	Rekrytgatan 3	1992	71				1 020					1 091	1 451	1 508	3,76	
Runö 7:73 & 7:74	Österåker	Åkersberga	Sågvägen 26	2007		1 030			780				4 680	6 490	1 977	1 977		
Hotell																		
Åkerby 4 & 12	Täby	Täby	Kemistvägen 30-32	1993								13 600		13 600	10 324	10 324		
Industri																		
Stenvreten 4:1, Enköping	Enköping	Enköping	Garagevägen 1 - 13	1962/1970	888	44 461			445				465	46 259	23 171	23 171		
Fredriksskans 15:16	Gävle	Gävle	Bönnavägen 55	2003	864	13 306								14 170	6 377	6 377		
Jordbromalm 6:14	Haninge	Haninge	Lagervägen 11	1977/2007	296	8 787							490	9 573	7 239	7 239		
Antennen 10	Linköping	Linköping	Alkagatan 2	1948/1988	1 903	5 423								7 326	3 978	3 978		
Magneten 4	Motala	Motala	Dynamovägen 11	1990/1995		396								396	198	198		
Vägen 8	Motala	Motala	Vintergatan 1,7	1960	1 229	8 020							2 909	12 158	5 438	5 438		
Slakthuset 14	Norrköping	Norrköping	Lindövägen 70	1929/1985	110	2 106							589	2 805	1 074	1 074		
Industrien 17	Norrköping	Norrköping	Exportgatan 28,32	1965/1975	877	5 206								6 083	3 523	3 523		
Asken 17	Nyköping	Nyköping	Hantverkarsvägen 7	1940/1972/ 1992/1997/ 1998		1 870								1 870	842	842		
Kylflacket 1	Stockholm	Johanneshov	Hallmästarvägen 4 - 8	1955/1960/ 1994	2 518	19 189							3 355	25 062	18 093	18 093		
Kylrummet 1	Stockholm	Johanneshov	Hallmästarvägen 1 - 5	1969/1976/ 1989														
Kontor																		
Gardisten 4	Linköping	Linköping	Kolfallsgatan 3A	1964/2000		1 050								1 050	735	735		
Domaren 11	Linköping	Linköping	Stora Torget 1	1929/2000	662				550					1 514	3 066	3 066		
Ekonomien 5	Linköping	Linköping	Djurgårdsgatan 1	1929/2002	965									965	1 463	1 463		
Dolken 5	Linköping	Linköping	Hamngatan 13	1964	5 253									5 253	7 654	7 654		
Badhuset 5	Linköping	Linköping	S:t Larsgatan 21	1929	2 789								128	2 917	3 098	3 098		
Lager																		
Nore 22	Eskilstuna	Eskilstuna	Helgestagatan 3 B	1972	1 500									1 500	760	760		
Nylonstrumpan 3	Linköping	Linköping	Skonbergavägen 41	1968		4 506								4 506	1 308	1 308		
Magnetbandet 3	Linköping	Linköping	Finnögatan 1	1987	458	4 670							700	5 828	2 973	2 991	0,60	
Grundet 9, Linköping	Linköping	Linköping	Sunnorpsgatan 4	1985	584	974							80	1 638	1 149	1 149		
Glasflaskan 1, Linköping	Linköping	Linköping	Roxtorpsgatan 16	1977/1982	1 854	1 299								3 153	2 230	2 282		
Greken 5, Linköping	Linköping	Linköping	Rudsjögatan 1, 3	1956/1976	1 378	1 507							563	3 448	2 261	2 261		
Frukthallen 1	Stockholm	Årsta	Brunnbyvägen 10, Uppköparvägen 2	1977		7 139								7 139	7 775	7 775		
Ostmästaren 1	Stockholm	Årsta	Ostmästargränd 2	1980	3 612	11 675								15 287	12 330	12 330		
Skola																		
Nyfors 1:24	Eskilstuna	Eskilstuna	Tunavallsgränden 5	2007						1 427				1 427				
Gällstad 1:291	Linköping	Linghem	Sävsångarevägen 61	2008						661				661	1 082	1 082		
Askeby 4:54	Linköping	Linghem	Andreas Linbloms väg 7	2008						425				425	678	678		
Askeby 4:55	Linköping	Linghem	Andreas Linbloms väg 5	2008														
Rystads-Gärstad 8:41	Linköping	Linköping	Gurkvägen 2-4	2008						661				661	1 044	1 044		
Ordensringen 2	Linköping	Linköping	Ellen Keys gata 4							917				917	790	790		
Orgelstämman 1	Linköping	Linköping	Åbylundsgatan 19A							215				215	188	188		
Omtjussaren 1	Linköping	Linköping	Ulvåsvägen 2C							390			156	546	564	564		
Ostduken 2	Linköping	Linköping	Björnkärrsgatan 14-16							965			486	1 451	1 105	1 105		
Laddstaken 1	Linköping	Linköping	Knektgatan 1A-B							750				750	1 150	1 150		
Aklejan 5	Linköping	Linköping	Kristinagatan 14							277				277	258	258		

