





2	<b>Kort om Kungsleden</b>
3	<b>2006 i sammandrag</b>
4	<b>VD-ord</b>
6	<b>Affärsmodell och genomförande</b>
8	<b>Organisation och medarbetare</b>
10	<b>Marknaden</b>
12	<b>Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet</b>
21	<b>Ekonomisk översikt</b>
30	<b>Aktien</b>
32	<b>Miljörapport</b>
33	<b>Bolagsstyrningsrapport</b>
36	<b>Ledning</b>
37	<b>Styrelse</b>
38	<b>Förvaltningsberättelse</b>
40	<b>Koncernen</b>
43	<b>Notupplysningar – Koncernen</b>
52	<b>Moderbolaget</b>
54	<b>Notupplysningar – Moderbolaget</b>
56	<b>Förslag till vinstdisposition</b>
57	<b>Revisionsberättelse</b>
58	<b>Medarbetarförteckning</b>
60	<b>Definitioner</b>

---

## **Fastighetsförteckning**

---

## **Årsstämma och adresser**

## KUNGSLEDENS FOKUS

Kungsleden är ett fastighetsbolag som ser fastighetens avkastning som viktigare än dess kategori och geografiska läge. Bolaget arbetar aktivt med att förbättra fastighetsportföljens riskjusterade avkastning, vilket i praktiken innebär många transaktioner där fastigheter köps och säljs. Ambitionen är att rörelsens kassaflöde alltid ska vara högt och stabilt. Rörelserisken minimeras genom diversifiering av fastighetens kategori och geografiska läge, samt genom olika hyresgäst kategorier och spridning av hyresavtalen över tiden. Diversifieringen minskar rörelserisken och stabiliserar intäkterna. En stor del av intäkterna kommer från hyresgäster inom offentlig sektor, eller vars verksamhet är offentligt finansierad. Satsningen på fastigheter med offentlig verksamhet sker inom vård, skola och äldreboende. Normalt har dessa fastighetskategorier en hög riskjusterad avkastning. Inom äldreboende har en geografisk expansion påbörjats till den tyska marknaden.

## VISION

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

## AFFÄRSIDÉ

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

## FINANSIELLA MÅL

Kungsledens mål är:

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

## 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 avveckla 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 ska 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.

## Anna Sjöberg, Förvaltningsassistent Publika fastigheter

**Vad är det bästa med att arbeta på Kungsleden?**  
Man känner entreprenörskänslan och drivkraften för vi slår oss aldrig till ro och bara är nöjda. Vi har alltid nya mål och visioner, och det är snabba besked och en tajt organisation.

**Hur skulle du vilja beskriva personalandan i bolaget?**  
Gemenskapen är väldigt genuin. Det är en stark gemenskap och tro på individen. Vi har inga chefer som sitter på höga hästar utan alla har respekt för varandras roller i företaget. Det tas hänsyn till vad den

enskilde har för kompetens och behov och det tror jag inte är så vanligt inom alla företag.

**Vad är det mest stimulerande i ditt arbete?**  
Att man aldrig kan förutse hur dagen kan bli. Arbetet består av så många olika arbetsuppgifter, det blir aldrig monotont. Att vi alla har frihet under ansvar.

**Hur ser en riktigt bra dag på jobbet ut för dig?**  
Det är när det är full fart och jag verkligen känner att jag har fått mycket gjort. Och att få ställas inför något som jag inte har stött på tidigare så att jag får tänka till lite extra.

# 2006 i sammandrag

- Årets resultat före skatt uppgick till 3 575 (2 116) Mkr och resultatet efter skatt uppgick till 3 574 (1 987) Mkr, motsvarande 26,20 (16,00) kr per aktie
- Hyresintäkter och driftsnetto ökade med 27 (29) respektive 17 (28) procent till 2 349 (1 845) Mkr respektive 1 528 (1 304) Mkr
- Under året har 388 fastigheter avyttrats för 12 258 Mkr med ett resultat på 853 Mkr och ett kassaflöde på 2 371 Mkr, samt 198 fastigheter förvärvats för 6 550 Mkr
- Utdelningsgrundande resultat uppgår till 2 913 (1 001) Mkr, motsvarande 21 (7) kr per aktie. Styrelsen föreslår en utdelning om 11 (4) kr per aktie
- Prognos för verksamhetsåret 2007 om ett utdelningsgrundande resultat på 1 200 Mkr

## Intjäningskapacitet

	2006-12-31	2005-12-31
Antal fastigheter	591	779
Bokfört värde fastigheter, Mkr	23 106	25 750
Hyresintäkter, Mkr	2 236	2 737
Driftsnetto, Mkr	1 512	1 845
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	90,0
Direktavkastning, %	6,5	7,2

Intjäningskapaciteten visar hur utfallet skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per 31 december ägts hela året. Det är att framför allt köp och försäljningar av fastigheter som ändrar förutsättningarna. Intjäningskapaciteten ger en bild av aktuellt fastighetsbestånd och dess intjäningsförmåga.

## Direktavkastning

	2006	2005
Direktavkastning vid årets början, %	7,2	7,8
Årets förändring av direktavkastning		
– Köp och försäljning, %	0,2	0,2
– Förvaltning av fastigheter ägda hela året, %	-0,1	-0,2
– Värdeförändringar, %	-0,8	-0,6
<b>Direktavkastning vid årets slut, %</b>	<b>6,5</b>	<b>7,2</b>

## Handel med fastigheter

Mkr	Antal fastigheter	Försäljningsresultat
Avyttring med vinst	257	1 332
Avyttring med nollresultat	67	0
Avyttring med förlust	64	-159
Försäljningsomkostnader		-320
<b>Resultat</b>	<b>388</b>	<b>853</b>
Realiserade värdeförändringar		1 518
<b>Kassaflöde från handel med fastigheter</b>		<b>2 371</b>

### Har det märkts att Kungsleden har fått en ny VD?

Det märktes ganska snabbt genom att det bildades tre divisioner inom företaget: Publikt, Kommersiellt och Utland. I och med detta försvann den tidigare geografiska uppdelningen, och det kändes lite som en nystart.

### Vad tror du är det främsta skälet bakom Kungsledens framgångar de senaste åren?

Korta beslutsvägar och att ledningen litat på medarbetarna, det gör att man vågar ta egna initiativ. Vi är inte rädda för förändringar och det är snabba ryck, och jag tror att det har format oss som har jobbat

här. Dessutom har Kungsleden bevisligen en bra näsa för affärer, vi ser möjligheterna!

### Vad tror du skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?

Det höga transaktionstempot och att vi vågar prova på nya saker. Kanske att där andra bolag hakar upp sig på detaljer, ser vi till helheten.

### Hur ser du på att Kungsleden expanderat till Tyskland?

Jag tycker att det är kul att vi provar våra vingar även utanför Sveriges gränser. Det är spännande!





# God grund för fortsatt värdeskapande

Kungsleden arbetar aktivt med att förbättra den riskjusterade avkastningen i vår portfölj. I praktiken betyder det många fastighetsaffärer i högt tempo. Ambitionen är att kassaflödet från rörelsen ska vara högt och stabilt.

Fjolåret var ännu ett transaktionsintensivt år med en lång rad affärer varav några till betydande belopp. Sammanlagt förvärvade Kungsleden 198 fastigheter för 6,6 miljarder kronor medan vi avyttrade 388 fastigheter för 12,3 miljarder kronor. Affärerna var framgångsrika vilket gjorde att Kungsleden för nionde året i rad redovisade ett rekordresultat, som för 2006 uppgick till 3 574 miljoner kronor. Det utdelningsgrundande resultatet, som baseras på kassaflödet, uppgick till 2 913 miljoner kronor. Det är siffror som vi är mycket nöjda med.



Inom Kommersiella fastigheter var transaktionstakten hög året ut. Kungsleden kunde fortsatt framgångsrikt skapa värden genom att via flera förvärv sätta ihop lite större fastighetspaket och avyttra dem med en portföljpremie på 10–15 procent. Avyttringen av en portfölj butiksfastigheter till engelska Boulton är ett exempel på det.

Till årets större affärer hörde avyttringen av bostadsfastigheter till Din Bostad. Bostäder är inget Kungsleden satsar på långsiktigt, vilket vi uppgav när vi förvärvade Realia där en större portfölj av bostadsfastigheter ingick. I samband med Realiaförvärvet uppgav vi även att vi skulle avyttra de utlandsfastigheter som följde med i portföljen, vilket huvudsakligen har skett i början av 2007.

Årets största affär genomfördes sedan vi hade möjlighet att erbjuda en fastighetsportfölj med en attraktiv geografisk och kategorimässig riskspridning. Avyttringen av 172 fastigheter till den danska fastighetsfonden Keops skedde till ett fastighetsvärde av 6,3 miljarder kronor, vilket var 1,4 miljarder kronor över anskaffningsvärdet.

## VÄL FUNGERANDE AFFÄRSMODELL

Kanske funderade en och annan av er som följer Kungsledens vandring om vi skulle klara att fortsätta leverera resultat även efter det att tidigare VD:n Jens Engwall lämnat. Förhoppningsvis har fjolårets resultat bidragit till att i någon mån skingra frågetecknen, även om jag för egen del bara var med under årets sista tredjedel. Det fina resultatet tycker jag är ett bevis för att vi har en väl fungerande affärsmodell och erfarna medarbetare som fortsätter att prestera resultat av yppersta klass.

Den 1 september tillträdde jag som VD. Det var en utmaning att efterträda en VD som varit så uppskattad

av personal och marknad, men jag ville anta utmaningen och förädla mina egna kunskaper. Det var spännande att gå in i ett bolag med en så opportunistisk och osentimental syn på tillgångarna. Den hållningen skulle vi inte kunna ha om vi inte behandlade hyresgäster och andra fastighetsägare väl. Det ställer stora krav på oss att vara bra och smidiga att ha att göra med.

Kungsledens målsättning är att kontinuerligt höja portföljens riskjusterade avkastning. Vi har en opportunistisk hållning till fastigheter och ser avkastningen som viktigare än dess kategori och geografiska läge. Vi arbetar aktivt med att förbättra den riskjusterade avkastningen i vår portfölj. I praktiken betyder det många fastighetsaffärer i högt tempo. Ambitionen är att kassaflödet från rörelsen ska vara högt och stabilt. Vi ser löpande över och minimerar rörelserisken genom att diversifiera fastighetskategorier, geografiska marknader och hyresgäster, samt genom spridning av hyresavtal över tiden. Det gör att vi inte är beroende av ett fåtal hyresgäster eller orter.

## PUBLIKA FASTIGHETER BEGRÄNSAR RISKEN

Det är värt att framhålla vår avkastning i relation till risk. Omkring hälften av våra fastigheter hyrs ut till offentlig sektor eller till verksamheter som är offentligt finansierade. Vår satsning inom Publika fastigheter sker inom tre områden; vård, skola och äldreboende. Typiskt för dessa kategorier är att de vanligen har en hög riskjusterad avkastning. Genom att investera i kontorsmarknaden i Stockholm finns visserligen möjlighet till höga värdestegringar, men samtidigt finns motsvarande risk på nedsidan. Fastigheter med offentliga verksamheter har oftast en mer stabil värdestegring, och avkastningen kan vara mycket

god samtidigt som risken för prisfall på fastigheten är mer begränsad.

Den samlade riskbedömningen väger in riskaspekter både på tillgångs- och skuldsidan. Med en låg risknivå på tillgångssidan kan en något högre risknivå på skuldsidan motiveras. Med en välbalanserad rörelserisk och en effektiv fastighetsförvaltning är jag övertygad om att vi kan fortsätta nå våra avkastningsmål.

#### NY SATSNING I TYSKLAND

Under fjolåret gick vi in på den tyska marknaden och förvärvade nio äldreboendefastigheter. Vi bedömer att den här typen av fastigheter kommer att ha en god värdestegring. Antalet personer som bor inom äldreboenden i Tyskland förväntas öka från dagens cirka 600 000 personer till cirka 900 000 år 2025. Under 2007–2008 räknar vi med att bygga upp en fastighetsportfölj inom detta segment värd omkring 5 miljarder kronor. Det gäller att ha respekt för uppgiften och därför etablerar vi en lokal organisation med god kännedom och förståelse för den tyska fastighetsmarknaden. Arbetet underlättas i någon mån av att vi fokuserar på en nischmarknad. På sikt är möjligheterna att lyckas mycket goda i Tyskland, där ägandet av äldreboendefastigheter än så länge är fragmenterat.

En annan spännande satsning som vi sådde fröet till under 2006 var förvärvet av Flexihus Rent, som hyr ut skolmoduler till främst kommuner. Strax efter årsskiftet 2007 tog vi ytterligare ett steg genom förvärvet av Nordic Modular Group som hyr ut temporära lokaler i modulbyggnader där hyresgästerna till största delen finns inom offentlig sektor. Vi bedömer att det finns stora möjligheter att vidareutveckla erbjudandet inom flexibla lokallösningar med hjälp av våra försäljningskanaler och existerande organisation. Därtill kan synergieffekter uppnås med Flexihus Rents moduluthyrning. Inom Nordic Modular Group finns fabriksanläggningar för tillverkning av modulbyggnader, vilket

är en konkurrensfördel under en uppbyggnadsfas.

Om kundens behov är lite mer kortsiktigt, eller varierar över tid, så är det här ett väldigt bra erbjudande. Vi bedömer att efterfrågan på modulhus för skolor, daghem och kontor kommer att fortsätta stiga i takt med att fler kunder ser fördelarna med att hyra kostnadseffektiva och flexibla lokalytor som komplement till nybyggnation eller förvärv. Breddningen av erbjudandet gör dessutom att Kungsleden ytterligare ökar sina träffytor mot kommuner och offentlig sektor.

Modulbyggnader utgör en ny division, vid sidan av Publika fastigheter, Kommersiella fastigheter samt Utland. Divisionerna införde Kungsleden under hösten för att tydliggöra verksamheten. Förändringen bottenar i att vi i grunden driver olika affärer. På den publika sidan vill vi fortsätta att öka våra kunskaper och bygga långsiktiga relationer med kommunerna, medan flertalet hyresgäster i kommersiella fastigheter har andra typer av behov som måste tillgodoses.

#### FORTSATT HÖGT TEMPO

Kungsleden har vuxit kraftigt under många år, vilket har gjort att organisationen inte riktigt har hängt med. Det har skapat en viss sårbarhet som vi nu håller på att rätta till genom att rekrytera och förstärka med kompletterande kompetens. Under 2006 började vi stärka våra resurser inom stab, ekonomi och affärstransaktioner. Rekryteringsarbetet kommer att fortsätta 2007 och även omfatta finans-, juridik- samt analysresurser. Med mer personal kan vi analysera de portföljer som är ute till försäljning och hålla tempot, samtidigt som kvalitén inte blir lidande.

Parallellt med att rekrytera externt kommer vi att lyfta upp medarbetare i organisationen. Vi ska bli ännu professionellare på att hantera projekt i storleksordningen 0,5–1,0 miljarder

kronor årligen, och vidare avser vi att ersätta en del konsulter med fast personal. Sammantaget är ambitionen att resursförstärkningen ska vara kostnadsneutral.

Jag vill i det här sammanhanget passa på att än en gång tacka medarbetarna som jobbat väldigt hårt det gångna året. Det gäller inte minst de medarbetare som har följt med till köparen när vi har sålt fastigheter och fastighetsportföljer. Vi hade en mycket hög transaktionsvolym och jag är glad och tacksam för de betydande insatser och den stora lojalitet som medarbetarna visat.

#### UTBLICK 2007

Avslutningsvis bedömer jag att 2007 blir ett fortsatt starkt fastighetsår. Det finns inget som i dag tyder på att Sverige riskerar kraftigt och snabbt höjda räntor. Flödet av fastighetsaffärer förväntas vara fortsatt stort, samtidigt som utbudet av alternativplaceringar är få. Marknaden i Sverige är likvid och transparent. Det bidrar till att det är många aktörer, inte minst utländska, som lätt kan ta beslut om affärer. Fastigheter av god kvalitet och i bra lägen kan förväntas fortsätta att stiga i pris, det vill säga direktavkastningen sjunker, medan prisuppgången på fastigheter i sämre lägen väntas stanna av.

Kungsleden har sedan noteringen 1999 varit börsens mest lönsamma fastighetsbolag. Det gäller som aktieplacering, inklusive utdelningar, såväl som noterat fastighetsbolag. Längs denna led, som är Kungsleden, fortsätter vår vandring. För 2007 betyder det en fortsatt hög aktivitetsnivå där vi är nettoköpare. Prognosen är ett utdelningsgrundande resultat om 1,2 miljarder kronor.



Thomas Erséus  
Verkställande direktör

# Affärsmodell och genomförande

Kungsledens mål är att höja den riskjusterade avkastningen på fastighetsportföljen, som vid årsskiftet hade ett bokfört värde på drygt 23 miljarder kronor. Det sker genom många och snabba transaktioner och effektiv förvaltning. Arbetet baseras på en styrmodell som löpande ger underlag för beslut avseende varje enskild fastighet.

## OPTIMERAD FASTIGHETSPORTFÖLJ

Kungsleden arbetar aktivt med att förbättra fastighetsportföljens riskjusterade avkastning, vilket i praktiken innebär att många fastigheter köps och säljs under ett år. Det ställer höga krav på att kunna värdera fastigheterna vid varje givet affärstillfälle. För att begränsa risken diversifieras fastighetsportföljen vad avser kategori och geografiskt läge, samt genom olika hyresgäst kategorier och spridning av hyresavtalen över tiden.

## STRATEGI

Kungsleden ska nå sina 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.

## RISKBEGRÄNSNINGAR

Kungsleden 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 gånger.

## VERKSAMHET OCH GENOMFÖRANDE Styrmodell

En fastighets avkastning kan inte bedömas utan hänsyn till dess risknivå. Kungsleden arbetar med en modell för verksamhetsstyrning i syfte att identifiera åtgärder som kan förbättra portföljens riskjusterade avkastning. Modellen ger beslutsunderlag för ett ställningstagande avseende varje enskild fastighet.

Styrmodellen jämför fastighetens direktavkastning med dess kapitalkostnad. 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.

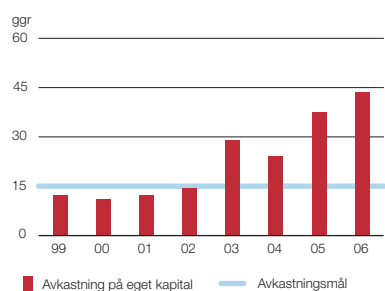
## Fastighetshandel

Kungsleden köper och säljer fastigheter i syfte 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. I slutet av 2006 började Kungsleden stärka sina resurser för samtliga moment i en förvärvs- och avyttringsprocess, inklusive förhandling, ekonomisk och teknisk analys, juridisk genomgång, genomförande och likvidavräkning.

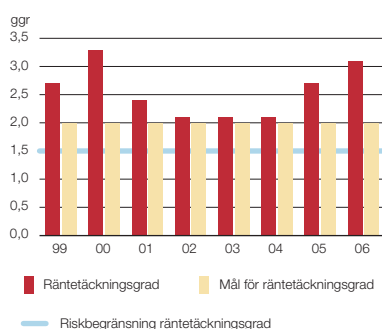
## Fastighetsförvaltning

Inom förvaltningen är målet att öka fastighetens avkastning och minska risknivån. Det sker genom att optimera fastighetens hyresgäststruktur och driftsnetto. I praktiken handlar det om att välja rätt hyresgäster, hyresnivåer och att se till att fastigheten har rätt kostnadsbild. Då beståndet förändras kontinuerligt arbetar Kungsleden

Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad





med en dynamisk styrmodell baserad på rullande prognoser och rörliga mål. Modellen ger löpande aktuell ekonomisk information, inklusive förändringar i omvärlden. 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 effektivare och därmed kunna medverka till ökad lönsamhet.

#### Affärsplaner

Med en transaktionsintensiv verksamhet är det viktigt att alltid ha en god uppfattning om vad de enskilda fastigheterna är värda för Kungsleden och vad de kan säljas för. Affärsplanerna och de interna värderingarna får därmed stor betydelse. En affärsplan innehåller bland annat en nuvärdesberäkning 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. (Se vidare under Fastigheternas värde sidan 16.)



#### Mikael Kruse, Redovisningsansvarig

##### Vad är det bästa med att arbeta på Kungsleden?

Flexibiliteten och andan, inga låsta positioner.

##### Hur skulle du vilja beskriva personalandan i bolaget?

Mycket humor och laganda, vilket underlättar i de lite extra tunga perioderna.

##### Vad är det mest stimulerande i ditt arbete?

Jobbet är inte så statiskt, varje dag bjuder på nya överraskningar och utmaningar.

##### Hur ser en riktigt bra dag på jobbet ut för dig?

När man känner att man nått dagens uppställda mål.

##### Har det märkts att Kungsleden har fått en ny VD?

Ja, från att ha varit en liten organisation som har varit tvungna att handskas med mycket på kort tid har vi nu fått in mer personal och organisationen har förtydligats, och det är positivt.

##### Om du fick förbättra något i bolaget, vad skulle det vara?

Kungsleden genomgår hela tiden en förändringsprocess. Jag tycker att vi är väldigt långt framme i arbetet, men vi sitter inte still för det.

##### Vad tror du är det främsta skälet bakom Kungsledens framgångar de senaste åren?

Ledningen som är så skicklig på att göra affärer och personalen som gör ett hårt arbete. Och så är vi väldigt innovativa.

##### Vad brukar du få för reaktioner när du berättar att du arbetar på Kungsleden?

De som arbetar inom fastighetsbranschen brukar vara väldigt nyfikna och är det aktieägare så är de oftast väldigt glada. En gång steg jag på en buss med en väska som det stod Kungsleden på, och då kom det fram en främmande dam och gav mig en klapp på axeln och sade att vi var väldigt duktiga. Det var roligt.

##### Vad tror du skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?

Vi är inte så statiska. Vi jobbar med så olika typer av affärer och har ett konstant flöde av köp och försäljningar. Jämfört med andra fastighetsbolag går det nog lite fortare hos oss, det är lite av andan i det här företaget.

# 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

Kungsleden arbetar utifrån en organisation som tydliggör verksamhetens olika delar och inriktning. För närvarande finns fyra divisioner som ansvarar för var sitt fastighetsbestånd och handhar frågor inom förvaltning, uthyrning och försäljning.

Kommersiella fastigheter är en svensk fastighetsportfölj med främst kontor, industri/lager och affärer som sköts från kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Gävle, Karlstad och Västerås.

Publika fastigheter är även den en svensk fastighetsportfölj främst inom kategorierna Äldreboende, Skola och Vårdfastigheter. Verksamheten drivs från kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping, Linköping, Uddevalla och Växjö.

Utland har tillkommit i och med 2006 års förvärv i Tyskland och planerade satsningar utanför Sverige. Arbetet sköts idag från huvudkontoret i Stockholm, men arbete pågår med etablering av en lokal organisation i Tyskland.

Modulfastigheter har tillkommit genom förvärv av Nordic Modular Group i januari 2007. Verksamheten leds från ett kontor i Upplands Väsby med fabriker i Anneberg utanför Näs-sjö och Gråbo utanför Göteborg.

Staben leds av vVD/Ekonomi- och finansdirektör och ansvarar för frågor inom ekonomi, finans, juridik, personal och IT. Staben fungerar som ett servicecenter och är stationerad vid huvudkontoret, men viss personal är placerad på kontoren i Göteborg och Malmö. Staben är därmed oberoende av fastigheternas geografiska belägenhet och har goda möjligheter att knyta till sig kvalificerade medarbetare.

## MEDARBETARE

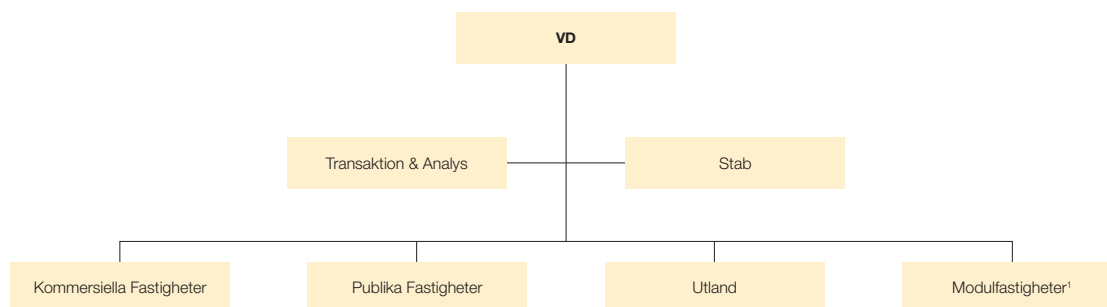
Kungsledens starka resultatutveckling och det faktum att bolaget genomför många affärer innebär att bolaget kan erbjuda en intressant och utvecklande arbetsplats.

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 organisationen 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 periodens arbete och resultat, att fastställa kommande periods mål och aktiviteter samt att gå igenom medarbetarnas utvecklingsbehov och inriktning för såväl den



<sup>1</sup> Modulfastigheter är en ny division 2007.

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 erhöll en extra månadslön för verksamhetsåret 2006.

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 erbjuder fördelaktiga avtal. Vid årets slut var 6 (3) av Kungsledens anställda föräldralediga.

Vid utgången av 2006 hade Kungsleden 137 (213) årsanställda varav 114 (138) tjänstemän. Utöver tjänstemännen fanns vid årsskiftet 23 (75) anställda fastighetsskötare. Under året avvecklade Kungsleden större delen av sin fastighetsskötselorganisation för att istället köpa fastighetsskötartjänster. Minskningen av personal är främst hänförlig till de försäljningar av bostadsfastigheter som har skett under 2006. Diagrammen nedan visar fördelningen av tjänstemän mellan fastighetsförvaltningen och administrationen samt fördelningen mellan män och kvinnor. Antalet personer i fastighetsförvaltningen uppgår till 91 (91) och antalet personer i administrationen är 41 (49). Inom administrationen är andelen kvinnor något högre än

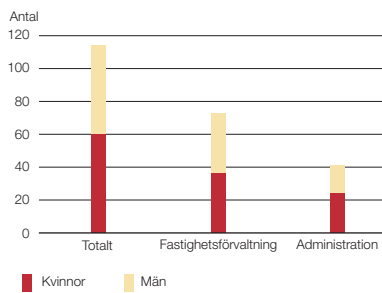
andelen män och det omvända gäller inom fastighetsförvaltningen. Sammantaget uppgick andelen kvinnor vid årsskiftet till 45 (38) procent.

Medelåldern bland tjänstemännen var 44 (42) år. Fördelat efter kön är den lite högre bland män än bland kvinnor, 46 respektive 42 år. Kvinnor utgör en klar majoritet bland tjänstemän yngre än 40 år, medan könsfördelningen bland anställda äldre än 40 år är väldigt jämn; hälften män och hälften

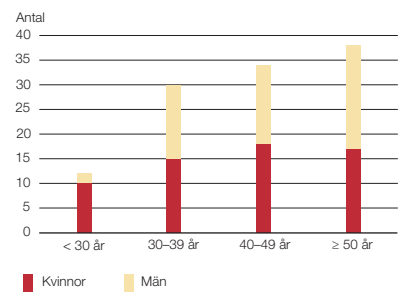
kvinnor. Av samtliga tjänstemän var 64 (60) procent 40 år eller äldre.

Sammantaget 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 93 (88) medarbetare arbetat 4 år eller mer i bolaget, 32 (33) mellan 1–3 år och resterande 7 (17) kortare period än ett år.

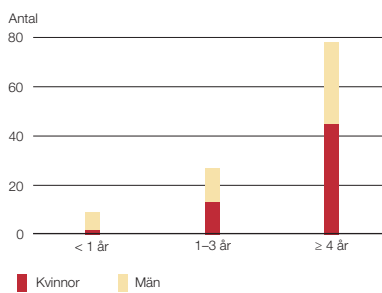
**Befattningar – tjänstemän**



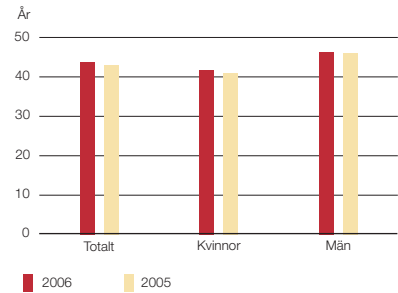
**Åldersfördelning – tjänstemän**



**Anställningstid – tjänstemän**



**Medelålder – tjänstemän**



**SOS-Barnbyar**

Kungsleden presenterade ett starkt resultat 2006 och skapade ytterligare värde för våra aktieägare. En penningssumma avsattes för SOS-Barnbyar. Sponsringen innebär att Kungsleden under en period av tre år finansierar uppförande och drift av ett av husen i en ny barnby i Brovary strax norr om Ukrainas huvudstad Kiev. Ukraina lider av hög arbetslöshet, låg utbildningsnivå och svåra sociala problem. Många barn lever under besvärliga förhållanden, vilket gör det angeläget att för-

söka hjälpa till. I barnbyn kommer det bland annat att finnas 14 familjehus som ska kunna ta emot 120 barn i åldrarna 2–15 år.

Många medarbetare följer utvecklingen i Ukraina nära. Byggnationen har försenats jämfört med ursprunglig plan, men den kunde komma igång igen i slutet av 2006. Rekryteringen av personal till barnbyn kom också igång. Kungsledens engagemang har bidragit till att många medarbetare själva valt att bli faddrar till barn i Ukraina.

År 2006 blev ett nytt rekordår i Sverige avseende fastighetstransaktioner. Den totala omsättningen uppgick till 150 miljarder kronor, vilket är en ökning med nästan 30 procent jämfört med 2005, som också var ett rekordår.

## FORTSATT HÖG OMSÄTTNING PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsaffärer sker över hela landet och andelen transaktioner utanför storstadsregionerna har ökat. Intresset gäller i princip samtliga typer av fastigheter. Tidigare har det främst varit handels-, logistik- och bostadsfastigheter men under 2006 har även kontors- och industrifastigheter sålts i stor omfattning.

I början av året bedömde många analytiker att en räntepiggång skulle dämpa aktiviteten på fastighetsmarknaden, men den stigande räntan har ännu inte påverkat investerarna. Trots att Riksbanken höjt räntan under året är nivån fortfarande på en historiskt låg nivå. Utrymmet mellan ränta och direktavkastningskrav (yield-gap) är fortfarande positivt.

Det är både inhemska och utländska investerare som intresserat sig för den svenska fastighetsmarknaden. Det låga ränteläget, de goda finansieringsmöjligheterna och tron på en ljusare hyresmarknad har attraherat internationella investerare till Sverige. Intresset gäller inte enbart storstäder utan transaktionsvolymen har ökat i hela landet. Detta har bidragit till att direktavkastningskraven pressats nedåt i hela Sverige för samtliga fastighetstyper de senaste åren.

De utländska investerarna stod för 41 procent av den totala transak-

tionsvolymen i landet under 2006. De norska och danska investerarna stod för den största andelen. En mycket stor mängd kapital söker placering i Europa, framförallt från de stora pensionsfonderna och andra institutionella placerare. Dessa äger i nuläget i genomsnitt fastigheter för 280 miljarder euro, vilket motsvarar 6,5 procent av tillgångarna. Många av placerarna önskar vikta om sina innehav och öka exponeringen mot fastigheter från dagens 6–7 procent till omkring 10 procent. Detta betyder att en stor mängd kapital söker placering i fastigheter vilket förväntas skapa ett fortsatt högt tryck på den svenska marknaden. Direktavkastningskraven bedöms dock stabiliseras den närmsta tiden och större skillnad kommer att göras mellan bra och mindre bra fastigheter och lägen.

## HYRESMARKNADEN

Det senaste året har fler investerare värderat stabila hyresintäkter allt högre, oavsett ort, och omsättningen har ökat markant i regionstäder och större orter. Det finns all anledning att tro att denna trend fortsätter, det vill säga att investerarna fokuserar på framtida hyresintäkter (avkastning) och eventuellt typ av objekt istället för att kategoriskt koncentrera sig på vissa geografiska delmarknader.

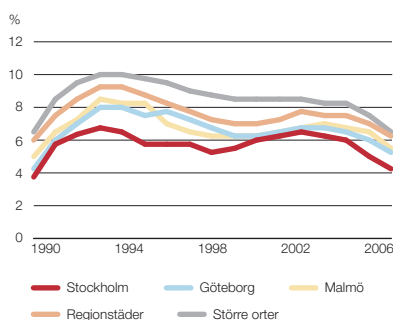
Hyresmarknaden i regionstäder och större orter i Sverige har inte visat samma hyresmönster som Stockholm, se nedan. I huvudstaden har hyrorna sjunkit kraftigt sedan toppåret 2000 medan hyrorna i regionstäder och större orter haft en relativt stabil hyresutveckling. Stockholm drabbades hårt av den sjunkande sysselsättningen inom tjänstesektorn IT, telekom och finanssektorn i början av 2000-talet, samtidigt som det skedde en omfattande nyproduktion. I Göteborg och Malmö stabiliserades hyresmarknaden under 2005 för att vända svagt uppåt under 2006.

I storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö kommer delmarknader med moderna fastigheter märka en ökad efterfrågan och stigande hyror medan äldre kontorsbestånd även fortsättningsvis kommer att ha en hög vakans och sjunkande attraktivitet.

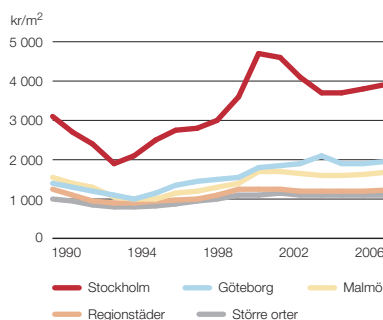
Hyresnivåerna i regionstäder och större orter är relativt låga, se diagram nedan, men låg nyproduktion och stabil efterfrågan ger utrymme för svaga hyresökningar framöver. Möjligheterna till stora värdestegringar på kort sikt är därmed små, men så är även risken för stora värdefall.

