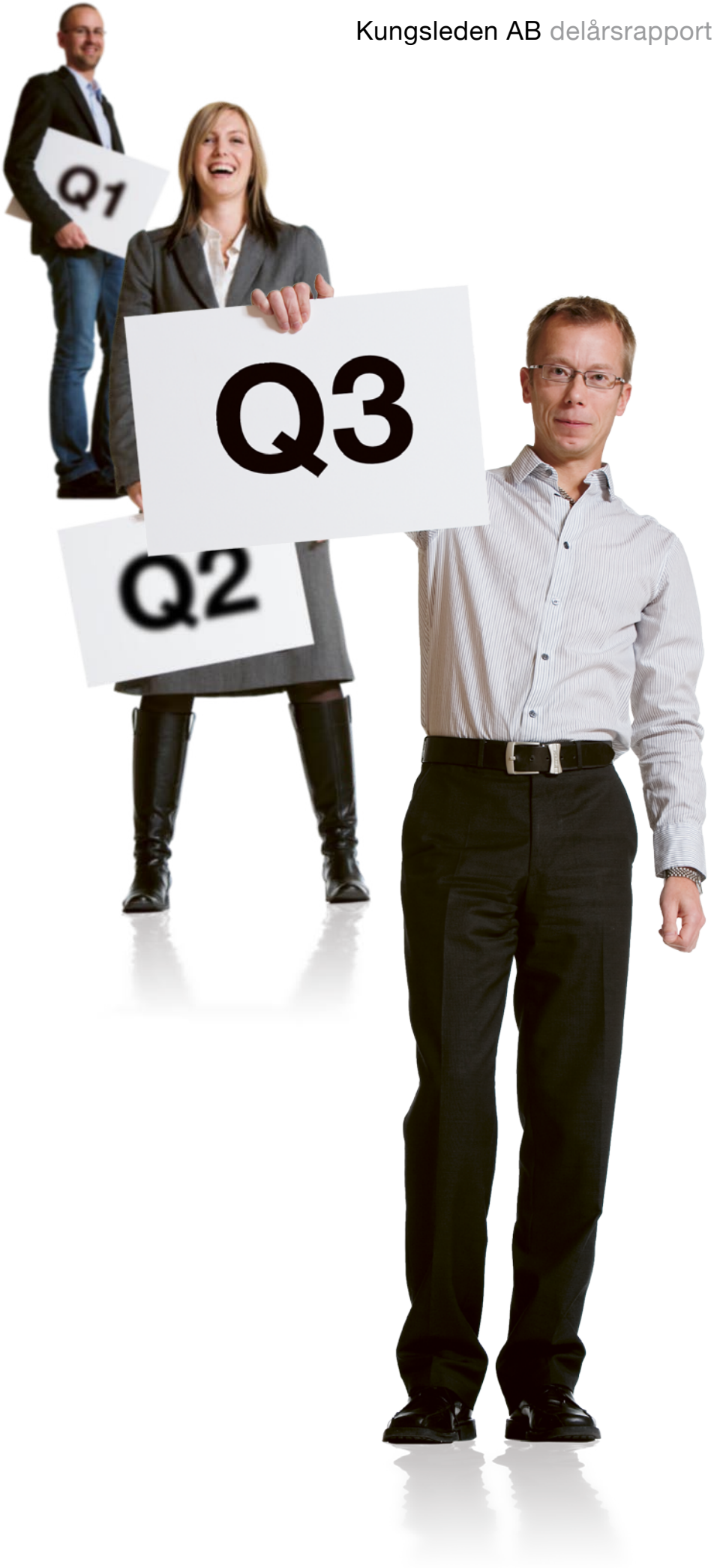
Kungsleden AB delårsrapport 1 januari – 30 september 2007



KUNGSLEDEN



1 januari – 30 september 2007

- Nettoomsättningen ökade med 7 procent till 1 931 Mkr (1 801).
- Resultat före skatt uppgick till 1 551 Mkr (1 898). Delårsperiodens resultat uppgick till 1 162 Mkr (1 918), motsvarande 8,50 kr (14,10) per aktie.
- Under delårsperioden har 133 fastigheter förvärvats för 5 388 Mkr. Vidare har 122 fastigheter avyttrats för 3 999 Mkr med ett resultat om 148 Mkr. Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 542 Mkr.
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 1 049 Mkr. För verksamhetsåret 2007 höjs prognosen för det utdelningsgrundande resultatet till 1 400 Mkr från tidigare 1 200 Mkr.
- En avsiktsförklaring har tecknats med Orkla Finans om försäljning av kommersiella fastigheter för cirka 5 Mdkr. Om försäljningen genomförs bedöms handelsnettot för affären bli cirka 600 Mkr och det utdelningsgrundande resultatet påverkas med cirka 900 Mkr. Affären beräknas vara avslutad under november månad och redovisning sker då i 4:e kvartalet.
- Efter delårsperiodens utgång har sju fastigheter i Tyskland förvärvats för 659 Mkr. Vidare har styrelsen kallat till extra bolagsstämma med förslag att lösa in aktier motsvarande en utbetalning till aktieägarna om 1 570 Mkr eller 11,50 kr per aktie.

TREDJE KVARTALET (JULI–SEPTEMBER)

- Nettoomsättningen ökade med 18 procent till 655 Mkr (556).
- Resultat före skatt uppgick till 322 Mkr (536) och periodens resultat uppgick till 301 Mkr (392), motsvarande 2,20 kr (2,90) per aktie.

KOMMENTAR FRÅN VD

Kungsleden har fortsatt att göra bra affärer under det tredje kvartalet och jag är nöjd med resultatet. Det gör att vi kan höja prognosen för det utdelningsgrundade resultatet för 2007. Den senaste tidens kreditoro har ökat osäkerheten på fastighetsmarknaden, men kan samtidigt öppna för intressanta affärsmöjligheter för en finansiellt stark aktör som Kungsleden.

Särskilt nöjd är jag med att vi efter ett antal affärer under hösten lyckats bygga upp en portfölj med moderna äldreboenden i Tyskland som inklusive pågående projekt uppgår till 2 Mdkr.

Inom Publika fastigheter förvärvade vi i stort sett samtliga fastigheter av Härnösands kommun där kommunal verksamhet bedrivs, vilket jag ser som ännu ett kvalitetsbevis för Kungsleden. Den publika andelen med stabila motparter och långa kontrakt kommer att väga än tyngre, och därmed öka portföljens stabilitet ytterligare.

Marknaden för modulfastigheter är fortsatt stark med bra beläggning i produktionen av modulfastigheter inom överskådlig tid. Till detta ger förvärvet av Hyrab ytterligare förutsättningar för tillväxt inom affärsområdet.

Avslutningsvis är det också glädjande att resultatet av vårt arbete kommer aktieägarna till del redan i år i och med det föreslagna inlösenprogrammet på 11,50 kronor per aktie. Även efter inlösenprogrammet har vi ett stort förvärvsutrymme på mellan 10 och 20 Mdkr.

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 30 september 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.

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

Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var lägre än och förvärvade fastigheters högre än portföljens genomsnittliga direktavkastning. Vid utgången av 2006 var den genomsnittliga direktavkastningen 6,5 procent.

