





Innehåll

- 4 **Detta är Kungsleden**
- 5 **2005 i sammandrag**
- 6 **1999–2005**
- 8 **VD-ord**
- 10 **Aktien**
- 12 **Affärsmodellen**
- 14 **Organisation och medarbetare**
 - Organisation
 - Medarbetare
- 16 **Marknaden**
- 18 **Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet**
 - Fastighetsbestånd
 - Fastigheternas värde
 - Intjäningskapacitet
- 25 **Ekonomisk översikt**
 - Året som gick
 - Flerårsöversikt
 - Prognos 2006
- 30 **Miljörapport**
- 31 **Bolagsstyrningsrapport**
 - Styrelsens arbete
 - Organisation och rapportering
 - Villkor och ersättning
 - Ledning
 - Styrelse
- 36 **Årsredovisning**
 - Förvaltningsberättelse
 - Resultaträkningar
 - Balansräkningar
 - Förändringar i eget kapital
 - Kassaflödesanalyser
 - Moderbolaget enligt ÅRL
 - Notupplysningar
 - Förslag till vinstdisposition
- 54 **Revisionsberättelse**
- 55 **Definitioner**
- 56 **Medarbetarförteckning**
- 58 **Fastighetsinnehav**
- 63 **Sålda fastigheter 2005**
- 64 **Köpta fastigheter 2005**
- 71 **Inbjudan till årsstämma**
- 71 **Adresser**

Detta är Kungsleden

KORT HISTORIK

Kungsleden har historiskt präglats av hög förändringstakt och en hög omsättningshastighet i fastighetsportföljen. Som en del av såväl Retriva AB som Securum AB-koncernerna har Kungsleden haft uppdrag att utveckla betydande fastighetsbestånd. Under åren 1996 till 1997 hanterade bolaget över 500 fastighetsförsäljningar till externa parter omfattande över 800 fastigheter till ett sammanlagt värde av cirka 4 600 Mkr.

I december 1997 avyttrade den dåvarande huvudägaren, det statliga förvaltningsbolaget Agilia Holding AB, Kungsleden till ett antal institutionella investerare. Affärsidén ändrades till att Kungsleden skall äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil direktavkastning. Till den nya affärsidén kopplades visionen att utnyttja och vidareutveckla bolagets kompetens att strukturera heterogena bestånd. I samband med ägarförändringen fastlades ambitionen att marknadsnotera Kungsleden.

Namnet Kungsleden valdes för att alludera till känslan man har när man är ute och fjällvandrar. De vida perspektiven, överblicken och målet som ligger klart utstakat i fjärran.

Varför arbetar du på Kungsleden?

Jag började i april 2001 och det har sedan dess varit en positiv och rolig arbetsplats. För mig är det definitivt rätt typ av bolag, det står inte stilla. Man får inte vara rädd för att det hela tiden händer saker, att förändringstakten är hög.

Vad tycker du skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?

Det mesta skiljer oss från andra fastighetsbolag. Här på Kungsleden finns det mycket energi och arbetstempot är därmed högt. Vår affärsmodell innebär att vi inte bara förvaltar fastigheterna utan att vi arbetar aktivt med dem med fokus på avkastningen. Företagskulturen är positivt präglad av både ledning och medarbetare.

Hur skulle du beskriva "Kungsledenandan"?

Det är en hjärtlig stämning med mycket energi. Vi arbetar väldigt hårt och för att klara det måste man även ha kul, och det har vi.

Vilken tycker du är Kungsledens bästa affär hittills?

Det var när vi köpte Föreningsparbankens bestånd 1998. Det var startskottet på Kungsledens framgångsrika expansion. Beståndet var stort och spritt med bra möjligheter att förädla de olika delarna.

Vilken är Kungsledens främsta tillgång, och varför?

Kungsledens ledning, personal och arbetsklimat. Den största tillgången är med andra ord vårt humankapital.

Vad väntar du dig av 2006?

Att vi ska bli ännu bättre och större. Det känns dock osannolikt att det kan hända lika mycket inom Kungsleden 2006 som 2005 men med Kungsleden blir man aldrig förvånad av vad som händer och det är det som är kul.

Vad tycker du Kungsleden skulle kunna bli bättre på?

Jag tycker att vi är bra på det mesta. Möjligtvis skulle vi kunna bli ännu lite snabbare och mer strukturerade när vi får in nya fastigheter.



Maléne Broman
Förvaltare,
Anställd: 2001
Ålder: 34 år

2005 i sammandrag

- Årets resultat före skatt uppgick till 2 116 (500) Mkr och resultatet efter skatt uppgick till 1 987 (877) Mkr, motsvarande 48,10 (21,70) kr per aktie.
- Hyresintäkter och driftsnetto ökade med 29 (4) respektive 28 (11) procent till 1 845 (1 429) Mkr respektive 1 304 (1 017) Mkr.
- Under året har 56 fastigheter avyttrats för 2 917 Mkr med ett resultat på 318 Mkr och ett kassaflöde på 403 Mkr samt har 466 fastigheter förvärvats för 13 351 Mkr.
- Utdelningsgrundande resultat uppgår till 1 001 Mkr, motsvarande 22 (14) kr/aktie. Styrelsen föreslår att utdelningen höjs med 56 procent till 11 (7) kr/aktie.
- Styrelsen avser att föreslå årsstämman en split 3:1.
- Prognos för verksamhetsåret 2006 om ett utdelningsgrundande resultat på 1 500 Mkr.

Köp	Försäljning	Handel med fastigheter	
466 fastigheter 13 351 Mkr	56 fastigheter 2 917 Mkr	Avyttring med vinst 31 fastigheter	377 Mkr
		förlust 9 fastigheter	-29 Mkr
		Försäljningsomkostnader	-30 Mkr
		Resultat	318 Mkr
		Realiserade värdeförändringar	85 Mkr
		Kassaflöde från handeln	403 Mkr
Intjäningskapacitet			
		2004	2005
Driftsnetto		1 054 Mkr	1 845 Mkr
Direktavkastning		7,8%	7,2%
–Köp och försäljning			0,2%
–Förvaltning av fastigheter ägda hela året			-0,2%
–Värdeförändringar			-0,6%
Fler kommuner		91	148
Minskning värde per fastighet		36 Mkr	33 Mkr

Kungsleden har två huvudsakliga verksamhetsinriktningar: fastighets-handel och fastighetsförvaltning. Intjäningskapacitetens direktavkastning uppgick vid årsskiftet till 7,2 (7,8) procent. Årets köp och försäljningar bidrog till att öka direktavkastningen i fastighetsportföljen med 0,2 procentenheter. Fastighetsförvaltningen gav ett negativt bidrag om 0,2 procentenheter. Positiva värdeförändringar under året minskade portföljens direktavkastning med 0,6 procentenheter.

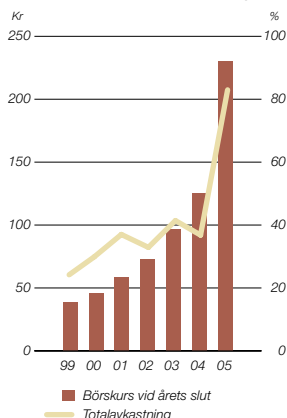
Kungsleden 1999–2005

Vid börsnoteringen 1999 ägde Kungsleden fastigheter för 5 miljarder kronor med ett driftsnetto på 403 Mkr. Sex år senare är fastighetsportföljen fem gånger så stor – 25,8 miljarder kronor – och driftsnettot har ökat till 1 304 Mkr. Resultatet har i genomsnitt stigit med 46 procent årligen sedan 1999 och uppgick för 2005 till 1 987 Mkr.

Utvecklingen har skett under en period av stora förändringar på den svenska fastighetsmarknaden. Kungsleden har hela tiden haft samma fokus – att säkerställa en långsiktigt hög och stabil avkastning genom att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljen. Transaktionstakten har varit hög. Totalt har Kungsleden sedan början av 1999 förvärvat 832 fastigheter för 27,6 miljarder kronor och avyttrat 666 fastigheter för 10,3 miljarder kronor.

AKTIENS UTVECKLING

Börskurser och totalavkastning

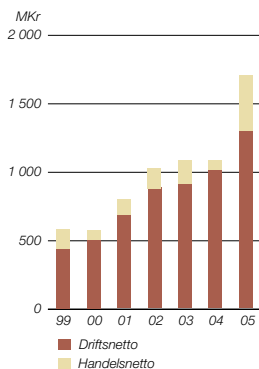


Vid utgången av 2005 uppgick Kungsledens börsvärde till 10,5 miljarder kronor, jämfört med 1,1 miljarder kronor vid börsintroduktionen i april 1999. Under perioden har börsvärdet därmed i genomsnitt stigit med 33 procent årligen. Inklusiva utdelningar har avkastningen under perioden varit 42 procent per år i genomsnitt.

Den totala utdelningen 1999–2005 (för 2005 avses den av styrelsen föreslagna utdelningen) uppgår sammantaget till 36,25 kronor per aktie, vilket är högre än introduktionskursen 33,00 kronor per aktie. Hänsyn har tagits till den split om 2:1 som genomfördes under 2005 vid framräkande av jämförelsesiffror.

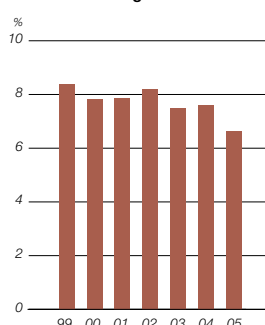
RESULTATUTVECKLING

Drifts- och handelsnetto



Kungsledens driftsnetto och handelsnetto har i det närmaste fördubblats under perioden 1999–2005. Den årliga ökningstakten uppgår till 20,3 procent i genomsnitt. Kassaflödet från driftsnettot och handelsnettot är två gånger högre 2005 än 1999. Årlig ökningstakt uppgår till 42 procent i genomsnitt.

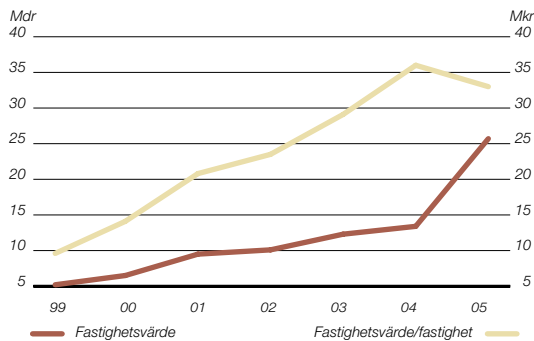
Direktavkastning



Fastighetsportföljens direktavkastning, dvs driftsnettot i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheterna, uppgår till 7,7 procent i genomsnitt för perioden 1999–2005. Kungsledens ambition är att kontinuerligt förbättra förhållandet mellan avkastning och risk genom fastighetshandel och en aktiv förvaltning.

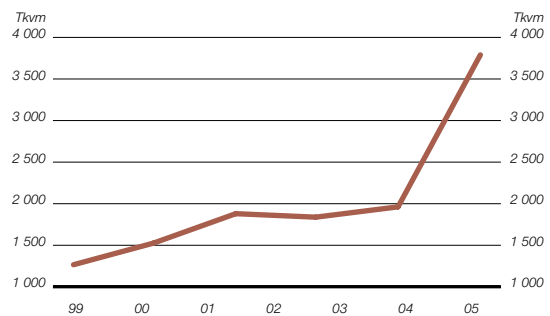
UTVECKLING AV BESTÅNDET

Fastighetsvärde totalt och fastighetsvärde per fastighet



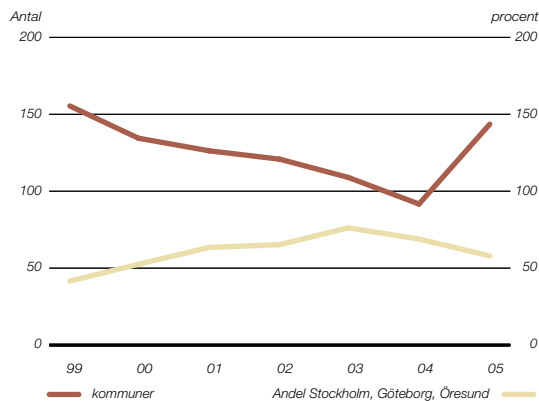
Värdet av Kungsledens fastighetsportfölj har under perioden 1999–2005 stigit från 5,2 miljarder kronor till 25,8 miljarder kronor. Det motsvarar en årlig tillväxt om 28 procent. Värdet per fastighet har haft en jämnare utveckling med en uppgång om 22 procent årligen. En bidragande faktor till att värdet per fastighet har ökat är att fastigheter inom äldreboende ofta är större än genomsnittet.

Total yta



Den totala ytan i Kungsledens bestånd var mellan 2001 och 2004 relativt stabil omkring 2 000 tkvm. Expansionen under perioden 1999–2001 förklaras främst av förvärv av fastigheter från JM och Ericsson. År 2005 kännetecknas av kraftig expansion med förvärv av 466 fastigheter, vilket förklarar uppgången av total yta till 3 790 tkvm.

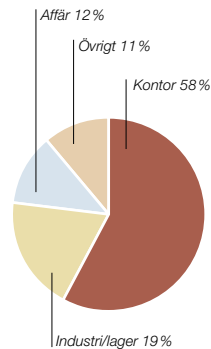
Antal kommuner och andel storstäder



Vid börsintroduktionen 1999 ägde Kungsleden fastigheter i 176 av landets 290 kommuner, detta som en följd av att beståndet utgjordes av de tillgångar som samlats inom Bankstödsnämnden under 1990-talets finanskris. Vid utgången av 2005 hade beståndet minskat till 148 kommuner, främst genom att möjligheterna att göra goda affärer koncentrerats till vissa regioner. Koncentrationen till storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö har ökat från 36 procent 1999 till 54 procent 2005.

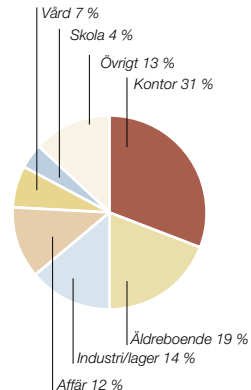
Fastighetskategori 1999

Totalt bokfört värde 5 229 Mkr



Fastighetskategori 2005

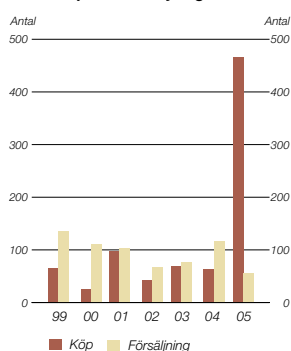
Totalt bokfört värde 25 750 Mkr



Den största förändringen av Kungsledens fastighetsbestånd är de senaste årens satsning på Vård, Skola och Äldreboende. Vid slutet av 2005 utgjorde fastigheter i dessa kategorier sammanlagt ca 30 procent av det totala portföljvärdet. Den största fastighetskategorin, mätt i bokfört värde, är alltså kontor.

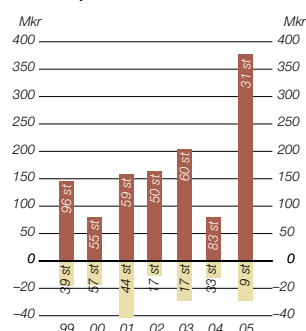
FASTIGHETSHANDEL

Antal köp och försäljning



Under perioden 1999–2005 har Kungsleden förvärvat 832 fastigheter och avyttrat 666 fastigheter. 2005 har varit det hittills mest transaktionsintensiva året, med dryg 500 köpta och sålda fastigheter.

Fastighetsförsäljning, vinst respektive förlust



Diagrammet visar antalet fastighetsförsäljningar som gjordes med vinst respektive förlust för respektive år. Bästa resultatet i fastighetshandeln uppnåddes 2005, då handelsnettot uppgick till 318 Mkr. Under perioden har förlustaffärerna i genomsnitt utgjort 32 procent av antalet försäljningar.

Rekordhög affärstakt skapar nya möjligheter

För nionde året i rad redovisade Kungsleden en vinstförbättring – en kraftig ökning med 127 procent till 1 987 Mkr. Under 2005 fördubblades dessutom vårt fastighetsbestånd till 26 miljarder kronor. Den rekordhöga affärstakten, med förvärv av flera typiska Kungsledenbestånd, ger spännande möjligheter för framtiden. Med en decentraliserad, flexibel organisation och ett bra affärsmannaskap står Kungsleden väl rustat att skapa nya värden för våra aktieägare.

Kungsleden har alltid haft fokus på transaktioner. För lite drygt ett år sedan fattade vi beslutet att vi skulle höja förvärvstakten ytterligare. Anledningen var att vi ville ta tillvara de goda affärsmöjligheter vi såg framför oss – en kombination av ett gynnsamt ränteläge och ett stort utbud av intressanta förvärvsobjekt. Mot denna bakgrund kommunicerade vi redan i februari att Kungsleden under 2005 skulle köpa fastigheter för 4-6 miljarder kronor och sälja fastigheter för 1-2 miljarder kronor.

Möjligheterna till goda affärer visade sig ännu större än vi vågat hoppas. När året var till ända hade vi köpt fastigheter för drygt 13 miljarder kronor och sålt fastigheter för knappt 3 miljarder kronor. Fastighetshandeln har gett ett gott resultat med ett kassaflöde på 403 Mkr. Fastighetsförvaltningen nådde samtidigt ett driftsnetto på hela 1 304 Mkr, jämfört med 1 017 Mkr föregående år.

Sammantaget redovisas därmed, för åttonde året i rad, ett rekordresultat på 1 987 Mkr efter skatt. Det motsvarar en ökning om hela 127 procent jämfört med föregående år. Det utdelningsgrundande resultatet, som baseras på kassaflödet, fördubblades till 1 001 Mkr i linje med vår under året uppdaterade prognos. Det är ett utfall som vi är väldigt stolta över.

Under 2005 ökade fastighetsbeståndet, från 13,5 miljarder kronor till 25,8 miljarder kronor, vilket ger ett starkt bidrag till driftsnettot. En nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare genomfördes under hösten och gav den finansiella styrka som krävdes för att vi skulle kunna investera i så pass stor omfattning. Inte minst fick vi möjlighet att förvärva några större bestånd. För Kungsleden innebär detta stora möjligheter inför framtiden då vår organisation som bekant är specialiserad på att strukturera heterogena fastighetsbestånd. Såväl det bestånd som vi förvärvade från Weland Fastigheter och Fogel-

viks Holding, som det vi köpte från Norrvidden, är typiska Kungsledenportföljer som kommer att generera nya och intressanta affärsmöjligheter.

Under året har vi även fortsatt vår satsning på nya fastighetskategorier, särskilt fastigheter avsedda för vård och omsorg, till exempel vårdcentraler. Vårdfastigheter i bra lägen representerar en fastighetskategori med attraktiv risk- och avkastningsnivå – helt i linje med vår affärsidé. Denna typ av fastigheter har attraktiva och stabila hyresgäster samt innehåller lokaler som kommer efterfrågas oberoende av den strukturomvandling som nu sker inom vården. Vårdfastigheter ställer dock stora krav på förvaltning och utveckling. Med vår erfarenhet, bland annat från äldreboendeområdet, har vi stora möjligheter att vidareutveckla vår position som en ledande hyresvärd inom detta område. Sammantaget utgör vårdfastigheter cirka 7 procent av fastighetsportföljens värde vid utgången av 2005.

Under det gångna året har vi även ökat investeringarna i affärsfastigheter, då vi funnit investeringsmöjligheter som stämmer väl överens med vår avvägning mellan avkastning och risk. De fastigheter som vi i våras förvärvade med framförallt ICA och Axfood som hyresgäster karaktäriseras av hög efterfrågan, stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt. Merparten av affärsfastigheterna såldes under början av 2006 med god vinst.

Sammantaget var 2005 ett fantastiskt år för fastighetsbranschen. Min bedömning är att förutsättningarna är minst lika goda under innevarande år, trots att räntenivån förmodligen blir något högre. En fördelaktig juridisk struktur, en transparent marknad och en mångfald av aktörer som vill göra affärer i Sverige är några argument för en fortsatt hög transaktionsnivå.

I Kungsleden har vi dessutom en stark regionalt förankrad och flexibel organisation, ett brett nätverk som vet att vi kan agera snabbt och ett bra affärsmannaskap. Kungsleden står därför väl rustat inför framtiden och har goda förutsättningar att tjäna mycket pengar och göra många affärer som passar organisationen väl.

Vår prognos för 2006 är ett utdelningsgrundande resultat om 1 500 Mkr. En ökning med 50 procent från 2005. Utdelningstillväxten torde vara fortsatt god.

Själv har jag, när detta skrivs, varit Kungsledens VD i 13 år, varav sju på börsen. Det har varit fantastiska år. Vi har skapat ett entreprenörsstyrt börsföretag av en statlig avvecklingsorganisation, vi har gjort många goda affärer och vi har ökat resultatet, såväl genom köp och försäljningar som i form av driftsnetto från vårt fastighetsbestånd. Sedan börsnoteringen 1999 har beståndet ökat från 5,2 miljarder kronor till 25,8 miljarder kronor idag, med en intjäningskapacitet om 1 845 Mkr. Totalavkastningen, det vill säga värdestegring tillsammans med lämnade utdelningar under åren 1999 till och med 2005 uppgår i genomsnitt till 42 procent per år.

Nu känns det naturligt att lämna över till en ny kraft som kan leda Kungsleden i nästa spännande utvecklingsfas. Jag kommer att vara kvar som VD till halvårsskiftet och står till bolagets förfogande året ut, men vill härmed tacka alla medarbetare och aktieägare för att ha fått förtroendet att leda Kungsledens vandring under en fantastiskt givande tid.

Jens Engwall
Verkställande direktör



Aktien

Jämfört med betalkursen vid utgången av 2004, som var 125,5 kr justerat för split, har Kungsledens aktiekurs stigit med 83 procent under 2005. Aktien gav en totalavkastning om 89 procent. SIX Return Index gav under samma period en totalavkastning om 34 procent. Under 2005 har genomförts en split 2:1 samt en nyemission.

Börsvärde och omsättning

Kungsledens aktie är noterad på Stockholmsbörsen sedan den 14 april 1999. Senaste betalkurs den 30 december 2005 var 230,0 kronor, vilket innebar ett börsvärde på 10 465 Mkr. Totalt omsattes sammanlagt 28,4 miljoner aktier, vilket motsvarar 62 procent av det totala antalet utestående aktier. Årets lägsta kurs var 116,8 kronor och den högsta kursen 236,0 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2004, som var 125,5 kronor, steg aktiekursen med 83,3 procent. Hänsyn har tagits till den split till 2:1 som genomfördes i maj 2005, varpå betalkursen vid utgången av 2004 omräknats till det nya antalet utestående aktier. Lämnad utdelning uppgick till 7 kronor vilket gav en totalavkastning på 89,2 procent. Genomsnittlig totalavkastning de senaste fem åren uppgick till 47,5 procent. Under 2005 steg Carnegie Real Estate Index, CREX, med 32,9 procent och Stockholm All-Share Index, SAX, steg med 32,6 procent.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 56 875 860 kronor fördelat på 45 500 688 aktier om ett nominellt belopp på 1,25 kronor per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Under maj 2005 genomfördes en split till 2:1 varpå antalet aktier ökade från 18 958 620 aktier till 37 917 240. Efter genomförd nyemission i oktober 2005 om 1 001 Mkr, med företrädesrätt för de befintliga aktieägarna, ökade antalet utestående aktier med ytterligare 7 583 448 till 45 500 688 aktier.

Aktieägare

Antalet aktieägare per den 31 december 2005 uppgick till cirka 18 100, vilket är en ökning med 34 procent från föregående år. Vid noteringen uppgick antalet aktieägare till cirka 1 700. De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 18,3 procent av kapital och röster. Andelen privatpersoner var cirka 50,1 procent och utländska ägare svarade för 25,2 procent.

Aktieägare per den 31 december 2005

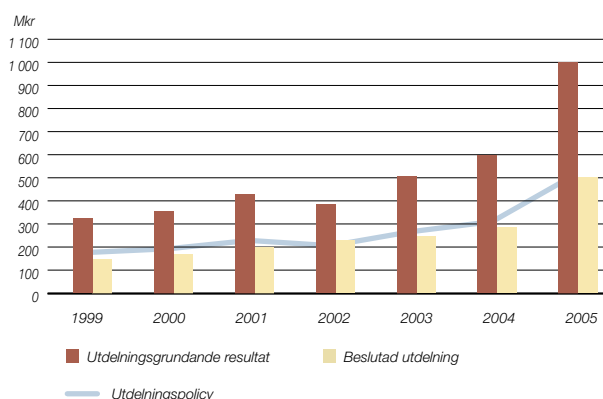
Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
Robur	1 528 204	3,4
JP Morgan Chase Bank	1 268 801	2,8
Olle Florén med bolag	950 000	2,1
SHB/SPP fonder	764 562	1,7
State Street Bank and Trust	747 934	1,6
FSO Försäkringsföreningen	716 520	1,6
SIS Sega Intersect AG	703 082	1,5
DFA-Intl SML Cap Val Port	587 400	1,3
Svenska Röda Korset	568 080	1,2
Mellon Omnibus	487 002	1,1
Summa 10 största aktieägare	8 321 585	18,3
Utländska aktieägare, övriga	7 662 853	16,8
Övriga aktieägare	29 516 250	64,9
Totalt	45 500 688	100,0

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 kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen.

För verksamhetsåret 2005 föreslår styrelsen en utdelning på 11 kronor per aktie. Detta innebär en direktavkastning om 4,8 procent i förhållande till sista betalkurs vid utgången av 2005.

Utdelningsgrundande resultat 1999–2005



Varför arbetar du på Kungsleden?

Jens Engwall gjorde stort intryck på mig under en paneldebatt som jag lyssnade på. Sedan, ett år senare, när Kungsleden annonserade efter förvaltare var det naturligt för mig att söka, mycket för att jag gillade affärsidén och varumärket.

Vad tycker du skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?

Det är perspektivet. Det vill säga att man inte utgår från fastigheternas läge eller status utan istället ser till deras ekonomiska potential.

Hur skulle du beskriva "Kungsledenandan"?

Att det är ett stort fastighetsbolag men att det känns som om vi arbetade på ett litet bolag. Det är högt i tak och beslutsvägarna är snabba.

Hur märker hyresgästen att det är Kungsleden som äger fastigheten?

Vi har nog en förmåga att hitta bra lösningar för våra hyresgäster, för att vi är kreativa och månar om att de är nöjda.

Vilken är Kungsledens främsta tillgång, och varför?

Kungsledens organisation är den främsta tillgången. Den utmärks av sunt förnuft, den är kreativ och har en hög kompetens.

Vilken var den största förändringen i ditt arbete under året?

Det var att jag fick ansvar för kundvårdsfrågor. Jag har samtidigt behållit en mindre del av mina förvaltningsuppdrag.

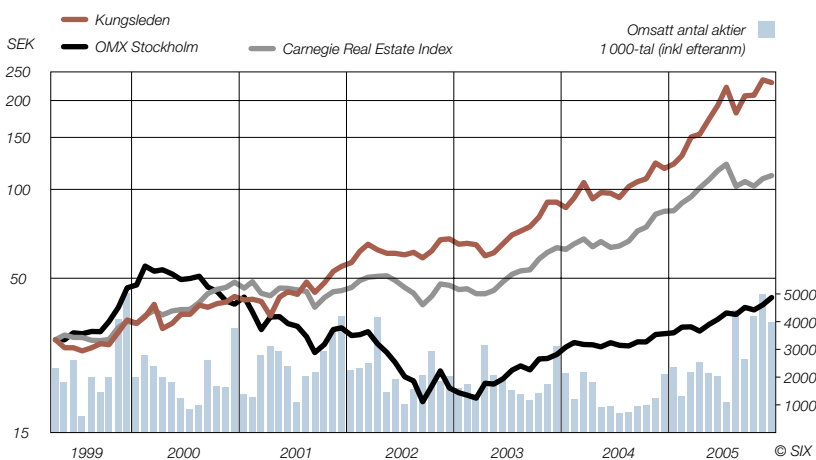
Vad tycker du Kungsleden skulle kunna bli bättre på?

Vi skulle kunna bli bättre på att vara mer förberedda och planera mer inför stora köp. I de senaste processerna har vi tappat lite av det vi är bra på för att det varit så mycket att hantera.

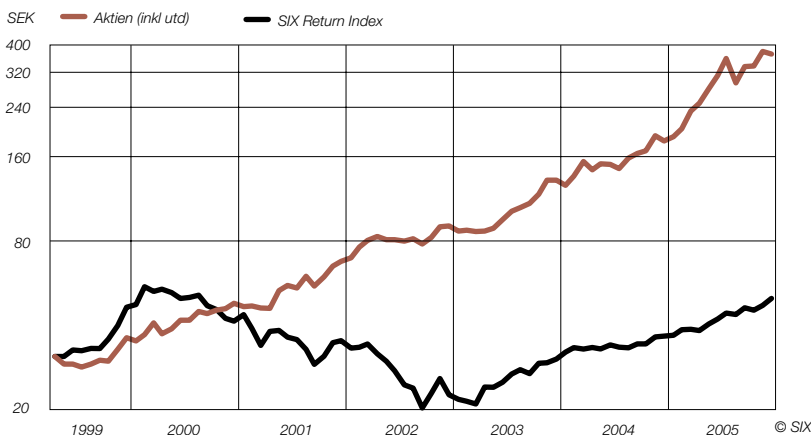


Fredrik Sörling
Förvaltare, Region Syd
Ålder: 33
Anställd: 2004

Aktien



Totalavkastning



Analytikerbevakning

Följande analytiker bevakar löpande Kungsledens utveckling.

Bernd Stahl
Merrill Lynch London
+44-20-799 612 05

Fredrik Skoglund
Carnegie
08-676 88 00

Jonas Bäcklund
Handelsbanken
08-701 80 16

Tobias Kaj
Swedbank Markets
08-585 900 00

Jonas Andersson
ABG Sundal Collier
08-566 286 00

Olof Nyström
Hagströmer & Qviberg
08-696 17 00

Lars-Ola Hellström
Kaupthing Bank
08-791 48 00

Affärsmodell

Kungsledens affärsmodell är inriktad på att ändra portföljens sammansättning efter identifierade tendenser i den svenska fastighetsmarknaden. Målsättningen är att höja portföljens riskjusterade avkastning. Genom att genomföra många snabba transaktioner och samtidigt effektivt förvalta fastigheterna i beståndet kan uppsatta mål nås.

Kungsledens fokus

Kungsleden är ett transaktionsintensivt fastighetsbolag som ser avkastningen som viktigare än fastighetens kategori och geografiska läge. Bolaget arbetar aktivt med att förbättra fastighetsportföljens riskjusterade avkastning. Ambitionen är att kassaflödet från rörelsen alltid ska vara högt och stabilt. Rörelserisken minimeras genom diversifiering inom områden fastighetskategori, geografisk marknad och hyresgäster samt genom spridning av hyresavtalen över tiden.

Fastighetsbeståndets sammansättning och kvalitet utvecklas kontinuerligt. En alltfjämt pågående diversifiering och riskspridning leder till låg rörelserisk och stabila intäkter. En betydande del av intäkterna härstammar från hyresgäster inom offentlig sektor, eller från hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad. Satsningen på fastigheter med offentlig verksamhet sker inom ramen för tre affärsområden: Vård, Skola och Äldreboende. Typiskt för dessa fastighetskategorier är att de normalt har en hög riskjusterad avkastning.

Vision

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

Affärsidé

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

Strategi

Vi ska nå våra mål genom att

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

FINANSIELLA MÅL

Våra mål är

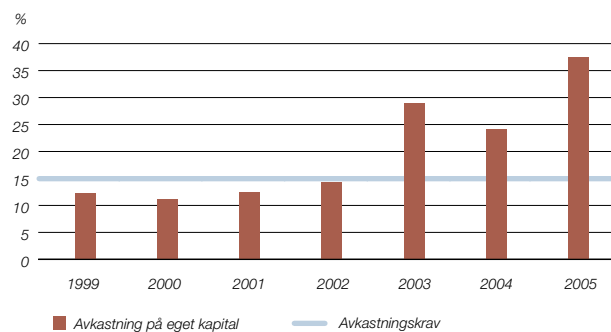
- minst 15 procents avkastning på eget kapital
- en räntetäckningsgrad på 2 ggr.

RISKBEGRÄNSNINGAR

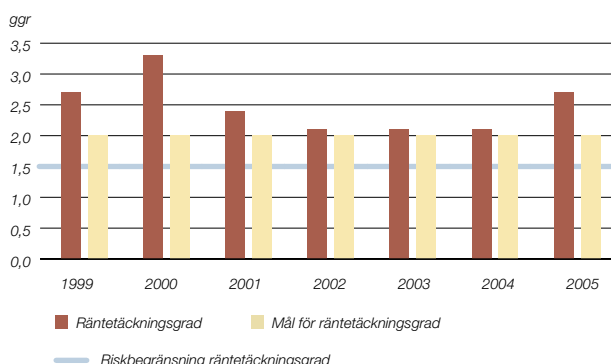
Vi begränsar risken genom att

- högst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från industri- och lagerfastigheter
- högst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från fastigheter i kommuner med färre än 25 000 invånare
- räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 ggr.

Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad



VERKSAMHET OCH GENOMFÖRANDE

Begreppet riskjusterad avkastning innebär att Kungsleden har en sammansatt syn på avkastning. Avkastningen kan inte bedömas utan hänsyn till risknivån. För att identifiera de åtgärder som skulle kunna förbättra portföljens riskjusterade avkastning används en modell för verksamhetsstyrning.

Verksamhetsstyrning

Styrmodellen förser organisationen med beslutsunderlag för ett ställningstagande avseende varje enskild fastighet. Modellen jämför fastigheternas direktavkastning med deras kapitalkostnad. Detta ger bästa möjliga upp-



Anna-Carin Nyman
Analytiker
Anställd: 2000
Ålder: 33 år

Vad tycker du skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?

Främst är det de många och snabba transaktionerna och att vi till största delen fokuserar mer på fastigheternas direktavkastning istället för en viss kategori och geografi. Dessutom har vi snabba beslutsvägar som gör att vi kan hantera en stor arbetsbelastning och samtidigt ha kul på jobbet.

Vilken är Kungsledens främsta tillgång, och varför?

Den främsta tillgången är personalen. Det är ju vi som gör skillnaden. Ledningen är lösningsorienterad och präglar det positiva arbetsklimatet.

Vilken tycker du är Kungsledens bästa affär hittills?

När vi gick in på äldreboendemarknaden som kännetecknas av långa hyreskontrakt, låg risk och hög avkastning. Även Drottaffären 2003 var en kanonaffär. Vi köpte ett blandat bestånd med olika typer av kategorier med flera centralt belägna fastigheter i Öresundsregionen. Ett flertal av dessa kunde vi snabbt sälja av innan vi ens hann tillträda, med god förtjänst.

Vad kännetecknar en bra "Kungsledenfastighet"?

Den ska vara mångsidig, likvid och kassaflödesorienterad, det vill säga ge bra avkastning.

Vad väntar du dig av 2006?

Jag väntar mig många bra affärsmöjligheter, ett fortsatt högt tempo och en varm och skön sommar.

Vilken var den största förändringen i ditt arbete under året?

Det har varit att vidareutveckla transaktions- och analysavdelningen för att kunna möta den ökade intensiteten på marknaden. Avdelningen består numera av fyra personer.

Vad tycker du Kungsleden skulle kunna bli bättre på?

System och arbetsprocesser går ständigt att utveckla och förbättra. Vi har redan idag en bra rutin på transaktionssidan. Här skulle vi dock kunna bli ännu ett strå vassare.

skattning av portföljens och varje fastighets riskjusterade avkastning. Fastigheterna jämförs med varandra och det blir tydligt hur portföljens riskjusterade avkastning kan förbättras genom förändrad sammansättning och/eller förvaltningsåtgärder. Identifierade förbättringsmöjligheter genomförs inom ramen för verksamhetens två huvudinriktningar, fastighetshandel och fastighetsförvaltning.

Fastighetshandel

Fastighetshandeln handlar om att köpa och sälja fastigheter som bidrar till att höja portföljens riskjusterade avkastning. Kungsleden arbetar enligt en internt utvecklad metod som innebär en systematisk analys av förvärvs- och avyttringsobjekten och ett strukturerat genomförande av samtliga delmoment.

Bolaget besitter intern kompetens för att genomföra samtliga moment i en förvärvs- och avyttringsprocess, det vill säga bland annat förhandling, ekonomisk och teknisk analys, juridisk genomgång, genomförande och likvidavräkning.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens uppdrag är att påverka avkastning och risknivå i varje fastighet genom förvaltningsåtgärder. Detta görs genom att optimera varje fastighets hyres-

gäststruktur och driftsnetto. Arbetet handlar om att välja rätt hyresgäster, hyresnivåer och att ha rätt kostnadsbild i fastigheten.

Eftersom fastighetsbeståndet förändras kontinuerligt arbetar Kungsleden med en dynamisk styrmodell baserad på rullande prognoser och rörliga mål. Därmed får medarbetarna löpande aktuell ekonomisk information som också tar hänsyn till omvärldsförändringar. Syftet med styrmodellen är att skapa bättre förutsättningar för att fatta affärsmässiga beslut. Ambitionen är att medarbetare på alla nivåer ska få möjlighet att lösa sina uppgifter effektivt och därmed kunna medverka till ökad lönsamhet.

Affärsplaner

Kungsledens transaktionsintensiva verksamhet är till sin natur sådan att det är viktigt att alltid ha en god uppfattning om vad varje fastighet är värd för Kungsleden och vad den kan säljas för. Affärsplanerna och de interna värderingarna får därmed stor betydelse.

Affärsplanen innehåller bland annat en nuvärdeberäkning som kan användas för att jämföra fastighetens nuvärde med rådande marknadsvärde. På så sätt erhålls en indikation på om fastigheten är en portfölj- eller säljfastighet, vid varje givet värde eller pris.

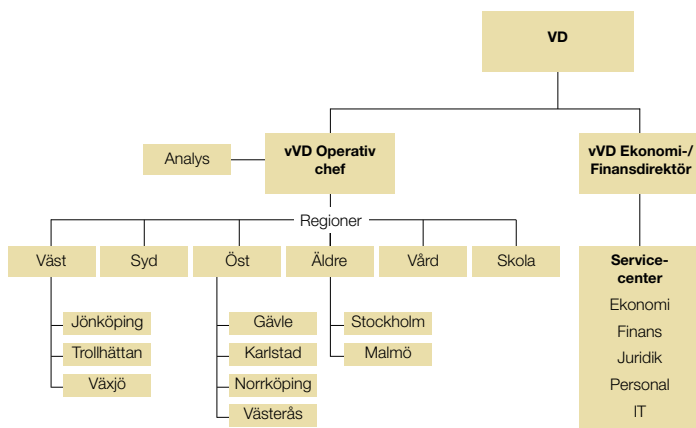
Organisation och medarbetare

Den organisatoriska förmågan är viktig för Kungsleden och möjligheten att förverkliga affärsidé, vision och strategi vilar ytterst på de medarbetare som utgör organisationen. En transaktionsintensiv verksamhet kräver flexibla och förändringsbenägna medarbetare med professionalism och kompetens som riktmärke.

ORGANISATION

Kungsledens organisation är indelad i två områden, Förvaltning och Servicecenter. Förvaltningsorganisationen är uppdelad i sex enheter, varav tre är geografiska regioner; Väst, Syd och Öst, och tre regioner är relaterade till fastighetskategorier; Äldreboende, Vårdfastigheter respektive Skolfastigheter. Regionerna ansvarar för var sitt fastighetsbestånd och handhar frågor inom förvaltning, uthyrning och försäljning. Förvaltningsorganisationen leds av den operativa chefen och innefattar även en central analysavdelning. Region Syd och Väst drivs från regionkontor i Malmö respektive Göteborg. I Region Väst ingår även tre lokalkontor; Jönköping, Trollhättan och Växjö. Regionerna Öst, Äldreboende, Vårdfastigheter och Skola är lokaliserade till Kungsledens huvudkontor i Stockholm. Region Öst har lokalkontor i Karlstad, Västerås, Gävle och Norrköping. Det finns även ett lokalkontor för Äldreboende i Malmö.

Det centrala servicecentret leds av vVD Ekonomidirektör/ Finansdirektör och ansvarar för frågor inom ekonomi, finans, juridik, personal och IT. Servicecentret är stationerat vid huvudkontoret men viss personal är placerad på regionkontoren i Göteborg och Malmö. Servicecentret är därmed oberoende av fastigheternas geografiska belägenhet och har goda möjligheter att knyta till sig kvalificerade medarbetare.



MEDARBETARE

Kungsledens starka resultatutveckling och det faktum att bolaget genomför många affärer innebär att bolaget kan erbjuda en intressant och utvecklande arbetsplats. Medarbetarna arbetar med fastighetsförvaltning eller med administration. Medarbetarna inom fastighetsförvaltningen är verksamma på de lokala marknaderna och jobbar i team bestående av förvaltare, förvaltningsassistent och fastighetstekniker. Teamen har stort kunnande om fastighetsförvaltning och om aktörerna på de lokala fastighets- och hyresmarknaderna. De är också väl insatta i aktörernas och marknadernas utvecklingspotential. Affärsmässighet och flexibilitet är nyckelord i fastighetsförvaltningens arbete med att vidareutveckla fastighetsbeståndet och arbetsmetoderna.

Medarbetarna inom administrationen arbetar i huvudsak centralt i organisationen. De besitter kompetens med särskild inriktning mot olika koncernövergripande frågeställningar. Service och specialistkompetens är honnörsord i administrationens arbete med att stödja fastighetsförvaltningen och tillsammans med denna verka för en kontinuerlig förbättring av arbetsmetoderna inom Kungsleden samt svara för efterlevnaden av legala krav.

Kungsleden anser att kompetenta medarbetare är en viktig framgångsfaktor och lägger därför stor vikt vid personal- och kompetensutveckling. För att stämma av behovet av och stimulera till vidareutveckling sker utvecklings-/medarbetarsamtal minst en gång per år. Utvecklingssamtalen syftar till att följa upp och utvärdera den gångna peri-

odens arbete och resultat, att fastställa kommande periodens mål och aktiviteter samt att gå igenom medarbetarnas utvecklingsbehov och inriktning för såväl den närmaste framtiden som på lite längre sikt. Fysisk aktivitet uppmuntras dels genom ett friskvårdsbidrag till alla anställda men också i form av aktiviteter där vardagsmotion premieras. För att ytterligare öka drivkraften och engagemanget hos medarbetarna har Kungsleden under de senaste åren haft ett bonusprogram. Programmet är till hälften relaterat till bolagets resultat och resterande del till individuellt uppsatta mål och innebar att merparten av de anställda utanför ledningen i slutet av 2005 erhöll en extra månadslön.

Kungsleden arbetar med en jämställdhetsplan för att uppnå en bra köns- och åldersfördelning och strävar efter att förändra könsfördelningen i företagsledningen som idag uteslutande utgörs av män. Företaget ser positivt på föräldraledighet och följer fördelaktiga avtal. Vid årets slut var tre av Kungsledens anställda föräldralediga.

Årets expansion föranleder ett ökat behov av personal. Ett bra tillskott är den personal som följde med den rörelse som förvärvades i slutet av 2005, vilket även förklarar större delen av det ökade antalet anställda jämfört med föregående år.

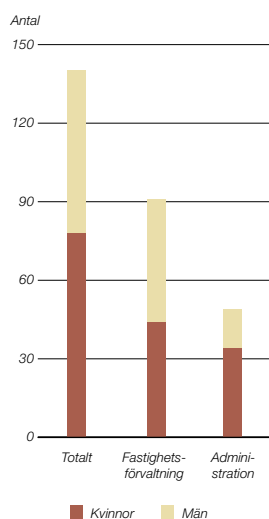
Vid utgången av 2005 hade Kungsleden 213 (83) årsanställda varav 138 (75) tjänstemän. Utöver tjänstemännen fanns vid årsskiftet 75 (1) anställda fastighetsskötare. Under föregående år avvecklade Kungsleden sin fastig-

hetsskötselorganisation för att istället köpa fastighets-skötartjänster. Ökningen jämfört med föregående år är hänförlig till rörelseförvärvet, som nämns ovan. Diagrammen nedan visar fördelningen av tjänstemän mellan fastighetsförvaltningen och administrationen samt fördelningen mellan män och kvinnor. Antalet personer i fastighetsförvaltningen uppgår till 91 (55) och antalet personer i administrationen är 49 (28). Inom administrationen är andelen kvinnor något högre än andelen män och det omvända gäller inom fastighetsförvaltningen. Sammantaget uppgick andelen kvinnor vid årsskiftet till 38 (45) procent.