Fastighetsförteckning 1 januari – 31 december 2007

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm									Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %	
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell	Övrigt				Total yta
Vård																	
Lejonet 21	Katrineholm	Katrineholm	Skogsgatan 8B-8F	1991			506						30	536	675	675	
Grottan 2	Nyköping	Nyköping	Svårtavägen 21	2001			469							469	472	472	
Flockiljan 1	Nyköping	Nyköping	Narcissvägen 2	1993			398							398	414	414	
Sandstenen 4	Nyköping	Nyköping	Ekeboacken 4	1992			466							466	577	577	
Grindäng 1:13	Nyköping	Stigtomta	Skolvägen 44	1993			380							380	434	434	
Nälberga 1:246	Nyköping	Tystberga	Björkgårdsvägen 1-3	1993			398							398	424	424	
Äldreboende																	
Krusmyntan 2	Tyresö	Tyresö	Basilikagränd 1	2007			2 900							2 900			
Marknadsområde Utland																	
Äldreboende																	
Bocholt 1	Bocholt	Bocholt	Böwings Stegge 8				3 700							3 700			
Bocholt 2	Bocholt	Bocholt	Böwings Stegge 6				3 700							3 700			
Duisburg Hufstrasse	Hamborn	Hamborn	Hufstrasse 2														
Werder	Werder	Werder	Am Strengfeld				10 285							10 285	11 269	11 269	