Intjäningskapacitet

Mkr	30 sep 2007	31 dec 2006
Antal fastigheter, st	597	591
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 250	2 935
Bokfört värde, Mkr	25 879	23 106
Hyresvärde, Mkr	2 678	2 474
Hyresintäkter, Mkr	2 499	2 236
Driftsnetto, Mkr	1 677	1 512
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	90,2
Direktavkastning, %	6,5	6,5
Överskottsgrad, %	67,1	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 JANUARI–SEPTEMBER

Periodens resultat uppgick till 1 162 Mkr (1 918). Det lägre utfallet beror främst på ett sämre handelsnetto och högre skattekostnad.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 16 procent (35). Fastigheternas direktavkastning uppgick till 6,7 procent (6,2).

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 1 931 Mkr (1 801), fördelat på hyresintäkter om 1 707 Mkr (1 801) och försäljningsintäkter från modulfastigheter om 224 Mkr (0).

Bruttoresultatet ökade till 1 249 Mkr (1 163) trots ett mindre genomsnittligt bestånd. Detta beror till stor del på att det under första halvåret 2006 genomfördes ett antal omfattande underhållsprojekt och att beståndet 2006 även innehöll bostäder som jämfört med övriga fastigheter har större andel kostnader i förhållande till intäkter.

Resultatet från fastighetshandeln var 148 Mkr (303), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 394 Mkr (662). Resultatförsämringen beror främst på färre sålda fastigheter under perioden jämfört med föregående år.

Administrationskostnaderna har ökat till –217 Mkr (–175). För jämförbara enheter har dock kostnaderna minskat eftersom 47 Mkr av kostnaderna är hänförliga till den i början av året förvärvade verksamheten i Nordic Modular Group.

Finansnettot har förbättrats med 39 Mkr till –495 Mkr (–534). Detta förklaras till största delen av en lägre lånevolym 2007 jämfört med samma period 2006.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 780 Mkr respektive 87 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 –389 Mkr (20) främst beroende på skillnader i skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar mellan delårsperioderna. Eftersom de sålda fastigheterna 2007 är sålda styckvis avviker periodens skattekostnader inte väsentligt från 28 procent.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 30 september 2007 bestod av 597 fastigheter med en yta om 3 250 tkvm och ett bokfört värde om 25 879 Mkr. Av det bokförda värdet är 1 260 Mkr hänförligt till modulfastigheter. Av de 597 fastigheterna är 348 (58 procent) kommersiella fastigheter och 249 (42 procent) publika fastigheter.

Fastigheterna var belägna i 125 kommuner, varav 54 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare. 50 procent av fastigheternas bokförda värde återfanns i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 755 Mkr av det totala bokförda värdet. Därtill har Kungsleden fram till rapportens avgivande tecknat förvärvsavtal för totalt 16 äldreboenden i Tyskland för 1 250 Mkr. Det är främst fastigheter under byggnation som tillträds löpande under 2007–2009. 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 s k triple-netavtal. Överskottsgraden blir därmed högre i den tyska verksamheten än i den svenska.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 449 Mkr.

FASTIGHETSHANDEL JANUARI–SEPTEMBER

Under delårsperioden har 133 fastigheter med en yta om 915 tkvm förvärvats till ett värde av 5 388 Mkr. Av förvärven är 37 fastigheter i kategori Industri/lager, 26 Kontor, 12 Affär, 32 Skola, 13 Vård, nio Äldreboende samt fyra i kategori Övrigt. Bland förvärven ingår en äldreboendefastighet i Werder, Tyskland. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,4 procent.

Under perioden har 122 fastigheter med en yta om 630 tkvm sålts för 3 945 Mkr. Av dessa fastigheter är 60 i kategori Kontor, 32 Industri/lager, 20 Affär, två Skola, en Vård samt sju i kategori Övrigt. Åtta av de avyttrade fastigheterna är belägna i Bryssel eller

Utdelningsgrundande resultat

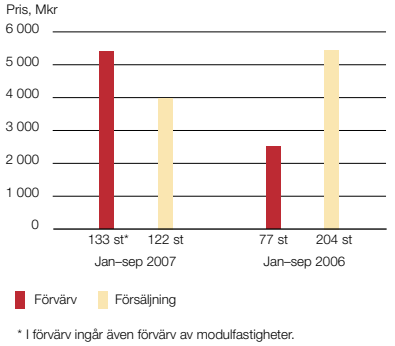
Mkr	Jan–sep 2007	Jan–sep 2006
Bruttoresultat	1 249	1 163
Försäljnings- och administrationskostnader	–217	–175
Finansnetto	–495	–534
Delsumma	**537**	**454**
Fastighetsförsäljningar		
Handelsnetto vid försäljning	148	303
Realiserade värdeförändringar	394	662
Delsumma	**542**	**965**
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	–30	–53
Utdelningsgrundande resultat*	**1 049**	**1 366**

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

Fastigheter i Tyskland

Per 24 oktober 2007, Mkr	Tillträdda (9 st)	Ej tillträdda (16 st)	Summa (25 st)
Tillträdda t o m sept 2007	755		755
Tillträds okt–dec 2007		200	200
Tillträds 2008–2009		1 050	1 050
Summa	**755**	**1 250**	**2 005**

Fastighetshandel



* I förvärv ingår även förvärv av modulfastigheter.

Amsterdam där Kungsleden därmed inte längre äger några fastigheter.

Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 3 797 Mkr och anskaffningvärdet till 3 403 Mkr. Försäljningarna har skett till en direktavkastning på 4,7 procent. Den låga direktavkastningen förklaras av sålda projektfastigheter i Bryssel med låga driftsnetton.

En avsiktsförklaring har tecknats med Orkla Finans om försäljning av kommersiella fastigheter för cirka 5 Mdkr. Om försäljningen genomförs bedöms handelsnettot bli cirka 600 Mkr och det utdelningsgrundande resultatet påverkas med cirka 900 Mkr. Bindande avtal beräknas kunna tecknas under november månad.

MODULFASTIGHETER

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

Modulfastigheterna har per 30 september en totalyta om cirka 210 tkvm och ett bokfört värde om 1 260 Mkr. Hyresintäkterna för modulfastigheter uppgick under delårsperioden till 152 Mkr med ett bruttoresultat om 136 Mkr. De direkta kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än för fastigheter på fast grund. Värdenedgången på grund av förslitning är över tiden emellertid större för modulfastigheter.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 224 Mkr med ett bruttoresultat om 23 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 s k ränteswappar eller cappar. Valutaswappar används enbart för att säkra utlandslån.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 15 401 Mkr och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument till 15 341 Mkr (12 781). Outnyttjade krediter uppgick till 1 722 Mkr (2 475).

Snitträntan var 4,5 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 1,8 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 3,6 år.

EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 9 372 Mkr (9 700) eller 69 kr (71) per aktie, motsvarande en soliditet på 36 procent (40).

TREDJE KVARTALET (JULI–SEPTEMBER)

Nettoomsättningen uppgick till 655 Mkr (556) fördelat på hyresintäkter om 592 Mkr (556) och försäljningsintäkter från modulfastigheter om 62 Mkr (0). Resultat före skatt uppgick till 322 Mkr (536) och periodens resultat till 301 Mkr (392). Skillnaden mot tredje kvartalet 2006 utgörs främst av värdeförändringar och skatt.