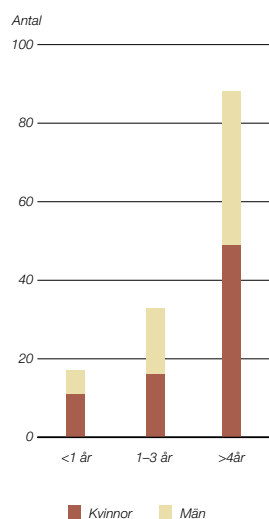
Medelåldern bland tjänstemännen var 42 (42) år och är lägre bland kvinnor än män. Kvinnor utgör en klar majoritet bland tjänstemän yngre än 40 år, medan män utgör största andelen bland anställda äldre än 40 år. Av samtliga tjänstemän var 60 (61) procent 40 år eller äldre.

Samttaget visar åldersstatistiken att bolaget har en god blandning av yngre och äldre medarbetare med varierande ålder och erfarenhet. Diagrammet nedan visar anställningstiden för tjänstemännen. Av tjänstemännen har 88 (48) medarbetare arbetat 4 år eller mer i bolaget, 33 (32) mellan 1–3 år och resterande 17 (14) kortare period än ett år.

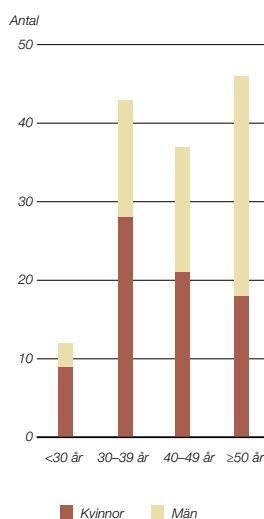
Befattningar – tjänstemän



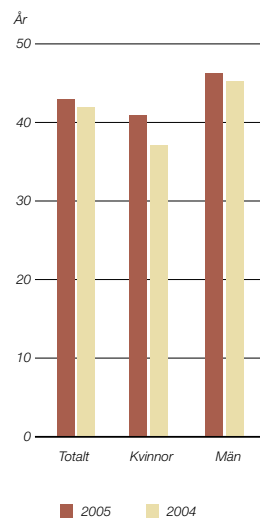
Anställningstid – tjänstemän



Åldersfördelning – tjänstemän



Medelålder – tjänstemän



Marknaden

2005 har varit ett rekordår i Sverige avseende fastighetstransaktioner. Farhågor om att en ränteuppgång skulle dämpa aktiviteten på fastighetsmarknaden blev inte infriade, istället fortsatte räntorna nedåt och intresset för fastighetsaffärer fortsatte att öka. Både svenska och utländska aktörer har varit mycket aktiva under 2005.

Under 2005 genomfördes fastighetstransaktioner för över 120 miljarder kronor. Det överträffar klart 2004, som var ett rekordår i Sverige avseende fastighetstransaktioner. Vid årets början bedömde många analytiker att en ränteuppgång skulle dämpa aktiviteten på fastighetsmarknaden, men tvärtom fortsatte räntorna nedåt under stor del av året och intresset för fastighetsaffärer fortsatte att öka. Många placerare ansåg att fastigheter var en bra tillgång i en kapitalförvaltningsportfölj när obligationer gav låg avkastning och börserna fortfarande kändes osäkra.

Utländska aktörer var under 2005 återigen mycket aktiva, efter en viss nedgång under 2004. Många av dessa utländska köpare har gjort affärer i Sverige tidigare, men många, för Sverige nya aktörer, har gjort sina första affärer och fler "står på kö". Eftersom även de svenska aktörerna blev mer aktiva under året ökade konkurrensen och direktavkastningskraven pressades nedåt. Detta scenario gällde för alla typer av fastigheter, men sett över hela landet var intresset mycket stort för handels- och bostadsfastigheter.

I dagsläget tyder mycket på att direktavkastningskraven kommer att pressas nedåt även under 2006 eftersom räntan förväntas ligga kvar på en relativt låg nivå och många investerare anser att Sverige är en intressant marknad.

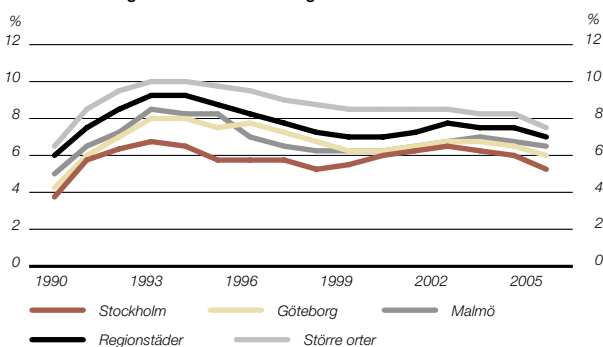
Var är hyresutvecklingen positiv

Stort fokus läggs ofta på Stockholm där utländska aktörer idag äger över 25 procent av den totala lokalytan i City. Det låga ränteläget, de goda finansieringsmöjligheterna och tron på en ljusare hyresmarknad har attraherat internationella investerare.

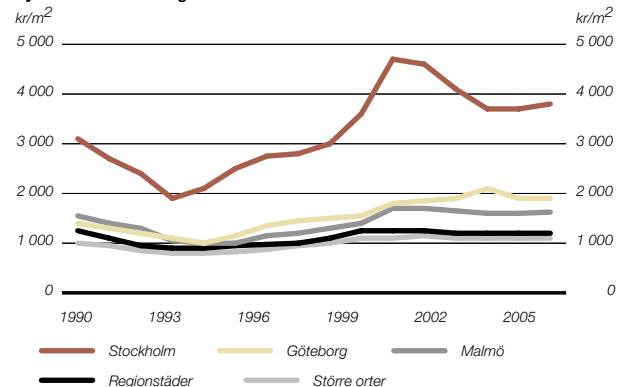
En ljusare hyresmarknad i Stockholm är dock en sanning som bara gäller vissa typer av lokaler och lägen. Hyresgästerna önskar moderna och yteffektiva lokaler i city eller i bra närförortslägen. I dagsläget, då det mesta talar för en svag återhämtning på arbetsmarknaden, kommer lokalefterfrågan öka mycket svagt. Delmarknader med äldre kontorsbestånd kommer flera år framöver att ha hög vakans och sjunkande attraktivitet medan moderna fastigheter/områden kommer att kunna märka en stark efterfrågan med stigande hyror till följd.

Hyresmarknaden i regionstäder och större orter i Sverige har inte visat samma hyresmönster som Stockholm, se graf nedan. I Stockholm har hyrorna sjunkit kraftigt sedan toppåret 2000 medan hyrorna i regionstäder och större orter haft en relativt stabil hyresutveckling.

Direktavkastningskrav kontor i bästa läge



Hyra kontor i bästa läge



Varför arbetar du på Kungsleden?

Jag tycker företaget är framgångsrikt och färgat av glada och positiva arbetskamrater. Därtill är det väldigt tilltalande att det är korta och snabba beslutsvägar.

Vad tycker du skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?

Titta på börskursutvecklingen. Vi är snabba i besluten och kan därmed ligga lite före andra fastighetsbolag. Dessutom känns vi lite mer personliga.

Hur skulle du beskriva "Kungsledenandan"?

Alla tar ett stort ansvar och ger det lilla extra i varje liten uppgift. Frihet under ansvar fungerar som en sporre i vår organisation.

Vad tycker du Kungsleden skulle kunna bli bättre på?

Jag kommer faktiskt inte på något. Information kan man alltid bli bättre på. Information kan lätt bli en bristvara i ett företag där det ständigt händer saker.

Vad kännetecknar en bra "Kungsledenfastighet"?

En bra Kungsledenfastighet innehåller stabila hyresgäster med god ekonomi och långa avtal och den ger en hög direktavkastning. Dessutom håller fastigheten rent fysiskt en god kvalitet.

Vad väntar du dig av 2006?

Att vårdfastighetsprojektet faller väl ut och att vi fortsätter att köpa vårdfastigheter.

Hur märker hyresgästen att det är Kungsleden som äger fastigheten?

Ja, förhoppningsvis genom att hyresgästen har en personlig relation med Kungsledens förvaltare. Jag besöker regelbundet alla mina hyresgäster.



Jonny Göthberg
Fastighetsförvaltare, Region Väst
Ålder: 44 år
Anställd: 2001

Dessa städer har varken haft en omfattande nyproduktion eller drabbats i någon större utsträckning av den sjunkande sysselsättningen inom tjänstesektorerna IT, telekom och finans.

Hög likviditet i hela landet, inte bara i Stockholm

De beloppsmässigt största affärerna sker i Stockholm, Göteborg och Malmö men fastighetsaffärer sker över hela landet och köpare är både utländska och inhemska aktörer. Främst har det varit handels- logistik- och bostadsfastigheter men även kontorsfastigheter har sålts i stor omfattning det senaste året. Säljare är ofta mindre fastighetsbolag som förädlat fastigheterna men även lokala och regionala familjebolag eller byggbolag säljer sina fastigheter när de kan få en bra värdetillväxt på sina investeringar.

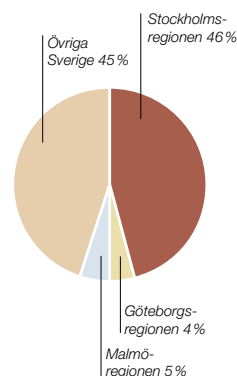
Hyresnivåerna i regionstäder och större orter är relativt låga, se diagram nedan, men låg nyproduktion och stabil efterfrågan ger utrymme för svaga hyresökningar även framöver. Möjligheterna till stora värdestegringar på kort sikt är därmed små, men även risken för stora värdefall. I tillväxtregioner bedöms skolor, bostäder och vårdfastigheter få fortsatt bra utveckling. Även handels- och kontorsfastigheter bedöms få en god utveckling i bra lägen och investerarintresset har ökat det senaste året. Risker finns endast i de orter som inte har tillväxt och dessutom drabbas av till exempel företagsnedläggningar eller flytt, vilket kan leda till ökade vakanser.

Det senaste året har fler investerare värderat stabila hyresintäkter, oavsett ort, allt högre och omsättningen har

ökat markant i regionstäder och större orter. En studie av försålda hyresfastigheter (bostäder och lokaler) i samtliga län visar att den totala omsättningen i förhållande till totala taxeringsvärde är hög även utanför Stockholms län. Fyra län; Blekinge, Skåne, Östergötland och Södermanland, har också haft en hög omsättning och flera län i framförallt södra och mellersta Sverige ligger på en nivå som bara är något under Stockholm.

Det finns all anledning att tro att denna trend fortsätter, dvs att investerarna framöver kommer att fokusera på framtida hyresintäkter (avkastning) och eventuellt typ av objekt istället för att kategoriskt koncentrera sig på vissa geografiska delmarknader.

Fastighetstransaktioner 2005
Andel av total omsättning



Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

Per den 31 december 2005 omfattade fastighetsbeståndet 779 (371) fastigheter med ett bokfört värde om 25 750 (13 452) Mkr och ett sammanlagt hyresvärde om 3 070 (1 574) Mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 3 790 (1 966) tkvm.

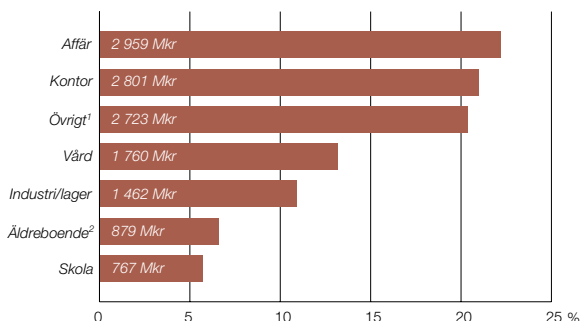
FASTIGHETSBESTÅND

I början av 2005 fattade Kungsleden beslutet att intensifiera förvärvstakten då bolagets ledning och styrelse såg goda möjligheter att skapa värden för aktieägarna genom att utnyttja skillnaden mellan fastigheternas direktavkastning och finansieringskostnader. Året som gått har därför kännetecknats av hög transaktionsintensitet, framförallt vad gäller förvärv, i syfte att förbättra den riskjusterade avkastningen och öka kapitaleffektiviteten.

Förvärv

Under året har Kungsleden förvärvat 466 (64) fastigheter med en yta om 2 116 (417) tkvm för 12 964 (2 490) Mkr. Därutöver förvärvades resterande del av det tidigare hälftenägda Hemsö Äldreboende Fastigheter AB för 387 Mkr. Nedan beskrivs de enskilt viktigaste förvärven under året.

Anskaffningsvärde fördelat på fastighetskategori



¹ Kategori Övrigt består till stor del av bostäder som ingick i förvärvet av Weland Fastigheter och Fogelviks Holding samt Norrvidden.

² I Äldreboende ingår resterande del av det tidigare hälftenägda Hemsö Äldreboende Fastigheter AB.

I oktober förvärvades ett större fastighetsbestånd med tillhörande rörelse från Weland Fastigheter och Fogelvik Holding. Förvärvet, med tillträde 1 december 2005, inkluderade 183 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 5 387 Mkr. Fastighetsbeståndet omfattade cirka 1 miljon kvadratmeter uthyrningsbar yta. Sammantaget hade det förvärvade beståndet ett hyresvärde om 834 Mkr med en hyresintäkt om 681 Mkr och ett driftnetto om 357 Mkr, motsvarande en direktavkastning om 6,6 procent. Det förvärvade beståndet kunde delas in i fyra segment: äldreboende och vårdfastigheter, bostäder, kommersiella fastigheter samt utlandsfastigheter.

Fastighetsbeståndet bestod till stor del av bostäder och kontorsfastigheter. Utlandsfastigheterna bestod av sju fastigheter varav sex i Bryssel och en i Amsterdam med ett sammanlagt fastighetsvärde om 850 Mkr och en direktavkastning om 6,6 procent.

Inriktningen mot hyresgäster med offentligt finansierad verksamhet utökades i och med förvärven av vård- och skolfastigheter. I mars förvärvades 42 vårdfastigheter för totalt cirka 1 045 Mkr i Västra Götaland respektive Storstockholm. Förvärvet omfattade 31 vårdfastigheter för cirka 645 Mkr från Västra Götalandsregionen parallellt med ett förvärv av fastigheter för vård för cirka 400 Mkr i Stockholm från Stena fastigheter. Förväntad direktavkastning uppgick sammantaget till 8,5 procent.

Satsningen på skolfastigheter inleddes under året med förvärvet av fyra fastigheter från Vittra och Bure. Förvärvspriset uppgick till 407 Mkr med en förväntad direktavkastning om 7 procent. Fastigheterna, som är belägna i Stockholm, Solna, Södertälje och Linköping, innehåller cirka 17 tkvm uthyrningsbar yta. Fastigheterna är ny- eller ombyggda till moderna skolfastigheter och med Vittra som hyresgäst etablerade Kungsleden en relation med en ledande aktör inom området friskolor som förhoppningsvis kan leda till fler affärer i framtiden. I samband med förvärvet övertog Kungsleden Vittras 15-åriga hyresavtal för samtliga fastigheter och parterna ingick även viljeförklaring under de närmaste två åren rörande ytterligare fyra skolor. Som en del av denna viljeförklaring investerar Kungsleden 64 Mkr i en ny skola i Vallentuna som kommer att hyras av Vittra på ett 15-årigt hyresavtal. Inflyttning är planerad till augusti 2006. Fastigheten kommer vid färdigsställandet innehålla cirka 3 tkvm uthyrningsbar yta med ett hyresvärde om 5,8 Mkr.

I december förvärvades ytterligare sex skolfastigheter i tre separata transaktioner. I Malmö och Göteborg förvärvades två fastigheter för totalt 108 Mkr till en beräknad direktavkastning om 8,25 procent. Fastigheterna innehåller ungefär 9 tkvm uthyrningsbar yta. I Nacka förvärvades en skolfastighet för 58 Mkr till en bedömd direktavkastning om 7,1 procent. Resterande tre skolfastigheter ingick i ett större fastighetsbestånd som förvärvades av Tornet.

Vid ingången av året bedömdes affärsfastigheter ha en god riskjusterad avkastning och övriga marknadens

intresse för denna typ av fastigheter har sedan varit stark under året. Liksom fastigheterna inom vård, skola och äldreboende karakteriseras dessa fastigheter av hyresgäster med relativt långa hyreskontrakt, vilket innebär att risken är lägre än för andra kommersiella objekt.

Med anledning därav förvärvades i maj 27 fastigheter från ICA. Köpeskillingen uppgick till 580 Mkr med en förväntad direktavkastning om 7,25 procent. Fastigheterna omfattade främst ICA Supermarket- och ICA Kvantumbutiker. I samband med affären tecknade Kungsleden och ICA hyreskontrakt på samtliga fastigheter med en genomsnittlig kontraktslängd på åtta år.

I juni förvärvades 32 affärsfastigheter till en köpeskillning om 750 Mkr. Beräknad direktavkastning uppgick till 7,5 procent. Fastigheterna innehöll främst Axfood-butiker och Åhléns-varuhus. Axfood och Åhléns svarade för cirka 80 procent av hyresintäkterna.

Från ONOFF förvärvades 11 affärsfastigheter för 275 Mkr motsvarande en direktavkastning om 7,0 procent. I samband med förvärvet tecknade ONOFF hyresavtal på 29 procent av ytan med en genomsnittlig hyrestid på tio år.

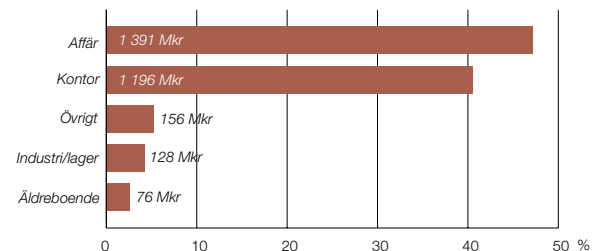
Kungsleden förvärvade i juni 61 fastigheter belägna i norra Sverige av Norrvidden Fastigheter AB. Köpeskillingen uppgick till 610 Mkr och beräknad direktavkastning till 9,0 procent. Beståndet bestod huvudsakligen av industri/lager, bostäder och kontorsfastigheter. Förvärvet, med många hus och god likviditet, var en typisk Kungsleden-portfölj som kommer att generera nya och intressanta affärsmöjligheter.

Under året förvärvades två fastighetsportföljer av fastighetsbolaget Tornet. Första förvärvet omfattade 25 centralt belägna fastigheter, främst affärs- och kontorsfastigheter, i Karlstad. Förvärvspriset uppgick till 1 049 Mkr och direktavkastningen beräknades till 7,75 procent. Andra förvärvet avsåg 32 fastigheter i mellersta och södra Sverige för 1 050 Mkr till en bedömd direktavkastning om 7,4 procent.

Försäljning

Avyttringar av prioriterade säljfastigheter har bidragit till en bättre sammansättning av fastighetsbeståndet. Det har endera varit frågan om mindre, ej prioriterade fastigheter med låg direktavkastning eller fastigheter vars marknadsvärde har ökat så att den implicita direktavkastningen kommit att understiga Kungsledens portföljkriterier för avkastning och risk. Till följd av den goda likviditeten på fastighetsmarknaden har vissa problemfastigheter kunnat avyttrats under året.

Försäljningspris fördelat på fastighetskategori



Av sammanlagda fastighetsvärden och försäljningspris framgår att affärs- och kontorsfastigheter återfanns överst både vad gäller förvärv och försäljningar. Förvärven har dock skett till en högre avkastningsnivå än motsvarande försäljningar, vilket visar att omsättningen varit fördelaktig för bolaget.

Kategori

Vid årsskiftet delades fastighetsbeståndet in i sju fastighetskategorier: Äldreboende, Vård, Skola, Kontor, Industri/lager, Affär samt Övrigt. Under 2005 inleddes satsningen på vård- och skolfastigheter, ett komplement till portföljen av fastigheter för äldreboende. Detta är fastigheter där det ställs stora krav på förvaltning och utveckling. Med bolagets erfarenhet, bland annat från äldreboendeområdet, tillsammans med vår organisatoriska förmåga, har Kungsleden goda förutsättningar att genomföra fastighetsförvärv inom dessa områden och bedriva en effektiv förvaltning av dem.

Tillsammans utgör vård-, skol- och äldreboendefastigheter Kungsledens inriktning mot offentliga fastigheter. Typiskt för dessa fastigheter är att de har en attraktiv risk- och avkastningsnivå, i linje med Kungsledens affärsidé. Fastigheterna, ofta i attraktiva lägen, kännetecknas av stabila hyresgäster, långa hyresgästrelationer och goda finansieringsmöjligheter. Såväl rörelserisk som värderisk reduceras av att 27 procent av hyresvärdet och 30 procent av det bokförda värdet var hänförligt till dessa fastigheter.

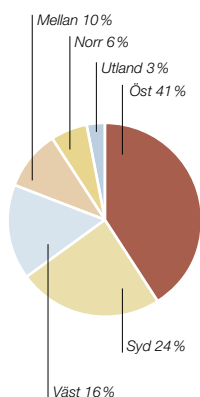
Denna riskhantering skapar bättre möjligheter att vara verksam inom områden för kommersiella fastigheter, som för Kungsledens del utgörs av kontors-, industri/lager och affärsfastigheter.

Kategori Övrigt innehåller andra typer av fastigheter, däribland bostäder.

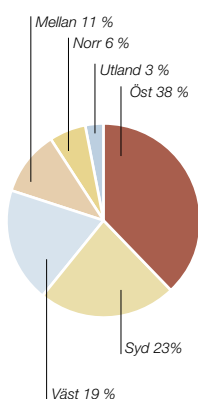
Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

Var finns Kungsgleden

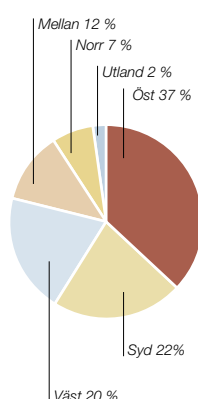
Bokfört värde – totalt 25 750 Mkr



Hyresvärde – totalt 3 070 Mkr

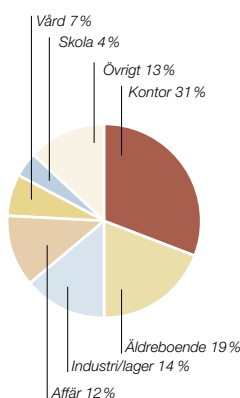


Yta – totalt 3 790 tkvm

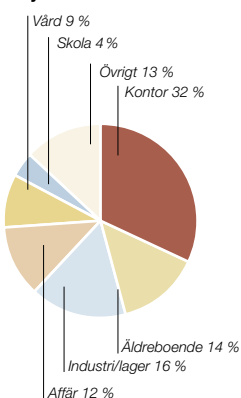


Vilka kategorier av fastigheter har Kungsgleden

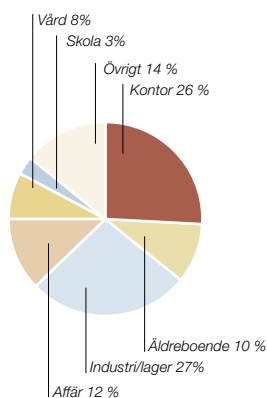
Bokfört värde – totalt 25 750 Mkr



Hyresvärde – totalt 3 070 Mkr

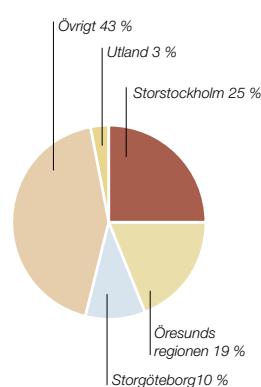


Yta – totalt 3 790 tkvm

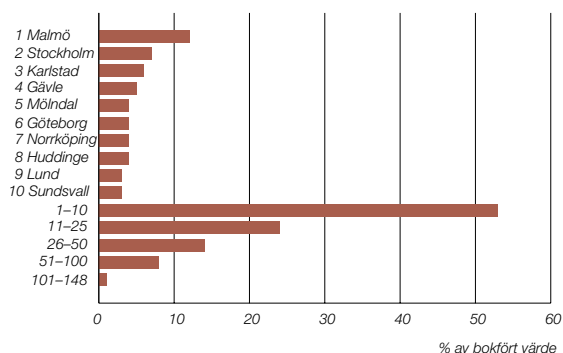


Geografisk indelning

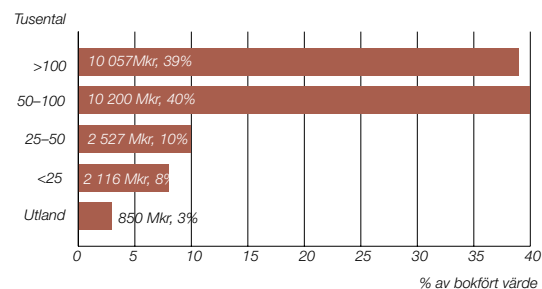
Bokfört värde



Kommuner i storleksordning



Kommunstorlek antal invånare



Geografi

Kungsledens fastighetsbestånd delas in i sex marknadsområden: Öst, Syd, Väst, Mellan, Norr och Utland. Förändringar i fastighetsbeståndets geografiska spridning eller koncentration beror inte på att bolagets strategi ändras, utan är en konsekvens av Kungsledens fortlöpande ambition att hitta rätt i avvägningen mellan fastigheters avkastning och risk. Om prisbilden och marknaden förändras uppstår nya möjligheter att göra goda affärer.

Årets omfattande fastighetshandel har inneburit att antalet fastigheter och kommuner ökat, vilket Kungsleden ser som positivt då det ökar riskspridningen och flexibiliteten i portföljen. Dessutom skapas förutsättningar till nya affärer och transaktioner, eftersom det också medför flera fastigheter att handla med.

Fastighetsportföljen hade en god riskspridning mellan stora och små kommuner. En betydande andel av fastighetsvärdet var dock allokerat till större kommuner. Kungsleden har en riskbegränsning som stipulerar att högst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från kommuner med mindre än 25 000 invånare. Vid årsskiftet var utfallet 11 (7) procent.

Koncentrationen till de tre storstadsområdena Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsområdet har minskat under 2005. Samtliga storstadsområden har minskat sitt relativa fastighetsinnehav till förmån för övriga Sverige samt det för året nya marknadsområdet Utland.

Hyresintäkter

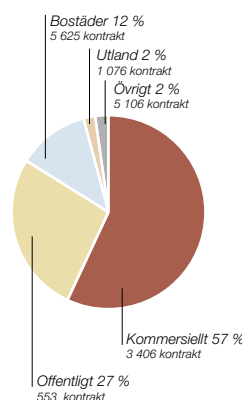
Hyresintäkterna analyseras med avseende på lokaltyper, kunder samt hyresavtalens längd. Syftet är att ge en bild av rörelserisk och intäkternas stabilitet. Offentliga lokaler inkluderar lokaler som används för vård, skola eller äldreboende.

Kungsledens omfattande fastighetshandel och förändring av fastighetsportföljen medför att intäkterna enligt hyresavtalen momentant ej överensstämmer med intjäningskapacitetens, beroende på exempelvis framtida tillträden vars avtal ännu ej har registrerats.

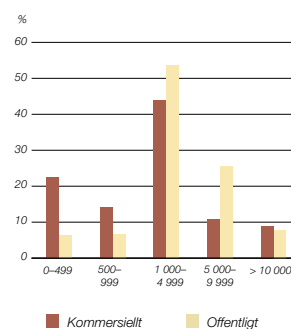
Kungsleden har minskat exponeringen mot kommersiella lokaler till förmån för lokaler med offentlig verksamhet. Detta är en bekräftelse på den kvalitetsförbättring som fastighetsbeståndet har genomgått de senaste åren och en viktig förklaring till intäkternas stabilitet. En för året relativt stor andel bostäder förklarades huvudsakligen av förvärvet från Weland Fastigheter och Fogelviks Holding.

Hyresintäkter

Total hyresintäkt 2 660 Mkr
fördelat på 15 766 kontrakt

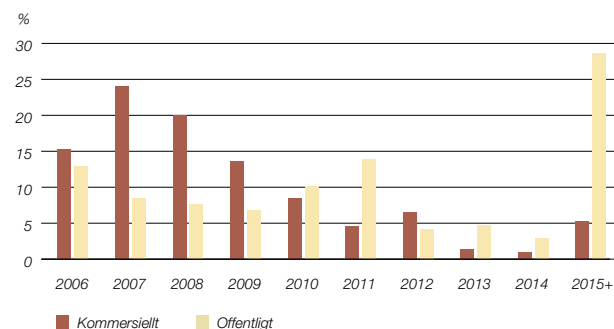


Hyresavtalens storlek



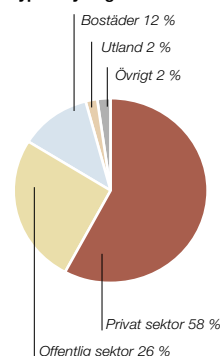
Fördelningen av hyresavtalens löptid med avseende på kommersiella och offentliga lokaler visar skillnaden i hyresavtalens karaktär och den lägre risk som det offentliga har med sina långa hyresavtal. Cirka 29 procent av offentliga lokalers hyresintäkter förfaller år 2015 eller senare.

Hyresintäkternas förfallostruktur



Hyresavtalens spridning på samhällssektorer visade också på låg rörelserisk. Drygt 26 (35) procent av hyresintäkterna var hänförliga till hyresgäster inom offentlig sektor. Med offentlig sektor avses stat, kommun, landsting och myndigheter. Inräknat statliga och kommunala aktiebolag blir andelen offentlig sektor ännu större. Dessutom klassificeras i figuren privata operatörer med offentligt finansierad verksamhet som privat sektor.

Hyresintäkter fördelat på typ av hyresgäst



Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

Flertalet av de största hyresgästerna tillhörde offentlig sektor. De 10 största hyresgästerna stod för 19 (25) procent av hyresintäkterna, motsvarande 504 (370) Mkr, fördelat på 404 (342) hyresavtal.

Största hyresgäster	Hyres-intäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %	Antal avtal	Andel avtal, %
V Götalands Läns Landsting	92	3,5	93	0,6
Ericsson	81	3,0	57	0,4
ICA	53	2,0	29	0,2
Norrköpings Kommun	51	1,9	42	0,3
Stockholms Läns Landsting	47	1,8	46	0,3
Axfod	40	1,5	22	0,1
Attendo Care Omsorg AB	37	1,4	23	0,1
Malmö Kommun	35	1,3	64	0,4
Stockholms Stad	35	1,3	10	0,1
Gävle Kommun	33	1,2	18	0,1
Summa	504	18,9	404	2,6

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastighetsbeståndet, som värderas till verkligt värde, hade per den 31 december ett bokfört värde om 25 750 (13 452) Mkr. Verkligt värde är en redovisningsterm som för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Kungsleden har valt att basera det verkliga värdet på internt genomförda värderingar.

Kungsleden genomför löpande egna interna värderingar, vilka är en integrerad del av affärsprocessen. För varje fastighet finns alltid en affärsplan. Affärsplanen uppdateras minst en gång om året och innehåller intern värdering, senaste externa värdering, ett ställningstagande och en handlingsplan för vilka åtgärder som bedöms optimera fastighetens driftsnetto och värde. Till grund för ställningstagandet och det interna värdet ligger främst en nuvärdeberäkning med en prognosperiod på fem år.

Kungsleden gör bedömningen att omvärlden av affärs-etiska skäl kräver att de interna värderingarna verifieras genom externa värderingar. Vart tredje år görs därför för ett representativt urval avseende kategori och geografi uppgående till cirka 70 procent av fastigheternas värde, en fullständig extern värdering inklusive besiktning av fastigheterna. För åren däremellan görs en uppdatering av tidigare värdering, en så kallad desktop värdering för samtliga fastigheter. Dessa externa värderingar sker normalt under senhösten och får oftast december som värdetidpunkt. För nya fastigheter samt för fastigheter där det finns särskilda skäl görs dock en fullständig värdering. Under 2005, med värdetidpunkt december, har Newsec Analys AB genomfört en desktop värdering av de fastigheter som har ägts hela året. Vid refinansiering av ett syndikatlån genomfördes dessutom en fullständig extern värdering för 60

procent av de ingående fastigheterna. Under året förvärvade fastigheter har genomgått en fullständig värdering. Totalt uppgår de externa värderingarna för Kungsledens bestånd till 25 280 (13 060) Mkr.

Kungsledens verksamhet är till sin natur sådan att det är viktigt att alltid ha en bra uppfattning om vad varje fastighet är värd för Kungsleden och vad den kan säljas för. Affärsplanerna och de interna värderingarna får därmed stor betydelse. Som en del i kvalitetsarbetet görs löpande en uppföljning av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser. De under året erhållna priserna översteg föregående års interna och externa värderingar med 14 (3,3) respektive 12 (3,5) procent. Erfarenhetsmässigt ligger erhållna priser över både interna och externa värderingar. De interna värderingarna ligger i allmänhet närmare erhållna priser än de externa. Att interna värderingar oftast håller minst samma kvalitet som externa värderingar förklaras av att Kungsleden löpande informeras om övriga aktörers prisuppfattningar genom att aktivt delta i fastighetsmarknaden. En viktig förklaring till att erhållna priser under 2005 var väsentligt högre än både interna och externa värderingar var att prisnivån i fastighetsmarknaden har stigit snabbt för den typ av fastigheter som sålts under året.

Fastigheternas värde i sammandrag 2005

Kategori, Mkr	Kontor	Äldre- boende	Industri/ lager	Affär	Vård	Skola	Övrigt	Totalt
Bokfört värde	7 781	4 922	3 650	3 086	1 808	1 114	3 389	25 750
Externt värde	7 714	4 690	3 661	3 011	1 838	1 122	3 244	25 280

Marknads-område, Mkr	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Utland ¹	Totalt
Bokfört värde	10 438	6 146	4 219	2 619	1 478	850	25 750
Externt värde	10 197	5 998	4 296	2 539	1 400	850	25 280

¹Externt värde i marknadsområde Utland uppskattades baserat på prisindikation från flera fastighetsmäklare.

INTJÄNINGSKAPACITET

Fastighetsbeståndet förändras kontinuerligt så att intjäningsförmågan vid en given tidpunkt ej återspeglas på bästa sätt av resultaträkningen. Intjäningskapaciteten visar i stället hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 31 december 2005 ägts under hela 2005. Syftet är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om nuvarande situation och intjäningsförmåga. På sidan 24 presenteras en tabell över intjäningskapaciteten i fastighetsbeståndet uppdelat på kategori och marknadsområde.

Intjäningskapacitet, Mkr	2005-12-31	Kr/ kvm	2004-12-31	Kr/ kvm
Hysesintäkter	2 737	722	1 450	737
Drifts- och underhålls- kostnader	-801	-211	-334	-170
Fastighetsskatt	-73	-19	-43	-21
Tomträttsavgäld	-18	-5	-19	-10
Driftsnetto	1 845	487	1 054	536
Bokfört värde	25 750		13 452	
Direktavkastning, %	7,2		7,8	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0		93,7	
Överskottsgrad, %	67,4		72,7	
Yta, tkvm	3 790		1 966	

Direktavkastningen uppgick den 31 december 2005 till 7,2 (7,8) procent. Förklaringarna till direktavkastningens utveckling kan delas in i tre delar: fastighetshandel, fastighetsförvaltning och värdeförändringar. Fastighetshandeln påverkar intjäningskapaciteten positivt om avyttrade fastigheters avkastning är lägre än och förvärvade fastigheters avkastning högre än portföljens genomsnittliga avkastning. Fastighetsförvaltningen påverkar intjäningskapaciteten positivt om samma fastigheter genererar en högre direktavkastning i år jämfört med föregående år. Positiva värdeförändringar pressar ned avkastningsnivån i portföljen.

Fastighetshandel

Årets fastighetshandel hade en positiv effekt på fastighetsportföljens riskjusterade avkastning. Avyttrade fastigheter bedömdes ha lägre riskjusterad avkastning än och förvärvade fastigheter högre riskjusterad avkastning än portföljens genomsnitt.

Fastighetshandeln förbättrade direktavkastningen i fastighetsportföljen med 0,2 procentenheter. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 5,8 (6,8) procent. Avkastningsnivån belyser att fastigheter betraktades som goda investeringsobjekt och att betalningsviljan i marknaden var fortsatt god. Under året förvärvade fastigheters förväntade direktavkastning uppgick till 7,3 (7,7) procent. Avkastningsnivån kan ses som positiv mot bakgrund av att förvärven skedde i en marknad med alltjämt stigande priser.

Övriga nyckeltalsförändringar i tabellen ovan är till stor del hänförliga till årets omfattande portföljanpassningar. I förvärvet från Weland fastigheter och Fogelviks Holding ingick kontorsfastigheter i marknadsområde Utland som pressade ned ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling analyseras genom att jämföra fastigheter som har ägts hela året. Hyresnivåerna i jämförbara fastigheter utvecklades positivt under året. Vidare förekom inga negativa tendenser vad gäller rabatter och hyresförlusterna var fortsatt låga. Ökade vakanser kunde isoleras till ett antal större fastigheter, företrädesvis kontor i storstadsregionerna och större kommuner. Fastigheter belägna i övriga landet och i något mindre kommuner hade dock en stabil utveckling.

Utvecklingen bekräftade uppfattningen att vakanserna generellt sett var stora i marknaden, framförallt på kontorssidan. Trots god realekonomisk utveckling var hyresmarknaden fortsatt svag under året. Produktivitetsdriven tillväxt medför andra behov beträffande lokaler. Kunderna förändrar sitt beteende och efterfrågar flexibilitet och anpassningar snarare än fler kvadratmeter. Sammantaget ökade vakanserna något mer än hyresnivåerna ökade, varför hysesintäkterna minskade marginellt under året.

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling var ändå negativ och minskade portföljens avkastning med 0,2 procentenheter. Detta förklarades huvudsakligen av ökade underhållskostnader. Ökningen berodde dels på åtagande i samband med uthyrning, dels på allmänt underhållsbehov. Driftskostnaderna var emellertid stabila under året.

Värdeförändringar

Direktavkastningens utveckling under året förklaras till största delen av positiva värdeförändringar. Dessa bidrog till att minska portföljens direktavkastning med 0,6 procentenheter.

Året som gick kännetecknades av hård konkurrens på fastighetsmarknaden med stigande priser på fastigheter som följde. Det låga ränteläget i kombination med goda finansieringsmöjligheter bidrog till att marknadens avkastningskrav förändrades. Under sådana omständigheter, med ökad konkurrens och lägre avkastningskrav i marknaden, blir det än viktigare att väga avkastning mot risk i syfte att köpa och sälja rätt fastigheter.

En annan effekt av positiva värdeförändringar är att fastigheternas belåningsgrad sjunker, vilket kan leda till ineffektiv kapitalbildning. En viktig del av Kungsledens affärsmodell är att kontinuerligt anpassa portföljen för att öka kapitaleffektiviteten och öka avkastningen på eget kapital. Belåningsgraden kan påverkas genom att refinansiera fastigheter eller en fastighetsportfölj.

Geografisk indelning	Storstockholm	Öresundsregionen	Storgöteborg	Övrigt	Utland	Totalt
Antal, st	113	116	46	496	8	779
Uthyrningsbar yta, tkvm	783,8	623,7	371,4	1 934,9	75,8	3 789,7
Bokfört värde, Mkr	6 289,4	4 947,1	2 576,4	11 087,3	850,0	25 750,2
Hyresvärde, Mkr	691,8	549,8	297,1	1 430,5	100,8	3 070,0
Hysesintäkter, Mkr	627,6	491,1	274,4	1 296,1	47,4	2 736,7
Driftsnetto, Mkr	427,3	339,8	211,1	836,5	30,4	1 845,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	90,6	92,6	91,5	47,1	90,0
Direktavkastning, %	6,8	6,9	8,2	7,5	3,6	7,2
Överskottsgrad, %	68,1	69,2	76,9	64,5	64,1	67,4

■ Kontor	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Utland	Totalt
Antal, st	48	78	32	27	12	7	204
Uthyrningsbar yta, tkvm	264,4	284,2	248,4	91,4	30,6	73,2	992,2
Bokfört värde, Mkr	1 665,3	2 861,5	1 797,9	489,2	145,5	822,0	7 781,3
Hyresvärde, Mkr	230,0	317,0	222,2	70,7	27,0	98,2	965,1
Hyresintäkter, Mkr	188,4	270,1	200,8	61,4	23,3	45,0	788,9
Driftsnetto, Mkr	108,4	173,8	153,6	41,7	14,5	28,5	520,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	83,3	87,0	90,8	87,4	86,5	45,8	82,8
Direktavkastning, %	6,5	6,1	8,5	8,5	10,0	3,5	6,7
Överskottsgrad, %	57,6	64,3	76,5	68,0	62,2	63,3	66,0
■ Äldreboende	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Utland	Totalt
Antal, st	40	20	9	2	2	–	73
Uthyrningsbar yta, tkvm	228,5	75,2	46,5	9,9	14,0	–	374,1
Bokfört värde, Mkr	3 118,5	1 038,9	545,5	107,0	112,0	–	4 921,9
Hyresvärde, Mkr	253,9	93,1	52,2	11,2	11,9	–	422,2
Hyresintäkter, Mkr	252,8	91,1	51,3	10,8	11,9	–	417,9
Driftsnetto, Mkr	201,6	71,4	34,8	9,2	9,4	–	326,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7	98,4	98,4	100,0	100,0	–	99,3
Direktavkastning, %	6,5	6,9	6,4	8,6	8,4	–	6,6
Överskottsgrad, %	79,7	78,4	67,9	85,0	79,2	–	78,1
■ Industri/lager	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Utland	Totalt
Antal, st	56	40	30	18	17	–	161
Uthyrningsbar yta, tkvm	373,6	257,0	203,8	162,2	51,9	–	1 048,5
Bokfört värde, Mkr	1 487,7	787,4	698,6	551,1	125,2	–	3 650,1
Hyresvärde, Mkr	208,5	99,6	91,4	81,2	20,5	–	501,3
Hyresintäkter, Mkr	188,7	88,5	83,5	71,7	18,5	–	450,8
Driftsnetto, Mkr	128,1	68,4	66,0	50	13,1	–	325,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	89,4	92,2	94,0	90,1	–	91,5
Direktavkastning, %	8,6	8,7	9,5	9,1	10,5	–	8,9
Överskottsgrad, %	67,9	77,3	79,1	69,9	71,1	–	72,3
■ Affär	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Utland	Totalt
Antal, st	40	22	15	30	24	–	131
Uthyrningsbar yta, tkvm	185,5	78,7	39,6	85,4	60,1	–	449,4
Bokfört värde, Mkr	1 338,0	478,5	243,4	543,4	482,4	–	3 085,7
Hyresvärde, Mkr	169,8	58,2	30,8	71,9	47,4	–	378,2
Hyresintäkter, Mkr	145,0	51,9	27,2	64,9	45,1	–	334,1
Driftsnetto, Mkr	102,0	35,6	17,0	39,9	34,0	–	228,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,1	90,3	89,0	90,5	95,6	–	89,0
Direktavkastning, %	7,6	7,4	7,0	7,3	7,0	–	7,4
Överskottsgrad, %	70,4	68,6	62,5	61,5	75,4	–	68,4
■ Vård	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Utland	Totalt
Antal, st	12	4	34	–	–	–	50
Uthyrningsbar yta, tkvm	39,6	82,1	172,5	–	–	–	294,1
Bokfört värde, Mkr	433,7	684,3	690,4	–	–	–	1 808,4
Hyresvärde, Mkr	42,7	82,0	142,9	–	–	–	267,6
Hyresintäkter, Mkr	41,4	77,7	137,0	–	–	–	256,1
Driftsnetto, Mkr	32,7	50,8	86,2	–	–	–	169,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	94,7	95,9	–	–	–	96,0
Direktavkastning, %	7,5	7,4	12,5	–	–	–	9,4
Överskottsgrad, %	79,1	65,5	62,9	–	–	–	66,3
■ Skola	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Utland	Totalt
Antal, st	11	5	2	1	1	–	20
Uthyrningsbar yta, tkvm	60,3	27,4	18,5	6,4	3,0	–	115,7
Bokfört värde, Mkr	751,5	142,6	173,0	20,0	27,0	–	1 114,1
Hyresvärde, Mkr	73,4	22,5	20,9	3,7	3,8	–	124,3
Hyresintäkter, Mkr	68,7	21,8	20,2	3,5	3,8	–	118,0
Driftsnetto, Mkr	56,2	16,7	14,7	1,9	3,1	–	92,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	97,0	96,6	94,9	100,0	–	95,3
Direktavkastning, %	7,5	11,7	18,5	9,7	11,5	–	8,3
Överskottsgrad, %	81,8	76,7	72,8	55,5	81,5	–	78,5
■ Övrigt	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Utland	Totalt
Antal, st	61	13	8	34	23	1	140
Uthyrningsbar yta, tkvm	261,3	25,3	14,0	111,6	101,1	2,6	515,8
Bokfört värde, Mkr	1 643,8	153,3	70,2	908,0	585,4	28,0	3 388,8
Hyresvärde, Mkr	203,5	19,9	9,8	91,7	83,7	2,6	411,3
Hyresintäkter, Mkr	183,2	17,3	8,6	87,1	72,1	2,5	370,8
Driftsnetto, Mkr	84,0	9,2	6,9	44,5	35,0	1,9	181,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7	89,4	92,1	95,4	87,2	95,0	91,0
Direktavkastning, %	5,1	6,0	9,9	4,9	6,0	6,9	5,4
Överskottsgrad, %	45,8	53,0	80,8	51,1	48,5	78,7	48,9
■ Totalt	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Utland	Totalt
Antal, st	268	182	130	112	79	8	779
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 413,2	829,8	743,3	467,0	260,6	75,8	3 789,7
Bokfört värde, Mkr	10 438,5	6 146,5	4 219,0	2 618,7	1 477,5	850,0	25 750,2
Hyresvärde, Mkr	1 182,0	692,4	570,1	330,4	194,3	100,8	3 070,0
Hyresintäkter, Mkr	1 068,2	618,5	528,5	299,3	174,7	47,4	2 736,7
Driftsnetto, Mkr	713,0	425,9	379,3	187,4	109,1	30,4	1 845,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,1	90,5	93,2	92,4	90,5	47,1	90,0
Direktavkastning, %	6,8	6,9	9,0	7,2	7,4	3,6	7,2
Överskottsgrad, %	66,7	68,9	71,8	62,6	62,5	64,1	67,4

Ekonomisk översikt

Förutsättningarna under 2005 präglades av en fortsatt hög aktivitet och likviditet på fastighetsmarknaden. En ökad efterfrågan på fastigheter medförde en prisuppgång. Hyresmarknaden var fortsatt svag med stora vakanser vilket pressade ned hyrorna. Finansieringsvillkoren var goda med sjunkande räntor och lägre marginaler.