SÅLDA FASTIGHETER JANUARI–DECEMBER 2007

					Uthyrningsbar yta, kvm									
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta
Marknadsområde Mellan														
Affär														
Hammaren 6	Borlänge	Borlänge	Hammargatan 4-6	1973	480	1 225			4 172					5 877
Mercurius 3	Karlstad	Karlstad	Västra Torggatan 12	1870, 1929	712	62			741					1 514
Druvan 13	Karlstad	Karlstad	Tingvallagatan 17	1947, 1949, 1988	1 744	52			2 094		347		35	4 272
Mercurius 2	Karlstad	Karlstad	Västra Torggatan 10	1929					1 149				12	1 161
Tängen 15	Karlstad	Karlstad	Gjuterigatan 28	1991/1995	984				990					1 974
Härden 3	Karlstad	Karlstad	Sågverksgatan 5	1952		449			501					950
Stolpen 6	Karlstad	Karlstad	Ventilgatan 1	1991		50			585					635
Fjädern 14	Karlstad	Karlstad		1971		45			3 032					4 045
Nifelhem 6	Köping	Köping	Stora Gatan 12	1968	293			431	1 199				760	2 683
Fisken 5	Malung	Malung	Grönlandsvägen 23	1967	93				2 673				15	2 781
Industri														
Bromsen 6	Karlstad	Karlstad	Ramgatan 7	1967,1973, 1990,1991	1 042	2 140			200					3 382
Spärren 7	Karlstad	Karlstad	Rattgatan 6	1968	585	758			609					1 952
Blåsten 3	Karlstad	Karlstad	Stormgatan 6	1975,1995	535	1 612								2 147
Mobyarna 113:4	Malung	Malung	Västra Industrigatan	1971	15	19 185								19 200
Verkstaden 20	Västerås	Västerås	Metalverksgatan 1-13	1947		19 885			4 582					24 467
Finnslätten 5	Västerås	Västerås	Terminalvägen Finnslätten	1959/1976-77	334	49 850								50 184
Kryssen 4	Västerås	Västerås	Regattagatan 7-31	1929-1963	2 197	10 811			215					13 223
Regattan 46	Västerås	Västerås	Regattagatan 8-28	1929-1964	672	10 833			115					12 953
Kontor														
Verdandi 9	Borlänge	Borlänge	Borganäsvägen 42-44	1929/1987	1 374	182			1 282		195			3 033
Blåsten 4	Karlstad	Karlstad	Stormgatan 8	1975/1979	2 057				350					2 407
Fjädern 16	Karlstad	Karlstad	Bromsgatan 4	1991	2 816				1 536					4 352
Brisen 4	Karlstad	Karlstad	Sunnanvindsgatan 8	1973	800									800
Regnvinden 1	Karlstad	Karlstad	Dagvindsgatan 7	1981/1987	5 059	3 276							1 625	9 960
Bromsen 1, 13	Karlstad	Karlstad	Blockgatan 6	1967/1991	1 218				372					1 590
Släggan 13	Karlstad	Karlstad	Sågverksgatan 20	1981	790	419			640					1 849
Löke 1	Karlstad	Karlstad	Sveagatan 12	1920, 1950, 1986, 1991	2 120	262					495			2 877
Trätälja 10	Karlstad	Karlstad	Fredsgatan 3 A	1961, 1962	1 428	39			586		645			2 698
Björnen 13	Karlstad	Karlstad	Älvgatan 5	1876, 1906, 1953, 1962, 1975, 1989, 1994	3 814	3 626								7 527
Hybelejen 17	Karlstad	Karlstad	Verkstadsgratan 20	1929, 1993	2 915	10								2 925
Ekorren 11	Karlstad	Karlstad	Malmortorgsgatan 6	1890/1951	4 075			2 427			1 745		380	8 627
Grästegen 2	Karlstad	Karlstad	Strågatan 3	1990	2 688									2 688
Styrmanen 5	Karlstad	Karlstad	Hamntorget 1-3	1990	6 730	185								6 915
Björnen 7	Karlstad	Karlstad	Järnvägsgatan 7	1965, 2001	1 793	212			1 270					3 275
Tvätten 2	Karlstad	Karlstad	Romstadsvägen 2	1929	2 050	499								2 549
Bälgen 9-11	Karlstad	Karlstad	Elverumsgatan 7/ Sägverksgatan 35	1958, 1959, 1964, 1968, 1988, 1991	2 780									2 780