Under tredje kvartalet har 93 fastigheter med en yta om 426 tkvm förvärvats till ett värde om 2 249 Mkr. Försäljningar har skett av 102 fastigheter med en yta om 379 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 2 093 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om 61 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 344 Mkr. De två största affärerna utgjordes av försäljningen av 93 fastigheter i mellersta och norra Sverige till Diös och Klövern för 1 700 Mkr och köpet av Härnösand kommuns 43 fastigheter för 913 Mkr.

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 30 september, Mkr	Påverkan på finansnetto (12 mån)
Snitträntan förändras, +/– 1%-enhet	154
Korträntan (<6 mån) förändras, +/– 1%-enhet	81

Räntebindningstid

Per 30 september Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2007	9 498	61,8	4,3
2008	1 003	6,5	5,5
2009	400	2,6	4,8
2010	900	5,8	6,2
2011	800	5,2	4,7
2012	800	5,2	4,0
2013	500	3,2	4,5
2014	700	4,5	4,1
2015	600	3,9	3,8
2016	200	1,3	4,1
Summa lån	**15 401**	**100,0**	**4,5**
Derivat	–58		
Marknadsvärdering övriga finansiella instrument	–2		
Totalt	**15 341**	100,0	4,5

Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)

Per 30 september År	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
2007	1 160	6,8	
2008	914	5,3	
2009	1 014	5,9	
2010	1 929	11,3	
2011	2 388	13,9	
2012	9 001	52,6	
2013	716	4,2	
Summa krediter	**17 122**	**100,0**	**3,6**
Ej utnyttjade krediter	–1 721		
Summa utnyttjade krediter	**15 401**		

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Modulfastigheter tillkom som ny division i januari. I mars tillträdde Albrecht von Malortie som chef för division Tyskland. I september tillträdde Cecilia Gannedahl som HR- och kommunikationsdirektör. Båda ingår i koncernledningen.

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 336 personer. Inom division Modulfastigheter arbetar 226 medarbetare, varav 158 inom produktion av moduler.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –117 Mkr (–35). Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Helårsresultatet kommer bli positivt då väsentliga utdelningar från dotterbolag beaktas i slutet av året. Tillgångarna vid periodens utgång består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 4 295 Mkr (3 537). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 3 620 Mkr (5 238) innebärande en soliditet om 70 procent (97).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 30 september 2007 var 83 kr. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2006, som var 105 kr, sjönk kursen med cirka 21 procent. Under samma period sjönk Carnegie Real Estate Index med 13 procent. Antalet aktieägare per 30 september 2007 uppgick till cirka 21 900 st, en ökning med 8 procent sedan årsskiftet.

Antalet utestående aktier uppgår vid periodens utgång till 136 502 064 st, vilket är samma antal som vid årets början.

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 avvikelserna 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.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men den betalda skatten över tiden skiljer sig vanligen från den redovisade.

ÖVRIG INFORMATION

Den 18 april 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 modulfastigheter. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2006.

PROGNOS 2007

Styrelsen gör bedömningen att utdelningsgrundande resultat kommer uppgå till 1 400 Mkr. Detta är en höjning jämfört med den tidigare prognosen om 1 200 Mkr.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har sju äldreboenden i Tyskland förvärvats för 659 Mkr. Fem av fastigheterna är under byggnation och tillträds löpande fram t o m början av 2009.

Styrelsen har beslutat att kalla till extra bolagsstämma den 19 november 2007 med förslag om inlösen av aktier genom nedsättning av aktiekapitalet med återbetalning till aktieägarna. Genom inlösen föreslås att totalt 1 570 Mkr skiftas ut till aktieägarna motsvarande 11,50 kr per aktie. Styrelsens förslag innebär att inlösen genomförs under 2007.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ OCH ÅRSSTÄMMA

Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2007, 19 februari 2008.
Årsstämma hålls 17 april 2008 i Stockholm.

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

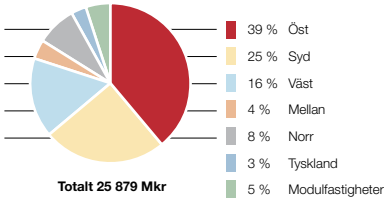
Aktieägare

Per 30 september	Antal aktier	% av röster och kapital
Mellon Omnibus	4 392 175	3,2
JP Morgan Chase Bank	3 830 598	2,8
Robur	2 915 347	2,1
Olle Florén	2 860 000	2,1
Kåpan Pensioner	2 149 560	1,6
SSB CL Omnibus	2 058 293	1,5
CBNY DFA Int SML Cap V	1 827 593	1,3
SHB/SPP fonder	1 797 114	1,3
SIS Segaintersettle AG	1 501 998	1,1
ING Luxembourg S.A.	1 235 000	0,9
Summa tio största aktieägare	**24 567 678**	**17,9**
Ledning och styrelse	429 290	0,3
Utländska aktieägare, övriga	35 888 857	27,8
Övriga aktieägare	75 616 239	54,0
Totalt	**136 502 064**	**100,0**

Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

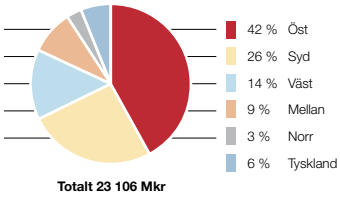
FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDE

Bokfört värde per 30 september 2007



Totalt 25 879 Mkr

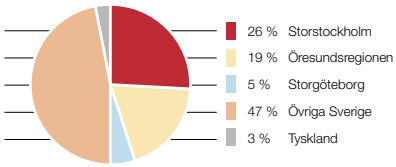
Bokfört värde per 31 december 2006



Totalt 23 106 Mkr

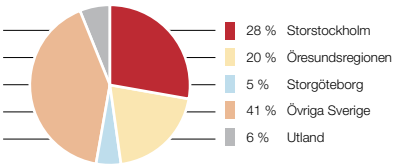
FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ STORSTADSREGIONER

Bokfört värde per 30 september 2007



Totalt 25 879 Mkr

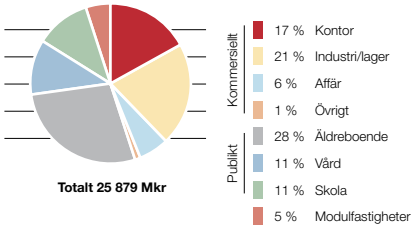
Bokfört värde per 31 december 2006



Totalt 23 106 Mkr

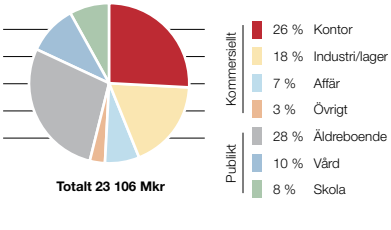
FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ KATEGORI

Bokfört värde per 30 september 2007



Totalt 25 879 Mkr

Bokfört värde per 31 december 2006



Totalt 23 106 Mkr

Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet* per 30 september 2007 i sammandrag