I tillväxtregioner bedöms handels- och vårdfastigheter få fortsatt bra utveckling. Även industri- och kontorsfastigheter bedöms få en god utveckling i bra lägen och investerarintresset har ökat det senaste året. Risker finns främst i de orter som inte har tillväxt och dessutom drabbas av till exempel företagsnedläggning eller flytt, vilket kan leda till ökade vakanser.

Direktavkastningskrav, moderna kontor i bästa läge



Hyresnivåer, moderna kontor i bästa läge





**VÅRD, SKOLA OCH  
ÄLDREBOENDE**

En intressant nisch inom fastighetsbranschen är fastigheter för vård, skola och äldreboende. I de här fastigheterna drivs offentligt finansierade verksamheter, vilka är betalningssäkra hyresgäster. Dessutom sitter hyresgästerna ofta på långa kontrakt, både

15 och 20 års-avtal är inte ovanliga. Den här typen av fastigheter är taxerade som specialenheter vilket betyder att de är undantagna skatteplikt. Nischen är starkt knuten till befolkningen och intressantast är områden som kommer att få se en positiv befolkningsutveckling framöver.

De senaste decennierna har det skett stora förändringar i kommuners och landstings förutsättningar vad gäller vård, skola och omsorg. Ökade besparingskrav gör att de ekonomiska utrymmena minskar. Fler privata aktörer på marknaden förändrar förutsättningar och ett minskat lokalbehov kräver avveckling såväl som utveckling.

Traditionellt sett har fastigheter för vård, skola och äldreboende till stor del ägts av offentliga aktörer i form av stat, landsting och kommuner. Alltså är ett stort offentligt kapital bundet i fastigheter istället för att kunna satsas på att utveckla kärnverksamheten. Vid valet i september 2006 fick många kommuner och landsting en ny borgerlig majoritet, vilket exempelvis i Stockholmsområdet borde öka möjligheten att frigöra kapital för att satsa på kärnverksamheten.

I dagsläget är endast ett fåtal aktörer aktiva inom den här nischen varav Kungsleden, genom divisionen Publika fastigheter, är den i särklass största aktören som öppet satsar på de här segmenten inom fastighetsbranschen.

Marknadsanalysen har stämts av med företaget Newsec.

**Andrea Allard, Projektledare och analytiker****Vad är det bästa med att arbeta på Kungsleden?**

Det är roliga arbetskamrater och stor variation på affärerna vi gör.

**Hur skulle du vilja beskriva personalandan i bolaget?**

Folk är lättsamma och omtänksamma och det är högt i tak.

**Vad är det mest stimulerande i ditt arbete?**

Jag träffar mycket folk i branschen, lär mig nya saker och det är utvecklande. Dessutom får jag ta mycket eget ansvar.

**Hur ser en riktigt bra dag på jobbet ut för dig?**

När jag ligger lite före, i stället för flera ljusår efter. Nu försvinner bara dagarna.

**Har det märkts att Kungsleden har fått en ny VD?**

I samband med att Thomas tillträdde blev det en stor förändring organisatoriskt. Nu är det lite mer fokus på organisationen än tidigare.

**Om du fick förbättra något i bolaget, vad skulle det vara?**

Rutiner skulle kunna förbättras lite eftersom vi har växt så pass mycket på kort tid. När vi var

ett mindre bolag så funkade det att inte ha fasta rutiner på allting, men det är inte alltid fallet nu när vi är så pass stora.

**Vad tror du är det främsta skälet bakom Kungsledens framgångar de senaste åren?**

Att vi har en väldigt flexibel organisation, en affärsmannamässig ledning med bred kunskap och en bra intern kommunikation.

**Vad brukar du få för reaktioner när du berättar att du arbetar på Kungsleden?**

Folk brukar säga att det måste vara roligt och spännande, och undra hur vi hinner med alla affärer vi gör.

**Vad tror du skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?**

Vi har ovanligt korta beslutsvägar, och är nog lättsammare än andra. Vi är inte det typiska kostymföretaget som är vanligt i fastighetsbranschen.

**Hur ser du på att Kungsleden expanderat till Tyskland?**

Jag tycker det är en bra satsning, det finns många spännande och intressanta affärsmöjligheter där.



# Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

Per den 31 december 2006 omfattade fastighetsbeståndet 591 (779) fastigheter med ett bokfört värde om 23 106 (25 750) Mkr och ett sammanlagt hyresvärde om 2 474 (3 070) Mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 935 (3 790) tkvm.

## FASTIGHETSBESTÅND

2006 har kännetecknats av en hög transaktionsintensitet både vad gäller förvärv och försäljningar. Genomförda försäljningar har skapat goda värden för aktieägarna. Årets förvärv har syftat till att förbättra den riskjusterade avkastningen och öka kapital-effektiviteten.

### Förvärv

Under året har Kungsleden förvärvat 198 (466) fastigheter med en yta om 847 (2 116) tkvm för 6 550 (12 964) Mkr. Nedan beskrivs de enskilt viktigaste förvärven under året.

I maj förvärvades Flexihus Rent i Sverige AB av Svenska Handelsbanken för en köpeskilling om 144 Mkr. Flexihus äger och hyr ut moduler om cirka 25 tkvm vilka i huvudsak hyrs ut till kommuner med hyreskontrakt på mellan 1–5 år. Det beräknade driftsnettot för uthyrningsverksamheten

uppgår till 18 Mkr. Genom förvärvet breddar Kungsleden sitt erbjudande av lokaler mot den offentliga sektorn vilket gör Kungsleden till en naturlig partner vid lokalfrågor inom vård, skola och omsorg.

I juni inledde Kungsleden en internationell satsning på äldreboende-fastigheter genom att förvärva nio äldreboenden i Tyskland för 74,3 MEUR. Fastigheterna omfattade cirka 37 tkvm med ett hyresvärde om drygt 5,5 MEUR och en beräknad direktavkastning om 7,0 procent.

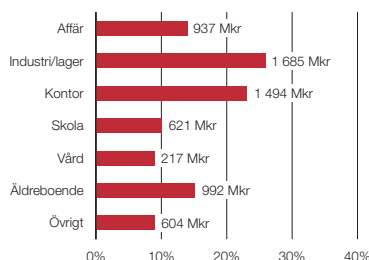
Inriktningen mot hyresgäster med offentligt finansierad verksamhet utökades ytterligare under året i och med förvärv av vård-, skol- och äldreboendefastigheter. Årets förvärv av publika fastigheter kännetecknas av många mindre förvärv. Det enskilt största förvärvet var köpet av 11 äldreboenden från Riksbyggen för 290 Mkr

i juni. Fastigheterna omfattade cirka 26 tkvm med ett hyresvärde om 26 Mkr och en beräknad direktavkastning om 6,75 procent.

I november förvärvades en större portfölj om 24 fastigheter samt sex tomträtter för 1,7 miljarder kronor från Stendörren. Fastigheterna är belägna i mellersta och södra Sverige och har en uthyrningsbar yta på cirka 190 000 kvm och ett hyresvärde om cirka 172 Mkr. Portföljen innehåller 51 procent kommersiella fastigheter, 21 procent ICA-butiker samt 28 procent bostäder. Direktavkastningen beräknas till 6,3 procent.

I december förvärvades i tre olika affärer fastigheter för 657 Mkr. Fastigheterna är belägna till största delen i södra och mellersta Sverige och innehåller 36 procent affär, 58 procent industri/lager och 6 procent kontor. De största hyresgästerna är DHL och ByggMax. Fastighetsportföljen, som

Anskaffningsvärde fördelat på fastighetskategori



har ett hyresvärde om drygt 55 Mkr, har en beräknad direktavkastning om 6,8 procent.

I december förvärvades också 13 affärs- och lagerfastigheter från Runsvedsgruppen för 565 Mkr. Runsvedsgruppen är ägare av bland annat Överskottsbolaget vilket är den största hyresgästen i det förvärvade beståndet. Hyresvärdet i beståndet uppgår till drygt 40 Mkr och den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 12 år. Direktavkastningen är beräknad till 6,4 procent.

#### Försäljning

Kungsleden har i allt större utsträckning förvärvat mindre fastighetsbestånd och avyttrat större bestånd då så kallad portföljpremie erhållits vid försäljning av dessa. Kungsleden har under året sammantaget varit netto-säljare av fastigheter. Totalt har 388 fastigheter avyttrats för 12 258 Mkr.

Årets försäljningar har i huvudsak varit fastigheter vars marknadsvärde ökat så att den implicita direktavkastningen understigit Kungsledens portföljkriterier för avkastning och risk. Tre stora affärer svarar för cirka 85 procent av försäljningsvärdet under året.

Volymen på dessa affärer har gjort att Kungsleden kunnat erhålla en så kallad portföljpremie. Till följd av den goda likviditeten på fastighetsmarknaden har även andra fastigheter som inte passar in i portföljen utifrån bolagets affärsmodell avyttrats under året.

Kungsleden genomförde den största enskilda försäljning av fastigheter som genomförts i Sverige när ett paket om 172 fastigheter såldes till det danska bolaget Keops för 6,3 miljarder kronor. Priset var 1,4 miljarder kronor över anskaffningsvärdet. Portföljen innehöll en blandning av kommersiella fastigheter med en geografisk tyngdpunkt i södra och västra Sverige.

Under året har 78 bostadsfastigheter sålts till bolag ägda av Erik Selin för 2 355 Mkr vilket var 450 Mkr över anskaffningsvärdet. Fastigheterna innehöll cirka 3 900 bostäder med en yta om 333 tkvm.

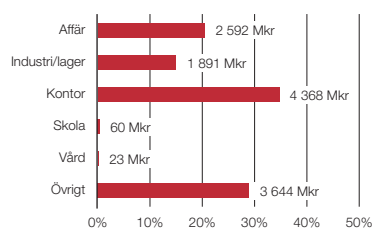
Under året såldes en portfölj av fastigheter bestående främst av butiker med Ica, Axfood och Onoff som hyresgäster till det engelska bolaget Boulbee. Portföljen såldes för 1 721 Mkr vilket var 205 Mkr över anskaffningsvärdet.

Kontors- och affärsfastigheter dominerar både vad gäller förvärv och försäljningar. Förvärven har skett till en högre avkastningsnivå än motsvarande försäljningar, vilket visar att omsättningen varit fördelaktig för bolaget.

#### Fastighetskategori

Fastighetsbeståndet kan delas in i sju fastighetskategorier: Kontor, Industri/lager, Affär, Äldreboende, Vård, Skola samt Övrigt. Under 2006 har en fortsatt satsning på vård-, skol- och äldreboendefastigheter skett. För vård-, skol- och äldreboendefastigheter ställs det stora krav på förvaltning och utveckling. Kungsledens erfarenhet och organisatoriska förmågor goda förutsättningar att genomföra fortsatta fastighetsförvärv inom dessa områden och bedriva en effektiv förvaltning av dem.

Försäljningspris fördelat på fastighetskategori



Tillsammans utgör vård-, skol- och äldreboendefastigheter Kungslidens inriktning mot Publika fastigheter.

Typiskt för dessa fastigheter är att de har en attraktiv risk- och avkastningsnivå, i linje med Kungslidens affärsidé. Fastigheterna, ofta i attraktiva lägen, kännetecknas av stabila hyresgäster, långa hyresgästrelationer och goda finansieringsmöjligheter. Såväl rörelserisk som värderisk i koncernen som helhet reduceras av att 41 (27) procent av hyresvärdet och 46 (30) procent av det bokförda värdet var hänförligt till dessa fastigheter.

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

Kategori Övrigt innehåller andra typer av fastigheter än ovan.

## Geografi

Kungslidens 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 Kungslidens 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 stora försäljningar har inneburit att antalet fastigheter totalt har minskat från 779 fastigheter till 591. Fastigheterna är belägna i 128 (148) kommuner. Kortsiktigt har detta minskat riskspridningen och flexibiliteten i portföljen. Nettoförsäljningen har skapat förutsättningar för nya förvärv, då försäljningarna har frigjort kapital.

Fastighetsportföljen har en god riskspridning mellan stora och små kommuner. En betydande andel av fastighetsvärdet är dock allokert till större kommuner. Kungsliden 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 10 (11) procent.

Sammanlagt har koncentrationen till de tre storstadsområdena Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsområdet minskat något under 2006 och var vid årsskiftet 53 (54) procent. Koncentrationen i Storstockholm har ökat till 28 (25) och Öresundsregionen 20 (19) procent medan Storgöteborg har minskat till 5 (10) procent.

## Hyresintäkter

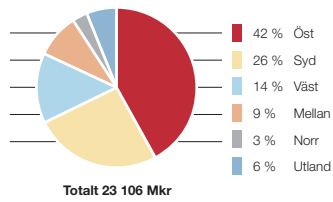
Hyresintäkterna analyseras med avseende på lokaltyper, kunder samt hyresavtalens längd. Syftet är att ge en bild av rörelserisk och intäkternas stabilitet. Offentliga lokaler inkluderar lokaler som används för vård, skola eller äldreboende.

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

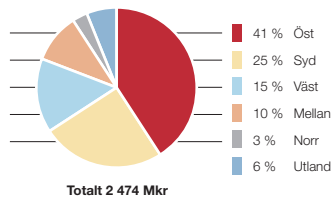
Kungsliden har minskat exponeringen mot kommersiella lokaler till förmån för lokaler med offentligt finansierad verksamhet. Detta är en bekräftelse på den kvalitetsförbättring som fastighetsbeståndet har genomgått de senaste åren och en viktig förklaring till intäkternas stabilitet.

## VAR FINNS KUNGSLEDEN

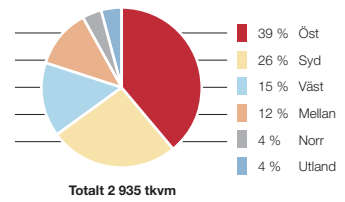
### Bokfört värde



### Hyrsvärde

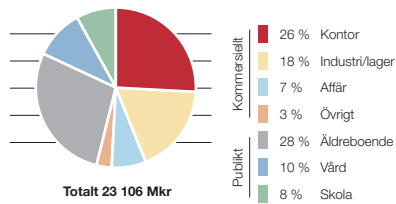


### Yta

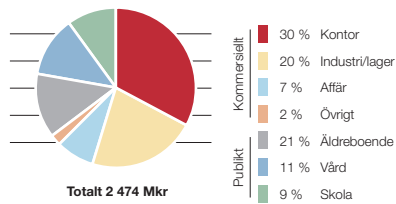


## VILKA KATEGORIER AV FASTIGHETER HAR KUNGSLEDEN

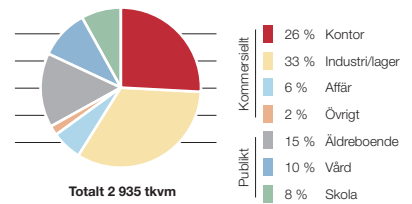
### Bokfört värde



### Hyrsvärde

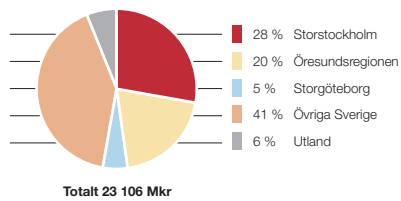


### Yta

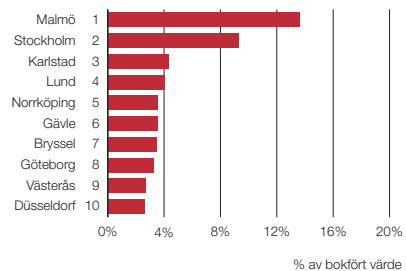


## GEOGRAFISK INDELNING

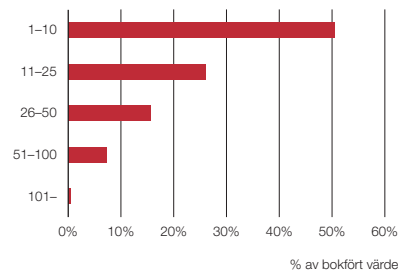
### Bokfört värde



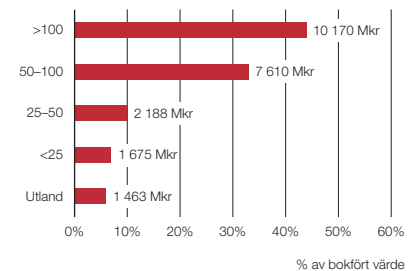
## De tio största kommunerna för Kungsleden



## Kommuner i storleksordning



## Kommunstorlek antal invånare



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 38 (29) procent av offentliga lokalers hyresintäkter förfaller år 2015 eller senare.

Hyresavtalens spridning på samhällssektorer visade också på låg rörelserisk. Av hyresintäkterna var drygt 28 (26) procent 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.

Flertalet av de största hyresgästerna tillhörde offentlig sektor. De 10 största hyresgästerna stod för 27 procent av hyresintäkterna, motsvarande 460 Mkr, fördelat på 439 hyresavtal.

## FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastighetsbeståndet, som värderas till verkligt värde, hade per den 31 december ett bokfört värde om 23 106 (25 750) Mkr. Verkligt värde är en redovisningsterm som för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Kungsliden har valt att basera det verkliga värdet på internt genomförda värderingar.

Kungsliden 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 nuvärdesberäkning med en prognosperiod på fem år.

Kungsliden gör bedömningen att omvärlden av affäretiska 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 2006, med värdetidpunkt december, har Newsec 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

## Fastigheternas värde i sammandrag 2006

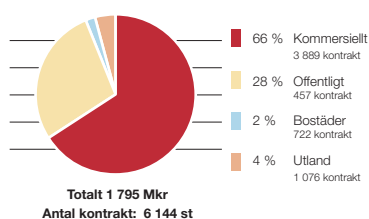
Kategori, Mkr	Kontor	Äldre-boende	Industri/lager	Affär	Vård	Skola	Övrigt	Värderade fastigheter	Ej värderade <sup>1</sup>	Summa fastigheter
Bokfört värde	6 020	6 444	4 038	1 601	2 267	1 788	701	22 859	247	23 106
Extern värdering	6 184	6 067	4 170	1 587	2 198	1 749	666	22 621		

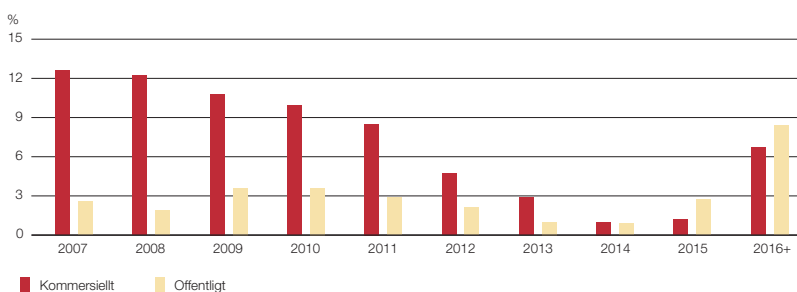
Marknadsområde, Mkr	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Utland	Värderade fastigheter	Ej värderade <sup>1</sup>	Summa fastigheter
Bokfört värde	9 650	5 962	3 145	1 958	681	1 463	22 859	247	23 106
Extern värdering	9 481	5 939	3 142	1 966	642	1 450	22 621		

<sup>1</sup> Av ej värderade fastigheter avser 137 Mkr under 2006 förvärvade modulfastigheter.

## Kontrakterade årshyror 2006-12-31



## Hyresintäkternas förfallostruktur





förvärvade fastigheter har genomgått en fullständig värdering. Totalt uppgår gjorda externvärderingar för Kungsledens bestånd till 22 621 (25 280) Mkr, vilket är 1 (2) procent lägre än bokfört värde för de värderade fastigheterna. De externa värderingarna bekräftar således de interna på beståndsnivå.

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 interna och externa värderingar med 7 (14) respektive 15 (12) procent. Historiskt ligger erhållna priser över både interna

och externa värderingar, vilket lätt sker i en uppåtgående marknad som vi upplevt under en rad år. 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 2006 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 samt att portföljpremie erhållits.



#### Lars Johansson, Förvaltare Publika fastigheter

##### Vad är det bästa med att arbeta på Kungsleden?

Det är ett dynamiskt företag där det händer mycket, och det passar mig utmärkt.

##### Vad är det mest stimulerande i ditt arbete?

Det är att få träffa människor och att hyra ut lokaler.

##### Hur ser en riktigt bra dag på jobbet ut för dig?

Det är när en spekulant ringer på morgonen och vill diskutera en lokal som de är intresserade av att hyra och som jag sedan får träffa för att visa lokalerna. En bra dag kan även vara när en befintlig hyresgäst vill diskutera en ombyggnad eller ett projekt.

##### Vad tror du är det främsta skälet bakom Kungsledens framgångar de senaste åren?

Vårt koncept för att köpa och sälja fastigheter. Även om vi inte fokuserar på läge har vi ändå haft fastigheter i portföljen som har varit lätta att hyra ut och med lite vakanser.

##### Vad brukar du få för reaktioner när du berättar att du arbetar på Kungsleden?

För det mesta är det positiva reaktioner. Det har varit en helt unik kursuppgång för ett fastighetsbolag. Första året vi var på börsen var det ingen som visste vad Kungsleden var, men nu är vi ett mer allmänt känt företag.

##### Vad tror du skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?

Att vi har prioriterat andra saker än läge, bland annat avkastning. Även om läget inte har varit centralt har fastigheterna ändå haft bra uthyrningsläge med bra hyror.

##### Hur ser du på att Kungsleden expanderat till Tyskland?

Det är spännande. Det kan väl vara en god idé för aktieägarna, men jag skulle först se att vi expanderar hemma i Sverige.

## INTJÄNINGSKAPACITET

Fastighetsbeståndets kontinuerliga förändring medför att resultaträkningen inte ger den bästa bilden av koncernens intjäningsförmåga vid en viss tidpunkt. Intjäningskapaciteten visar i stället hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 31 december 2006 ägts under hela 2006. Syftet är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om nuvarande situation och intjäningsförmåga. På sidan 20 presenteras en tabell över intjäningskapaciteten i fastighetsbeståndet uppdelat på kategori och marknadsområde.

Direktavkastningen uppgick den 31 december 2006 till 6,5 (7,2) procent. Förklaringarna till direktavkastningens utveckling kan delas in i tre delar: fastighetshandel, fastighetsförvaltning och värdeförändringar. Fastighetshandeln påverkar intjänings-

kapaciteten 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 (0,2) procentenheter. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 5,7 (5,8) 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 7,1 (7,3) procent. Avkastningsnivån kan ses som positiv mot bakgrund av att förvärven skedde i en marknad med allttjämt stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav.

Övriga nyckeltalsförändringar i tabellen Intjäningskapacitet nedan är till stor del hänförliga till årets omfattande portföljanpassningar.

## Intjäningskapacitet, Mkr

	2006-12-31	Kr/kvm	2005-12-31	Kr/kvm
Hysesintäkter	2 236	761	2 737	722
Drifts- och underhållskostnader	-660	-224	-801	-211
Fastighetsskatt	-46	-16	-73	-19
Tomträttsavgäld	-18	-6	-18	-5
<b>Driftsnetto</b>	<b>1 512</b>	<b>515</b>	<b>1 845</b>	<b>487</b>
Bokfört värde	23 106		25 750	
Direktavkastning, %	6,5		7,2	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2		90,0	
Överskottsgrad, %	67,6		67,4	
Yta, tkvm	2 935		3 790	

## Direktavkastning

	2006	2005
Direktavkastning vid årets början, %	7,2	7,8
Årets förändring av direktavkastning		
– Köp och försäljning, %	0,2	0,2
– Förvaltning av fastigheter ägda hela året, %	-0,1	-0,2
– Värdeförändringar, %	-0,8	-0,6
<b>Direktavkastning vid årets slut, %</b>	<b>6,5</b>	<b>7,2</b>

**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. Vakanser har kunnat 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 realkonomisk utveckling var hyresmarknaden fortsatt svag i början på året för att sedan vända till svagt positiv. Produktivt driven tillväxt medför andra

behov beträffande lokaler. Kunderna förändrar sitt beteende och efterfrågar flexibilitet och anpassningar snarare än fler kvadratmeter.

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling var negativ och minskade portföljens avkastning med 0,1 (0,2) procentenheter. Detta förklarades huvudsakligen av ökade underhållskostnader. Ökningen berodde dels på åtagande i samband med uthyrning, dels på allmänt underhållsbehov. Driftkostnaderna 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 0,8 (0,6) procentenheter.

Året som gick kännetecknades av hård konkurrens på fastighetsmarknaden med stigande priser på fastigheter som följd. Ränteläget är, trots en höjning, fortfarande lågt. Detta i kombination med goda finansieringsmöjligheter har bidragit till en fortsatt förändring av marknaden avkastningskrav. Under sådana omständigheter, med ökad konkurrens och lägre avkastningskrav i marknaden, är det viktigt 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.

**Största hyresgäster**

	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %	Antal avtal
Västra Götalands Läns Landsting	94	5,51	85
Norrköpings Kommun	52	3,00	79
Bure Equity AB	49	2,86	8
Stockholms Läns Landsting	48	2,78	44
Capio AB	44	2,55	44
Malmö Kommun	38	2,20	66
Stockholms Kommun	35	2,06	15
Skåne Läns Landsting	35	2,03	60
Gävle Kommun	34	1,97	19
Trenor Holding AB	32	1,87	19
<b>Totalt</b>	<b>460</b>	<b>26,83</b>	<b>439</b>

**Geografisk indelning**

	Storstockholm	Öresundsregionen	Storgöteborg	Övrigt	Utländ	Totalt
Antal, st	119	121	26	309	16	591
Uthyrningsbar yta, tkvm	706	577	128	1 417	107	2 935
Bokfört värde, Mkr	6 430	4 605	1 083	9 525	1 463	23 106
Hyresvärde, Mkr	685	480	99	1065	145	2 474
Hyresintäkter, Mkr	623	435	96	991	91	2 236
Driftsnetto, Mkr	414	275	70	680	73	1 512
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,7	91,5	96,1	93,1	63,1	90,2
Direktavkastning, %	6,4	6,0	6,5	7,1	5,0	6,5
Överskottsgrad, %	66,4	63,3	73,7	68,6	79,5	67,6

# Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

## Indelning utifrån fastighetskategori

Kontor	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Utland	Totalt
Antal, st	52	61	4	27	10	7	161
Uthyrningsbar yta, tkvm	310	233	18	98	25	73	757
Bokfört värde, Mkr	2 021	2 363	133	555	126	822	6 020
Hyresvärde, Mkr	270	252	15	76	21	98	732
Hyresintäkter, Mkr	216	214	15	65	19	45	574
Driftsnetto, Mkr	133	129	11	37	10	28	348
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	81,9	86,6	97,3	87,5	89,7	45,8	79,8
Direktavkastning, %	6,6	5,5	8,0	6,6	8,1	3,5	5,8
Överskottsgrad, %	61,6	60,3	73,5	56,2	55,4	63,3	60,7
<b>Industri/lager</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Norr</b>	<b>Utland</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	49	57	11	18	14	0	149
Uthyrningsbar yta, tkvm	358	300	94	182	37	0	971
Bokfört värde, Mkr	1 573	1 371	386	665	77	0	4 072
Hyresvärde, Mkr	195	145	35	94	13	0	482
Hyresintäkter, Mkr	186	129	32	89	11	0	447
Driftsnetto, Mkr	118	96	28	55	8	0	305
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	89,2	93,6	94,4	89,6	0,0	91,4
Direktavkastning, %	7,5	7,0	7,2	8,3	9,9	0,0	7,5
Överskottsgrad, %	63,4	75,4	84,2	62,5	65,8	0,0	68,2
<b>Affär</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Norr</b>	<b>Utland</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	17	11	12	16	6	0	62
Uthyrningsbar yta, tkvm	104	37	34	44	12	0	231
Bokfört värde, Mkr	573	270	355	362	41	0	1 601
Hyresvärde, Mkr	83	24	30	39	8	0	184
Hyresintäkter, Mkr	63	23	28	36	5	0	155
Driftsnetto, Mkr	40	17	23	24	2	0	106
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	75,7	95,6	93,7	92,5	69,5	0,0	84,6
Direktavkastning, %	7,0	6,1	6,6	6,6	5,9	0,0	6,6
Överskottsgrad, %	63,8	72,4	82,7	66,6	48,6	0,0	68,7
<b>Äldreboende</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Norr</b>	<b>Utland</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	49	22	11	3	2	8	95
Uthyrningsbar yta, tkvm	247	82	57	11	14	31	442
Bokfört värde, Mkr	3 701	1 179	708	112	130	614	6 444
Hyresvärde, Mkr	287	105	64	13	12	44	525
Hyresintäkter, Mkr	293	104	64	13	12	44	530
Driftsnetto, Mkr	216	77	41	10	8	42	394
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,5	100,0	99,1	100,0	100,0	100,0	99,6
Direktavkastning, %	5,8	6,5	5,8	9,0	6,4	6,9	6,1
Överskottsgrad, %	73,5	72,9	65,1	77,0	69,3	96,3	74,3
<b>Vård</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Norr</b>	<b>Utland</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	16	3	36	0	1	0	56
Uthyrningsbar yta, tkvm	58	66	146	0	16	0	286
Bokfört värde, Mkr	647	489	1 004	0	192	0	2 332
Hyresvärde, Mkr	70	55	135	0	19	0	279
Hyresintäkter, Mkr	64	57	132	0	18	0	271
Driftsnetto, Mkr	44	31	82	0	15	0	172
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	99,3	96,4	0,0	100,0	0,0	96,6
Direktavkastning, %	6,8	6,3	8,2	0,0	7,5	0,0	7,3
Överskottsgrad, %	68,4	55,0	62,5	0,0	75,7	0,0	63,3
<b>Skola</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Norr</b>	<b>Utland</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	17	5	14	3	1	0	40
Uthyrningsbar yta, tkvm	63	27	85	12	3	0	190
Bokfört värde, Mkr	1 017	144	699	40	35	0	1 935
Hyresvärde, Mkr	89	23	91	6	3	0	212
Hyresintäkter, Mkr	88	19	88	6	4	0	205
Driftsnetto, Mkr	71	16	62	5	2	0	156
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	83,8	96,5	97,4	100,0	0,0	96,3
Direktavkastning, %	7,0	11,2	8,8	11,8	7,5	0,0	8,1
Överskottsgrad, %	80,4	84,8	69,9	73,3	74,2	0,0	76,0
<b>Övrigt</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Norr</b>	<b>Utland</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	8	10	2	3	4	1	28
Uthyrningsbar yta, tkvm	15	14	0	19	7	3	58
Bokfört värde, Mkr	190	180	0	224	80	28	702
Hyresvärde, Mkr	15	17	0	18	7	3	60
Hyresintäkter, Mkr	14	14	0	18	6	2	54
Driftsnetto, Mkr	7	8	0	10	4	2	31
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,1	90,5	0,0	97,1	94,6	95,0	92,3
Direktavkastning, %	3,9	4,4	0,0	4,7	4,2	6,9	4,5
Överskottsgrad, %	54,6	55,4	0,0	60,1	58,0	78,7	58,1
<b>Totalt</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Norr</b>	<b>Utland</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	208	169	90	70	38	16	591
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 155	759	434	366	114	107	2 935
Bokfört värde, Mkr	9 722	5 996	3 285	1 958	681	1 464	23 106
Hyresvärde, Mkr	1 009	621	370	246	83	145	2 474
Hyresintäkter, Mkr	924	560	359	227	75	91	2 236
Driftsnetto, Mkr	629	374	247	141	49	72	1 512
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	91,0	96,4	92,6	92,5	63,1	90,2
Direktavkastning, %	6,5	6,2	7,5	7,2	7,2	5,0	6,5
Överskottsgrad, %	68,1	66,8	68,8	62,3	65,0	79,5	67,6

Förutsättningarna under 2006 präglades av en fortsatt hög aktivitet och likviditet på fastighetsmarknaden. En ökad efterfrågan på fastigheter medförde en prisuppgång. Hyresmarknaden blev stabilare och hyrorna kunde vid slutet av året vända uppåt något. På finansmarknaden vände räntorna upp under året.

## ÅRET SOM GICK

Årets utfall var väsentligt bättre än föregående års vilket främst berodde på att Kungsleden genomförde flera och stora försäljningar på en uppåtgående fastighetsmarknad samt ökade värdeförändringar. Årets resultat blev 3 574 (1 987) Mkr, vilket gav en avkastning på eget kapital om 44 (38) procent. Detta överstiger Kungsledens mål om 15 procents avkastning på eget kapital. Fastigheternas direktavkastning uppgick till 6,3 (6,7) procent. Direktavkastningen i utfallet har pressats ned under året genom en allmän prisuppgång på fastigheter.

I korthet har driftsnettot ökat med 224 (287) Mkr till följd av ett, på årsbasis, större bestånd. Driftsnettot har även påverkats negativt av att över-skottsgraden minskat från 70,7 till 65,1 procent. Handelsnettot var 535 (251) Mkr bättre. Administrationskostnaderna har ökat med 95 (13) Mkr. Finansnettot var 135 (90) Mkr sämre. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 120 Mkr vilket var 929 Mkr högre än föregående år. Årets skatte-kostnad uppgår till 1 Mkr, vilket ger en minskning på 128 Mkr jämfört med föregående års skattekostnad på 129 Mkr.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året uppgick till 2 349 (1 845) Mkr, vilket motsvarar en ökning på 27 procent. Ökningen förklaras med det, på årsbasis, ökade fastighetsbeståndet. Erhållna intäkter för vidaredebiterad fastighetsskatt ingår med 33 (36) Mkr. Hyresrabatterna har minskat procentuellt sett i förhållande till totala hyresintäkter och uppgick till 22 (18) Mkr. Liksom tidigare år uppvisar Kungsleden låga nivåer av hyresförluster, utfallet för 2006 uppgick till 9 (8) Mkr.

## Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 898 (468) Mkr. Härav utgör driftskostnader 732 (370) Mkr och underhållskostnader 166 (98) Mkr. Därutöver har 261 (245) Mkr aktiverats i form av investeringar i befintliga fastigheter samt att fastigheter nyuppförts för 105 (88) Mkr.