Freja 13	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 6	1963, 1965, 1991, 1993	3 571	55			2 062		923			6 611
Gripen 11	Karlstad	Karlstad	Herrgårdsgatan 20	1962, 2002	3 770				162		366			4 298
Sågen 7	Karlstad	Karlstad	Lantvärnsgatan 12	1940/1975	1 966	1 778								3 744
Svanen 17	Ludvika	Ludvika	Carlsvägen 21	1988	2 653	363								3 015
Stranden 20:4	Mora	Mora	Hantverkargatan 14	1989	2 479									2 479
Kilo 10	Västerås	Västerås	Norra Källgatan 17	1984/1998	2 588	49			178					2 815
Energin 7	Västerås	Västerås	Omförmargatan 18A	1990/2006		3 386								3 386
Verkstaden 6	Västerås	Västerås	Metalverksgatan, Glödargränd, Varmvålsv	1897/2005	13 998				3 592				452	18 042
Lager														
Smedjan 3	Borlänge	Borlänge	Gesällgatan 1, 3	1960,1963/1988	583	5 463								6 046
Hammaren 8	Borlänge	Borlänge	Lustbergsvägen 6	1974/1995		4 175								4 175
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16	2004									5 153	5 153
Sågen 9	Karlstad	Karlstad	Lantvärnsgatan 8	1950/1973	1 093	1 462								2 555
Kulingen 4	Karlstad	Karlstad	Östervindsgatan 17	1976		7 465			450				17	7 932
Regnvinden 14	Karlstad	Karlstad	Regnvindsgatan 8	2006		9 420								9 420
Oxen 17	Kumla	Kumla	Västra Drottninggatan 38	1960/1974/1981		6 645								6 645
Skola														
Kryssen 3	Västerås	Västerås	Regattagatan 33-53	1929-1962	1 364	1 263				3 766				6 393
Marknadsområde Norr														
Affär														
Piteå Stadsön 8:10	Piteå	Piteå	Relälgatan 9	1963					442					442
Piteå Flygfisken 6	Piteå	Piteå	Sundsgatan 2	1963	294				425					719
Stadsön 8:41	Piteå	Piteå	Källbogatan 69	1978					2 282					2 282
Piteå Öjebyn 33:161	Piteå	Öjebyn	Hammarvägen 41	1975		220			1 100					1 320
Apollo 3, 7, 8	Sundsvall	Sundsvall	Trädgårdsg.1,3/Strandg.16	1956	340	938			1 198		933			3 409
Vivstamon 1:17	Timrå	Timrå	Terminalsvägen 24	1985					1 285					1 285
Märlan 7	Umeå	Umeå	Gräddvägen 17	1940	310				1 790					2 100
Snickarboden 2	Östersund	Östersund	Hemvägen 28	1975					1 894					1 894
Industri														
Svartön 18:28	Luleå	Luleå	Viktorivägen 1, 3	1987		2 567								2 567
Mossarotträsk 1:326	Skellefteå	Jörn	Idrottsgatan 11	1986		562								562
Gruvfogden 1	Skellefteå	Skellefteå	Gruvgatan 12	1995		785								785
Muttern 3	Skellefteå	Skellefteå	Verkstadsvägen 14	1989		920								920
Kontor														
Piteå Stadsön 8:33	Piteå	Piteå	Fläktgatan 26 B	2001	792	108								900
Piteå Stadsön 8:31	Piteå	Piteå	Fläktgatan 28	1978		700								700
Piteå Stadsön 8:8	Piteå	Piteå	Fabriksgatan 17	1998	1 900	618								2 518
Piteå Stadsön 8:24	Piteå	Piteå	Ampersgatan 12	1979	1 568									1 568
Motorn 18	Skellefteå	Skellefteå	Plåtvägen 3	1990	2 093	987			926					4 006
Service 1	Skellefteå	Skellefteå	Servicegatan 1	1987	3 029	3 046								6 075
Motorn 9	Skellefteå	Skellefteå	Verkstadsvägen 15	1972		545								545
Mars 2	Sundsvall	Sundsvall	Köpmang.20/Bankg.16-18	1890/1976	3 163	613			274		103	302		4 455
Kofoten 19	Sundsvall	Sundsvall	Södra Allén 5	1954/1989	1 732				110					1 842
Vivsta 3:39	Timrå	Timrå	Köpmangatan 44	1983	2 119	59			205					2 383
Änge 30:6 & 9	Änge	Änge	Järnvägsgatan 3	1992	3 580				140				298	4 018