Marknadsområde	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Tyskland	Modulfastigheter	**Totalt**
Antal fastigheter, st	191	174	105	29	89	9	0	**597**
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 108	837	578	156	319	42	210	**3 250**
Bokfört värde, Mkr	10 159	6 488	4 183	1 000	2 034	755	1 260	**25 879**
Hyresvärde, Mkr	970	676	416	104	226	55	231	**2 678**
Hyresintäkter, Mkr	906	616	399	93	219	55	211	**2 499**
Driftsnetto, Mkr	632	421	274	66	133	53	98**	**1 677**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	91,7	96,4	90,2	96,7	100,0	90,0	**93,1**
Direktavkastning, %	6,2	6,5	6,6	6,6	6,5	7,0	7,8**	**6,5**
Överskottsgrad, %	69,8	68,3	68,7	71,0	60,7	96,4	46,4**	**67,1**

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				
Kategori	Kontor	Industri/lager	Affär	Övrigt	Äldreboende	Vård	Skola	Modulfastigheter	**Totalt**
Antal fastigheter, st	124	149	56	19	108	70	71	0	**597**
Uthyrningsbar yta, tkvm	536	1 085	222	33	511	322	331	210	**3 250**
Bokfört värde, Mkr	4 521	5 325	1 533	344	7 307	2 749	2 840	1 260	**25 879**
Hyresvärde, Mkr	513	535	158	37	588	313	303	231	**2 678**
Hyresintäkter, Mkr	436	507	135	34	590	297	289	211	**2 499**
Driftsnetto, Mkr	274	363	100	21	435	185	201	98**	**1 677**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,2	94,0	86,5	94,0	99,5	94,0	96,0	90,0	**93,1**
Direktavkastning, %	6,1	6,8	6,5	6,1	6,0	6,7	7,1	7,8**	**6,5**
Överskottsgrad, %	62,8	71,6	74,1	61,8	73,7	62,3	69,6	46,4**	**67,1**

* Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 september 2007 hade ägts de senaste tolv månaderna.
** Driftsnettot för modulfastigheter har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 93 Mkr.

Ekonomisk redovisning 1 januari – 30 september 2007

RESULTATRÄKNING

Mkr	Rapportperiod 2007 juli–sep	Rapportperiod 2006 juli–sep	Delårsperiod 2007 jan–sep	Delårsperiod 2006 jan–sep	12 mån 2006/2007 okt–sep	12 mån 2005/2006 okt–sep
Hyresintäkter	592,3	555,6	1 707,2	1 800,9	2 255,5	2 387,7
Försäljningsintäkter modulfastigheter	62,2	-	224,2	-	224,2	-
Nettoomsättning	***654,5***	***555,6***	***1 931,4***	***1 800,9***	***2 479,7***	***2 387,7***
Fastighetskostnader	–147,1	–133,8	–481,8	–638,3	–664,5	–832,2
Produktionskostnader modulfastigheter	–55,2	-	–200,9	-	–200,9	-
Bruttoresultat	***452,2***	***421,8***	***1 248,7***	***1 162,6***	***1 614,3***	***1 555,5***
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter, netto	2 092,8	–7,6	3 944,8	5 447,5	10 754,8	7 178,3
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	–1 688,3	1,9	–3 403,2	–4 482,3	–8 807,9	–6 057,6
Realiserade värdeförändringar	–343,8	0,0	–393,9	–662,4	–1 249,2	–705,5
	–2 032,1	*–1,9*	*–3 797,1*	*–5 144,7*	*–10 057,1*	*–6 763,1*
Handelsnetto	***60,7***	***–9,5***	***147,7***	***302,8***	***697,7***	***415,2***
Försäljnings och administrationskostnader	***–76,2***	***–47,0***	***–217,1***	***–175,2***	***–288,1***	***–220,8***
Finansnetto	***–162,4***	***–215,2***	***–494,7***	***–534,0***	***–641,3***	***–696,4***
Orealiserade värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	66,3	356,5	779,9	918,4	1 706,0	1 523,7
Finansiella instrument	–18,8	29,7	86,7	223,8	138,7	380,2
	47,5	***386,2***	***866,6***	***1 142,2***	***1 844,7***	***1 903,9***
Resultat före skatt	**321,8**	**536,3**	**1 551,2**	**1 898,4**	**3 227,3**	**2 957,4**
Skatt	***–20,7***	***–143,9***	***–388,9***	***19,9***	***–409,5***	***–80,1***
Periodens resultat	**301,1**	**392,4**	**1 162,3**	**1 918,3**	**2 817,8**	**2 877,3**
Genomsnittligt antal aktier	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	133 066 459
Resultat per aktie, kr	2,20	2,90	8,50	14,10	20,40	21,60

BALANSRÄKNING

Mkr	30 sep 2007	31 dec 2006	30 sep 2006
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	25 879,1	23 105,8	24 286,6
Fordringar och övrigt	136,8	1 048,7	894,3
Likvida medel	353,3	107,2	607,8
SUMMA TILLGÅNGAR	**26 369,2**	**24 261,7**	**25 788,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 372,2	9 700,2	8 049,5
Räntebärande skulder	15 341,3	12 781,2	16 210,4
Rörelseskulder och övrigt	1 655,7	1 780,3	1 528,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**26 369,2**	**24 261,7**	**25 788,7**

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	30 sep 2007	31 dec 2006	30 sep 2006
Vid periodens början	**9 700,2**	**6 649,3**	**6 649,3**
Utdelning	–1 501,5	–500,5	–500,8
Valutakursdifferens	11,3	–22,4	–17,3
Periodens resultat	1 162,3	3 573,8	1 918,3
Vid periodens slut	**9 372,3**	**9 700,2**	**8 049,5**

KASSAFLÖDESANALYS

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån	
Mkr	2007 juli–sep	2006 juli–sep	2007 jan–sep	2006 jan–sep	2006/2007 okt–sep	2005/2006 okt–sep
Rörelsen						
Resultat före skatt	321,8	536,3	1 551,2	1 898,4	3 227,3	2 957,4
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	343,8	-	393,9	662,4	1 249,2	705,5
Orealiserade värdeförändringar	–47,5	–386,2	–866,6	–1 142,2	–1 844,7	–1 903,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	–4,8	0,6	–4,8	2,4	–3,7	3,6
Betald skatt	–4,9	16,1	–25,2	–55,0	–32,8	–69,3
Kassaflöde från rörelsen	**608,4**	**166,8**	**1048,5**	**1 366,0**	**2 595,3**	**1 693,1**
Förändring i rörelsekapital	553,0	–1 354,0	–3,1	–76,3	–273,7	–140,5
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	1 161,4	**1 187,2**	**1 045,4**	**1 289,7**	**2 321,6**	**1 552,6**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–414,5**	**–214,0**	**–1 944,6**	**1 700,2**	**–832,9**	**–277,7**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–433,0**	**2 009,0**	**1 145,3**	**–2 545,9**	**–1 743,2**	**–692,4**
Periodens kassaflöde	**313,9**	**607,8**	**246,1**	**444,0**	**–254,5**	**582,5**
Likvida medel vid periodens början	39,4	-	107,2	163,8	607,8	25,3
Likvida medel vid periodens slut	**353,3**	**607,8**	**353,3**	**607,8**	**353,3**	**607,8**