ÅRET SOM GICK

Årets utfall var bättre än föregående års och 76 Mkr högre än senaste prognos som var 925 Mkr före skatt. Avkastningen på eget kapital uppgick till 40 (14) procent före skatt och 38 (24) procent efter skatt. Detta står sig väl jämfört med Kungsledens mål om 15 procents avkastning på eget kapital. Fastigheternas direktavkastning uppgick till 6,7 (7,6) procent. Direktavkastningen i utfallet har pressats ned under året genom en allmän prisuppgång på fastigheter. Låga räntor och nya finansieringsmöjligheter har förändrat avkastningskravet på fastigheter.

Driftsnettot har ökat med 287 (100) Mkr till följd av ett större bestånd. Driftsnettot har även påverkats av att över-skottsgraden minskat från 71,2 till 70,7 procent. Handelsnettot var 251 (–94) Mkr bättre. Administrationskostnaderna har ökat med 13 (21) Mkr. Finansnettot var 90 (23) Mkr sämre. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 191 Mkr vilket var 1 181 Mkr högre än föregående år. Årets skattekostnad uppgår till 129 Mkr, vilket ger en ökning på 506 Mkr jämfört med föregående års skatteintäkt på 377 Mkr.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året uppgick till 1 845 (1 429) Mkr, vilket motsvarar en ökning på 29 procent. Ökningen förklaras med det ökade fastighetsbeståndet. Erhållna intäkter för vidaredebiterad fastighetsskatt ingår med 36 (36) Mkr. Hyresrabatterna har minskat procentuellt sett i förhållande till totala hyresintäkter och uppgick till 18 (19) Mkr. Liksom tidigare år uppvisar Kungsleden låga nivåer hyresförluster, utfallet för 2005 uppgick till 8 (7) Mkr.

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 468 (344) Mkr. Härav utgör driftskostnader 370 (274) Mkr och underhållskostnader 98 (70) Mkr. Därutöver har 245 (114) Mkr aktiverats i form av investeringar i kvarvarande fastigheter samt nyuppförts fastigheter för 88 (78) Mkr.

Tomträttsavtalen löper vanligtvis på 10–20 år varför omförhandlingarna bedöms få begränsad effekt på kostnaden från år till år.

Fastighetshandel

Under året har 466 (64) fastigheter med en yta om 2 117 (417) tkvm förvärvats för 13 351 (2 490) Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,3 (7,7) procent. Samtidigt har 56 (116) fastigheter avyttrats för totalt 2 917 (2 723) Mkr med ett resultat på 318 (67) Mkr. Avyttringarna har skett till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 5,8 (6,8) procent. Erhållna priser ligger 348 (86) Mkr över interna värderingar och 280 (93) Mkr över externa värderingar. Försäljningsvärdet per fastighet understeg 10 Mkr för 17 (51) av fastigheterna.

Resultateffekt Avyttrade fastigheter	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal
Positivt	2 233,6	376,8	31
Noll	374,6	0	16
Negativt	339,2	–28,6	9
Försäljningsomkostnader	–30,2	–30,2	
Summa	2 917,2	318,0	56

Försäljningsomkostnaderna är i huvudsak transaktionsrelaterade och består främst av mäklararvoden.

Administrationskostnader

I administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagets ledning och centrala funktioner såsom ekonomi, finansiering, juridik, analys och informationsteknologi samt börsnoteringskostnader. Här ingår även fastighetsadministration inkluderande kostnader för hyresdebitering, hyresförhandlingar, hyreskrav och redovisning. Avskrivningar på inventarier ingår i administrationskostnaderna.

Finansnetto

Finansnettots utveckling förklaras av ett högre genomsnittligt fastighetsbestånd. Snitträntan var 3,91 procent att jämföra med 4,93 procent vid ingången av året. Räntebindningstiden har sjunkit från 2,41 till 2,15 år.

Orealiserade värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar förklaras av förändrade verkliga värden på fastigheterna om 1 122 (117) Mkr, förändrat värde på räntederivat om –9 (–99) Mkr samt av värdeförändring vid marknadsvärdering av övriga finansiella instrument på 77 (–7) Mkr. Marknadsvärdet på Kungsledens räntederivat uppgick vid årets slut till –234 (–225) Mkr.

Ekonomisk översikt

Vid marknadsvärdering av övriga finansiella instrument ökade det bokförda värdet på utestående skulder med 68 (146) Mkr i balansräkningen.

Skatt

I tabellen nedan visas i sammandrag Kungsledens värderade och redovisade skatteförhållanden vid utgången av 2005.

Temporära skillnader	Mkr
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	4 928
Finansiella instrument	397
Andelar i dotterbolag	297
Övrigt	22
Fastigheter	-4 197
Summa	1 447
Uppskjutna skattefordringar	405

Därutöver finns temporära skillnader i fastigheter och inkomstskatter uppgående till -1 472 Mkr respektive 1 500 Mkr. Dessa temporära skillnaderna har vad gäller fastigheterna uppstått genom en typ av förvärv som med gällande IFRS regler medför att värdet av de temporära skillnaderna ej kan redovisas. De temporära skillnaderna i inkomstskatter är relaterade till dessa förvärv.

För 2005 redovisad skattekostnad uppgår till motsvarande 6 procents skattesats. Denna låga skattekostnad förklaras framförallt av möjligheten att genomföra förvärv och avyttringar av bolag innehållande fastigheter och därmed uppnå skattefördelar jämfört med att handla med fastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från rörelsen var 1 001 (587) Mkr. Operativt kassaflöde uppgick till 1 512 (865) Mkr. Investeringsverksamheten genererade ett kassaflöde på -7 261 (-182) Mkr och finansieringsverksamheten 6 157 (-255) Mkr. Se även Kassaflödesanalyserna på sidan 41 samt not 27.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar hur rörelsen påverkas av förändringar i de viktigaste variablerna. Den baseras på situationen per den 31 december 2005.

Känslighetsanalys	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hysesintäkter	+/-1 procent	18
Ekonomisk vakans	+/-1 procentenhet	20
Fastighetskostnader	+/-1 procent	5
Finansieringsutgift vid ändrad räntenivå	+/-1 procentenhet	69
Genomsnittlig finansieringsutgift	+/-1 procentenhet	180

FINANSIERING

Räntemarknaden 2005

År 2004 avslutades med förväntningar på oförändrade korträntor hela första halvåret 2005. Året inleddes också med låga inflationssiffror och ett lågt internationellt pristryck. Sysselsättningen utvecklades under första kvartalet svagare än förväntat och marknadens tillväxtprognoser skrevs ned under våren. Den femåriga swapräntan var i februari så låg som 3,25 procent men steg till 3,50 procent i slutet av mars. Korta räntor sjönk något under samma period.

Det andra kvartalet såg en än svagare utveckling för arbetsmarknaden och konsumtion och de korta räntorna sjönk cirka 0,40 procent, samtidigt som den 5-åriga swapräntan gick ned hela 0,80 procent.

Riksbanken fattade under sommaren beslutet att sänka styrräntan ytterligare 0,50 procent, vilket gav korta stibor-räntor på under 1,70 procent. Den 5-åriga swapräntan nådde sin botten månadsskiftet juni/juli, då den sjönk till nära 2,60 procent.

Under tredje kvartalet steg denna åter med ca 0,30 procent och korta räntor förblev i stort sett oförändrade. På senhösten började BNP-prognoserna åter revideras upp och en viss inflationsökning noterades. Marknaden började som en följd av detta under senare delen av 2005 åter att prisa in styrräntehöjningar, och den första höjningen från Riksbankens sida kom också i början av 2006. I marknadens prissättning vid årsskiftet kan utläsas förväntningar på ytterligare höjningar av styrräntan under våren.

Finanspolicy

Kungsledens finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas. Finansfunktionen är en koncernfunktion med ansvar för koncernens finansiering, likviditetsplanering och hantering av ränterisker. Styrelsen i Kungsleden fastställer finanspolicyn och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas. Vidare fastställs ansvarsfördelningen och administrativa regler vilket gör att finanspolicyn fungerar som vägledning i arbetet inom finansfunktionen.

Riskhanteringsmål

I finanspolicyn fastställs att de övergripande målen för finansfunktionen är att:

- säkerställa den kort- och långsiktiga kapitalförsörjningen,
- anpassa den finansiella strategin efter verksamheten så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls och
- uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Kort- och långsiktig kapitalförsörjning säkerställs genom aktivt arbete med omförhandling och tillförsel av nya krediter. Finanspolicyn definierar med vilka motparter affärer ingås och villkor för enhandsengagemang.

Hur överskottslikviditeten placeras gällande motpart, instrument och tidshorisont anges även i policyn. Finanspolicyn fastställer ramar för likviditetsreserv för fullgörande av betalningsförpliktelser.

Den finansiella strategin anpassas efter verksamheten så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls. På sid 12-13 i årsredovisningen anges finansiella mål och riskbegränsningar.

Kungsleden tillämpar inte säkringsredovisning utan redovisar värdeförändringar på derivatinstrument i resultaträkningen.

Finansiella risker

Ränterisk definieras som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.

Finansieringsrisk definieras som risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor.

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Motpartsrisker återfinns i swapavtalen och i placering av överskottslikviditet.

Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller outnyttjade krediter för täckande av betalningsåtaganden.

Finansiering

Låneportföljen, i nominella termer, har under 2005 ökat med 8 241 Mkr till 17 701 Mkr. Utnyttjandet av det syndikerade låneavtalet om totalt 6 000 Mkr uppgick vid årsskiftet till 5 400 Mkr. Det syndikerade låneavtalet löper till december 2010. Under 2005 har 19 st låneavtal om sammanlagt 5 484 Mkr ingåtts, varav 322 Mkr avser övertagande av lån vid utnyttjande av option att förvärva resterande del av det tidigare med Catella samägda Hemsö Äldreboende AB. Dessutom övertogs lån om 3 932 Mkr i samband med rörelseförvärv. Av nytecknade avtal avser 1 782 Mkr finansiering av äldreboende.

Likviditet

Per den 31 december 2005 uppgick den disponibla likviditeten inklusive outnyttjad checkräkningskredit och outnyttjad del av syndikerat låneavtal till 1 134 Mkr, varav 520 Mkr avser syndikerade låneavtal.

Räntebindningsstrategi och riskhantering

Räntebindningsstrategin baseras på synsättet att Kungsleden även med relativt stor andel kort räntebindning i låneportföljen kan bibehålla en låg risknivå. Vanligtvis lånar Kungsleden med kort räntebindning och för att

erhålla önskad räntebindning används standardiserade produkter, främst realiserbara ränteswappar på långa löptider.

Strategin är formulerad som en normportfölj som utgör en benchmark för den löpande förvaltningen. Räntebindningsstrategin är föremål för löpande utvärdering och är också intimt sammankopplad med kapitalstrukturen. Kring normportföljen finns ett begränsande riskmandat som anger maximal tillåten avvikelse inom varje löptidsintervall. Mandatet är satt för att möjliggöra en aktiv förvaltning av finansportföljen och avvikelser från benchmark rapporteras och utvärderas löpande.

Kungsleden fortsätter att följa finansmarknaden och har hög beredskap för att ytterligare begränsa ränterisken. En ökad belåningsgrad kan leda till en justering av andelen rörlig ränta i finansportföljen. Vid slutet av 2005 var den genomsnittliga räntebindningstiden 2,15 år (2,41).

Finansiell struktur

Per den 31 december 2005 uppgick totala tillgångar till 27 470 Mkr, varav fastigheter svarade för 25 750 Mkr. Av tabellerna nedan framgår finansieringen vid årsskiftet.

Låneförfallostruktur per den 31 december 2005

Förfall	Totalt, Mkr	Andel, %
2006	3 137	17,1
2007	492	2,7
2008	1 316	7,2
2009	8 266	45,0
2010	5 020	27,4
2012	107	0,6
2013	20	0,1
Totalt	18 358	100,0

Räntebindningstid per den 31 december 2005

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2006	10 553	59,6	3,02
2007	1 028	5,8	4,95
2008	1 162	6,6	5,28
2009	643	3,6	5,11
2010	1 614	9,1	6,26
2011	800	4,5	5,02
2012	1 100	6,2	4,01
2013	500	2,8	5,07
2014	300	1,7	5,16
Summa lån	17 701	100,0	3,91
Derivat	234		
Marknadsvärdering övr fin instr.	68		
Totalt	18 003		

PROGNOS 2006

Styrelsen gör bedömningen att det utdelningsgrundande resultatet kommer uppgå till 1 500 Mkr. Utdelningsgrundande resultat motsvaras av kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen.

Ekonomisk översikt

FINANSIELL UTVECKLING I SAMMANDRAG

I följande tabell presenteras data per den 31 december för åren 2001, 2002, 2003, 2004 och 2005. Nedanstående finansiella information bör läsas i anslutning till, och baseras i sin helhet på, årsredovisningarna för 2001–2005.

Årsredovisningarna för 2000–2004 är upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer samt Akutgruppsuttalanden och Näringslivets börskommittés rekommendationer. Från och med den 1 januari 2005 ska börsnoterade företag inom EU upp-

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2001	2002	2003	2004	IFRS	
					2004	2005
Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	1 039	1 291	1 376	1 508	1 429	1 845
Drifts- och underhållskostnader	-294	-349	-404	-423	-344	-468
Fastighetskatt	-45	-49	-42	-50	-50	-54
Tomträttsavgäld	-10	-13	-12	-18	-18	-19
Fastighetsadministration	-52	-62	-67	-83		
Driftsnetto					1 017	1 304
Driftsöverskott	638	818	850	934		
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter, netto					2 704	2 917
Försäljningsintäkter fastigheter	1 057	880	1 334	2 723		
Försäljningsadmin., inkl omkostn	-16	-16	-24	-33		
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde					-2 520	-2 514
Realiserade värdeförändringar					-117	-85
S:a bokfört värde	-941	-727	-1 158	-2 520	-2 637	-2 599
Handelsnetto					67	318
Resultat fastighetshandel	100	137	152	170		
Bruttoresultat	738	955	1 002	1 104		
Administrationskostnader					-139	-152
Centrala administrationskostnader	-30	-32	-39	-42		
Värde reglering fastigheter	-51	-48	-45	-35		
Rörelseresultat	657	875	918	1 027		
Finansnetto	-277	-423	-433	-456	-456	-546
Resultat efter finansnetto	380	452	485	571		
Orealiserade värdeförändringar					10	1 191
Resultat före skatt					499	2 116
Skatt	-114	-130	260	357	377	-129
Årets/periodens resultat	266	322	745	928	876	1 987

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2001	2002	2003	2004	IFRS	
					2004	2005
TILLGÅNGAR						
Fastigheter					13 452	25 750
Omsättningsfastigheter	9 477	10 130	12 336	12 463		
Fordringar och övrigt					994	1 556
Anläggningstillgångar	56	15	196	566		
Övriga omsättningstillgångar	260	140	372	601		
Likvida medel	154	127	4	67	68	164
SUMMA TILLGÅNGAR	9 947	10 412	12 908	13 697	14 514	27 470
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	2 188	2 310	2 828	3 510	3 954	6 649
Räntebärande skulder	5 966	7 461	9 480	9 460	9 832	18 003
Rörelseskulder och övrigt					728	2 818
Icke räntebärande skulder	1 793	641	600	727		
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 947	10 412	12 908	13 697	14 514	27 470

rätta koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards IFRS. I presentationen nedan visas därför de enligt IFRS omräknade uppgifter för helåret 2004. Kungsleden valde vid införandet av IFRS att ändra på uppställningen av både resultat- och balansräkning

varför både den gamla och den nya uppställningen framgår av tabellerna nedan. Till följd av dessa ändringar har även vissa nyckeltal fått nya definitioner.

NYCKELTAL

Mkr	IFRS					
	2001	2002	2003	2004	2004	2005
Fastighetsrelaterade						
Intjäningskapacitet						
Direktavkastning, %					7,8	7,2
Direktavkastning, %	8,6	8,6	8,3	7,9		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					93,7	90,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	93,6	93,9	93,7		
Överskottsgrad, %					72,7	67,4
Överskottsgrad, %	63,5	65,0	65,5	64,4		
Utfall						
Direktavkastning, %					7,6	6,7
Direktavkastning, %	8,0	8,3	7,6	7,5		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					93,2	91,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	92,9	93,6	93,0		
Överskottsgrad, %					71,2	70,7
Överskottsgrad, %	61,5	63,4	61,8	61,9		
Marknadsvärde fastigheter	10 301	11 135	13 291	13 452	13 452	25 750
Bokfört värde fastigheter	9 477	10 130	12 336	12 463	13 452	25 750
Övervärde fastigheter efter avdrag för uppskjuten skatt ¹	593	724	688	712		
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %					6,7	7,0
Avkastning på totalt kapital, %	8,0	8,6	7,9	7,8		
Avkastning på eget kapital, %	12,4	14,3	29,0	29,1	24,1	37,5
Räntetäckningsgrad, ggr					2,1	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,1	2,3		
Soliditet, %	22,0	22,2	21,9	25,6	27,2	24,2
Andel riskbärande kapital, %	21,6	23,4	20,6	21,8	24,9	22,7
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	3,2	3,4	2,7	2,5	2,7
Belåningsgrad, %	63,0	73,4	76,8	75,9	73,1	69,9
Justerat eget kapital	1 989	2 083	2 581	3 225	3 670	6 149
Investeringar						
Investeringar i maskiner/inventarier, netto	-1,4	-4,5	-1,3	-1,8	-1,8	-7,4
Anställda						
Antal anställda	83	81	90	83	83	213
Aktierelaterade						
Börskurs, kr ²	58,50	72,50	96,50	125,50	125,50	230,0
Betavärde	0,04	0,43	0,05	0,31	0,31	
Utdelning, kr ²	5,25	6,00	6,50	7,50	7,03	11,00
Totalavkastning, %	37,0	32,9	41,4	37,8	36,8	88,9
Direktavkastning, %	9,8	9,0	8,3	7,8	6,7	5,6
P/E-tal, ggr	6,9	8,5	4,9	3,9	2,6	4,2
P/CE-tal, ggr	3,4	4,9	4,1	7,3	5,2	3,8
Driftsnetto, kr ²					25,2	31,6
Driftsöverskott, kr ²	16,80	21,60	22,40	24,60		
Resultat, kr ²	7,00	8,50	19,60	24,50	21,70	48,10
Kassaflöde från rörelsen, kr ²					14,50	24,30
Kassaflöde från rörelsen, kr ²	13,35	12,00	17,75	13,20		
Eget kapital, kr ²	57,70	60,90	74,60	92,60	104,3	146,10
Fastigheternas bokförda värde, kr ²	249,90	267,20	325,30	328,70	354,80	565,9
Antal aktier vid årets slut ²	37 917 240	37 917 240	37 917 240	37 917 240	37 917 240	45 500 688
Genomsnittligt antal aktier under året ²	37 917 240	37 917 240	37 917 240	40 430 117	40 430 117	41 282 128

¹ Övervärde beräknat som skillnad mellan bedömt verkligt värde och bokfört värde vid respektive balansdag med avdrag för uppskjuten skatt (28%).

² Dessa nyckeltal har justerats med anledning av den split 2:1 som genomfördes i maj 2005 samt för fondemissionselementet i nyemissionen som genomfördes i oktober 2005.

Miljörapport

Kungsledens miljöarbete ska

- utgå från gällande miljölagstiftning och medarbetarnas höga kompetens för att på marknadsmässiga villkor skapa ett lönsamt och miljöanpassat fastighetsbestånd
- inriktas på att kontinuerligt minimera negativ miljöpåverkan vid förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet
- vara en integrerad och målstyrd del av verksamheten.

Kungsledens miljömål förändras och skärps successivt i takt med att tidigare miljömål uppfylls och nya områden kommer i fokus. Generellt innebär miljömålen att miljökonsekvenserna alltid ska beaktas i det dagliga arbetet och i utvecklingen av fastighetsbeståndet.

Miljöarbetet har som mål att en engagerad personal ska se miljöfrågorna som en integrerad del i det dagliga arbetet.

Kungsledens affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning. Avkastningen är viktigare än fastighetens kategori och geografiska läge. Hög och stabil avkastning skapas genom att äga fastigheter som ger en god avkastning i förhållande till risken. Därför är miljöarbetet en självklar del av affärsidén.

Genom att ständigt förbättra miljökompetensen kan Kungsleden förädla sin fastighetsportfölj och därigenom erbjuda hyresgästerna miljöanpassade och lönsamma lösningar. Som ett transaktionsintensivt företag är det särskilt viktigt att hantera miljörisiker så att miljöskulder undviks i fastighetsportföljen så långt som möjligt.

Kungsleden strävar efter ständiga förbättringar för att minska negativ miljöpåverkan genom att, ur ett miljöperspektiv, erbjuda bästa möjliga teknik och långsiktigt hållbara fastigheter i den takt och utsträckning som efterfrågas av hyresgästerna.

Framgångsfaktorerna för miljöarbetet är kunskap och engagemang hos alla anställda och en ambition att aktivt inhämta och sprida kunskap inom miljöområdet. Samtidigt som skadliga miljöeffekter av verksamheten minimeras, ska Kungsleden leva upp till kraven på kvalitet, bra arbetsmiljö och konkurrenskraft.

Genom miljöpolicyn arbetar Kungsleden för att minska miljöpåverkan i samband med förvärv och förvaltning och strävar efter att uppnå företagets vision; att genom ett gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

Miljöarbetet 2005

Kungsleden har under verksamhetsåret 2005 bedrivit miljöarbetet enligt tidigare uppsatta mål. Arbetet med att minska energianvändningen och ersätta energikällor fortgår. Bland annat ersätts successivt oljepannor med fjärrvärme. Ett av de mer spännande projekten som påbörjats är att analysera och utreda möjligheterna till att ansluta vår elkraftsförsörjning till vindkraft. Vidare har miljöaspekterna implementerats som en naturlig del vid upphandling och inköp. Rutinerna för källsortering av avfall för att minimera deponi har vidareutvecklats, och vi arbetar med att öka samverkan med våra hyresgäster i denna fråga.

Övergripande centrala mål 2006–2007

Kungsleden har som ett led i sitt konsekventa miljöarbete formulerat ett antal övergripande mål för verksamheten fram till och med år 2007.

- Minska energianvändningen (värme och el) i fastigheterna så att koldioxidutsläppen till atmosfären minskar. Kungsleden har satt som mål att sänka energianvändningen med 10 % över en tvåårsperiod.
- Verka för att miljöstatusen i våra fastigheter är dokumenterad god.
- Styra verksamheten mot ytterligare minskad miljöpåverkan.

Bolagsstyrningsrapport

Kungsleden AB (publ), 556545-1217, är ett börsnoterat fastighetsbolag. Kungsledens fastighetsbestånd per den 31 december 2005 omfattade 779 fastigheter med ett bokfört värde om cirka 26 miljarder kronor. Fastigheterna var belägna i totalt 148 kommuner. Kungsleden är sedan den 14 april 1999 noterat på O-listan vid Stockholmsbörsen.

Tillämpning av Svensk kod för bolagsstyrning

Kungsleden tillämpar sedan den 1 juli 2005 Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Kungsledens implementering av Koden har bl.a. inneburit genomgång av de befintliga beslutssystem, genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Som ett led i tillämpningen av Koden har bolaget upprättat föreliggande bolagsstyrningsrapport. I bolagsstyrningsrapporten beskrivs hur bolaget under det senaste räkenskapsåret tillämpat Koden, vilka avvikelser från enskilda kodregler som valts att göra samt motiven till dessa avvikelser. Rapporten, inklusive avsnittet om intern kontroll, är inte granskad av bolagets revisor.

Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma för verksamhetsåret 2004 hölls den 7 april 2005. På den ordinarie bolagsstämman togs bland annat beslut om en split 2:1, varpå aktiens nominella belopp ändrades från 2,50 kr till 1,25 kr per aktie. Vidare hölls en extra bolagsstämma den 20 september 2005 för godkännande av styrelsens beslut om en riktad nyemission om 1 001 Mkr. Protokoll från 2005 års bolagsstämmor finns på Kungsledens hemsida; www.kungsleden.se.

2006 års årsstämma kommer att äga rum den 6 april 2006 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm. För närmare information om årsstämman se sid 71 samt på hemsidan.

Former för stämmoförhandlingar

Styrelsen har med beaktande av bolagets ägarkrets och vad som är ekonomiskt försvarbart bedömt att det inte är motiverat att erbjuda aktieägare möjlighet att delta i stämmoförhandlingarna på distans och inte heller att erbjuda simultantolkningar av stämmoförhandlingar eller översättningar av bolaget presenterat material som föreskrivs i Koden. Kallelse till stämman kommer att finnas tillgänglig på engelska medan övrigt material inför stämman endast kommer att tillhandahållas på svenska. Efter stämmans genomförande kommer en bild- och ljudupptagning av VDs anförande samt protokoll från stämman finnas tillgängliga på bolagets hemsida, www.kungsleden.se.

Styrelsen har med beaktande av bolagets ägarkrets inte funnit det motiverat att hålla protokollet tillgängligt på andra språk än svenska.

Nomineringsprocess

Ordinarie bolagsstämma för år 2004 beslutade att styrelsens ordförande årligen under september månad skall kontakta de större aktieägarna i bolaget för att därigenom etablera en valberedning. Valberedningens uppgift är bland annat att förbereda och framlägga förslag till årsstämman avseende styrelsesammansättning, arvoden till styrelse och revisorer och i förekommande fall val av revisorer.

Valberedning

Valberedningen inför årsstämman 2006 består av KG Lindvall (valberedningens ordförande, representerande Robur), Gunnar Balsvik (representerande Kåpan Pensioner), Olle Florén samt styrelsens ordförande Bengt Kjell (sammankallande). Valberedningens sammansättning offentliggjordes den 20 oktober 2005. Valberedningens ledamöter har rätt att från bolaget erhålla ersättning för gjorda utlägg avseende utvärdering och rekrytering. I övrigt uppbärs ingen ersättning från bolaget. En redogörelse över valberedningens arbete finns på Kungsledens hemsida; www.kungsleden.se.

Styrelse

Enligt Kungsledens nu gällande bolagsordning skall bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst sex ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter utses årligen på ordinarie bolagsstämma intill slutet av nästa ordinarie bolagsstämma. På 2005 års ordinarie bolagsstämma omvaldes den sittande styrelsen bestående av sex ledamöter utan suppleanter.

Styrelsens arbete och arbetsordning

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelse och VD samt formerna för den

Bolagsstyrningsrapport

ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen skall sammanträda minst fyra gånger per år. Varje sammanträde följer av en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen har i förväg sänts till samtliga ledamöter. I arbetsordningen fastställs även att styrelsen skall tillse att bolagets revisorer minst en gång per år personligen närvarar och för styrelsen presenterar sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av sex ledamöter, varav bolagets VD Jens Engwall är en av ledamöterna. Styrelsens ordförande, Bengt Kjell, utsågs på styrelsens konstituerande sammanträde i april 2005. Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av företaget. Styrelsen skall vidare följa och kontrollera verksamheten. I ett börsnoterat företag som Kungsleden är kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor viktiga.

Av styrelsens ledamöter anses enligt Kodens definitioner Jens Engwall som icke oberoende med hänvisning till hans roll som VD samt Mats Israelsson icke oberoende med hänvisning till att han varit styrelseledamot i mer än 12 år. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Se sid 35 för styrelsens sammansättning samt för information om respektive styrelseledamot.

Styrelsens arbete under 2005

Under 2005 sammanträdde styrelsen nio gånger, samtliga gånger i Stockholm. Dessutom hölls möten per capsulam vid 17 tillfällen i samband med förvärvs-, försäljnings- och finansieringsfrågor. För närvaro vid respektive tillfälle – se tabell. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas bolagets strategi, mål, affärsplan, marknad, extern rapportering, förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och incitamentsavtal. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets båda vVD:ar samt bolagets jurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Ersättning till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på ordinarie bolagsstämma. Stämman beslutar på förslag från valberedningen hur arvodet skall fördelas mellan ordföranden och ledamöterna. Till ledamot anställd i bolaget utgår inget arvode. Vid ordinarie bolagsstämma år 2005 beslutades att ersättning till styrelsen skulle utgå med 1 030 Tkr, varav 350 Tkr utgår

till styrelsens ordförande och 150 Tkr utgår vardera till res-terande ledamöter i styrelsen. Arvode för kommittéarbete utgår med 80 Tkr, att fördelas mellan dem som ingår i en av styrelsen inrättad kommitté.

Närvaro vid möten 2005	Huvudstyrelse	Revisionskommitté	Ersättningskommitté
Antal möten, totalt	26	3	2
Bengt Kjell	x o 26		x o 2
Mats Israelsson	x 24		x 2
Jonas Nyrén	x 24	x o 3	
Per-Anders Ovin	x 26	x 3	
Anna Weiner Jiffer	x 26	x 3	
Jens Engwall	x 26		
Genomsnittlig närvaro, %	97	100	100

x - ingår i styrelse/kommitté

o - ordförande i resp styrelse/kommitté

Styrelsens kommittéer

Styrelsen har inom sig inrättat två kommittéer, ersättningskommittén och revisionskommittén, med ansvar för att bereda frågor inom respektive ansvarsområde.

Ersättningskommittén

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2005 utsågs en ersättningskommitté bestående av Bengt Kjell och Mats Israelsson. Kommittén lägger fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för VD, villkor för personal som direktrapporterar till VD samt ärenden av principiell karaktär rörande bl.a pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden, förmåner.

Revisionskommittén

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2005 utsågs en revisionskommitté bestående av Jonas Nyrén, Per-Anders Ovin och Anna Weiner Jiffer. Syftet med revisionskommittén är att ge arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Revisionskommitténs ansvarsområden täcker bland annat in såväl bolagets interna kontroll- och styrsystem som att kvalitetssäkra den externa finansiella rapporteringen.

Under 2005 har kommittén sammanträtt vid tre tillfällen. Bolagets revisorer samt representanter från bolaget har närvarat vid samtliga tillfällen.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport är upprättad i enlighet med avsnitt 3.7.2 och 3.7.3 i Koden och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning kontinuerligt verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som fördelats och kommunicerats i organisationen. Bolaget arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin verksamhet. Kungsleden är ett processororienterat företag och integrerar rutiner för riskbedömning i sina väsentliga affärsprocesser. De risker som identifieras avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstruktur innefattande bl.a verksamhetsstyrnings- och affärsplanprocesser inkluderande stödjande IT-system. Exempel på styrande dokument inom Kungsleden är det verktyg för verksamhetsuppföljning som arbetats fram och används dels för förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter, dels för övergripande uppföljning av verksamheten samt som underlag vid värderingar.

Kungsleden har utformat sin interna kontroll så att ändamålsenliga kontrollaktiviteter genomförs såväl på övergripande nivåer (tex genom löpande resultatanalys utifrån såväl den operativa som den legala koncernstrukturen, analys av nyckeltal) som mer rutin- och systemorienterade kontroller såsom tex avstämningar, attester och liknande kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

Styrelsen får löpande ekonomisk rapportering och vid varje ordinarie styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska ställning. Bolagets revisor rapporterar även varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen.

Bolagets ledning driver, på styrelsens uppdrag, ett projekt för att dokumentera bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Bolaget har ingen internrevisionsfunktion. Behovet av en sådan funktion utvärderas årligen av styrelse och ledning. I dagsläget bedöms den interna kontrollen vara god och ändamålsenlig för en organisation i Kungsledens storlek. Det har inte framkommit några indikationer på att den interna kontrollen inte skulle vara tillräcklig, varför styrelse och ledning inte ser något behov av en internrevisionsfunktion.

Revisorer

Vid 2003 års ordinarie bolagsstämma valdes auktoriserad revisor Thomas Thiel, från KPMG, till bolagets ordinarie revisor för tiden till och med ordinarie bolagsstämma 2007. Revisorssuppleant är Björn Flink. Revisorerna har varit valda sedan bolagsstämman 1998. Utöver revision har KPMG under de senaste tre åren även tillhandahållit Kungsleden skatterådgivning. Under 2005 har revisorerna även granskat nyemissionsprospektet. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2005 uppgick revisionsarvodet i moderbolaget till 500 Tkr och i koncernen till 2 600 Tkr.

Koncernledning

Utöver VD Jens Engwall, består koncernledning av vVD/ Ekonomi- och finansdirektör, vVD/Operativ chef och de fyra regionscheferna. Se sid 34 för information om respektive person.

Ersättning till koncernledningen

Till företagsledningen utgår grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. En beskrivning av principerna för ersättning till styrelsen och företagsledningen samt storleken på ersättningar som utgått för 2005 framgår av årsredovisningen not 8. Det finns inga aktie- eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram för styrelse och VD. Villkor för de bonusavtal som finns framgår av not 8 i årsredovisningen.

Styrelsen kommer på årsstämman 2006 att redogöra för vilka principer styrelsen tillämpar i fråga om ersättningar till bolagets ledning. Enligt aktiebolagslagen har styrelsen ansvaret för tillsättande av VD och beslutar om ersättningen. Styrelsen anser att denna ordning, som länge varit gängse, skall tillämpas även fortsättningsvis och kommer inte att hänskjuta frågan till beslut av årsstämman 2006. Därmed kommer ansvaret ifråga om ersättningen till VD och övrig bolagsledning att, som hittills, helt åvila styrelsen och inte till någon del överflyttas till bolagsstämman.

Ledning

Ledningsgruppen (från vänster till höger)

Lars Thagesson, född 1959, har grundskoleutbildning och arbetar som Vice VD/Operativ chef på Kungsleden. Lars Thagesson har varit anställd i Kungsleden sedan 1993 och tillträdde sin nuvarande befattning 2005. Innehar inga aktier i Kungsleden eller aktier/delägarskap i bolag som Kungsleden har betydande affärsförbindelser med.

Johan Risberg, född 1961, är utbildad civilekonom på Handels-högskolan i Stockholm och arbetar som Vice VD/ekonomi- och finansdirektör. Johan Risberg har varit anställd i Kungsleden sedan 1996 och tillträdde sin nuvarande befattning 1998. Innehav i Kungsleden: 170 060 aktier. Därutöver inga aktier/delägarskap i bolag som Kungsleden har betydande affärsförbindelser med.

Jens Engwall, född 1956, är utbildad civilingenjör och är Kungsledens VD. Anställd i Kungsleden sedan 1993 och tillträdde sin nuvarande befattning 1993. Innehav i Kungsleden: 276 000 aktier. Därutöver inga aktier/delägarskap i bolag som Kungsleden har betydande affärsförbindelser med.

Eva Eriksson, född 1959, är utbildad civilingenjör och innehar befattningen Regionchef Öst. Eva Eriksson anställdes och tillträdde befattningen under 2005 och kommer närmast från JM AB. Innehar inga aktier i Kungsleden.

Göran Linder, född 1968, är utbildad civilekonom och innehar befattningen Regionchef Äldreboende på Kungsleden. Göran Linder har varit anställd sedan 1998 och tillträdde sin nuvarande befattning 2003. Innehav i Kungsleden: 6 000 aktier.

Eskil Lindnér, född 1959, är utbildad civilingenjör och innehar befattningen Regionchef Syd på Kungsleden sedan 2003. Eskil Lindnér har varit anställd i Kungsleden sedan 2000. Innehav i Kungsleden: 6 480 aktier.

Benny Ivarsson, född 1955, är utbildad civilekonom och innehar befattningen Regionchef Väst på Kungsleden. Benny Ivarsson har varit anställd i Kungsleden sedan 1999 och tillträdde sin nuvarande befattning 2000. Innehav i Kungsleden: 10 800 aktier.



Styrelse

Styrelsen (från vänster till höger)

Jonas Nyrén, född 1951, är utbildad civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm. Jonas Nyrén har varit ledamot i Kungsledens styrelse sedan 2001. Övriga styrelseuppdrag innefattar Skandia-Banken AB och Bonnier Holding. Innehar 7 350 aktier i Kungsleden.

Bengt Kjell, född 1954, är styrelsens ordförande och utbildad civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm. Bengt Kjell är vVD på AB Industrivärden och har varit ledamot i Kungsledens styrelse sedan 1996. Övriga styrelseuppdrag innefattar Pandox AB, Helsingborgs Dagblad, Munters AB och Ossur HF. Innehar 20 000 aktier i Kungsleden.

Jens Engwall, född 1956, är utbildad civilingenjör och VD i Kungsleden. Jens Engwall har varit anställd i Kungsleden sedan 1993. Övriga styrelseuppdrag innefattar FastPartner AB och Vasallen AB. Innehar 276 000 aktier i Kungsleden.

Anna Weiner Jiffer, född 1971, är utbildad civilingenjör och verksam i bioteknikföretaget Ellen AB. Anna Weiner Jiffer har varit ledamot sedan 2003. Övriga styrelseuppdrag innefattar Ellen AB och Connect Väst AB. Innehar 120 aktier i Kungsleden.

Per-Anders Ovin, född 1956, är utbildad civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm och driver egen konsultverksamhet. Per-Anders Ovin har varit ledamot sedan 2003. Övriga styrelseuppdrag innefattar Mengus Stockholm AB, Catella Capital AB, ABG Sundal Collier A/S och EDX Ltd. Innehar inga aktier i Kungsleden.

Mats Israelsson, född 1940, är utbildad civilingenjör och driver egen konsultverksamhet. Mats Israelsson har varit ledamot i Kungsledens styrelse sedan 1993. Övriga styrelseuppdrag innefattar Castellum AB, Akademiska Hus i Stockholm AB, Atrium Fastigheter AB, Veidekke Bostad AB och Forsen Projekt AB. Innehar 9 600 aktier i Kungsleden.

Revisorer

Ordinarie

Thomas Thiel. Född 1947.

Auktoriserad revisor, KPMG.

Suppleant

Björn Flink. Född 1959.

Auktoriserad revisor, KPMG.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Sammanfattande kommentar

Det gångna verksamhetsåret präglades av en hög transaktionstakt på marknaden och antalet fastighetstransaktioner har slagit rekord. Att Kungsleden varit en av de mest aktiva aktörerna under året avspeglas i årets resultat, som är det starkaste sedan verksamheten startades.

Fastighetshandeln har levererat ett starkt handelsnetto och bidragit till att förbättra den riskjusterade avkastningen i portföljen. Den andra komponenten i affärsmoddellen, fastighetsförvaltningen, har även den genom en ökning av driftsnettot med 287 Mkr bidragit till ett bättre resultat främst genom ett större genomsnittligt fastighetsbestånd.

Satsningen på den offentliga sektorn har intensifierats och har även utökats genom förvärv av vård- och skolfastigheter.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Kungsleden fattade under början av 2005 beslut om att intensifiera förvärvstakten då bolagets ledning såg goda möjligheter att skapa värden för aktieägarna genom att utnyttja skillnaden mellan fastigheternas direktavkastning och finansieringskostnaderna. Kungsleden har därefter i enlighet med detta under 2005 förvärvat totalt 466 fastigheter för 13 351 miljarder kronor. Under samma period har 56 fastigheter avyttrats för 2 917 miljarder kronor.

Under hösten genomfördes en nyemission om 1 001 Mkr med företrädesrätt för de befintliga aktieägarna i syfte att kunna tillvarata attraktiva förvärvsmöjligheter. Nyemissionen ökade bolagets aktiekapital med 9 479 310. Varje aktieägare fick teckna en ny aktie för varje femtal gamla aktier. Efter genomförd split 2:1 våren 2005 och nyemission uppgår bolagets aktiekapital vid årets slut till 56 875 860 kr. I samband med nyemissionen förvärvades den 10 oktober ett fastighetsbestånd från Weland Fastigheter och Fogelviks Holding om totalt 183 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 5,4 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet omfattade 1 miljon kvadratmeter uthyrningsbar yta. Sammantaget hade det förvärvade beståndet ett hyresvärde om 834 Mkr med en hyresintäkt om 681 Mkr och ett driftsnetto om 357 Mkr, vilket motsvarade en direktavkastning om 6,6 procent. Rörelsen tillträdades den 1 december 2005. Befintlig personal, uppgående till 100 årsanställda, varav hälften fastighetsskötare, övertog.

Kungsleden har fortsatt att stärka sin position som den ledande aktören på äldreboende i Sverige genom att för-

värva fler fastigheter. Äldreboende antas få en mycket stark tillväxt under de kommande 30 åren, inte minst med tanke på den efterfrågan som uppkommer till följd av en allt äldre befolkning.

Andra stora förvärv under året har varit förvärv av 27 fastigheter från ICA, 61 fastigheter från Norrvidden Fastigheter AB och 25 centralt belägna fastigheter i Karlstad.

De enskilt viktigaste försäljningarna av fastigheter är Angered 94:2 i Göteborg, med en vinst på 125 Mkr, Vagnhallen 15 med en vinst om 20 Mkr samt fyra fastigheter i Karlstad som sammanlagt gav en vinst på 58 Mkr.