Fastighetsförteckning 1 januari – 31 december 2007

					Uthyrningsbar yta, kvm									
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta
Lager														
Anläggaren 1	Skellefteå	Skellefteå	Servicegatan 29	1991		2 176								2 176
Motorn 8	Skellefteå	Skellefteå	Verkstadsvägen 17	1980		1 455								1 455
Rävsund 1:338	Sundsvall	Kvissleby	Pionvägen 5	1974/1995, 1987, 1990, 1995/1999		14 249								14 249
Sprinten 1	Östersund	Östersund	Trådvägen 6	2006		2 928								2 928
Mark														
Kofoten 14	Sundsvall	Sundsvall	Södra Allén 7	-					100					100
Vård														
Västland 26:3	Sundsvall	Sundsbruk	Finstavägen 36	1968		459		1 076	229				512	2 276
Marknadsområde Syd														
Bostad														
Lindblad 21	Karlskrona	Karlskrona	Drottninggatan 50 A o B	-	66						2 791			2 857
Styrkan 22	Malmö	Malmö	Spånehusvägen 89	1998			978				1 120			2 098
Industri														
Dolken 3	Helsingborg	Helsingborg	Mörsaregatan 12	1985/1990		3 845								3 845
Jupiter 12	Helsingborg	Helsingborg	Grenadjärsgatan 8	1978	415	1 027								1 442
Bromsregulatorn 1	Landskrona	Landskrona	Instrumentgatan 15	1968/1996		38 600								38 600
Äggegrund 6	Malmö	Malmö	Hemsölgatan 10	1983	366	7 548								7 914
Flintkärnan 2	Malmö	Malmö	Agnesfridsvägen 194	1972	437	4 104			184					4 725
Rösaberg 1:102	Vetlanda	Vetlanda	Bergmossevägen 6	1973		7 525								7 525
Kontor														
Danmark 29	Helsingborg	Helsingborg	Hantverkaregatan 2	1972	7 310	83			1 769		1 915			11 077
Asien 20	Helsingborg	Helsingborg	Kvarnstensgatan 11	1989	1 280	1 268								2 548
Kavalleristen 11	Helsingborg	Helsingborg	Bergavägen 1	1989	2 096	30								2 126
Springposten 3	Helsingborg	Helsingborg	Springpostgränden 3	1910/1990	2 127									2 127
Lindblad 1	Karlskrona	Karlskrona	Ölandsgatan 8	1929	132						3 782			3 914
Lindblad 18	Karlskrona	Karlskrona	Ölandsgatan 6	1929	6 400									6 400
Lindblad 20	Karlskrona	Karlskrona	Ölandsgatan 4	1929	500									500
Hunnerup 1	Lund	Lund	S:t Lars väg 41-54	1947	17 023	75							3 319	20 417
Rosenbuketten 4	Malmö	Malmö	Höjagatan 1	1987/1990	4 322									5 420
Brudbuketten 13	Malmö	Malmö	Derbyvägen 20	1988	1 063									1 063
Cementen 4	Malmö	Malmö	Barlastgatan 2	1982	1 673	1 414			650					3 737
Svavlet 4	Malmö	Malmö	Emilistorpsgatan 24	1975	1 205									1 205
Söderhavet 5	Malmö	Malmö	Elbegatan 5	1992	1 472	120								1 592
Söderhavet 6	Malmö	Malmö	Elbegatan 7	1938/1998	1 406									1 406
Brudbuketten 10	Malmö	Malmö	Russgatan 6	1988/1997	750									750
Masugnen 3	Malmö	Malmö	Kopparbergsgatan 29	1970	2 007	450								2 457
Värsången 7	Malmö	Malmö	Gånglättsvägen 87	1976	1 270					274				1 544
Rosquist 1	Malmö	Malmö	Amiralsgatan 25	1986	2 248	96								2 344
Storken 32	Malmö	Malmö	Norregatan 27	1988	2 285	252								2 537
Claus Mortensen 29	Malmö	Malmö	Baltzarsgatan 41 A	1950	2 488	85			749					3 322
Davida 15	Malmö	Malmö	Amiralsgatan 13 A	1990	9 991	114			340	1 200			1	11 646
Laxen 23	Malmö	Malmö	Södra Förstadsgatan 34	1971	6 762	61			625					7 448
Oscar 16	Malmö	Malmö	Södergatan 3	1907	1 492	218			564					2 274
Stjärnan 10	Malmö	Malmö	Engelbrektsgatan 6	1990	662				267					929