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

## FASTIGHETSHANDEL

Under året har Kungsleden varit nettosäljare av fastigheter. 198 (466) fastigheter med en yta om 847 (2 117) tkvm har förvärvats för 6 550 (13 351) Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,1 (7,3) procent. Samtidigt har 388 (56) fastigheter avyttrats för totalt 12 258 (2 917) Mkr med ett resultat på 853 (318) Mkr. Avyttringarna har skett till en mot försäljningsvärdet beräknad direktavkastning på 5,7 (5,8) procent. Erhållna priser ligger 817 (348) Mkr över interna värderingar och 1 693 (280) Mkr över externa värderingar. Anledningen till att handelsnettot är högre än bedömt verkligt värde är främst effekten av att en portfölj av fastigheter ofta genererar ett högre pris än en värdering per fastighet. Eventuella portföljpremier beaktas inte i bokföringen i enlighet med gällande redovisningsregler. Försäljningen av 172 kommersiella fastigheter till danska Keops stod för cirka hälften av årets försäljningsvärde och drygt hälften av handelsnettot.

## Resultateffekt avyttrade fastigheter

	Antal	Intäkt, Mkr	Resultat, Mkr
Positivt	257	9 863	1 332
Noll	67	1 642	0
Negativt	64	1 073	-159
Försäljningsomkostnader		-320	-320
<b>Summa</b>	<b>388</b>	<b>12 258</b>	<b>853</b>



Försäljningsomkostnaderna är i huvudsak transaktionsrelaterade och består främst av hyresgarantier, projektåtaganden samt konsult- och mäklarkostnader.

## 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. Årets ökade administrationskostnader är främst en effekt av en hög transaktionsnivå.

## Finansnetto

Finansnettots utveckling förklaras av en högre genomsnittlig låneskuld. Snitträntan har samtidigt ökat och uppgick 31 december 2006 till 4,3 procent att jämföra med 3,9 procent vid ingången av året. Räntebindningstiden har sjunkit från 2,2 till 1,8 år.

## Orealiserade värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar har skett avseende fastigheter och finansiella instrument. Verkliga värden på ägda fastigheter har bedömts stiga med 1 844 (1 122) Mkr främst hänförliga till sålda fastigheter och fastigheter inom segmentet Publika fastigheter. Sänkta direktavkastningskrav är den främsta förklaringen till värde-

förändringarna. Värdeförändring på räntederivat och övriga finansiella instrument har uppkommit i samband med ränteuppgången om 276 (39) Mkr. Marknadsvärdet på Kungsledens finansiella instrument uppgick vid årets slut till -27 (-303) Mkr.

## Skatt

I tabellen nedan visas i sammandrag Kungsledens värderade och redovisade skatteförhållanden vid utgången av 2006.

Därutöver finns temporära skillnader i fastigheter och inkomstskatter som inte beaktats i redovisningen. Dessa temporära skillnader har vad gäller fastigheterna uppstått genom så kallade tillgångsförvärv, en typ av bolagsförvärv som med gällande IFRS-regler medför att värdet av de temporära skillnaderna ej kan redovisas. De temporära skillnaderna i inkomstskatter är även de relaterade till dessa förvärv. Totala underskottsavdrag uppgår till 8 192 Mkr.

Årets skatt uppgår netto till -1 (-129) Mkr. Den effektiva skattesatsen understiger således väsentligt den legala skattesatsen på 28 procent. Skillnaden förklaras i allt väsentligt av att fastigheter regelmässigt avyttras paketerade i bolag, vilket medför att bokförda vinster i regel är skattefria. Vidare har i vissa fall temporära skillnader, hänförliga till avyttrade fastigheter, belastats med uppskjutna skatteskulder som löses upp som intäkter när fastigheterna avyttras.

## Kassaflöde

Kassaflödet från rörelsen var 2 913 (1 001) Mkr. Operativt kassaflöde uppgick till 2 940 (1 512) Mkr. Investeringsverksamheten genererade ett kassaflöde på 2 812 (-7 261) Mkr och finansieringsverksamheten -5 434 (6 157) Mkr. Se även Kassaflödesanalysen på sidan 42 samt not 26.

## Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar hur rörelsen påverkas av förändringar i de viktigaste variablerna. Den baseras på situationen per den 31 december 2006.

## FINANSIERING

### Räntemarknaden 2006

Ur ett svenskt perspektiv var 2006 ett ekonomiskt mycket starkt år med en BNP-utveckling långt över ett normalår. Även sysselsättningen utvecklades mycket starkt under andra halvåret. Rekordhöga elpriser och ett oljepris som toppade nära 80 dollar fatet inverkade inte mycket på inflationen som höll sig under 1,5 procent.

Trots låg inflation valde Riksbanken att höja räntan sex gånger från den rekordlåga nivån på 1,5 procent till 3,0 procent vid årets slut. För 3-månaders stiborränta har detta inneburit en uppgång från 1,96 procent till 3,28 procent. Uppgången i korträntorna har varit konstant utan några egentliga toppar och dalar under året. Riksbanken har motiverat höjningarna

## Temporära skillnader

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	4 766	4 928
Finansiella instrument	27	397
Andelar i dotterbolag	279	297
Övrigt	161	22
Fastigheter	-3 661	-4 197
<b>Summa</b>	<b>1 572</b>	<b>1 447</b>
Uppskjutna skattefordringar	440	405

## Känslighetsanalys

	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hysesintäkter	+/-1 procent	23
Ekonomisk vakans	+/-1 procentenhet	24
Fastighetskostnader	+/-1 procent	8
Finansieringsutgift vid ändrad räntenivå (31 dec)	+/-1 procentenhet	128

med ökningen i kredittillväxten, huspriserna och, under senare delen av året, med sysselsättningsökningen.

De längre räntorna har även de under året haft en uppåtgående trend, dock inte lika mycket som korträntorna och med mer fluktuationer under året. 5-årsswapen gick under året upp från 3,40 procent till 4,16 procent och mycket av den uppgången får tillskrivas den internationella utvecklingen, som den svenska marknaden har följt.

Skillnaden mellan korta och långa räntor har minskat och räntekurvan har vid årets slut därför ett flackare utseende. Detta beror till en stor del på en hög efterfrågan på längre placeringar, från exempelvis livbolagen. Även ett sämre utbud av långa obligationer har dämpat uppgången i lågräntorna.

#### Finanspolicy

Kungsledens finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas. Finansfunk-

tionen 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 ska 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
- 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.



#### Gunilla Virdeborn, Fastighetscontroller Kommersiella fastigheter

##### Vad är det bästa med att arbeta på Kungsleden?

Det är en fantastisk rolig bransch. Det står aldrig stilla, förändringstakten är hög och det gillar jag, så jag har hamnat helt rätt.

##### Vad är det mest stimulerande i ditt arbete?

Förmånen att arbeta med så kompetenta människor, i ett företag som ständigt utvecklas och ser möjligheter.

##### Hur ser en riktigt bra dag på jobbet ut för dig?

Då har jag satt ett antal bollar i spinn, hunnit ordna andra ärenden tillsammans med mina kollegor – och samtidigt haft roligt. Det vill säga fokuserad, effektiv och nöjd.

##### Om du fick förbättra något i bolaget, vad skulle det vara?

I ett företag med ett så snabbt arbetstempo och hög aktivitet så är det oerhört viktigt att information och kommunikation fungerar. Det måste vara ett flöde som fungerar hela tiden. Sedan kan arbetsprocesser alltid effektiviseras, till exempel när vi köper och säljer fastigheter.

##### Vad tror du är det främsta skälet bakom

##### Kungsledens framgångar de senaste åren?

Humankapitalet, kompetensen och den skickliga ledningen. Vi har haft bra ledning och en flexibel organisation, vilket gjort att vi har kunnat agera snabbt. Det är sällan en enda person som uträttar underverk, det är ju oftast en hel grupp människor.

##### Vad brukar du få för reaktioner när du berättar att du arbetar på Kungsleden?

Positiva reaktioner. Folk blir nyfikna och det verkar som om de uppfattar Kungsleden som ett fint bolag.

##### Vad tror du skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?

Att vi har ovanligt snabba beslutsvägar och hög flexibilitet. Vi krånglar inte till det.

##### Hur ser du på att Kungsleden expanderat till Tyskland?

Positivt, det ska bli oerhört spännande att få följa med på den resan.

GUNILLA

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 sidan 2 och 6 i årsredovisningen anges finansiella mål respektive 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 utnyttjade krediter för täckande av betalningsåtaganden.

## Finansiering

Låneportföljen har under 2006 minskat i och med att kapital frigjorts från nettoförsäljningar i fastighetsportföljen. Vid årets utgång uppgick skulder till kreditinstitut till 12 781 Mkr, vilket är 5 222 Mkr lägre än 31 december 2005. Utnyttjandet av det syndikerade låneavtalet om totalt 6 000 Mkr uppgick vid årsskiftet till 3 775 (5 400) Mkr. Det syndikerade låneavtalet löper till december 2009. Övrig finansiering sker genom enskilda låneavtal. Under 2006 har 41 (19) låneavtal om sammanlagt 9 252 (5 484) Mkr ingåtts. Samtidigt har lösen och amortering skett om 14 186 Mkr.

## Likviditet

Per den 31 december 2006 uppgick den disponibla likviditeten inklusive utnyttjad checkräkningskredit och utnyttjad del av syndikerat låneavtal till 2 582 (1 134) Mkr, varav 2 225 (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

### Låneförfallostruktur per den 31 december 2006

Förfall	Totalt, Mkr	Andel, %
2007	1 710	11,2
2008	1 129	7,4
2009	6 828	44,9
2010	2 287	15,0
2011	2 436	16,0
2012	97	0,6
2013	730	4,8
2014	0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>15 217</b>	<b>100,0</b>

### Räntebindningstid per den 31 december 2006

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2007	7 726	59,0	3,8
2008	1 008	8,2	5,1
2009	400	3,3	5,1
2010	900	7,3	6,5
2011	800	6,5	4,9
2012	1 100	9,0	3,7
2013	520	4,2	4,9
2014	300	2,4	5,0
<b>Summa lån</b>	<b>12 754</b>	<b>100</b>	<b>4,3</b>
Derivat	32		
Marknadsvärdering övr fin instr.	-5		
<b>Totalt</b>	<b>12 781</b>		

ränta i finansportföljen. Vid slutet av 2006 var den genomsnittliga räntebindingstiden 1,8 (2,2) år.

#### Finansiell struktur

Per den 31 december 2006 uppgick totala tillgångar till 24 262 Mkr, varav fastigheter svarade för 23 106 Mkr. Soliditeten uppgår till 40 (24) procent. Av tabellerna på föregående sida framgår finansieringen vid årsskiftet.

#### PROGNOS 2007

Styrelsen gör bedömningen att det utdelningsgrundande resultatet kommer uppgå till 1 200 Mkr. Utdelningsgrundande resultat motsvaras av kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen.



#### Thomas Erséus, VD

##### Vad är det bästa med att arbeta på Kungsliden?

Den höga aktiviteten, dynamiska miljön och förtroendet som medarbetarna visar varandra.

##### Hur skulle du vilja beskriva personalandan i bolaget?

Förändringsvillig, högpresterande.

##### Vad är det mest stimulerande i ditt arbete?

Att få arbeta med affärsorienterade människor i dynamisk och opportunistiskt driven miljö.

##### Hur ser en riktigt bra dag på jobbet ut för dig?

En avslutad affär där vår kreativitet skapat förutsättningar för ett bra resultat för bägge parter.

##### Har det märkts att Kungsliden har fått en ny VD?

Jag har en annan bakgrund med andra kontakter vilket kan ge nya infallsvinklar. Det kan också skapa utrymme för flera av mina medarbetare att träda fram då jag inte har samma erfarenhet som Jens Engwall i fastighetsbranschen.

##### Om du fick förbättra något i bolaget, vad skulle det vara?

Bygga strukturkapital kring affärsmodellen.

##### Vad tror du är det främsta skälet bakom Kungslidens framgångar de senaste åren?

Affärsmodellen och bra ledning.

##### Vad brukar du få för reaktioner när du berättar att du arbetar på Kungsliden?

Att Kungsliden är ett framgångsrikt företag och att folk undrar hur man vågar ta över efter Jens.

##### Vad tror du skiljer Kungsliden från andra fastighetsbolag?

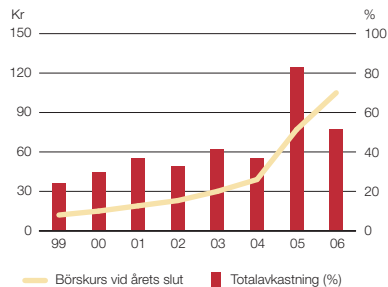
Affärsmodellen och kunskapen om marknaden just nu och här!

##### Hur ser du på att Kungsliden expanderat till Tyskland?

Ett naturligt steg i synnerhet när det är gjort med försiktighet och inom ett område vi känner väl – äldreboende.

## AKTIENS UTVECKLING

### Börskurser och totalavkastning

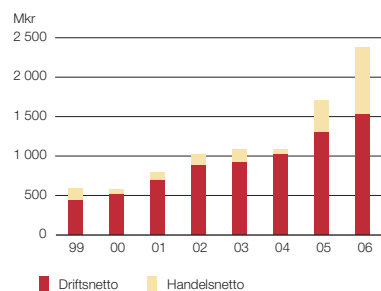


Vid börsnoteringen 1999 ägde Kungsleden fastigheter för 5 miljarder kronor med ett driftsnetto på 403 Mkr. Sju år senare är fastighetsportföljen nästan fem gånger så stor – 23,1 miljarder kronor – och driftsnettot har ökat till 1 528 Mkr. Resultatet har i genomsnitt stigit med 58 procent sedan 1999 och uppgick för 2006 till 3 574 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 1 030 fastigheter för 34,4 miljarder kronor och avyttrat 1 054 fastigheter för 22,6 miljarder kronor.

## RESULTATUTVECKLING

### Drifts- och handelsnetto

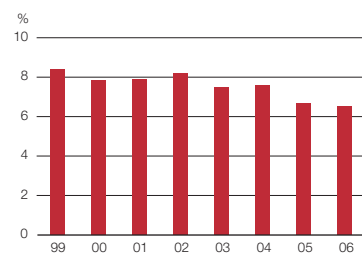


Kungsledens driftsnetto och handelsnetto har i det närmaste fördubblats under perioden 1999–2006. Den årliga ökningstakten uppgår till 24,1 procent i genomsnitt. Kassaflödet från driftsnettot och handelsnettot är sex gånger högre 2006 än 1999. Årlig ökningstakt uppgår till 83 procent i genomsnitt.

Vid utgången av 2006 uppgick Kungsledens börsvärde till 14,3 miljarder kronor, jämfört med 1,1 miljarder kronor vid börsintroduktionen i april 1999. Under perioden har börsvärdet därmed i genomsnitt stigit med 34 procent årligen. Inklusive utdelningar har avkastningen under perioden varit 42 procent per år i genomsnitt.

Den totala utdelningen 1999–2006 (för 2006 avses den av styrelsen föreslagna utdelningen) uppgår sammantaget till 15,75 kronor per aktie, vilket är högre än introduktionskursen 11,00 kronor per aktie. Hänsyn har tagits till den split om 3:1 som genomfördes under 2006 vid framräknande av jämförelsesiffror.

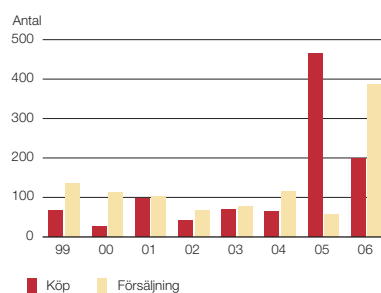
### Direktavkastning



Fastighetsportföljens direktavkastning, det vill säga driftsnettot i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheterna, uppgår till 7,5 procent i genomsnitt för perioden 1999–2006. Kungsledens ambition är att kontinuerligt förbättra förhållandet mellan avkastning och risk genom fastighetshandel och en aktiv förvaltning.

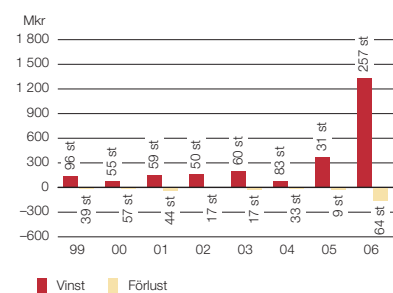
## FASTIGHETSHANDEL

### Antal köp och försäljning



Under perioden 1999–2006 har Kungsleden förvärvat 1 030 fastigheter och avyttrat 1 054 fastigheter. 2006 har varit det hittills mest transaktionsintensiva året, med 586 köpta och sålda fastigheter.

### Fastighetsförsäljning, vinst respektive förlust

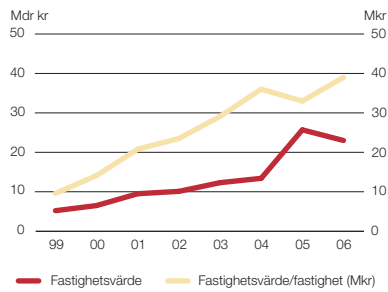


Diagrammet visar antalet fastighetsförsäljningar som gjordes med vinst respektive förlust för respektive år. Bästa resultatet i fastighetshandeln uppnåddes 2006, då handelsnettot uppgick till 853 Mkr. Under perioden 1999–2006 har förlustaffärerna i genomsnitt utgjort 30 procent av antalet försäljningar.



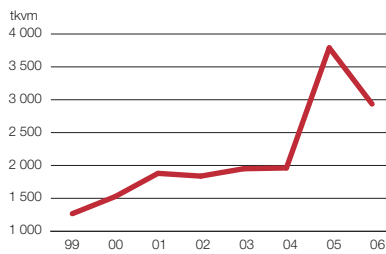
UTVECKLING AV BESTÄNDET

Fastighetsvärde totalt och per fastighet



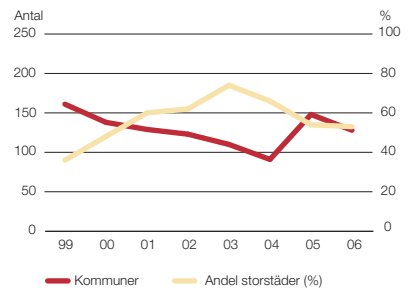
Värdet av Kungsljednens fastighetsportfölj har under perioden 1999–2006 stigit från 5,2 miljarder kronor till 23,1 miljarder kronor. Det motsvarar en årlig tillväxt om 27 procent. Värdet per fastighet har haft en jämnare utveckling med en uppgång om 22 procent årligen. En bidragande faktor till att värdet per fastighet har ökat är att äldreboendefastigheter utgör en större andel av portföljen och normalt har ett högre styckvärde än andra fastigheter.

Total yta



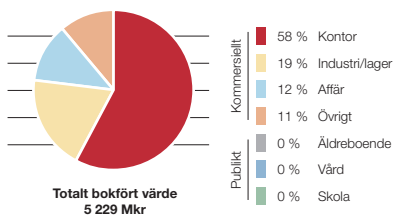
Den totala ytan i Kungsljednens bestånd var mellan 2001 och 2004 relativt stabil omkring 2 000 tkvm. Expansionen 2005 förklaras främst av förvärv av 183 fastigheter från Weland Fastigheter och Fogelvik Holding. År 2006 har Kungslleden varit nettosäljare av fastigheter där försäljningarna till Keops och Erik Selin om totalt 250 fastigheter förklarar nedgången av total yta till 2 935 tkvm.

Antal kommuner och andel storstäder

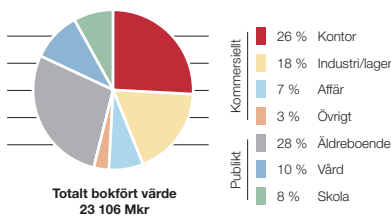


Vid börsintroduktionen 1999 ägde Kungslleden fastigheter i 176 av landets 290 kommuner, detta som en följd av att beståndet utgjordes av de tillgångar som samlats inom Bankstödskommittén under 1990-talets finanskris. Vid utgången av 2006 hade beståndet minskat till 128 kommuner, främst genom att möjligheterna att göra goda affärer koncentrerats till vissa regioner. Koncentrationen till storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö har ökat från 36 procent 1999 till 53 procent 2006.

Fastighetskategori 1999



Fastighetskategori 2006



Den största förändringen av Kungsljednens fastighetsbestånd är de senaste årens satsning på Vård, Skola och Äldreboende. Vid slutet av 2006 utgjorde fastigheter i dessa kategorier sammanlagt cirka 46 procent av det totala portföljvärdet. Den största fastighetskategorin, mätt i bokfört värde, är äldreboende.

## FINANSIELL UTVECKLING I SAMMANDRAG

I följande tabell presenteras data per den 31 december för åren 2002, 2003, 2004, 2005 och 2006. Nedanstående finansiella information bör läsas i anslutning till, och baseras i sin helhet på, årsredovisningarna för 2002–2006.

Årsredovisningarna för 2002–2004 är upprättade i enlighet med Årsre-

dovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer samt Akutgruppsuttalanden och Näringslivets börskommittés rekommendationer. Från och med den 1 januari 2005 ska börsnoterade företag inom EU upprätta 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.

### Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004	2004	2003	2002
<b>Fastighetsförvaltning</b>						
Hysesintäkter	2 349	1 845	1 429	1 508	1 376	1 291
Drifts- och underhållskostnader	-732	-468	-344	-423	-404	-349
Fastighets-skatt	-73	-54	-50	-50	-42	-49
Tomträttsavgäld	-16	-19	-18	-18	-12	-13
Fastighetsadministration				-83	-67	-62
<b>Driftsnetto</b>	<b>1 528</b>	<b>1 304</b>	<b>1 017</b>			
<b>Driftsöverskott</b>				<b>934</b>	<b>851</b>	<b>818</b>
<b>Fastighetshandel</b>						
Försäljningsintäkter, netto	12 258	2 917	2 704			
Försäljningsintäkter fastigheter				2 723	1 334	880
Försäljningsadmin., inklusive omkostnader				-33	-24	-16
<b>Bokfört värde</b>						
Anskaffningsvärde	-9 887	-2 514	-2 520			
Realiserade värdeförändringar	-1 518	-85	-117			
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>-11 405</b>	<b>-2 599</b>	<b>-2 637</b>	<b>-2 520</b>	<b>-1 158</b>	<b>-727</b>
<b>Handelsnetto</b>	<b>853</b>	<b>318</b>	<b>67</b>			
<b>Resultat fastighetshandel</b>				<b>170</b>	<b>152</b>	<b>137</b>
<b>Bruttoresultat</b>				<b>1 104</b>	<b>1 002</b>	<b>955</b>
<b>Administrationskostnader</b>	<b>-246</b>	<b>-152</b>	<b>-139</b>			
Centrala administrationskostnader				-42	-39	-32
Värdereglering fastigheter				-35	-45	-48
<b>Rörelseresultat</b>				<b>1 027</b>	<b>918</b>	<b>875</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-681</b>	<b>-546</b>	<b>-456</b>	<b>-456</b>	<b>-433</b>	<b>-423</b>
<b>Resultat efter finansnetto</b>				<b>571</b>	<b>485</b>	<b>452</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>	<b>2 120</b>	<b>1 191</b>	<b>10</b>			
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 575</b>	<b>2 116</b>	<b>499</b>			
<b>Skatt</b>	<b>-1</b>	<b>-129</b>	<b>377</b>	<b>357</b>	<b>260</b>	<b>-130</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>3 574</b>	<b>1 987</b>	<b>876</b>	<b>928</b>	<b>745</b>	<b>322</b>

### Balansräkningar i sammandrag

Mkr	IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004	2004	2003	2002
<b>TILLGÅNGAR</b>						
Fastigheter	23 106	25 750	13 452			
Omsättningsfastigheter				12 463	12 336	10 130
Fordringar och övrigt	1 049	1 556	994			
Anläggningstillgångar				566	196	15
Övriga omsättningstillgångar				601	372	140
Likvida medel	107	164	68	67	4	127
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 262</b>	<b>27 470</b>	<b>14 514</b>	<b>13 697</b>	<b>12 908</b>	<b>10 412</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>						
Eget kapital	9 700	6 649	3 954	3 510	2 828	2 310
Räntebärande skulder	12 781	18 004	9 832	9 460	9 480	7 461
Rörelseskulder och övrigt	1 781	2 817	728			
Icke räntebärande skulder				727	600	641
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 262</b>	<b>27 470</b>	<b>14 514</b>	<b>13 697</b>	<b>12 908</b>	<b>10 412</b>

**Nyckeltal**

Mkr	IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004	2004	2003	2002
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, %	6,5	7,2	7,8			
Direktavkastning, %				7,9	8,3	8,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	90,0	93,7			
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				93,7	93,9	93,6
Överskottsgrad, %	67,0	67,4	72,7			
Överskottsgrad, %				64,4	65,5	65,0
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, %	6,3	6,7	7,6			
Direktavkastning, %				7,5	7,6	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,5	91,4	93,2			
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				93,0	93,6	92,9
Överskottsgrad, %	65,1	70,7	71,2			
Överskottsgrad, %				61,9	61,8	63,4
Marknadsvärde fastigheter	23 106	25 750	13 452	13 452	13 291	11 135
Bokfört värde fastigheter	23 106	25 750	13 452	12 463	12 336	10 130
Övervärde fastigheter efter avdrag för uppskjuten skatt <sup>1</sup>				712	688	724
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på totalt kapital, %	8,3	7,0	6,7			
Avkastning på totalt kapital, %				7,8	7,9	8,6
Avkastning på eget kapital, %	43,7	37,5	24,1	29,1	29,0	14,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,7	2,1			
Räntetäckningsgrad, ggr				2,3	2,1	2,1
Soliditet, %	40,0	24,2	27,2	25,6	21,9	22,2
Andel riskbärande kapital, %	38,2	22,7	24,9	21,8	20,6	23,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	2,7	2,5	2,7	3,4	3,2
Belåningsgrad, %	55,3	69,9	73,1	75,9	76,8	73,4
Justerat eget kapital	8 199	6 149	3 670	3 225	2 581	2 083
<b>Investeringar</b>						
Investeringar i maskiner/inventarier, netto	-1,0	-7,4	-1,8	-1,8	-1,3	-4,5
<b>Anställda</b>						
Antal anställda	137	213	83	83	90	81
<b>Aktierelaterade</b>						
Börskurs, kr <sup>2</sup>	105	77	42	42	32	8
Betavärde	1,09	0,57	0,31	0,31	0,05	0,43
Utdelning, kr <sup>2</sup>	11,00	3,67	2,50	2,50	2,17	2,00
Totalavkastning, %	41,7	88,9	36,8	37,8	41,4	32,9
Direktavkastning, %	4,8	5,6	6,7	7,8	8,3	9,0
P/E-tal, ggr	4,9	4,2	2,6	3,9	4,9	8,5
P/CE-tal, ggr	3,6	3,8	5,2	7,3	4,1	4,9
Driftsnetto, kr <sup>2</sup>	11,2	10,50	8,4			
Driftsöverskott, kr <sup>2</sup>				8,20	7,47	7,20
Resultat, kr <sup>2</sup>	26,20	16,00	7,23	8,17	6,53	2,83
Kassaflöde från rörelsen, kr <sup>2</sup>	21,30	8,10	4,83			
Kassaflöde från rörelsen, kr <sup>2</sup>				4,40	5,92	4,00
Eget kapital, kr <sup>2</sup>	71,10	48,70	34,77	30,87	24,87	20,30
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>2</sup>	169,30	188,60	118,27	109,57	108,43	89,07
Antal aktier vid årets slut <sup>2</sup>	136 502 064	136 502 064	121 290 351	121 290 351	113 751 720	113 751 720
Genomsnittligt antal aktier under året <sup>2</sup>	136 502 064	123 846 384	113 751 720	113 751 720	113 751 720	113 751 720

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

<sup>2</sup> Dessa nyckeltal har justerats med anledning av den split 3:1 som genomfördes i maj 2006, den split 2:1 som genomfördes i maj 2005 samt för fondemissionselementet i nyemissionen som genomfördes i oktober 2005.

Jämfört med betalkursen vid utgången av 2005, som var 76,70 kronor justerat för split, har Kungslidens aktiekurs stigit med 37 procent under 2006. Aktien gav en totalavkastning om 42 procent. SIX Return Index gav under samma period en totalavkastning om 28 procent. Under 2006 har genomförts en split 3:1.

## Börsvärde och omsättning

Kungslidens aktie är noterad på Stockholmsbörsen sedan den 14 april 1999. Senaste betalkurs den 30 december 2006 var 105,00 kronor, vilket innebar ett börsvärde på 14 333 Mkr. Totalt omsattes sammanlagt 115,9 miljoner aktier, vilket motsvarar 85 procent av det totala antalet utestående aktier. Årets lägsta kurs var 68,20 kronor och den högsta kursen 109,70 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2005, som var 76,70 kronor, steg aktiekursen med 36,9 procent. Hänsyn har tagits till den split till 3:1 som genomfördes i maj 2006, varpå betalkursen vid utgången av 2005 omräknats till det nya antalet utestående aktier. Lämnad utdelning uppgick till 3,67 kronor vilket gav en totalavkastning på 41,7 procent. Genomsnittlig totalavkastning de senaste fem åren uppgick till 48,4 procent. Under 2006 steg Carnegie Real Estate Index, CREX, med 35,6 procent och OMX-Stockholm steg med 23,6 procent.

## Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 56 875 860 kronor fördelat på 136 502 064 aktier om ett nominellt belopp på 0,42 kronor per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Under året har antalet utestående aktier ökat till följd av genomförd split 3:1. Antalet utestående aktier uppgår vid periodens utgång till 136 502 064 st, vilket är en ökning med 91 001 376 st jämfört med årets början. Första dag för handel med ny aktie var den 9 maj 2006.

## Aktieägare

Antalet aktieägare per den 31 december 2006 uppgick till cirka 20 200, vilket är en ökning med 12 procent från föregående år. Vid noteringen uppgick antalet aktieägare till cirka 1 700. De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 20,6 procent av kapital och röster. Andelen privatpersoner var cirka 44,2 procent och utländska ägare svarade för 33,5 procent.

## 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. Resultatmättet motsvaras av kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen.

För verksamhetsåret 2006 föreslår styrelsen en utdelning på 11 kronor per aktie. Detta innebär en direktavkastning om 10,5 procent i förhållande till sista betalkurs vid utgången av 2006.

## Analytikerbevakning

Följande analytiker bevakar löpande Kungslidens utveckling.

### Bernd Stahl

Merrill Lynch London  
+44-20-799 612 05

### Fredrik Skoglund

Carnegie  
08-676 88 00

### Tobias Kaj

Handelsbanken  
08-701 80 16

### Andreas Daag

Swedbank Markets  
08-585 900 00

### Jonas Andersson

ABG Sundal Collier  
08-566 286 00

### Olof Nyström

Hagströmer & Qviberg  
08-696 17 00

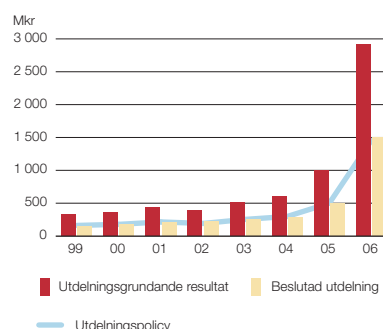
### Lars-Ola Hellström

Kaupthing Bank  
08-791 48 00

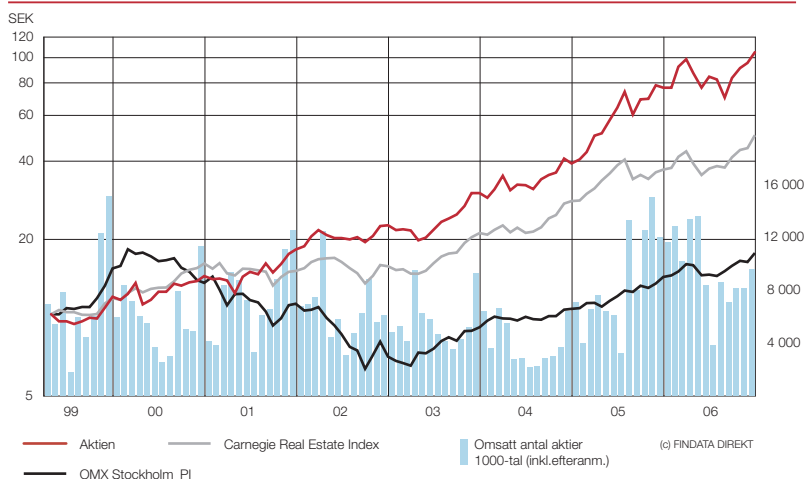
## Aktieägare per den 31 december 2006

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
Mellon Omnibus	5 258 425	3,9
Robur	4 239 681	3,1
SSB CL OMNIBUS	4 022 312	3,0
Olle Florén	2 850 000	2,1
JP Morgan Chase Bank	2 736 044	2,0
Kåpan Pensioner	2 149 560	1,5
DFA-INTL SML Cap Val Port	1 840 672	1,3
UBS AG London Branch Equities	1 786 841	1,3
SHB/SPP fonder	1 734 124	1,3
PFMT	1 495 488	1,1
<b>Summa 10 största aktieägarna</b>	<b>28 113 147</b>	<b>20,6</b>
Ledning och styrelse	578 290	0,4
Utländska aktieägare, övriga	28 552 395	20,9
Övriga aktieägare	79 258 232	58,1
<b>Totalt</b>	<b>136 502 064</b>	<b>100</b>

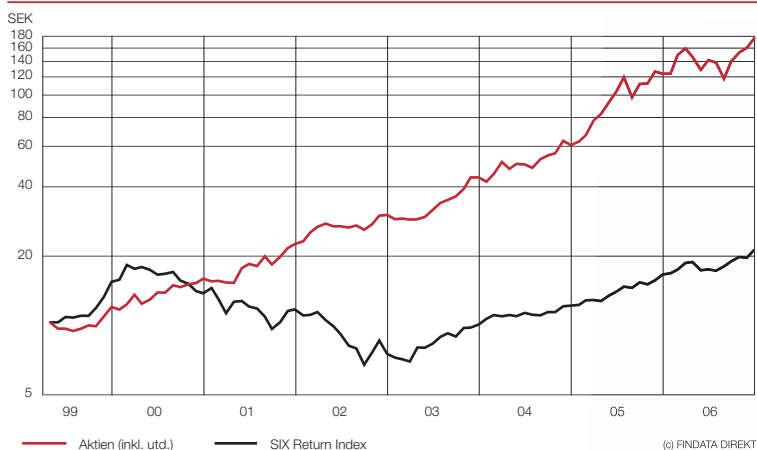
## Utdelningsgrundande resultat 1999–2006



## Aktien



## Totalavkastning



## Eskil Lindnér, Divisionschef Kommersiella fastigheter

**Vad är det bästa med att arbeta på Kungsleden?**

Det höga tempot. Det händer nya saker hela tiden, vi gör affärer som gör att arbetsuppgifterna blir omväxlande.