Översikt	2005	2004
Resultat, Mkr		
<i>Fastighetsförvaltning</i>		
Hyresintäkter	1 845	1 429
Drifts- och underhållskostnader	-468	-344
Fastighetsskatt	-54	-50
Tomträttsavgäld	-19	-18
Driftsnetto	1 304	1 017
<i>Fastighetshandel</i>		
Försäljningsintäkter fastigheter	2 917	2 704
Bokfört värde	-2 599	-2 637
Handelsnetto	318	67
<i>Administrationskostnader</i>	-152	-139
<i>Finansnetto</i>	-545	-456
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>	1 191	11
Resultat före skatt	2 116	500
Skatt	-129	377
Årets resultat	1 987	877
Kassaflöde, Mkr	2005	2004
Rörelsen	1 201	500
Investeringsverksamheten	-7 261	-182
Finansieringsverksamheten	6 157	-255
Årets kassaflöde	97	63
Likviditet vid årets början	67	4
Likviditet vid årets slut	164	67

Per den 31 december 2005 uppgick soliditeten till 24,2 (27,2) procent och outnyttjade kreditramar till 1 134 (1 509) Mkr.

IFRS

Från och med 1 januari 2005 tillämpar koncernen de IFRS rekommendationer som godkänts av EU-kommissionen. Införandet av de nya standarderna har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och har haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna. För att uppnå jämförbarhet över koncernens utveckling har omräkning skett av jämförelseåret. Förändringar har även skett av definitioner samt riskbegränsningar och mål.



Mattias Andersson
Business Controller
Anställd: 2002
Ålder: 32

Hur skulle du beskriva "Kungsledenandan"?

Affären i fokus. Handlingskraft. Vi vågar ha en egen uppfattning, baserad på kunskap och insikt!

Vilken var den största förändringen i ditt arbete under året?

Det var genomförandet av emissionen. Ett viktigt strategiskt beslut och en viktig pusselbit för att tjäna ännu mer pengar i framtiden.

Vilken tycker du är Kungsledens bästa affär hittills?

Satsningen inom äldreboende, som nu har utökats till vård, skola och omsorg. Fokuseringen på fastigheter med offentligt finansierad verksamhet är ett vinnande drag!

Vad tycker du Kungsleden skulle kunna bli bättre på?

Det finns alltid utrymme och möjlighet att bli ännu snabbare och effektivare på att genomföra affären.

Vad väntar du dig av 2006?

Att det blir samma visa i år igen! Det vill säga en fortsatt stark utveckling av resultat och lönsamhet.

Vilken är Kungsledens främsta tillgång, och varför?

Medarbetarna, eftersom vi är kompetenta och förändringsbenägna.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas på sid 54.

Förväntad framtida utveckling

Se prognos 2006 på sid 27.

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 3 655 (535) Mkr. Omsättningen uppgick till 0 (0) Mkr. Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av finansiering av dotterbolagens fastighetsinnehav fördelat på aktier i dotterbolag 5 257 (1 235) Mkr och räntebärande internfinansiering om 516 (1 631) Mkr. Finansieringen har i huvudsak skett genom eget kapital om 5 574 (2 691) Mkr och externa skulder om 800 (300) Mkr.

Finansiell riskhantering

Moderbolaget är i finansiellt hänseende framförallt exponerat för ränterisker. Med ränterisk avses risken att förändringar i räntenivån påverkar finansnettot. Risken är begränsad till ett lån om 800 Mkr. Moderbolaget är även utsatt för likviditetsrisk. Genom god likviditet och tillgång till erforderliga krediter

förebygger Kungsleden risken att inte ha tillgång till likvida medel för att fullgöra sina förpliktelser. Se not 28 samt på sid 27 för ytterligare beskrivning av risker, policies och särskilda överväganden för koncernen.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

I januari såldes 71 affärsfastigheter för 1 721 Mkr. Fastigheterna innehåller drygt 185 000 kvm uthyrningsbar yta, varav cirka 157 000 kvm butiksytta med ett hyresvärde om 162 Mkr. Försäljningspriset översteg det bokförda värdet med 7 Mkr. Ytterligare en fastighet har sålts efter räkenskapsårets slut, vilket gav en vinst på 2 Mkr. Försäljningarna kommer att bidra till utdelningsgrundande resultat för 2006 med cirka 215 Mkr. Kungsleden har även förvärvat en vårdfastighet för 75 Mkr.

Jens Engwall meddelade i januari 2006 att han önskar lämna sin befattning som VD i Kungsleden. Sökandet efter en efterträdare har påbörjats. Jens Engwall kvarstår som VD till halvårsskiftet och styrelsen har träffat överenskomelse om att han efter den sex månader långa uppsägningstiden står till bolagets förfogande fram till den 1 januari 2007.

Resultaträkningar

Kungsleden
Årsredovisning 2005

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2005	2004	2005	2004
■ Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	5	1 845,1	1 428,6		
Drifts- och underhållskostnader		-468,4	-344,2		
Fastighetsskatt		-54,1	-49,8		
Tomträttsavgäld	4	-18,5	-17,5		
Driftsnetto		1 304,1	1 017,1		
■ Fastighetshandel					
Försäljningsintäkter, netto		2 917,2	2 704,0		
Bokfört värde					
Anskaffningsvärde		-2 513,9	-2 519,9		
Realiserade värdeförändringar		-85,3	-117,2		
		-2 599,2	-2 637,1		
Handelsnetto		318,0	66,9		
Administrationskostnader	6-9	-151,5	-138,9	-8,7	-8,5
■ Finansnetto					
Resultat från andelar i koncernföretag	10			3 271,0	579,1
Finansiella intäkter	11	3,9	8,1	310,4	182,0
Finansiella kostnader	11	-549,5	-464,1	-340,9	-234,9
		-545,6	-456,0	3 240,5	526,2
■ Orealiserade värdeförändringar					
-förvaltningsfastigheter		1 122,1	116,7		
-finansiella instrument		68,8	-106,3		
		1 190,9	10,4		
Resultat före skatt		2 115,9	499,5	3 231,8	517,7
Skatt	12				
Aktuell skatt		-59,7	-10,9		
Uppskjuten skatt		-69,4	388,2	423,3	17,2
		-129,1	377,3		
Årets resultat		1 986,8	876,8	3 655,1	534,9
■ Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare					
		1 986,8	876,8	3 655,1	534,9
Genomsnittligt antal aktier		41 282 128	40 430 128		
Resultat per aktie före och efter utspädning		48,10	21,70		
Föreslagen utdelning per aktie		11,00	7,03		

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
■ TILLGÅNGAR					
■ Fastigheter					
Förvaltningsfastigheter	13	24 856,2	13 437,7		
Rörelsefastigheter	14	15,5	14,5		
Byggnader under uppförande	15	28,7			
Fastigheter som innehas för försäljning	2	850,0			
		25 750,4	13 452,2		
■ Fordringar och övrigt					
Inventarier och installationer	16	13,3	6,0		
Andelar i koncernföretag	17			5 256,8	1 234,5
Uppskjuten skattefordran	12	405,1	346,5	531,5	108,2
Andra långfristiga fordringar		11,7	40,0		18,0
Övriga tillgångar som innehas för försäljning	2	24,8			
Kundfordringar		74,8	11,3		
Fordringar hos koncernföretag				515,7	1 630,7
Övriga fordringar	21	969,5	551,4	1,0	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56,3	39,0	7,1	
		1 555,5	994,2	6 312,1	2 991,4
■ Likvida medel					
Kassa och bank		163,8	67,3	76,5	20,8
SUMMA TILLGÅNGAR		27 469,7	14 513,7	6 388,6	3 012,2
■ EGET KAPITAL OCH SKULDER					
■ Eget kapital					
	22				
Aktiekapital		56,9	47,4	56,9	47,4
Andra reserver		2 070,3	1 087,3	2 063,6	1 086,1
Balanserat resultat		4 522,1	2 819,7	3 453,7	1 557,5
Summa eget kapital		6 649,3	3 954,4	5 574,2	2 691,0
■ Räntebärande skulder					
	23				
Skulder till kreditinstitut		17 424,9	9 531,5	800,0	
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	2	578,7			
Obligationer			300,0		300,0
		18 003,6	9 831,5	800,0	300,0
■ Rörelseskulder och övrigt					
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	2	43,4			
Leverantörsskulder		181,4	102,1	0,9	0,4
Skatteskulder		61,8	11,0		
Övriga skulder		2 140,2	411,7		2,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		390,0	203,0	13,5	18,8
		2 816,8	727,8	14,4	21,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 469,7	14 513,7	6 388,6	3 012,2
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER					
Ställda säkerheter	25	19 619,9	9 570,8	2 695,0	856,0
Ansvarsförbindelser	26	6 005,1	6 130,9	5 917,9	6 017,3

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övriga reserver	Omräk- nings reserv	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
■ Ingående eget kapital 2004-01-01	47,4	1 087,2		2 189,5	3 324,1
Förskjutning inom eget kapital		0,1		- 0,1	-
Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital	47,4	1 087,3		2 189,4	3 324,1
Årets resultat				876,8	876,8
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare	47,4	1 087,3		3 066,2	4 200,9
Utdelningar				- 246,5	-246,5
Utgående eget kapital 2004-12-31	47,4	1 087,3		2 819,7	3 954,4
Årets omräkningsdifferenser			5,4		5,4
Förskjutningar inom eget kapital		0,1		-0,1	
Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital	47,4	1 087,4	5,4	2 819,7	3 959,8
Årets resultat				1 986,8	1 986,8
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare	47,4	1 087,4	5,4	4 806,5	5 946,7
Utdelningar				-284,4	-284,4
Nyemission	9,5	977,5			987,0
■ Utgående eget kapital 2005-12-31	56,9	2 064,9	5,4	4 522,1	6 649,3

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balan- serat resultat	Totalt eget kapital
■ Ingående eget kapital 2004-01-01	47,4	1 086,1	1 173,1	2 306,6
Koncernbidrag			133,3	133,3
Skatteeffekt av koncernbidrag			-37,3	-37,3
Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital	47,4	1 086,1	1 269,0	2 402,6
Årets resultat			534,9	534,9
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare	47,4	1 086,1	1 804,0	2 937,5
Utdelningar			-246,5	-246,5
Nyemission				
Utgående eget kapital 2004-12-31	47,4	1 086,1	1 557,5	2 691,0
Koncernbidrag			-2 047,9	-2 047,9
Skatteeffekt av koncernbidrag			573,4	573,4
Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital	47,4	1 086,1	83,0	1 216,5
Årets resultat			3 655,1	3 655,1
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare	47,4	1 086,1	3 738,1	4 871,6
Utdelningar			-284,4	-284,4
Nyemission	9,5	977,5		987,0
■ Utgående eget kapital 2005-12-31	56,9	2 063,6	3 453,7	5 574,2

Mkr	Not 27	Koncernen		Moderbolaget	
		2005	2004	2005	2004
■ Rörelsen					
Resultat före skatt		2 115,9	499,5	3 231,8	517,7
Realiserade värdeförändringar		85,3	117,2		
Orealiserade värdeförändringar		-1 190,9	-10,4		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen		2,1	3,3		
Betald skatt		-11,3	-23,0		
Kassaflöde från rörelsen		1 001,1	586,7	3 231,8	517,7
■ Förändring i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		62,2	-109,7	-2 849,5	6,3
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		137,4	23,1	-6,2	-87,0
		199,6	-86,6	-2 855,7	-80,7
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital		1 200,7	500,1	376,1	437,0
■ Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter		-8 390,6	-2 681,9		
Försäljning av fastigheter (anskaffningsvärde)		2 513,9	2 519,9		
Förvärv av dotterföretag - netto likviditetspåverkan		-1 412,4		-1 541,0	
Investeringar i maskiner/inventarier		-8,4	-2,8		
Försäljningar maskiner/inventarier		1,0	1,0		
Lämnade långfristiga lån		-6,6	-18,2		1 102,7
Återbetalningar lämnade långfristiga lån		42,2		18,0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 260,9	-182,0	-1 523,0	1 102,7
■ Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		7 314,6	5 921,7	800,0	
Amortering av lån		-1 860,5	-5 929,8	-300,0	-1 272,4
Nyemission		987,0		987,0	
Utdelning		-284,4	-246,5	-284,4	-246,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 156,7	-254,6	1 202,6	-1 518,9
■ Årets kassaflöde					
Likvida medel vid årets början		67,3	3,8	20,8	0,0
Likvida medel vid årets slut		163,8	67,3	76,5	20,8

Moderbolaget enligt ÅRL

Resultaträkningar

Mkr	Not	2005	2004
Administrationskostnader	6-9	-8,7	-8,5
Rörelseresultat		-8,7	-8,5
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	3 271,0	579,1
Finansiella intäkter	11	310,4	182,0
Finansiella kostnader	11	-340,9	-234,9
		3 240,5	526,2
Resultat före skatt		3 231,8	517,7
Skatt			
Uppskjuten skatt	12	423,3	17,2
Årets resultat		3 655,1	534,9

Balansräkningar

Mkr	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	5 256,8	1 234,5
Uppskjuten skattefordran	12	531,5	108,2
Andra långfristiga fordringar		-	18,0
Summa anläggningstillgångar		5 788,3	1 360,7
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		515,7	1 630,7
Övriga fordringar		1,0	
Förutbetalda kostnader/uppl intäkter		7,1	
		523,8	1 630,7
Likvida medel			
Kassa och bank		76,5	20,8
Summa omsättningstillgångar		600,3	1 651,5
SUMMA TILLGÅNGAR		6 388,6	3 012,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	22		
Aktiekapital		56,9	47,4
Reservfond		2 063,6	1 086,1
		2 120,5	1 133,5
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-201,4	1 022,6
Årets resultat		3 655,1	534,9
		3 453,7	1 557,5
Summa eget kapital		5 574,2	2 691,0
Kortfristiga skulder			
Lån		800,0	300,0
Leverantörsskulder		0,9	0,4
Övriga skulder			2,0
Uppl kostnader och förutbet intäkter		13,5	18,8
		814,4	321,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 388,6	3 012,2
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	25	2 695,0	856,0
Ansvarsförbindelser	26	5 917,9	6 017,3

Notupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med 1 januari 2005 tillämpar koncernen International Financial Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Denna finansiella rapport är den första fullständiga finansiella rapport upprättad i enlighet med IFRS. I samband med övergången från tidigare standard till en redovisning enligt IFRS har koncernen tillämpat IFRS 1 som är den rekommendation som beskriver hur övergången till IFRS ska redovisas. Vidare har Redovisningsrådets rekommendation RR 30 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Rekommendationen trädde i kraft den 1 januari 2005.

För moderbolaget har redovisningen upprättats enligt Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets nya rekommendation RR 32 "Redovisning för juridiska personer". Tillämpade redovisningsprinciper för moderbolaget är oförändrade i jämförelse med tidigare år om inget annat anges nedan. För att få bättre jämförelse mellan koncernen och moderbolaget visas Moderbolagets resultat- och balansräkning med samma uppställning som koncernen. Moderbolagets resultat- och balansräkning i enlighet med Årsredovisningslagens uppställningsform finns på sid 42.

Förutsättningar vid upprättande av finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är i notupplysningarna avrundade till närmaste Tkr och i övrigt i Mkr. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av beräknade verkliga värden hanteras via resultaträkningen.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 28.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterföretag, intresseföretag och joint venture företag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 3 mars 2006. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 april 2006.

Ändrade redovisningsprinciper och andra förändringar

Vid upprättandet av koncernredovisning föregående år tillämpades IFRS 1, "First Time Adoption of International Financial Standards" och anpassningar har tidigare gjorts genom att tillämpa Redovisningsrådets rekommendationer. Samtliga jämförelsesiffror (inklusive finansiella instrument) omräknades från den 1 januari 2004. Delårsrapporten för första kvartalet 2005 var den första finansiella rapport som presenterades i enlighet med IFRS för Kungsleden.

De viktigaste förändringarna i samband med övergång till IFRS för Kungsleden har varit:

- Att omklassificera fastigheterna enligt IAS40 till förvaltningsfastigheter och att värdera dem till verkligt värde.
- Att redovisa finansiella poster till verkligt värde enligt IAS39.
- Att redovisa effekter av uppskjuten skatt utifrån ovanstående förändringar.

Sammantaget konstateras att kassaflödet från förvaltningen inte påverkats av de nya reglerna, medan redovisat resultat inklusive värdeförändringar kommer att fluktuera.

Införandet av den nya standarden har haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna. För att uppnå jämförbarhet över koncernens utveckling och ställning har omräkning skett av jämförelseåren. Införandet av IFRS föranledde under första kvartalet 2005 även en översyn av definitioner på sid 55 samt förändringar av koncernens policy för riskbegränsningar och mål. Effekterna av omräkningen av koncernens finansiella resultat och ställning samt redovisade kassaflödesresultatet samt på eget kapital vid ingången och utgången av 2004 redovisas i sammandrag nedan:

Mkr	Resultat-räkning	Eget kapital
Ingående balans enligt Svensk Red.praxis, 1 jan 2004		2 827,9
Förvaltningsfastigheter, redovisning till verkligt värde		954,5
Finansiella instrument, redovisning till verkligt värde		-265,3
Uppskjuten skatt, redovisning till nominellt värde		-193,0
Ingående balans enligt IFRS-redovisning, 1 jan 2004		3 324,1
Resultat efter skatt 2004	928,3	
<i>IFRS-justeringar</i>		
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde		-117,2
Sålda fastigheter		
Förvaltningsfastigheter, orealiserad värdeförändring	152,0	
Finansiella instrument, orealiserad värdeförändring	-106,3	
Uppskjuten skatt	20,0	
Justerat resultat enligt IFRS exklusive omföring av säkringsreserv, 2004	876,8	876,8
Utdelning		-246,5
Utgående balans enligt IFRS-redovisning, 31 dec 2004		3 954,4
Utgående balans enligt Svensk Red.praxis, 31 dec 2004		3 509,7

Förändringar 2005

Under november 2005 godkände EU-kommissionen att samtliga finansiella instrument i en koncern får värderas till verkligt värde enligt IAS 39. Kungsleden har valt att tillämpa marknadsvärdering för samtliga finansiella instrument. Omräkning har skett av tidigare rapporterade siffror. Effekterna på tidigare publicerade rapporter kan utläsas av tabellerna nedan. Perioderna avser 12 månader avseende 2004 och tre månader för respektive kvartal under 2005 och är en jämförelse med tidigare publicerade siffror.

Resultaträkning – tidigare/nya principer 2004/2005

Mkr	2004-12	Q1	Q2	Q3
Resultat tidigare principer	882,2	114,4	649,8	255,7
Värdeförändring finansiella instrument	-7,5	6,0	-21,2	26,3
Uppskjuten skatt på förändringen	2,1	-1,7	5,9	-7,4
Resultat nya principer	876,8	118,7	634,5	274,6
Genomsnittligt antal aktier	40 430 117	40 430 117	40 430 117	40 430 117
Resultat per aktie, tidigare principer	21,80	2,80	16,10	6,30
Resultat per aktie, nya principer	21,70	2,90	15,70	6,80

Notupplysningar

Segment

Kungsleden tillämpar IAS 14 Segmentrapportering. Kungsledens verksamhet består av portföljförvaltning av ett tillgångsslag på en marknad, fastigheter, varför någon uppdelning av den utfallsbaserade redovisningsinformationen i resultat- och balansräkningarna inte ansetts tillföra något eller underlätta för användarna av Kungsledens finansiella rapporter. För att dessa bättre ska kunna utvärdera Kungsledens aktuella risker och möjligheter presenteras istället intjäningskapaciteten i varje finansiell rapport, vilken baseras på mer aktuell information. Se sidan 18 till 24. Motiven till att endast redovisa ett segment beskrivs nedan.

Affären – risker och möjligheter

Kungsledens affärsmodell är inriktad på att ändra portföljens sammansättning efter identifierade tendenser i fastighetsmarknaden. Målsättningen är att höja portföljens riskjusterade avkastning. Verksamhetens inre kärna kretsar kring risken för och möjligheten till värdeförändringar i fastigheter, såväl i de ägda som i övriga fastigheter. Att balansera och optimera den totala risknivån genom att diversifiera portföljen i dimensionerna – kategorier, hyresgäster och geografiskt område är viktiga inslag. Ett annat är att uppnå en förvaltning av portföljens fastigheter som är effektiv och ekonomisk så att direktavkastning och värden kan maximeras.

Organisation – styrning och rapportering

Kungsledens organisation har utformats för att genomföra affärsmodellen med högsta möjliga effektivitet. Strukturen följer i huvudsak en geografisk fördelning vilket förklaras av att det rent praktiskt är svårt att följa upp fastighetsmarknaden och genomföra förvaltningen på annat sätt på den marknad där verksamheten bedrivs. En del av organisationen är dock indelad efter kategorierna äldreboende, vård och skola eftersom drifts- och hyresgästförhållandena är speciella.

Rapporteringen är i första hand utformad för att ge beslutsfattarna information om hur den riskjusterade avkastningen utvecklas i portföljen och i dess komponenter. I andra hand ger rapporteringen en bild av hur organisationens delar utvecklats. Beslutsordningen är i hög grad koncentrerad till VD och koncernledningen. Detta har visat sig vara en viktig förutsättning för att möjliggöra genomförandet av affärsmodellen fullt ut.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterbolagen, intressebolag och joint ventures. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar och skulder har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten enligt upprättad förvärvsanalys. Förvärvade bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten vilket innebär att bolaget bidrar till koncernens kapital först efter förvärvet. Avyttrade bolags resultaträkningar tas med till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av rösttalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. I koncernens resultaträkning redovisas koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt och minoritet justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden.

Joint ventures

Med joint ventures avses bolag över vilket moderbolaget tillsammans med annan part har ett bestämmande inflytande. Intressen i joint ventures redovisas genom proportionell konsolidering (klyvningsmetoden). Kungsledens

andel av joint ventures tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisas rad för rad tillsammans med motsvarande poster koncernredovisningen.

Omräkning av utländsk verksamhet

Räkenskaperna för var och en av de utländska dotter- och intressebolagen förs i den lokala valutan där verksamheten bedrivs. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor. Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom eget kapital som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Kursdifferenserna vid omräkning förs direkt mot eget kapital som en omräkningsdifferens. Vid omräkningen har kursen 9,48 kr respektive 9,43 kr använts för omräkning av EUR i resultat- respektive balansräkningar.

Transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Inga närståendetransaktioner har skett till och från moderbolaget förutom räntebetalningar. I övrigt har inga transaktioner skett med någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

Förvärv och avyttringar

Ett förvärv eller en avyttring redovisas från den dag det bedöms som sannolikt att de till affären hörande väsentliga ekonomiska rättigheterna och riskerna tillfaller/belastar eller utgår från koncernen, vilket nästan uteslutande är på avtalsdagen. Fordran eller skuld gentemot motparten mellan affärsdag och likviddag redovisas brutto under övriga fordringar respektive övriga skulder.

Tillgångsförvärv

Under senare år har det blivit vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte som tidigare genom direkta fastighetsaffärer. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna förvärvats direkt. Denna typ av förvärvade bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet på tillgångar och ev medföljande lån. Uppskjuten skatt redovisas inte på eventuella övervärden hänförliga till förvärvet.

Rörelseförvärv

Vid förvärv där Kungsleden får bestämmande inflytande över en eller flera, i princip självständiga, verksamheter tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den förvärvade enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt redovisas för eventuella övervärden hänförliga till förvärvet. Under 2005 har ett rörelseförvärv skett, se not 3 för närmare beskrivning.

Tillgångar/skulder som innehas till försäljning

Avyttringsgrupper utgörande nyligen förvärvade dotterbolag/tillgångar som ämnas avyttras inom ett år redovisas under rubriken tillgångar som innehas till försäljning. Samtliga fordringar och skulder som är hänförliga till tillgången eller tillgångsgruppen redovisas separat i balansräkningen. Avyttringsgruppen redovisas till det lägsta av det redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter som ingår i en avyttringsgrupp värderas dock alltid till verkligt värde.

Resultaträkningens utformning

Resultaträkningen har utformats med ambitionen att utifrån intäkterna och kostnadernas slag ge en relevant bild av verksamhet och därtill en så god redogörelse för kassaflödet från verksamheten som är möjligt. Resultaträkningen visar rörelsens dimensioner och ger en godtagbar bild av kassaflödet från rörelsen. Resultaträkningen har därmed en stark koppling till Kungsledens affärsidé, vision och strategi.

Rörelsens olika dimensioner synliggörs genom särredovisning av driftsnetto, handelsnetto, administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar. Den inbördes ordningen ges av verksamhetens uppbyggnad.

Resultat före skatt justerat för icke kassaflödespåverkande poster, främst realiserade och orealiserade värdeförändringar, motsvarar i huvudsak verksamhetens kassaflöden.

Orealiserade värdeförändringar består av värdeförändringar på de förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som finns kvar i verksamheten på balansdagen. Vår bedömning är att värdeförändringarna är negativt korrelerade och främst förklaras av räntelägets utveckling. Prissättningen på fastighetsmarknaden är normalt beroende av räntan och marknadsvärdet på de räntebärande skulderna är, givet vald räntebindningsstrategi, avhängigt räntan. De orealiserade värdeförändringarna är inte förknippade med kassaflöden. Kungsleden optimerar verksamheten mot kombinationen av ett högt kassaflöde och låg rörelserisk. Härav följer att det är rimligt att den orealiserade värdeförändringsdimensionen presenteras samlat och på en lägre nivå i resultaträkningen. Vissa bedömare har antagit att ordet realiserat används för att implicera högre kvalitet på en konstaterad värdeförändring efter en transaktion än en antagen/orealiserad värdeförändring. Egentligen är detta självklart. Verksamma i fastighetsbranschen vet att det finns ett osäkerhetsintervall runt en värdering som i enlighet med IAS 40 föranleder en orealiserad värdeförändring i redovisningen.

Realiserade värdeförändringar visar att det till skillnad mot orealiserade värdeförändringar skett en transaktion och att ett kassaflöde uppstått. Redovisningen inom dimensionen fastighetshandel har utformats för att visa hur mycket av sålda fastigheternas bokförda värde som uppstått genom kassaflöden, vilket benämnts anskaffningsvärde, och hur mycket som uppstått genom värdeförändringar, vilket benämnts realiserade värdeförändringar.

Intäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Kungsledens ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser. För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttringar, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillgodoräknas koncernen, vilket oftast är på avtalsdagen.

Finansnetto

Ränteutgifter och räntebidrag resultatförs i den period de avser. Ränte- och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden medan de vid till- och ombyggnad kostnadsförs löpande, eftersom uppförandetiden då oftast är kortare. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Kostnader i samband med upptagande av lån periodiseras över låneperioden.

Inkomstskatter

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Skattesatsen i Sverige har under de senaste fem åren varit 28 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan

tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer i fastigheter, andelar i dotterbolag, inkomstskatter (underskottsavdrag) och räntebärande skulder. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etc redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Kungsleden följer IAS 19, Ersättningar till anställda, såväl som de ytterligare upplysningar som krävs enligt ÅRL. Åtaganden för ledande befattningshavare tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner. Åtaganden för övriga befattningshavare tryggas genom en försäkring i Alecia. I enlighet med uttalanden från Redovisningsrådets aktutgrupp redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecia som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion.

Leasing

Kungsleden har ingått ett antal mindre leasingavtal avseende kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte materiellt. Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har samtliga hyres-, tomträtts- och leasingavtal redovisats som operationella leasingavtal. Kostnaderna kostnadsförs löpande.

Kungsleden hade vid bokslutstillfället en fastighet som leasas genom ett finansiellt leasingavtal. Fastigheten är upptagen som en förvaltningsfastighet på tillgångssidan och som ett lån på skuldsidan.

Hyresintäkter klassificeras som operationella leasingavtal, se rubrik Intäkter.

Klassificering mm

Kungsledens verksamhet består av ett stort antal hyresfastigheter som hyrs ut till utomstående hyresgäster. Hyreskontrakt upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3 år. Hyresperioden varierar dock och kan löpa på upp till 20 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt. Det är dock svårt att efter det initiala avtalstillfället veta hur länge ett avtal kommer att löpa, samt finns vid varje tillfälle ett stort antal parallellt löpande avtal med olika avtalslängd, vilket gör det svårt att definiera Kungsledens affärscykel. Det är även svårt att definiera hur länge en fastighet förväntas innehållas. Med hänsyn till detta presenteras tillgångar och skulder i balansräkningen i minskande likviditetsordning då det ger information som är tillförlitlig och relevant i förhållande till verksamheten.

Fastigheter

Fastigheter bokförs i dotterbolagen till anskaffningsvärde. Aktivering sker sedan av utgifter när åtgärderna leder till ekonomisk nytta i framtiden. I koncernen sker sedan värdering till marknadsvärde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark som ägs eller leasas genom ett finansiellt leasingavtal i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. IAS 40 tillämpas och innehavet värderas till verkligt värde. Under löpande år sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering i de fall de interna värderingarna indikerar väsentliga värdeförändringar. För överväganden etc avseende värdering av fastigheter – se rubrik fastighetsvärdering nedan samt not 28.

Rörelsefastigheter

De fastigheter där en icke obetydlig del av ytan utnyttjas för tillhandahållande av tjänster eller administrativa ändamål inom koncernen rubriceras som rörelsefastigheter. Redovisning sker i enlighet med IAS 16 Materiella

anläggningstillgångar. Rörelsefastigheter bokförs till anskaffningsvärde med avdrag för planerliga avskrivningar över den ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden uppgår till mellan 100 år och 10 år beroende på vilken komponent i fastigheten som avses. Vid bokslutstillfället fanns endast två fastigheter som bedöms falla inom rubriceringen rörelsefastigheter i Kungsledenkoncernen. Då den bedömda påverkan på koncernens resultat beräknas vara immateriell och därmed inte tillför någon merinformation för en läsare av årsredovisningen har någon avskrivning för perioden inte redovisats i koncernen. Beräknad avskrivning uppgår till cirka 150 Tkr.

Byggnader under uppförande

Fastigheter som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter eller rörelsefastigheter bokförs till nedlagda kostnader till dess arbetena är slutförda. IAS 16 tillämpas tills fastigheten är uppförd och därmed övergår till att bli förvaltningsfastigheter/rörelsefastigheter. Ev. avskrivning sker först efter det att byggnaden färdigställts.

Inventarier och installationer

Inventarier och installationer har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. IAS 16 tillämpas. Inventarier avskrivs linjärt enligt plan på fem år.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter baseras till 100 procent på internt genomförda värderingar. Kungsleden genomför löpande värderingar, vilka är en integrerad del av affärsprocessen. För varje fastighet finns alltid en affärsplan, som uppdateras minst en gång om året och innehåller intern värdering, senaste externa värdering, en handlingsplan för vilka åtgärder som bedöms optimera fastighetens driftsnetto och värde samt ett ställningstagande om fastighetens värde. Till grund för bedömningen av fastighetens värde används en nuvärdesberäkning av fastighetens framtida driftsnetto.

Värderingen grundar sig på följande antaganden och förutsättningar;

- Hånsyn tas till kategori, geografi och avtalets löptid.
- Kalkylränta varierar mellan 6,5 och 16 %
- Direktavkastningskrav mellan 5 och 14 %
- Långsiktig vakans normalt mellan 5 och 10 %
- Drift- och underhållskostnader beräknas utifrån utfall för respektive fastighet samt erfarenheter från jämförbara objekt. Kostnad för tomträttsavgäld inkluderas i värderingsmodellen.
- Inflationen har antagits bli 1,5 procent per år under hela kalkylperioden

Kungsleden gör bedömningen att omvärlden av affärsetiska skäl kräver att de interna värderingarna verifieras genom externa värderingar. Vart tredje år görs därför ett representativt urval, avseende kategori och geografi, uppgående till 70 procent av fastigheternas värde en fullständig extern värdering inklusive besiktning av fastigheterna. För nya fastigheter samt fastigheter där det finns särskilda skäl görs dock en fullständig extern värdering. Den externa värderingen ses som en kvalitetskontroll av de interna värderingarna som är de gällande för fastställande av verkligt värde på koncernens fastigheter. Erfarenhetsmässigt ligger erhållna priser över både interna och externa värderingar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39, vilket innebär att de initialt redovisas till anskaffningsvärde, motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument utom de som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Därefter sker redovisning efter hur de har klassificerats.

Verkligt värde på noterade finansiella tillgångar motsvaras av tillgångens noterade köpkurs på balansdagen. Verkligt värde på onoterade finansiella tillgångar fastställs genom att jämföra med liknande instrument eller diskonterade kassaflöden.

Långfristiga fordringar, som uteslutande utgörs av så kallade säljarreverser, har värderats till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt.

Likvida medel omfattar kassa och omedelbart tillgängligt postgiro- och banktillgodohavande.

Skulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Leverantörsskulder värderas utan diskontering till nominellt belopp.

I koncernen utgör skuldportföljen en stor del av balansräkningens passivsida och värdeförändringar i de räntebärande skulderna, givet vald räntebindningsstrategi, antas vara korrelerande med värdeförändringarna i fastighetsportföljen. Säkringsredovisning används inte, varför derivat värderas och redovisas till verkligt värde i balansräkningen och de orealiserade värdeförändringarna redovisas över resultaträkningen.

Nedskrivningar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Undantag görs för tillgångar för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Not 2 Tillgångar som innehas för försäljning

I december tillträdde ett antal dotterbolag och intressebolag i Belgien och Holland med tillhörande fastigheter. Det utländska innehavet avyttras inom det närmaste året. En framtida försäljning förväntas varken ge vinst eller förlust vid värdering till verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Fastigheterna med tillhörande balansposter har särredovisats i balansräkningen som tillgångar och skulder som innehas för försäljning.

Not 3 Förvärv av rörelse

Den 10 oktober 2005 förvärvade koncernen ett större fastighetsbestånd med tillhörande rörelse med tillträde den 1 december 2005, inkluderande 183 fastigheter från Weland Fastigheter och Fogelviks Holding. Företaget inklusive dotterbolag är ett fastighetsbolag med huvudsaklig del av verksamheten i Storstockholm, Lund, Norrköping, Karlstad, Gävle och Sundsvall. Under den månad som följde efter förvärvet bidrog dotterföretaget med 326 Mkr, inklusive värdeförändringar, till koncernens resultat efter skatt under 2005. Om förvärvet hade inträffat per den 1 januari 2005, skulle bidraget till koncernens intäkter ha blivit cirka 700 Mkr och bidraget till årets resultat skulle ha blivit cirka 405 Mkr. För ytterligare information se not 27.

Not 4 Operationell leasing - Tomträttsavgälder

Koncernen	
Operationella leasingavtal	2005
Förfaller till betalning inom ett år	13 501
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	52 004
Förfaller till betalning senare än 5 år	371 380
Summa	436 885

Operationella leasingavtal där företaget är leasetagare. Genomsnittlig kvarvarande avgäldsperiod uppgår till 27 år. Betalning kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Kungsleden har även ingått ett antal mindre leasingavtal avseende kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte materiellt.

Not 5 Operationell leasing - intäkter

Koncernen	
Hyresintäkter	2005
Förfaller till betalning inom ett år	2 660 653
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	5 451 806
Förfaller till betalning senare än 5 år	3 139 492
Summa	11 251 951

Hyresavtalen i Kungsledenkoncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Tabellen ovan visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyreskontrakt, vilka per 31 december 2005 uppgick till 15 766 st. En stor del av de kommersiella avtalen förfaller inom fem år, medan nästan hälften av äldreboendets kontraktsvärde förfaller år 2015 eller senare. Hyresavtal avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid. Hyresavtal avseende lokaler ingås på 3-20 år. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Ovanstående redovisade hyresintäkter ger en bild av kontraktssituationen vid bokslutstillfället. Då transaktionstakten avseende förvärv och försäljningar av fastigheter är hög i Kungsleden förändras förutsättningarna för framtida hyresintäkter ständigt, vilket bör tas i beaktande vid en analys av ovanstående tabell.

Not 6 Administrationskostnader

Administrationskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Personalkostnader	-82 960	-70 315	-1 372	-1 324
Avskrivningar	-2 590	-2 193		
Övriga rörelsekostnader	-65 932	-66 433	-7 254	-7 175
Summa	-151 482	-138 941	-8 626	-8 499

Avser främst kostnader för koncernens ledning och centrala funktioner såsom ekonomi, finansiering, juridik, analys och informationsteknologi samt börsnoteringskostnader. Innefattar även fastighetsadministration såsom kostnader för löpande fastighetsförvaltning inkluderande kostnader för hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskrav och redovisning. Avskrivning på inventarier ingår i administrationskostnaderna.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	Andel		Andel	
	2005	kvinnor %	2004	kvinnor %
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterföretag				
Sverige	99	38	75	45
Belgien	1	-	-	-
Koncernen	100	38	75	45

Könsfördelning i företagsledningen

	Andel	Andel
	2005	2004
Moderbolaget och koncernen		
Styrelsen	17	17
Övriga ledande befattningshavare	14	0

Styrelsen består av sex ledamöter varav en kvinna. Övriga ledande befattningshavare uppgår till sju personer varav en kvinna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2005		2004	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Koncernen				
Styrelse, VD och vVD	12 136	5 395	8 838	4 292
(varav pensionskostnader)		(1 456)		(1 402)
Övriga anställda	41 709	20 071	35 567	16 304
(varav pensionskostnader)		(5 981)		(4 674)
Summa	53 845	25 466	44 405	20 596
		(7 115)		(6 076)
Moderbolaget				
Styrelse	1 030	334	870	284
(varav pensionskostnader)		(-)		(-)

Inkluderat i ovanstående belopp är lön och sociala avgifter utbetalt i Belgien med 53 Tkr respektive 14 Tkr omräknat till svenska kronor.

Sjukfrånvaro, procent

	2005	2004
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	1	2
Andel av total sjukfrånvaro som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	30	10
Sjukfrånvaro som andel av varje grupps ordinarie arbetstid:		
Sjukfrånvaron fördelad efter kön		
Män	1	1
Kvinnor	4	5
Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori		
29 år eller yngre	1	1
30-49 år	2	3
50 år eller äldre	1	1

Personalen inom Kungsleden är till största delen anställda i dotterbolagen Kungsleden Fastighets AB. Under kommande år kommer anställningsavtalen i avseende personal som ingick i rörelseförvärvet (se not 3) att flyttas till Kungsleden Fastighets AB.

Not 8 Ersättningar till ledande befattningshavare**Principer**

Till styrelsen utgår arvode enligt bolagsstämans beslut. Till ledamot anställd i bolaget utgår inget arvode. Ersättningar till VD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med andra ledande befattningshavare menas de sex personer som under 2005 utöver VD ingick i koncernledningen. Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är maximerad till 12 månadslöner. Den rörliga delen baseras på utfallet i förhållande till individuellt uppsatta mål.

Ersättningar och övriga förmåner för 2005

	Grund- lön/ styrelse arvode	Rörlig ersätt- ning	Övriga förmå- ner	Pen- sions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande	360	–	–	–	360
VD	2 408	2 640	145	747	5 940
Andra ledande befattningshavare	5 462	5 689	279	1 253	13 353
Summa	8 230	8 329	424	2 000	19 653

Kommentarer till tabellen

- Rörlig ersättning avser till 2005 hänförlig bonus, varav 8 329 (6 694) belastat 2005.
- Övriga förmåner avser tjänstebil samt kostförmån.
- Ledande befattningshavares pensionsplaner är avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2005. Se även nedan för ytterligare information om pension.

Rörlig ersättning

För VD och vVD baserades bonus för 2005 på utdelningsgrundande resultat, resultat från fastighetsförsäljningar och tillväxtmål. Bonusbeloppet för 2005 motsvarade 100 procent av grundlönen.

För de fyra andra ledande befattningshavarna baserades bonus för 2005 på samma grundval som för VD och vVD samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Bonusbeloppet för dessa befattningshavare för 2005 utgjorde i genomsnitt 100 (83) procent av grundlönen.

Pensioner

Samtliga ledande befattningshavares pensionsålder är 65 år med undantag för VD som har 60 års pensionsålder. Samtliga ledande befattningshavare har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för bolaget än skyldigheten att erlägga årliga premier. Pensionspremie för VD får uppgå till vad som är avdragsgillt för bolaget och baseras på den så kallade huvudregeln, vilket innebär att premien får uppgå till det lägsta av 35 procent av pensionsgrundande lön och 10 basbelopp, samt den så kallade kompletteringsregeln. Kompletteringsregeln innebär att VD erhåller en pension om 30 procent av lönen från 60 år till och med 65 års ålder. Pensionspremien för en av de två vVD:arna baseras även den på huvudregeln. Pensionspremie för övriga ledande befattningshavare baseras på ITP-planen. För andra anställda än ledande befattningshavare tillämpas ITP-planen.

Avgångsvederlag

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD ett avgångsvederlag på 18 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster och ligger till grund för pension. Vid uppsägning från VD:s sida utgår inget avgångsvederlag. För fyra av de andra ledande befattningshavarna gäller att uppsägningstiden varierar mellan tre och sex månader. Från bolagets sida gäller dock sex månaders uppsägningstid för dessa ledande befattningshavare och att vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från dessa ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag. För de övriga två andra ledande befattningshavarna gäller villkor enligt kollektivavtal.

Berednings- och beslutsprocess

Ersättning till koncernledningen beslutas av styrelsen efter förslag från ersättningskommittén.

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
KPMG				
Revisionsuppdrag	1 850	2 000	500	500
Andra uppdrag	750	600	0	0
Summa	2 600	2 600	500	500

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2005	2004
Utdelningar	3 268 957	1 020 000
Resultat från avyttring av andelar	210 135	–
Nedskrivningar	–208 067	–440 935
Summa	3 271 025	579 065

Not 11 Finansnetto

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Koncernen	
	2005	2004
Utdelningar	115	–
Ränteintäkter	2 245	5 552
Övrigt	1 513	2 584
Summa Finansiella intäkter	3 873	8 136

Räntekostnader och liknande resultatposter	Koncernen	
	2005	2004
Räntekostnader	–526 878	–445 057
Övrigt	–22 595	–18 995
Summa Finansiella kostnader	–549 473	–464 052

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Moderbolaget	
	2005	2004
Ränteintäkter		
koncernföretag	307 745	178 603
övriga	1 339	1 063
Övrigt	1 261	2 353
Summa	310 345	182 019

Räntekostnader och liknande resultatposter	Moderbolaget	
	2005	2004
Räntekostnader		
koncernföretag	–244 289	–122 858
övriga	–88 956	–107 276
Övrigt	–7 659	–4 711
Summa	–340 904	–234 845

Not 12 Skatter

Skattekostnad	2005	2004
Koncernen		
Resultat före skatt	2 115 909	499 565
Skatt 28%	-592 455	-139 878
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	339 209	456 862
Skatteeffekt av ej skattemässiga intäkter och kostnader netto	124 102	60 316
Redovisad skatt	-129 145	377 300
Aktuell skatt	-59 660	-10 872
Uppskjuten skatt	-69 485	388 172
Redovisad skatt	-129 145	377 300

Moderbolaget		
Resultat före skatt	3 231 847	517 740
Skatt 28%	-904 917	-144 967
Skatteeffekt av ej skattemässiga intäkter och kostnader netto	1 328 166	162 135
Redovisad skatt	423 249	17 168
Aktuell skatt		
Uppskjuten skatt	423 249	17 168
Redovisad skatt	423 249	17 168

Avstämning effektiv skatt	2005 %	2005	2004 %	2004
Resultat före skatt		2 115 909		499 565
Skatt enl gällande skattesats	28,0	-592 455	28,0	-139 878
Skattemässiga resultat på förvärvade andelar	-16,0	339 209	-91,5	456 862
Ej skattepliktiga intäkter vid avyttring av andelar	-5,7	120 351	-11,9	59 328
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-0,2	4 603	-0,3	1 688
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-853	0,1	-700
Redovisad effektiv skatt	6,1	-129 145	-75,5	377 300

Temporära skillnader	Koncernen	
	2005	2004
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	4 928 326	4 010 244
Räntebärande skulder	396 901	387 390
Andelar i dotterbolag	297 100	257 668
Övrigt	21 986	-
Fastigheter	-4 197 577	-3 417 646
Summa	1 446 646	1 237 656
Uppskjuten skattefordran	405 061	346 544

Möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen är begränsade till vissa belopp. Koncernbidragsspärr från förvärv hindrar utnyttjande av underskott vid taxeringsår 2006 om 838 Mkr. Spärren gäller till och med taxeringsåret 2012. Koncernbidragsspärr från fusion hindrar utnyttjandet av 819 Mkr av de ovanstående underskotten till och med taxeringsår 2012 samt hindrar utnyttjandet av ytterligare 9 Mkr till och med taxeringsår 2009. Fusionsspärren gäller såväl mot egna upparbetade vinster som mottagna koncernbidrag.