Söderport 8	Malmö	Malmö	Per Weijersgatan 4	1700	1 047				325	407				1 779
Dadeln 23	Malmö	Malmö	Bertrandsgatan 3	1920	1 330	379				1 384				3 093
Hammaren 5	Malmö	Malmö	Södra Bulltoftavägen 17	1966	3 188	1 111								4 299
Sämjan 2	Malmö	Malmö	Sofielundsvägen 55	1929	6 498	2 560		361						9 419
Piledal 27	Malmö	Malmö	Klägerupsvägen 259	1963/1978	362									362
Hammen 2:4	Ystad	Ystad	Båtsmansgatan 3	1959	1 481	1 947			160					3 588
Lager														
Frysen 3	Gotland	Visby	Lundbygatan 5	1980		689								689
Köpingetrakten 1	Helsingborg	Helsingborg	Trintegatan 9	1990	905									905
Översticket 26	Jönköping	Jönköping	Soldattorpsgatan 15	1963, 1969		10 489								10 489
Överdomaren 3	Jönköping	Jönköping	Solåsvägen 3	1977		12 962								12 962
Överdomaren 4	Jönköping	Jönköping	Solåsvägen 5A	1978		14 365								14 365
Bränslet 7	Malmö	Malmö	Koksgatan 6 - 12	1972, 1976, 2007		20 059								20 059
Järnet 1	Malmö	Malmö	Spadegatan 1	1942, 1962		1 196								1 196
Stålet 2	Malmö	Malmö	Lodgatan 5, Spadegatan 2	1937, 1939, 1943, 1956, 1963	3 092	11 806								14 898
Värmet 3	Malmö	Malmö	Koksgatan 14	1966, 1967		6 283								6 283
Svinbådan 4	Malmö	Malmö	Brännögatan 9	1961		1 647								1 647
Svinbådan 5	Malmö	Malmö	Tärnögatan 3	1963		2 639								2 639
Böttö 5	Malmö	Malmö	Kosterögatan 5	1964/1993	4 085	7 626								11 711
Holmögadd 3	Malmö	Malmö	Bjurogatan 26	1969		11 482								11 482
Holmögadd 4	Malmö	Malmö	Bjurogatan 28	1969		14 165								14 165
Smörbollen 52	Malmö	Malmö	Pinjevägen 5	1977		2 629								2 629
Storbådan 2	Malmö	Malmö	Hemsölgatan 22	1973	186	2 962							100	3 248
Storbådan 4	Malmö	Malmö	Hemsölgatan 18	1973		2 590								2 590
Storbådan 5	Malmö	Malmö	Hemsölgatan 14-16	1973	580	12 224								12 804
Speditionen 1	Malmö	Malmö	Lodgatan 19-23	1992	894	4 125								5 019
Krukskärvan 3	Malmö	Malmö	Flintxygatan 10	1979		7 585								7 585
121 Höje Taastrup by	Taastrup	Taastrup	Bredbejrgvej 1	2000	3 569	8 001							0	11 570
Mark														
Cykeln 15	Malmö	Malmö	Lönnngatan 22 A	-										
Marknadsområde Väst														
Industri														
Rydahög 1	Borås	Borås	Almenäsvägen 7	1963/1968/ 2006	3 113	35 155								38 268
Rydaslätt 1	Borås	Borås	Almenäsvägen 16	1970/1977/ 1987/1988	904	12 456								13 360
Trucken 1	Borås	Borås	Företagsgatan 69	1982/1987		33 000								33 000
Bockasjö 1	Borås	Borås	Bockasjögatan 12	1965/1987	2 419	17 958			2 500					22 877
Axet 1	Lidköping	Lidköping	Skogvaktarevägen 2	1978		21 119								21 119
Lexby 11:14	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4	1956/1981/ 1994	4 312	15 189								19 501
Lager														
Träskruven 1	Borås	Borås	Sandlidsgatan 6	1977		15 289								15 289
Marknadsområde Öst														
Affär														
Norr 23:5	Gävle	Gävle	Nygatan 22/Norra Rådmansgatan 8 A-C	1959	1 910	45		451	2 187		1 504			6 097
Hofors 36:2	Hofors	Hofors	Skolgatan 16/Centralg 24	1969		50			2 921					2 971
Skogsta 6:2	Hudiksvall	Hudiksvall	Skogsta 22	1976					1 675					1 675
Valbrevet 1	Linköping	Linköping	Normalmalsvägen 11	1983					1 650					1 650
Kyrktuppen 10	Södertälje	Järna	Storgatan	1970	1 300				2 304		1 436		29	5 068