**Vad är mest stimulerande i ditt arbete?**

Att få alla medarbetare engagerade i våra affärer och projekt så att vi blir ett starkt lag.

**Hur ser en riktigt bra dag på jobbet ut för dig?**

När vi slutför en besvärlig affär som vi jobbat med länge.

**Har det märkts att Kungsleden har fått en ny VD?**

Ja. Det är lite mer struktur och ett annat arbetssätt men entreprenörskapen och det höga tempot finns kvar.

**Om du fick förbättra något i bolaget, vad skulle det vara?**

Jag sitter med i koncernledningen och då har jag förmånen att ständigt medverka i förändrings- och förbättringsprocessen.

**Vad tror du är det främsta skälet bakom Kungsledens framgångar?**

Att vi har haft en tydlig plan med vårt fastighetsinnehav som vi lyckats genomföra med "vältaimade" affärer. Sedan så har den allmänna konjunkturen hjälpt till.

**Vad brukar du få för reaktioner när du berättar att du arbetar på Kungsleden?**

Allt från om jag är vandringsguide till att aktien gått strålande. De mer insatta är imponerade av att vi gör så mycket bra affärer.

**Hur ser du på att Kungsleden expanderat till Tyskland?**

Spännande. Att ge sig in på en främmande marknad ska man ha respekt för, men när vi enbart tittar på publika fastigheter som är vår kärnverksamhet, tror jag att vi kommer att lyckas.



Kungsledens miljöarbete ska:

- utgå från gällande miljölagstiftning och medarbetarnas höga kompetens för att på marknadsmissiga 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 2006

Under 2006 har miljöarbetet fortgått enligt tidigare uppsatta mål:

- energieffektivisering och ersättning av energikällor för minskad miljöpåverkan
- ökat fokus på miljöstatusen i våra fastigheter
- framtagande av rutiner för beräkning av koldioxidutsläpp.

## Övergripande centrala mål 2007–2008

Kungsleden har som ett led i sitt konsekventa miljöarbete formulerat ett antal övergripande mål för verksamheten fram till och med år 2008:

- fortsatt energieffektivisering
- verka för att minska koldioxidutsläppen inom hela verksamheten
- ökad samverkan med hyresgästerna i miljöfrågor
- införa arbetsrutiner för kartläggning och redovisning av eventuella miljöskulder
- inventering av PCB ska göras i samtliga fastigheter och ett åtgärdsprogram upprättas.

# Bolagsstyrningsrapport

Kungsleden AB (publ), 556545-1217, ("Bolaget"), är ett börsnoterat fastighetsbolag. Bolagets fastighetsbestånd per den 31 december 2006 omfattade 591 fastigheter med ett bokfört värde om cirka 23,1 miljarder kronor. Fastigheterna var belägna i totalt 128 kommuner. Bolaget är sedan den 14 april 1999 noterat vid Stockholmsbörsen.

## TILLÄMPNING AV SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolaget tillämpar sedan den 1 juli 2005 Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). 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 gjorts samt motiven till dessa avvikelser. Det ska noteras att rapporten, inklusive avsnittet om intern kontroll, inte är granskad av Bolagets revisor.

## BOLAGSSTÄMMOR

Årsstämma för verksamhetsåret 2006 hölls den 6 april 2006. På årsstämman togs bland annat beslut om en split 3:1, varpå aktiens kvotvärde ändrades från 1,25 till 0,42. Protokoll från årsstämman finns på Bolagets hemsida, [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se).

2007 års årsstämma kommer att äga rum den 18 april 2007 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Bolagets hemsida.

### 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 årsstämman kommer att finnas tillgänglig på engelska medan övrigt material inför stämman endast kom-

mer att tillhandahållas på svenska. Efter stämmans genomförande kommer en bild- och ljudupptagning av VD:s anförande samt protokoll från stämman finnas tillgängliga på Bolagets hemsida, [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se).

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

## NOMINERINGSPROCESS

Årsstämman för år 2006 antog en instruktion för valberedningens arbete enligt vilken styrelsens ordförande är ansvarig för att en valberedning etableras senast sex månader före årsstämman. 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 2007 består av KG Lindvall (valberedningens ordförande, representerande Swedbank Robur Fonder), Gunnar Balsvik (representerande Kåpan Pensioner Försäkringsförening), Charlotta Wikström (representerande Olle Florén med bolag) samt styrelsens ordförande Bengt Kjell. Valberedningens sammansättning offentliggjordes den 18 oktober 2006. En redogörelse över valberedningens arbete finns på Bolagets hemsida, [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se).

## STYRELSE

Enligt Bolagets nu gällande bolagsordning ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter utses

årligen på årsstämma intill slutet av nästa årsstämma. På 2006 års årsstämma utökades antalet styrelseledamöter till sju och omvaldes den sittande styrelsen samt nyvaldes Jan Nygren. Inga suppleanter valdes.

### 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 ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen ska sammanträda minst sex gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen har i förväg sänts till samtliga ledamöter. I arbetsordningen fastställs även att styrelsen ska 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 sju ledamöter. Styrelsens ordförande, Bengt Kjell, utsågs av årsstämman för 2006. Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Bolaget. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. I Bolaget är kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor viktiga. Av styrelsens ledamöter anses enligt Kodens

definitioner Mats Israelsson som icke oberoende med hänvisning till att han varit styrelseledamot i mer än 12 år samt Jens Engwall som icke oberoende med hänvisning till att han varit verkställande direktör i Bolaget under de senaste fem åren. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen respektive större aktieägare i Bolaget. Se sidan 37 för styrelsens sammansättning samt för information om respektive styrelseledamot.

## Styrelsens arbete under 2006

Under 2006 sammanträdde styrelsen sju gånger, samtliga gånger i Stockholm. Dessutom hölls möten per cap-sulam vid 16 tillfällen i samband med förvärvs-, försäljnings- och finansieringsfrågor. För närvaro vid respektive tillfälle, se tabell nedan. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas rekrytering av ny verkställande direktör, 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 VD och båda vVD:ar samt bolagets jurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

## Ersättning till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman. Stämman beslutar på förslag från valberedningen hur arvodet ska fördelas mellan ordföranden och ledamöterna. Till ledamot anställd i Bolaget utgår inget arvode. 2006 års årsstämma beslutade att ersättning till ordinarie ledamot, som inte är anställd av Bolaget, skulle utgå med 175 Tkr per år och att arvode till styrelseordföranden skulle utgå med 350 Tkr per år. Årsstämman beslutade vidare att ersättning till ledamot i ersättningsutskottet, som inte är anställd av Bolaget, skulle utgå med 10 Tkr per år, att ersättning till ordföranden i revisionsutskottet skulle utgå med 40 Tkr per år samt att ersättning till ledamot i revisionsutskottet, som inte är anställd i Bolaget, skulle utgå med 20 Tkr per år.

## STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ersättningsutskottet och revisionsutskottet, med ansvar för att bereda frågor inom respektive ansvarsområde.

## Ersättningsutskottet

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2006 utsågs ett ersättningsutskott bestående av Bengt Kjell och Mats Israelsson. Utskottet lägger

fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för VD, villkor för personal som direktrapporterar till VD samt ärenden av principiell karaktär rörande bland annat pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden och förmåner.

## Revisionsutskottet

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2006 utsågs ett revisionsutskott bestående av Jan Nygren, Jonas Nyrén, Per-Anders Ovin och Anna Weiner Jiffer. Jonas Nyrén har varit revisionsutskottets ordförande. Syftet med revisionsutskottet är att ge arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Revisionsutskottets ansvarsområden täcker bland annat in såväl Bolagets interna kontroll- och styrsystem som att kvalitetssäkra den externa finansiella rapporteringen. Under 2006 har utskottet sammanträtt vid fyra 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.

## Närvaro vid möten 2006

	Huvudstyrelse		Revisionsutskott		Ersättningsutskott	
Antal möten, totalt		23		4		6
Bengt Kjell	x	o	23			x o 6
Mats Israelsson	x		23			x 6
Jonas Nyrén	x		23	x	o	4
Anna Weiner Jiffer	x		23	x		4
Per-Anders Ovin	x		20	x		4
Jan Nygren <sup>1</sup>	x		19	x		2
Jens Engwall	x		23			
<b>Genomsnittlig närvaro, %</b>		<b>98</b>		<b>100</b>		<b>100</b>

x - Ingår i styrelse/utskott o - Ordförande i respektive styrelse/utskott <sup>1</sup> - Invald på årsstämman 2006

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. Bolaget är ett processororienterat bolag och integrerar rutiner för riskbedömning i sina väsentliga affärsprocesser. De risker som identifieras avseende den finansiella rapporteringen hanteras via Bolagets kontrollstruktur, innefattande bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplanprocesser inkluderande stödjande IT-system. Exempel på styrande dokument inom Bolaget 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.

Bolaget har utformat sin interna kontroll så att ändamålsenliga kontrollaktiviteter genomförs såväl på övergripande nivåer (till exempel genom löpande resultatanalys utifrån såväl den operativa som den legala koncernstrukturen och analys av nyckeltal) som mer rutin- och systemorienterade kontroller såsom till exempel 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. I dagsläget bedöms den interna kontrollen vara god och ändamålsenlig för en organisation i Bolagets storlek, varför styrelse och ledning inte ser något behov av en internrevisionsfunktion.

#### REVISORER

Vid 2003 års ordinarie årsstämma valdes auktoriserad revisor Thomas Thiel, från KPMG, till Bolagets ordinarie revisor för tiden till och med ordinarie årsstämma 2007. Revisorssuppleant är Björn Flink. Revisorerna har varit valda sedan årsstämman 1998. Utöver revision har KPMG under de senaste tre åren även tillhandahållit Bolaget skatterådgivning. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2006 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 6 251 Tkr.

#### KONCERNLEDNING

Koncernledningen består av Bolagets VD, vVD/Ekonomi- och finansdirektör, vVD/Transaktion och analys, divisionscheferna samt bolagsjuristen. Se sidan 36 för information om respektive person.

#### Ersättning till koncernledningen

Till koncernledningen utgår grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. En beskrivning av principerna för ersättning till styrelsen och koncernledningen samt storleken på ersättningar som utgått för 2006 framgår av årsredovisningen not 6 och 7. Det finns inga aktie- eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram för styrelse och VD. Villkor för de bonusavtal som finns framgår av not 7 i årsredovisningen.

Styrelsen kommer på årsstämman 2007 att, för stämmans godkännande, föreslå principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare.

## **Johan Risberg**

vVD/Ekonomi- och finansdirektör. Född 1961, är civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Johan har varit anställd i Kungsleden sedan 1996 och tillträdde sin nuvarande befattning 1998. Innehar 150 000 aktier i Kungsleden. Därutöver inga aktier/delägarskap i bolag som Kungsleden har betydande affärsförbindelser med.

## **Thomas Erséus**

VD/Tf Divisionschef Utland. Född 1963, är civilingenjör väg och vatten från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Thomas tillträdde positionen som verkställande direktör 1 september 2006. Thomas är styrelseledamot i HQ AB, Hallvarsson & Halvarsson AB samt DSV Miljö A/S Danmark. Innehar 50 000 aktier i Kungsleden. Därutöver inga aktier/delägarskap i bolag som Kungsleden har betydande affärsförbindelser med.

## **Lars Thagesson**

vVD/Transaktioner och analys. Född 1959, har grundskoleutbildning. Lars 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.

## **Göran Linder**

Divisionschef Publika fastigheter. Född 1968, är civilekonom från Universitet i Örebro och innehar befattningen sedan 2006. Göran har varit anställd sedan 1998. Innehar 18 000 aktier i Kungsleden.

## **Eskil Lindnér**

Divisionschef Kommersiella fastigheter. Född 1959, är civilingenjör väg och vatten från Lunds Tekniska Högskola och innehar befattningen Divisionschef Kommersiella fastigheter sedan 2006. Eskil har varit anställd i Kungsleden sedan 1999. Innehar 19 440 aktier i Kungsleden.

## **Åke Theblin**

Bolagsjurist. Född 1961, är jurkand från Stockholms Universitet. Åke innehar befattningen bolagsjurist sedan 2001. Innehar 31 000 aktier i Kungsleden.







## **Bengt Kjell**

Styrelseordförande. Född 1954, är styrelsens ordförande och utbildad civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Bengt Kjell är styrelseordförande i Indutrade AB. Han har varit ledamot i Kungslidens styrelse sedan 1996. Övriga styrelseuppdrag innefattar Höganäs AB, Isaberg Rapid AB, Munters AB, Pandox AB och Helsingborgs Dagblad. Innehar 40 000 aktier i Kungsliden.

## **Per-Anders Ovin**

Ledamot. Född 1956, är civilekonom från 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 0 aktier i Kungsliden.

## **Jan Nygren**

Ledamot. Född 1950, har gymnasieexamen. Senior Advisor, Saab AB. Ledamot i Kungslidens styrelse sedan 2006. Övriga styrelseuppdrag innefattar ISAK Information AB, GE Moneybank, KBM:s Näringslivsråd, Näringslivets Säkerhetsdelegation, ÖB:s råd för samhällskontakter, Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA), m.fl. Innehar 0 aktier i Kungsliden.

## **Mats Israelsson**

Ledamot. Född 1940, är civilingenjör och driver idag egen konsultverksamhet. Mats Israelsson har varit ledamot i Kungslidens styrelse sedan 1993. Han är styrelseordförande i Forsen Projekt AB. Övriga styrelseuppdrag innefattar Castellum AB (avgår våren 2007), LjungbergGruppen AB, Akademiska Hus i Stockholm AB och Veidekke Bostad AB. Innehar 28 800 aktier i Kungsliden.

## **Anna Weiner Jiffer**

Ledamot. Född 1971, är civilingenjör och vVD i bioteknikföretaget Ellen AB. Anna Weiner Jiffer har varit ledamot sedan 2003. Övriga styrelseuppdrag innefattar Ellen AB och Connect Väst AB. Innehar 1 200 aktier i Kungsliden.

## **Jens Engwall**

Ledamot. Född 1956, är civilingenjör och tidigare VD i Kungsliden. Jens Engwall har varit anställd i Kungsliden mellan 1993 och 2006. Övriga styrelseuppdrag innefattar Vasallen AB, Fast-Partner AB, Tengbomgruppen AB, Ruric AB, North European Properties Ltd., Cheng de Intressenter AB, Runsven AB och Reinhold Polska AB. Innehar 200 000 aktier i Kungsliden.

## **Jonas Nyrén**

Ledamot. Född 1951, är civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Jonas Nyrén har varit ledamot i Kungslidens styrelse sedan 2001. Övriga styrelseuppdrag innefattar SkandiaBanken AB och Bonnier Holding. Innehar 22 050 aktier i Kungsliden.

# Förvaltningsberättelse

## SAMMANFATTANDE KOMMENTARER

Det gångna verksamhetsåret präglades av en hög transaktionstakt på marknaden och fastighetstransaktioner för drygt 150 Mdr kr har genomförts. Att Kungsleden varit en av de mest aktiva aktörerna under året genom deltagande i över 10 procent av den totala affärsvolymen avspeglas i årets resultat, som är det starkaste sedan verksamheten startades. Per 31 december 2006 äger Kungsleden 591 (779) fastigheter till ett bedömt verkligt värde om 23 106 (25 751) Mkr.

Fastighetshandeln har levererat ett rekordstarkt handelsnetto och även bidragit till att förbättra den riskjusterade avkastningen i portföljen. Den andra komponenten i affärsmodellen, fastighetsförvaltningen, har även den genom en ökning av driftsnettot med 224 Mkr bidragit till ett bättre resultat främst genom ett större genomsnittligt fastighetsbestånd.

Satsningen på den offentliga sektorn har varit fortsatt stor och Kungsleden har under året etablerat sig i Tyskland genom förvärv av äldreboendefastigheter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Kungsleden har under året varit netto-säljare av fastigheter. Detta är första gången detta sker under bolagets his-

toria men det är rätt naturligt efter den kraftiga expansion som skedde 2005. Under 2006 har 388 fastigheter avyttrats för totalt 12 258 Mkr och samtidigt har 198 fastigheter förvärvats för 6 550 Mkr. Den stora omfattningen av volymen och antalet transaktioner har lett till en ökning av bolagets administrativa kostnader, men får ses som väl motiverade av utfallet. Skillnaderna mellan fastigheternas direktavkastning och finansieringskostnaderna har minskat under året men har ur investerarnas synvinkel legat på fortsatt goda nivåer. Marknaden har fortsatt att uppskatta fastigheter paketerade i portföljer vilket lett till att Kungsleden genomfört ett antal större försäljningar där så kallade portföljpremier har kunnat uppnås. Karaktären på transaktionerna har ändrats jämfört med tidigare år då Kungsleden istället för att ofta förvärva större paket och sälja mindre, sett fördelaktiga möjligheter att göra tvärtom.

Bland de större försäljningarna kan nämnas följande:

- Kungsleden genomförde den största enskilda försäljningen av fastigheter som genomförts i Sverige då ett fastighetspaket innehållande 172 fastigheter såldes till det danska bolaget Keops för 6,3 Mdr kr vilket var 1,4 Mdr kr över anskaffningsvärdet.

Portföljen innehöll en blandning av kommersiella fastigheter med en geografisk tyngdpunkt i södra och västra Sverige.

- Försäljningen av 71 affärsfastigheter till det engelska bolaget Boulbee för 1 721 Mkr vilket var 205 Mkr över anskaffningsvärdet. Fastigheterna innehöll främst butiker med Ica, Axfood och Onoff som hyresgäster.
- Försäljningen av 78 bostadsfastigheter till bolag ägda av Erik Selin för 2 355 Mkr vilket var 450 Mkr över anskaffningsvärdet. Portföljen innehöll cirka 3 900 bostäder med en yta om 333 tkvm.

Bland de större förvärven i Sverige kan nämnas följande:

- Förvärv av 30 fastigheter i mellersta och södra Sverige från Stendörren för 1 690 Mkr.
- 36 affärs- och lagerfastigheter i flera affärer med hyresgäster som Överskottsbolaget, Byggmax och DHL för 1 136 Mkr.

Under året förvärvade Kungsleden även Flexihus Rent för 144 Mkr. Bolaget innehar skolmoduler för uthyrning till främst kommuner vilket har gett Kungsleden möjlighet att bredda erbjudandet mot denna kategori av kunder.

## Resultaträkning

Mkr	2006	2005
<b>Resultat</b>		
Fastighetsförvaltning		
Hyresintäkter	2 349	1 845
Drifts- och underhållskostnader	-732	-468
Fastighetsskatt	-73	-54
Tomträttsavgäld	-16	-19
<b>Driftsnetto</b>	<b>1 528</b>	<b>1 304</b>
Fastighetshandel		
Försäljningsintäkter fastigheter	12 258	2 917
Bokfört värde	-11 405	-2 599
<b>Handelsnetto</b>	<b>853</b>	<b>318</b>
Administrationskostnader	-246	-152
Finansnetto	-681	-545
Orealiserade värdeförändringar	2 120	1 191
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 575</b>	<b>2 116</b>
Skatt	-1	-129
<b>Årets resultat</b>	<b>3 574</b>	<b>1 987</b>

## Kassaflöde

Mkr	2006	2005
Rörelsen efter förändring av rörelsekapital	2 566	1 201
Investeringsverksamheten	2 812	-7 261
Finansieringsverksamheten	-5 434	6 157
Årets kassaflöde	-57	97
Likviditet vid årets början	164	67
<b>Likviditet vid årets slut</b>	<b>107</b>	<b>164</b>

## Balansräkning

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Fastigheter	23 106	25 750
Fordringar och övrigt	1 049	1 556
Likvida medel	107	164
<b>Summa tillgångar</b>	<b>24 262</b>	<b>27 470</b>
Eget kapital	9 700	6 649
Räntebärande skulder	12 781	18 004
Rörelseskulder och övrigt	1 781	2 817
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>24 262</b>	<b>27 470</b>

Under året inledde Kungsleden även en internationell satsning på äldreboendefastigheter genom förvärv av nio fastigheter i Tyskland för 613 Mkr. Avsikten är att under de närmaste två åren bygga upp en fastighetsportfölj i Tyskland till ett värde om cirka 5 000 Mkr.

I januari meddelade bolagets VD Jens Engwall att han önskade lämna bolaget. I juni utsågs Thomas Erséus till ny VD för Kungsleden från och med den 1 september.

#### RESULTAT OCH STÄLLNING

Årets resultat uppgick till 3 574 (1 987) Mkr eller 26,20 (16,00) kr per aktie. Eget kapital uppgick per 31 december 2006 till 9 700 (6 649) Mkr, vilket gav en soliditet om 40,0 (24,2) procent. Räntebärande skulder minskade som följd av nettoförsäljningen med

5 222 Mkr till 12 781. Mer beskrivning av resultat och ställning redovisas under Ekonomisk översikt på sidan 21.

#### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår en utdelning om 11,00 (3,67) kr per aktie, se vidare vinstdisposition på sidan 56.

#### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Styrelsen gör bedömningen att det utdelningsgrundande resultatet kommer uppgå till 1 200 Mkr. Det utdelningsgrundande resultatet motsvaras av kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen.

#### MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 260 (3 655) Mkr. Omsättningen uppgick till 0 (0) Mkr. Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av finansiering av dotterbolagens fastighetsinnehav fördelat på aktier i dotterbolag 3 537 (5 257) Mkr och räntebärande internfinansiering om 1 042 (516) Mkr. Finansieringen har i huvudsak skett genom eget kapital om 5 238 (5 574).

#### FINANSIELL RISKHANTERING

Moderbolaget är i finansiellt hänseende framförallt exponerat för risker

kopplade till innehavet av dotterbolag och mellanhavanden till dem. 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 för ytterligare beskrivning av risker, policier och särskilda överväganden för moderbolag och dess dotterbolag.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRETS UTGÅNG

I januari 2007 förvärvades Nordic Modular Group för 918 Mkr. Bolaget hyr ut temporära lokaler i modulbyggnader om drygt 150 000 kvadratmeter fördelat på knappt 4 500 moduler. NMG har drygt 220 medarbetare och beräknades omsätta 560 miljoner kronor 2006. Förvärvet kompletterar Kungsledens erbjudande främst till den offentliga sektorn. Driftsnettot i uthyrningsverksamheten beräknas uppgå till 68 Mkr, vilket ger en direktavkastning på cirka 7,4 procent.

Efter årsskiftet har 15 fastigheter förvärvats för totalt 941 Mkr, varav en av fastigheterna är ett äldreboende i Tyskland. Samtidigt har tre fastigheter sålts för totalt 311 Mkr.



#### Jonas Brade, Finansiell controller

##### Vad är det bästa med att arbeta på Kungsleden?

Företaget har en bra inställning till de anställda. Roliga arbetsuppgifter och en hel del opportunistiskt tänkande i väggarna.

##### Vad är det mest stimulerande i ditt arbete?

Att hitta och lösa problem. För mig gäller det att få ihop koncernredovisningen, vilket kan vara ett pussel ibland. Att påverka den externa rapporteringen och denna årsredovisning är också kul.

##### Hur ser en riktigt bra dag på jobbet ut för dig?

Pusselbitar som faller på plats, kul samarbete med kollegerna och något stopp vid fikabordet.

##### Har det märkts att Kungsleden har fått en ny VD?

Thomas började dagen innan jag kom, så jag kan inte riktigt jämföra med Jens. Men redan efter några veckor hade han gjort en omorganisation, så någon mjukstart blev det inte.

##### Vad tror du är det främsta skälet bakom Kungsledens framgångar de senaste åren?

Företagets opportunistiska tänkande har varit avgörande, tror jag. Korta, snabba informella beslutsvägar har nog också bidragit starkt.

##### Vad tror du skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?

Att vi inte följer den stora fåran. Vi resonerar mer utifrån riskjusterad avkastning och gör många transaktioner.

##### Hur ser du på att Kungsleden expanderat till Tyskland?

Gut! Möjligheten!

## Resultaträkning

Mkr	Not	2006	2005
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hysesintäkter	4	2 349,2	1 845,1
Drifts- och underhållskostnader		-732,5	-468,4
Fastighetsskatt		-73,0	-54,1
Tomträttsavgäld		-15,5	-18,5
<b>Driftsnetto</b>		<b>1 528,2</b>	<b>1 304,1</b>
<b>Fastighetshandel</b>			
Försäljningsintäkter, netto		12 257,5	2 917,2
Bokfört värde			
Anskaffningsvärde		-9 887,0	-2 513,9
Realiserade värdeförändringar		-1 517,7	-85,3
		-11 404,7	-2 599,2
<b>Handelsnetto</b>		<b>852,8</b>	<b>318,0</b>
<b>Administrationskostnader</b>	5-8	<b>-246,2</b>	<b>-151,5</b>
<b>Finansnetto</b>			
Finansiella intäkter	9	16,0	3,9
Finansiella kostnader	9	-696,6	-549,5
		<b>-680,6</b>	<b>-545,6</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>			
Förvaltningsfastigheter		1 844,5	1 122,1
Derivat		275,8	68,8
		<b>2 120,3</b>	<b>1 190,9</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 574,5</b>	<b>2 115,9</b>
<b>Skatt</b>			
	10		
Aktuell skatt		-35,3	-59,7
Uppskjuten skatt		34,6	-69,4
		<b>-0,7</b>	<b>-129,1</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 573,8</b>	<b>1 986,8</b>
<b>Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
		<b>3 573,8</b>	<b>1 986,8</b>
Genomsnittligt antal aktier		136 502 064	123 846 384 <sup>1</sup>
Antal utestående aktier		136 502 064	136 502 064 <sup>1</sup>
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		26,20	16,00
Föreslagen utdelning per aktie, kr		11,00	3,67

<sup>1</sup> För genomsnittligt antal aktier och antal utestående aktier 2005 har hänsyn tagits till genomförd split 3:1 i maj 2006.

## Balansräkning

Mkr	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Fastigheter</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	22 234,7	24 856,2
Rörelsefastigheter	12	14,5	15,5
Byggnader under uppförande	13	6,6	28,7
Fastigheter som innehas för försäljning	14	850,0	850,0
		<b>23 105,8</b>	<b>25 750,4</b>
<b>Fordringar och övrigt</b>			
Inventarier och installationer	15	8,5	13,3
Uppskjutet skattefordran	10	440,0	405,1
Andra långfristiga fordringar	17	169,3	11,7
Tillgångar som innehas för försäljning	14	19,4	24,8
Kundfordringar		80,3	74,8
Övriga fordringar	19	290,3	969,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40,9	56,3
	18	<b>1 048,7</b>	<b>1 555,5</b>
<b>Likvida medel</b>			
Kassa och bank	20	107,2	163,8
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 261,7</b>	<b>27 469,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	21	56,9	56,9
Övrigt tillskjutet kapital		1 373,1	1 373,1
Omräkningsreserv		-17,0	5,4
Balanserat resultat		8 287,2	5 213,9
<b>Summa eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare)</b>		<b>9 700,2</b>	<b>6 649,3</b>
<b>Räntebärande skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22	12 641,4	17 424,9
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	14	139,8	578,7
		<b>12 781,2</b>	<b>18 003,6</b>
<b>Rörelseskulder och övrigt</b>			
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	14	14,3	43,4
Leverantörsskulder		216,7	181,4
Skatteskulder		57,0	61,8
Övriga skulder		981,7	2 140,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		510,6	390,0
		<b>1 780,3</b>	<b>2 816,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	23	<b>24 261,7</b>	<b>27 469,7</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>			
Ställda säkerheter	24	24 657,1	19 619,9
Eventualförpliktelser	25	2 439,5	6 005,1



## Förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2005-01-01</b>	<b>47,4</b>	<b>395,6</b>	<b>0,0</b>	<b>3 511,5</b>	<b>3 954,4</b>
Förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital					
Omräkningsdifferenser			5,4		5,4
Årets resultat				1 986,8	1 986,8
<b>Summa förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>5,4</b>	<b>1 986,8</b>	<b>1 992,2</b>
Utdelning				-284,4	-284,4
Nyemission	9,5	977,5			987,0
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>9,5</b>	<b>977,5</b>		<b>-284,4</b>	<b>702,6</b>
<b>Utgående eget kapital 2005-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5 213,9</b>	<b>6 649,3</b>
<b>Ingående eget kapital 2006-01-01</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5 213,9</b>	<b>6 649,3</b>
Förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital					
Omräkningsdifferenser			-22,4		-22,4
Årets resultat				3 573,8	3 573,8
<b>Summa förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>-22,4</b>	<b>3 573,8</b>	<b>3 551,4</b>
Utdelning				-500,5	-500,5
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>				<b>-500,5</b>	<b>-500,5</b>
<b>Utgående eget kapital 2006-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>-17,0</b>	<b>8 287,2</b>	<b>9 700,2</b>

## Kassaflödesanalys

Mkr	Not 26	2006	2005
<b>Rörelsen</b>			
Resultat före skatt		3 574,5	2 115,9
Realiserade värdeförändringar, fastigheter		1 517,7	85,3
Orealiserade värdeförändringar		-2 120,3	-1 190,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen		3,5	2,1
Betald skatt		-62,6	-11,3
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>		<b>2 912,8</b>	<b>1 001,1</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-194,7	62,2
Minskning (-)/Ökning (+) av rörelseskulder		-152,3	137,4
		<b>-347,0</b>	<b>199,6</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 565,9</b>	<b>1 200,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter		-6 549,9	-8 057,3
Investering i befintliga fastigheter		-365,7	-333,3
Försäljning av fastigheter (anskaffningsvärde) <sup>1</sup>		9 887,0	2 513,9
Rörelseförvärv		-	-1 412,4
Investeringar i maskiner/inventarier		-3,0	-8,4
Försäljningar av maskiner/inventarier		1,1	1,0
Lämnade långfristiga lån		-160,8	-6,6
Återbetalningar lämnade långfristiga lån		3,2	42,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>2 811,9</b>	<b>-7 260,9</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		9 251,7	7 314,6
Amortering av lån		-14 185,6	-1 860,5
Nyemission		-	987,0
Utdelning		-500,5	-284,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 434,4</b>	<b>6 156,7</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-56,6</b>	<b>96,5</b>
Likvida medel vid årets början		163,8	67,3
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>107,2</b>	<b>163,8</b>

<sup>1</sup> Försäljningspriset för sålda fastigheter uppgick till 12 257,5 (2 917,2) Mkr. Kassaflödet som kommer från värdegläringar under innehavsperioden, 1 517,7 (85,3) Mkr, beaktas högre upp i kassaflödesanalysen som en del av Kassaflöde från rörelsen (utdelningsgrundande resultat).

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper, koncernen

Från och med 1 januari 2005 tillämpar koncernen International Financial Reporting 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. Därutöver tillämpas även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden träder ikraft från och med räkenskapsåret 2007 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna årsredovisning. Koncernens resultat och ställning bedöms inte påverkas väsentligt medan tilläggsupplysningar kan komma att utökas ytterligare.

### Förutsättningar vid upprättande av finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i Mkr. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i 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. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

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.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterbolagen och intressebolag. 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 tillträdestidpunkten. 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 röstetalet. 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.

### Omräkning av utländsk verksamhet

Räkenskaper för var och en av de utländska dotterbolagen 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 9,25 kr respektive 9,05 kr använts för omräkning av Euro i resultat- respektive balansräkningar.

### 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 varit vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte 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 eventuella 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. Aktuella rörelseförvärv framgår av not 3.

### Segmentsrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som är utsatt för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Segmentsrapporteringen sker för geografisk marknad och rörelsegränar. Den dominerande bakgrunden till och karaktären hos företags risker och möjligheter innebär att geografisk marknad för Kungsleden är den primära indelningsgrunden för segmentsrapporteringen. Koncernens interna rapporteringssystem är också en faktor i valet av segmentsindelning. De geografiska marknader Kungsleden verkade på 2006 var Sverige, Tyskland och Belgien/Holland, där Belgien/Holland klassificerats som fastigheter som innehavs för försäljning (se not 2). Rörelsegränarna utgörs av Kommersiella fastigheter respektive Publika fastigheter. Publika fastigheter är fastigheter vars hyresgästers verksamhet finansieras med publika medel.

### Resultaträkningens utformning

Resultaträkningen har utformats med ambitionen att utifrån intäkternas och kostnadernas slag ge en relevant bild av verksamhet och där till en så god redogörelse för kassaflödet från verksamheten som är möjligt. Resultaträkningen visar rörelsens dimensioner och ger en bra 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. 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 implikera högre kvalitet på en konstaterad värdeförändring efter en transaktion än en antagen/orealiserad värdeförändring. Kungsleden delar denna bedömning. Det finns ett osäkerhetsintervall i en värdering och den orealiserade värdeförändring som redovisas i resultaträkningen.

# Notupplysningar – Koncernen

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 görs av anskaffningsvärden, och hur mycket som uppstått genom värdeförändringar under innehavsperioden, vilket benämns realiserade värdeförändringar.

## Intäkter

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Kungslidens ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år. Hysesintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser.

För fastighetshandel såväl för fastighets- som bolagsavyttringar gäller att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillgodoräknas koncernen, vilket oftast är på avtalsdagen.

## Finansiella intäkter och kostnader

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. Kungsliden 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 anställda tryggas genom en försäkring i Alecta. I enlighet med uttalanden från Redovisningsrådets aktutgrupp redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecta som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion.