I moderbolaget består uppskjutna skattefordringar uteslutande av inkomstskatter (underskottsavdrag).

Uppskjutna skatter	Uppskjutna skattefordringar		Uppskjutna skatteskulder	
	2005	2004	2005	2004
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	1 379 932	1 122 869		
Räntebärande skulder	111 132	108 469		
Andelar i koncernföretag	83 188	72 147		
Övrigt	6 131			
Fastigheter	97 104	76 476	-1 272 426	-1 033 417

Skattefordringar/skulder	1 677 487	1 379 961	-1 272 426	-1 033 417
Kvittning	-1 272 426	-1 033 417	1 272 426	1 033 417

Skattefordringar/skulder, netto	405 061	346 544	0	0
--	----------------	----------------	----------	----------

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar/skatteskulder	Koncernen	
	2005	2004
Skattepliktiga temporära skillnader	-1 471 649	0
Inkomstskatter(underskottsavdrag)	1 499 605	0
	27 956	0

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2005-12-31	2004-12-31
Verkligt värde vid årets början	13 437 756	13 158 842
Förvärvat via rörelseförvärv	5 383 699	-
Övriga förvärv	7 957 158	2 490 079
Investering i fastigheterna	319 461	192 009
Omklassificering till tillgångar för försäljning	-850 000	-
Omvärderingseffekter under året på sålda fastigheter	85 329	117 253
Anskaffningsvärden sålda fastigheter	-2 599 218	-2 637 158
Orealiserad värdeförändring	1 122 068	116 731
Verkligt värde vid årets slut	24 856 256	13 437 756

	Koncernen	
	2005-12-31	2004-12-31
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärden, byggnader	5 865 939	5 124 423
Taxeringsvärden, mark	1 635 909	1 396 051
Summa	7 501 848	6 520 474

	Koncernen	
	2005-12-31	2004-12-31
Förvaltningsfastigheter – påverkan på periodens resultat		
Hyresintäkter	1 843 111	1 426 618
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden ¹	-540 111	-410 632
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden ¹	0	0

¹ I direkta kostnader ingår drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomrättsavgäld.

Fastigheter som innehas via operationella leasingavtal redovisas i vissa fall som förvaltningsfastigheter. Se vidare under redovisningsprinciper ovan. Det bokförda värdet av rentingfastigheter som ingår i koncernens fastighetsinnehav uppgår till 11 (0) Mkr och motsvarande skuldbelopp uppgår till 20 (0) Mkr.

Per den 31 december 2005 har fastigheter med ett redovisat värde om 24 133 (13 266) Mkr ställts som säkerhet för banklån.

Not 14 Rörelsefastigheter

Koncernen		
Rörelsefastigheter - byggnader och mark	2005-12-31	2004-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 500	14 500
Förvärvat via rörelseförvärv	1 000	
Planenligt restvärde vid årets slut	15 500	14 500

Koncernen		
Taxeringsvärden	2005-12-31	2004-12-31
Taxeringsvärden, byggnader	7 612	7 200
Taxeringsvärden, mark	2 546	2 483
Summa	10 158	9 683

Not 15 Byggnader under uppförande

Byggnader under uppförande

Under 2005 förvärvade koncernen mark med avsikten att uppföra en skola och en ambulanscentral. Anskaffningsvärdet var 14 908 Tkr. Koncernen påbörjade också byggnationen av dessa fastigheter med framtida användning som förvaltningsfastigheter. Fram till balansdagen hade 13 744 (0) Tkr investerats i fastigheterna. De båda projekten har planerade slutdatum under 2006 med inflyttning av hyresgäster.

Not 16 Inventarier och installationer

Koncernen		
	2005-12-31	2004-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	17 070	17 576
Förvärvat via rörelseförvärv	18 079	–
Övriga förvärv	8 713	2 818
Avyttringar/utrangeringar	–7 112	–3 324
Summa	36 750	17 070

Ackumulerade avskrivningar vid årets början	–11 067	–11 172
Förvärv via rörelseförvärv	–15 714	
Årets avskrivningar	–2 590	–2 193
Avyttringar/utrangeringar	5 885	2 298
Summa	–23 486	–11 067
Planenligt restvärde vid årets slut	13 264	6 003

Not 17 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget		
	2005-12-31	2004-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	1 565 185	1 704 720
Förvärv	1 541 128	365
Avyttringar	–2 200	–319 900
Aktieägartillskott	2 691 426	180 000
Summa	5 795 539	1 565 185

Ingående nedskrivningar	–330 654	–
Nedskrivningar	–208 067	–330 654
Summa	–538 721	–330 654
Bokfört värde vid årets slut	5 256 818	1 234 531

Direktägda dotterbolag framgår nedan. Övriga i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterbolags årsredovisningar.

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag/ org nr/säte-land	Antal andelar	Andel % ¹	Bokfört värde, 2005	Bokfört värde, 2004
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Sthlm	200	100	1 156 000	856 000
Realia AB 556100-0703, Sthlm	23 822 375	100	1 538 952	–
Hemsö Fastighets AB, 556481-1429, Sthlm	1 000	100	507 872	107 872
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Sthlm	10 000	100	1 444 274	144 274
Kungsleden Öst B AB, 556610-9103, Sthlm	1 000	100	35 785	35 785
Kungsleden Vårdfastigheter AB, 556653-7501, Sthlm	1 000	100	550 100	–
Kungsleden Real Estate AB, 556598-3177, Sthlm	1 000	100	100	100
Bovård i Sverige AB, 556429-6126, Sthlm	3 750	100	20 274	20 274
Kungsleden Äldre B AB, 556635-1366, Sthlm	1 000	100	120	17 761
Kungsleden Bäckan AB, 556651-8394, Sthlm	1 000	100	1 100	50 100
Kungsleden Real Estate BV, 34209547, Nederländerna	900	100	165	165
Kungsleden Service AB, 556610-9087, Sthlm	1 000	100	2 076	–
Bolag som avyttrats 2005				2 200
Summa			5 256 818	1 234 531

¹ Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 18 Intresseföretag

Andelar i intresseföretag ägs indirekt genom dotterbolag. Uppgifterna redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Bolagen framgår dock av respektive dotterbolags årsredovisningar. De belopp som finns upptagna i resultaträkning och eget kapital uppgår till mindre än 0,1 Mkr.

Not 19 Joint ventures

Tidigare ägde Kungsleden via dotterbolag 50 % av, Hemsö Äldreboende AB, org nr 556623-1337, med säte i Stockholm, som drevs som ett joint venture. Under 2005 har ytterligare 50 % av aktierna förvärvats, vilket innebär att Kungsleden via dotterbolag nu äger 100 % av bolaget. Till och med förvärvstidpunkten tillämpades klyvningsmetoden, varvid Kungsledens andel av fastigheternas resultat intagits i koncernen.

Not 20 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen	
	2005-12-31	2004-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	1 138 602	601 645
Förfallotidpunkt, 2–5 år från balansdagen	4 198	39 992
Förfallotidpunkt, senare än 5 år	–	–
Summa	1 142 800	641 637

Förfallostruktur utestående fordringar exklusive skatter och likvida medel.

Not 21 Övriga fordringar

	Koncernen	
	2005-12-31	2004-12-31
Fordran likvider sålda fastigheter	910 578	420 000
Fordringar hos intresseföretag	20 700	–
Övriga kortfristiga fordringar	38 253	131 404
Summa	969 531	551 404

Not 22 Eget kapital

Aktiekapitalets utveckling År		Händelse	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Nominellt belopp per aktie, kr	Ökning av aktiekapital, kr	Akkumulerat aktiekapital, kr
1997		Bolaget bildas	1 000	1 000	100	100 000	100 000
1997		Split 20:1	19 000	20 000	5	–	100 000
1997		Nyemission	230 000	250 000	5	1 150 000	1 250 000
1997		Skuldebrev med optionsrätt till nyteckning	–	250 000	5	–	1 250 000
1997		Nyemission	3 750 000	4 000 000	5	18 750 000	20 000 000
1998		Nyemission	2 400 000	6 400 000	5	12 000 000	32 000 000
1998		Konvertibla förlagsbevis	–	6 400 000	5	–	32 000 000
1999		Split 2:1	6 400 000	12 800 000	2,50	–	32 000 000
1999		Konvertering av förlagsbevis	2 758 620	15 558 620	2,50	6 896 550	38 896 550
1999		Nyemission	3 000 000	18 558 620	2,50	7 500 000	46 396 550
2000		Nyemission	400 000	18 958 620	2,50	1 000 000	47 396 550
2005		Split 2:1	18 958 620	37 917 240	1,25	–	47 396 550
2005		Nyemission	7 583 448	45 500 688	1,25	9 479 310	56 875 860

Samtliga nyemitterade aktier är fullt betalade. Beslutat antal aktier vid räkenskapsårets slut uppgår till 45 500 688 st. Föreslagen utdelning till aktieägarna uppgår till 11 kr per aktie. Utdelning föregående räkenskapsår uppgick till 15 kr per aktie (motsvarande 7,03 kr per aktie efter genomförd split 2005 samt med hänsyn taget till fondemissionselementet i nyemissionen).

Vägt genomsnittligt antal aktier har under året varit 41 282 128 (40 430 117) st. Vid beräkning av genomsnittligt antal aktier har hänsyn tagits till genomförd split och till fondemissionselementet i nyemissionen.

Not 23 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2005-12-31	2004-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	2 994 401	642 300
Förfallotidpunkt, 2–5 år från balansdagen	14 578 897	7 804 484
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	127 637	1 013 200
Marknadsvärdering finansiella instrument	302 711	371 530
Summa	18 003 646	9 831 514

Kungsleden är i finansiellt hänseende framförallt exponerat för ränterisker. Med ränterisk avses risken att förändringar i räntenivån påverkar finansnettot. Genom att arbeta med simulering av framtida ränteutveckling kan Kungsleden välja vilka instrument och åtgärder som bäst begränsar volatiliteten i finansnettot. I tabellen nedan visas skillnaden mellan skuldernas nominella värden och marknadsvärden. Tabellen visar även skuldernas fördelning på rörlig och fast ränta samt vilka instrument som använts för riskhanteringen och instrumentens nominella belopp.

Skulder/instrument

	Nominellt belopp	Verkliga värden
Lån med rörlig ränta	15 445 958	15 445 958
Lån med fast ränta	2 254 977	2 323 886
Ränteswappar – fordran ¹	–8 811 000	–8 831 546
Ränteswappar – skuld ¹	8 811 000	9 065 348
Summa	17 700 935	18 003 646

¹I summan ingår ett tröskelswapavtal med ett utestående nominellt belopp om 400 Mkr som förfaller 2010.

För beräkning av marknadsvärdet har använts diskontering av framtida kassaflöden med nollkuponberäknade räntor baserade på officiella priser noterade på marknaden. Samtliga värden representerar ett beräknat värde och kommer inte nödvändigtvis realiseras.

Not 24 Förfallostruktur skulder

	Koncernen	
	2005-12-31	2004-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	5 745 164	1 357 970
Förfallotidpunkt, 2–5 år från balansdagen	14 578 897	7 804 484
Förfallotidpunkt, senare än 5 år	127 637	1 013 200
Marknadsvärdering finansiella instrument	302 711	371 530
Summa	20 754 409	10 547 184

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder.

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2005-12-31	2004-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	18 552 356	9 059 244
Aktier i dotterbolag	1 027 852	511 519
Likvida medel	39 650	-
Summa	19 619 858	9 570 763
Moderbolaget		
	2005-12-31	2004-12-31
Aktier i dotterbolag	2 694 952	856 000

Kungsleden Fastighets AB med dotterbolag har gentemot bankerna i den syndikerade krediten förbundit sig att inte ta upp ytterligare lån samt att inte skapa eller ställa säkerheter ur tillgångsmassan utan bankernas medgivande. Befintliga inteckningar har däremot ställts som säkerhet för den syndikerade krediten.

Not 26 Ansvarsförbindelser

	Koncernen	
	2005-12-31	2004-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	5 917 890	6 017 275
Övriga eventalförpliktelser	87 261	113 660
Summa	6 005 151	6 130 935
Moderbolaget		
	2005-12-31	2004-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	5 917 890	6 017 275

Not 27 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalyserna

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	Koncernen	
	2005-12-31	2004-12-31
Avskrivningar	2 590	2 193
Övriga avsättningar	-508	1 095
Summa	2 082	3 288

Delkomponenter som ingår i likvida medel	Koncernen	
	2005-12-31	2004-12-31
Kassa och bank	163 828	67 306

Beviljade kreditfaciliteter uppgick till 18 507 000 vilket fördelades på kreditramar för fastighetsförvärv 6 000 000, inteckningslån 12 257 000, checkräkningskredit 250 000. Ej utnyttjad del av kreditfaciliteterna uppgick till 1 134 000. Erlagda räntor för räkenskapsåret uppgår till 502 (450) Mkr. Erhållna utdelningar uppgår till 0,1 (0) Mkr.

Investeringar i och till- och ombyggnader av kvarvarande fastigheter uppgick till 245 192 (113 872). Nyanskaffningar och nybyggnader av fastigheter uppgick till 8 145 408 (2 568 215). Därutöver tillkommer förvärvade fastigheter i rörelseförvärv 4 769 542 (0).

Operativt kassaflöde	Koncernen	
	2005	2004
Resultat före skatt	2 115 909	499 565
Finansnetto	545 600	455 916
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 082	3 288
Realiserade värdeförändringar	85 329	117 253
Orealiserade värdeförändringar	-1 190 887	-10 471
Förändringar i rörelsekapital	199 588	-86 521
Investeringar	-245 192	-113 872
Summa	1 512 429	865 160

Effekter av rörelseförvärv

	Redovisat värde i förvärvat bolag	Verkligt värde justering	Värde redovisat i koncernen
Fastigheter och inventarier	4 771,9	615,2	5 387,1
Uppskjutna skatter	296,3	-148,3	148,0
Kundfordringar och övr fordringar	94,9		94,9
Likvida medel	126,5		126,5
Räntebärande skulder	-3 931,6	-85,4	-4 017,0
Leverantörsskulder och övr skulder	-200,5		-200,5
Netto identifierbara tillgångar och skulder	1 157,5	381,5	1 539,0
Erlagd köpeskilling, kontant ¹			1 539,0
Kassa (förvärvad)			-126,5
Netto kassaflöde			1 412,5

¹ Inklusive arvoden i samband med förvärvet uppgående till 9 Mkr.

Not 28 Risker, policies och särskilda överväganden

Fundamental värdering

Värderingen av fastigheter styrs av efterfrågan och utbudet på fastighetsmarknaden och är främst beroende av utvecklingen på den underliggande hyresmarknaden, det allmänna ränteläget och kreditmarknaden. Under senare år har värdeutvecklingen på fastigheter varit positiv trots en relativt svag hyresmarknad. Detta förklaras främst av ränteutvecklingen och kreditmarknadens förbättrade funktionalitet samt det därmed sammanhängande ökande intresset för fastigheter som investeringsobjekt. På lång sikt är dock utvecklingen på den underliggande hyresmarknaden den viktigaste förklaringen till värdeutveckling för fastigheter.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden är beroende av utvecklingen i den reala ekonomin. En god realekonomisk utveckling med ökande BNP och stigande sysselsättning leder normalt till ökande efterfråga på lokaler. De senaste åren har dock ej sysselsättningen ökat trots en positiv realekonomisk utveckling. Förklaringen är att företagen effektiviserat och rationaliserat istället för att anställa. Detta har medfört att lokalefterfrågan, särskilt i Stockholm, varit relativt svag. Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad då samtliga hyror betalas i förskott.

Räntekänslighet

Räntenivån har betydelse för Kungsledens verksamhet inom ett flertal områden. Fastigheternas och låneportföljens marknadsvärden, och därmed bokförda värden, är avhängiga räntenivån. Stigande ränta sänker marknadsvärdet på fastigheter men även på låneportföljen givet vald räntebindningsstrategi. Värdeförändringar går mot varandra men normalt sett överstiger fastigheternas värdeförändring låneportföljens. Även verksamhetens nettokassaflöde beror i viss mån på räntan. Verksamhetens nettokassaflöde påverkas kortsiktigt negativt av stigande ränta. På längre sikt, givet att en ränteuppgång uppstår ur en normal konjunkturförstärkning, ökar hyresintäkterna genom sjunkande vakanser, stigande marknadshyror och inflations/index relaterade hyreshöjningar i befintliga hyresavtal. Ökningen av hyresintäkterna kan vara lika stor eller större än de ökade räntekostnaderna.

Finansieringsmöjligheter

De fastigheter som Kungsleden äger är finansierade med lån och eget kapital. Möjligheterna till finansiering via kreditmarknaden har kontinuerligt förbättrats för fastighetsmarknadens aktörer och är idag generellt och historiskt sett goda. Kungsledens möjligheter att uppnå konkurrenskraftig finansiering har stärkts över tiden och är numera mycket bra.

Beroende av anställda

Kungsledens beroende av anställda får anses vara större än för branschen som helhet. Den organisatoriska förmågan är viktig för Kungsleden och möjligheten att förverkliga affärsidé, vision och strategi vilar ytterst på

medarbetarna. För att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare är det av yttersta vikt att kunna erbjuda en intressant och utvecklande arbetsplats. Kungsleden har dokumenterat goda möjligheter att rekrytera kompetenta medarbetare.

Drifts- och underhållskostnader

Flera av de större kostnadsposterna inom fastighetsdriften utgörs av taxebundna kostnader, såsom kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Kungsleden beroende av en lokal leverantör, ofta kommunägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering. Avgifterna för dessa tjänster beror på flera olika faktorer såsom kostnader för leverantörens investeringar i anläggningar och distributionsnät, kostnader för råvaror och skatter. Beträffande el är kostnaden i regel beroende på efterfrågan på den öppna elmarknaden.

Fastighetsskatt

Hyresmarknaden i Sverige belastas av en statlig fastighetsskatt. Skatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet på lokalhyresfastigheter samt 0,5 procent för bostads- och industrifastigheter. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Det föreligger skillnader i de politiska partiernas syn på fastighetsskatternas storlek och förekomst. Det kan därför inte uteslutas att fastighetsskattesatsen förändras för de

olika fastighetskategorier i framtiden. I flertalet hyresavtal finns inskriven rätt för Kungsleden att överföra ökad fastighesskatt på hyresgästen.

Valutarisker

Samtliga lån i de utländska koncernföretagen är i lokal valuta, vilket innebär att valutarisken är begränsad då samtliga operativa flöden är i samma valuta. Enbart det egna kapitalet är valutaexponerat.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar hur rörelsen påverkas av förändringar i de viktigaste variablerna. Den baseras på situationen per den 31 december 2005.

Känslighetsanalys	Förändring	Resultat-påverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/-1 procent	18
Ekonomisk vakans	+/-1 procentenhet	20
Fastighetskostnader	+/-1 procent	5
Finansieringsutgift vid ändrad räntenivå	+/-1 procentenhet	69
Genomsnittlig finansieringsutgift	+/-1 procentenhet	180

Vad tycker du skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?

Att man oftast gasar och sällan bromsar. Det råder en konstant förändring, vilket även gör att personalen blir sammansvetsad

Hur skulle du beskriva "Kungsledenandan"?

Det har att göra med att det hela tiden händer något, vilket innebär att man måste tycka att det är roligt med förändringar för att trivas på Kungsleden. Den dynamik som präglar organisationen gör även att det allra flesta tycker att det är roligt att gå till jobbet.

Vilken är Kungsledens främsta tillgång, och varför?

Personalen är definitivt Kungsledens främsta tillgång därför att den är bred och duktig. Kompetensen är hög inom allt från analysavdelning som luska upp fastigheter och förbereder köp och försäljning, till fastighetsförvaltningen. Alla kan mycket om mycket.

Vilken tycker du är Kungsledens bästa affär hittills?

Köpet av Tornet är den bästa affären hittills, därför att det ger mig och mina kollegor många intressanta arbetsuppgifter och affärsmöjligheter.

Vad tycker du Kungsleden skulle kunna bli bättre på?

Ta hand om våra hyresgäster och bygga relationer med dem.

Hur använder du ditt friskvårdsbidrag?

Det är mycket positivt att Kungsleden satsar på friskvård och det är viktigt att ha en sund personal. För min del har jag investerat i ett terminskort på Gymnix.



Anita Lind
Förvaltare, Karlstad
Ålder: 45 år
Anställd: 1994

Revisionsberättelse

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämman förfogande stående vinstmedel i moderbolaget, kr

Balanserade vinstmedel	-201 426 761
Årets resultat	3 655 099 095
Summa	3 453 672 334

Styrelsen och VD föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:

Till aktieägarna utdelas 11,00 kr per aktie, totalt	500 507 568
Balanseras i ny räkning	2 953 164 766
Summa	3 453 672 334

Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4§ ska styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning. Kungsledens utdelningspolicy är att dela ut till aktieägarna minst 50 % av det utdelningsgrundande resultatet. Det är även uttalat att utdelningen skall vara stabil över tiden.

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

För räkenskapsåret 2005 föreslår styrelsen en utdelning om 11 SEK/aktie. Detta motsvarar 14 procent av bolagets resultat efter skatt och 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet.

Förutom bolagets policy har styrelsen tagit hänsyn till aktiebolagslagen 17 kap 3 § andra och tredje stycket avseende skyddet för det bundna kapitalet och försiktighetsregeln. Detta innebär bl a att styrelsen bedömt bolagets verksamhet, omfattning, risker och likviditet.

Bolaget redovisar värdet på tillgångar och skulder till verkligt värde enligt 4 kap 14a§ årsredovisningslagen. Av koncernens egna kapital per 31 december 2005 om 6 649 Mkr beror 1 295 Mkr på att sådan värdering tillämpats.

Vi försäkrar att såvitt vi känner till, är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. Lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och inget av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 3 mars 2006



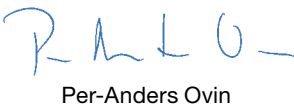
Bengt Kjell
Ordförande



Mats Israelsson



Jonas Nyren



Per-Anders Ovin



Anna W. Jiffer



Jens Engwall
VD

Till årsstämman i Kungsleden AB (publ)

org nr 556545-1217

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Kungsleden AB (publ) för år 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS såsom antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 mars 2006

Thomas Thiel
Auktoriserad revisor

Definitioner

Kungsleden har infört en ny uppställningsform för räkenskaperna i samband med införandet av IFRS. På de ställen där den nya uppställningsformen påverkar definitionerna redovisas nedan både den gamla och den nya definitionen.

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

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

Fastighetstermer

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

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

Driftsnetto (Ny), hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Driftsöverskott (Gammal), hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Driftskostnader (Ny), kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll minus debiterade tillägg för drift och underhåll.

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

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

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

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

Hyresintäkter (ny), debiterade hyror och ersättning för fastighetsskatt minus hyresförluster och hyresrabatter.

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

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

Hyresvärde (gammal), hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor, hyresrabatter och hyresförluster minus övriga intäkter.

Lokalslag, ytor fördelade efter hur de används.

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

Ytfördelning, med fördelning per lokalslag menas att ytor i fastigheten är fördelade efter hur de används. Fördelning görs på kontor, bostäder, affärer, hotell, projekt samt industri och lager. Med fördelning per fastighetskategori menas att den typ av yta som svarar för den största andelen av den totala ytan avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsyta betraktas således som en kontorsfastighet.

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

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

Övervärde fastigheter, skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde av fastigheter justerat för den latent skatteskulden. Med marknadsvärde menas det interna värdet.

Räkenskapsrelaterade termer

Andel riskbärande kapital, summan av redovisat eget kapital och avsättningar för skatter dividerat med balansomslutningen.

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

Avkastning på totalt kapital (Ny), resultat före skatt minus realiserade värdeförändringar och finansnetto i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

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

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

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

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

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

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

Justerat eget kapital, redovisat eget kapital minskat med (föreslagen) utdelning

Kassaflöde från rörelsen (Ny), resultat före skatt minus realiserade värdeförändringar justerat för realiserade värdeförändringar på fastigheter, poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen och betald skatt.

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

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

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

Resultat per aktie, periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Räntetäckningsgrad (Ny), resultat före skatt minus realiserade värdeförändringar samt finansnetto i förhållande till finansnetto.

Räntetäckningsgrad (Gammal), resultat före finansnetto i förhållande till finansnetto.

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

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

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

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

Överskottsgrad (Ny), driftsnettot i förhållande till totala hyresintäkter.

Överskottsgrad (Gammal), driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

Medarbetarförteckning

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning	Ålder	Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning	Ålder
Huvudkontor					Regionkontor Öst				
Engwall Jens	1993	Stockholm	VD	49	Andersson Göran	1966	Gävle	Förvaltare	59
Mukka Sinikka	1993	Stockholm	VD-sekreterare	40	Annernäs Malin	2004	Sundsvall	Förvaltningsassistent	22
Risberg Johan	1996	Stockholm	Vice VD	44	Appelqvist Jan	1989	Norrköping	Förvaltare	63
Thagesson Lars	1993	Stockholm	Vice VD	46	Axelsson Gunilla	1997	Karlstad	Förvaltningsassistent	54
Analys					Bergman Kjell	2004	Stockholm	Förvaltningschef	43
Allard Andrea	2003	Stockholm	Analytiker	28	Brask Karin	2000	Karlstad	Förvaltningsassistent	27
Nyman Anna-Carin	2000	Stockholm	Analytiker	33	Broman Maléne	2001	Stockholm	Förvaltare	34
Ryhle Helena	2002	Stockholm	Analys assistent	27	Broman Stig	1998	Västerås	Förvaltningschef	53
Servicecenter					Christensen Carina	2001	Sundsvall	Förvaltningsassistent	47
Alenskog Åsa	2001	Stockholm	Ekonomiassistent	35	Eckerborn Nils	2001	Stockholm	Förvaltningstekniker	55
Andersson Mattias	2002	Stockholm	Business Controller	32	Elfvig Ann-Sofi	2001	Stockholm	Receptionist	31
Bengtsson Monica	1999	Värby	Ekonomi	51	Eriksson Eva	2005	Stockholm	Regionschef Öst	46
Binette Pia	1999	Stockholm	Hyresredovisning	49	Eriksson Helen	2005	Norrköping	Förvaltningsassistent	35
Blomgren Catarina	1998	Stockholm	IT-samordnare	38	Fransson Ulrika	1999	Värby	Förvaltningsassistent	39
Borkén Andersson Pia	1999	Värby	Ekonomi	36	Gullstrand Susanne	1997	Gävle	Förvaltare	38
Carlberg Monica	1989	Värby	IT ansvarig	51	Hall Lotta	1994	Karlstad	Förvaltningsassistent	59
Dahlgren Petra-Sofi	2001	Stockholm	Ekonomiassistent	33	Hansson Peter	2003	Norrköping	Chef	50
Dahlström Åke	2003	Stockholm	Hyresredovisning	59	Hedh Mikael	2005	Gävle	Förvaltningsassistent	25
Ekenberg Jeanette	2005	Norrköping	Personal/löner	37	Hedlund Ann-Sofie	2002	Gävle	Förvaltningsassistent	35
Ekstedt Hanna	2004	Stockholm	Ekonomiassistent	26	Hedman Per	2002	Stockholm	Teknisk chef	44
Eliasson Ingegerd	1985	Värby	Finanschef	58	Hellne Bengt	1997	Tumba	Förvaltare	63
Elvin Maria	2005	Stockholm	IT-samordnare	28	Hellström Mats	1988	Sundsvall	Förvaltare	42
Forsberg Kerstin	1998	Värby	Redovisningschef	50	Helzenius Carina	1995	Gävle	Förvaltningsassistent	58
Frank Helena	2005	Stockholm	Financial Controller	34	Jagetoft Ulf	1995	Stockholm	Backoffice	61
Fundin Ulrika	2000	Värby	Ekonomi	42	Johansen Christina	1976	Köping	Förvaltningsassistent	58
Hamrén-Johansson Therese	2001	Stockholm	Löneadministratör	33	Johansson Eva	2005	Norrköping	Växel/felanmälan	41
Hedberg Sofia	1991	Stockholm	IT-ansvarig	39	Johansson Henrik	2002	Stockholm	Fastighetstekniker	32
Jöneshall Jonas	2001	Göteborg	Redovisningsansvarig	29	Johansson Lena	1999	Västerås	Förvaltningsassistent	39
Karlsson Annika	2005	Stockholm	Löneassistent	26	Jonsson Birgitta	1998	Värby	Förvaltningsassistent	58
Kruse Mikael	2000	Göteborg	Redovisningsansvarig	43	Jonsson Malin	2005	Norrköping	Växel/felanmälan	33
Nordin Gunilla	1999	Stockholm	Redovisningsassistent	35	Jönsson Stefan	2003	Norrköping	Fastighetstekniker	41
Norrman Stefan	2003	Värby	Controller	27	Karlsson Karin	1997	Karlstad	Förvaltare	50
Persson Anna	2005	Stockholm	Redovisningsassistent	39	Karlsson Reine	1994	Karlstad	Förvaltningschef	60
Pihl Oille	2005	Värby	Ekonomi	34	Kasslert Jan	1999	Karlstad	Fastighetschef	40
Sternér Mats	1999	Stockholm	Ekonomichef	44	Knutsson Karin	1999	Norrköping	Förvaltningsassistent	47
Sydner Anja	2002	Stockholm	Redovisningsansvarig	52	Larsson Bo	2004	Karlstad	Driftingenjör	50
Telby Susanne	1996	Stockholm	Redovisningschef	45	Larsson Gunnar	1999	Stockholm	Förvaltare	48
Theblin Åke	2001	Stockholm	Bolagsjurist	44	Lewenhaupt Thor Margot	2005	Stockholm	1:a Receptionist	55
Turai Erik	1999	Värby	Ekonomichef	40	Lind Anita	1994	Karlstad	Förvaltare	45
Virdeborn Gunilla	2002	Malmö	Redovisningsansvarig	45	Lindau Mari	1999	Norrköping	Förvaltningsassistent	42
Regionkontor Syd					Lindman Malin	2001	Norrköping	Administratör	26
Alvarsson Fredrik	2005	Malmö	Förvaltare	36	Lundgren Jessika	2003	Karlstad	Förvaltare	35
Berg Kim	2001	Malmö	Förvaltningsassistent	36	Lundström Anette	1978	Gävle	Förvaltningsassistent	45
Borgström Kristina	2005	Malmö	Förvaltare	31	Lönnborg Nina	2005	Stockholm	Assistent	26
Falkenström Adam	2001	Malmö	Förvaltare	30	Mobäck Åsa	2004	Norrköping	Växel/felanmälan	33
Johansson Lars	1988	Malmö	Förvaltare	61	Müller Susanne	2004	Finspång	Kvartersvärd (Finspång)	46
Kristiansson Bo	2003	Malmö	Fastighetstekniker	52	Pettersson Kerstin	2000	Karlstad	Administratör	53
Lindér Eskil	1997	Malmö	Regionchef	46	Salmelin Jan	2001	Tumba	Förvaltningsassistent	39
Mosebach Jenny	2001	Malmö	Förvaltare	33	Skystedt Berndt	2002	Karlstad	Förvaltare	42
Nagy Ingmarie	2000	Lund	Förvaltningsassistent	58	Sosa Johan	1998	Stockholm	Förvaltare	31
Nilsson Christer	2004	Lund	Projekt chef	50	Sundström Mikael	2003	Västerås	Teknisk förvaltare	38
Olsson Bo	1985	Malmö	Teknisk förvaltning	56	Svensson Eva-Lotta	1998	Värby	Förvaltare	38
Persson Per-Åke	1991	Malmö	Teknisk förvaltning	62	Säfstrom Dick	1998	Västerås	Förvaltare	50
Sjöstedt Håkan	1998	Malmö	Förvaltningsassistent	55	Söderberg Marie	1998	Sundsvall	Förvaltningsassistent	41
Sjöstedt Johan	2003	Malmö	Förvaltare	33	Thorgren Fredrik	2001	Gävle	Förvaltare	31
Stenberg Kurth	1975	Malmö	Teknisk förvaltning	58	Tolvers Marianne	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent	41
Svantesson Lisbeth	2004	Lund	Förvaltningsassistent	47	Valberg Harriet	1974	Tumba	Förvaltningsassistent	58
Sörling Fredrik	2004	Malmö	Förvaltare	33	Vallin Johan	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent	33
Ternström Gert	1990	Malmö	Förvaltningschef	43	Wiblom Siw	2004	Stockholm	Konsult	52
Tomasson Hanna	2004	Malmö	Förvaltningsassistent	27	Äldreboende				
Regionkontor Väst					Andersson Kerstin	2001	Stockholm	Förvaltningsassistent	42
Andersson Bertil	2000	Göteborg	Förvaltare	51	Fors Henry	2005	Stockholm	Projektledare	39
Andersson Kjell-Åke	1994	Göteborg	Backoffice	57	Frantz Michael	2004	Stockholm	Förvaltningschef	50
Arvidsson Nicklas	2005	Göteborg	Förvaltare	30	Jenrik Berndt	2004	Stockholm	Förvaltare	63
Askengren Pia	2002	Trollhättan	Förvaltningsassistent	42	Johansson Roger	2003	Stockholm	Ekonomichef	44
Broström Sten	1998	Trollhättan	Förvaltningschef	54	Linder Göran	1998	Stockholm	Regionchef	37
Eliasson Eva	2000	Göteborg	Förvaltningsassistent	34	Lund Ronny	2004	Stockholm	Förvaltare	61
Florén Alii	1998	Göteborg	Förvaltningsassistent	51	Öberg Annika	2002	Stockholm	Förvaltningsassistent	41
Göthberg Jonny	2001	Jönköping	Förvaltare	43	Öhrn Anders	2003	Norrköping	Förvaltare	59
Hellqvist Kerstin	2004	Göteborg	Förvaltare	48	Skollfastigheter				
Hult Joachim	2005	Göteborg	Förvaltare	35	Kaur Åke	1998	Stockholm	Förvaltare	50
Ivarsson Benny	1999	Göteborg	Regionchef	50	Fastighetsskötsel				
Kjårr Charlotte	2005	Göteborg	Receptionist	29	Andersson Bo	1977	Borås	Fastighetsskötare	61
Lindström Lars	1994	Göteborg	Marknadsansvarig	51	Andersson Roland	2003	Malmö	Fastighetsskötare	44
Ljungqvist Ingrid	1991	Göteborg	Förvaltningsassistent	60	Andersson Sven-Åke	1985	Borås	Fastighetsskötare	52
Olin Sven	1998	Växjö	Förvaltare	56	Andersson Tomas	1992	Köping	Fastighetsskötare	37
Selin Kerstin	1998	Växjö	Förvaltningsassistent	50	Andreasson Ingmar	1977	Skara	Fastighetsskötare	64
Sjöberg Anna	2000	Jönköping	Förvaltningsassistent	32	Appelqvist Peter	2003	Norrköping	Fastighetsskötare	39
					Aronsson Sven-Henric	1974	Lysekiel	Fastighetsskötare	61

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning	Ålder	Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning	Ålder
Fastighetsskötsel forts.					Ljung Anders	2001	Norrköping	Fastighetsskötare	56
Berggren Jan	2005	Malmö	Fastighetsskötare	59	Lövgren Anders	1984	Tumba	Fastighetsskötare	39
Bergh Tommy	1997	Karlstad	Fastighetsskötare	43	Medin Staffan	1979	Borås	Teknisk chef	53
Blom Rune	1974	Tumba	Fastighetsskötare	55	Moberg Egon	1987	Söderhamn	Fastighetsskötare	64
Borgert Jan	2003	Hagfors	Fastighetsskötare	47	Nilsson Per	2003	Karlstad	Serviceansvarig	40
Bäcklin Per	2004	Gävle	Fastighetsskötare	45	Nilsson Stig Lennart	2003	Karlstad	Serviceansvarig	37
Callman Tomas	1979	Hjo	Fastighetsskötare	53	Nordlund Hans	1997	Filipstad	Fastighetsskötare	56
Cohn Richard	2004	Karlstad	Fastighetsskötare	43	Nordqvist Ulrik	2003	Sundsvall	Fastighetsskötare	28
Dalviken Pauli	1990	Borås	Fastighetsskötare	47	Näfverstam Stefan	1994	Norrköping	Fastighetsskötare	35
Ehn Bengt	1980	Skara	Fastighetsskötare	56	Olsson Conny	1987	Tidholm	Fastighetsskötare	57
Ekström Jan	2004	Värby	Fastighetsskötare	58	Olsson Jan	1998	Söderhamn	Fastighetsskötare	61
Elfvig Magnus	1999	Västerås	Fastighetsskötare	36	Olsson Magnus	2004	Sundsvall	Fastighetsskötare	23
Eriksson David	1998	Hjo	Fastighetsskötare	35	Ottoson Robert	2004	Gävle	Fastighetsskötare	38
Eriksson Jesper	1995	Köping	Fastighetsskötare	31	Pettersson Ingemar	1989	Slagsta	Fastighetsskötare	54
Fred Lars	1985	Lysekil	Fastighetsskötare	60	Pettersson Joakim	2000	Karlstad	Drifttekniker	32
Frién Jan-Åke	2004	Sundsvall	Fastighetsskötare	49	Pettersson Tobias	1998	Värby	Fastighetsskötare	27
Hansson Lim Jonas	1999	Malung	Fastighetsskötare	55	Rastebrig Pasi	2005	Värby	Fastighetsskötare	37
Hillman Leif	2003	Gävle	Fastighetsskötare	47	Salonen Teuvo	1961	Tumba	Fastighetsskötare	64
Holmberg Helene	1989	Stockholm	Fastighetsskötare	63	Saviaro Olavi	1980	Tumba	Fastighetsskötare	45
Hurtig Göte	1999	Uddevalla	Fastighetsskötare	64	Schildger Stig	1999	Karlstad	Fastighetsskötare	38
Hägg Peter	2004	Norrköping	Fastighetsskötare	44	Schwartz Lars	2002	Åmål	Fastighetsskötare	42
Isaksson Tage	1982	Borås	Fastighetsskötare	61	Sundin Kurt	2003	Sundsvall	Fastighetsskötare	54
Jensen Ove	1997	Färgelanda	Fastighetsskötare	62	Svensson Christina	1999	Arboga	Fastighetsskötare	53
Johnsson Eddie	1989	Borås	Fastighetsskötare	49	Svensson Kenneth	2005	Skara	Fastighetsskötare	53
Karlsson Johan	2004	Gävle	Fastighetsskötare	40	Svensson Ove	1978	Färgelanda	Fastighetsskötare	62
Karlsson Rolf	1985	Tidholm	Fastighetsskötare	57	Thomasen Peter	2003	Landskrona	Fastighetsskötare	49
Kohtakangas Markku	2001	Värby	Fastighetsskötare	39	Tingsborg Thomas	1971	Tumba	Fastighetsskötare	52
Kontturi Mikael	1988	Gävle	Fastighetsskötare	56	Wallinder Jan-Olov	2001	Västerås	Fastighetsskötare	57
Kämäräinen Timo	1984	Lilla Edet	Fastighetsskötare	50	Weimann Daniel	2002	Sundsvall	Fastighetsskötare	24
Larsson Gunnar	1984	Köping	Fastighetsskötare	62	Vesa Kyllikki	1990	Köping	Fastighetsskötare	55
Lietoff Jorma	1988	Gävle	Fastighetsskötare	61	Välimäki Kalevi	1989	Gävle	Fastighetsskötare	61
Lindström Urban	2004	Sundsvall	Fastighetsskötare	54					

Vad kännetecknar Kungsledens arbetssätt?

Kungsledens organisation kännetecknas av att vi har stor frihet under ansvar. Det innebär att vi kan ta snabba beslut och därigenom få en bra drivkraft. Varje person tar ansvar för sitt.

Vilken är Kungsledens främsta tillgång, och varför?

Människorna som jobbar här. Det är ju vi tillsammans som skapar värden i bolaget.

Vad kännetecknar en bra "Kungsledenfastighet"?

Det är att det är en lönsam fastighet med nöjda hyresgäster. Det spelar inte någon roll var fastigheten ligger eller vad det är för typ av fastighet.

Hur märker hyresgästen att det är Kungsleden som äger fastigheten?

Genom att vi tar hand om våra hus på ett bra sätt. Vår platta organisation gör dessutom att vi kan agera snabbt och därmed kan våra hyresgäster få snabb respons och hjälp med uppkomna frågor och problem.

Vad väntar du dig av 2006?

Att alla nära och kära får vara friska och krya och att Kungsleden fortsätter att ta tillvara de goda affärsmöjligheter som uppstår. Det finns ju alltid affärsmöjligheter det gäller bara att hitta dem.

Hur skulle du beskriva "Kungsledenandan"?

Kungsledenandan utmärks av att vi inte gör saker och ting mer komplicerade än vad de faktiskt är.

Vad tycker du Kungsleden skulle kunna bli bättre på?

Jag kan inte komma på något uppenbart dåligt, men det finns alltid förbättringsmöjligheter. Till exempel skulle vi kunna öka vårt fokus på att sänka vakansnivån.