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm									Total yta
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell	Övrigt	
Bostad														
Bananen 8	Stockholm	Stockholm	Bergsgatan 5 A-C	1908/1985	1 226						1 552			2 778
Berga 10:6	Osteråker	Åkersberga	Storängsvägen 16 A	1991	1 491	12					3 222			5 277
Industri														
Hantverkaren 1	Botkyrka	Norsborg	Segersbyvägen 4-6	1974	2 825	6 913								9 792
Tumba 7:150	Botkyrka	Tumba	Gustaf de Lavals väg 10 A	1961/64	42 503	25 619		2 214					8 532	78 868
Näringen 8:5	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 19, 13	1965		5 945								5 945
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	Gävle	Utmarksvägen 10	2000	1 148	9 928			2 070			123		13 269
Näringen 12:2	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 12	1990		592								592
Åby 1:152	Haninge	Haninge	Rörvägen 62	1989,1991, 2003	602	3 228							220	4 050
Jordbromalm 6:16	Haninge	Haninge	Lagervägen 28	1977/2003	460	6 624								7 084
Jordbromalm 6:60	Haninge	Haninge	Rörvägen 4-8	1983	1 666	4 507			470					6 643
Upplaget 3	Katrineholm	Katrineholm	Högmossesvägen 6	1929										
Glasberget 5	Linköping	Linköping	Roxtorpsgatan 13	1974, 1985, 1984		8 400								8 400
Navhälet 2	Linköping	Linköping	Låsblecksgatan 3	1992	2 787	4 813								7 600
Antennen 10	Linköping	Linköping	Alkagatan 2	1948/1988	1 113	355							6 081	7 549
Vägen 8	Motala	Motala	Vintergatan 1,7	1960	1 229	8 020							2 909	12 158
Bågaren 6	Norrköping	Norrköping	Slottsgatan/Kungsgatan	1988	108	161								2 849
Industrien 17	Norrköping	Norrköping	Exportgatan 28,32	1965/1975		6 083								6 083
Tråden 11	Norrköping	Norrköping	Malmgatan 5	1967, 1970-1975	3 366	17 019								20 385
Particentralen 2	Stockholm	Årsta	Brunnbysvägen 11	1962	336				2 550					2 886
Administratören 1	Stockholm	Årsta	Partihandlarvägen 2	1993, 2000		1 727			1 235					2 962
Particentralen 1	Stockholm	Årsta	Brunnbysvägen 15	1962, 1985	343	1 833			343					2 519
Particentralen 5	Stockholm	Årsta	Partihandlarvägen 1	1983					1 284					1 284
Particentralen 6	Stockholm	Årsta	Brunnbysvägen 7	1962					1 798			640		2 438
Fotografen 5	Tyresö	Tyresö	Mediavägen 7	1984		1 060								1 060
Kontor														
Växlaren 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Fristadstorget 10	1930	1 957	401			52		526			2 936
Hållsta 6:13,15,18,19	Eskilstuna	Eskilstuna	Hållsta	1972/1981	24 280									24 280
Norr 44:1	Gävle	Gävle	Kyrkogatan 28/Hattmakarg. 2	1901/1983	3 287	235		347				1 090	185	5 144
Näringen 12:1	Gävle	Gävle	Snäppvägen 2	1956/1980	379	322								701
Näringen 6:4	Gävle	Gävle	Lötångsgatan 13	1963/1985	1 004	524								1 528
Sätra 107:7	Gävle	Gävle	Mariefundsvägen 2	1991	3 209									3 209
Alderholmen 19:3	Gävle	Gävle	1:A Magasinsg.3/2:A Magasinsg.4	1929	809									809
Alderholmen 24:5	Gävle	Gävle	Norra Skeppsbron 5B	1929	1 105									1 105
Öster 10:1	Gävle	Gävle	Östra Hantverkargatan 62	1989	1 279									1 279
Alderholmen 18:1	Gävle	Gävle	Hamntorget 6/2:A	1929	1 587	1 409								2 996
Alderholmen 24:3	Gävle	Gävle	Magasinsgatan 1	1929	1 141	14								1 155
Herrlingby 61:1	Gävle	Gävle	Norra Skeppsbron 5 A	1990	1 043	464			861					2 368
Näringen 11:3	Gävle	Gävle	Kryddstigen 24	1978/1982	2 213	1 825								4 038
Norr 26:1	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 18	1891/1985	1 044				134		78		100	1 356
Alderholmen 10:1	Gävle	Gävle	Nygatan 34 -Hattmakarg.8	1930	696	187								883
Norr 26:3	Gävle	Gävle	Drottninggatan 46	1992	2 787				220					3 007
Diametern 1	Huddinge	Huddinge	Hattmakargatan 6	1978/1990	44 271	20								44 321
Dolken 5	Linköping	Linköping	Dialoggatan 1	1964	2 401				2 829				24	5 254
Bachuset 5	Linköping	Linköping	Hamngatan 13	1929	1 247	158			1 307		225			2 937
Lokatten 14	Norrköping	Norrköping	S:t Larsgatan 21	1929	2 756	12			1 402		355			4 525
Pelikan 24	Norrköping	Norrköping	Drottninggatan 19	1909/1984	966				425					1 391
Pelikan 25	Norrköping	Norrköping	Hospitalsgatan 6	1918/1975	1 271				259				80	1 610
Skeppet 10	Norrköping	Norrköping	Generalsgatan 12	1977	7 849	164			86				27	8 126
Bågaren 5	Norrköping	Norrköping	Luntg30-34,Norra Prom135- 13,Slottsg148-	1984	5 548								10	5 558
Bågaren 3	Norrköping	Norrköping	Luntgatan 28	1987	3 889	177								4 066
Puman 5	Solna	Solna	Bangatan 13-19 Storgatan 20-26	1975/1985	3 092	25					2 841		678	6 636
Råfilmen 1	Stockholm	Bandhagen	Harpsundsvägen 181	1962		1 410								1 410
Murmästare-Ämbetet 2	Stockholm	Skärholmen	Murmästärsvägen 17, 19	1976		5 265			2 672					7 937
Postgården 5	Stockholm	Årsta	Grosshandlarvägen 1	1988	2 260	3 006								5 266
Konsumenten 1	Stockholm	Älvsjö	Konsumentvägen 4, 8A-D	1958/1973	1 771	6 391								8 162
Hantverkaren 1	Södertälje	Södertälje	Hantverkarsvägen 1	1995	3 010	10 885			215					14 110
Åkerby 8	Täby	Täby	Kemistvägen 10	1976	2 697	5 924			430					9 051
Övra Runby 4:1	Upplands- Väsby	Upplands väsby	Hagvägen 29	1929	115	287			1 332		3 016		634	5 384
Lager														
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Gävle	Utmarksvägen 35	1979/1983		2 198								2 198
Norr 34:3	Gävle	Gävle	Kyrkogatan 25/Norra Kopparslagargatan 3	1995	89								5 991	6 080
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Gävle	Rälsgatan 2-4	1972	354	4 688								5 042
Frukthallen 1	Stockholm	Årsta	Brunnbysvägen 10, Uppköparvägen 2	1977	443	6 696								7 139
Partihallen 1	Stockholm	Årsta	Uppköparvägen 1,3,5,7	1968	6 340	7 183			7 045					20 568
Ostmästaren 1	Stockholm	Årsta	Ostmästargränd 2	1980		15 287								15 287
Mark														
Hyrstallet 1	Botkyrka	Saknas	Saknas	-										
Näringen 22:3	Gävle	Gävle	Beckasinvägen 15	-										
Skola														
Södertull 33:1	Gävle	Gävle	Södra Kungsgatan 59	1940/ 1960	1 893	860			3 675	4 663				12 578
Marknadsområde Utland														
Bostad														
Boulevard de la Cambre 28	Bryssel	-	-											
Kontor														
Rue Theresienne	Bryssel	-	-											
Hogehilweg 7	Bryssel	-	-		2 863									2 863
Manhattan Center	Bryssel	-	-		50 564									50 564
Lozenberg 17	Bryssel	-	-		2 788									2 788
Avenue Hermann Debroux	Bryssel	-	-											
Rue de Namur 72/74	Bryssel	-	-											
Avenue Louise 350	Bryssel	-	-											