## Leasing

Kungsliden 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.

Kungsliden 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.

Hysesintäkter klassificeras som operationella leasingavtal, se rubrik Intäkter.

## Klassificering m.m.

Kungslidens 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 att det vid varje tillfälle finns ett stort antal parallellt löpande avtal med olika avtalslängd. Detta gör det svårt att definiera Kungslidens affärs- cykel. Det är även svårt att definiera hur länge en fastighet förväntas innehas. 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.

## 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.

## Transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning.

## 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 verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas i kvartalsrapportering utifrån de interna värderingarna. 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 planenliga 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 en fastighet i Kungslidenkoncernen som bedöms falla inom rubriceringen rörelsefastigheter. Då den bedömda påverkan på koncernens resultat beräknas vara immateriell och därmed inte tillför någon avgörande information 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 omklassificeras därefter förvaltningsfastigheter eller rörelsefastigheter. Eventuell avskrivning sker först efter det att byggnaden färdigställts.

*Materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning*

Förvärvade fastigheter som ämnas avyttras inom ett år redovisas under rubriken Fastigheter som innehas för försäljning. Samtliga fordringar och skulder som är hänförliga till tillgången eller tillgångsgruppen redovisas separat i balansräkningen. Fastigheterna redovisas till det lägsta av det redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader. Fastigheter som ingår i balansposten Förvaltningsfastigheter värderas dock alltid till verkligt värde.

*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 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 driftsnetton.

Värderingen grundar sig på följande antaganden och förutsättningar:

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

Kungsleden gör bedömningen att omvärlden av affäretiska skäl kräver att de interna värderingarna verifieras genom externa värderingar. Detta är i flera fall också ett krav från banker i samband med finansiering av nyförvärvade fastigheter eller refinansiering. 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. Anledningen är till största delen att fastigheter som säljs i portföljer betalas med premie tack vare riskspridning. Denna portföljspremie kan dock inte beaktas i redovisningen eftersom fastigheterna ska värderas styckvis.

I princip alla fastigheter värderades externt 2006.

**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 realiserade värdeförändringarna redovisas över resultaträkningen.

**Nedskrivningar**

De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. 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.

Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehavs för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

**Eventualförpliktelser**

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.

# Notupplysningar – Koncernen

## Not 2 Segmentsrapportering

Mkr	Sverige		Tyskland		Belgien och Holland <sup>1</sup>		Totalt Kungsliden	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>Geografisk marknad (primärt segment)</b>								
<b>Resultaträkning</b>								
Hysesintäkter	2 287,0	1 841,1	14,7		47,5	4,0	2 349,2	1 845,1
Fastighetskostnader	-775,8	-538,1	-10,9		-34,3	-2,9	-821,0	-541,0
Driftsnetto	1 511,2	1 303,0	3,8		13,2	1,1	1 528,2	1 304,1
Handelsnetto	852,8	318,0					852,8	318,0
Administration	-240,5	-151,0			-5,8	-0,5	-246,3	-151,5
Finansnetto	-637,2	-542,0			-43,4	-3,6	-680,6	-545,6
Orealiserade värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter	1 844,5	1 122,1					1 844,5	1 122,1
Derivat	275,8	68,8					275,8	68,8
Resultat före skatt	3 606,7	2 118,9	3,8		-36,0	-3,0	3 574,5	2 115,9
<b>Balansräkning</b>								
Fastigheter	21 642,4	24 900,4	613,4		850,0	850,0	23 105,8	25 750,4
Inventarier och installationer	8,7	13,3					8,7	13,3
Övriga tillgångar	1 085,1	1 687,3	33,9		28,3	18,7	1 147,2	1 706,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>22 736,2</b>	<b>26 601,0</b>	<b>647,3</b>		<b>878,3</b>	<b>868,7</b>	<b>24 261,7</b>	<b>27 469,7</b>
Skulder till kreditinstitut	12 146,6	17 424,9	494,8		139,8	578,7	12 781,2	18 003,6
Övriga skulder	1 741,5	2 773,6	24,5		14,3	43,2	1 780,3	2 816,8
<b>Summa skulder</b>	<b>13 888,1</b>	<b>20 198,5</b>	<b>519,3</b>		<b>154,1</b>	<b>621,9</b>	<b>14 561,5</b>	<b>20 820,4</b>
<b>Särskilda upplysningar om kassaflöden</b>								
Förvärv och investeringar i fastigheter och inventarier	6 305,2	12 501,0	613,4			850,0	6 918,7	13 351,0
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	1 844,5	1 122,1					1 844,5	1 122,1
Orealiserade värdeförändringar, derivat	275,7	68,8					275,7	68,8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	3,5	2,1					3,5	2,1

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter <sup>2</sup>		Totalt Kungsliden	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>Rörelsegraden (sekundärt segment)</b>						
Hysesintäkter	1 487,9	1 944,7	861,3	792,0	2 349,2	2 736,7
Fastigheter	12 394,8	17 905,8	10 711,0	7 844,4	23 105,8	25 750,2
Inventarier och installationer	5,2	9,2	3,3	4,1	8,5	13,3
Förvärv och investeringar i fastigheter och inventarier	4 720,7	9 945,0	1 830,1	3 406,0	6 550,8	13 351,0

<sup>1</sup> Fastigheterna i Belgien och fastigheten i Holland redovisas som tillgångar som innehas för försäljning både 2005 och 2006, se not 14. Alla fastigheter är kontor utom en bostadsfastighet i Bryssel.

<sup>2</sup> Publika fastigheter utgörs av fastigheter vars hyresgästers verksamhet finansieras med publika medel.

## Not 3 Förvärv av fastigheter via bolag

Fastigheter förvärvas vanligtvis genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelse. Förvärv via bolag kan antingen klassificeras som förvärv av rörelse eller tillgångsförvärv. Under 2006 genomfördes inga förvärv av rörelse, utan endast tillgångsförvärv. I slutet av 2005 genomfördes ett större rörelseförvärv om 183 fastigheter när Realia-koncernen förvärvades.

## Not 4 Operationell leasing - intäkter

Hyresintäkter, Mkr	2006
Förfaller till betalning inom ett år	239,9
Förfaller till betalning mellan 1–5 år	1 161,8
Förfaller till betalning senare än 5 år	445,9
<b>Summa</b>	<b>1 847,6</b>

Hyresavtalen i Kungslidenkoncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Tabellen ovan visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyreskontrakt, vilka per 31 december 2006 uppgick till 4 479 st. En stor del av de kommersiella avtalen förfaller inom fem år, medan många av äldrebodens kontraktsvärde förfaller år 2015 eller senare. 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 Kungsliden förändras förutsättningarna för framtida hyresintäkter ständigt, vilket bör tas i beaktande vid en analys av ovanstående tabell.

**Not 5 Administrationskostnader**

Administrationskostnader, Mkr	2006	2005
Personalkostnader	-130,0	-83,0
Avskrivningar	-3,7	-2,6
Övriga rörelsekostnader	-112,5	-65,9
<b>Summa</b>	<b>-246,2</b>	<b>-151,5</b>

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 6 Anställda och personalkostnader**

Medelantal anställda uppgår till 165 personer. Fördelning per länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda, %	2006	Andel kvinnor %	2005	Andel kvinnor %
Sverige	99	45	99	38
Belgien	1	-	1	-
<b>Summa, %</b>	<b>100</b>	<b>45</b>	<b>100</b>	<b>38</b>

Könsfördelning i styrelse och ledning	Antal 2006	Andel kvinnor %	Antal 2005	Andel kvinnor %
Styrelsen	7	14	6	17
Övriga ledande befattningshavare	9	11	7	14

Styrelsen består av 7 (6) ledamöter varav 1 (1) kvinna. Övriga ledande befattningshavare uppgår under 2006 till totalt 9 (7) personer varav 1 (1) kvinna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2006		2005	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
<b>Koncernen</b>				
Styrelse, VD och vVD (varav pensionskostnader)	17 302	9 121 (3 536)	12 136	5 395 (1 456)
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	69 212	32 294 (9 952)	41 709	20 071 (5 981)
<b>Summa</b>	<b>86 514</b>	<b>41 415 (13 488)</b>	<b>53 845</b>	<b>25 466 (7 437)</b>
<b>Moderbolaget</b>				
Styrelse (varav pensionskostnader)	1 345	434 (-)	1 030	334 (-)

Inkluderat i ovanstående belopp är lön och sociala utgifter utbetalt i Belgien med 330 (53) tkr respektive 100 (14) tkr för 2006 omräknat till svenska kronor.

Sjukfrånvaro, procent	2006	2005
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	4	1
Andel av total sjukfrånvaro som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	64	30
Sjukfrånvaro som andel av varje grupps ordinarie arbetstid:		
<b>Sjukfrånvaron fördelad efter kön</b>		
Män	3	1
Kvinnor	5	4
<b>Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori</b>		
29 år eller yngre	2	1
30–49 år	2	2
50 år eller äldre	8	1

Personalen inom Kungsleden är till största delen anställda i dotterbolaget Kungsleden Fastighets AB.

**Not 7 Ersättningar till ledande befattningshavare****Principer**

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans 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 personer som under 2006 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 2006, Tkr	Grundlön/styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande	360	-	-	-	360
Övriga styrelseledamöter	985	-	-	-	985
VD	1 140	1 100	1	386	2 627
Tidigare VD	2 640	3 960	62	2 334	8 996
Andra ledande befattningshavare	7 243	5 725	297	2 398	15 663
<b>Summa</b>	<b>12 368</b>	<b>10 785</b>	<b>360</b>	<b>5 118</b>	<b>28 631</b>

Kommentarer till tabellen:

- Rörlig ersättning avser till 2006 hänförlig bonus, varav 10 340 (8 213) Mkr belastat 2006.
- Övriga förmåner avser tjänstebil samt kostförmån.
- Ledande befattningshavares pensionsplaner är avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2006. Se även nedan för ytterligare information om pension.
- För den avgångne VD:n har villkor och förmåner varit oförändrade under 2006.

**Rörlig ersättning**

För VD och vVD baserades bonus 2006 på utdelningsgrundande resultat, resultat från fastighetsförsäljningar och tillväxtmål. Bonusbeloppet för 2006 motsvarade 121 (100) procent av grundlönen.

För de andra ledande befattningshavarna baserades bonus för 2006 på samma grundval som för VD och vVD samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Bonusbeloppet för dessa befattningshavare för 2006 utgjorde i genomsnitt 54 (100) procent av grundlönen.

**Pensioner**

Samtliga ledande befattningshavares pensionsålder är 65 år. Samtliga ledande befattningshavare har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för bolaget än skyldigheten att erlagga årliga premier. Pensionspremie för VD utgår om 30 procent av den fasta årslönen. För en av vVD:arna uppgår pensionspremie 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 vVD:n erhåller en pension om 30 procent av lönen från 65 års ålder. 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 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster och ligger ej till grund för pension. Vid uppsägning från VD:s sida utgår inget avgångsvederlag. En av ledande befattningshavarna har villkor enligt kollektivavtal. För de övriga sex gäller en egen uppsägningstid på tre månader. Från bolagets sida gäller dock sex månader för fem av dem och 12 månader för den sjätte. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag på 12 månadslöner för fem av dem. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från dessa ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

**Berednings- och beslutsprocess**

Ersättning till koncernledningen beslutas av styrelsen efter förslag från ersättningsutskottet.



# Notupplysningar – Koncernen

## Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	2006	2005
KPMG		
Revisionsuppdrag	6,3	3,7
Andra uppdrag	1,1	0,8
<b>Summa</b>	<b>7,4</b>	<b>4,5</b>

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 9 Finansnetto

Finansiella intäkter, Mkr	2006	2005
Utdelningar	0,2	0,1
Ränteintäkter	7,5	2,3
Övrigt	8,3	1,5
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>16,0</b>	<b>3,9</b>

Finansiella kostnader, Mkr	2006	2005
Räntekostnader	-636,4	-526,9
Övrigt	-60,2	-22,6
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-696,6</b>	<b>-549,5</b>

## Not 10 Skatter

Skattekostnad, Mkr	2006	2005
Resultat före skatt	3 574,5	2 115,9
Skatt 28%	-1 000,9	-592,5
Skattemässiga resultat på förvärvade andelar	757,1	339,2
Ej skattepliktiga intäkter vid avyttring av andelar	238,8	120,4
Övriga ej skattepliktiga intäkter	7,6	4,6
Ej avdragsgilla kostnader	-3,3	-0,8
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-0,7</b>	<b>-129,1</b>
Aktuell skatt	-35,3	-59,6
Uppskjuten skatt	34,6	-69,5
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-0,7</b>	<b>-129,1</b>

Temporära skillnader, Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	4 766,3	4 928,3
Finansiella instrument	26,9	396,9
Andelar i dotterföretag	278,6	297,1
Övrigt	160,6	21,9
Fastigheter	-3 660,7	-4 197,6
<b>Summa</b>	<b>1 571,7</b>	<b>1 446,6</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>	<b>440,0</b>	<b>405,1</b>

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skatter, Mkr	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	1 334,1	1 379,9		
Räntebärande skulder	7,6	111,1		
Andelar i koncernföretag	78,1	83,2		
Övrigt	45,2	6,1		
Fastigheter	-	97,1	-1 025,0	-1 272,4
<b>Skattefordringar/skulder</b>	<b>1 465,0</b>	<b>1 677,4</b>	<b>-1 025,0</b>	<b>-1 272,4</b>
Kvittning	-1 025,0	-1 272,4	1 025,0	1 272,4
<b>Skattefordringar /skulder, netto</b>	<b>440,0</b>	<b>405,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen är delvis begränsade på grund av fusion och förvärv (cirka 830 Mkr). Spärren gäller till och med inkomstår 2010 och gäller för såväl egna vinster som mottagna koncernbidrag.

Utöver de underskottsavdrag som har aktiverats och anges ovan, finns ytterligare underskottsavdrag om cirka 3 426 Mkr. Dessa underskott kommer att aktiveras när de fastigheter, som köpts in som så kallade tillgångsförvärv, säljs externt. Genomförda tillgångsförvärv leder även till att alla temporära skillnader avseende fastigheter inte beaktas.

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Verkligt värde vid årets början	24 856,3	13 437,8
Förvärvat via rörelseförvärv	-	5 383,7
Övriga förvärv	6 542,8	7 957,1
Investering i fastigheterna	260,5	319,5
Omklassificering från byggnader under uppförande	134,3	0,0
Omklassificering till tillgångar för försäljning	-	-850,0
Omvärderingseffekter på sålda fastigheter	-	85,3
Anskaffningsvärden sålda fastigheter	-11 403,7	-2 599,2
Orealiserad värdeförändring	1 844,5	1 122,1
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>22 234,7</b>	<b>24 856,3</b>

Taxeringsvärden, Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Taxeringsvärden, byggnader	5 099,6	5 865,9
Taxeringsvärden, mark	1 409,8	1 635,9
<b>Summa</b>	<b>6 509,4</b>	<b>7 501,8</b>

Förvaltningsfastigheter – påverkan på periodens resultat, Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Hysesintäkter	2 346,7	1 843,1
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden <sup>1</sup>	-819,6	-540,1
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden <sup>1</sup>	0	0

<sup>1</sup> I direkta kostnader ingår drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

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 (11) Mkr och motsvarande skuldbelopp uppgår till 20 (20) Mkr.

**Not 12 Rörelsefastigheter**

Rörelsefastigheter - byggnader och mark, Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Bokfört värde vid årets början	15,5	14,5
Förvärvat via rörelseförvärv	-	1,0
Årets försäljning	-1,0	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>14,5</b>	<b>15,5</b>

Taxeringsvärden, Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Taxeringsvärden, byggnader	7,1	7,6
Taxeringsvärden, mark	2,4	2,6
<b>Summa</b>	<b>9,5</b>	<b>10,2</b>

**Not 13 Byggnader under uppförande**

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Bokfört värde vid årets början	28,7	-
Årets förvärv	7,0	14,9
Årets aktiveringar	105,2	13,8
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-134,3	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>6,6</b>	<b>28,7</b>

Under 2006 har byggnationen av en skola, en ambulanscentral och en vårdfastighet planenligt avslutats. Vid årsskiftet pågår byggnationen av en skola som beräknas slutföras under 2007.

**Not 14 Materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning**

I december 2005 tillträdades ett antal dotterbolag och intressebolag i Belgien och Holland med tillhörande fastigheter. Innehavet förväntades avyttras inom det närmaste året. I december 2006 såldes alla fastigheter i Belgien. Försäljningsprocessen för den kvarstående fastigheten i Amsterdam, Holland, fortgår och beräknas avslutas under 2007. Försäljningen av fastigheterna i Belgien villkorades av köparens finansiering varför fastigheterna fortfarande finns bokförda som ägda 2006-12-31. Finansiering erhöles i februari 2007 och affären kunde slutföras.

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Bokfört värde vid årets början	850,0	-
Årets förvärv	-	850,0
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>850,0</b>	<b>850,0</b>

De tillgångar och skulder som tillhör verksamheten i Belgien och Holland anges på egna rader i balansräkningen för att särskiljas från kvarvarande verksamhet

**Not 15 Inventarier och installationer**

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	36,8	17,1
Förvärv via rörelseförvärv	-	18,1
Övriga förvärv	3,1	8,7
Avyttringar/utrangeringar	-23,8	-7,1
<b>Summa</b>	<b>16,1</b>	<b>36,8</b>
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-23,5	-11,1
Förvärv via rörelseförvärv	-	-15,7
Avyttringar/utrangeringar	19,6	5,9
Årets avskrivningar	-3,7	-2,6
<b>Summa</b>	<b>-7,6</b>	<b>-23,5</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8,5</b>	<b>13,3</b>

**Not 16 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 17 Andra långfristiga fordringar**

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Forordningar vid årets början	11,7	40,0
Årets anskaffningar	160,8	13,9
Årets amorteringar	-3,2	-42,2
<b>Summa</b>	<b>169,3</b>	<b>11,7</b>

**Not 18 Förfallostruktur fordringar**

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	430,9	1 138,6
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	169,3	4,2
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>600,2</b>	<b>1 142,8</b>

Förfallostruktur utestående fordringar exklusive skatter och likvida medel.

**Not 19 Övriga fordringar**

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Fordran likvider sålda fastigheter	129,4	910,6
Forordningar hos intresseföretag	-	20,7
Övriga kortfristiga fordringar	160,9	38,2
<b>Summa</b>	<b>290,3</b>	<b>969,5</b>

**Not 20 Kassa och bank**

Koncernen har en checkräkningskredit om 250 (250) Mkr, vars utnyttjande vid årsskiftet var 0 (0) Mkr.

# Notupplysningar – Koncernen

## Not 21 Eget kapital

Aktiekapitalets utveckling	Händelse	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Ökning av aktiekapital, kr	Accumulerat 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
2006	Split 3:1	91 001 376	136 502 064	0,42	–	56 875 860

Antal aktier vid räkenskapsårets slut uppgår till 136 502 064 st. Före-lagen utdelning till aktieägarna uppgår till 11 kr per aktie. Utdelning föregående räkenskapsår uppgick till 11 kr per aktie (motsvarande

3,67 kr per aktie efter genomförd split 2006. Vägt genomsnittligt antal aktier har under året varit 136 502 064 (123 846 384) st. Vid beräkning av genomsnittligt antal aktier har hänsyn tagits till genomförd split.

## Not 22 Räntebärande skulder

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	1 472,8	2 994,4
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	10 454,7	14 578,9
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	826,8	127,6
Marknadsvärdering finansiella instrument	26,9	302,7
<b>Summa</b>	<b>12 781,2</b>	<b>18 003,6</b>

Kungsliden 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 Kungsliden 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, Mkr	Nominellt belopp	Verkliga värden
Lån med rörlig ränta	12 343,3	12 343,3
Lån med fast ränta	411,0	405,8
Ränteswappar – fordran	–6 254,8	–6 259,1
Ränteswappar – skuld	6 254,8	6 271,6
Utställda caps, 700 Mkr	–	19,7
<b>Summa</b>	<b>12 754,3</b>	<b>12 781,3</b>

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

Beviljade kreditfaciliteter uppgick till 15 217 Mkr vilket fördelades på kreditramar för fastighetsförvärv 6 000, inteckningslån 8 967 Mkr, checkräkningskredit 250 Mkr. Ej utnyttjad del av kreditfaciliteterna uppgick till 2 475 Mkr.

## Not 23 Förfallostruktur skulder

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	3 196,1	5 745,2
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	10 454,7	14 578,9
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	826,8	127,6
Marknadsvärdering finansiella instrument	26,9	302,7
<b>Summa</b>	<b>14 504,5</b>	<b>20 754,4</b>

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder.

## Not 24 Ställda säkerheter

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	16 600,3	18 552,4
Aktier i dotterbolag	8 052,8	1 027,9
Likvida medel	4,0	39,6
<b>Summa</b>	<b>24 657,1</b>	<b>19 619,9</b>

Kungsliden 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 25 Eventualförpliktelser

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 289,9	5 917,9
Övriga eventualförpliktelser	149,6	87,3
<b>Summa</b>	<b>2 439,5</b>	<b>6 005,2</b>

## Not 26 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen

Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel.

Erlagda räntor för räkenskapsåret uppgår till 633,9 (502,0) Mkr.

Operativt kassaflöde, Mkr	2006	2005
Resultat före skatt	3 574,5	2 115,9
Finansnetto	680,6	545,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3,5	2,1
Realiserade värdeförändringar	1 517,7	85,3
Orealiserade värdeförändringar	–2 120,3	–1 190,9
Förändringar i rörelsekapital	–347,0	199,6
Investeringar	–369,0	–245,2
<b>Summa</b>	<b>2 940,0</b>	<b>1 512,4</b>

## Not 27 Transaktioner med närstående

Inga närståendetransaktioner har skett till och från moderbolaget förutom räntebetalningar. Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7. Ett vilande aktiebolag har under 2006 sålts för 0,1 Mkr (marknadsvärde) till Jens Engwall. I övrigt har inga transaktioner skett med något närstående bolag eller privatperson som är närstående skett.

**Not 28 Risker, policies och särskilda överväganden****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.

**Värdering av fastigheter**

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 fastighetskategorierna i framtiden. I flertalet hyresavtal finns inskriven rätt för Kungsleden att överföra ökad fastighetsskatt 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 2006.

Känslighetsanalys	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/-1 procent	23
Ekonomisk vakans	+/-1 procentenhet	24
Fastighetskostnader	+/-1 procent	8
Finansieringsutgift vid ändrad räntenivå	+/-1 procentenhet	128

## Resultaträkning

Mkr	Not	2006	2005
<b>Administrationskostnader</b>	2–5	<b>-16,8</b>	<b>-8,7</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-16,8</b>	<b>-8,7</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	292,1	3 271,0
Finansiella intäkter	7	320,7	310,4
Finansiella kostnader	7	-378,5	-340,9
		<b>234,3</b>	<b>3 240,5</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>217,5</b>	<b>3 231,8</b>
<b>Skatt</b>			
Uppskjuten skatt	8	42,2	423,3
<b>Årets resultat</b>		<b>259,7</b>	<b>3 655,1</b>

## Balansräkning

Mkr	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	3 537,0	5 256,8
Uppskjuten skattefordran	8	573,7	531,5
Andra långfristiga fordringar		100,0	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 210,7</b>	<b>5 788,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 042,0	515,7
Övriga fordringar		138,0	1,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,2	7,1
		1 180,2	523,8
<b>Likvida medel</b>			
Kassa och bank	11	35,4	76,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 215,6</b>	<b>600,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 426,3</b>	<b>6 388,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	12		
Aktiekapital		56,9	56,9
Reservfond		2 063,6	2 063,6
		2 120,5	2 120,5
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 984,5	-201,4
Årets resultat		1 132,8	3 655,1
		<b>3 117,3</b>	<b>3 453,7</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 237,8</b>	<b>5 574,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	13		
Lån		–	800,0
Leverantörsskulder		14,9	0,9
Övriga skulder		–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173,6	13,5
		<b>188,5</b>	<b>814,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 426,3</b>	<b>6 388,6</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>			
Ställda säkerheter	14	1 317,1	2 695,0
Eventualförpliktelser	15	651,8	5 917,9

## Förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2005-01-01</b>	<b>47,4</b>	<b>1 086,1</b>	<b>1 557,5</b>	<b>2 691,0</b>
Koncernbidrag			-2047,9	-2 047,9
Skatteeffekt av koncernbidrag			573,4	573,4
<b>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital</b>	<b>47,4</b>	<b>1 086,1</b>	<b>83,0</b>	<b>1 216,5</b>
Årets resultat			3 655,1	3 665,1
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>47,4</b>	<b>1 086,1</b>	<b>3 738,1</b>	<b>4 871,6</b>
Utdelningar			-284,4	-284,4
Nyemission	9,5	977,5		987,0
<b>Utgående eget kapital 2005-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>2 063,6</b>	<b>2 453,7</b>	<b>5 574,2</b>
Koncernbidrag			-132,7	-132,7
Skatteeffekt av koncernbidrag			37,1	37,1
<b>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital</b>	<b>56,9</b>	<b>2 063,6</b>	<b>3 358,1</b>	<b>5 478,6</b>
Årets resultat			259,7	259,7
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>56,9</b>	<b>2 063,6</b>	<b>3 617,8</b>	<b>5 738,3</b>
Utdelningar			-500,5	-500,5
<b>Utgående eget kapital 2006-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>2 063,6</b>	<b>3 117,3</b>	<b>5 237,8</b>

## Kassaflödesanalys

Mkr	2006	2005
<b>Rörelsen</b>		
Resultat före skatt	217,5	3 231,8
Utdelningar	-3 046,7	-3 269,0
Resultat från avyttringar	-36,6	-210,1
Nedskrivningar	2 791,2	208,1
Uppskjuten skatt	-42,2	-423,3
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>-116,8</b>	<b>-462,5</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Minskning (+)/Ökning (-) av rörelsefordringar	1 423,7	844,8
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	174,1	-6,2
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 481,0</b>	<b>376,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterföretag – netto likviditetpåverkan	-121,6	-1 541,0
Återbetalningar lämnade långfristiga lån	-100,0	18,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-221,6</b>	<b>-1 523,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	800,0
Amortering av lån	-800,0	-300,0
Nyemission	-	987,0
Utdelning	-500,5	-284,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 300,5</b>	<b>1 202,6</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-41,1</b>	<b>55,7</b>
Likvida medel vid årets början	76,5	20,8
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>35,4</b>	<b>76,5</b>



# Notupplysningar – Moderbolaget

## Not 1 Redovisningsprinciper

Moderbolagets, Kungsleden AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RR 32:05. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens not 1 med följande tillägg för moderbolaget.

### Finansiella instrument

Finansiella fordringar och skulder redovisas till nominellt belopp. För-lustrisk avseende finansiella fordringar och derivatinstrument beaktas. Negativt värde av derivatinstrument som ingår i säkringsrelationer redovisas dock först då den säkrade posten redovisas i resultaträkningen.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag efter skatteavdrag redovisas som en minskning eller ökning av fritt eget kapital.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

## Not 2 Administrationskostnader

Administrationskostnader, Mkr	2006	2005
Personalkostnader	-1,7	-1,4
Övriga rörelsekostnader	-15,1	-7,2
<b>Summa</b>	<b>-16,8</b>	<b>-8,6</b>

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 3 Anställda

Kungsleden AB har inte några anställda. Personalen inom Kungsleden är till största delen anställda i dotterbolaget Kungsleden Fastighets AB.

## Not 4 Ersättningar till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Arvode har utgått om totalt 1 345 (1 030) tkr, varav till styrelsens ordförande 360 (360) tkr.

## Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Inga arvoden eller kostnadsersättningar har utgått från moderbolaget till revisorer. Samtliga arvoden och ersättningar till revisorer har utgått från dotterföretag i koncernen.

## Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	2006	2005
Anteciperade utdelningar	3 046,7	3 269,0
Resultat från avyttring av andelar	36,6	210,1
Resultat från andelar i kommanditbolag	-25,0	-
Nedskrivningar	-2 766,2	-208,1
<b>Summa</b>	<b>292,1</b>	<b>3 271,0</b>

## Not 7 Finansnetto

Finansiella intäkter, Mkr	2006	2005
Ränteintäkter		
koncernföretag	314,1	307,7
övriga	6,6	1,3
Övrigt	-	1,4
<b>Summa</b>	<b>320,7</b>	<b>310,4</b>

Finansiella kostnader, Mkr	2006	2005
Räntekostnader		
koncernföretag	-302,2	-244,3
övriga	-65,6	-89,0
Övrigt	-10,7	-7,6
<b>Summa</b>	<b>-378,5</b>	<b>-340,9</b>

## Not 8 Skatter

Skattekostnad, Mkr	2006	2005
Resultat före skatt	217,5	3 231,8
Skatt 28%	-60,9	-904,9
Skatteeffekt av övriga ej skattemässiga intäkter och kostnader, netto	103,1	1 328,2
<b>Redovisad skatt</b>	<b>42,2</b>	<b>423,2</b>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	42,2	423,2
<b>Redovisad skatt</b>	<b>42,2</b>	<b>423,2</b>

Av årets skattekostnad redovisas -37,1 Mkr direkt till eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar	2006-12-31	2005-12-31
Underskottsavdrag	573,7	531,5
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>	<b>573,7</b>	<b>531,5</b>

## Not 9 Andelar i koncernföretag

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 795,5	1 565,2
Förvärv	121,6	1 541,1
Avyttringar	-1,1	-2,2
Aktieägartillskott	950,8	2 691,4
<b>Summa</b>	<b>6 866,8</b>	<b>5 795,5</b>
Ingående nedskrivningar	-538,7	-330,7
Nedskrivningar	-2 791,1	-208,1
<b>Summa</b>	<b>-3 329,8</b>	<b>-538,7</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>3 537,0</b>	<b>5 256,8</b>

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 % <sup>1</sup>	Bokfört värde, Mkr, 2006	Bokfört värde, Mkr, 2005
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Sthlm	200	100	1 156,0	1 156,0
Realia AB 556100-0703, Sthlm	23 822 375	100	1 538,9	1 538,9
Hemsö Fastighets AB, 556481-1429, Sthlm	1 000	100	507,9	507,9
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Sthlm	10 000	100	207,7	1 444,2
Kungsleden Öst B AB, 556610-9103, Sthlm	1 000	100	35,8	35,8
Kungsleden Vårdfastigheter AB, 556653-7501, Sthlm	1 000	100	0,1	550,1
Kungsleden Öst G AB, 556598-3177, Sthlm	1 000	100	0,1	0,1
Bovård i Sverige AB, 556429-6126, Sthlm	3 750	100	0,1	20,3
Kungsleden Äldre B AB, 556635-1366, Sthlm	1 000	100	0,1	0,1
Kungsleden Real Estate BV, 34209547, Nederländerna	900	100	0,2	0,2
Kungsleden Service AB, 556610-9087, Sthlm	1 000	100	0,4	2,1
KB Söderskolans Fastigheter AB 969654-8941	2	100	-8,5	-
Realia International BV BV502062-1156, Nederländerna	2 351	75	21,4	-
Ljungsleden Ljungan AB 556688-5314	1 000	100	0,1	-
Kungsleden Property BV 84149172, Nederländerna	30	75	0,1	-
Kungsleden GMBH HRB 99411 B, Tyskland	1	100	44,6	-
Aveca GMBH & Co. KG HRA 87594, Tyskland	1	95	32,0	-
<b>Summa</b>			<b>3 537,0</b>	<b>5 256,8</b>

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

**Not 10 Förfallostruktur fordringar**

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	1 180,2	523,8
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	100,0	-
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 280,2</b>	<b>523,8</b>

Förfallostruktur utestående fordringar exklusive skatter och likvida medel.

**Not 11 Kassa och bank**

Moderbolaget har en checkräkningskredit om 250 (250) Mkr, varav utnyttjad vid årsskiftet var 0 (0) Mkr.

**Not 12 Eget kapital**

Antal aktier vid räkenskapsårets slut uppgår till 136 502 064 st. En uppställning av aktiekapitalet och antal aktier återfinns i not 21 för koncernen. Vägt genomsnittligt antal aktier har under året varit 136 502 064 (123 846 384) st. Vid beräkning av genomsnittligt antal aktier 2005 har hänsyn tagits till den split 3:1 som genomfördes i maj 2006.

**Not 13 Förfallostruktur skulder**

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	188,5	814,4
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>188,5</b>	<b>814,4</b>

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder.

**Not 14 Ställda säkerheter**

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Aktier i dotterbolag	1 317,1	2 695,0

Kungsleden Fastighets AB med dotterbolag har gentemot bankerna i den syndikerade krediten förbundet 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 15 Eventualförpliktelser**

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	651,8	5 917,9

# Förslag till vinstdisposition

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §.

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2006 års årsredovisning. Den föreslagna vinstdispositionen samt resultat- och balansräkningar skall framläggas för fastställelse vid årsstämman den 18 april 2007.

## TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL:

### Till årsstämman förfogande stående vinstmedel, Kr

Balanserade vinstmedel	2 857 655 066
Årets resultat	259 670 075
<b>Totalt</b>	<b>3 117 325 141</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, Kr

Till aktieägare utdelas 11 per aktie	1 501 522 704
I ny räkning överföres	1 615 802 437
<b>Totalt</b>	<b>3 117 325 141</b>

Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar 478 procent av bolagets resultat efter skatt och 52 procent av koncernens utdelningsgrundande resultat.

Kungsledens utdelningspolicy är att utdelning skall ske med minst 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Det är också uttalat att

utdelningen skall vara stabil över tiden. I policyn definieras det utdelningsgrundande resultatet som periodens resultat exkluderat ej kassaflödespåverkande poster som orealiserade värdeförändringar, avskrivningar och uppskjuten skatt med tillägg för realiserade värdeförändringar. Utdelningsgrundande resultat motsvaras av kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen. Mot bakgrund av bolagets starka finansiella ställning föreslår styrelsen således en vinstutdelning på 11 kronor per aktie för verksamhetsåret 2006.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet med 28 procent och koncernens soliditet med 6 procent till 69 procent respektive 34 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Bolagets och koncernens soliditet och likviditet bedöms även vara god i relation till den bransch bolaget och koncernen verkar inom.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

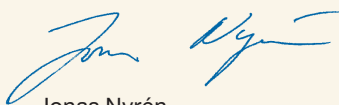
Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till de resultat- och balansräkningar som följer av 2006 års årsredovisning.