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

	Rapportperiod		Delårsperiod	
Mkr	2007 juli–sep	2006 juli–sep	2007 jan–sep	2006 jan–sep
Administrationskostnader	–3,8	–3,0	–9,5	29,7
Finansnetto	53,6	–18,0	–97,3	–64,4
Resultat före skatt	49,8	–21,0	–106,8	–34,7
Skatt på periodens resultat	-	-	–9,7	-
Periodens resultat	**49,8**	**–21,0**	**–116,5**	**–34,7**

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	30 sep 2007	31 dec 2006	30 sep 2006
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	4 295,2	3 537,0	5 353.9
Fordringar hos koncernföretag	-	1 042,0	-
Externa fordringar och övrigt	701,0	811,9	541,7
Likvida medel	200,1	35,4	841,2
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 196,3**	**5 426,3**	**6 736,8**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital*	3 619,8	5 237,8	5 038,9
Räntebärande skulder	496,0	-	1 050,0
Skulder till koncernföretag	955,2	-	638,3
Övriga skulder	125,3	188,5	9,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**5 196,3**	**5 426,3**	**6 736,8**

* På årsstämman 2007 respektive 2006 beslutades om utdelning om 1 501,5 Mkr respektive 500,5 Mkr, vilken betalades ut direkt efter stämman. Inga förändringar av det bundna egna kapitalet har skett 2007.

SEGMENTSRAPPORTERING

	Sverige		Tyskland		Belgien & Holland		Totalt Kungsleden	
	2007 juli–sep	2006 juli–sep	2007 juli–sep	2006 juli–sep	2007 juli–sep	2006 juli–sep	2007 juli–sep	2006 juli–sep
Nettoomsättning	1 888,6	1 761,7	35,0	-	7,8	39,2	1 931,4	1 800,9
Resultat före skatt	1 645,0	1 920,1	14,0	-	–107,8	–21,7	1 551,2	1 898,4
Fastigheter	25 124,4	23 436,6	754,7	-	-	850	25 879,1	24 286,6
Förvärv och investeringar	5 695,7	2 801,0	141,3	-	-	-	5 837,0	2 801,0
Försäljningspriser, netto	2 409,0	5 447,5	-	-	768,0	-	3 177,0	5 447,5

NYCKELTAL

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån	
	2007 juli–sep	2006 juli–sep	2007 jan–sep	2006 jan–sep	2006/2007 okt–sep	2005/2006 okt–sep
Fastighetsrelaterade						
Intjäningskapacitet						
Direktavkastning, %					6,5	6,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					93,0	89,4
Överskottsgrad, %					67,1	67,9
Utfall						
Direktavkastning, %	6,9	7,0	6,7	6,2	6,3	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	88,3	91,5	88,8	91,6	90,1
Överskottsgrad, %	76,3	75,9	73,1	64,6	70,5	65,1
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	6,8	5,6	6,3	6,4	7,8	7,7
Avkastning på eget kapital, %	13,2	20,0	16,3	34,8	32,4	47,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	1,7	2,4	2,4	3,2	2,5
Soliditet, %					35,5	30,9
Skuldsättningsgrad, ggr					1,6	2,0
Belåningsgrad, %					59,3	66,7
Data per aktie						
Börskurs, kr					83,00	84,00
Utdelning, kr					11,00	3,67
Totalavkastning, %					3,2	24,8
Direktavkastning, %					4,4	3,4
P/E-tal, ggr					6,0	3,6
P/CE-tal, ggr					9,6	4,0
Bruttoresultat, kr	3,30	3,10	9,10	8,50	11,80	11,70
Resultat, kr	2,20	2,90	8,50	14,10	20,60	21,60
Kassaflöde från rörelsen, kr	4,50	1,20	7,70	10,00	19,00	12,70
Fastigheternas bokförda värde, kr					189,60	177,90
Eget kapital, kr					68,40	59,00
Utestående aktier	136 502 064	136 502 064	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	136 502 064	133 066 459