Göran Linder
Regionchef Äldreboende
Anställd: 1998
Ålder: 37 år

Fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Öst															
Kontor															
Hällsta 6:13,15,18,19	Eskilstuna	Eskilstuna	Hällsta	1972/1981	24 280	-	-	-	-	-	-	24 280	73	9 056	99
Valpen 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan 68	1929	4 476	-	-	-	-	-	-	4 476	2 519	2 519	0
Viljan 2	Eskilstuna	Eskilstuna	Carelligatan 8	1976/1995	7 059	2 022	-	81	-	-	-	9 162	7 264	7 629	5
Växlaren 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Fristadstorget 10	1930	1 957	575	-	52	526	-	-	3 110	3 390	3 445	2
Norr 12:5	Gävle	Gävle	Nygatan 13	1978	10 590	1 067	-	4 190	-	-	-	15 847	10 984	12 824	14
Norr 30:4	Gävle	Gävle	N:a Slottsgatan 5	1965	2 448	77	-	1 367	-	-	-	3 892	4 538	4 612	2
Diametern 1	Huddinge	Huddinge	Dialoggatan 1	1978	43 410	232	-	-	-	-	-	43 642	25 532	31 832	18
Rektangeln 1	Huddinge	Huddinge	Månskärsvägen 9	1988	8 200	-	-	8 200	1 049	8 548	80	8 200	1 049	8 548	80
Sigtuna 2:227	Sigtuna	Sigtuna	Skolbacken 61	2001	1 629	-	-	-	-	-	-	1 629	3 013	3 013	0
Kansliet 1	Solna	Solna	Signalistgatan 9	1940/1994	2 000	-	-	-	-	-	-	2 000	3 340	3 340	0
Valsverket 8-9	Stockholm	Bromma	Gjuterivägen 15	1947	1 485	525	-	520	-	-	-	2 530	1 307	1 851	29
Säteritaket 1	Stockholm	Hässelby	Maltesholmsvägen 88	1991	1 768	698	-	-	-	-	-	2 466	1 879	1 937	3
Gunnebo 15	Stockholm	Spånga	Salagatan 42	1992	4 135	-	-	-	-	-	-	4 135	3 094	4 739	35
Rosteriet 5	Stockholm	Stockholm	Lövholmsvägen 9	1956	3 270	-	-	-	-	-	-	3 270	4 105	4 105	0
Träbron 1	Stockholm	Älvsjö	Bergtällsvägen 10	1967/2000	13 667	-	3 208	-	-	-	5	16 880	19 956	19 913	0
Kopparen 9	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 2	1960	1 139	983	-	212	-	-	-	2 334	1 425	1 470	0
Sävja 56:1	Uppsala	Uppsala	Västgötarens 60	1990	3 017	-	-	159	-	-	-	3 176	4 924	4 925	0
Årsta 78:1	Uppsala	Uppsala	Fyrislundsgatan 73	1982	2 922	-	-	-	-	-	-	2 922	2 158	2 540	15
Ösby 1:79	Värmdö	Gustavsberg	Skogsbovägen 21	1986/1990	1 324	1 367	-	-	-	-	-	2 691	2 415	2 549	5
Husby 4:25	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 4	1988	1 379	-	-	-	-	-	-	1 379	-1	1 100	100
Husby 4:27	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 10	1988	927	4	-	-	-	-	-	931	632	1 112	41
Husby 4:32	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 14	1992	2 699	-	-	-	-	-	-	2 699	2 586	2 639	0
Runö 7:84	Österåker	Åkersberga	Sågvägen 2	1980	3 534	395	-	417	-	-	-	4 346	4 080	4 275	3
Äldreboende															
Betaren 4	Finspång	Finspång	Profilvägen 8	1964/1993	-	-	1 991	-	-	-	-	1 991	1 393	1 393	0
Hårstorp 3:366	Finspång	Finspång	Hårstorpsvägen 13	1972/1990	-	-	2 880	-	-	-	-	2 880	3 000	3 000	0
Tegelbruket 3	Finspång	Finspång	Östermalmsvägen 55	2002	-	-	3 275	-	-	-	-	3 275	4 910	4 910	0
Östermalm 1:12	Finspång	Finspång	Södra Storängsvägen 50	1950	-	-	8 510	-	-	-	-	8 510	7 030	7 030	0
Brynäs 55:4, Gävle	Gävle	Gävle		1970	-	-	6 490	-	-	-	-	6 490	4 141	4 141	0
Kristinelund 49:2	Gävle	Gävle	Bornhusvägen 111	1980	3 047	-	12 724	204	-	-	-	15 975	11 359	11 360	0
Strömsbro 4:2	Gävle	Gävle	Sanatorievägen 17	1910/2002	-	-	5 841	-	-	-	-	5 841	5 254	5 254	0
Södertull 13:14	Gävle	Gävle	Flemminggatan 11-17	1970/1996	-	-	10 017	-	-	-	-	10 017	8 734	8 734	0
Vallbacken 24:3	Gävle	Gävle	Barnhemsgatan 26	1970/1995	-	-	4 937	-	-	-	-	4 937	3 267	3 267	0
Varva 2:20	Gävle	Gävle	Norra Prästvägen 12a-b	1970/1992	-	-	5 563	-	-	-	-	5 563	3 799	3 799	0
Jakobsberg 2:2719	Järfälla	Järfälla	Vibblabyvägen 97-99	2000	-	-	4 341	-	-	-	-	4 341	6 343	6 343	0
Jakobsberg 34:6	Järfälla	Järfälla	Snapphanvägen 22	1973/2002	-	-	7 055	-	-	-	-	7 055	11 769	11 769	0
Elefanten 6	Linköping	Linköping	Barnhemsgatan 4	1998	-	-	743	-	477	-	-	1 221	1 387	1 389	0
Lillgårdsskolan 11	Linköping	Linköping	Ridhusgatan 2A	1996	49	-	1 461	-	157	-	-	1 667	2 127	2 194	2
Valbyrån 5	Linköping	Linköping	Kärnavägen 3-11	1996	-	-	2 656	-	94	-	-	2 750	2 900	2 928	0
Rösunda 36:41	Nacka	Saltsjöbaden	Rösundavägen 2	-	-	-	11 145	-	-	-	-	11 145	9 104	9 146	0
Mensätra 26:1	Nacka	Saltsjö-boo	Orenövägen 5	1995	-	-	2 047	-	-	-	-	2 047	3 731	3 731	0
Diadem 3	Norrköping	Norrköping	Gamla Övägen 27	1993	-	-	3 625	-	-	-	-	3 625	3 743	3 743	0
Järven 6	Norrköping	Norrköping	Bergslagsgatan	/2004	717	-	4 054	-	-	-	-	4 771	6 833	7 140	4
Konstantinopel 6	Norrköping	Norrköping	SKOMAKAREGATAN 11	2000	-	-	3 183	-	-	-	-	3 183	5 144	5 144	0
Sandbyhov 5 & 30	Norrköping	Norrköping	Sandbyhovsgatan 21	1920-70/2000	9 014	30	15 969	2 736	-	-	-	27 749	24 405	24 798	2
Linet 1	Norrköping	Norrköping	Torpvägen 5 A	1992	-	-	4 314	-	-	-	-	4 314	4 341	4 344	0
Sigtuna 2:164	Sigtuna	Sigtuna	Rektor Cullbergs väg 9	1943/1992	-	-	973	-	-	-	-	973	1 458	1 458	0
Hallen 4	Solna	Solna	Lövgatan 39	1990	1 232	-	4 599	-	-	-	-	5 831	7 926	7 926	0
Plommonträdet 5	Stockholm	Hägersten	Valborgsmässövägen 16	1964	78	20	6 675	-	724	-	-	7 497	8 449	8 449	0
Sjöstöveln 3	Stockholm	Hägersten	Folkparksvägen 156	1977/1997	325	-	7 445	-	-	-	-	7 770	9 426	9 559	0
Flyghöjden 2	Stockholm	Skarpnäck	Skarpnäcks Torg 1	2003	-	-	2 880	-	-	-	-	2 880	4 695	4 695	0
Tempelriddarorden 5	Stockholm	Skärholmen	Vita Liljans väg 53	1999	-	-	5 000	-	-	-	-	5 000	5 918	5 918	0
Glaven 10	Stockholm	Stockholm	Stadshagsvägen 5	1996	141	-	3 442	-	-	-	-	3 583	6 204	6 204	0
Kopparn 11	Stockholm	Stockholm	Erstagatan 32-34	1929/1995	57	-	3 085	144	-	-	-	3 286	4 724	4 724	0
Kulltorp 3	Stockholm	Stockholm	Tantogatan 19-25	1966/1997	-	-	5 098	-	-	-	-	5 098	8 526	8 526	0
Blåvalen 1	Södertälje	Södertälje	Tallhöjdsvägen 1-3	1927/1986	2 046	-	5 132	-	-	-	-	7 178	9 060	9 060	0
Dragarbrunn 9:4	Uppsala	Uppsala	S:t Olofsgatan 44 B	2000	-	-	4 020	-	-	-	-	4 020	5 788	5 788	0
Kvarngården 14:5	Uppsala	Uppsala	Torkelsgatan 42	2000	-	-	3 585	-	-	-	-	3 585	5 273	5 273	0
Luthagen 81:1	Uppsala	Uppsala	Norrlandsgatan 2	2001	-	-	2 740	-	-	-	-	2 740	4 563	4 563	0
Rickomberga 9:14	Uppsala	Uppsala	Geijersgatan 61	2001	-	-	3 200	-	-	-	-	3 200	5 527	5 522	0
Ekby 2:275	Vallentuna	Vallentuna	Ekbyvägen 40	1992	-	-	2 936	-	-	-	-	2 936	3 150	3 143	0
Rickeby 1:97	Vallentuna	Vallentuna	Stendösvägen 5	2003	-	-	2 950	-	-	-	-	2 950	4 541	4 536	0
Industri/lager															
Hantverkaren 1	Botkyrka	Norsborg	Segersbyvägen 4-6	1974	2 915	6 788	-	-	-	-	54	9 757	5 240	5 478	7
Segersby 1	Botkyrka	Norsborg	Kumla Gårdsväg 10	1976	-	12 019	-	-	-	-	-	12 019	6 990	6 990	0
Hemsta 9:6	Gävle	Gävle	Rynningsgatan 2	1984/1997	-	3 500	-	-	-	-	-	3 500	2 880	2 880	0
Sörby Urfjäll 36:3	Gävle	Gävle	Utrmarksvägen 13	1979/1995	-	11 833	-	-	-	-	-	11 833	4 501	4 639	0
Veddesta 2:39	Järfälla	Järfälla	Bruttovägen 4	1972	178	3 371	-	-	-	-	-	3 549	1 816	1 815	0
Jakobsberg 22:14	Järfälla	Järfälla	Brantvägen 2	1962/1997	-	2 650	-	-	-	-	-	2 650	2 002	2 002	0
Generalen 7	Linköping	Linköping	Generalsgatan 4	1959/1976	2 087	2 979	-	-	-	-	-	5 066	2 027	2 323	13
Glasberget 5	Linköping	Linköping	Roxtorpsgratan 13	1974, 1985, 1984	-	8 400	-	-	-	-	-	8 400	4 328	4 328	0
Rosersberg 11:37	Sigtuna	Rosersberg	Tallbacksgatan 13	1989/1999	-	11 394	-	-	-	-	-	11 394	8 386	8 388	0
Elektronen 1	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 5	1957/1987	261	2 052	-	-	-	-	-	2 313	1 754	1 758	0
Elektronen 4	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 3 A	1958/1992	855	2 792	-	146	-	-	-	3 793	2 845	3 372	15
Elementet 3	Sollentuna	Sollentuna	Bäckvägen 20	1963/1989	797	1 969	-	-	-	-	-	2 766	1 529	1 803	15
Domnarvet 40	Stockholm	Spånga	Gunnabogatan 34	1989	-	2 577	-	-	-	-	-	2 577	1 736	1 736	0
Isbrytaren 1	Södertälje	Södertälje	Hansavägen 6,8,10	1970	-	17 222	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kryssaren 8	Södertälje	Södertälje	Hansavägen 5-7, 11	1942	1 605	45 516	-	-	-	-	-	47 121	12 109	12 668	2
Bagaren 9	Tyresö	Tyresö	Radiovägen 7A	1984	-	2 220	-	-	-	-	-	2 220	1 376	1 460	4
Kopparen 8	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 4	/2001	517	3 330	-	-	-	-	-	3 847	3 538	3 687	0
Viby 19:53	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 30, 32	1992/1994	172	1 798	-	-	-	-	-	1 970	1 155	1 520	20
Viby 19:54	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 26, 28	1992	-	2 056	-	-	-	-	-	2 056	1 462	1 462	0
Ösby 1:32	Värmdö	Gustavsberg	Varmdögatan 3	1950	234	650	-	-	-	-	-	884	1 139	1 139	0

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Öst															
Affär															
Nollplanet 12	Eskestuna	Eskestuna	Mått Johanssons Väg 30	1990/1994	-	-	-	2 038	-	-	-	2 038	1 274	1 274	0
Valsverket 10	Stockholm	Bromma	Karlsbodavägen 2	1962/1998, 1979/1997	-	-	-	18 150	-	-	-	18 150	10 954	10 895	0
Fjärdingen 35:1	Uppsala	Uppsala	S:t Eriks Torg 8	1929/1983	-	-	-	1 885	-	-	-	1 885	4 007	4 188	1
Vård															
Bylegård 37	Täby	Täby	Jarlbankes väg 48	1903/1993	-	-	1 957	-	-	-	-	1 957	2 903	2 933	0
Skola															
Södertull 33:1	Gävle	Gävle	Södra Kungsgatan 59	1940/1960	6 564	852	-	3 675	-	-	1 487	12 578	7 988	8 834	4
Mekanikern 23	Linköping	Linköping	Gamla Tanneforsvägen 17	1926/1986	12 020	1 966	-	-	-	-	-	13 986	5 663	8 738	35
Järven 5	Norrköping	Norrköping	Bergslagsgatan 11	/2003	3 011	1 500	-	-	-	-	-	4 511	5 889	5 889	0
Sågverket 2	Södertälje	Södertälje	Korpuddsvägen 1-11	1985/1989	8 335	-	-	-	-	-	-	8 335	8 311	8 311	0
Husby 4:28	Österåker	Åkersberga	Företagsallén 8	1988	1 385	10	-	-	-	-	-	1 395	165	968	83
Övrigt															
Hårstorp 3:110	Finspång	Finspång	Dunderbacksvägen 41	1974/1994-95	416	110	-	-	18 432	-	-	18 958	9 366	14 078	28
Husby 4:23	Österåker	Åkersberga	Svinningsvägen 15, 17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tuna 3:30, 3:182	Österåker	Åkersberga	Österskärsvägen 3	1994	-	-	1 394	-	5 028	-	-	6 422	7 506	7 628	1
Marknadsområde Syd															
Kontor															
Släggan 9 & 10	Bromölla	Bromölla	Segervägen 2-4	1960	2 217	603	-	-	-	-	-	2 820	101	920	89
Läkaren 1	Eksjö	Mariannelund	Torget	1960	598	63	-	69	-	-	-	730	464	481	3
Klövern 1	Emmaboda	Emmaboda	Nygatan 16	1990	419	-	-	-	354	-	-	773	572	618	5
Ölmestad 19:2	Gislaved	Reftele	Storgatan 52	1980	354	-	-	-	163	-	-	517	386	386	0
Hillerstorp 4:18	Gnosjö	Hillerstorp	Storgatan 5	1976	266	-	-	-	v-	-	-	266	373	373	0
Asien 20	Helsingborg	Helsingborg	Kvarnstensgatan 11	1989	1 280	1 268	-	-	-	-	-	2 548	1 212	1 719	30
Danmark 29	Helsingborg	Helsingborg	Hantverkarsgatan 2	1972	7 310	242	-	1 610	1 912	-	-	11 074	10 298	11 400	10
Kavalleristen 11	Helsingborg	Helsingborg	Bergavägen 1	1989	2 154	30	-	-	-	-	-	2 184	1 596	1 901	11
Springposten 3	Helsingborg	Helsingborg	Springpostgränden 3	1910/1990	2 127	-	-	-	-	-	-	2 127	603	2 083	66
Terminalen 1	Helsingborg	Helsingborg	Järnvägsgränd	1991	16 385	217	-	2 890	-	-	116	19 608	43 655	46 691	4
Arkitekten 3	Hultsfred	Hultsfred	Bryggerigatan 7	1982	290	-	-	87	-	-	-	377	343	343	0
Mörlunda 1:103	Hultsfred	Mörlunda	Stationsvägen 1	1967	230	-	-	97	268	-	-	595	294	354	9
Mården 7	Hässleholm	Hässleholm	Första Avenyn 14 A-D	1972/2001	4 534	131	-	1 356	-	-	9	6 030	6 073	7 290	16
Vega 21	Lessebo	Hovmantorp	Centralplan	1960	233	-	-	135	-	-	-	368	269	269	0
Företaget 8	Lund	Lund	Företagsvägen 28	1984	2 121	72	-	-	-	-	-	2 193	1 941	2 395	16
Verkstaden 5	Lund	Lund	Annedalsvägen 9	1973/1989	5 224	1 886	-	-	-	-	-	7 110	6 024	6 834	11
Brudbuketten 10	Malmö	Malmö	Russgatan 6	1988/1997	750	-	-	-	-	-	-	750	651	651	0
Brudbuketten 11	Malmö	Malmö	Russgatan 8	1988	1 344	-	-	-	-	-	-	1 344	800	1 199	30
Brudbuketten 13	Malmö	Malmö	Derbyvägen 20	1988	1 056	-	-	1 056	-	-	-	1 056	1 243	1 325	6
Brännaren 3	Malmö	Malmö	Industrigatan 13	1947	2 478	1 902	-	-	-	-	-	4 380	1 948	2 641	26
Brännaren 8	Malmö	Malmö	Agneslundsvägen 14	1947	5 375	20	-	-	-	-	-	5 395	4 945	5 413	7
Cementen 4	Malmö	Malmö	Barlastgatan 2	1982	1 673	1 414	-	650	-	-	-	3 737	1 545	2 009	23
Claus Mortensen 29	Malmö	Malmö	Baltzarsgatan 41 A	1950	4 580	335	-	1 588	-	-	-	6 503	5 857	7 752	18
Dadeln 23	Malmö	Malmö	Bertrandsgatan 3	1920	2 714	379	-	-	-	-	-	3 093	2 060	2 309	11
Davida 15	Malmö	Malmö	Amiralsgatan 13 A	1990	11 101	114	-	340	-	-	1	11 556	15 152	18 870	20
Druvan 1	Malmö	Malmö	Engelbrektsgränd 7	1900	2 171	16	-	601	-	-	-	2 788	3 640	4 046	7
Flygbasen 4	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 17	1989	1 431	250	-	-	-	-	-	1 681	817	1 184	30
Flygledaren 1	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 14	1988	916	-	-	-	-	-	-	916	838	899	0
Fältsippan 8	Malmö	Malmö	Rimfrostopgatan 1	1986/2000	-	3 625	-	-	-	-	-	3 625	2 436	2 939	14
Grönsakshandlaren 5	Malmö	Malmö	Jägersrovägen 80	1989-1991	3 003	-	-	-	-	-	-	3 003	3 074	3 074	0
Hamnaren 5	Malmö	Malmö	Södra Bulltoftavägen 17	1966	3 188	1 111	-	4 299	-	-	-	4 299	3 789	3 789	0
Krukskärnan 11	Malmö	Malmö	Flintxygatan 8 A	1986	1 739	933	-	-	-	-	-	2 672	1 434	1 790	6
Laxen 23	Malmö	Malmö	Södra Förstadsgatan 34	1971	6 762	61	-	625	-	-	-	7 448	10 378	12 158	11
Nejlikbuketten 6	Malmö	Malmö	Derbyvägen 4	1987	1 765	-	-	-	-	-	-	1 765	1 806	1 844	0
Oscar 16	Malmö	Malmö	Södergatan 3	1907	1 531	218	-	564	-	-	-	2 313	3 076	4 280	23
Piledal 27	Malmö	Malmö	Klägerupsvägen 259	1963/1978	362	-	-	-	-	-	-	362	443	443	0
Revolversvarven 12	Malmö	Malmö	Jägershillgatan 18	1987	9 926	-	-	-	-	-	-	9 926	9 637	10 417	5
Rosenbuketten 4	Malmö	Malmö	Höjagatan 1	1987/1990	4 322	-	-	-	-	-	1 098	5 420	3 060	4 623	34
Stjärnan 10	Malmö	Malmö	Engelbrektsgränd 6	1990	901	-	-	-	-	-	-	901	1 489	1 495	0
Svavlet 4	Malmö	Malmö	Emilstorpsgränd 24	1975	1 205	-	-	-	-	-	-	1 205	677	892	24
Sämjan 2	Malmö	Malmö	Sofielundsvägen 55	1929	6 859	2 560	-	-	-	-	-	9 419	3 345	4 699	21
Söderhavet 5	Malmö	Malmö	Elbegatan 5	1992	1 472	120	-	-	-	-	-	1 592	1 770	1 937	9
Söderhavet 6	Malmö	Malmö	Elbegatan 7	1938/1998	1 406	-	-	-	-	-	-	1 406	1 980	1 980	0
Söderport 8	Malmö	Malmö	Per Weijersgatan 4	1700	1 454	-	-	325	-	-	-	1 779	1 744	2 679	34
Torshammaren 11	Malmö	Malmö	Hornxygatan 6	1984	647	-	-	-	-	-	-	647	784	784	0
Vildanden 8	Malmö	Malmö	Geijersgatan 6-8	1967/1990/1993	8 529	32	-	-	-	-	-	8 561	2 585	8 081	66
Vildanden 9	Malmö	Malmö	Geijersgatan 2	1990	5 453	-	-	325	-	-	-	5 778	5 108	6 307	18
von Conow 51	Malmö	Malmö	Kalendegatan 4	1884	1 481	-	-	411	-	-	-	1 892	2 195	2 683	15
von Conow 54	Malmö	Malmö	Baltzarsgatan 31	1965	13 656	802	-	4 109	2 582	-	25	21 174	27 982	32 774	11
Venus 16	Nybro	Nybro	Nya Stationsgatan 14	1929/1955	2 473	63	-	798	493	-	-	3 827	2 629	2 841	7
Banken 3	Nässjö	Nässjö	Nygatan 3	1970	3 370	-	-	515	415	-	-	4 300	3 375	3 502	3
Holje 6:191	Olofström	Olofström	Bredgatan 20	1958	1 103	-	-	250	420	-	-	1 773	1 335	1 412	5
Malghult 2:305	Oskarshamn	Kristdala	Vallgatan 2	1967	415	-	-	-	-	-	-	415	260	260	0
Lejonet 15	Oskarshamn	Oskarshamn	Flanaden 8	1967	3 934	204	-	-	-	-	1	4 139	3 204	3 447	7
Lejonet 16	Oskarshamn	Oskarshamn	Flanaden 12	1969	1 409	23	-	1 002	-	-	-	2 434	2 381	2 576	7
Älvehult 1:195	Oskarshamn	Påskallavik	Kustvägen 53-55	1963	190	-	-	-	-	-	-	190	157	157	0
Sturup 1:160	Svedala	Svedala	Västergatan, Sturups flygplats	1972	2 365	-	-	-	-	-	-	2 365	1 061	1 393	20
Kräftan 7	Sävsjö	Sävsjö	Storgatan 1	1939/1972	1 483	-	-	98	743	-	-	2 324	1 582	1 765	8
Vrigstad 3:12	Sävsjö	Vrigstad	Jönköpingsvägen 2	1929/1960	832	-	-	-	385	-	-	1 217	595	700	14
Örjan 19	Tingsryd	Tingsryd	Dackegatan 18	1971/1989	1 829	-	-	439	986	-	-	3 254	2 617	2 736	4
Oden 11	Tranås	Tranås	Nygatan 14	1979	2 795	-	-	-	318	-	-	3 113	1 968	2 354	16
Lenhovda 5:27	Uppvidinge	Lenhovda	Storgatan 30	1973	240	-	-	-	-	-	-	240	214	214	0
Rådhuset 7	Uppvidinge	Åseda	Olofsgatan 6	1966	298	-	-	-	-	-	-	298	265	265	0
Gästgivaren 2	Vaggeby	Skillingaryd	Storgatan 6	1953	811	-	-	-	251	-	-	1 062	716	796	10
Kärnan 4	Vaggeby	Vaggeby	Järnvägsgränd 1	1974	833	-	-	-	-	-	-	833	581	581	0
Broby 52:2	Vetlanda	Landsbro	Sävsjövägen 3	1950/1966	396	-	-	105	372	-	-	873	482	551	8
Bredaryd 10:4	Värnamo	Bredaryd	Storgatan 14	1964	155	-	-	245	189	-	-	589	319	326	1
Elefanten 1	Växjö	Växjö	Rådjursvägen 2	1975	1 620	723	-	638	-	-	-	2 981	1 204	1 789	33
Nunnan 7	Växjö	Växjö	Bäckgatan 17	1979	7 100	223	-	4 116	150	-	-	11 589	10 810	12 362	12

Fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad,
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Syd															
Äldreboende															
Burlöv Arlov 11:294	Burlöv	Arlov	ARWIDIUS VÄG 50-66	1900/2000	-	-	8 378	-	200	-	-	8 578	12 882	12 882	0
Visby Pjäsen 12	Gotland	Visby	Pjäsgatan 12	2004	-	-	6 600	-	-	-	-	6 600	9 545	9 545	0
Norra Sjukhuset 1	Lund	Lund	Norra Gränsvägen 1	1975/1991	1 312	-	12 854	-	-	-	-	14 166	12 593	12 842	0
Storskarven 12	Malmö	Bunkelflostrand	Norra vägen 7	1998	-	-	1 900	-	-	-	-	1 900	2 482	2 482	0
Storskarven 13	Malmö	Bunkelflostrand	Norra vägen 1	1996	-	-	2 313	-	-	-	-	2 313	2 815	2 815	0
Storskarven 9	Malmö	Bunkelflostrand	Brunandavägen 32	1993	-	-	442	-	-	-	-	442	492	492	0
Koljan 10	Malmö	Limhamn	Tegnégatan 68	1995	-	-	355	-	-	-	-	355	761	761	0
Nattskärren 7	Malmö	Limhamn	Järnvägs-gatan 29	1993	-	-	1 918	-	-	-	-	1 918	163	1 875	80
Slätvaren 40 och 51	Malmö	Limhamn	Sarvgränd 2C	1910/1998	-	-	450	-	-	-	-	450	728	728	0
Sädesårlan 6	Malmö	Limhamn	Linnégatan 18	1929/60/2000	-	-	472	305	-	-	-	777	729	729	0
Anten 3	Malmö	Malmö	Eddagatan 1	1989	-	-	3 040	-	-	-	-	3 040	3 446	3 446	0
Cykeln 12	Malmö	Malmö	Palmgatan 17	2000	-	-	2 980	-	-	-	-	2 980	3 479	3 479	0
Idrotten 12	Malmö	Malmö	Hasselgatan 24	1993	-	-	540	-	-	-	-	540	409	409	0
Nickisteln 2	Malmö	Malmö	Ernst Jakobssons gata 7	1993	-	-	2 250	-	-	-	-	2 250	2 834	2 834	0
Rosenbuketten 8	Malmö	Malmö	Höjagatan 21	1989/1997	919	-	547	-	-	-	-	1 466	2 411	2 411	0
Torsten 12	Malmö	Malmö	Major Nilssonsgatan 13	1942	-	-	2 400	-	-	-	-	2 400	2 737	2 738	0
Tväråkern 16	Malmö	Malmö	Marieholmsvägen 3	1996	-	-	672	-	-	-	-	672	782	782	0
Solskiftet 1	Malmö	Oxie	Oshögavägen 2	1976	-	-	6 285	-	-	-	-	6 285	5 966	5 966	0
Stengodset 1	Malmö	Oxie	Stengodsvägen 4	1999	-	-	1 850	-	-	-	-	1 850	2 362	2 362	0
Industri/lager															
Tägarp 20:81	Burlöv	Arlov	Lommavägen 39	1929/1984	-	26 515	-	-	-	-	-	26 515	8 266	8 432	2
Dolken 3	Helsingborg	Helsingborg	Mörsaregatan 12	1985/1990	-	3 845	-	-	-	-	-	3 845	2 830	2 830	0
Jupiter 12	Helsingborg	Helsingborg	Grenadjärgatan 8	1978	432	1 027	-	-	-	-	-	1 459	679	969	26
Ädelmetallen 14	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 5	1987	654	861	-	-	-	-	-	1 515	806	817	1
Övergången 8	Jönköping	Jönköping	Syrgasvägen 4	1950/1960	1 051	2 554	-	-	-	-	-	3 605	1 207	1 407	14
Översticket 25	Jönköping	Jönköping	Maskingatan 2	1981	474	7 367	-	-	-	-	-	7 841	1 812	2 347	23
Översticket 26	Jönköping	Jönköping	Soldattorpsgatan 15	1963, 1969	-	10 489	-	-	-	-	-	10 489	2 391	2 391	0
Cementen 4	Kristianstad	Kristianstad	Industrigatan 11	1989/1991	-	900	-	-	-	-	-	900	431	431	0
Plattan 4	Kristianstad	Kristianstad	Isolatorvägen 5	1991	-	1 328	-	-	-	-	-	1 328	522	522	0
Ventilen 10	Kristianstad	Kristianstad	Mossvägen 6	1980	-	900	-	-	-	-	-	900	469	469	0
Kvartsen 6	Lund	Lund	Skiffervägen 25	1988	-	4 217	-	-	-	-	-	4 217	3 681	3 681	0
Oket 1	Lund	Lund	Nöbbeleväsvägen 100	1991	126	3 365	-	-	-	-	-	3 491	1 685	2 174	22
Bränslet 7	Malmö	Malmö	Koksgatan 6 - 12	1972, 1976	-	20 059	-	-	-	-	-	20 059	6 282	6 282	0
Böttö 5	Malmö	Malmö	Kosterögatan 5	1964/1993	3 915	7 528	-	-	-	-	-	11 443	6 751	6 925	1
EGgegrund 6	Malmö	Malmö	Hernsögatan 10	1983	391	7 523	-	-	-	-	-	7 914	2 678	3 921	31
Flintkärran 2	Malmö	Malmö	Agnestridsvägen 194	1972	437	4 104	-	184	-	-	-	4 725	1 683	2 334	16
Holmögadd 3	Malmö	Malmö	Bjurögatan 26	1969	-	11 482	-	-	-	-	-	11 482	4 383	4 383	0
Holmögadd 4	Malmö	Malmö	Bjurögatan 28	1969	-	14 165	-	-	-	-	-	14 165	6 518	6 518	0
Järmet 1	Malmö	Malmö	Spadegatan 1	1942, 1962	-	1 196	-	-	-	-	-	1 196	95	95	0
Krukskärven 3	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 10	1979	-	7 585	-	-	-	-	-	7 585	4 126	4 138	0
Lerkärlät 3	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 2	1984/1987	-	1 070	-	-	-	-	-	1 070	656	656	0
Sidorodret 3	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 2	1976/1987	-	1 057	-	-	-	-	-	1 057	515	515	0
Skjutsstallslycken 23	Malmö	Malmö	Lundavägen 56	1946	1 044	6 701	391	509	-	-	397	9 042	3 302	4 277	18
Smörbollen 52	Malmö	Malmö	Pinjevägen 5	1977	-	2 629	-	-	-	-	-	2 629	609	1 032	38
Speditionen 1	Malmö	Malmö	Lodgatan 19-23	1992	894	4 125	-	-	-	-	-	5 019	2 533	2 631	7
Storbådan 2	Malmö	Malmö	Hernsögatan 22	1973	186	2 962	-	-	-	-	100	3 248	1 218	1 311	7
Storbådan 4	Malmö	Malmö	Hernsögatan 18	1973	-	2 590	-	-	-	-	-	2 590	1 263	1 263	0
Storbådan 5	Malmö	Malmö	Hernsögatan 14-16	1973	580	12 224	-	-	-	-	-	12 804	5 652	5 806	3
Svinbådan 4	Malmö	Malmö	Brännögatan 9	1961	50	1 516	-	-	-	-	-	1 566	217	757	71
Svinbådan 5	Malmö	Malmö	Tärnögatan 3	1963	-	2 639	-	-	-	-	-	2 639	955	955	0
Stålet 2	Malmö	Malmö	Saknas	1937, 1939, 1943, 1956, 1963	-	14 898	-	-	-	-	-	14 898	2 238	2 238	0
Värmet 3	Malmö	Malmö	Saknas	1966, 1967	-	6 283	-	-	-	-	-	6 283	2 162	2 162	0
Affär															
Björred 14:11	Lomma	Björred	Vikingavägen 1	1971/1991	2 037	-	-	3 002	-	-	92	5 131	5 857	6 034	3
Armringen 2	Malmö	Malmö	Agnestridsvägen 190	1975	480	518	-	3 869	-	-	-	4 867	2 875	3 027	5
Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Cypressvägen 12	1970	257	993	-	2 528	-	-	-	3 778	1 588	2 244	23
Köpmannen 2/ Trädgårdsmästaren 8	Nybro	Nybro	Jutarnas Väg 1	1964	300	786	-	1 858	-	-	-	2 944	1 773	1 878	6
Köpmannen 3	Nybro	Nybro	Storgatan 2	1992	1 075	74	-	2 049	-	-	-	3 198	1 721	2 360	24
Lönnen 12	Nybro	Nybro	Torget 1	1975	690	147	-	5 294	-	-	-	6 131	3 101	3 466	2
Nederled 2:63	Värnamo	Rydaholm	Alvestavägen 15	1934/1976	-	-	-	775	-	-	-	775	546	546	0
Ljungadahl 2	Växjö	Växjö	Ljungadalsgatan 6	1966/1978	528	-	-	2 126	-	-	-	2 654	1 516	1 780	15
Ljungadal 5	Växjö	Växjö	Mörners Väg 112	1966/1971	-	-	-	3 082	-	-	-	3 082	1 386	1 442	0
Skola															
Gullriset 4	Malmö	Malmö	Monicavägen 18-22	1945	648	-	-	-	-	-	-	648	665	665	0
Kullen 5	Malmö	Malmö	Sturkögatan 5	1962/1981	4 870	-	-	-	-	-	-	4 870	6 533	6 533	0
Övrigt															
Gårö 1:541 o 1:542	Gnosjö	Gnosjö	Gårö	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flahult 2:348	Jönköping	Jönköping	Örnabergsvägen 13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hamnen 22:2	Malmö	Malmö	Jörgen Kocksgatan 3	1952/1964	3 033	382	-	-	-	4 361	-	7 776	4 606	6 088	20
Krukskärven 6	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Limhamn 152:371	Malmö	Malmö	Saknas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apollo 6	Nybro	Nybro	Fabriksgatan 2	1955	474	-	-	251	731	-	-	1 456	1 059	1 094	4
Sjöafall 1:85, 1:180	Nässjö	Fredriksdal	Cirkelvägen 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Malmback 2:118, 115	Nässjö	Fredriksdal	Saknas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ljungsåsa 16:7	Växjö	Lammhult	Köpmannagatan 5	1969	337	-	-	-	419	-	-	756	488	521	4

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Väst															
Kontor															
Färgelanda Prästgård 1:349	Färgelanda	Färgelanda	Centrumvägen 6	1977	286	-	-	-	-	-	-	286	245	249	0
Angered 100:1	Göteborg	Angered	Rävebergsvägen	1982/1989	26 126	-	-	-	-	-	-	26 126	17 884	20 682	14
Bagaregården 16:9	Göteborg	Göteborg	Byfogdegatan 6	1949/1977	3 996	-	-	-	-	-	-	3 996	2 328	2 861	18
Garnlestaden 2:5	Göteborg	Göteborg	Artillerigatan 17	1910-talet	23 497	699	-	90	-	-	108	24 394	15 373	18 622	17
Garnlestaden 2:8	Göteborg	Göteborg	Rullaregatan 7	1929/1966	20 882	-	-	-	-	-	-	20 882	16 717	16 717	0
Kindbögården 1:111	Härryda	Mölnlycke	Metalivägen 5	1985	1 584	1 595	-	-	-	-	-	3 179	1 739	1 739	0
Södra Hamnen 13:3	Lysekil	Lysekil	Rosviksgatan 5	1959/1983	1 069	-	-	-	790	-	-	1 859	1 707	1 778	3
Köpmannen 15, 16	Mark	Kinna	Boråsvägen 32	1943/1968	732	-	-	324	206	-	-	1 262	1 038	1 093	5
Mekanikern 1	Mark	Kinna	Boråsvägen 50	1957/1975	2 150	-	-	164	-	-	-	2 314	1 806	1 806	0
Krokstads Sandåker 1:46	Munkedal	Hedekas	Centrum	1973	309	-	-	118	288	-	-	715	335	391	12
Snödroppen 2	Mölnådal	Mölnådal	Flöjelbergsgatan 1	1962/1967	25 270	2 912	-	615	-	-	-	28 797	28 738	33 573	15
Tulpanen 3	Mölnådal	Mölnådal	Bergfotsgatan 7	1960	52 407	1 838	-	-	-	-	-	54 245	50 594	53 993	6
Munkeröd 1:61	Stenungsund	Stenungsund	Munkerödsvägen 4	1990	2 047	422	-	-	-	-	-	2 469	1 384	1 390	0
Ekoxen 2	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	1973	493	-	-	257	-	-	-	750	258	531	37
Barken 6	Uddevalla	Uddevalla	Junogatan 9	1990	3 674	-	-	-	-	-	-	3 674	3 770	4 151	9
Bastionen 28	Uddevalla	Uddevalla	Bastionesgatan 40	1960/1989	7 006	-	-	-	-	-	-	7 006	5 630	6 047	5
Solbacken 10	Uddevalla	Uddevalla	Silentzvägen 6	1990	1 790	-	-	-	-	-	-	1 790	1 630	1 724	3
Misteln 24	Vänersborg	Vänersborg	Drottninggatan 10	1929	2 381	-	-	-	592	-	-	2 973	2 246	2 537	11
Resedan 16	Vänersborg	Vänersborg	Kungsgatan 7	1965	1 136	90	-	1 189	-	-	-	2 415	1 353	1 735	22
Äldreboende															
Heden 28:2	Vänersborg	Vänersborg	Berzelligatan 11	1993	-	-	1 840	-	-	-	-	1 840	3 434	3 424	0
Krokslätt 147:2	Göteborg	Göteborg	Fridkullagatan 18 G	1996	150	-	3 124	-	-	-	-	3 274	5 072	5 068	0
Backa 243:52	Göteborg	Hisings backa	S:t Jörgens väg 22	1956-62/1992-93	-	-	4 441	-	714	-	-	5 155	4 876	5 345	9
Fiskebäck 8:7	Göteborg	Västra frölunda	Hällefundregatan 20	1999	71	-	6 444	-	1 270	-	-	7 785	8 201	8 342	2
Näset 130:1	Göteborg	Västra frölunda	BJÖLAVÄGEN 1	2000	-	-	3 701	-	-	-	-	3 701	4 964	4 964	0
Halmstad 10:35	Halmstad	Halmstad	Frennarpsvägen 131	2004	-	-	3 000	-	-	-	-	3 000	5 706	5 706	0
Fallström 14	Mölnådal	Mölnådal	Fallströmsgatan 1-5,	1997	89	-	1 300	-	-	-	-	1 389	2 169	2 169	0
Fjällräven 15	Uddevalla	Uddevalla	Myråsvägen 6A-F	1972	517	-	3 631	-	-	-	-	4 148	3 513	3 513	0
Rosenhäll 1	Uddevalla	Uddevalla	Österled 2	1972	8 240	80	7 757	119	-	-	-	16 196	13 386	13 634	2
Industri/lager															
Strandbygget 1	Falkenberg	Falkenberg	Kvekatörpsvägen 26	1970	-	4 720	-	-	-	-	-	4 720	1 436	1 436	0
Garnlestaden 740:130	Göteborg	Göteborg	Garnlestadsvägen 8	1947/1985	-	3 151	-	-	-	-	-	3 151	2 122	2 122	0
Sävenäs 170:9	Göteborg	Göteborg	Von Utfallsgatan 12	1929/1955	650	7 846	-	-	-	-	-	8 496	2 335	2 618	10
Backa 21:8	Göteborg	Hisings backa	Exportgatan 19-21	1960/1997, 1972	-	16 908	-	-	-	-	-	16 908	5 063	5 063	0
Backa 96:2	Göteborg	Hisings backa	Exportgatan 23	1983, 1986, 1990	-	6 634	-	-	-	-	-	6 634	1 743	1 743	0
Kärra 11:110	Göteborg	Hisings backa	Ellesbovägen 101	1968	-	7 822	-	-	-	-	-	7 822	2 663	2 663	0
Fiskebäck 8:8	Göteborg	Västra frölunda	Hällefundregatan 18	1976	1 719	-	-	-	-	-	-	1 719	1 101	1 122	0
Försäljaren 9	Kungälv	Kungälv	Fläregatan 17-19	1974	288	7 900	-	337	-	-	-	8 525	4 020	4 214	3
Ulseröd 1:212	Lysekil	Lysekil	Lysekils Industrihotell	1975	-	9 456	-	-	-	-	-	9 456	1 749	2 426	21
Anisen 2	Mölnådal	Mölnådal	Johannefredsgatan 2	1991/1999	-	5 500	-	-	-	-	-	5 500	4 326	4 526	0
Gasmätaren 2	Mölnådal	Mölnådal	Argongatan 9	1982/1987	2 589	9 733	-	1 714	-	-	30	14 066	10 357	10 357	0
Lexby 11:14	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4	1956/1981	4 312	15 189	-	-	-	-	-	19 501	5 220	7 256	28
Tanum Rymland 3:6	Tanum	Tanumshede	Storemyrsvägen	1972/1987	-	19 016	-	-	-	-	-	19 016	8 474	8 474	0
Drivhjulet 3	Trollhättan	Trollhättan	Kardarvägen 65	1989	-	1 680	-	-	-	-	-	1 680	778	778	0
Hjulet 6	Trollhättan	Trollhättan	Kardarvägen 12 B	1980/1984	-	-	-	1 710	-	-	-	1 710	904	904	0
Hörnstenen 5	Trollhättan	Trollhättan	Installatörsvägen 1-3	1978/1989	-	1 664	-	-	-	-	-	1 664	505	767	34
Kuggihjulet 2	Trollhättan	Trollhättan	Kardarvägen 66	1991	-	1 500	-	-	-	-	-	1 500	544	640	0
Kuröd 4:86	Uddevalla	Uddevalla	Brunnemyrsvägen 4	1976/1990	-	5 290	-	-	-	-	-	5 290	892	2 095	65
Fregatten 21	Vänersborg	Vänersborg	Industrigatan 2	1945/1967	-	6 677	-	-	-	-	-	6 677	2 143	2 143	0
Affär															
Köpmannen 30	Tibro	Tibro	Centrumgatan 6	1973	580	24	-	1 491	-	-	-	2 095	480	1 197	60
Ekoxen 1	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	1970	1 119	160	-	2 241	-	-	-	3 520	2 309	2 703	13
Kuröds Tegar 2	Uddevalla	Uddevalla	Kurödsvägen 27	1978	-	-	-	1 878	-	-	-	1 878	689	689	0
Källeberg 7:18	Vänersborg	Brålanda	Storgatan 21	1965	386	-	-	660	-	-	-	1 046	364	457	19
Timjan 4	Vänersborg	Vänersborg	Edsgatan 18	1965	173	-	-	1 383	-	-	-	1 556	722	1 066	32
Övrigt															
Baggatorn 6:1	Härryda	Hindås	Hotellvägen,	1937	-	-	-	-	-	4 539	-	4 539	3 795	3 795	0
Torreby 3:54	Munkedal	Munkedal	Torreby	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Köpmannen 26	Tibro	Tibro	Stora Torget 8	1986	1 034	147	-	742	1 346	-	-	3 268	2 520	2 693	6
Tranemo 1:29	Tranemo	Tranemo	Kvarngatan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ekoxen 3	Trollhättan	Trollhättan	Syltte Center	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ekoxen 4	Trollhättan	Trollhättan	Syltte Center	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Epidemisjukhuset 1	Uddevalla	Uddevalla	Hovslagaregatan 1	-	-	-	-	-	-	-	5 246	5 246	1 681	2 293	27

Fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Mellan															
Kontor															
Verdandi 9	Borlänge	Borlänge	Borganäsvägen 42-44	1929/1987	1 374	182	-	1 282	195	-	-	3 032	1 227	1 918	36
Smedjan 5	Forshaga	Forshaga	Tryckerigatan 7	1990	788	350	-	-	-	-	-	1 138	461	517	11
Sköllersta-Kärr 1:34	Hallsberg	Pålsboda	Köpmangatan 3	1978	635	230	-	-	-	-	-	865	353	376	6
Blåsten 4	Karlstad	Karlstad	Stormgatan 8	1975/1979	2 407	-	-	-	-	-	-	2 407	1 349	1 349	0
Brisen 4	Karlstad	Karlstad	Sunnanvindsgatan 8	1973	800	-	-	-	-	-	-	800	658	660	0
Bromsen 1, 13	Karlstad	Karlstad	Blockgatan 6	1967/1991	1 218	250	-	372	-	-	-	1 840	940	940	0
Fjädern 16	Karlstad	Karlstad	Bromsgatan 4	1991	2 920	-	-	1 536	-	-	-	4 456	2 927	2 984	2
Sågen 7	Karlstad	Karlstad	Lantvärmsgatan 12	1940/1975	1 834	1 910	-	-	-	-	-	3 744	1 107	1 604	31
Sågen 9	Karlstad	Karlstad	Lantvärmsgatan 8	1950/1973	1 093	1 462	-	-	-	-	-	2 555	877	906	2
Tängen 15	Karlstad	Karlstad	Gjuterigatan 28	1991/1995	984	-	-	990	-	-	-	1 974	812	1 038	21
Svanen 17	Ludvika	Ludvika	Carlavägen 21	1988	2 653	363	-	-	-	-	-	3 015	2 311	2 424	4
Stranden 20:4	Mora	Mora	Hantverkaregatan 14	1989	2 479	-	-	-	-	-	-	2 479	1 720	1 720	0
Klilo 10	Västerås	Västerås	Norra Källgatan 17	1984/1998	2 472	49	-	178	-	-	-	2 699	2 524	2 776	7
Äldreboende															
Hanen 4	Västerås	Västerås	Hagalidsvägen 2	1964/1996	-	-	2 740	-	-	-	-	2 740	3 703	3 703	0
Vedbo 61	Västerås	Västerås	Erikslundsgatan/Hörrtorpsv. 20	1977/1999	-	-	7 200	-	-	-	-	7 200	7 113	7 453	0
Industri/lager															
Hamnaren 8	Borlänge	Borlänge	Lustbergsvägen 6	1974/1995	-	4 175	-	-	-	-	-	4 175	979	979	0
Smedjan 3	Borlänge	Borlänge	Gesällgatan 1, 3	1960, 1963/1988	-	6 046	-	-	-	-	-	6 046	571	571	0
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16	2004	-	-	-	-	-	-	5 153	5 153	4 208	4 208	0
Smedjan 1	Forshaga	Forshaga	Framgårdsvägen 2	1973	303	-	-	-	-	-	508	811	555	555	0
Fjädern 14	Karlstad	Karlstad	Kolvgatan 1	1971	982	31	-	3 032	-	-	-	4 045	2 113	2 590	9
Kulingen 4	Karlstad	Karlstad	Östervindsgatan 17	1976	-	8 425	-	450	-	-	-	8 875	1 851	2 597	25
Oxen 17	Kumla	Kumla	Västra Drottninggatan 38	-	-	6 645	-	-	-	-	-	6 645	1 331	1 331	0
Finnslätten 5	Västerås	Västerås	Terminalvägen Finnslätten Byggnad nr	1959/1976-77	-	50 184	-	-	-	-	-	50 184	29 272	33 802	6
Kryssen 4	Västerås	Västerås	Regattagatan 7-31	1929-1963	1 442	11 566	-	215	-	-	-	13 223	4 636	6 914	8
Regattan 46	Västerås	Västerås	Regattagatan 8-28	1929-1964	672	11 763	-	115	-	-	-	12 550	5 398	5 549	2
Affär															
Gräsroten 1	Karlstad	Karlstad	Gräsdalsgatan 1	1987	-	-	-	4 961	-	-	-	4 961	2 151	2 151	0
Härden 3	Karlstad	Karlstad	Sågverksgratan 5	1952	-	519	-	501	-	-	-	1 020	531	531	0
Mercurius 15	Karlstad	Karlstad	Tingvallagatan 9	1992	1 469	8	-	4 430	1 111	-	-	7 018	7 917	7 964	1
Stolpen 6	Karlstad	Karlstad	Ventiligatan 1	1991	-	50	-	510	-	-	-	560	597	603	0
Skola															
Kryssen 3	Västerås	Västerås	Regattagatan 33-53	1929-1962	5 130	1 263	-	-	-	-	-	6 393	3 508	3 711	5
Övrigt															
Harneskmakaren 3 & 10	Arboga	Arboga	Järntorgsgatan 4	1953/1972	458	36	-	462	702	-	-	1 658	808	1 113	27
Mejeriet 17	Filipstad	Filipstad		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mejeriet 18	Filipstad	Filipstad		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marknadsområde Norr															
Äldreboende															
Sköle 1:17	Sundsvall	Matfors	Skölevägen 15	1983	-	-	6 006	-	-	-	-	6 006	5 753	5 753	0
Skörden 3	Sundsvall	Sundsvall	Axvägen 7 - 9	1975	-	-	8 026	-	-	-	-	8 026	6 102	6 102	0
Industri/lager															
Rävsund 1:338	Sundsvall	Kvissleby	Pionvägen 5	1974/1995, 1987, 1990, 1995/1999	-	14 249	-	-	-	-	-	14 249	2 114	2 114	0
Skola															
Roten 6	Sundsvall	Sundsvall	Tallrotsgatan 2	-	3 000	-	-	-	-	-	-	3 000	3 819	3 819	0
Övrigt															
Roten 9	Sundsvall	Sundsvall	Tomtegränd 5 A-C	1993	-	-	4 369	-	-	-	-	4 369	4 609	4 609	0

Sålda fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	
Marknadsområde Öst												
Kontor												
Gnistan 7	Bollnäs	Bollnäs	Långgatan 7	1972	1 160	-	-	888	-	-	-	2 048
Sigtuna 2:171	Sigtuna	Sigtuna	Väringavägen 11	1965/1994	1 265	-	-	-	90	-	-	1 355
Göta Ark 18	Stockholm	Stockholm	Medborgarplatsen 25	1984	17 811	848	-	-	-	-	-	18 659
Stenskarven 8	Stockholm	Vällingby	Siktgatan 2	1963, -71, -80, -87	7 946	1 746	-	-	-	-	-	9 692
Industri/lager												
Brynäs 125:1	Gävle	Gävle	Södra Skeppsbron 21	1984	-	700	-	-	-	-	-	700
Brynäs 125:2	Gävle	Gävle	Södra Skeppsbron 23	1960	-	297	-	-	-	-	-	297
Magasinet 3	Södertälje	Järna	Tuna Industriväg 35	1970	-	21 375	-	-	-	-	-	21 375
Affär												
Torlunda 1:276	Eskilstuna	Eskilstuna	Folkestaleden 40	2000	-	-	-	13 216	-	-	-	13 216
Brf Midas 5	Stockholm	Stockholm	Lilla Nygatan 16	1929/1979	-	420	-	766	-	-	-	1 186
Vagnhallen 15	Stockholm	Vällingby	Jämtlandsgatan 153	1953	550	1 025	-	6 850	-	-	-	8 425
Viby 19:13	Upplands-Bro	Kungsängen	Energivägen 3	1981	-	2 080	-	-	-	-	-	2 080
Övrigt												
Centrum 13:1	Enköping	Enköping	Kungsg 26/Källg 11	1977/1995	-	337	-	804	-	1 910	122	3 173
Marknadsområde Syd												
Kontor												
Apoteket 2	Eksjö	Eksjö	Nybrogatan 4	1929/1963	797	-	-	206	749	-	-	1 752
Hägelåkra 3:48	Hultsfred	Mällila	Vetlandavägen 2 a	1967	190	-	-	-	-	-	-	190
Äldermannen 24	Kalmar	Kalmar	Storgatan 25	1970	4 300	-	-	227	-	-	-	4 527
Kamelen 14	Malmö	Malmö	Storgatan 43	1934	13 500	-	-	-	-	-	-	13 500
Masugnen 22	Malmö	Malmö	Annelundsgatan 59	1948	1 064	681	-	-	-	-	625	2 370
Söderport 7	Malmö	Malmö	Gustav Adolfs Torg 43	1885	927	24	-	558	556	-	-	2 065
Söderport 9	Malmö	Malmö	Gustav Adolfs Torg 47	1910	1 697	6	-	397	-	-	-	2 100
Herkules 34	Trelleborg	Trelleborg	C B Friisgatan 4	1970	4 041	30	-	-	341	-	-	4 412
Äldreboende												
Bardisanen 14	Malmö	Malmö	Norra Bulltoftav 61-63	1993	-	-	822	-	-	-	-	822
Sånekulla 16	Malmö	Malmö	Limhamnsvägen 74	1990/1995	-	-	2 240	-	-	-	-	2 240
Vannagården 2	Malmö	Malmö	Husie Kyrkoväg 1	1992	-	-	741	-	-	-	-	741
Industri/lager												
Strömma 1:1	Karlshamn	Karlshamn	Strömmavägen	1929/1950	5 082	12 070	-	-	-	-	312	17 464
Haken 6	Malmö	Malmö	Vinkelgatan 15	1970	-	8 620	-	-	-	-	-	8 620
Affär												
Bokhandeln 2	Eksjö	Eksjö	Nybrogatan 6	1929	-	-	-	809	683	-	-	1 492
Tranan 7	Vimmerby	Vimmerby	Stora Torget 2-4	1962	-	-	-	2 606	205	-	216	3 027
Övrigt												
Gladan 1	Vimmerby	Vimmerby	Drottninggatan 20	1986	-	-	-	374	1 002	-	-	1 376
Lärkan 3	Vimmerby	Vimmerby	Sevedeg 38, Storg 37	1957	73	-	-	1 783	2 618	-	-	4 474
Brukspatronen 1 och 7	Västervik	Västervik	Smugglaregänd	1910/1974	60	-	-	272	1 879	-	9	2 220
Flaggan 17	Västervik	Västervik	Hallströmsgatan 42-50	1962	-	-	-	-	2 900	-	158	3 058
Lärkan 12	Västervik	Västervik	Esplanaden 19	1969	-	-	-	-	1 623	-	31	1 654
Skäran 2 och 3	Västervik	Västervik	Albert T v 55-61,65	1956	-	-	-	558	7 110	-	50	7 718
Yxan 1	Västervik	Västervik	Perugatan 35-47	1969	-	-	-	-	14 423	-	92	14 515
Marknadsområde Väst												
Kontor												
Landvetter 4:36	Härnäs	Landvetter	Brattåsvägen 5-8	1978/1988	2 020	386	-	1 098	-	-	-	3 504
Landvetter 4:37	Härnäs	Landvetter	Brattåsvägen 14	1977/1999	430	-	-	268	563	-	-	1 261
Väsje 1:108	Munkedal	Hällevadsholm	N Bohusvägen 2 A	1975	230	-	-	128	-	-	-	358
Annestorp 24:5	Mölndal	Lindome	Almåsängens 5	1974/1991	2 506	-	-	325	-	-	-	2 831
Lindome 2:43	Mölndal	Lindome	Almåsängens 1	1974	814	-	-	653	-	-	-	1 467
Affär												
Angered 94:2	Göteborg	Angered	Angered Centrum	1978	20 308	1 335	-	14 627	-	-	3 439	39 709
Backa 171:4	Göteborg	Göteborg	Backavägen 3	1990	2 969	180	-	4 589	-	-	-	7 738
Hindås 1:450	Härnäs	Hindås	Hindås Stationsv 41-47	1978/1996	783	-	-	840	-	-	-	1 623
Floda 3:833	Lerum	Floda	Rurik Holms väg 1 A	1960/1991	2 695	-	769	4 168	3 847	-	-	11 479
Annestorp 24:2	Mölndal	Lindome	Almåsängens 2	1974/1987	-	19	-	3 443	-	-	-	3 462
Marknadsområde Mellan												
Kontor												
Duvan 3	Karlstad	Karlstad	Järnvägsgatan 6	1987	2 455	-	-	1 963	-	-	15	4 433
Kanoten 7	Karlstad	Karlstad	Lagergrens Gata 7	1988, 1989, 1996	9 291	144	-	-	-	-	731	10 166
Klas 11	Västerås	Västerås	Hantverkargatan 5	1955/1987	5 434	818	-	2 962	-	-	-	9 214
Affär												
Duvan 13	Karlstad	Karlstad	Järnvägsgatan 2	1986, 1987, 2001	3 271	75	-	5 136	-	-	122	8 604
Duvan 5	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 21	1990, 2003	2 354	66	-	2 655	-	-	-	5 075
Höken 11	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 13	1963, 1982, 1988	957	100	-	5 718	277	506	212	7 770
Övrigt												
Energin 6	Västerås	Västerås	Omformargatan 22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marknadsområde Norr												
Kontor												
Knuten 4	Härjedalen	Sveg	Fjällvägen 4	1991	350	-	-	285	298	-	-	933
Knuten 6	Härjedalen	Sveg	Kyrkogatan 20	1920	576	-	-	-	103	-	-	679
Affär												
Firman 2	Skellefteå	Skellefteå	-	2005	-	-	-	8 223	-	-	-	8 223
Varulagret	Skellefteå	Skellefteå	-	2005	-	-	-	-	-	-	-	-
Thor 6	Umeå	Umeå	Storgatan 55	1972	631	-	-	2 184	-	-	-	2 815

Köpta fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Öst															
Kontor															
Alderholmen 18:1	Gävle	Gävle	Hamntorget 6, 2:a Magasinsg 1	-	1 999	639	-	-	-	-	-	2 638	1 219	1 474	17
Alderholmen 19:3	Gävle	Gävle	1:a Magasinsg.3/2:a Magasinsg.4, Järnvägsgatan 3	1929	789	-	-	-	-	-	-	789	513	542	0
Alderholmen 24:3	Gävle	Gävle	Norra Skeppsbron 5	-	1 001	154	-	-	-	-	-	1 155	526	771	29
Hemlingby 61:1	Gävle	Gävle	Kryddstigen 24	-	1 343	679	-	348	-	-	-	2 370	851	1 278	33
Norr 23:5	Gävle	Gävle	N Rådmansg 8 A-C, Nyg 22	-	2 479	40	-	2 167	1 378	-	-	6 064	4 765	5 714	16
Norr 26:1	Gävle	Gävle	Hattmakargatan 8, Nygatan 34	1891/1985	1 044	-	-	-	78	-	234	1 356	876	1 077	14
Norr 26:3	Gävle	Gävle	Drottningg 33, Hattmakarg 6	1992	3 007	-	-	-	-	-	-	3 007	1 559	2 773	44
Norr 44:1	Gävle	Gävle	Hattmakarg 2, Kyrkog 28	1901/1983	4 158	281	-	533	-	-	-	4 972	2 597	3 960	34
Näringen 15:6	Gävle	Gävle	Beckasinvg 16, Kanalv 11	-	2 269	1 432	-	408	-	-	-	4 109	2 191	2 377	4
Sätra 107:7	Gävle	Gävle	Bromsargatan 3	1991	2 570	-	-	-	-	-	-	2 570	1 609	2 059	22
Öster 10:1	Gävle	Gävle	Östra Hantverkargatan 62	-	1 279	-	-	-	-	-	-	1 279	1 493	1 493	0
Bäckgården 8	Huddinge	Huddinge	Vårby Alle 8,10,14-22	1974	3 394	1 681	-	2 143	-	-	1 005	8 223	6 946	7 414	3
Bågaren 3	Norrköping	Norrköping	Luntgatan 28	-	4 066	-	-	-	-	-	-	4 066	1 697	3 458	51
Bågaren 5	Norrköping	Norrköping	Norra Promenaden 135	-	5 548	-	-	-	-	-	10	5 558	5 281	5 281	0
Lokatten 14	Norrköping	Norrköping	Drottninggg 11-17, Hospitalsg 5, Trädgårdsg 6A, 8	-	3 056	1 037	-	-	355	-	-	4 448	3 254	3 510	7
Pelikanen 24	Norrköping	Norrköping	Drottningsgatan 19, 21	1909/1984	926	-	-	425	-	-	40	1 391	676	928	27
Skeppet 10	Norrköping	Norrköping	Generalsg 12, Hospitalsg 30	1977	8 233	-	-	86	-	-	27	8 346	8 472	8 490	0
Ritmallen 2	Sollentuna	Sollentuna	Kung Hans Väg 6-8	1980	6 328	-	-	-	-	-	1 210	7 538	6 734	6 734	0
Tackan 9	Sollentuna	Sollentuna	-	1971/1999	6 329	-	-	-	-	-	-	6 329	6 799	7 749	0
Träboden 1	Sollentuna	Sollentuna	Sofielundsvägen 2-6	1990	4 472	-	-	-	753	-	-	5 225	7 148	7 451	4
Puman 3 och 5	Solna	Solna	Bang 11-19, Storg 20-26, Järnvägsg 4	1975/1985	3 622	309	-	-	2 841	-	740	7 512	5 046	6 788	22
Ugnen 5	Solna	Solna	Industrivägen 7	1980	3 671	-	-	-	-	-	-	3 671	4 290	4 352	1
Blåsåsen 5:3	Söderhamn	Söderhamn	Kungsgatan 75	1988	417	-	-	-	-	-	-	417	0	255	100
Gränen 3	Söderhamn	Söderhamn	Köpmang 10, N:a Hamng 9	1992	1 657	-	-	1 140	1 176	-	600	4 573	3 364	3 764	11
Skomakaren 10	Söderhamn	Söderhamn	Norralagatan 4	1984	414	-	-	400	-	-	-	814	204	385	47
Äldreboende															
Ruddammen 29	Stockholm	Stockholm	Ruddammsbacken 28	-	-	-	5 188	-	-	-	-	5 188	6 386	6 386	0
Marknaden 1	Täby	Täby	Attundafältet 16 A-B	-	5 557	-	9 730	125	-	-	-	15 412	16 458	16 650	0
Industri/lager															
Ren 30:473	Bolnäs	Bolnäs	Renslyckan 1	1991	-	1 455	-	-	-	-	-	1 455	781	781	0
Tegelängen 1	Botkyrka	Botkyrka	Tegelängsvägen 10	-	-	1 356	-	-	-	-	-	1 356	828	828	0
Tumba 7:150	Botkyrka	Botkyrka	Hans Stahles väg	1961/64	31 455	38 984	-	-	-	-	7 491	77 930	35 416	45 998	23
Reidmar 7	Danderyd	Djursholm	Fafnerstigen 10	1942/1968	721	1 204	-	228	-	-	60	2 213	1 319	1 319	0
Forsbacka 13:49	Gävle	Forsbacka	Margrethillsvägen 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66	66	0
Brynäs 125:1	Gävle	Gävle	Södra Skeppsbron 21	1984	-	700	-	-	-	-	-	700	389	389	0
Brynäs 125:2	Gävle	Gävle	Södra Skeppsbron 23	1960	-	297	-	-	-	-	-	297	98	98	0
Lillhagen 2:11	Gävle	Gävle	Korsnäsvägen 172	-	-	305	-	-	-	-	-	305	294	294	0
Näringen 3:2	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 35	-	-	2 851	-	-	-	-	-	2 851	1 528	1 528	0
Näringen 4:3	Gävle	Gävle	-	1960-tal	700	10 085	-	-	-	-	80	10 865	3 819	3 819	0
Näringen 6:4	Gävle	Gävle	Lötångsgatan 13	1963/1985	470	1 038	-	-	-	-	-	1 508	896	896	0
Näringen 8:5	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 13, 19	1965	-	5 462	-	-	-	-	-	5 462	2 245	2 345	0
Näringen 11:3	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 18	1978/1982	722	3 225	-	-	-	-	-	3 947	1 668	1 851	10
Näringen 12:1	Gävle	Gävle	Snäppv 2, Strömsbrov 16	1956/1980	118	583	-	-	-	-	-	701	195	289	32
Näringen 12:2	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 12	-	-	592	-	-	-	-	-	592	361	385	0
Näringen 12:6	Gävle	Gävle	Beckasinvägen 3	-	535	1 227	-	-	-	-	-	1 762	173	488	65
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Gävle	Räls-gatan 2-4	1972	682	4 156	-	-	-	-	-	4 838	2 577	2 739	6
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Gävle	Utmarksvägen 35	-	-	2 198	-	-	-	-	-	2 198	797	1 085	27
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	Gävle	Utmarksvägen 10	-	-	14 000	-	-	-	-	-	14 000	4 195	6 953	36
Jordbromalm 6:16	Haninge	Haninge	-	1977/2003	-	7 274	-	-	-	-	-	7 274	4 159	4 184	1
Jordbromalm 6:60	Haninge	Haninge	-	1983	-	6 801	-	-	-	-	-	6 801	4 167	4 338	0
Åby 1:152	Haninge	Haninge	-	1989-,91-, 2003	-	4 366	-	-	-	-	-	4 366	2 619	3 015	6
Grottan 7	Hudiksvall	Hudiksvall	Kullgatan 6, 8	-	1 837	110	-	-	-	-	5 861	7 808	7 539	8 044	6
Norrången 6:7	Hudiksvall	Hudiksvall	Hyggesvägen 4	-	-	4 223	-	-	-	-	-	4 223	1 678	1 678	0
Jakobsberg 2:2283	Järfälla	Järfälla	Debetvägen 8	1976/1985	1 040	3 920	-	-	-	-	-	4 960	3 167	3 167	0
Veddesta 2:7, 2:33	Järfälla	Järfälla	Äggelundavägen 6	1967	700	4 300	-	-	-	-	700	5 700	3 015	3 015	0
Upplaget 3	Katrineholm	Katrineholm	Högmossesvägen 6	-	140	1 376	-	-	-	-	-	1 516	29	234	88
Valvakan 3	Linköping	Linköping	Strids gata 25, 27	1978/1987-95	430	1 966	-	-	-	-	-	2 386	1 270	1 439	12
Bågaren 6	Norrköping	Norrköping	Slottsgatan/Kungsgatan	-	-	269	-	-	-	-	-	269	5	82	94
Åttersta 19:1	Sandviken	Åshammar	Kylsvägen 11	1961	-	6 643	-	-	-	-	-	6 643	663	663	0
Väsby 5:1	Sollentuna	Sollentuna	-	1973	-	2 544	-	-	-	-	-	2 544	1 357	1 357	0
Forellen 1	Solna	Solna	Björnstigen 4	1954	324	1 039	-	-	-	-	-	1 363	702	714	0
Generatorm 16	Stockholm	Hägersten	Lintavägen 4	1958	-	2 060	-	-	-	-	-	2 060	1 317	1 399	0
Gulddragaren 24	Stockholm	Stockholm	Storsvängen 165, 167	1956/1994	548	959	-	-	-	-	-	1 507	1 587	1 815	13
Partihallen 1	Stockholm	Årsta	Uppköparvägen 1,3,5,7	1968	3 519	14 696	-	-	-	-	2 483	20 698	13 019	13 691	5
Enen 8	Södertälje	Södertälje	Badhusgatan 5, 7	1939/1990	1 395	1 861	-	-	-	-	1	3 257	3 558	3 667	0
Fotografen 5	Tyresö	Tyresö	Medlavägen 7	-	-	1 060	-	-	-	-	-	1 060	661	673	0
Törnby 2:2	Uppl-Väsby	Upplands Väsby	Jupitervägen 10-12	1976/1982	3 854	15 465	-	-	-	-	144	19 463	14 213	14 213	0

Köpta fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
Marknadsområde Öst															
Affär															
Vretåker 2	Bollnäs	Bollnäs	Apoteksgatan 14,16	1965	-	-	-	5 136	-	-	-	5 136	4 009	4 778	16
Botvidsgymnasiet 1 och 4-6	Botkyrka	Botkyrka	Fågelviksvägen 1-7	1971/2000	11 565	598	-	14 564	-	-	16 831	43 558	24 136	43 515	44
Mullvaden 10,12	Botkyrka	Tumba	Björkvägen 2	1985	-	-	-	1 925	-	-	-	1 925	1 042	1 042	0
Lillsidan 3:1	Enköping	Enköping	Västerleden 152, 154	1967	-	-	-	2 032	-	-	-	2 032	1 464	1 534	2
Laxen 2	Eskilstuna	Eskilstuna	Stenbygatan2, 4	1986, 2002	-	-	-	1 529	-	-	-	1 529	1 960	1 960	0
Slagsta 1:21	Eskilstuna	Eskilstuna	Brusegatan 11	1974, 1998	-	-	-	1 698	-	-	-	1 698	1 524	1 524	0
Torlunda 1:276	Eskilstuna	Eskilstuna	Folkestaleden 40	2000	-	-	-	13 216	-	-	-	13 216	11 663	11 663	0
Städet 15	Flen	Flen	Norra Kungsgatan 8, 10	1982, 1990	510	-	-	3 767	-	-	-	4 277	3 575	3 962	10
Sätra 104:5	Gävle	Gävle	Lokförargatan 3,5	1974	-	-	-	4 840	-	-	-	4 840	3 203	3 203	0
Sörby 5:4	Gävle	Gävle	Parkvägen 50	1950/-70/-79/-97	-	-	-	1 982	-	-	-	1 982	1 312	1 629	0
Valbo-Backa 6:13	Gävle	Gävle	Johanneslövsvägen 22	1990	608	1 911	-	912	-	-	-	3 431	1 976	1 976	0
Söderby 2:60, 2:61	Haninge	Haninge	Jungfruns Gata 416-419	-	1 934	107	-	6 467	-	-	6 368	14 876	12 069	13 163	7
Ribby 1:128	Haninge	Västerhaninge	Tungelstavägen 24	1940, 2002	-	-	-	1 354	-	-	-	1 354	1 923	1 923	0
Telegrafen 1	Huddinge	Huddinge	Kommunalvägen 27B	1943	1 336	-	-	-	-	-	-	1 336	1 609	1 609	0
Vinkeln 8	Huddinge	Kungens Kurva	Tangentvägen 20, 22	1997	200	795	-	1 925	-	-	-	2 920	5 478	5 774	0
Ringnyckeln 1	Huddinge	Skogås	Svararvägen 6	1973	395	3 242	-	3 354	-	-	149	7 140	3 350	3 600	0
Ede 20:9	Hudiksvall	Delsbo	Edevägen 9	1966/1976	-	-	-	858	-	-	-	858	813	813	0
Rådmannen 9	Hudiksvall	Hudiksvall	Trädgårdsgatan 7	1665	-	184	-	5 380	-	-	-	5 564	5 144	5 926	13
Bredgården 1:11	Järfälla	Järfälla	Kaminvägen 1	1990/1991	2 290	2 991	-	1 402	-	-	-	6 683	5 525	5 525	0
Öje 9:87	Ljusdal	Järsö	Turistvägen 45	1973, 1998	-	-	-	1 031	-	-	-	1 031	846	846	0
Nyckelharpan 2	Norrköping	Norrköping	Moa Martinssons Gata 24	1985	-	-	-	2 409	-	-	-	2 409	812	812	0
Rapsbaggen 1	Norrköping	Norrköping	Bigatan 101	1980	-	-	-	700	-	-	-	700	649	649	0
Vaktmästaren 4	Norrköping	Norrköping	Baldersgatan 21	1960/2000	-	-	-	1 200	-	-	-	1 200	629	629	0
Hotellet 25	Nyköping	Nyköping	Bagaregatan 42-48	1976	-	-	-	6 561	-	-	-	6 561	8 632	8 632	0
Utmålet 6	Nyköping	Nyköping	Gustafsbergsgstigen 12	1991	163	316	-	753	-	-	-	1 232	1 390	1 390	0
Södra Edsbyn 13:174	Ovanåker	Edsbyn	Västergatan 18	1947, 2002	-	-	-	2 102	-	-	-	2 102	2 026	2 026	0
Västanå 2:59	Ovanåker	Ovanåker	Västanågatan 3	1970/1987	-	-	-	1 145	-	-	-	1 145	1 130	1 601	29
Dalbacken 21	Sandviken	Sandviken	Dalagatan 2-6	1961	245	854	-	5 768	-	-	-	6 867	4 294	4 470	3
Förmannen 1	Sandviken	Sandviken	Högbogvägen 2	1951	-	-	-	943	858	-	-	1 801	1 116	1 169	5
Strået 1	Solna	Solna	Odlingsvägen 4	1988, 1997	-	-	-	922	-	-	-	922	1 222	1 222	0
Diariet 7	Stockholm	Bromma	Registervägen 38	1959	58	1 055	-	805	-	-	-	1 918	2 337	2 337	0
Lönnen 10	Söderhamn	Söderhamn	Köpmangatan 7, 9, 11	1975	3 512	38	-	3 599	-	-	-	7 149	7 299	7 614	4
Söderala-Sund 1:29	Söderhamn	Söderhamn	Stickvägen 5	1993, 2003	-	-	-	4 739	-	-	-	4 739	4 801	4 801	0
Kyrktuppen 10	Södertälje	Södertälje	Storgatan 4-6	1970	592	-	-	2 329	1 436	-	588	4 945	4 924	4 966	1
Luktviolen 2	Södertälje	Södertälje	Erikshällsgatan 40	1963	-	-	-	895	-	-	-	895	826	826	0
Kumla 69:33	Tyresö	Tyresö	Vendelsövägen 43 - 45	1999	-	-	-	1 025	-	-	-	1 025	1 489	1 489	0
Nåntuna 5:45	Uppsala	Uppsala	Nämndemansvägen 1	1990, 2002	-	-	-	1 888	-	-	-	1 888	2 390	2 390	0
Kyrkslätten 2:5	Ålvkarleby	Ålvkarleby	Östra Vägen 49	1964	-	-	-	3 800	-	-	-	3 800	1 877	2 149	13
Vård															
Tappström 1:50	Ekerö	Ekerö	Bryggavägen 8	-	2 686	-	-	-	-	-	-	2 686	2 830	2 943	4
Vendelsö 3:1716	Haninge	Haninge	Skomakarvägen 20	-	1 525	-	-	-	-	-	-	1 525	1 617	1 617	0
Ribby 1:451	Haninge	Västerhaninge	Klockargatan 13-27	-	6 518	23	-	540	-	-	-	7 081	5 591	6 178	5
Illern 9	Huddinge	Huddinge	Stuvsta Torg 4-6, 10-14	-	2 856	-	-	363	-	-	-	3 219	3 866	3 982	1
Medicinaren 14	Huddinge	Huddinge	Diagnosvägen 8	-	2 137	-	-	-	-	-	-	2 137	2 579	2 579	0
Kallhäll 1:32	Järfälla	Järfälla	Kopparvägen 2B	-	2 184	22	-	-	-	-	-	2 206	1 628	1 836	11
Exemplet 2	Sollentuna	Sollentuna	Edsbergs Torg 1, Yxvägen 37	-	1 918	-	353	-	-	-	-	2 271	2 235	2 260	0
Akka 8	Stockholm	Bromma	Tranebergsgatan 1-3	-	3 743	-	-	231	-	-	-	3 974	4 829	4 836	0
Jullovet 1	Stockholm	Älvsjö	Annebodavägen 4-6	-	1 310	-	-	23	-	-	-	1 333	1 227	1 267	0
Forellen 2	Tyresö	Tyresö	Bollmoravägen 14-20	-	6 032	16	-	557	-	-	-	6 605	6 384	6 608	0
Ösby 1:76	Värmdö	Gustavsberg	Gustavsbergs Centrum	-	3 774	7	-	809	-	-	-	4 590	5 706	5 706	0
Skola															
Isskäpet 1	Linköping	Linköping	Tröskaregatan 73 - 75	2003	-	-	-	-	-	-	-	2 735	5 390	5 390	0
Sicklaön 126:3	Nacka	Nacka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 400	4 792	4 792	0
Befästningskullen 8	Solna	Solna	Anders Lundströms gata 3 - 5	2004	-	-	-	-	-	-	-	3 388	3 388	6 000	0
Sandbacken Mindre 42	Stockholm	Stockholm	Sandbacksgatan 10	-	-	-	-	-	-	-	-	8 000	8 000	17 600	0
Karleby 2:2	Södertälje	Södertälje	Gärtunavägen 4	2004	-	-	-	-	-	-	-	2 950	5 350	5 350	0
Bällsta 2:1087	Vallentuna	Vallentuna	Bällsta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 513	1 513	0
Övrigt															
Hyrstallet 1	Botkyrka	Botkyrka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tumba 7:231 och 7:237	Botkyrka	Botkyrka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alderholmen 10:1	Gävle	Gävle	Drottninggatan 46	1930	669	317	-	-	-	-	-	986	297	473	37
Holmsund 11:1-3	Gävle	Gävle	Korsnäsvägen 104-108	1958	-	-	-	1 200	-	-	260	1 460	898	1 064	16
Holmsund 7:6	Gävle	Gävle	Holmsundsvägen 3-7, 17-29	1929	-	-	-	3 067	-	-	160	3 227	2 156	2 174	1
Kastet 6:1-6:4	Gävle	Gävle	Korsnäsvägen 136-142	1926	-	-	-	870	-	-	20	890	339	354	4
Liljhagen 2:1-10, 2:12, Kastet 5:8, 8:1, 12:1	Gävle	Gävle	Forskarvägen 23 - 27, Korsnäsvägen 170	-	1 337	250	-	329	12 407	-	2 504	16 827	7 632	10 014	24
Liljhagen 5:3, 5:18-19	Gävle	Gävle	Forskarvägen, Norra Nyvallsvägen, Kastsjöstrand, Torkavägen	1958	-	-	-	-	3 027	-	-	3 027	1 831	2 073	12
Norr 17:6	Gävle	Gävle	Ruddammsg 38/N Kopparsl 13	1988	-	-	-	-	3 726	-	-	3 726	3 234	3 260	1
Norr 18:6	Gävle	Gävle	Hattmakarg 11-13, Nygatan 37-39, Kopparslagargatan 12	-	973	-	-	832	1 732	-	-	3 537	3 037	3 189	5
Norr 19:3	Gävle	Gävle	N Centralgatan 9, Nygatan 43	-	-	-	-	321	2 072	-	-	2 393	2 271	2 274	0
Norr 27:2	Gävle	Gävle	Norr 27:2, Stora Esplanadg 9	-	297	-	-	480	2 015	-	-	2 792	2 190	2 293	4
Norr 34:3	Gävle	Gävle	Kyrkog 25/N Kopparslagarg 3	1995	89	-	-	-	-	-	5 991	6 080	770	770	0
Närigen 22:3	Gävle	Gävle	Beckasinvägen 15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151	151	0
Söder 58:7	Gävle	Gävle	Kaserng 65, S Kungsg 44	-	321	-	-	1 462	2 004	-	-	3 787	2 495	2 614	5
Sörby 10:9	Gävle	Gävle	Falkvägen 5 A,B	1994	-	-	-	-	512	-	-	512	485	485	0
Väster 30:2	Gävle	Gävle	Nygatan 8	-	-	233	-	386	2 823	-	-	3 442	2 742	3 283	16
Vårby Gärd 1:16	Huddinge	Huddinge	Nygårdsvägen 2-30, 1-23, Krongårdsvägen 2-24, 3-35, Vårby Allé 32-58	1973	4 064	-	-	-	52 269	-	-	56 333	47 290	47 868	1
Gärdet 1	Norrköping	Norrköping	Rågängen 71-73	1958	-	-	-	490	4 609	-	-	5 099	3 641	3 868	6
Knäppingsborg 3	Norrköping	Norrköping	Strömparken 22, Jämbrog 1 B	1930/1985	637	-	-	-	1 370	-	169	2 176	1 251	1 503	17
Lammet 2	Norrköping	Norrköping	Norra Promenaden 102, Kungstorget 2	1940/1980	113	-	-	1 950	2 405	-	34	4 502	2 596	3 712	30
Lokatten 12	Norrköping	Norrköping	Hospitalsgatan 9-11, Trädgårdsgatan 8-14	-	52	-	-	380	4 804	-	2 711	7 947	7 834	8 583	9

Köpta fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad,%	
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt				Total yta
Marknadsområde Öst															
Övrigt															
Pelikanen 25	Norrköping	Norrköping	Hospitalsgatan 6-8	1918/1975	912	-	-	405	-	-	1 935	3 252	490	633	23
Planket 20	Norrköping	Norrköping	Bråddgatan 54	1983	-	-	-	-	1 139	-	-	1 139	944	944	0
Planket 23	Norrköping	Norrköping	Plankgatan 46	1940/1978	25	-	-	60	940	-	600	1 625	822	912	10
Prinsen 18	Norrköping	Norrköping	Knäppingsborgsg 63, Hospitalsgatan 42-52	1967	-	-	-	30	9 558	-	5	9 593	6 635	7 409	10
Sprutan 8	Norrköping	Norrköping	Gamla Rådstugugatan 52	1940/1978	168	-	-	178	1 318	-	92	1 756	1 269	1 466	13
Stenhuggaren 25	Norrköping	Norrköping	Sandgatan 28	1960	-	-	-	-	2 914	-	-	2 914	2 071	2 251	8
Storgatan 10	Norrköping	Norrköping	Drottninggatan 10-12	-	484	139	-	-	1 213	-	549	2 385	1 453	1 482	2
Storgatan 9	Norrköping	Norrköping	Drottninggatan 14, Gamla Rådstugugatan 3-7, Nya Rådstugugatan 2-4	-	252	231	-	355	5 968	-	-	6 806	5 988	6 005	0
Ståvan 2	Norrköping	Norrköping	Rösgången 32	1959	-	-	-	-	3 639	-	-	3 639	2 742	2 834	3
Tullhuset 1	Norrköping	Norrköping	G:a Rådstugugatan 11, Trädgårdsgatan 4A	-	-	-	-	273	1 320	-	-	1 593	1 099	1 324	14
Gysingen 1:13	Sandviken	Gysinge	Kölnarvägen 19-23	1965	-	12	-	-	289	-	573	874	199	199	0
Gysingen 1:27	Sandviken	Gysinge	Kjellins väg 7-11	1975	-	-	-	-	703	-	-	703	424	455	7
Bredmosstorpet 4	Sandviken	Sandviken	Bryggaregatan 2	1958	168	20	-	251	1 426	-	-	1 865	1 369	1 380	1
Maskinisten 23	Sandviken	Sandviken	Sveavägen 31A-F	1957	-	81	-	-	1 069	-	-	1 150	869	874	1
Storhammaren 1	Sandviken	Sandviken	Malmgatan 4	1929	357	-	-	-	976	-	-	1 333	1 195	1 195	0
Framnäs 16:1 & 20:1	Sandviken	Österfärnebo	Framnäsgratan 23	1970	-	-	-	-	596	-	-	596	392	392	0
Klappsta 3:29	Sandviken	Österfärnebo	Äsvägen 3	1978	764	-	-	246	1 229	-	2 239	1 632	1 632	1 914	15
Klappsta 6:8	Sandviken	Österfärnebo	Äsvägen 2-4	1965	42	-	-	70	1 147	-	-	1 259	656	792	17
Klappsta 7:17	Sandviken	Österfärnebo	Solängsvägen 2-8	1972	-	-	-	-	688	-	-	688	495	495	0
Ås 25:3	Sandviken	Österfärnebo	Framnäsgratan 29-31	1965	-	-	-	-	482	-	-	482	328	328	0
Bananen 8	Stockholm	Stockholm	Bergsgatan 5 A-C	1908/1985	1 204	-	-	-	1 552	-	260	3 016	3 887	4 020	3
Bodbetjänten 1	Stockholm	Stockholm	Kryddgränd 4-6	1985	2 709	-	-	-	2 964	-	-	5 673	4 314	5 166	16
Vårholmen 4	Stockholm	Stockholm	Fjäderholmsgränd, Vårbergstorget	1968/83	5 911	5 799	-	3 954	7 545	-	1 342	24 551	15 915	17 447	9
Alen 4	Söderhamn	Söderhamn	Köpmangatan 12,14, N:a Hamngatan 11,13	1989	-	-	-	2 456	4 746	-	-	7 202	6 333	7 006	10
Elefanten 4	Söderhamn	Söderhamn	Brädgårdsgatan 38, Kyrkogatan 1	1888	-	-	-	-	546	-	-	546	303	447	23
Närby 1:72, 1:74-85, 1:88-89, 1:91-92, 1:94- 106, 1:108-111, 1:115	Söderhamn	Söderhamn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Päronet 1	Söderhamn	Söderhamn	Kungsgatan 27	1929	65	-	-	55	634	-	-	754	565	565	0
Söderala Sunnanå 3:132	Söderhamn	Söderhamn	Lappstadsvägen 7-15	1910/1987	-	-	-	-	1 653	-	20	1 673	722	1 082	17
Vannsätter 29:19	Söderhamn	Söderhamn	Björkhagsvägen 3-10	1910/1988	-	-	-	-	1 392	-	-	1 392	337	817	42
Vannsätter 29:62	Söderhamn	Söderhamn	Hagstigen	1900/1989	-	-	-	-	1 166	-	140	1 306	411	705	27
Venus 1, 2	Söderhamn	Söderhamn	Rådmansgatan 2	1990	-	-	-	-	988	-	-	988	606	611	1
Östansjö 16:22	Söderhamn	Söderhamn	Grindvägen 1-23, Bläckhornsgatan 8-16	1910/1956	-	-	-	-	2 171	-	580	2 751	1 034	1 362	24
Furuvik 100:18	Älvkarleby	Älvkarleby	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Harnäs 11:327, 11:325, 11:1	Älvkarleby	Älvkarleby	Harnäsgratan 5-36	1900/1988	-	-	-	-	4 051	-	-	4 051	2 356	2 504	6
Medora 1 (renting)	Älvkarleby	Älvkarleby	Klamparvägen 1	1990	-	-	-	-	-	-	2 500	2 500	2 077	2 077	0
Berga 10:6	Österåker	Österåker	Storängsvägen 16 A-B	1991	1 491	-	-	-	3 363	-	-	4 854	3 302	4 742	30
Marknadsområde Syd															
Kontor															
Stenen 1	Landskrona	Landskrona	Industrigatan 68	1977	2 924	804	-	-	-	-	194	3 922	652	1 358	52
Kolet 2	Landskrona	Landskrona	Ornibusgatan 1	1989	460	-	-	-	-	-	-	460	126	126	0
Flintan 4	Lund	Lund	Skiffervägen 20	1990	3 550	1 342	-	-	-	-	-	4 892	3 799	3 927	3
Masugnen 3	Malmö	Malmö	Kopparbergsgatan 29	1970	2 007	450	-	-	-	-	-	2 457	1 086	1 530	29
Rosquist 1	Malmö	Malmö	Amiralsgatan 25	1986	2 270	74	-	-	-	-	-	2 344	2 341	2 726	14
Storken 32	Malmö	Malmö	Norregatan 27	1988	2 285	252	-	-	-	-	-	2 537	2 948	2 948	0
Vårsången 7	Malmö	Malmö	Gånglättsvägen 87	-	1 544	-	-	-	-	-	-	1 544	765	765	0
Dockan 9	Växjö	Växjö	Västra Esplanaden 9 A	1971	12 951	290	-	437	-	-	724	14 402	15 362	15 631	2
Lyktan 4	Växjö	Växjö	Kronobergsgatan 12-14	1960/1996	3 167	2 275	-	408	-	-	237	6 087	4 793	5 939	19
Äldreboende															
Byrådirektören 4	Malmö	Malmö	Von Troils väg 2-8	1972	7 868	-	-	190	8 155	-	-	16 213	23 502	23 549	0
Industri/lager															
Röinge 37:6	Hässleholm	-	-	1970/-83/-94	210	1 010	-	-	-	-	-	1 220	815	815	0
Förgasaren 1	Landskrona	Landskrona	Faktorigatan 6	1967	-	-	-	-	-	-	5 000	5 000	325	325	0
Motellet 2	Landskrona	Landskrona	Hjalmar Brantings väg 11	1989	867	1 230	-	-	-	-	-	2 097	1 087	1 185	8
Pedalen 18	Landskrona	Landskrona	Kamg 15-27, Ramg 14-22	1989	-	3 733	-	-	-	-	-	3 733	1 526	1 526	0
Skeppsvarvet 9	Landskrona	Landskrona	Profilgatan 67	1952	477	898	-	-	-	-	-	1 375	165	195	15
Ratten 2	Oskarshamn	Oskarshamn	Gyllings Väg 9	1967	1 858	15 046	-	-	-	-	955	17 859	859	5 788	85
Möllarp 3:2	Svalöv	Oskarshamn	-	-	1 406	5 070	-	-	-	-	-	6 476	3 268	3 268	0
Älvdalen 1	Ängelholm	Ängelholm	Brandsvigsgatan 6	-	11 672	-	-	-	-	-	-	11 672	1 836	1 836	0
Affär															
Hjorten 10	Alvesta	Alvesta	Värnamovägen 4	1966	-	-	-	2 658	-	-	-	2 658	1 275	1 275	0
Jungfrun 5	Eksjö	Eksjö	Österlånggatan 28	1966	-	-	-	4 149	-	-	-	4 149	3 137	3 137	0
Fornminnet 2	Helsingborg	Helsingborg	Torbornavägen 30	1975	-	-	-	1 598	-	-	-	1 598	829	829	0
Karl XI Södra 18	Helsingborg	Helsingborg	-	1900/1970	4 619	2 742	-	-	-	-	-	7 361	5 939	7 528	21
Bajonetten 2	Kristianstad	Kristianstad	Kanalgatan 50	1963	-	-	-	1 915	-	-	-	1 915	757	757	0
Karl XV 16	Landskrona	Landskrona	Järnvägsgratan 4	1964	790	-	-	2 855	-	-	695	4 340	3 519	4 456	21
Välten 8	Lund	Landskrona	-	1974/1985	650	1 455	-	-	-	-	665	2 770	1	1 293	100
Kloren 1	Malmö	Malmö	Scheelegatan 49	1970	-	870	-	5 257	-	-	-	6 127	3 837	3 950	0
Trekanten 3	Nässjö	Nässjö	Bandygatan 7	1929	318	61	-	314	-	-	-	693	486	486	0
Kronan 6	Vaggeryd	Vaggeryd	Järnvägsgratan 2 B	1972	-	-	-	2 356	-	-	-	2 356	1 319	1 319	0
Trucken 1	Vetlanda	Vetlanda	Stålvägen 11	1975	-	-	-	924	-	-	-	924	460	460	0
Tranen 7	Vimmerby	Vimmerby	Stora Torget 2-4	1962	-	-	-	2 606	205	-	216	3 027	1 528	1 532	0
Fogden 1	Västervik	Västervik	Västra Kyrkogatan 34	1976	-	-	-	5 579	-	-	-	5 579	4 838	4 838	0
Zephyr Västra 7	Ystad	Ystad	Klostergatan 16	1976	512	-	-	4 546	-	-	643	5 701	5 136	5 136	0