Kungsleden är ett fastighetsbolag som ser fastighetens avkastning som viktigare än dess kategori och geografiska läge. Affärsmodellen är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljens sammansättning och kvalitet, med målet att förbättra portföljens riskjusterade avkastning. I praktiken innebär detta många köp och försäljningar av fastigheter. Samtidigt lägger Kungsleden stor vikt vid att vara en god och effektiv hyresvärd genom aktiv förvaltning och förädling av fastigheterna.

Ambitionen är att kassaflödet från rörelsen alltid ska vara högt och stabilt. Rörelserisken minimeras och intäkterna stabiliseras genom diversifiering inom fastighetskategorier och geografiskt läge, samt genom olika hyresgäst kategorier och längd på hyresavtalen.

Nästan hälften av det samlade fastighetsbeståndet hyrs ut till den offentliga sektorn eller till hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad. Under 2006 inledde Kungsleden en geografisk expansion till Tyskland. Ambitionen är att under 2007 och 2008 bygga upp en fastighetsportfölj i Tyskland inom äldreboende vård omkring 5 miljarder kronor.

Under 2006 inleddes även en satsning på modulbyggnader. För kunder med lite mer kortsiktiga eller varierande behov finns en rad fördelar med att hyra flexibla och kostnadseffektiva lokaler i form av modulhus, för exempelvis skolor, daghem och kontor.

Modulbyggnader är ett starkt komplement till erbjudandet inom Publika fastigheter och Kungsleden bedömer att efterfrågan på denna typ av lokaler kommer att fortsätta stiga.

Kungsledens aktie noterades på Stockholmsbörsen 1999. Sedan 2006 ingår aktien i OMX Nordiska börsen i Stockholms lista för stora bolag. Alltsedan noteringen har bolaget haft en kraftig tillväxt i fastighetsportfölj och resultat.

ORGANISATION

Kungsleden har en flexibel organisation med god regional förankring och stor kompetens inom fastighetsaffärer. Huvudkontoret ligger i Stockholm och därutöver har Kungsleden kontor på ytterligare ett tiotal orter i Sverige samt i München i Tyskland.

Verksamheten är organiserad i fyra divisioner, där varje division ansvarar för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd. Kommersiella fastigheter är i huvudsak koncentrerade till kategorierna Kontor, Industri/lager och Affärer. Publika fastigheter

är fördelade på kategorierna Äldreboende, Skola och Vård. Division Äldreboende Tyskland utgörs av äldreboende på den tyska marknaden. I den fjärde divisionen, Nordic Modular, bedrivs främst uthyrning men även produktion och försäljning av modulbyggnader.

VISION

Kungsleden ska genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

AFFÄRSIDÉ

Kungsleden ska äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning.

FINANSIELLA MÅL

- En avkastning på eget kapital på minst 15 procent.
- En räntetäckningsgrad på 2 gånger.

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Resultatmålet motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

KUNGSLEDEN AB (PUBL)
ORG NR 556545-1217
SÄTE STOCKHOLM

Huvudkontor

Medborgarplatsen 25
Box 70414
107 25 Stockholm
Tel 08-503 052 00
Fax 08-503 052 01

Övriga kontor

Gävle

N Rådmansgatan 8C
803 11 Gävle
Tel 026-54 55 70
Fax 026-51 98 80

Göteborg

Lilla Bommen 6
Box 11284
404 26 Göteborg
Tel 031-755 56 00
Fax 031-755 56 01

Härnösand

Magasinvägen 5
871 45 Härnösand
Tel 0611-82260
Fax 0611-82269

Jönköping

Oxtorgsgatan 3
Box 543
551 17 Jönköping
Tel 036-16 70 07
Fax 036-16 70 03

Karlstad

Fredsgatan 3B
Box 1037
651 15 Karlstad
Tel 054-17 50 00
Fax 054-17 50 01

Linköping

Barnhemsgatan 4
582 24 Linköping
Tel 013-12 88 68

Malmö

Kungsgatan 6
211 49 Malmö
Tel 040-17 44 00
Fax 040-17 44 19

Uddevalla

Tyggården 1B
451 34 Uddevalla
Tel 0522-79 150
Fax 0522-79 350

Upplands Väsby

(Nordic Modular)
Hotellvägen 5
Box 914
194 29 Upplands Väsby
Tel 08-590 994 40
Fax 08-590 759 10

Umeå

N Obbolavägen 89
904 22 Umeå
Tel 090-12 44 22

München, Tyskland

Kungsleden Gmbh
Maximilianstr 35A
80539 München
Tel +49-89-24218-520
Fax +49-89-24218-348



KUNGSLEDEN

www.kungsleden.se