Stockholm den 24 oktober 2007

Thomas Erséus

Verkställande direktör

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

För definitioner se Kungsledens hemsida, www.kungsleden.se

Fastighetsförteckning 1 januari – 30 september 2007

KÖPTA FASTIGHETER JANUARI–SEPTEMBER 2007

					Uthyrningsbar yta, kvm											
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Äldre- boende	Vård	Skola	Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
Marknadsområde Mellan																	
Kontor																	
Verkstaden 6	Västerås	Västerås	Metallverksgatan, Glödargränd, Varmvalsv	1897/2005	14 025		3 550			467				18 042	8 000	15 984	
Industri/lager																	
Verkstaden 7	Västerås	Västerås	Metallverksgatan	1929	1 690	18 719								20 409	5 433	5 433	
Vågen 8	Motala	Motala	Vintergatan 1,7	1960	1 229	8 020				2 909				12 158	5 438	5 438	
Vård																	
Storfors 30:1	Storfors	Storfors	Hammargatan 3-4	1960							995	6 102		7 097	5 209	5 209	
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	
Marknadsområde Norr																	
Kontor																	
Telegrafen 2	Härnösand	Härnösand	Nybrogatan 6	1900	2 060					79				2 139	1 942	1 942	
Lärkan 20	Härnösand	Härnösand	Tullportsgatan 4A	1953	695	120	297	1 887		360				3 359	1 923	1 923	
Rådmannen 6	Härnösand	Härnösand	Backgränd 9	1981	4 222	365								4 587	3 999	4 370	8,5
Lärkan 21	Härnösand	Härnösand	Tullportsgatan 2	1970	7 785	120	297	1 887		688				10 777	7 296	8 042	9,3
Torsvik 5	Härnösand	Härnösand	Nattviksgatan 8	1993	4 381									4 381	4 021	4 021	
Torsvik 2	Härnösand	Härnösand	Järnvägsgatan 2	1992	4 157									4 157	2 912	3 244	9,9
Magasinet 2	Härnösand	Härnösand	Magasingatan 5	1910/2000 /2003	913									913	477	601	20,6
Tor 6	Nordmaling	Nordmaling	Kyrkogatan 8	1990	835	40		30						905	333	621	46,4
Lekatten 8	Nordmaling	Nordmaling	Affärsvägen 3 A-E	1991	350		789							1 139	670	779	14,0
Orren 6	Sollefteå	Sollefteå	Kungsgatan 10	1967	2 971		348	392		692				4 403	3 426	3 437	0,3
Singeln 17	Umeå	Umeå	Formvägen 10 D	1981/1986	433		424							857	606	606	
Huggormen 2	Umeå	Umeå	Björnvägen 17	1975	312		475			2 853				3 640	2 956	3 127	5,5
Lamellen 3	Umeå	Umeå	Norra Obbolavägen 89	1968	3 340									3 340	2 129	2 129	
Matrisen 6	Umeå	Umeå	Lärlingsgatan 1	1969	3 153	809				353				4 315	1 412	1 762	19,9
Syllen 3	Umeå	Umeå	Industrivägen 10	1968	1 233	132		95		320				1 780	805	816	1,3
Schablonen 7	Umeå	Umeå	Lärlingsgatan 8	1974	345	639								984	434	434	
Singeln 18	Umeå	Umeå	Formvägen 10 D-E	1981	619									619	439	439	
Syllen 5	Umeå	Umeå	Industrivägen 12	1965	3 955	313	481			790				5 539	2 514	2 876	12,6
Industri/lager																	
Räfsan 4	Luleå	Luleå	Traktorvägen 1	1977		17 727								17 727	9 017	9 303	3,1
Kronoskogen 3	Umeå	Umeå	Kronoskogsvägen 4-6	1976	374	625	679			89				1 767	908	908	
Schablonen 3	Umeå	Umeå	Lärlingsgatan 20	1970	1 298	100								1 398	745	745	
Rälsbussen 1	Umeå	Umeå	Industrivägen 4-8	1955	2 386	1 402	7 536			320				11 644	5 869	5 914	0,8
Syllen 11	Umeå	Umeå	Industrivägen 24	1968	45	427				828				1 300	548	601	8,8
Maskinen 1	Umeå	Umeå	Maskingatan 1	1966, 1971, 1976	1 260	1 171								2 431	1 671	1 671	
Kronoskogen 2	Umeå	Umeå	Kronoskogsvägen 8	1976	1 474	687	599							2 760	1 363	1 363	
Kedjan 5	Umeå	Umeå	Gräddvägen 13	1981	265	441	450			825				1 981	1 023	1 034	1,1
Jullen 6	Härnösand	Härnösand	Varvsgatan 15	1983						2 454				2 454	696	975	28,6
Storheden 1:81	Luleå	Luleå	Cementvägen 8	1990		5 780								5 780	2 999	2 999	
Schablonen 6	Umeå	Umeå	Lärlingsgatan 10-14	1976	692	2 725								3 417	1 445	1 581	8,6
Kedjan 7	Umeå	Umeå	Gräddvägen 15 B	1990		2 015								2 015	858	858	
Affär																	
Korvetten 1	Härnösand	Härnösand	Varvsgatan 16	1958			1 390							1 390	758	758	
Singeln 12	Umeå	Umeå	Formvägen 8 D	1992			1 425							1 425	669	669	
Mårlan 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	3 316	3 557	6,8
Generatorn 7	Umeå	Umeå	Förrådsvägen 11-15	1960	210	2 855	3 480							6 545	3 374	3 455	2,3
Häradsdomaren 3	Umeå	Umeå	Bryggargatan 10	1970	100	69	325	373		160				1 027	641	641	
Övrigt																	
Laxen 4	Nordmaling	Nordmaling	Kungsvägen 43	1950	250			285						535	410	410	
Äldreboende																	
Brunne 12:21	Härnösand	Brunne	Brunne 157	1993							2 923			2 923	3 143	3 143	
Högsjö-Dal 2:90	Härnösand	Hälledal	Hälledalsvägen 51B	1948							3 510			3 510	2 189	2 189	
Sländan 12	Härnösand	Härnösand	Brännavägen 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	
Häcken 13	Härnösand	Härnösand	Källvägen 10	1996								787		787	953	953	
Venus 7	Härnösand	Härnösand	Lönegrensgatan 2-11	1950/1989 /1991				1 441				614		2 055	1 225	1 234	0,7
Äland 22:1	Härnösand	Ålandsbro	Nämndemansvägen 3 A	1969							2 750			2 750	2 445	2 445	
Vård																	
Bofinken 8	Härnösand	Härnösand	Gådeåvägen 11	1980								495		495	265	265	
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	0,1
Rådhuset 6	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	1,0
Sågen 10	Härnösand	Härnösand	Kiörningsgatan 20	1955/1998						755				755	803	803	
Kattastrand 3:2	Härnösand	Härnösand	Solumsvägen 6	1960/1983						497				497	293	304	3,6
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	Brännavägen 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	Tjädervägen 114	1994									1 139	1 139	1 289	1 289	
Stenhammar 1:72	Härnösand	Härnösand	Kontrastvägen 171	1981/1982									242	242	172	172	
Bondsjö 2:312	Härnösand	Härnösand	Slåttervägen 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	6 001	6 001	