Köpta fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Syd															
Vård															
Hunnerup 1	Lund	Lund	St Lars väg 41-54	1947	13 149	2 300	-	-	-	-	376	15 825	24 795	28 153	12
Klostergård 2:6, 2:9, 2:14	Lund	Lund	St Lars väg 1-38, 70-90	-	56 297	979	-	-	879	-	3 814	61 969	46 218	47 211	2
Vårdträdet 7	Jönköping	Gränna	Hälvdevägen 13	1999	-	-	-	129	-	-	1 517	1 646	2 736	2 736	0
Norrahammar 28:108	Jönköping	Norrahammar	Postgatan 1-9	1971/2003	-	-	-	178	-	-	2 439	2 617	3 937	3 937	0
Skola															
Rödjan 7	Kävlinge	Österåker	-	1988	-	2 019	-	-	-	-	9 813	11 832	6 295	6 595	5
Spillepengsmarken 7	Malmö	Malmö	-	1966/1990	-	-	-	-	-	-	4 670	4 670	6 073	6 073	0
Blåbäret 10	Oskarshamn	Oskarshamn	Sörviksvägen 15A	1966	67	321	-	481	-	-	4 513	5 382	2 274	2 658	14
Övrigt															
Norrahammar 28:110	Jönköping	Norrahammar	Postgatan 8 A-D	1948	-	107	-	739	1 751	-	-	2 597	1 690	1 890	1
Östra Roten 21 och 22	Landskrona	Landskrona	Järnvägsgratan 7 A-B	1931	182	-	-	857	1 926	-	217	3 182	1 776	1 942	6
Östra Roten 35	Landskrona	Landskrona	Nygatan 2-4	1988	-	-	-	2 505	4 782	-	105	7 392	4 287	4 928	10
Styrkan 22	Malmö	Malmö	Spånehusvägen 89	1998	-	-	978	-	1 120	-	-	2 098	3 406	3 407	0
Gladan 1	Vimmerby	Vimmerby	Drottninggatan 20	1986	-	-	-	374	1 002	-	-	1 376	965	1 016	5
Lärkan 3	Vimmerby	Vimmerby	Sevedegatan 38, Storgatan 37	1957	73	-	-	1 783	2 618	-	-	4 474	2 970	3 240	8
Brukspatronen 1 och 7	Västervik	Västervik	Smugglaregänd	1910/1974	60	-	-	272	1 879	-	9	2 220	1 459	1 460	0
Flaggan 17	Västervik	Västervik	Halströmsgatan 42-50	1962	-	-	-	-	2 900	-	158	3 058	1 961	2 148	9
Lärkan 12	Västervik	Västervik	Esplanaden 19	1969	-	-	-	-	1 623	-	31	1 654	1 152	1 225	6
Skäran 2 och 3	Västervik	Västervik	Albert Tengerns väg 55-61,65	1956	-	-	-	558	7 110	-	50	7 718	5 393	5 781	7
Yxan 1	Västervik	Västervik	Perugatan 35-47	1969	-	-	-	-	14 423	-	92	14 515	8 017	9 812	18
Marknadsområde Väst															
Kontor															
Frigga 10	Borås	Borås	Skolgatan 21	1905/00-04	900	-	-	-	-	-	-	900	605	851	1
Åkermynntan 5	Borås	Borås	Rosendalsgatan 2-10	1960-tal/00-04	4 806	-	-	1 796	-	-	951	7 553	3 503	3 788	6
Landvetter 2:11	Härnäs	Landvetter	Idrottssvägen 5	1950/1996	417	175	-	-	-	-	-	592	89	356	75
Hönekulla 1:599	Härnäs	Mölnlycke	Rådstocksvägen 1	1967	1 379	1 344	-	-	-	-	-	2 723	2 487	2 487	0
Skruben 3	Kungälv	Kungälv	Bultgatan 40	1991	8 144	-	-	-	-	-	-	8 144	6 310	7 210	12
Björnen 1 och 2	Mariestad	Mariestad	Esplanaden 1, Västerlångg 1	1965	2 855	-	-	102	119	-	682	3 758	3 022	3 173	4
Murmeldjuret 3	Mölnådal	Mölnådal	Krokslätts Torg 1-7	1991	2 264	-	-	937	-	-	-	3 201	2 643	2 643	0
Murmeldjuret 4	Mölnådal	Mölnådal	Fredåsgatan 13	1980/1990	6 975	-	-	-	-	-	-	6 975	10 162	10 162	0
Gastuben 4	Mölnådal	Mölnådal	Argongatan 2 C	1985	2 388	-	-	-	-	-	-	2 388	3 572	3 572	0
Ugglum 7:131	Partille	Sävedalen	Industrivägen 41	1991	1 871	1 756	-	150	-	-	948	4 725	2 917	2 934	1
Aminoff 15	Uddevalla	Uddevalla	Kungsgatan 35	1962	1 909	-	-	1 323	537	-	217	3 986	1 257	2 553	51
Hvitfeldt 22	Uddevalla	Uddevalla	Västerlånggatan 18-22	1980	9 400	-	-	96	-	-	272	9 768	7 296	7 812	2
Stake 1	Uddevalla	Uddevalla	Lagerbergsgatan 16-18	1917/1965	3 466	867	-	99	-	-	119	4 551	2 111	3 003	30
Industri/lager															
Pantängen 14	Borås	Borås	Getängsvägen 14	1960-tal, 1992/02-04	2 710	-	-	-	-	-	602	3 312	1 677	1 677	0
Sexdalen 1	Borås	Borås	Trandaredsgatan 200	1960-tal/1980-tal, 00-04	4 433	5 354	-	-	-	-	-	9 787	4 599	4 834	2
Källbäcksvyd 1:400	Borås	Bråmhult	Tvinnargatan 11	1979	1 928	-	-	-	-	-	30	1 958	1 095	1 103	0
Bergsjön 44:1	Göteborg	Göteborg	Bergsjödalen 57,59	1973/1980	546	-	-	-	-	-	2 334	2 880	1 214	1 304	7
Kortedala 36:23	Göteborg	Göteborg	Daglämningsgatan 2	1961	-	8 620	-	-	-	-	-	8 620	4 785	4 785	0
Källtorp 103:3	Göteborg	Göteborg	Torpagatan 8	1950	775	1 116	-	-	-	-	-	1 891	1 176	1 218	3
Kärna 74:1	Göteborg	Hising-kärna	Tagenvägen 25-27	1976/90-98	1 236	5 060	-	-	-	-	782	7 078	4 219	4 219	0
Krukan 1	Halmstad	Halmstad	Spikgatan 12	1980/89/00	218	1 071	-	-	-	-	-	1 289	605	605	0
Hulebäck 1:505	Härnäs	Mölnlycke	Bäckvägen 3	1973/1996	-	426	-	-	-	-	380	806	555	555	0
Jonsered 1:12	Partille	Jonsered	William Gibsons Väg 1-4	1929/1957	7 950	9 800	-	60	-	-	3 851	21 661	6 821	9 459	24
Bäckaskog 3	Skövde	Skövde	Bäckaskogsvägen 17	1988	100	427	-	-	-	-	-	527	345	345	0
Affär															
Hinden 2	Falköping	Falköping	Fahlegatan 11	1968	-	-	-	1 925	-	-	-	1 925	1 653	1 653	0
Betslet 1	Mariestad	Mariestad	Storegårdsvägen 64	1989	145	384	-	1 124	-	-	-	1 653	775	1 170	34
Lejonet 3 och 9	Mariestad	Mariestad	Hamngatan 4	1929	193	-	-	2 080	900	-	1 918	5 091	2 164	2 421	10
Knallen 1	Mark	Mark	Boråsvägen 28	1969/90	1 333	-	-	2 384	-	-	-	3 717	1 857	2 970	34
Koljan 1	Mölnådal	Mölnådal	Brogatan 21	1976	552	-	-	3 922	-	-	-	4 474	5 079	5 079	0
Ståplatsen 5	Mölnådal	Mölnådal	Frolundagatan 37	1978/1988	550	424	-	706	-	-	-	1 680	1 077	1 131	5
Ugglum 2:328	Partille	Partille	Skolvägen 7	1972	-	-	-	1 523	-	-	-	1 523	1 558	1 560	0
Ugglum 1:76	Partille	Sävedalen	Göteborgsvägen 88	1988	1 144	-	-	3 119	-	-	-	4 263	3 571	3 745	5
Sjöhästen 2	Varberg	Varberg	Birger Svenssons väg 4	1963	-	-	-	924	-	-	-	924	349	349	0
Månglaren 6	Töreboda	Töreboda	Drottninggatan 2	1971	-	-	-	2 185	-	-	2 060	4 245	4 588	4 588	0
Vård															
Nödinge 38:25	Ale	Nödinge	Klockarevägen 16	1985	817	-	32	-	-	-	-	849	800	800	0
Skepplanda 2:118	Ale	Skepplanda	Albotorget 5	1985	1 283	-	-	-	-	-	-	1 283	1 328	1 328	0
Tolleret 4:1	Ale	Älvängen	Göteborgsvägen 26	1964, 77, 88	1 558	-	-	-	-	-	-	1 558	2 119	2 119	0
Fonden 1	Borås	Borås	Sörmarksgatan 199-205	1978, 1998	3 370	-	1 176	-	-	-	-	4 546	3 229	3 229	0
Milstolpen 2	Borås	Borås	Smörhulegatan 2	1981, 1995	2 420	-	-	103	-	-	-	2 523	2 369	2 369	0
Osdal 3:4	Borås	Borås	Pickesjövägen 1-5	2005-2006	-	-	-	-	-	-	720	720	1 490	1 490	0
Samariten 4	Borås	Borås	Klinikvägen 48	-	12 009	-	-	-	-	-	-	12 009	10 482	10 482	0
Stenhuggaren 1	Borås	Borås	Kindsgratan 1	1995	53	-	-	-	-	-	1 393	1 446	1 384	1 384	0
Kråkhult 1:32	Borås	Dalsjöfors	Uppegårdsgatan 2	1977, 1978	2 502	-	3 650	89	-	-	-	6 241	4 463	4 463	0
Slk 1:142	Borås	Fristad	Tärnavägen 6	1977	2 499	-	-	136	-	-	-	2 635	2 304	2 304	0
Sandhults-Rydet 1:230	Borås	Sandared	Strandvägen 11	1989	1 434	-	-	60	-	-	-	1 494	1 615	1 615	0
Rydboholm 1:145	Borås	Viskator	Hagkällvägen 2	1981, 2000	2 065	-	-	96	-	-	-	2 161	1 833	2 128	14
Misteln 10	Essunga	Nossebro	Ångsgatan 3	1985	1 433	-	197	134	-	-	-	1 764	1 578	1 578	0
Läkaren 1	Falköping	Falköping	Sankt Olofsgatan 8	1948, 95, 03	2 757	-	-	-	-	-	-	2 757	3 301	3 301	0
Njord 32	Falköping	Falköping	Parkgatan 49	1945	613	-	-	-	-	-	-	613	506	506	0
Dyrtorp 1:77	Färgelanda	Färgelanda	Hävestensvägen 1	1977, 91, 01	1 918	-	4 851	-	-	-	-	6 769	4 793	4 882	2
Flugsvampen 1	Herrljunga	Herrljunga	Horsbyvägen 16	1978, 99, 01	2 652	-	-	214	-	-	-	2 866	2 704	2 704	0
Norr 5:3	Hjo	Hjo	Karlsborgsvägen 4	1965, 1991	3 045	-	2 702	-	-	-	-	5 747	4 834	4 888	0
Björken 7	Karlsborg	Karlsborg	Björkstigen 2	1972, 2000	2 213	-	-	-	-	-	-	2 213	1 915	1 915	0
Kullen 18	Lilla Edet	Lilla Edet	Järnvägsgratan 8	1980, 1985	4 197	-	3 230	243	-	-	-	7 670	7 942	7 942	0
Passagärden 1:32	Lilla Edet	Lödöse	Långgatan 11-13	1985	436	-	-	-	-	-	-	436	173	173	0
Tuntorp 4:34	Lysekil	Brastad	Lärkvägen 4	1981	1 478	-	-	-	-	-	-	1 478	1 325	1 325	0
Slätten 18:6 m.fl	Lysekil	Lysekil	Lasarettsgatan 1	1932, 48, 02	16 903	-	-	-	-	-	-	16 903	14 610	15 556	6
Pilen 12 m.fl	Mariestad	Mariestad	Drottninggatan 1	1946, 60, 83	13 114	-	-	-	-	-	-	13 114	11 843	11 843	0
Dingle 1:87	Munkedal	Dingle	Trädgårdsgatan 9	1984	628	-	-	-	-	-	-	628	543	543	0
Sälgen 19	Skara	Skara	Malmgatan 36	1967,71,80,82	8 355	-	4 768	233	-	-	528	13 884	11 568	11 568	0
Dunshult 7:1	Skövde	Skövde	Hästsövägen 2	1983	679	-	-	-	-	-	30	709	570	570	0
Klockstapeln 4	Skövde	Skövde	Knoppaliden 3	1986	688	-	-	-							

Köpta fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Skola															
Backa 245:1 Sinclair 12	Göteborg	Hisings Backa Uddevalla	Sankt Jörgens Väg 14-20 Klintvägen 3	1961/1976 1949	- 1 647	- 1 025	- -	- -	- 124	- -	- 15 788	- 18 584	5 700 14 513	6 032 14 896	6 3
Övrigt															
Magne 1	Borås	Borås	Kungsgatan 46	1904/2001	-	-	-	-	-	-	900	900	566	1 018	0
Marknadsområde Mellan															
Kontor															
Björnen 1	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 30	1940, 76, 90 1876, 1906, 1953, 1962, 1975, 1989, 1994	1 287	308	-	635	-	-	-	2 230	928	2 156	57
Björnen 13	Karlstad	Karlstad	Fredsgatan 10	1958, 1959, 1964, 1968, 1988, 1991	3 025	4 415	-	-	-	-	87	7 527	4 036	5 743	30
Bälgen 9-11	Karlstad	Karlstad	Elverumsgatan 27	1958, 1959, 1964, 1968, 1988, 1991	2 780	-	-	-	-	-	-	2 780	2 088	2 088	0
Duvan 3	Karlstad	Karlstad	Järnvägsgatan 6	1987	2 455	15	-	1 963	-	-	-	4 433	4 907	5 392	9
Ekorren 11	Karlstad	Karlstad	Malmtorgsg 4-6, Växnäsgr 4	1890/1951	4 466	-	-	-	4 118	-	360	8 944	7 850	8 230	5
Freja 13	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 6	1963, 1965, 1991, 1993	3 890	55	-	1 743	923	-	-	6 611	6 489	7 210	9
Gruvan 1	Karlstad	Karlstad	Kungsgatan 6	1909, 1929, 1967, 1996	1 623	44	2 140	647	539	-	-	4 993	4 484	4 730	0
Grästegen 2	Karlstad	Karlstad	Stråtgatan 3	1990	2 688	-	-	-	-	-	-	2 688	1 701	2 031	16
Hybelejen 17	Karlstad	Karlstad	Verkstadsgratan 20	1929, 1993	2 915	10	-	-	-	-	-	2 925	1 787	2 344	24
Hyttan 11	Karlstad	Karlstad	Nygatan 17	1978	2 288	-	-	214	1 140	-	-	3 642	3 036	3 114	2
Kanoten 7	Karlstad	Karlstad	Lagergrens Gata 7	1988, 89, 96	9 147	585	-	434	-	-	-	10 166	7 143	8 610	16
Loke 1	Karlstad	Karlstad	Sveagatan 12	1920, 1950, 1986, 1991	2 120	262	-	-	495	-	-	2 877	1 128	1 786	37
Släggan 13	Karlstad	Karlstad	Sågverksgatan 20	1981	860	349	-	640	-	-	-	1 849	621	765	18
Styrmannen 5	Karlstad	Karlstad	Hamntorget 1-3	1990	6 996	60	-	-	-	-	1 060	8 116	5 180	6 153	16
Trätälja 10	Karlstad	Karlstad	Fredsgatan 3 A	1961, 1962	1 428	39	-	586	645	-	-	2 698	2 880	3 163	8
Tvätten 2	Karlstad	Karlstad	Romstadsvägen 2	1929	2 050	499	-	-	-	-	-	2 549	1 885	1 984	5
Industri/lager															
Planeraren 3	Borlänge	Borlänge	Planerargatan 1	1994/1999	300	1 519	-	-	-	-	-	1 819	1 148	1 148	0
Blåsten 3	Karlstad	Karlstad	Stormgatan 6	1975, 1995	535	1 112	-	-	-	-	500	2 147	691	985	26
Bromsen 6	Karlstad	Karlstad	Ramgatan 7	1967, 1973, 1990, 1991	1 041	2 140	-	200	-	-	-	3 381	1 507	1 593	4
Fallvinden 3	Karlstad	Karlstad	Dagvindsgatan 4	1981/2003/ 2005	121	788	-	-	-	-	-	909	469	469	0
Spårren 7	Karlstad	Karlstad	Rattgatan 6	1968	661	1 294	-	187	-	-	-	2 142	592	1 156	48
Mobyarna 113:4	Malung	Malung	Västra Industrigatan	1971	15	16 230	-	-	-	-	-	16 245	4 690	5 043	7
Verkstaden 20	Västerås	Västerås	Metallverksgatan 1-13	-	7 637	15 685	-	-	-	-	-	23 322	11 651	11 651	0
Böle 1:183	Hofors	Hofors	Hästsbovägen 4	1960/1992	-	505	-	-	-	-	-	505	0	62	100
Affär															
Kuriren 1	Arboga	Arboga	Ahlöfsgatan 26	1970/1979	24	-	-	3 049	-	-	-	3 073	2 332	2 338	0
Lastaren 1 & 2	Avesta	Avesta	Prästgatan 39	1960	-	-	-	1 349	-	-	-	1 349	449	455	0
Vinden 1	Avesta	Avesta	Axel Johanssons väg 102	1967/1987	-	-	-	2 555	-	-	-	2 555	2 401	2 401	0
Hammararen 6	Borlänge	Borlänge	Hammarargatan 4-6	1973	250	2 355	-	3 272	-	-	-	5 877	2 896	3 780	23
Trasten 12	Filipstad	Filipstad	Viktorlagatan 2, Torget 2	1970	139	-	-	1 738	-	-	14	1 891	1 151	1 499	23
Björken 11 och 15	Hedemora	Hedemora	Åsgatan 62-66	1959	1 429	-	-	1 780	-	-	410	3 619	1 379	3 036	55
Björnen 7	Karlstad	Karlstad	Järnvägsgatan 7	1965, 2001	1 825	89	-	1 361	-	-	-	3 275	4 290	4 482	4
Druvan 13	Karlstad	Karlstad	Tingvallagatan 17	1947, 49, 88	1 750	52	-	2 094	347	-	35	4 278	4 664	5 008	7
Duvan 13	Karlstad	Karlstad	Järnvägsgatan 2	1986, 87, 01	3 281	139	-	5 136	-	-	58	8 614	15 311	16 256	5
Duvan 5	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 21	1990, 2003	2 354	66	-	2 641	-	-	-	5 061	5 869	7 154	17
Gripen 11	Karlstad	Karlstad	Herrgårdsgatan 20	1962, 2002	3 770	-	-	162	366	-	-	4 298	3 733	4 188	11
Höken 11	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 13	1963, 82, 88	957	100	-	5 718	277	506	212	7 770	9 274	9 521	2
Mercurius 1	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 14	1905, 29, 95	13	341	-	1 796	1 201	-	-	3 351	3 890	4 446	10
Mercurius 2	Karlstad	Karlstad	Västra Torggatan 10	1929	200	-	-	811	-	-	-	1 011	1 980	1 980	0
Mercurius 3	Karlstad	Karlstad	Västra Torggatan 12	1870, 1929	712	62	-	741	-	-	-	1 514	1 202	1 452	15
Fenja 10	Köping	Köping	V Äpromenaden 20, Ö Långg 3	1965	109	-	-	2 030	1 124	-	702	3 965	1 980	2 772	28
Nifelhem 6	Köping	Köping	Stora Gatan 12	1968	399	-	-	1 199	-	-	1 085	2 683	1 945	2 015	3
Njord 6 & 7	Köping	Köping	Stora gatan 16-18	1951/1969	553	-	-	3 763	1 085	-	-	5 401	2 082	2 416	13
Kvasta 9:2	Lindesberg	Fellingsbro	Bergsvägen 37	1950	114	-	-	1 600	255	-	-	1 969	671	688	2
Fisken 5	Malung		-	1967	93	-	-	2 593	-	-	95	2 781	2 447	2 447	0
Myrbacka 80	Vansbro	Dala Järna	Myrbacka	1976	-	-	-	1 237	-	-	-	1 237	1 333	1 333	0
Skomakaren 3	Vansbro	Vansbro	-	1976	307	-	-	1 194	-	-	-	1 501	1 538	1 538	0
Myrjärnet 1	Västerås	Västerås	Bäckby Torg 3	1971	522	-	-	1 929	-	-	-	2 451	2 133	2 184	2
Skyttegillet 6	Västerås	Västerås	Hästhovsgatan 19	1988, 1989	-	-	-	1 051	-	-	-	1 051	1 198	1 198	0
Traversöraren 3	Västerås	Västerås	Traversgatan 4	1990	-	546	-	2 026	-	-	-	2 572	2 321	2 321	0
Merkurius 10	Kristinehamn	Kristinehamn	Kungsgatan 44	1964	370	-	-	946	-	-	831	2 147	1 200	1 408	15
Tvillingarna 17, Bro 1:3, 1:7-8	Kristinehamn	Kristinehamn	Spelmansg 25, Kungsg 52	1962	78	-	-	1 592	960	-	99	2 729	1 810	1 964	8
Flygfältet 1	Hagfors	Hagfors	Skolgatan 2	1961	429	-	-	997	910	-	-	2 336	1 261	1 529	18
Hofors 36:2	Hofors	Hofors	Skolgatan 16	-	-	50	-	2 921	-	-	-	2 971	1 428	1 802	21
Övrigt															
Helge And 16	Arboga	Arboga	Järntorget 8-10	1971	305	-	-	328	1 035	-	-	1 668	1 143	1 419	19
Kvarnsveden 3:196	Borlänge	Borlänge	Källgatan 3-5	1952	-	34	-	22	1 392	-	-	1 448	949	995	5
Kvarnsveden 3:197	Borlänge	Borlänge	Källgatan 6 - 28	1955	-	-	-	-	7 518	-	-	7 518	5 294	5 507	4
Brunna 52:1	Hedemora	Hedemora	Ringvägen 1-7, 4-6	1952	2 312	112	-	-	2 983	-	-	5 407	3 524	3 783	7
Anden 9	Karlstad	Karlstad	Ättkantslunden 1-3, Långg 65	1938/1983	-	-	-	-	1 472	-	180	1 652	1 321	1 378	4
Braxen 34	Karlstad	Karlstad	Nygatan 1, Östra Kanalgratan 8	1944	172	185	-	215	1 199	-	270	2 041	1 433	1 433	0
Ekorren 9	Karlstad	Karlstad	Sandbäcksg 5, S Klarag 1	1910/95	712	-	-	46	1 833	-	-	2 591	1 913	1 963	2
Furan 5	Karlstad	Karlstad	Gillbergsgatan 3	1951/1986	-	-	-	119	1 710	-	140	1 969	1 639	1 639	0
Furan 7	Karlstad	Karlstad	Jössegatan 3	1986	-	-	-	97	925	-	-	1 022	949	949	0
Granatkastaren 4	Karlstad	Karlstad	Artillerigatan 1-5	1945/1986	-	-	-	-	748	-	120	868	715	715	0
Gruvan 12	Karlstad	Karlstad	V Kanalgratan 3	1991	-	-	-	126	2 525	-	-	2 651	2 541	2 544	0
Gruvan 2	Karlstad	Karlstad	Ö Kyrkogatan 4	1929/1985	-	-	-	-	1 064	-	102	1 166	1 047	1 051	0
Grävlingen 3	Karlstad	Karlstad	Sundbergsgatan 20	1929/1985	-	-	-	138	1 040	-	-	1 178	1 017	1 017	0
Höken 13	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 9	1983	459	17	-	1 670	5 584	-	-	7 730	5 892	6 690	7
Lantmätaren 7	Karlstad		Herrgårdsg 2-4, N Kyrkog 4-6, N Strandg 1-3, V Kanalgr 9-11	-	3 026	63	-	448	15 623	-	2 480	21 640	18 710	19 349	3

Köpta fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Mellan															
Övrigt															
Pilbågen 1	Karlstad	Karlstad	Sandelsgatan 2-8	1944/1986	-	-	-	-	2 184	-	-	2 184	1 821	1 941	6
Registratorn 1	Karlstad	Karlstad	Norra Allén 26	-	-	56	-	-	502	-	-	558	495	499	1
Registratorn 8	Karlstad	Karlstad	Norra Allén 30	-	-	-	-	-	456	-	61	517	454	454	0
Registratorn 9	Karlstad	Karlstad	Norra Allén 28	-	100	-	-	-	466	-	29	595	496	502	1
Spiran 1-6	Karlstad	Karlstad	Lignellsgatan 1-11	1942/1988	-	59	-	-	4 456	-	95	4 610	4 200	4 225	1
Trätälja 11	Karlstad	Karlstad	Drottningg 37, Pihlgrensgatan 4	1959/92	-	-	-	294	4 574	-	220	5 088	4 579	4 581	0
Tusenskönan 1	Karlstad	Karlstad	Älvdalsgatan 8	1950/1986	-	-	-	69	1 288	-	240	1 597	1 247	1 247	0
Våduren 3	Karlstad	Karlstad	Rudsvägen 1	1942/83	-	-	-	-	1 344	-	-	1 344	1 234	1 241	1
Disa 1	Köping	Köping	Stora Torget 3, Torggatan 11	1916/75	110	-	-	713	924	-	-	1 747	1 183	1 286	8
Freja 11	Köping	Köping	Östra Långg 8-10, Stora Gatan 8	1909/75	245	-	-	631	1 736	-	107	2 719	1 933	2 032	4
Freja 3	Köping	Köping	Stora Gatan 6	1979	-	-	-	416	1 324	-	-	1 740	1 374	1 436	4
Immanuel 2	Köping	Köping	Tunadalsgatan 28-34	1966	133	-	-	-	11 131	-	127	11 391	7 781	8 431	8
Inga 1	Köping	Köping	S:T Olofsgatan 52-56	1945/76	253	-	-	34	2 271	-	166	2 724	1 899	2 025	6
Tunadal 6-9	Köping	Köping	Tunadalsgatan 4-8	1971	1 171	-	-	-	8 226	-	34	9 431	7 964	8 053	1
Apotekaren 1	Malung	Malung	Gröndalsvägen 38	1969	-	-	-	736	762	-	77	1 575	818	1 105	26
Växlaren 5	Malung	Malung	Gröndalsvägen 37	1966	127	-	-	706	753	-	-	1 586	702	1 099	34
Marknadsområde Norr															
Kontor															
Stadsön 8:43	Piteå	Piteå	Källbogatan 77	1980	901	-	-	-	-	-	-	901	512	512	0
Service:n 1	Skellefteå	Skellefteå	Servicegatan 1	1987	5 989	-	-	-	-	-	-	5 989	3 154	3 684	14
Ejden 17	Strömsund	Strömsund	Ramsselevägen 10	1992	675	-	-	-	-	-	-	675	301	499	40
Veterinären 6	Sundsvall	Sundsvall	C A Svenssons Väg 4	1989	1 912	10	-	813	-	-	-	2 735	2 135	2 389	11
Kofoten 14 och 19	Sundsvall	Sundsvall	Södra Allén 5-7	1954/1989	1 732	-	-	-	-	-	-	1 732	357	1 026	65
Dingersjö 4:10	Sundsvall	Sundsvall	Sommarvägen 3	1944/1989	260	-	-	-	-	-	-	260	117	117	0
Fliten 10	Sundsvall	Sundsvall	Skolhusallén 9	-	3 112	18	-	-	-	-	-	3 130	2 312	2 910	20
Mars 2	Sundsvall	Sundsvall	Bankgatan 16	1890/1976	1 758	2 320	-	274	103	-	-	4 455	2 648	2 951	10
Norrberge 1:74	Timrå	Sörberge	Sundsvalls-Härnösand flygplats Sörberge	1992	725	-	-	-	-	-	-	725	658	658	0
Norrberge 1:74, (Ärende)	Timrå	Sörberge	Sundsvall-Härnösands flygplats	-	3 077	-	-	-	-	-	-	3 077	2 769	3 591	23
Vivsta 3:39	Timrå	Timrå	Köpmangatan 44	1983	2 398	-	-	490	-	-	-	2 888	2 062	2 096	2
Änge 30:6 & 9	Änge	Änge	Järnvägsgatan 3	1992	3 587	278	-	140	-	-	-	4 005	6 289	6 527	4
Industri/lager															
Kopparslagaren 1	Härjedalen	Sveg	Korskällsgatan 15	1976	386	2 885	-	-	-	-	-	3 271	1 001	1 201	17
Svartön 18:28	Luleå	Luleå	Viktorivägen 1, 3	1987	-	2 567	-	-	-	-	-	2 567	700	700	0
Bergnåset 3:38, 3:39	Luleå	Luleå	Industrivägen 19, 21	-	80	970	-	-	-	-	-	1 050	504	504	0
Förrådet 1	Lycksele	Lycksele	-	1990	-	626	-	-	-	-	-	626	225	267	16
Stadsön 8:41	Piteå	Piteå	Källbogatan 69	1978	-	2 282	-	-	-	-	-	2 282	1 237	1 237	0
Öjebyn 33:211	Piteå	Öjebyn	Hammarvägen 20	1981	-	850	-	-	-	-	-	850	0	311	100
Mossarotträsk 1:326	Skellefteå	Jörn	Idrottsgatan 11	1986	-	562	-	-	-	-	-	562	107	107	0
Anläggaren 1	Skellefteå	Skellefteå	Servicegatan 29	1991	-	1 441	-	-	-	-	-	1 441	754	754	0
Gruvfogden 1	Skellefteå	Skellefteå	Gruvgatan 12	1995	-	855	-	-	-	-	-	855	316	400	21
Motorn 18	Skellefteå	Skellefteå	Plåtvägen 3	1990	1 028	3 018	-	-	-	-	-	4 046	1 984	2 288	13
Motorn 8	Skellefteå	Skellefteå	Verkstadsvägen 17	1980	-	1 455	-	-	-	-	-	1 455	656	736	11
Motorn 9	Skellefteå	Skellefteå	Verkstadsvägen 15	1972	-	545	-	-	-	-	-	545	175	239	27
Muttern 3	Skellefteå	Skellefteå	Verkstadsvägen 14	1989	360	560	-	-	-	-	-	920	442	442	0
Dingersjö 3:58, Kvissle 1:124	Sundsvall	Njurunda	Njurundavägen 103, 105	1974/1980/ 1985	300	4 767	-	-	-	-	-	5 067	798	1 698	53
Bilen 1	Sundsvall	Sundsvall	Örtviksvägen 8	1968	309	6 231	-	220	-	-	-	6 760	4 558	4 606	1
Rälen 3, Fläkten 4	Umeå	Umeå	Förrådsvägen 14	1986/99-00	450	4 890	-	-	-	-	-	5 340	2 921	2 921	0
Affär															
Bävern 3	Boden	Boden	Svartbyvägen 2	1980, 1987	-	-	-	1 546	-	-	-	1 546	1 512	1 512	0
Fyren 9	Haparanda	Haparanda	Västra Esplanaden 45	1962, 1994	-	-	-	2 599	-	-	-	2 599	2 020	2 020	0
Yrkesskolan 5	Härnösand	Härnösand	Gångviksvägen 6, 8	1977, 2002	-	-	-	3 760	-	-	-	3 760	3 319	3 439	4
Bilen 22	Luleå	Luleå	Delfingatan 4	1965, 2003	-	-	-	4 540	-	-	-	4 540	4 549	4 549	0
Storheden 1:45	Luleå	Luleå	Betongvägen 5	1990	255	342	-	848	-	-	-	1 445	468	668	0
Lögdéå 23:1	Nordmaling	Lögdéå	Rundviksvägen 1	1958	-	50	-	480	328	-	-	858	327	348	6
Haren 10	Skellefteå	Skellefteå	Nygatan 38, 40	1958	1 996	15	-	2 867	2 041	-	-	6 919	7 302	7 686	5
Idun 10	Skellefteå	Skellefteå	Kanalgatan 38	1985, 1994	-	-	-	2 517	-	-	-	2 517	2 616	2 616	0
Regulus 22	Skellefteå	Skellefteå	Skeppargatan 20	1970/1991	-	-	-	1 935	-	-	-	1 935	1 544	1 544	0
Vargen 2	Strömsund	Strömsund	Bredgårdsgatan 2	1956	-	-	-	1 083	907	-	-	1 990	860	1 060	19
Apollo 3, 7 och 8	Sundsvall	Sundsvall	Strandgatan 16	1956	320	1 037	-	1 130	933	-	-	3 420	1 392	2 008	31
Dingersjö 3:135	Sundsvall	Sundsvall	Kustvägen 51	-	-	227	-	1 450	-	-	-	1 677	597	609	0
Köpingen 1	Sundsvall	Sundsvall	Medborgargatan 33	1967	-	-	-	2 668	-	-	-	2 668	1 701	1 701	0
Vivsta 3:14, 3:97	Timrå	Timrå	Köpmangatan 37	1973	252	-	-	1 940	-	-	-	2 192	1 447	1 453	0
Vivstamon 1:17	Timrå	Timrå	Terminalsvägen 24	1985	-	-	-	1 285	-	-	-	1 285	502	524	0
Motormannen 10	Umeå	Umeå	Verkstadgatan 1	1974, 1996	-	-	-	1 548	-	-	-	1 548	2 341	2 341	0
Singeln 13	Umeå	Umeå	Formvägen 8C	1990	-	633	-	1 735	-	-	-	2 368	2 505	2 670	6
Thor 6	Umeå	Umeå	Storgatan 55	1972	-	-	-	2 477	-	-	-	2 477	1 232	1 232	0
Änge 60:132	Änge	Änge	Norra Borgsjövägen 24	1991, 1999	-	-	-	1 879	-	-	-	1 879	1 674	1 674	0
Köpmannen 1	Äre	Järpen	Strandvägen 12	1977, 1997	-	-	-	1 085	-	-	-	1 085	798	798	0
Norrlungånger 2:42	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	Björnavägen 45	-	-	-	-	1 817	-	-	-	1 817	1 028	1 028	0
Brunflo-Backen 1:178	Östersund	Brunflo	Centrumvägen 15	1987, 1997	181	-	-	1 926	-	-	-	2 107	1 506	1 515	0
Kräftan 3 & 7	Östersund	Östersund	Bangårdsgatan 11	1970	-	-	-	4 989	130	-	-	5 119	2 064	2 619	21
Snickarboden 2	Östersund	Östersund	Hemvägen 28	1975	348	711	-	835	-	-	-	1 894	-	-	-
Tröskan 12	Östersund	Östersund	Slättvägen 31	1969, 2001	-	-	-	2 912	-	-	-	2 912	2 996	2 996	0

Köpta fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta			
Marknadsområde Norr															
Övrigt															
Hammaren 1:247	Ragunda	Hammarstrand	Gulldalen 1-17, 21-41, 2-18, 22-40	1988	-	-	-	-	2 544	-	-	2 544	1 540	1 641	6
Mimer 10	Skellefteå	Skellefteå	Hörnelligatan 16, 18	1987	586	7	-	-	2 426	-	-	3 019	2 528	2 571	2
Aspen 9	Strömsund	Strömsund	Amallagatan 30-32/Storgatan 33	1975	-	-	-	-	1 841	-	-	1 841	1 357	1 418	4
Bävern 3	Strömsund	Strömsund	Lövbergavägen 20	1940	-	-	-	81	462	-	-	543	437	490	11
Stenbiten 3	Strömsund	Strömsund	Pumphusgatan 2	1992	-	-	-	-	812	-	-	812	665	728	9
Sköle 2:52, 96, 97, 35 & 98-110	Sundsvall	Matfors	Egnahemsvägen 12	1972	-	-	-	-	3 695	-	-	3 695	2 728	3 053	11
Västland 26:3	Sundsvall	Sundsbruk	Finstavägen 36	1968	512	-	-	688	1 076	-	-	2 276	1 602	1 990	19
Aeolus 1	Sundsvall	Sundsvall	Nybrogatan 19	1944/75	89	30	-	501	872	-	-	1 492	1 011	1 021	1
Bredsand 1:2, 1:3, 1:7, 1:19, 1:20, 1:21, 1:22, 2:1, Dingersjö 31:3, 31:4	Sundsvall	Sundsvall	Appelbergsg, Kustv, Mellanlv, Plastv, Strandv, Vinkelv	-	-	-	-	-	7 127	-	-	7 127	5 493	5 922	5
Bredsand 1:4, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13, 1:14, 1:16	Sundsvall	Sundsvall	Appelbergsg, Kustv, Mellanlv, Plastv, Strandv, Vinkelv	-	-	-	-	-	4 479	-	-	4 479	3 768	3 830	2
Dingersjö 3:131, 54:2-4, 52:5	Sundsvall	Sundsvall	Appelbergsg, Bergsv, Ejderlv, Lärkv, Strandv, Tallv, Tärnv	-	117	333	-	-	24 736	-	-	25 186	13 911	20 369	31
Dingersjö 3:486 och 28:27	Sundsvall	Sundsvall	Appelbergsg, Bergsv, Ejderlv, Lärkv, Strandv, Tallv, Tärnv	-	-	-	-	-	9 464	-	-	9 464	7 333	7 974	3
Fliten 11	Sundsvall	Sundsvall	Rådhusgatan 39 A-B, Trädgårdsgatan 40, Varvsg 10	-	214	-	-	-	3 372	-	-	3 586	3 231	3 338	2
Kvissle 2:53 och 2:43	Sundsvall	Sundsvall	Affärsgatan 26 A-D	1962	-	-	-	-	1 469	-	-	1 469	903	1 191	24
Kvissle 22:2, Nolby 39:1	Sundsvall	Sundsvall	Affärsgatan 22 A-C, 24 A-C, Brogatan 1-5	1969	105	20	-	224	6 310	-	-	6 659	4 589	5 085	9
Lagmannen 10	Sundsvall	Sundsvall	Esplanaden 18	1962	817	1 288	-	-	3 921	-	-	6 026	3 817	4 398	13
Nolby 1:48, 40:1, 1:108	Sundsvall	Sundsvall	Skolgatan 4, Affärsgatan 20 A,B, Affärsgatan 4 A-D	1983	1 070	36	-	441	4 054	-	-	5 601	4 639	5 205	11
Nolby 3:268	Sundsvall	Sundsvall	Brovägen 9	1990	-	-	-	-	997	-	-	997	903	915	0
Nolby 40:2	Sundsvall	Sundsvall	Affärsgatan 18 A-C	1964/1983	77	-	-	808	2 166	-	130	3 181	1 852	2 352	21
Nolby 41:3, 37:1	Sundsvall	Sundsvall	Affärsg 14 A-H, Affärsg 16 A-N	1975/1976	-	43	-	1 006	5 328	-	-	6 377	4 939	5 391	8
Prästbolet 1:46	Sundsvall	Sundsvall	Prästgatan 1	1990	-	-	-	-	330	-	-	330	283	283	0
Skönsmon 2:29, 2:83-87, 2:91, 2:95-96	Sundsvall	Sundsvall	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marknadsområde Utlandet															
Kontor															
Avenue Hermann Debroux 15	Bryssel	Bryssel	-	-	4 942	-	-	-	466	-	-	5 408	2 603	5 784	55
Avenue Louise 350	Bryssel	Bryssel	-	-	6 670	-	-	-	-	-	-	6 670	10 175	10 490	3
Manhattan Center	Bryssel	Bryssel	-	-	37 250	-	-	8 270	-	-	5 044	50 564	20 000	69 000	71
Rue de Namur 72/74	Bryssel	Bryssel	-	-	2 879	-	-	-	770	-	-	3 649	3 525	3 711	5
Rue Montoyer 39	Bryssel	Bryssel	-	-	1 255	-	-	-	-	-	-	1 255	1 282	1 346	5
Lozenberg 17	Bryssel	Zaventem	-	-	2 788	-	-	-	-	-	-	2 788	3 003	3 003	0
Hogehilweg 7	Amsterdam	Amsterdam	-	-	2 863	-	-	-	-	-	-	2 863	4 400	4 845	9
Övrigt															
Boulevard de la Cambre 28/30	Bryssel	Bryssel	-	-	1 295	-	-	-	1 320	-	-	2 615	2 457	2 586	5

Årsstämma och adresser

Årsstämma hålls den 6 april 2006 kl 14.00 på Hotel Rival på Mariatorget 3 i Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämma ska dels vara registrerad i eget namn (ej förvaltarregistrerad) i den av VPC AB förda aktieboken senast den 31 mars 2006 och dels senast klockan 16.00 den 31 mars 2006 anmäla sitt deltagande på bifogad anmälningsblankett eller till bolaget under adress:

Kungsleden AB

Attention: Sinikka Mukka

Box 70414, 107 25 Stockholm

e-post: sinikka.mukka@kungsleden.se

telefon: 08-503 052 00, telefax: 08-503 052 02

eller via hemsidan: www.kungsleden.se

Vid anmälan skall aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer dagtid, antal aktier som företräds samt eventuella ombud och biträden som skall delta.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att delta i stämman och utöva sin rösträtt, tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd hos VPC AB senast den 31 mars 2006, vilket innebär att förvaltaren måste underrättas i god tid dessförinnan.

Utdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 11,00 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 11 april 2006. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC den 18 april 2006.

Split

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att genomföra en sk. aktiesplit varigenom en (1) gammal aktie i Kungsleden AB (publ) blir tre (3) nya aktier i bolaget. Därmed skulle det totala antalet aktier i bolaget efter aktiesplit vara 136 502 064 st. Aktiespliten beräknas genomföras torsdagen den 11 maj 2006. Efter samråd med Stockholmsbörsen planeras sista dag för handel med gammal aktie att vara den 8 maj 2006 och första dag för handel med ny aktie att vara den 9 maj 2006.

Kommande rapporttillfällen

- Delårsrapport januari–mars, 25 april 2006
- Delårsrapport januari–juni, 15 augusti 2006
- Delårsrapport januari–september, 24 oktober 2006

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

Regionkontor Väst
Spannmålgatan 14
Box 11284
404 26 Göteborg
Tel 031-755 56 00
Fax 031-755 56 01

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

Regionkontor Syd
Elbegatan 5
211 20 Malmö
Tel 040-17 44 00
Fax 040-17 44 19

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

Lokalkontor Väst
Jönköping
Huskvarnavägen 40
554 54 Jönköping
Tel 036-16 70 07
Fax 036-16 70 03

Växjö
Norrgratan 29
352 31 Växjö
Tel 0470-405 90
Fax 0470-74 09 20

Trollhättan
Polhemsgatan 2
461 30 Trollhättan
Tel 0520-47 63 50
Fax 0520-47 63 51

Lokalkontor Öst
Karlstad
Lantvärmsgatan 3B
Box 1037
651 15 Karlstad
Tel 054-17 50 00
Fax 054-17 50 01

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

Norrköping
Hospitalsgatan 11
602 27 Norrköping
Tel 011-10 38 10
Fax 011-10 38 66

Gävle
Hamntorget 6
804 23 Gävle
Tel 026-54 55 70
Fax 026-54 55 80

Lokalkontor Äldreboende
Elbegatan 5
211 20 Malmö
Tel 040-17 44 00
Fax 040-17 44 19