Fastighetsförteckning 1 januari – 30 september 2007

					Uthyrningsbar yta, kvm												
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Äldre- boende	Vård	Skola	Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
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	
Yrkesskolan 1	Härnösand	Härnösand	Rosenbäcksallen 15	1963									3 050	3 050	1 953	1 953	
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	Rosenbäcksallen 39	1998/2007									10 392	10 392	9 423	9 426	0,0
Folkskolan 3	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 4	1912/2001									5 932	5 932	6 278	6 278	
Orren 12	Härnösand	Härnösand	Institutgatan 16 B	1980/1990 /1991									238	238	154	154	
Fastlandet 2:84	Härnösand	Härnösand	Hospitalgatan 21, 8C-D	1953/1970 /1980/1988 /2006				1 257		9 788			1 093	12 138	8 783	10 266	14,4
Hovsjorden 12	Härnösand	Härnösand	Rosenbäcksallen 18A	1929/1990				895		1 297				2 192	2 204	2 213	0,4
Åland 1:19	Härnösand	Ålandsbro	PI 652	1989/1991									4 003	4 003	2 445	2 445	
Marknadsområde Syd																	
Industri/lager																	
Bromsregulatorn 1	Landskrona	Landskrona	Instrumentgatan 15	1968/1996		26 600								26 600	16 409	16 409	
Rösaberg 1:102	Vetlanda	Vetlanda	Bergmossevägen 6	1973	1 281	6 244								7 525	3 101	3 101	
Överlappen 15	Jönköping	Jönköping	Granitvägen 10	1900	1 153	731								1 884	1 175	1 175	
Borret 15	Eslöv	Eslöv	Trehäradsvägen 46	1960		8 500								8 500	-	-	
Tången 1	Anneberg	Anneberg	Solbergavägen 20	-		12 000								12 000	-	-	
Lundby Prästgård 1:1	Gråbo	Gråbo	Olstorpsvägen 3	-		10 000								10 000	-	-	
Affär																	
Nyponrosen 2	Helsingborg	Helsingborg	Skaragatan 90 - 92	1979	60		2 292							2 352	1 458	1 562	6,6
Adolfsberg Västra 10	Helsingborg	Helsingborg	Södra Hunnetorpsvägen 54	1975	380		988							1 368	915	1 292	
Nordanvinden 3	Lund	Lund	Nordanväg 5-9	1966	720		1 796							2 516	2 613	2 613	
Övrigt																	
Gunghästen 1	Malmö	Malmö	Jägersrovägen 160	1964/1990	3 342				5 501					8 843	7 726	8 194	5,4
Äldreboende																	
Blinkarp 1:9	Svalöv	Röstånga	Blinkarp 863	1944							2 600			2 600	800	800	
Vård																	
Lasarettet 8	Karlshamn	Karlshamn	ErikDahlbergsvägen 30A-F	1880	3 924			162		2 275		4 373	799	11 533	6 919	8 081	14,4
Skola																	
Intendenten 2	Hässleholm	Hässleholm	Finjagatan 18	1960									2 290	2 290	2 184	2 184	
Silverängen 4	Landskrona	Landskrona	Silvergården 1	1960								4 190	10 563	14 753	11 842	11 888	0,4
Jägaren 11	Växjö	Växjö	Vallgatan 12E	1956/1969 /1982	3 465	377		4 326		6 067			4 800	19 035	9 895	9 895	
Marknadsområde Väst																	
Kontor																	
Varla 14:8	Kungsbacka	Kungsbacka	Magasingatan 12	1989	1 433	40								1 473	1 211	1 211	
Sågen 14	Kungsbacka	Kungsbacka	Järnvägsgatan 36	1980	1 429	1 169								2 598	2 042	2 042	
Forsåker 1:257	Mölndal	Mölndal	Kronogårdsgatan 3	1986	1 495									1 495	1 197	1 197	
Forsåker 1:164	Mölndal	Mölndal	Kronogårdsgatan 3	1975	2 498									2 498	2 077	2 077	
Industri/lager																	
Fjädern 3	Borås	Borås	Industrigatan 31	1950	168	485								653	248	248	
Fjädern 4	Borås	Borås	Industrigatan 29	1950	1 512	4 367								5 879	2 233	2 233	
Rydahög 1	Borås	Borås	Almenäsvägen 7	1963/1968 /2006	3 113	35 155								38 268	16 545	16 920	0,6
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	
Varla 2:390	Kungsbacka	Kungsbacka	Energigatan 19	1992	1 824	2 858								4 682	3 557	3 557	
Forsåker 1:227	Mölndal	Mölndal	Nämndemansgatan 17/Krongårdsgatan 3	1968	2 880	14 236								17 116	10 437	10 437	
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	
Skola																	
Häggen 3	Skara	Skara	Gråbrödragatan 15	1950				115		25			1 824	1 964	2 279	2 279	
Marknadsområde Öst																	
Kontor																	
Dolken 5	Linköping	Linköping	Hamngatan 13	1964	5 253									5 253	7 654	7 654	
Badhuset 5	Linköping	Linköping	S.t Larsgatan 21	1929	1 247	158	1 307	225						2 937	3 098	3 098	
Industri/lager																	
Fredriksskans 15:16	Gävle	Gävle	Bönavägen 55	2003	864	13 306								14 170	6 377	6 377	
Antennen 10	Linköping	Linköping	Alkagatan 2	1948/1988	1 903	5 423								7 326	3 978	3 978	
Industrien 17	Norrköping	Norrköping	Exportgatan 28,32	1965/1975	877	5 206								6 083	3 523	3 523	
Nore 22	Eskilstuna	Eskilstuna	Helgestagatan 3 B	1972	1 500									1 500	760	760	
Nylonstrumpan 3	Linköping	Linköping	Skonbergavägen 41	1968		4 653								4 653	1 308	1 308	
Frukthallen 1	Stockholm	Årsta	Brunnbyvägen 10, Uppkö- parvägen 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	
Affär																	
Idrottspriset 1	Linköping	Linköping	Rekrytgatan 3	1992	71		1 020							1 091	1 439	1 496	3,8
Runö 7:73 & 7:74	Österåker	Åkersberga	Sågvägen 26	2007		1 030	780			4 680				6 490	1 977	1 977	
Övrigt																	
Åkerby 4 & 12	Täby	Täby	Kemistvägen 30-32	1993					13 600					13 600	10 324	10 324	
Äldreboende																	
Krusmyntan 2	Tyresö	Tyresö	Basilikagränd 1	2007							2 900			2 900	-	-	
Skola																	
Nyfors 1:24	Eskilstuna	Eskilstuna	Tunavallsgränden 5	2007									1 427	1 427	-	-	
Marknadsområde Utland																	
Industri/lager																	
121 Höje Taastrup by	Taastrup	Taastrup	Bredebjergvej 1	2000	3 569	8 001								11 570	11 328	11 328	
Äldreboende																	
Werder	Emden	Emden	Werder	2005							10 285			10 285	11 269	11 269	

SÅLDA FASTIGHETER JANUARI–SEPTEMBER 2007

					Uthyrningsbar yta, kvm									
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Äldre- boende	Vård	Skola	Total yta
Marknadsområde Mellan														
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
Loke 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								7 440
Hybelejen 17	Karlstad	Karlstad	Verkstadsgatan 20	1929, 1993	2 915	10								2 925
Släggan 13	Karlstad	Karlstad	Sågverksgatan 20	1981	790	419	640							1 849
Tvätten 2	Karlstad	Karlstad	Romstadsvägen 2	1929	2 050	499								2 549
Bälgen 9-11	Karlstad	Karlstad	Elverumsgatan 7/ Sågverksgatan 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
Björnen 7	Karlstad	Karlstad	Järnvägsgatan 7	1965, 2001	1 793	212	1 270							3 275
Ekorren 11	Karlstad	Karlstad	Malmtorgsgatan 6	1890/1951	4 075			1 745		380		2 427		8 627
Grästegen 2	Karlstad	Karlstad	Strågatan 3	1990	2 688									2 688
Styrmannen 5	Karlstad	Karlstad	Hamntorget 1-3	1990	6 964	185								7 149
Bromsen 1, 13	Karlstad	Karlstad	Blockgatan 6	1967/1991	1 218		372							1 590
Sågen 7	Karlstad	Karlstad	Lantvärnsgatan 12	1940/1975	1 966	1 778								3 744
Svanen 17	Ludvika	Ludvika	Carlavägen 21	1988	2 653	363								3 015
Stranden 20:4	Mora	Mora	Hantverkaregatan 14	1989	2 479									2 479
Industri/lager														
Bromsen 6	Karlstad	Karlstad	Ramgatan 7	1967, 1973, 1990, 1991	1 042	2 140	200							3 382
Blåsten 3	Karlstad	Karlstad	Stormgatan 6	1975, 1995	535	1 612								2 147
Spärren 7	Karlstad	Karlstad	Rattgatan 6	1968	585	758	609							1 952
Mobyarna 113:4	Malung	Malung	Västra Industrigatan	1971	15	19 185								19 200
Finnslätten 5	Västerås	Västerås	Terminalvägen Finnslätten Byggnad nr	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			1 333				12 953
Hammaren 8	Borlänge	Borlänge	Lustbergsvägen 6	1974/1995		4 175								4 175
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16	2004		5 325								5 325
Kulingen 4	Karlstad	Karlstad	Östanvindsgatan 17	1976		7 465	450			17				7 932
Sågen 9	Karlstad	Karlstad	Lantvärnsgatan 8	1950/1973	1 093	1 462								2 555
Oxen 17	Kumla	Kumla	Västra Drottninggatan 38	1960/1974/1981		6 645								6 645
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
Mercurius 2	Karlstad	Karlstad	Västra Torggatan 10	1929			1 059			12				1 071
Druvan 13	Karlstad	Karlstad	Tingvallagatan 17	1947, 1949, 1988	1 744	52	2 094	347		35				4 272
Tången 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	Kolvgatan 1	1971	968	45	3 032							4 045
Nifelheim 6	Köping	Köping	Stora Gatan 12	1968	293		1 199			760		431		2 683
Fisken 5	Malung	Malung	Grönlandsvägen 23	1967	93		2 673			15				2 781
Skola														
Kryssen 3	Västerås	Västerås	Regattagatan 33-53	1929-1962	1 364	1 263							3 766	6 393
Marknadsområde Norr														
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	Amperegatan 12	1979	1 568									1 568
Motorn 18	Skellefteå	Skellefteå	Plåtvägen 3	1990	2 093	987	926							4 006
Motorn 9	Skellefteå	Skellefteå	Verkstadsvägen 15	1972	545									545
Servicen 1	Skellefteå	Skellefteå	Servicegatan 1	1987	3 029	3 046								6 075
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									1 732
Vivsta 3:39	Timrå	Timrå	Köpmangatan 44	1983	2 119	59	205							2 383
Ånge 30:6 & 9	Ånge	Ånge	Järnvägsgatan 3	1992	3 580		140			298				4 018
Industri/lager														
Svartön 18:28	Luleå	Luleå	Viktoriavägen 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
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
Affär														
Piteå Stadsön 8:10	Piteå	Piteå	Relägatan 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
Snickarboden 2	Östersund	Östersund	Hemvägen 28	1975			1 894							1 894
Vård														
Västland 26:3	Sundsvall	Sundsbruk	Finstavägen 36	1968		459	229			512		1 076		2 276

Fastighetsförteckning 1 januari – 30 september 2007

					Uthyrningsbar yta, kvm									
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Kontor	Industri/ lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Äldre- boende	Vård	Skola	Total yta
Marknadsområde Syd														
Kontor														
Lindblad 1	Karlskrona	Karlskrona	Ölandsgatan 8	1929	132			3 782						3 914
Masugnen 3	Malmö	Malmö	Kopparbergsgatan 29	1970	2 007	450								2 457
Davida 15	Malmö	Malmö	Amiralsgatan 13 A	1990	9 991	115	340						1 200	11 646
Industri/lager														
Bränslet 7	Malmö	Malmö	Koksgatan 6 - 12	1972, 1976, 2007		25 039								25 039
Fiskebäck 8:8	Göteborg	Göteborg	Hälleflundregatan 18	1987	1 719									1 719
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
Övrigt														
Styrkan 22	Malmö	Malmö	Spånehusvägen 89	1998				1 120			978			2 098
Marknadsområde Väst														
Industri/lager														
Lexby 11:14	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4	1956/1981/1994	4 312	15 189								19 501
Marknadsområde Öst														
Kontor														
Växlaren 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Fristadstorget 10	1930	1 957	401	52	526						2 936
Alderholmen 24:5	Gävle	Gävle	Norra Skeppsbron 5B	1929	1 105									1 105
Norr 26:3	Gävle	Gävle	Hattmakargatan 6	1992	2 787		220							3 007
Öster 10:1	Gävle	Gävle	Östra Hantverkargatan 62	1989	1 279									1 279
Alderholmen 18:1	Gävle	Gävle	Hamntorget 6/2:A Magasinsgatan 1	1929	1 587	1 409								2 996
Alderholmen 24:3	Gävle	Gävle	Norra Skeppsbron 5 A	1929	1 141	14								1 155
Hemlingby 61:1	Gävle	Gävle	Kryddstigen 24	1990	1 043	464	861							2 368
Näringen 11:3	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 18	1978/1982	2 213	1 825								4 038
Norr 26:1	Gävle	Gävle	Nygatan 34 -Hattmakarg.8	1891/1985	1 178			78		100				1 356
Alderholmen 10:1	Gävle	Gävle	Drottninggatan 46	1930	696	187								883
Norr 44:1	Gävle	Gävle	Kyrkogatan 28/Hattmakarg. 2	1901/1983	3 287	235			1 090	185		347		5 144
Näringen 12:1	Gävle	Gävle	Snäppvägen 2	1956/1980	379	322								701
Näringen 6:4	Gävle	Gävle	Lötängsgatan 13	1963/1985	1 004	524								1 528
Sätra 107:7	Gävle	Gävle	Marielundsvägen 2	1991	3 209									3 209
Alderholmen 19:3	Gävle	Gävle	1:A Magasinsg.3/2:A Magasinsg.4	1929	809									809
Diametern 1	Huddinge	Huddinge	Dialoggatan 1	1978/1990	44 271	20				30				44 321
Puman 5	Solna	Solna	Bangatan 13-19 Storgatan 20-26	1975/1985	3 092	25		2 841		678				6 636
Industri/lager														
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
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Gävle	Rälsgatan 2-4	1972	354	4 688								5 042
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Gävle	Utmarksvägen 35	1979/1983		2 198								2 198
Affär														
Norr 23:5	Gävle	Gävle	Nygatan 22/Norra Rådmansgatan 8 A-C	1959	1 910	45	2 187	1 504				451		6 097
Hofors 36:2	Hofors	Hofors	Skolgatan 16/Centralg 24	1969		50	2 921							2 971
Kyrktuppen 10	Södertälje	Järna	Storgatan	1970	1 300		2 304	1 436		29				5 068
Övrigt														
Bananen 8	Stockholm	Stockholm	Bergsgatan 5 A-C	1908/1985	1 226			1 552						2 778
Berga 10:6	Österåker	Åkersberga	Storängsvägen 16 A	1991	1 491	12		3 222		552				5 277
Norr 34:3	Gävle	Gävle	Kyrkogatan 25/Norra Kopparslagargatan 3	1995	89					5 991				6 080
Skola														
Södertull 33:1	Gävle	Gävle	Södra Kungsgatan 59	1940/1960	1 893	860	3 675			1 487			4 663	12 578
Marknadsområde Utland														
Kontor														
Hogehilweg 7	Amsterdam	Amsterdam	Hogehilweg 7	-	2 863									2 863
Rue Montoyer 39	Bryssel	Bryssel	Rue Montoyer 39	-	1 255									1 255
Avenue Hermann Debroux 15	Bryssel	Bryssel	Avenue Hermann Debroux 15	-	4 942			466						5 408
Lozenberg 17	Bryssel	Bryssel	Lozenberg 17	-	2 788									2 788
Manhattan Center	Bryssel	Bryssel	Manhattan Center	-	37 250		8 270			5 044				50 564
Rue de Namur 72/74	Bryssel	Bryssel	Rue de Namur 72/74	-	2 879			770						3 649
Avenue Louise 350	Bryssel	Bryssel	Avenue Louise 350	-	6 670									6 670
Övrigt														
Boulevard de la Cambre 28/30	Bryssel	Bryssel	Boulevard de la Cambre 28/30	-	1 295			1 320						2 615

Detta är Kungsleden

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 hyresgästkategorier 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 värd omkring 5 miljarder kronor.

Under 2006 inleddes även en satsning på modulfastigheter. 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. Modulfastigheter 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 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 Utland utgörs av äldreboendefastigheter i Tyskland. I den fjärde divisionen bedrivs främst uthyrning, men även produktion och försäljning, av modulfastigheter.

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. Resultatmåttet motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

Adresser

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

Jönköping
Östra Storgatan 10
553 21 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

Tumba
Gustaf de Lavals väg 14
147 41 Tumba
Tel 08-530 651 10
Fax 08-530 650 38

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

Upplands Väsby
(Nordic Modular Group)
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

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

Växjö
V:a Esplanaden 9A
352 31 Växjö
Tel 0470-281 20
Fax 0470-281 40

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

CITIGATESTOCKHOLM.COM TRYCK: STROKIRK LANDSTRÖMS FOTO: PETER HOELSTAD



KUNGSLEDEN

www.kungsleden.se