Bolaget redovisar värdet på tillgångar och skulder till verkligt värde enligt årsredovisningslagen 4 kap 14a §. Av bolagets egna kapital per den 31 december 2006 om 9 700 miljoner kronor beror 2 354 miljoner kronor på att sådan värdering tillämpats.

Stockholm den 14 mars 2007




Bengt Kjell  
Ordförande



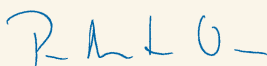
Jonas Nyrén



Anna W Jiffer



Mats Israelsson



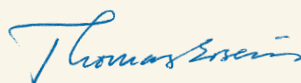
Per-Anders Ovin



Jens Engwall



Jan Nygren



Tomas Erséus  
Verkställande direktör

# Revisionsberättelse

## 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 för år 2006. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38–56. 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 de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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 för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 mars 2007

Thomas Thiel

Auktoriserad revisor

# Medarbetarförteckning

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning	Ålder	Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning	Ålder
<b>Ledning</b>					<b>Kommersiella fastigheter</b>				
Erséus Thomas	2006	Stockholm	VD	43	Alvarsson Fredrik	2005	Malmö	Förvaltare	37
Linder Göran	1998	Stockholm	Divisionschef, Publika fastigheter	38	Andersson Göran	1966	Gävle	Förvaltare	60
Lindnér Eskil	1997	Malmö	Divisionschef, Kommersiella fastigheter	47	Annernäs Malin*	2004	Sundsvall	Förvaltningsassistent	23
Risberg Johan	1996	Stockholm	vVD, Ekonomi och finans	45	Appelqvist Jan*	1989	Norrköping	Förvaltare	64
Thagesson Lars	1993	Stockholm	vVD, Transaktion och analys	47	Axelsson Gunilla*	1997	Karlstad	Förvaltningsassistent	55
Theblin Åke	2001	Stockholm	Bolagsjurist	45	Berg Kim	2001	Malmö	Förvaltningsassistent	37
<b>Transaktion och analys</b>									
Allard Andrea	2003	Stockholm	Analytiker	29	Borgström Kristina	2005	Malmö	Förvaltare	32
<b>Stab</b>									
Andersson Kjell-Åke	1994	Göteborg	Back-office/juridik	58	Brask Karin	2000	Karlstad	Förvaltningsassistent	28
Alenskog Åsa	2001	Stockholm	Ekonomiassistent	36	Broman Maléne	2001	Stockholm	Förvaltare	35
Bengtsson Monica	1999	Stockholm	Ekonomiassistent	52	Broman Stig	1998	Västerås	Förvaltare, kontorschef	54
Binette Pia	1999	Stockholm	Hysesredovisning	50	Christensen Carina*	2001	Sundsvall	Förvaltningsassistent	48
Blomgren Catarina	1998	Stockholm	IT-samordnare	39	Eriksson Helen*	2005	Norrköping	Förvaltningsassistent	36
Borkén Andersson Pia	1999	Stockholm	Ekonomiassistent	37	Falkenström Adam	2001	Malmö	Förvaltare	31
Brade Jonas	2006	Stockholm	Financial controller	32	Flink Jonas	2006	Stockholm	Transaktionsstöd	41
Carlberg Monica	1989	Stockholm	IT-samordnare	52	Fransson Ulrika	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent	40
Dahlgren Petra-Sofi	2001	Stockholm	Ekonomiassistent	34	Gullstrand Susanne*	1997	Gävle	Förvaltare	39
Dahlström Åke	2003	Stockholm	Hysesredovisning	60	Hall Lotta	1994	Karlstad	Förvaltningsassistent	60
Ekstedt Hanna	2004	Stockholm	Ekonomiassistent	27	Hedh Mikael	2005	Gävle	Förvaltningsassistent	26
Elfving Ann-Sofi	2001	Stockholm	Receptionist	32	Hedlund Ann-Sofie*	2002	Gävle	Förvaltningsassistent	36
Eliasson Ingegerd	1985	Stockholm	Transaktionsstöd	59	Hellne Bengt	1997	Tumba	Förvaltare	64
Elvin Maria	2005	Stockholm	IT-samordnare	29	Hellström Mats*	1988	Sundsvall	Förvaltare	43
Forsberg Kerstin	1998	Stockholm	Ekonomiassistent	50	Helzenius Carina*	1995	Gävle	Förvaltningsassistent	59
Fundin Ulrika	2000	Stockholm	Ekonomiassistent	43	Johansen Christina*	1976	Köping	Förvaltningsassistent	59
Hamrén-Johansson Therese	2001	Stockholm	Löneadministratör	34	Johansson Lena	1999	Västerås	Förvaltningsassistent	40
Hedberg Sofia	1991	Stockholm	IT-ansvarig	40	Jonsson Birgitta*	1998	Värby	Förvaltningsassistent	59
Jagetoft Ulf	1995	Stockholm	Back-office/juridik	62	Karlsson Karin*	1997	Karlstad	Förvaltare	51
Johansson Roger	2003	Stockholm	Ekonomichef	45	Karlsson Reine	1994	Karlstad	Förvaltare, kontorschef	61
Karlsson Annika	2005	Stockholm	Löneadministratör	27	Kasslerlert Jan	1999	Karlstad	Förvaltare	41
Kruse Mikael	2000	Göteborg	Redovisningsansvarig	44	Knutsson Karin*	1999	Norrköping	Förvaltningsassistent	48
Lewenhaupt Thor Margot	2005	Stockholm	Receptionist	56	Larsson Bo	2004	Karlstad	Teknisk förvaltare	51
Lindquist Jan-Eric	2006	Stockholm	Business Controller	36	Larsson Gunnar	1999	Stockholm	Förvaltare	49
Mukka Sinikka	1993	Stockholm	VD-sekreterare	41	Lind Anita	1994	Karlstad	Förvaltare	46
Nielsen Jens	2006	Stockholm	Skattejurist	36	Lindau Mari*	1999	Norrköping	Förvaltningsassistent	43
Nordin Gunilla	1999	Stockholm	Redovisningsassistent	36	Ljungqvist Ingrid	1991	Göteborg	Förvaltningsassistent	61
Persson Anna	2005	Stockholm	Transaktionsstöd	40	Lundström Anette*	1978	Gävle	Förvaltningsassistent	46
Sydner Anja	2002	Stockholm	Redovisningsansvarig	53	Lönnborg Nina	2005	Stockholm	Förvaltningsassistent	27
Telby Susanne	1996	Stockholm	Redovisningschef	46	Medin Staffan	1979	Borås	Teknisk support	54
Virdeborn Gunilla	2002	Malmö	Divisionscontroller	46	Nagy Ingmarie	2000	Malmö	Förvaltningsassistent	59
					Ohlsson Johan	2006	Malmö	Förvaltare	37
					Olsson Bo	1985	Malmö	Teknisk förvaltare	57
					Persson Per-Åke	1991	Malmö	Teknisk förvaltare	63
					Salmelin Jan	2001	Tumba	Servicechef	40
					Sjöstedt Håkan	1998	Malmö	Förvaltningsassistent	56
					Sjöstedt Johan	2003	Malmö	Förvaltningschef	34
					Sosa Johan	1998	Stockholm	Förvaltare	32
					Stenberg Kurth	1975	Malmö	Teknisk förvaltare	59
					Ström Sonia	2006	Västerås	Förvaltningsassistent	28
					Sundén Pär	2006	Karlstad	Förvaltningsassistent	27
					Sundström Mikael	2003	Västerås	Teknisk förvaltare	39
					Svantesson Lisbeth	2004	Malmö	Förvaltningsassistent	48
					Svensson Eva-Lotta	1998	Stockholm	Förvaltare	39
					Säfström Dick	1998	Västerås	Förvaltare	51
					Söderberg Marie*	1998	Sundsvall	Förvaltningsassistent	42
					Sörling Fredrik	2004	Malmö	Marknadschef	34
					Ternström Gert	1990	Malmö	Förvaltningschef	44
					Thorgren Fredrik	2001	Gävle	Förvaltare	32
					Tolvers Marianne	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent	42
					Valberg Harriet	1974	Tumba	Förvaltningsassistent	59
					Vallin Johan	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent	34

\* Medarbetare som 1 januari 2007 övergår till Din Bostad.

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning	Ålder
<b>Publika fastigheter</b>				
Andersson Kerstin	2001	Stockholm	Förvaltningsassistent	43
Bergman Kjell	2004	Stockholm	Förvaltare	44
Bodsten Veronica	2006	Stockholm	Verksamhetscontroller	26
Fors Henry	2005	Stockholm	Affärsutvecklare	40
Frantz Michael	2004	Linköping	Förvaltare	51
Göthberg Jonny	2001	Jönköping	Förvaltningschef	44
Hult Joachim	2005	Göteborg	Förvaltare	36
Johansson Lars	1988	Malmö	Förvaltare	62
Kaur Åke	1998	Stockholm	Förvaltningschef	51
Persson Bodil	2004	Uddevalla	Förvaltare	55
Sjöberg Anna	2000	Växjö	Förvaltningsassistent	33
Swedin Ronny	2004	Stockholm	Förvaltare	62
Tomasson Hanna	2004	Malmö	Förvaltningsassistent	28
Öberg Annika	2002	Stockholm	Förvaltningsassistent	42
Öhrn Anders	2003	Linköping	Förvaltare	60
<b>Fastighetsskötsel</b>				
Andersson Bo	1977	Borås	Drifttekniker	62
Andersson Sven-Åke	1985	Borås	Drifttekniker	53
Andreasson Ingmar	1977	Skara	Fastighetsskötare	65
Aronsson Sven-Henric	1974	Lysekil	Drifttekniker	62
Blom Rune	1974	Tumba	Fastighetsskötare	56
Callman Tomas	1979	Hjo	Drifttekniker	54
Carlsson Sven-Erik	2006	Linköping	Fastighetsskötare	60
Dalviken Pauli	1990	Borås	Drifttekniker	48
Ehn Bengt	1980	Skara	Drifttekniker	57
Ericsson Alf	2005	Jämsjö	Fastighetsskötare	50
Eriksson David	1998	Hjo	Drifttekniker	36
Fred Lars	1985	Lysekil	Drifttekniker	61
Isaksson Tage	1982	Borås	Fastighetsskötare	62
Jensen Ove	1997	Färgelanda	Fastighetsskötare	63
Johnsson Eddie	1989	Borås	Drifttekniker	50
Karlsson Rolf	1985	Tidaholm	Drifttekniker	58
Kämäräinen Timo	1984	Lilla Edet	Fastighetsskötare	51
Lövgren Anders	1984	Tumba	Drifttekniker	40
Olsson Conny	1987	Hjo	Drifttekniker	58
Pettersson Lars-Åke	2006	Färgelanda	Fastighetsskötare	33
Salonen Teuvo	1961	Tumba	Drifttekniker	65
Saviaro Olavi	1980	Tumba	Drifttekniker	46
Schwartz Lars	2002	Åmål	Drifttekniker	43
Svensson Kenneth	2005	Skara	Drifttekniker	54
Tingsborg Thomas	1971	Tumba	Drifttekniker	53



### Maria Elvin, IT-samordnare

#### Vad är det bästa med att arbeta på Kungsleden?

Människorna som jobbar här! Min arbetsroll innefattar mycket kontakt med dem som jobbar på Kungsleden och en bra kontakt är A och O för att arbetet ska funka bra.

#### Vad är det mest stimulerande i ditt arbete?

Mångsidigheten! Jag gillar att kunna ta tag i saker som jag ser behöver förbättras, att vara med där det händer, för det händer alltid saker här på Kungsleden!

#### Hur ser en riktigt bra dag på jobbet ut för dig?

En riktigt bra dag har jag när jag känner att jag fått vara länken mellan användaren och tekniken. När jag ser nyttan av våra tekniska lösningar.

#### Vad tror du är det främsta skälet bakom Kungsledens framgångar de senaste åren?

Kompetent personal och djärvhet för att våga satsa på nya områden.

#### Vad tror du skiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?

Vi är snabbare, smartare och snyggare!

#### Hur ser du på att Kungsleden expanderat till Tyskland?

Nya utmaningar och nya tankebanor ger stimulans och utveckling.



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

## FASTIGHETSTERMER

**Direktavkastning (2004–2006)**, 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 (2002–2004)**, 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 (2004–2006)**, hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

**Driftsöverskott (2002–2004)**, hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

**Driftskostnader (2004–2006)**, kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll minus debiterade tillägg för drift och underhåll.

**Driftskostnader (2002–2004)**, 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 (2004–2006)**, debiterade hyror och ersättning för fastighetsskatt minus hyresförluster och hyresrabatter.

**Hyresintäkter (2002–2004)**, debiterade hyror jämte tillägg, till exempel ersättning för värme, fastighetsskatt, försäkringsersättningar och övriga intäkter, minus hyresförluster och hyresrabatter.

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

**Lokalslag**, ytorna fördelade efter hur de används.

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

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

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

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

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

## RÄKENSKAPRELATERADE TERMER

**Andel riskbärande kapital**, summan av redovisat eget kapital och avsättning 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 (2004–2006)**, 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 (2002–2004)**, 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 (2004–2006)**, 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 (2002–2004)**, 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 (2004–2006)**, resultat före skatt minus realiserade värdeförändringar samt finansnetto i förhållande till finansnetto.

**Räntetäckningsgrad (2002–2004)**, 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 kassaflödespåverkande poster som realiserade värdeförändringar, avskrivningar och uppskjuten skatt med tillägg för realiserade värdeförändringar. Utdelningsgrundande resultat motsvaras av kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen.

**Överskottsgrad (2004–2006)**, driftsnettot i förhållande till totala hyresintäkter.

**Överskottsgrad (2002–2004)**, driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.



Fastighetsförteckning 2006

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad,%		
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad					Hotell	Övrigt
<b>Marknadsområde Mellan</b>																	
<i>Affär</i>																	
Nifelhem 6	Köping	Köping	Stora Gata n 12	1968	293			431	1 199				760	2 683	1 792	1 970	9
Hammaren 6	Borlänge	Borlänge	Hamnargatan 4-6	1973	480	1 225			4 172					5 877	2 305	3 367	31
Björnen 7	Karlstad	Karlstad	Järnvägsgratan 7	1965, 2001	1 793	212			1 270					3 275	4 314	4 484	4
Druvan 13	Karlstad	Karlstad	Tingvallagatan 17	1947, 1949, 1988	1 745	52			2 094		347		35	4 273	4 953	5 072	2
Gripen 11	Karlstad	Karlstad	Herrgårdsgatan 20	1962, 2002	3 770				162		366			4 298	3 526	4 213	12
Mercurius 3	Karlstad	Karlstad	Västra Torggatan 12	1870, 1929	712	62			741					1 514	1 218	1 583	21
Mercurius 2	Karlstad	Karlstad	Västra Torggatan 10	1929	142				1 021				12	1 175	1 829	1 924	5
Härden 3	Karlstad	Karlstad	Sågverksgatan 5	1952		519			501					1 020	482	487	-
Stolpen 6	Karlstad	Karlstad	Ventilgatan 1	1991		50			510					560	599	606	-
Direktören 8	Västerås	Västerås	Köpingsv. 70, Sigfrid Edströms Gata 23	-					1 900					1 900	2 930	2 930	-
Eldsböda 1:121	Hallstahammar	Hallstahammar	Hammartorget 3	-					2 061					2 061	1 980	1 980	-
Markentären 1	Fagersta	Fagersta	Köpangatan 2	-					1 303					1 303	802	947	15
Hyttberget 3	Falun	Falun	Yxhamnargatan 5, Nybrogatan 43	-					4 507					4 507	1 849	2 221	17
Linblocket 1	Västerås	Västerås	Hällsta Gårdsgata 26, Linblocksgatan 7	-					2 340					2 340	2 050	2 050	-
Gräsroten 1	Karlstad	Karlstad	Gräsdalsgatan 1	1987					4 961					4 961	2 186	2 189	-
Fisken 5	Malung	Malung	Grönlandsvägen 23	1967	93				2 673				15	2 781	1 887	1 912	0
<i>Industri/lager</i>																	
Finnsläppen 5	Västerås	Västerås	Terminalvägen Finn- slätten Byggnad nr 77	1959/1976- 77	334	49 850								50 184	29 412	30 838	10
Kryssen 4	Västerås	Västerås	Regattagatan 7-31	1929-1963	2 197	10 811			215					13 223	5 188	7 119	13
Regattan 46	Västerås	Västerås	Regattagatan 8-28	1929-1964	672	11 763			115					12 550	5 628	5 641	-
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16	2004									5 153	4 709	4 709	-	
Bromsen 6	Karlstad	Karlstad	Ramgatan 7	1967, 1973, 1990, 1991	1 041	2 140			200					3 381	1 638	1 667	2
Verkstaden 20	Västerås	Västerås	Metallverksgatan 1-13	-			19 885			4 582				24 467	10 491	10 491	-
Smedjan 3	Borlänge	Borlänge	Gesällgatan 1, 3	1960, 1963/1988			6 046							6 046	573	573	-
Hammaren 8	Borlänge	Borlänge	Lustbergsvägen 6	1974/1995			4 175							4 175	982	982	-
Blåsten 7	Karlstad	Karlstad	Storgatan 6	1975, 1995	535	1 612								2 147	750	1 012	23
Spåren 7	Karlstad	Karlstad	Rattgatan 6	1968	471	872			609					1 952	704	1 112	27
Fjäders 14	Karlstad	Karlstad	Kölgatan 1	1971	968	45			3 032					4 045	2 086	2 459	15
Kulingen 4	Karlstad	Karlstad	Östvindsgatan 17	1976		7 440			450				17	7 907	2 331	3 081	7
Oxen 17	Kumla	Kumla	Västra Drottninggatan 38	-		6 645								6 645	1 337	1 337	-
Regnvinden 14	Karlstad	Karlstad	Regnvindsgatan 8	-	2 070	7 350								9 420	4 728	4 728	-
Lerum 1:20	Karlstad	Karlstad	Edsvallavägen 1 A	-					4 823					4 823	2 744	2 744	-
Gripen 1	Arboga	Arboga	Flygvägen 2	-					4 943					4 943	2 635	2 635	-
Mobyarna 113:4	Malung	Malung	Västra Industrigatan	1971	15	19 185								19 200	5 579	5 827	4
<i>Kontor</i>																	
Ekorren 11	Karlstad	Karlstad	Malmortorgsgatan 6	1890/1951	4 075			2 577			1 745		380	8 777	7 720	8 631	11
Grästegen 2	Karlstad	Karlstad	Strågatan 3	1990	2 688									2 688	1 703	2 092	19
Styrmannen 5	Karlstad	Karlstad	Hamntorget 1-3	1990	6 730	185								6 915	5 393	5 912	8
Freja 13	Karlstad	Karlstad	Drottninggatan 6	1963, 1965, 1991, 1993	3 890	55			1 743		923			6 611	6 116	7 043	13
Tvätten 2	Karlstad	Karlstad	Romstadsvägen 2	1929	2 050	499								2 549	1 932	1 983	3
Bälgen 9-11	Karlstad	Karlstad	Elvenumsgatan 27	1968, 1969, 1964, 1968, 1988, 1991	2 780									2 780	2 119	2 119	-
Släggan 13	Karlstad	Karlstad	Sågverksgatan 20	1981	860	349			640					1 849	752	849	3
Löke 1	Karlstad	Karlstad	Sveagatan 12	1920, 1950, 1986, 1991	2 120	262					495			2 877	1 055	1 710	38
Trätälja 10	Karlstad	Karlstad	Fredsgatan 3 A	1961, 1962	1 428	39			586		645			2 698	2 652	2 962	9
Björnen 13	Karlstad	Karlstad	Älvgatan 5	1876, 1906, 1953, 1962, 1975, 1989, 1994	3 814	3 626							87	7 527	3 770	5 943	37
Hybelejen 17	Karlstad	Karlstad	Verkstadsgatan 20	1929, 1993	2 915									2 915	2 155	2 331	7
Bromsen 1, 13	Karlstad	Karlstad	Blockgatan 6	1967/1991	1 218				372					1 590	954	954	-
Sågen 9	Karlstad	Karlstad	Lantvärmsgatan 8	1950/1973	1 093	1 462								2 555	801	917	5
Tängen 15	Karlstad	Karlstad	Gluterigatan 28	1991/1995	984				990					1 974	944	1 058	11
Verdandi 9	Borlänge	Borlänge	Borganäsvägen 42-44	1929/1987	1 374	182			1 282		195			3 033	848	1 783	53
Blåsten 4	Karlstad	Karlstad	Storgatan 8	1975/1979	2 057				350					2 407	1 596	1 822	-
Stranden 20:4	Mora	Mora	Hantverkaregatan 14	1989	2 479									2 479	1 728	1 728	-
Fjäders 16	Karlstad	Karlstad	Bromsgatan 4	1991	2 920				1 536					4 456	2 938	3 025	2
Brisen 4	Karlstad	Karlstad	Sunnanvindsgatan 8	1973	800									800	660	660	-
Svanen 17	Ludvika	Ludvika	Carlavägen 21	1988	2 653	363								3 015	1 696	2 204	20
Klio 10	Västerås	Västerås	Norra Källgatan 17	1984/1998	2 615	22			178					2 815	1 874	2 836	34
Regnvinden 1	Karlstad	Karlstad	Dagvindsgatan 7	-	5 156	3 129			50					9 960	5 098	5 813	-
Arbetaren 1	Örebro	Örebro	Aspholmsvägen 12 A	-	2 272	1 245			720				1 625	4 237	2 733	2 733	-
Röräggaren 4	Örebro	Örebro	Boställsvägen 4	-	1 570	120			741					2 431	1 784	1 791	-
Sågen 7	Karlstad	Karlstad	Lantvärmsgatan 12	1940/1975	1 966	1 778								3 744	1 037	1 650	37
Energien 7	Västerås	Västerås	Omformargatan 18A	-		3 386								3 386	2 262	2 262	-
Sköllersta-Kärr 1:34	Hallsberg	Pålsboda	Köpmangatan 3	1978	635	230								865	237	382	38
<i>Skola</i>																	
Kryssen 3	Västerås	Västerås	Regattagatan 33-53	1929-1962	1 364	1 263				3 766				6 393	3 551	3 742	4
Alstrum 6:1	Karlstad	Karlstad	Ulvsby-Åstorp 603	1954	3 223									3 223	1 403	1 403	-
Bjursnäs 2:1	Laxå	Laxå	Ramundervägen 52	1951	257					2 243				2 500	1 152	1 152	-
<i>Äldreboende</i>																	
Balder 2	Kristinehamn	Kristinehamn	Kristinas väg	-			921							921	1 700	1 700	-
Vedbo 61	Västerås	Västerås	Erikslundsgatan/Hörn- torpsv. 20	1977/1999			7 200							7 200	8 007	8 347	-
Hanen 4	Västerås	Västerås	Hagalidsvägen 2	1964/1996			2 740							2 740	3 716	3 716	-
<i>Övrigt</i>																	
Lantmätaren 7	Karlstad	Karlstad	N Kyrkog 4-6/N Strandg 1-3	-	3 470	63		2 501	393		12 906			19 333	17 560	18 134	3
Mejeriet 17	Filipstad	Filipstad		-													-
Mejeriet 18	Filipstad	Filipstad		-													-
<b>Marknadsområde Norr</b>																	
<i>Affär</i>																	
Apollo 3, 7, 8	Sundsvall	Sundsvall	Trädgårdsg. 1,3/ Strandg.16	1956	320	938			1 198		933			3 389	1 459	1 812	27
Piteå Stadsön 8:8	Piteå	Piteå	Fabriksgratan 17	-	1 900	528								2 428	1 804	1 805	-
Piteå Flygfisken 6	Piteå	Piteå	Sundsgatan 2	-	294					425				719	546	549	-
Piteå Öjebyn 33:161	Piteå	Öjebyn	Hammarvägen 41	-						1 100				1 100	475	475	-
Snickarboden 2	Östersund	Östersund	Hemvägen 28	1975						1 894				1 894	1 119	1 119	100
Vivstamon 1:17	Timrå	Timrå	Terminalsvägen 24	1985		1 367				1 265				2 652	634	1 749	39
<i>Industri/lager</i>																	
Rävsund 1:338	Sundsv																

# Fastighetsinnehav

					Uthyrningsbar yta, kvm											
Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år							Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad,%		
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola					Bostad	Hotell
Stadsön 8:41	Piteå	Piteå	Källhogatan 69	1978					2 282			2 282	1 206	1 206	-	
Svartön 18:28	Luleå	Luleå	Viktoriarivägen 1, 3	1987		2 567			2 567			2 567	705	705	-	
Motorn 13	Skellefteå	Skellefteå	Piltvägen 3	1990	2 093	987			4 006	926		4 006	1 631	2 400	30	
Anläggaren 1	Skellefteå	Skellefteå	Servicegatan 29	1991		2 176			2 176			2 176	761	982	23	
Motorn 9	Skellefteå	Skellefteå	Verkstadsvägen 15	1972	545				545			545	286	293	-	
Förrådet 1	Lycksele	Lycksele	Sandåsvägen 8	1990	140	476			616			616	227	276	18	
Motorn 8	Skellefteå	Skellefteå	Verkstadsvägen 17	1980		1 455			1 455			1 455	681	681	-	
Mossarotträsk 1:326	Skellefteå	Jörn	Idrottsgatan 11	1986		562			562			562	108	108	-	
Gruvfogden 1	Skellefteå	Skellefteå	Gruvgatan 12	1995		795			795			795	236	382	38	
Muttern 3	Skellefteå	Skellefteå	Verkstadsvägen 14	1989		920			920			920	449	449	-	
<b>Kontor</b>																
Kofoten 19	Sundsvall	Sundsvall	Södra Allén 5	1954/1989	1 732							1 732	430	979	56	
Mars 2	Sundsvall	Sundsvall	Köpmang.20/Bankg.16-18	1890/1976	3 296	480			274		103	4 455	2 478	2 996	15	
Piteå Stadsön 8:31	Piteå	Piteå	Fläktgatan 28	-	700							700	437	437	-	
Piteå Stadsön 8:24	Piteå	Piteå	Amperegatan 12	-	1 568							1 568	885	885	-	
Piteå Stadsön 8:10	Piteå	Piteå	Relågatan 9	-					442			442	282	283	-	
Vivsta 3:39	Timrå	Timrå	Köpmangatan 44	1983	2 110	68			205			2 383	1 931	1 998	2	
Norrberge 1:74, (Arrende)	Timrå	Sörberge	Sundsvall-Härnösands flygplats	-								725	725	660	-	
Service 1	Skellefteå	Skellefteå	Servicegatan 1	1987	3 029	3 046						6 075	3 613	3 872	5	
Ånge 30:6 & 9	Ånge	Ånge	Järnvägsgränd 3	1992	3 587				140			4 025	5 275	6 343	3	
Norrberge 1:74	Timrå	Sörberge	Sundsvalls-Härnösand flygplats Sörberge	1992	1 237							2 023	3 260	2 271	3 009	26
<b>Skola</b>																
Roten 6	Sundsvall	Sundsvall	Tallrotsgatan 2	-						3 000		3 000	3 543	3 543	-	
<b>Vård</b>																
Stigbygeln 5, Umeå	Umeå	Umeå	Ridvägen 10	1974	15 544							15 544	19 109	19 109	-	
<b>Äldreboende</b>																
Skörden 3	Sundsvall	Sundsvall	Axvägen 7 - 9	1975								8 026	6 108	6 108	-	
Sköle 1:17	Sundsvall	Matfors	Skölevägen 15	1983								6 006	5 761	5 761	-	
<b>Övrigt</b>																
Skönsmön 2:29 m fl	Sundsvall	Saknas	Saknas	-											-	
Västland 26:3	Sundsvall	Sundsbruk	Finstavägen 36	1968		459						4 369	4 615	4 615	17	
Roten 9	Sundsvall	Sundsvall	Tortegränd 5 A-C	1993			4 369	410	229						-	
Kofoten 14	Sundsvall	Sundsvall	Södra Allén 7	-									-450		-	
<b>Marknadsområde Syd</b>																
<b>Affär</b>																
Klören 1	Malmö	Malmö	Scheelegatan 49	1970		2 553			5 257			7 810	3 678	3 748	-	
Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Cypressvägen 12	1970	257	993			2 528			3 778	1 887	2 354	11	
Ljungan 16:92	Kalmar	Ljungbyholm	Mörevägen 22	-					1 145			1 145	1 641	1 641	-	
Rovan 17	Kalmar	Kalmar	Drottning Margaretas Väg 25	-					965			965	1 121	1 250	10	
Torsås 1:25	Torsås	Saknas	Saknas	-					1 498			1 498	1 909	1 909	-	
Valen 3	Vimmerby	Vimmerby	Magasinsgatan 6	-					2 690			2 690	3 834	3 834	-	
Borggård 1:357	Staffanstorps	Staffanstorps	Maskinvägen 9	-					4 840			4 840	1 779	1 779	-	
Löddeköpinge 14:54	Kävlinge	Löddeköpinge	Fraktvägen 1	-					2 060			2 060	726	726	-	
Fyren 1	Växjö	Växjö	Ljungalavägen 17	-					4 273			4 273	842	1 505	44	
Kruthornet 1	Helsingborg	Helsingborg	Garnisonsgatan 46	-					2 700			2 700	1 200	1 200	-	
Armringen 2	Malmö	Malmö	Agnestfridsvägen 190	1975	480	518			3 869			4 867	3 208	3 208	-	
<b>Industri/lager</b>																
Ädelmetallen 5	Jönköping	Jönköping	Kabelvägen 2	1976		4 719						4 719	2 669	2 744	3	
Ädelkoralen 1	Jönköping	Jönköping	Buttvägen 2	1976		1 242						1 242	562	637	12	
Ädelkoralen 10	Jönköping	Jönköping	Buttvägen 6 A	1978		435						435	242	242	-	
Överstycket 26	Jönköping	Jönköping	Soldattorpsgatan 15	1963, 1969		10 489						10 489	2 400	2 400	-	
Brånset 7	Malmö	Malmö	Koksgatan 6 - 12	1972, 1976		20 059						20 059	6 306	6 306	-	
Järnet 1	Malmö	Malmö	Spadegatan 1	1942, 1962		1 196						1 196	95	95	-	
Stålet 2	Malmö	Saknas	Saknas	1937, 1939, 1943, 1956, 1963	3 092	11 806						14 898	2 246	2 246	-	
Värmet 3	Malmö	Saknas	Saknas	1966, 1967		6 283						6 283	2 170	2 170	-	
Kvarsten 6	Lund	Lund	Skiffervägen 25	1988		4 650						4 650	3 815	3 815	-	
Bötto 5	Malmö	Malmö	Kosterölgatan 5	1964/1993	3 991	7 626						11 617	6 940	6 975	-	
Holmögadd 3	Malmö	Malmö	Bjurögatan 26	1969		11 482						11 482	4 387	4 387	-	
Holmögadd 4	Malmö	Malmö	Bjurögatan 28	1969		14 165						14 165	6 535	6 784	-	
Smörbollen 52	Malmö	Malmö	Pnjevövägen 5	1977		2 629						2 629	760	1 080	28	
Storbådan 2	Malmö	Malmö	Hemsögatan 22	1973	186	2 962					100	3 248	1 091	1 223	0	
Storbådan 4	Malmö	Malmö	Hemsögatan 18	1973		2 590						2 590	1 269	1 269	-	
Storbådan 5	Malmö	Malmö	Hemsögatan 14-16	1973	580	12 224						12 804	5 596	5 827	4	
Svinbådan 4	Malmö	Malmö	Brännögatan 9	1961		1 647						1 647	566	808	30	
Svinbådan 5	Malmö	Malmö	Tärnögatan 3	1963		2 639						2 639	566	1 404	56	
Sidoröret 3	Malmö	Malmö	Höjdroergatan 2	1976/1987		1 057						1 057	523	524	-	
Lerkärlat 3	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 2	1984/1987		1 070						1 070	668	668	-	
Krukskarvan 3	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 10	1979		7 585						7 585	4 108	4 161	1	
Skjutsstallslycken 23	Malmö	Malmö	Lundavägen 56	1946	1 044	7 334			664			9 042	2 876	4 505	29	
Tågarp 20:81	Burlöv	Arlov	Lomnavägen 39	1929/1984	483	26 032						26 515	8 287	8 893	7	
Cementen 4	Kristianstad	Kristianstad	Industrigatan 11	1989/1991		900						900	431	431	-	
Speditionen 1	Malmö	Malmö	Lodgatan 19-23	1992	894	4 125						5 019	2 602	2 606	-	
Büten 1	Åstorp	Åstorp	Jitegatan 2	-		4 650						4 650	1 991	1 991	-	
Revolversvarven 10	Malmö	Malmö	Jägershillsgatan 14	1988		3 600						3 600	2 855	2 855	-	
Köpingetrakten 1	Helsingborg	Helsingborg	Trintegatan 9	1990		905						905	740	740	-	
Frysen 3	Gotland	Visby	Lundbygatan 5	-		689						689	310	310	-	
Överdomaren 3	Jönköping	Jönköping	Solåsvägen 3	-		12 962						12 962	5 903	5 903	-	
Överdomaren 4	Jönköping	Jönköping	Solåsvägen 5A	-	1 100	13 265						14 365	7 206	7 206	-	
Pipdlänen 6	Gotland	Visby	Stenkumilaväg 1 o 1 B	-					5 319			5 319	3 669	3 669	-	
Torslunda 4:27	Mjörbylånga	Färjestaden	Järnvägsgränd 3	-		2 198						2 198	1 852	1 852	-	
Sadelmakären 1	Värnamo	Värnamo	Frösögatan 2	-		1 302						1 302	748	748	-	
Tröskverket 12	Västervik	Västervik	Allén 90	-		1 493						1 493	811	811	-	
Klockaren 8	Ljungan	Ljungan	Bolmstadsvägen 2	-		985						985	588	588	-	
Hammen 2:4	Ystad	Ystad	Båtsmansgatan 3	-		1 947			160			3 588	1 716	1 716	-	
Noshjulet 3	Burlöv	Malmö	Pilotgatan 5	-	1 481	801						801	281	531	47	
Flygbasen 7	Malmö	Malmö	Höjdroergatan 11	-		1 249						1 249	847	847	-	
Ventilen 3	Malmö	Malmö	Ventilgatan 3	-		735						735	922	922	-	
Sunnanå 12:20	Burlöv	Arlov	Staffanstorpsvägen 111	-		1 375						1 375	930	930	-	
Öronlappen 8, Jönköping	Jönköping	Jönköping	Bangårdsgatan 3	-					1 852			1 852	643	643	-	
Ädelmetallen 12	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 12	-		1 997						1 997	1 2			



# Fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad,%		
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad					Hotell	Övrigt
<b>Marknadsområde Väst</b>																	
<b>Affär</b>																	
Eketånga 3:204	Halmstad	Halmstad	Jutaplatsen 3	-	-	-	-	-	2 376	-	-	-	-	2 376	2 253	2 253	-
Glimmern 1	Skövde	Skövde	Gamla Kungsvägen 54	-	-	-	-	-	9 240	-	-	-	-	9 240	6 352	6 950	9
Henån 1:303	Onust	Henån	Hamntorget 1-5	-	-	-	-	-	2 296	-	-	-	-	2 296	3 173	3 173	-
Plommonet 12	Alingsås	Alingsås	-	-	-	-	-	-	2 102	-	-	-	-	2 102	2 271	2 271	-
Ran 20	Uddevallå	Uddevallå	Odengatan 3	-	-	-	-	-	1 644	-	-	-	-	1 644	2 180	2 180	-
Rud 4:1, 760:42	Göteborg	Göteborg	Västra frölunda	-	-	-	-	-	2 147	-	-	-	-	2 147	2 686	2 686	-
Trasten 2 & 4	Vara	Vara	Storgatan 2, Stora Torget 6	-	-	-	-	-	4 915	-	-	-	-	4 915	4 502	5 619	20
Pantängen 19	Borås	Borås	Getångsvägen 32	-	-	-	-	-	900	-	-	-	-	900	1 011	1 011	-
Torrekylla 1:172	Mölnadal	Källered	G:a Riksvägen 10, 12	-	-	-	-	-	2 550	-	-	-	-	2 550	1 213	1 413	14
Halla-Stenbacken 1:102	Uddevallå	Uddevallå	Fossumsbergsvägen 1	-	-	-	-	-	1 518	-	-	-	-	1 518	716	716	-
Storängen 11	Skövde	Skövde	Norregårdsvägen 25	-	-	-	-	-	2 285	-	-	-	-	2 285	1 000	1 000	-
Vaxkakan 2	Varberg	Varberg	Annebergsvägen 6	-	-	-	-	-	2 082	-	-	-	-	2 082	900	900	-
<b>Industri/lager</b>																	
Backa 21:8	Göteborg	Hisings backa	Exportgatan 19-21	1960/1997, 1972	-	16 908	-	-	-	-	-	-	-	16 908	5 083	5 083	-
Backa 96:2	Göteborg	Hisings backa	Exportgatan 23	1983, 1986, 1990	-	-	6 634	-	-	-	-	-	-	6 634	1 750	1 750	-
Lexby 11:14	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4	1956/1981	4 312	15 189	-	-	-	-	-	-	-	19 501	5 276	7 312	28
Baggen 2	Skara	Skara	Ångatorpogatan 3	1971, 1991,	-	-	1 219	-	-	-	-	-	-	1 219	1 275	1 275	-
Sandåker 1	Ulricehamn	Ulricehamn	Vistavägen 4	1971, 2000,	-	-	727	-	-	-	-	-	-	727	1 096	1 096	-
Ventilen 6	Kungälv	Kungälv	Bilgatan 7	-	-	-	3 028	-	-	-	-	-	-	3 028	1 711	1 922	11
Kylaren 4	Kungälv	Kungälv	Traktorgatan 13	-	-	-	3 330	-	-	-	-	-	-	3 330	1 436	1 436	-
Varvet 3	Uddevallå	Uddevallå	Kasenabbevägen 8	-	-	-	4 241	-	-	-	-	-	-	4 241	2 801	2 801	-
Axet 1	Lidköping	Lidköping	Skogvaktarevägen 2	-	-	-	21 119	-	-	-	-	-	-	21 119	7 317	7 317	-
Träskruven 1	Borås	Borås	Sandlidsgatan 6	-	1 584	13 705	-	-	-	-	-	-	-	15 289	4 129	4 129	-
Fiskebäck 8:8	Göteborg	Västra frölunda	Hällefundregatan 18	1976	1 719	-	-	-	-	-	-	-	-	1 719	843	877	-
<b>Kontor</b>																	
Tynnered 1:13	Göteborg	Västra frölunda	Lergöksgatan 4	-	-	6 175	-	-	-	-	-	-	-	6 175	4 995	4 995	-
Ålvborg 178:6	Göteborg	Västra frölunda	Redegatan 9	-	-	7 876	-	-	-	-	-	-	-	7 876	6 229	6 509	4
Rud 52:2	Göteborg	Västra frölunda	Klangfärgsgatan 11	-	-	2 142	-	-	-	-	-	-	-	2 142	1 994	1 994	-
Ventilen 7	Kungälv	Kungälv	Bilgatan 3	-	-	2 272	-	-	-	-	-	-	-	2 272	1 199	1 326	10
<b>Skola</b>																	
Samariten 4	Borås	Borås	Klinikvägen 48	-	-	-	-	-	-	12 009	-	-	-	12 009	10 551	10 551	-
Sinclair 12	Uddevallå	Uddevallå	Klintvägen 3	1949	2 049	1 053	-	-	-	15 158	124	-	-	18 584	14 443	14 701	2
Halla-Stenbacken 1:91	Uddevallå	Uddevallå	Fossumsbergsvägen 2	1913, 1930, 1945, 1971, 2000-01, 2002-05	7 862	6 732	-	-	250	14 713	1 870	-	-	6 225	37 652	24 525	11
Stallet 3	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 15A-B	-	-	360	-	-	72	3 100	-	-	-	3 532	2 405	2 405	-
Rud 52:6	Göteborg	Västra frölunda	Kianfärgsgatan 3	-	-	-	-	-	-	1 855	-	-	-	1 855	1 434	1 434	-
Bångsbo 1:29	Kungsbacka	Kullavik	Bångsbövägen 9	-	-	-	-	-	-	3 260	-	-	-	3 260	2 938	2 938	-
Backa 245:1	Göteborg	Hisings backa	Sankt Jörgens Väg 14-20	1961/1976	1 391	451	-	-	-	5 541	-	-	-	7 383	5 719	5 741	-
Källtorpsbacken 1	Trollhättan	Trollhättan	Strömsviksvägen 50-54	-	-	-	-	-	-	445	-	-	-	445	414	414	-
<b>Vård</b>																	
Stenhuggaren 1	Borås	Borås	Kinds-gatan 1	1995	-	53	-	-	-	-	-	-	-	1 446	1 317	1 317	-
Klövern 7	Vänersborg	Vänersborg	Östergatan 1	1910, 1966, 1977	11 927	-	-	-	1 393	-	-	-	90	12 017	8 622	8 719	1
Misteln 13	Essunga	Nossebro	Ångsgatan 3	1985	-	-	197	1 433	134	-	-	-	20	1 784	1 557	1 576	1
Dunshult 7:1	Skövde	Skövde	Hästskovägen 2	1983	182	-	-	497	-	-	-	-	30	709	574	574	-
Klockstapel 4	Skövde	Skövde	Knoppaliden 3	1986	-	-	-	688	-	-	-	-	-	688	443	444	-
Njord 32	Falköping	Falköping	Parkgatan 49	1945	-	-	-	613	-	-	-	-	-	613	509	509	-
Tüntorp 4:34	Lysekil	Brastad	Lärkvägen 4	1981	-	-	-	1 478	-	-	-	-	-	1 478	1 109	1 337	17
Heljeröd 1:15	Sotenäs	Hunnebostrand	Heljerödshemmet, Pt 1395	1931, 1987, 1992	-	-	-	1 124	-	-	-	-	-	1 124	1 158	1 158	-
Dingle 1:87	Munkedal	Dingle	Trädgårdsgatan 9	1984	-	-	-	628	-	-	-	-	-	628	549	549	-
Kullen 18	Lilla Edet	Lilla edet	Järnvägs-gatan 8	1980, 1985	705	-	3 230	4 315	243	-	-	-	-	8 831	7 998	8 627	7
Passagården 1:32	Lilla Edet	Lilla Edet	Länggatan 11-13	1985	-	-	-	436	-	-	-	-	-	436	175	334	48
Nödinge 38:25	Ale	Nödinge	Klockarevägen 16	1985	462	-	32	565	-	-	-	-	-	1 059	804	983	18
Skepplanda 2:118	Ale	Skepplanda	Albotorget 5	1985	-	-	-	1 283	-	-	-	-	-	1 640	1 343	1 450	7
Dyrtorp 1:77	Färgelanda	Färgelanda	Hävestensvägen 1	1977, 1991, 2001	239	29	4 851	1 650	-	-	-	-	-	6 769	4 791	4 881	2
Osdal 3:7	Borås	Borås	Pickesjövägen 1-5	2005-2006	-	-	-	-	-	-	-	-	1 849	1 849	3 829	3 829	-
Murmeldjuret 4	Mölnadal	Mölnadal	Fredåsgatan 13	1980/1990	6 974	-	-	-	-	-	-	-	-	6 974	10 310	10 311	-
Tordyveln 1	Mariestad	Mariestad	Bråtenvägen 4	-	-	-	-	810	-	-	-	-	-	810	696	696	-
Vespern 8	Mellerud	Mellerud	Rostocksgatan 31	-	-	-	-	364	-	-	-	-	-	364	447	447	-
Åklagaren 9	Skövde	Skövde	Advokatvägen 23	-	-	-	-	346	-	-	-	-	-	346	339	339	-
Norr 5:10	Hjo	Hjo	Karlsborgsvägen 4	1965, 1991	465	-	2 702	2 580	-	-	-	-	-	5 747	4 860	4 934	-
Tändstickan 1	Tidaholm	Tidaholm	Västra Drottningvägen 11	1982	481	-	-	3 762	-	-	-	-	-	4 243	3 450	3 450	-
Björken 10	Karlsborg	Karlsborg	Björkstigen 2	1972, 2000	295	-	-	1 918	-	-	-	-	-	2 213	1 857	1 907	3
Sälgen 22	Skara	Skara	Malmgatan 36	1967, 1971, 1980, 1982	3 349	-	-	5 006	233	-	-	-	-	13 884	11 540	11 540	-
Läkaren 5	Falköping	Falköping	Sankt Olofsgatan 8	1948, 1995, 2003	-	-	-	2 757	-	-	-	-	-	2 757	3 320	3 320	-
Slätten 15:7	Lysekil	Lysekil	Lasarettsgatan 1	1932, 1948, 2002	1 895	-	6 348	6 769	-	696	-	-	-	15 708	12 953	14 974	13
Tollerod 4:2	Ale	Älvängen	Göteborgsvägen 26	1964, 1977, 1988	-	-	-	1 558	-	-	-	-	1 130	2 688	2 122	2 594	18
Eken 6	Åmål	Åmål	Skolgatan 4	1922, 1937, 1966, 2001	969	-	3 974	1 632	-	-	-	-	-	6 575	5 097	5 281	3
Fonden 49	Borås	Borås	Sörmarksgatan 199-205	1978, 1998	93	-	1 176	3 277	-	-	-	-	-	4 546	3 277	3 277	-
Sik 1:183	Borås	Fristad	Tärnavägen 6	1977	319	-	-	2 180	136	-	-	-	-	2 635	2 317	2 318	-
Rydboholm 1:477	Borås	Viskafors	Hagkällvägen 2	1981, 2000	-	-	-	2 065	96	-	-	-	-	2 161	1 885	2 170	13
Kräkhult 1:61	Borås	Dalsjöfors	Uppgångsgatan 2	1977, 1978	-	-	3 650	2 502	89	-	-	-	-	6 241	4 490	4 493	-
Milstolpen 8	Borås	Borås	Smörhulegatan 2	1981, 1995	250	-	-	2 170	103	-	-	-	-	2 523	2 398	2 398	-
Sandhults-Rydet 1:256	Borås	Sandared	Strandvägen 11	1989	-	-	-	1 434	60	-	-	-	-	1 494	1 624	1 624	-
Svalan 7	Ulricehamn	Ulricehamn	Nygatan 7	1915, 1977, 1995, 2003	1 740	-	-	5 328	219	-	-	-	39	7 326	5 868	5 900	1
Flugsvampen 7	Herrljunga	Herrljunga	Horsbyvägen 16	1978, 1999, 2001	354	-	-	2 298	214	-	-	-	-	2 866	2 513	2 583	3
Pilen 13	Mariestad	Mariestad	Drottninggatan 1	1946, 1960, 1983	11 840	120	-	1739	-	-	26	-	-	13 725	11 830	12 132	2
<b>Äldreboende</b>																	
Brandvakten 3	Halmstad	Halmstad	Södra Vägen 2	-	-	-	-	3 815	-	-	-	-	-	3 815	4 247	4 247	-
Rud 5:2	Göteborg	Västra frölunda	Positivgatan 15	-	-	-	-	6 027	-	-	-	-	-	6 027	6 574	6 574	-



# Fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad,%			
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad					Hotell	Övrigt	
<b>Övrigt</b>																		
Tranemo 1:29	Tranemo	Tranemo	Kvarngatan	-													-	
Torreby 3:54	Munkedal	Munkedal	Torreby	-													-	
<b>Marknadsområde Öst</b>																		
<b>Affär</b>																		
Kyrktuppen 10	Södertälje	Järna	Storgatan	1970	1 300				2 304		1 436		29	5 068	4 845	5 158	6	
Nollplanet 12	Eskilstuna	Eskilstuna	Mått Johanssons Väg 30	1990/1994					2 038					2 038	1 151	1 151	-	
Ringnyckeln 1	Huddinge	Skogås	Svaravägen 6	1973	395	6 208			149				409	7 161	3 447	3 583	3	
Flogsta 22:3	Uppsala	Uppsala	Flogstavägen 99	-					2 037					2 037	3 054	3 054	-	
Valbrevet 1	Linköping	Linköping	Normalmsvägen 11	-					1 650					1 650	1 830	1 830	-	
Tändstiftet 2	Täby	Täby	Enhagsvägen 4	-					1 920					1 920	2 242	2 242	-	
Tunaberg 4	Botkyrka	Tumba	Tunabergsvägen 1	-					1 255					1 255	1 120	1 120	-	
Måttbandet 8	Täby	Täby	Måttbandsvägen 5	-					1 938					1 938	1 419	1 419	-	
Skogsta 6:2	Hudiksvall	Hudiksvall	Skogsta 22	-					1 675					1 675	450	450	-	
Torkunda 1:80	Eskilstuna	Eskilstuna	Torestavägen 4	-					2 340					2 340	1 200	1 200	-	
Brynäs 34:8	Gävle	Gävle	Atlasgatan 11	-					3 399					3 399	1 400	1 591	12	
Librobäck 3:3	Uppsala	Uppsala	Hällnäsgratan 6a	-					2 808					2 808	2 000	2 000	-	
Slipstenen 1	Huddinge	Skogås	Frisarvägen 19	-					2 340					2 340	2 200	2 200	-	
Hofors 36:2	Hofors	Hofors	Skolg 16/Centralg 24	-		50			2 921					2 971	1 501	1 712	11	
Botvidsgymnasiet 1, 4-6	Botkyrka	Norsborg	Fågelviksvägen 5-	-	11 879	1 400		15 430	14 550				575	1 946	45 780	21 676	41 217	47
Valsverket 10	Stockholm	Bromma	Karlsbodavägen 2	1962/1998, 1979/1997					18 150					18 150	10 946	10 946	-	
Vaktmästaren 4	Norrköping	Norrköping	Baldersgatan 21	1960/2000					1 200					1 200	485	640	24	
<b>Industri/lager</b>																		
Närigen 12:2	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 12	-										592	341	345	-	
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Gävle	Utmarksvägen 35	-					2 198					2 198	753	1 266	40	
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	Gävle	Utmarksvägen 10	-		1 148	9 928		2 070					13 269	4 727	6 310	22	
Norr 34:3	Gävle	Gävle	Kyrkogatan 25/Norra Kopparslagargatan 3	1995		89								6 080	774	774	-	
Tumba 7:150	Botkyrka	Tumba	Gustaf de Lavals v 10 A	1961/64	44 380	27 275		1 975		800		1 501	4 854	80 785	35 447	47 656	24	
Bägaren 6	Norrköping	Norrköping	Slottsgatan/Kungsgatan	-		108	161							269	220	289	24	
Närigen 1:13	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 18	1978/1982		2 213	1 825							4 038	1 581	1 748	10	
Närigen 8:5, 9:1	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 19, 13	1965			5 945							5 945	2 122	2 122	-	
Elementet 3	Sollentuna	Sollentuna	Bäckvägen 20	1963/1989		797	1 911							2 708	1 233	1 741	23	
Elektronen 1	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 5	1957/1987		261	2 052							2 313	1 728	1 728	-	
Elektronen 4	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 3 A	1958/1992		987	2 666			140				3 793	2 846	3 369	16	
Glasberget 5	Linköping	Linköping	Roxtorpsgratan 13	1974, 1985, 1984			8 400							8 400	3 858	3 858	-	
Domnarvet 40	Stockholm	Spånga	Gunnebogatan 34	1989			2 577							2 577	1 666	1 666	-	
Kopparen 8	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 4	/2001		517	3 330							3 847	3 534	3 534	-	
Ösby 1:32	Värmdö	Gustavsberg	Värmdögatan 3	1950		234	650							884	1 098	1 098	-	
Viby 19:53	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 30, 32	1992/1994		172	1 789							1 961	1 193	1 222	2	
Viby 19:54	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 26, 28	1992			2 056							2 056	1 402	1 402	-	
Äby 1:152	Haninge	Haninge	Rörvägen 62	1989, 1991, 2003		632	3 267						220	4 119	2 439	2 577	-	
Jordbromalm 6:16	Haninge	Haninge	Lagervägen 28	1977/2003		460	6 624							7 084	3 439	3 539	-	
Jordbromalm 6:60	Haninge	Haninge	Rörvägen 4-8	1983		1 836	4 337			470				6 643	3 694	4 050	6	
Partihallen 1	Stockholm	Årsta	Medjarpvägen 1,3,5,7	1968		6 340	7 183			7 045				20 568	11 672	12 330	4	
Fotografen 5	Tyresö	Tyresö	Medjarpvägen 7	-			1 060							1 060	770	770	-	
Väsby 5:1	Sollentuna	Sollentuna	Kolonnvägen 2	1973			2 544							2 544	1 427	1 427	-	
Reidmar 7	Danderyd	Djursholm	Vendevägen 62	1942/1968		1 330	595			198				2 123	1 313	1 314	-	
Forellen 1	Solna	Solna	Björnstigen 4	1954		324	1 039							1 363	616	635	-	
Gulddragaren 24	Stockholm	Hägersten	Västertorpsvägen 136	1956/1994		1 517	60							1 577	1 794	1 794	-	
Upplaget 3	Katrineholm	Katrineholm	Högmossevägen 6	-											27	27	-	
Segersby 1	Botkyrka	Norsborg	Kumla Gårdsväg 10	1976			12 019							12 019	6 958	6 958	-	
Hantverkaren 1	Botkyrka	Norsborg	Segersbyvägen 4-6	1974		2 825	6 853							9 732	4 468	5 208	6	
Hästholmen 5	Stockholm	Skärholmen	Ekholsvägen 19-21	1984, 1987,		60	1 231							1 291	1 153	1 162	-	
Particentralen 2	Stockholm	Årsta	Brunnbyvägen 11	1962		144								2 694	3 181	3 323	-	
Administratören 1	Stockholm	Årsta	Parthandlarvägen 2	1993, 2000,			1 727			2 550				2 962	3 708	3 708	-	
Tråden 11	Norrköping	Norrköping	Malmgatan 5	1967, 1970- 1975		4 806	15 579			1 235				20 385	8 020	8 395	4	
Räknesticken 2	Täby	Täby	Tilverkarvägen 12	-			928							928	1 021	1 021	-	
Reparatören 2	Täby	Täby	Reprovägen 3	-		104	931			903				1 938	1 383	1 596	13	
Lagmannen 6	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 13	-			16 816							16 816	3 188	3 188	-	
Häradsvallen 1:133	Mjölby	Mantorp	Fallvägen 2	-			1 425							1 425	281	281	-	
Mälaren 5, del av	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 23	-			52 198							52 198	17 007	17 007	-	
Hyveln 2	Mjölby	Mjölby	Hallevadsgatan 8	-			11 431							11 431	4 215	4 215	-	
Prislappen 1	Linköping	Linköping	Mörtlösa 1	-						2 806				2 806	2 385	2 385	-	
Navhälet 2	Linköping	Linköping	Låsblecksgatan 3	1992		2 836	4 725							7 561	3 705	4 735	22	
Generatören 16	Stockholm	Bromma	Lintavägen 4	1958			2 060							2 060	1 332	1 405	-	
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Gävle	Rälsgratan 2-4	1972		354	4 688							5 042	2 299	2 500	8	
Jakobsberg 22:14	Järfälla	Järfälla	Brantvägen 2	1962/1997			2 650							2 650	2 003	2 004	-	
Bägaren 9	Tyresö	Tyresö	Radiovägen 7A	1984			2 220							2 220	1 453	1 456	-	
Tegelängen 1	Huddinge	Norsborg	Tegelängsvägen 10	-		1 356								1 356	828	828	-	
Åttersta 19:1	Sandviken	Åshammar	Kylsvägen 11	1961			6 643							6 643	661	661	-	
Particentralen 1	Stockholm	Årsta	Brunnbyvägen 15	1962, 1985,		77	1 815							2 245	1 200	1 200	-	
Particentralen 5	Stockholm	Årsta	Parthandlarvägen 1	1983										1 284	625	624	-	
Particentralen 6	Stockholm	Årsta	Brunnbyvägen 7	1962										1 798	2 499	2 499	-	
<b>Kontor</b>																		
Norr 26:3	Gävle	Gävle	Hattmakargatan 6	1992		2 787			220					3 007	1 594	2 924	46	
Ritmallen 2	Sollentuna	Sollentuna	Kung Hans Väg 6-8	1980		5 785	1 353							7 138	6 212	6 407	3	
Ugnen 5	Solna	Solna	Industrivägen	1980		3 671								3 671	3 766	4 123	8	
Pelikan 24	Norrköping	Norrköping	Drottninggatan 19	1909/1984			966			425				1 391	537	908	41	
Pelikan 25	Norrköping	Norrköping	Hospitalsgatan 6	1918/1975			1 271			259				1 610	498	645	22	
Skeppet 10	Norrköping	Norrköping	Generalsgatan 12	1977			7 849	164		86			80	8 126	8 361	8 437	1	
Bägaren 5	Norrköping	Norrköping	Luntg 30-34,Norra Prom135-13,Slottsg148-															

# Fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad,%	
					Kontor	Indstri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad					Hotell
Postgården 5	Stockholm	Årsta	Grosshandlarvägen 1	1988	1 744	3 006							4 750	4 735	4 735	-
Fotografen 1	Tyresö	Tyresö	Medjövägen 1-5	-	3 948								3 948	1 866	1 866	-
Jämet 6	Tyresö	Tyresö	Bollmora Gärdsv. 2-18, Industriv. 1-15	-	23 178								23 178	16 340	21 056	22
Konsumenten 1	Stockholm	Älvsjö	Konsumentv. 4, 8A-D	-	8 162								8 162	6 740	7 853	14
Kopparen 14	Tyresö	Tyresö	Vintenvägen 8, 8K, 10-72	-	10 575								10 575	5 909	7 270	19
Mumästartare-Ämbetet 2	Stockholm	Skärholmen	Mumästartarvägen 17, 19	-	7 937								7 937	8 023	8 023	-
Ringpärmen 5	Stockholm	Sollentuna	Bergkällavägen 34	-	4 069								4 069	1 443	4 320	67
Råfilmen 1	Stockholm	Bandhagen	Harpundsundsvägen 181	-	1 410								1 410	1 383	1 383	-
Solkraften 17 & 18	Stockholm	Stockholm	Vattenkraftsvägen 8	-	2 072								2 072	1 636	1 636	-
Valsta 3:29	Sigtuna	Mårsta	Hammargatan 6	-	6 729								6 729	6 226	6 850	9
Åkerby 8	Täby	Täby	Kernistvägen 10	-	9 143								9 143	6 575	8 652	24
Övra Runby 4:1	Upplands- väsby	Upplands- väsby	Hagvägen 35-73	-	5 598								5 598	4 509	4 694	4
Fräsen 1	Täby	Täby	Maskinvägen 2	-	1 294				610				1 904	1 964	1 964	-
Puman 3 m fl	Solna	Solna	Bangatan 13-19 Storgatan 20-26	1975/1985	3 202	25				2 841			6 746	5 462	6 044	10
Norr 44:1	Gävle	Gävle	Kyrkogatan 28/Hattmakarg. 2	1901/1983	3 287	235		532			1 090		5 144	2 866	4 301	20
Näringsen 12:1	Gävle	Gävle	Snäppvägen 2	1956/1980	379	322							701	198	285	31
Näringsen 6:4	Gävle	Gävle	Lötångsgatan 13	1963/1985	1 004	524							1 528	878	878	-
Sättra 107:7	Gävle	Gävle	Mariefundsvägen 2	1991	2 327							182	2 509	1 763	2 186	19
Alderholmen 19:3	Gävle	Gävle	1:A Magasinsg.3/2:A Magasinsg.4	1929	809								809	561	648	11
Rosteriet 5	Stockholm	Stockholm	Lövholmsvägen 9	1956	3 270								3 270	4 116	4 145	1
Sigtuna 2:227	Sigtuna	Sigtuna	Skolbacken 61	2001						1 629			1 629	3 032	3 028	-
Gunnebo 15	Stockholm	Spånga	Salagatan 42	1992	1 255					2 800			4 055	5 676	6 691	15
Säteriket 1	Stockholm	Hässelby	Matlesholmsvägen 88	1991	1 089	1 377							2 466	1 641	2 232	26
Kopparen 9	Tyresö	Tyresö	Vintenvägen 2	1960	1 139	983				212			2 334	1 346	1 408	-
Träbron 1	Stockholm	Älvsjö	Bergtällsvägen 10	1967/2000	9 164		3 208	2 366			2 137		16 880	19 928	19 886	-
Hällsta 6:13,15,18,19	Eskilstuna	Eskilstuna	Hällsta	1972/1981	24 280							5	24 280	75	9 058	99
<b>Skola</b>																
Medora 168:115	Älvkarleby	Skutskär	Östra Vägen	1990							2 500		2 500	2 197	2 197	-
(Renting)																
Södertull 33:1	Gävle	Gävle	Södra Kungsgatan 59	1940/1960	1 893	860			3 675	4 663		1 487	12 578	8 014	8 916	10
Järven 5	Norrköping	Norrköping	Bergslagsgatan 11	/2003		1 500				3 011			4 511	5 912	5 912	-
Beckomberga 1:13	Stockholm	Bromma	Beckombergvägen, Hus 12	-						2 300			2 300	3 230	3 230	-
Beckomberga 1:11	Stockholm	Bromma	Beckombergvägen, Hus 10	-						1 484			1 484	1 830	1 830	-
Sicklaön 126:3	Nacka	Nacka	Helgesons väg 10	-						2 400			2 400	4 808	4 808	-
Nyponkärnan 1	Linköping	Linköping	Kvinnebyvägen 91	-						970			970	867	867	-
Fräsen 2	Täby	Täby	Maskinvägen 4	-	249					1 796			2 045	3 405	3 405	-
Förgasaren 4	Täby	Täby	Ernhagsvägen 12	-						880			880	690	690	-
Befästningskullen 8	Solna	Solna	Anders Lundströms gata 3-5	2004						3 388			3 388	6 016	6 016	-
Isskåpet 1	Linköping	Linköping	Tröskaregatan 73-75	2003						2 735			2 735	5 385	5 385	-
Karlevy 2:2	Södertälje	Södertälje	Gärtunavägen 4	2004	58					2 950			3 008	5 395	5 396	-
Bällsta 2:1087	Vallentuna	Vallentuna	Zetterlundsväg 140	-						3 000			3 000	5 440	5 440	-
Vilunda 6:55	Upplands- väsby	Upplands- väsby	Drabantvägen 1-7	-						3 000			3 000	3 151	3 151	-
Sandbacken Mindre 42	Stockholm	Stockholm	Sandbacksgatan 10	-						8 000			8 000	17 600	17 600	-
loun 1	Strängnäs	Strängnäs	Sundbyvägen 14	-						3 580			3 580	4 419	4 419	-
Sågerket 2	Södertälje	Södertälje	Korpudsvägen 1-11	1985/1989				1 746		6 589			8 335	8 715	8 715	-
<b>Vård</b>																
Banelätt 1	Botkyrka	Tullinge	Römossevägen 25	1983	2 684			5 112	544				8 340	8 617	9 611	8
Sävja 56:1	Uppsala	Uppsala	Västgötaresan 60	1990	2 989				187				3 176	4 963	4 964	-
Forellen 2	Tyresö	Tyresö	Bollmoravägen 14-20	-	1 216	101		4 501	557	230			6 605	6 381	6 640	1
Ösby 1:76	Värmdö	Gustavsberg	Skärgårdsvägen 7	-		7		4 447	802				5 256	5 830	5 830	-
Vendelsö 3:1716	Haninge	Haninge	Skornakarvägen 20	-				1 525					1 525	1 600	1 600	-
Medicinaren 14	Huddinge	Huddinge	Diagnosvägen 8	-				2 137					2 137	1 414	2 106	33
Jullovet 1	Stockholm	Älvsjö	Annebodavägen 4-6	-				1 310	23				1 333	1 246	1 332	-
Tappström 1:50	Ekerö	Ekerö	Bryggvägen 8	-	895			1 791					2 686	2 911	3 055	4
Kalhäll 1:32	Järfälla	Järfälla	Kopparvägen 2B	-	723	22		1 461					2 206	1 704	2 109	19
Ribby 1:451	Haninge	Västerhaninge	Klockargatan 13-27	-	1 132	526		3 809	540	1 071			7 078	5 942	6 517	7
Illern 9	Huddinge	Huddinge	Stuvsta Torg 4-6, 10-14	-	140			2 716	410				3 266	3 854	4 192	4
Exemplet 2	Sollentuna	Sollentuna	Edsbergs Torg 1, Yxvägen 37	-	443	381		2 091					2 915	2 328	2 692	13
Akka 8	Stockholm	Bromma	Tranebergplan 1-3	-	340			3 403	231				3 974	4 800	4 796	-
Grånby 12:6	Uppsala	Uppsala	Grånby Bjlgata 2	2006				2 732					2 732	4 374	4 882	10
Iggesund 14:269	Hudiksvall	Iggesund	Skolagatan 1	-				3 079					3 079	2 384	3 024	21
Bylegård 37	Täby	Täby	Jarlbankes väg 48	1903/1993				1 957					1 957	2 788	2 940	-
<b>Äldreboende</b>																
Landeryd 6:5	Linköping	Linköping	Slatteforsvägen 2A-H	1994				4 120				607	4 727	3 289	3 348	2
Landeryd 6:61	Linköping	Linköping	Slatteforsvägen 10	-				1 266					1 266	1 181	1 181	-
Logfyrkanten 3	Solna	Solna	Signalistgatan 3	-				3 035					3 035	4 777	4 777	-
Norrberga 4:82	Linköping	Sturefors	Blåbärsvägen 82	-				345					345	391	391	-
Ostbiten 1	Linköping	Linköping	Rydsvägen 9C	-				1 029					1 029	1 297	1 297	-
Riket 22	Linköping	Linköping	Järdalavägen 52C	-				1 605					1 605	1 959	1 959	-
Trähästen 2	Linköping	Linköping	Skogslyckegatan 11F	-				791					791	912	912	-
Vetebullen 2	Linköping	Linköping	Kärna Centrum 1	-				2 145					2 145	1 898	1 898	-
Sigtuna 2:164	Sigtuna	Sigtuna	Rektor Cullbergs väg 9	1943/1992				973					973	1 459	1 463	-
Jakobsberg 2:2719	Järfälla	Järfälla	Vibblabyvägen 97-99	2000				4 341					4 341	6 158	6 158	-
Sjöstöveln 3	Stockholm	Hägersten	Folkparksvägen 156	1977/1997	325			7 770					7 770	9 692	9 789	-
Sandbyhov 30	Norrköping	Norrköping	Sandbyhovsgatan 21	1920-70/ 2000	5 328	30	17 369	2 401	2 736				27 864	23 514	24 389	4
Dragarbrunn 9:4	Uppsala	Uppsala	St Olofsgatan 44 B	2000				4 020					4 020	5 545	5 545	-
Rickomberga 9:14	Uppsala	Uppsala	Geijersgatan 61	2001				3 200					3 200	5 378	5 378	-
Kvarngärdet 14:5	Uppsala	Uppsala	Torkelsgatan 42	2000				3 585					3 585	5 082	5 082	-
Glaven 10	Stockholm	Stockholm	Stadshagsvägen 5	1996	141			3 442					3 583	6 069	6 069	-
Kopparn 11	Stockholm	Stockholm	Erstagatan 32-34	1929/1995	57			3 085		144			3 266	4 729	4 728	-
Kultorp 3	Stockholm	Stockholm	Tantogatan 19-25	1966/1997				5 098					5 098	8 553	8 553	-
Linet 1	Norrstälje	Norrstälje	Torpvägen 5 A	1992				4 314					4 314	4 365	4 366	-
Ekeby 2:275	Vallentuna	Vallentuna	Ekebyvägen 40	1992				2 936					2 936	3 151	3 142	-
Pompejdröden 5	Stockholm	Hägersten	Valborgsmässövägen 16	1964	78	20	6 675				724		7 497	8 482	8 486	-
Tempejdröden 5	Stockholm	Skärholmen	Vita Liljans väg 53	1999				5 000					5 000	5 952	5 952	-
Elefanten 6	Linköping	Linköping	Barnhemsgatan 4	1998				743					1 221	1 384	1 395	1
Liljårdsskolan 11	Linköping	Linköping	Rindussgatan 2A	1996	49			1 461				477	1 667	2 051	2 156	5
Valbyrån 5	Linköping	Linköping	Kärnavägen 3-11	1996				2 856					2 750	2 925	2 949	-
Hallen 4	Solna	Solna	Lövgatan 39	1990	320			4 599	912				5 631	8 072	8 072	-
Blåvalen 1	Södertälje	Södertälje	Tällhögsvägen 1-3	1927/1986	204			5 132	1 842				7 178	9 232	9 232	-
Flyghöjden 2	Stockholm	Skarpnäck	Skarpnäcks Torg 1	2003				2 880					2 880	4 691	4 690	-
Rickeby 1:97	Vallentuna	Vallentuna	Stendösvägen 5	2003				2 950					2 950	4 547	4 547	-
Diadem 3	Norrköping	Norrköping	Gamla Övagen 27	1993				3 625					3 625	3 915	3 915	-
Östermaln 1:12	Finspång	Finspång	Södra Storängsvägen 50	1950				8 510					8 510	7 298	7 298	-
Tegelbruket 3	Finspång	Finspång	Östermalmsvägen 55	2002				3 275					3 275	4 988	4 988	

# Fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad,%	
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad					Hotell
Vallbacken 24:3	Gävle	Gävle	Vallbacksgatan 8	1970/1995			4 937						4 937	3 273	3 273	-
Väna 2:20	Gävle	Gävle	Norra Prästvägen 12a-b	1970/1992			5 563						5 563	3 807	3 806	-
Mensättra 26:1	Nacka	Saltsjö-boo	Orenövägen 5	1995			2 047						2 047	3 615	3 615	-
Rösunda 36:41	Nacka	Saltsjöbaden	Rösundavägen 2				11 145						11 145	9 118	9 159	-
Marknaden 1	Täby	Täby	Attundafältet 16 A-B	-	363		7 737	5 435	743				14 278	15 870	15 892	-
Ruddammen 29	Stockholm	Stockholm	Ruddammsbacken 28	-			5 188						5 188	7 247	7 247	-
Konstantinopel 6	Norrköping	Norrköping	Skomakaregatan 11	2000			3 183						3 183	5 090	5 090	-
Marschen 1	Sollentuna	Sollentuna	Rådanvägen 27	2006			4 308						4 308	9 695	9 695	-
Luthagen 81:1	Uppsala	Uppsala	Norrlandsgratan 2	2001			2 740						2 740	4 566	4 566	-
Jakobsberg 34:6	Järfälla	Järfälla	Snapphanavägen 22	1973/2002			7 055						7 055	11 974	11 974	-
<b>Övrigt</b>																
Närigen 22:3	Gävle	Gävle	Beckasinvägen 15	-										154	154	-
Tumba 7:231 och 7:237	Botkyrka	Saknas	-	-												-
Alderholmen 10:1	Gävle	Gävle	Drottninggatan 46	1930	696	187							883	262	436	31
Närby 1:72 m fl	Söderhamn	Saknas	Saknas	-												-
Bananen 8	Stockholm	Stockholm	Bergsgatan 5 A-C	1908/1985	1 226						1 552		2 778	2 410	2 933	18
Berga 10:6	Österåker	Åkersberga	Storängsvägen 16 a	1991	1 491	12					3 222		5 277	3 254	4 574	28
Hyrstallet 1	Botkyrka	Saknas	-	-								552	5 277	3 254	4 574	-
Tuna 3:30, 3:182	Österåker	Åkersberga	Österskärsvägen 3	1994			1 394				5 028		6 422	7 539	7 630	1
<b>Marknadsområde Utland</b>																
<b>Kontor</b>																
Avenue Hermann Debroux 15	Bryssel	Bryssel	-	-		4 942					466		5 408	5 784	5 784	-
Lozenberg 17	Bryssel	Bryssel	-	-		2 788							2 788	3 003	3 003	-
Manhattan Center	Bryssel	Bryssel	-	-		37 250			8 270			5 044	50 564	69 000	69 000	-
Rue de Namur 72/74	Bryssel	Bryssel	-	-		2 879					770		3 649	3 711	3 711	-
Hogehilweg 7	Amsterdam	Amsterdam	-	-		2 863							2 863	4 845	4 845	-
Avenue Louise 350	Bryssel	Bryssel	-	-		6 670							6 670	10 490	10 490	-
Rue Montoyer 39	Bryssel	Bryssel	-	-		1 255							1 255	1 346	1 346	-
<b>Äldreboende</b>																
Hellmich 1-8	Düsseldorf	Düsseldorf	-	1986			31 518						31 518	43 697	43 697	-
<b>Bostad</b>																
Boulevard de la Cambre 28/30	Bryssel	Bryssel	-	-		1 295					1 320		2 615	2 586	2 586	-

## Sålda fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta				
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad		Hotell	Övrigt		
<b>Marknadsområde Öst</b>																
<b>Affär</b>																
Rapsbaggen 1,Norrköping	Norrköping	Norrköping	Bigatan 101	1980						700						700
Söderby 2:60	Haninge	Haninge	Jungfruns Gata 416-419	-	178	3 970			1 956	6 791		767	2 401			16 063
Fjärdingen 35:1	Uppsala	Uppsala	St Eriks Torg 8	1929/1983						1 885						1 885
Laxen 2	Eskilstuna	Eskilstuna	Stenbygatan2, 4	1986, 2002						1 529						1 529
Slagsta 1:21	Eskilstuna	Eskilstuna	Brusengatan 11	1974, 1998						1 698						1 698
Städert 15	Flen	Flen	Norra Kungsgatan 8, 10	1982, 1990	510					3 767						4 277
Öje 9:87	Ljusdal	Järvsö	Turistvägen 45	1973, 1998						1 031						1 031
Södra Edsbyn 13:174	Ovanåker	Edsbyn	Västergatan 18	1947, 2002						2 102						2 102
Strået 1	Solna	Solna	Odlingsvägen 4	1988, 1997						922						922
Söderala-Sund 1:29	Söderhamn	Söderhamn	Stickvägen 5	1993, 2003						4 739						4 739
Mullvaden 10,12	Botkyrka	Tumba	Björkvägen 2	1985						1 925						1 925
Lillsidan 3:1	Enköping	Enköping	Västerleden 152, 154	1967						2 032						2 032
Ribby 1:128	Haninge	Västerhaninge	Tungelstavägen 24	1940, 2002						1 354						1 354
Luktviolen 2	Södertälje	Södertälje	Erikshällsgatan 40	1963						895						895
Kumla 69:33	Tyresö	Tyresö	Vendelsövägen 43 - 45	1999						1 025						1 025
Nåntuna 5:45	Uppsala	Uppsala	Nämndemansvägen 1	1990, 2002						1 888						1 888
Dalbacken 21	Sandviken	Sandviken	Dalagatan 2-6	1961	245	854				5 768						6 867
Ede 20:9	Hudiksvall	Delsbo	Edevägen 9	1966/1976						858						858
Kyrkslätten 2:5	Älvkarleby	Älvkarleby	Östra Vägen 49	1964						3 800						3 800
Nyckelharpan 2	Norrköping	Norrköping	Moa Martinssons Gata 24	1985						2 409						2 409
Rådmannen 9	Hudiksvall	Hudiksvall	Trädgårdsgatan 7	1665			184			5 380						5 564
Sätra 104:5	Gävle	Gävle	Lokförargatan 3,5	1974						4 840						4 840
Sörby 5:4	Gävle	Gävle	Parkvägen 50	1950/1970/1979/1997						1 982						1 982
Västanå 2:59	Ovanåker	Ovanåker	Västanågatan 3	1970/1987						1 145						1 145
Vretåker 2	Bollnäs	Bollnäs	Apoteksgatan 14,16	1965						5 136						5 136
Hotellet 25	Nyköping	Nyköping	Bagaregatan 42-48	1976						6 561						6 561
Vinkeln 8	Huddinge	Kungens kurva	Tangentvägen 20, 22	1997	200	795				1 925						2 920
Bredgården 1:11	Järfälla	Järfälla	Kaminvägen 1	1990/1991	2 290	2 991				1 402						6 683
Dianiet 7	Stockholm	Bromma	Registervägen 38	1959		58	1 055			805						1 918
Valbo-Backa 6:13	Gävle	Gävle	Johanneslötsvägen 22	1990		608	1 911			912						3 431
Utmålet 6	Nyköping	Nyköping	Gustafsbergstigen 12	1991		163	316			753						1 232
Lönnen 10	Söderhamn	Söderhamn	Köpmangatan 7, 9, 11	1975		3 290	59			3 790						7 681
Förmannen 1	Sandviken	Sandviken	Högbövägen 2	1951						943		858				1 801
<b>Industri/Lager</b>																
Närigen 3:2	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 35	-			2 887									2 887
Närigen 12:6	Gävle	Gävle	Beckasinvägen 3	-		535	1 228									1 763
Sörby Urfjäll 36:3 Gävle	Gävle	Gävle	Utmarksvägen 13	1979/1995			10 391									10 391
Rosersberg 11:37	Sigtuna	Rosersberg	Tallbacksgatan 13	1989/1999			11 394									11 394
Törnby 2:2	Upplands-Väsby	Upplands väsby	Jupitervägen 10-12	-												
Närigen 4:3	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 17	1976/1982		593	18 870									19 463
Enen 8	Södertälje	Södertälje	Badhusgatan 5, 7	1960-tal			10 865									10 865
Forsbacka 13:49, Gävle	Gävle	Forsbacka	Margrethillsvägen 4	1939/1990	1 505	1 861									1	3 367







# Sålda fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta			
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad		Hotell	Övrigt	
Kärra 11:110	Göteborg	Hisingens backa	Ellesbovägen 101	1968		7 822									7 822
Tanum Fylsand 3:6	Tanum	Tanumshede	Storemyrsvägen	1972/1987		19 016									19 016
Gasmätaren 2	Mölnådal	Mölnådal	Argongatan 9	1982/1987	2 589	9 733			1 714					30	14 066
Anisen 2	Mölnådal	Mölnådal	Johannefredsgatan 2	1991/1999		5 500									5 500
Ulseröd 1:212	Lysekil	Lysekil	Lysekils Industrihotell	1975	278	9 178									9 456
<b>Kontor</b>															
Vägge 13, Uddevalla Frigga 10	Uddevalla Borås	Uddevalla Borås	Asplundsgatan 37 Skolgatan 21	1962 1905/2000- 2004					900						900
Åkernmyntan 5	Borås	Borås	Rosendalsgatan 2-10	1960- tal/2000- 2004		4 926	456			1 726					7 108
Skriven 3	Kungälv	Kungälv	Bultgatan 40	1991		7 683	387								8 070
Murmeldjuret 3	Mölnådal	Mölnådal	Krocksåttis Torg 1-7	1991		2 064				1 137					3 201
Landvetter 2:11	Härnäs	Landvetter	Idrottsvägen 5	1950/1996		417	175								592
Stake 1	Uddevalla	Uddevalla	Lagerbergsgatan 16-18	1917/1965		3 550	864		99					38	4 551
Hönekulla 1:599	Härnäs	Mölnhycke	Rådstocksvägen 1	1967		1 404	1 344								2 748
Gastuben 4	Mölnådal	Mölnådal	Argongatan 2 C	1985		2 388									2 388
Ugglum 7:131	Partille	Sävedalen	Industrivägen 41	1991		2 436	1 906							386	4 728
Hvitfeldt 22	Uddevalla	Uddevalla	Västerlånggatan 18-22	1980		9 400	59			96				209	9 764
Mekanikern 1	Mark	Kinna	Boråsvägen 50	1957/1975		2 150				164					2 314
Bastionen 28	Uddevalla	Uddevalla	Bastionesgatan 40	1960/1989		6 980									6 980
Angered 100:1	Göteborg	Angered	Råvebergsvägen	1982/1989		26 126									26 126
Munkeröd 1:61	Stenungsund	Stenungsund	Munkerödsvägen 4	1990		2 047	422								2 469
Ekoxen 2	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	1973		441									665
Gamelestad 2:8	Göteborg	Göteborg	Rullaregatan 7	1929/1966		20 882									20 882
Gamelestad 2:5	Göteborg	Göteborg	Artillerigatan 17	1910-talet		23 482	699		90					108	24 379
Bagaregården 16:9	Göteborg	Göteborg	Byfogdegatan 6	1949/1977		3 996									3 996
Kindbogården 1:111	Härnäs	Mölnhycke	Metalvägen 5	1985		1 408	1 595		176						3 179
Tulpanen 3	Mölnådal	Mölnådal	Bergfotsgatan 7	1960		52 407	1 838								54 245
Snödroppen 2	Mölnådal	Mölnådal	Flöjelbergsgatan 1	1962/1967		25 505	2 677			615					28 797
Färgelanda Prästgård 1:349	Färgelanda	Färgelanda	Centrumvägen 6	1977		286									286
Södra Hamnen 13:3	Lysekil	Lysekil	Rosviksgatan 5	1959/1983		1 069					790				1 859
Köpmannen 15, 16	Mark	Kinna	Boråsvägen 32	1943/1968		732				324					1 262
Krokstads Sandåker 1:46	Munkedal	Hedekas	Centrum	1973		401				118					807
Misteln 24	Vänersborg	Vänersborg	Drottninggatan 10	1929		2 381									2 973
Resedan 16	Vänersborg	Vänersborg	Kungsgatan 7	1965		1 069	90								2 415
Solbacken 10	Uddevalla	Uddevalla	Silentzvägen 6	1990		1 790									1 790
Barken 6	Uddevalla	Uddevalla	Junogatan 9	1990		3 830									3 830
Björnen 2	Mariestad	Mariestad	Hammg. 10, Västerlångg. 1-3, Esplanaden 1	-	2 855				102			119		682	3 758
<b>Vård</b>															
Lilången 2:1	Mariestad	Mariestad	Carlbecksvasselbacksv Parkv, Solglänta	-	897									665	25 246
<b>Övrigt</b>															
Epidemisjukhuset 1	Uddevalla	Uddevalla	Hovslagaregatan 1	-					5 246						5 246
Magne 1	Borås	Borås	Kungsgatan 46	1904/2001	900										900
Baggotomten 6:1	Härnäs	Hindås	Hotellvägen,	1937								4 539			4 539
Ekoxen 4	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	-											
Ekoxen 3	Trollhättan	Trollhättan	Sylte Center	-											
Köpmannen 26	Tibro	Tibro	Stora Torget 8	1986	1 034	46		275	843		1 071				3 268
<b>Marknadsområde Norr</b>															
<b>Affär</b>															
Bävern 3	Boden	Boden	Svarthövägen 2	1980, 1987						1 546					1 546
Fyren 9	Haparanda	Haparanda	Västra Esplanaden 45	1962, 1994						2 599					2 599
Yrkeskolan 5	Härnösand	Härnösand	Gångviksvägen 6, 8	1977, 2002						3 760					3 760
Bilen 22	Luleå	Luleå	Delfingatan 4	1965, 2003						4 540					4 540
Motormannen 10	Umeå	Umeå	Verkstadgatan 1	1974, 1996						1 548					1 548
Ånge 60:132	Ånge	Ånge	Norra Borgsjövägen 24	1991, 1999						1 879					1 879
Köpmannen 1	Åre	Järpen	Strandvägen 12	1977, 1997						1 085					1 085
Norrlungånger 2:42	Örnköldsvik	Örnköldsvik	Björnavägen 45	-						1 817					1 817
Brunflo-Backen 1:178	Östersund	Brunflo	Centrumvägen 15	1987, 1997	181					1 926					2 107
Tröskan 12	Östersund	Östersund	Slättervägen 31	1969, 2001						2 912					2 912
Idun 10	Skellefteå	Skellefteå	Kanalgatan 38	1985, 1994						2 517					2 517
Vivsta 3:14, 3:97	Timrå	Timrå	Köpmangatan 37	1973	252					1 940					2 192
Köpingen 1	Sundsvall	Sundsvall	Medborgargatan 33	1967						2 668					2 668
Kräfran 3 & 7	Östersund	Östersund	Bangårdsgatan 11	1970						4 989			130		5 119
Regulus 22	Skellefteå	Skellefteå	Skeppargatan 20	1970/1991						1 935					1 935
Storheden 1:45	Luleå	Luleå	Betongvägen 5	1990	255	342				848					1 445
Singeln 13	Umeå	Umeå	Formvägen 8C	1990		633				1 735					2 368
Haren 10	Skellefteå	Skellefteå	Nygatan 38, 40	1958	1 996	15				2 867		2 041			6 919
Vargen 2	Strömsund	Strömsund	Bredgårdsgatan 2	1956						1 083					1 990
Lögdeå 23:1	Nordmaling	Lögdeå	Rundviksvägen 1	1958		50				480					858
<b>Industri/lager</b>															
Bergnåset 3:38, 3:39, Luleå Dingersjö 3:58, Kvissle 1:124, Sundsvall	Luleå Sundsvall	Luleå Njurunda	Industrivägen 19, 21 Njurundavägen 103, 105	- 1974/1980/ 1985		1 050									1 050
Rålen 3, Flåkten 4, Umeå	Umeå	Umeå	Förrådsvägen 14	1986/1999- 2000			5 067								5 067
Bilen 1 Öjebyn 33:211	Sundsvall Piteå	Sundsvall Öjebyn	Ortviksvägen 8 Hammarvägen 20	1968 1981	309	2 310 930			3 551					590	5 340 6 760 930
<b>Kontor</b>															
Veterinären 6	Sundsvall	Sundsvall	C A Svenssons Väg 4	1989	1 283	388			755					481	2 907
Ejdern 17	Strömsund	Strömsund	Ramselevägen 10	1992		675									675
Stadsön 8:43	Piteå	Piteå	Källbogatan 77	1980		706	195								901
<b>Övrigt</b>															
Kvissle 2:53 & 2:43	Sundsvall	Kvissleby	Affärsgatan 26 A-D	1962								1 469			1 469
Nolby 41:3 & 37:1	Sundsvall	Kvissleby	Affärsgatan 14 A-H, 16 H-N	1975/1976			43		1 006			5 328			6 377
Kvissle 22:2	Sundsvall	Kvissleby	Affärsgatan 22 a	1969	105	20			224			6 310			6 659
Nolby 1:45, 40:1, 1:108	Sundsvall	Kvissleby	Skolgatan 4	1983	1 070	36			441			4 054			5 601
Nolby 3:268	Sundsvall	Kvissleby	Brovägen 9	1990								997			997
Prästbolet 1:46	Sundsvall	Njurunda	Prästgatan 1	1990								330			330
Dingersjö 3:131 m fl	Sundsvall	Sundsvall	Bergsvägen 3 A-J	-	117	333						24 736			25 186
Dingersjö 4:10	Sundsvall	Sundsvall	Tämnvägen 8	1944/1989	260										260
Dingersjö 3:135	Sundsvall	Sundsvall	Kustvägen 51	-		227			1 450						1 677
Dingersjö 28:27 mfl	Sundsvall	Sundsvall	Lärkvägen 1	-										9 464	9 464
Bredsand 1:3 mfl	Sundsvall	Sundsvall	Appelbergsvägen 1	-										7 127	7 127
Bredsand 1:4 mfl	Sundsvall	Sundsvall	Appelbergsvägen 14, 16, 18	-										4 479	4 479
Fiten 10	Sundsvall	Sundsvall	Skolhusallén 9,	-	3 112	18									3 130
Fiten 11	Sundsvall	Sundsvall	Rådhusgatan 39a-B, Skolhusallén 9, Vanvs	-		214						3 372			3 586
Aeolus 1	Sundsvall	Sundsvall	Trädgårdsg.11/Nybrog.19	1944/75	89	30			501			872			1 492
Lagmannen 10	Sundsvall	Sundsvall	S. Järnvägsgr.21/Esplanaden18-22	-											



# Sålda fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyringsbar yta, kvm									
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell	Övrigt	Total yta
Sköle 2:52, 96, 97, 35 & 98-110	Sundsvall	Matfors	Egnahemsvägen 12	1972							3 695			3 695
Stenbiten 3	Strömsund	Strömsund	Pumphusgatan 2	1992							812			812
Hammaren 1:247	Ragunda	Hammarstrand	Gulldalen 1-17, 21-41, 2-18, 22-40	1988								2 544		2 544
<b>Marknadsområde Syd</b>														
<b>Affär</b>														
Kronan 6	Vaggeryd	Vaggeryd	Järnvägsgatan 2 B	1972					2 356					2 356
Karl XI Södra 18, Helsingborg	Helsingborg	Helsingborg	Karlskatan 2-4	1900/1970	4 619	2 742								7 361
Bjæred 14:11	Lomma	Bjæred	Vikingavägen 1	1971/1991	569			1 468	3 094					5 131
Lönnen 12	Nybro	Nybro	Torget 1	1975	690	147			5 294					6 131
Ljungadal 5	Växjö	Växjö	Mömers Väg 112	1966/1971					3 082					3 082
Nederled 2:63	Värnamo	Fydaholm	Alvestavägen 15	1934/1976					775					775
Köpmannen 2/	Nybro	Nybro	Grönvägen 1 A											
Trädgårdsmästaren 8				1964	300	786			1 812					2 898
Ljungadahl 2	Växjö	Växjö	Ljungadalsgatan 6	1966/1978	528				2 126					2 654
Karl XV 16	Landskrona	Landskrona	Järnvägsgatan 2-4	1964	1 061				2 855		587	480		4 983
Bajonetten 2	Kristianstad	Kristianstad	Kanalgatan 50	1963					1 915					1 915
Fogden 1	Västervik	Västervik	Västra Kyrkogatan 34	1976					5 579					5 579
Forminnet 2	Helsingborg	Helsingborg	Torbornavägen 30	1975					1 598					1 598
Hjorten 10	Alvesta	Alvesta	Värnamovägen 4	1966					2 658					2 658
Jungfrun 5	Eksjö	Eksjö	Österlånggatan 28	1966					4 149					4 149
Trucken 1	Vetlanda	Vetlanda	Stålvägen 11	1975					924					924
Zephyr Västra 7	Ystad	Ystad	Klostergatan 16	1976	512				4 546					5 701
Trekanten 3	Nässjö	Nässjö	Bandygatan 7	1929	318	61			314			643		693
Köpmannen 3	Nybro	Nybro	Storgatan 2	1992	1 075	74			1 464				585	3 198
Välten 8	Lund	Lund	Traktorvägen 12	1974/1985	24	104								128
<b>Industri/lager</b>														
Möllarp 3:2, Svalöv	Svalöv	Kågeröd	Stenhuggaregatan 34	-		6 476								6 476
Röinge 37:6, Hässleholm	Hässleholm	Hässleholm	Kristianstadsvägen 57	1970/1983/1994					1 220					1 220
Övergången 8	Jönköping	Jönköping	Syrgasvägen 4	1950/1960	1 051				2 554					3 605
Adelmetallen 14	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 5	1987	654	861								1 515
Överstycket 25	Jönköping	Jönköping	Maskingatan 2	1981	474	7 367								7 841
Oket 1	Lund	Lund	Nöbbelövsvägen 100	1991	126	3 365								3 491
Förgasaren 1	Landskrona	Landskrona	Faktorigatan 6	1967		5 000								5 000
Skjutstallslyckan 22, Malmö	Malmö	Malmö	Lundavägen 54	1950, 1982, 1988, 1995					7 650					7 650
<b>Kontor</b>														
Druvan 1	Malmö	Malmö	Engelbrektsgratan 7	1900	2 171	16			601					2 788
von Conow 51	Malmö	Malmö	Kalendegatan 4	1884	1 481				411					1 892
von Conow 54	Malmö	Malmö	Baltzarsgatan 31	1965	14 170	802			3 595		2 582			21 174
Dockan 9	Växjö	Växjö	Västra Esplanaden 9 A	1971	13 110	394			103				25	14 587
Ljktan 4	Växjö	Växjö	Kronobergsgatan 12-14	1960/1996	3 167	2 308			410				95	5 980
Släggan 9 & 10	Bromölla	Bromölla	Segervägen 2-4	1960	2 217	658								2 875
Elefanten 1	Växjö	Växjö	Rådjursvägen 2	1975	1 509	834			680					3 023
Terminalen 1	Helsingborg	Helsingborg	Järnvägsgatan	1991	16 374	217			2 886				1 616	21 093
Läkaren 1	Eksjö	Mariannelund	Torget	1960	282	18								730
Klövern 1	Emmaboda	Emmaboda	Nygatan 16	1990	419			316	114					773
Ölmestad 19:2	Gislaved	Pettele	Storgatan 52	1980	354						354			517
Hillerstorp 4:18	Gnosjö	Hillerstorp	Storgatan 5	1976	266						163			266
Mörlunda 1:103	Hultsfred	Mörlunda	Stationsvägen 1	1967	230				97			268		595
Arkitekten 3	Hultsfred	Hultsfred	Bryggerigatan 7	1982	290				87					377
Vega 21	Lessebo	Hovmantorp	Centralplan	1960	233				135					368
Venus 16	Nybro	Nybro	Nya Stationsgatan 14	1929/1955	2 380	63		93	798			493		3 827
Banken 3	Nässjö	Nässjö	Nygatan 3	1970	3 526				359			415		4 300
Holje 6:191	Olofström	Olofström	Ö Storgatan 11	1958	1 103				250			420		1 773
Lejonet 15	Oskarshamn	Oskarshamn	Flanaden 8	1967	3 934	204							1	4 139
Melghult 2:305	Oskarshamn	Kristdala	Vallgatan 2	1967	415									415
Ävehult 1:195	Oskarshamn	Påskallavik	Kustvägen 53-55	1963	190									190
Lejonet 16	Oskarshamn	Oskarshamn	Flanaden 12	1969	1 409	23			1 002					2 434
Kräftan 7	Sävsjö	Sävsjö	Storgatan 1	1939/1972	1 483				98		743			2 324
Vrigstad 3:12	Sävsjö	Vrigstad	Jönköpingsvägen 2	1929/1960	832									385
Örjan 19	Tingsryd	Tingsryd	Dackegatan 18	1971/1989	1 829				439					986
Oden 11	Tranås	Tranås	Storgatan 41	1979	2 795						318			3 113
Rådhuset 7	Uppvidinge	Åseda	Olofsgatan 6	1966	298									298
Lenhovda 5:27	Uppvidinge	Lenhovda	Storgatan 30	1973	240									240
Gästgivaren 2	Vaggeryd	Skillingaryd	Storgatan 6	1953	811						251			1 062
Kärnan 4	Vaggeryd	Vaggeryd	Järnvägsgatan 1	1974	833									833
Broby 52:2	Vetlanda	Landsbro	Sävsjövägen 3	1950/1966	396				105		372			873
Bredaryd 10:4	Värnamo	Bredaryd	Storgatan 14	1964	155				245					589
Nunnan 7	Växjö	Växjö	Bäckgatan 17	1979	7 100	223			4 116					11 589
<b>Övrigt</b>														
Norrahammar 28:110	Jönköping	Norrahammar	Postgatan 8 A	1948	475				371		1 751			2 597
Flahult 2:348	Jönköping	Jönköping	Örnabergsvägen 13	-										
Gårö 1:541 o 1:542	Gnosjö	Gnosjö	Gårö	-										
Östra roten 21, 22	Landskrona	Landskrona	Järnvägsgatan 7 b	1931	88				951		1 926		103	3 068
Östra roten 35	Landskrona	Landskrona	Nygatan 2	1988	104	16			2 257		4 799			7 598
Ljungsåsa 16:7	Växjö	Lammhult	Köpmannagatan 5	1969	337						419			756
Apollo 6	Nybro	Nybro	Fabriksgatan 2	1955	474				251		731			1 456
Claus Mortensen 42	Malmö	Malmö	Baltzarsgatan 41 A	1950					642		2 533			3 175
Smedjekullen 5, 8, 10 o 11	Malmö	Malmö	Smedjekullsgatan 22	1936, 1940, 1943, 1945,							205		3 263	3 468

# Köpta fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad,%	
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell					Övrigt
<b>Marknadsområde Mellan</b>																	
<b>Affär</b>																	
Marktentaren 1	Fagersta	Fagersta	Köpmangatan 2	-					1 303					1 303	802	947	15
Hyttberget 3	Falun	Falun	Ynnhammargatan 5, Nybrogatan 43	-				4 507						4 507	2 221	17	
Eidsboda 1:121	Hallstahammar	Hallstahammar	Hamnartorget 3	-				2 061						2 061	1 980	1 980	-
Direktören 8	Västerås	Västerås	Köpingsv. 70, Sigfrid Edströms Gata 23	-				1 900						1 900	2 930	2 930	-
Linblocket 1	Västerås	Västerås	Hallsta Gårdsgata 26, Linblocksgatan 7	-				2 340						2 340	2 050	2 050	-
<b>Industri/lager</b>																	
Gripen 1	Arboga	Arboga	Flygvägen 2	-				4 943						4 943	2 635	2 635	-
Tuppen 1	Karlskoga	Karlskoga	Bergmansgatan 1	1966	863			107						2 258	1 517	1 517	-
Draken 11	Karlskoga	Karlskoga	Hanganvägen 24	1984, 1989- 1990		3 518					1288			3 518	1 843	1 843	-
Klåsta 3:137	Karlskoga	Karlskoga	Klåsta Industriområde	1985, 2000,			5 632							5 632	1 930	1 930	-
Spinnaren 7	Karlskoga	Karlskoga	Häsängsvägen 24	1978, 1999, 2004			3 255							3 255	1 636	1 636	-
Täkern 1	Karlskoga	Karlskoga	Nitarevägen 3	1969, 2001, 2002			2 905							2 905	1 250	1 250	-
Viren 13	Karlskoga	Karlskoga	Maskinvägen 22	1975, 1992, 2000-2004			2 850							2 850	1 039	1 039	-
Regnvidnen 14	Karlstad	Karlstad	Regnvindsgatan 8	-	2 070	7 350								9 420	4 728	4 728	-
Lerum 1:20	Karlstad	Karlstad	Edsvallavägen 1 A	-				4 823						4 823	2 744	2 744	-
<b>Kontor</b>																	
Göklytan 2	Karlskoga	Karlskoga	Centralplan 1	1929, 1990,	2 270	40					101			2 636	1 930	1 965	2
Korpen 4	Karlskoga	Karlskoga	Hotellgatan 2	1947	205	120					601			1 573	935	1 080	13
Rapphönan 16	Karlskoga	Karlskoga	Badstugatan 38-40	1940, 2003,		1 676								1 676	1 196	1 196	-
Elementet 3	Karlskoga	Karlskoga	Elementvägen 2	1978		701								701	433	433	-
Regnvidnen 1	Karlstad	Karlstad	Dagvindsgatan 7	-		10 109								10 109	5 509	6 327	13
Energjin 7	Västerås	Västerås	Omförmargatan 18A	-		3 386								3 386	2 262	2 262	-
Arbetaren 1	Örebro	Örebro	Aspholmsvägen 12 A	-	2 272	1 245			720					4 237	2 733	2 733	-
Rörläggaren 4	Örebro	Örebro	Boställsvägen 4	-	1 570	120			741					2 431	1 784	1 791	0
<b>Skola</b>																	
Alstrum 6:1	Karlstad	Karlstad	Ulvby-Åstorp 603	1954								3223	3 223	1 415	1 415	-	
Bjursnäs 2:1	Laxå	Laxå	Maskinundervägen 52	1951						2 177				2 177	951	1 165	18
<b>Äldreboende</b>																	
Balder 2	Kristinehamn	Kristinehamn	Kristinas väg	-			921							921	1 700	1 700	-
<b>Övrigt</b>																	
Fasanen 6	Karlskoga	Karlskoga	Bergmansgatan 2	1947	515	832			1 206		617		799	3 969	3 062	3 115	2
<b>Marknadsområde Norr</b>																	
<b>Affär</b>																	
Piteå Stadsön 8:8	Piteå	Piteå	Fabriksgatan 17	-					2 520					2 520	1 870	1 870	-
Piteå Flygfisken 8	Piteå	Piteå	Sundsgatan 2	-	118				601					719	566	566	-
Piteå Öjebyn 33:161	Piteå	Öjebyn	Hammarvägen 41	-					1 100					1 100	480	480	-
<b>Industri/lager</b>																	
Piteå Stadsön 8:33	Piteå	Piteå	Fläktgatan 26 B	-					900					900	583	583	-
Sprinten 1	Östersund	Östersund	Trådvägen 6	-		2 928								2 928	1 318	1 318	-
<b>Kontor</b>																	
Piteå Stadsön 8:31	Piteå	Piteå	Fläktgatan 28	-					700					700	432	432	-
Piteå Stadsön 8:24	Piteå	Piteå	Amperegatan 12	-					1 539					1 539	894	894	-
Piteå Stadsön 8:10	Piteå	Piteå	Relagatan 9	-					442					442	301	301	-
<b>Vård</b>																	
Stigbygeln 5	Umeå	Umeå	Ridvägen 10	1974	15 544									15 544	19 109	19 109	-
<b>Marknadsområde Syd</b>																	
<b>Affär</b>																	
Kruthornet 1	Helsingborg	Helsingborg	Garnisonsgatan 46	-					2 700					2 700	1 200	1 200	-
Ljunby 16:92	Kalmar	Ljunbyholm	Mörevägen 22	-					1 145					1 145	1 641	1 641	-
Rovan 17	Kalmar	Kalmar	Drottning Margaretas Väg 25	-					965					965	1 121	1 250	10
Löddeköpinge 14:54	Kävlinge	Löddeköpinge	Fraktvägen 1	-					2 060					2 060	726	726	-
Borggård 1:357	Staffanstorps	Staffanstorps	Maskinvägen 9	-					4 840					4 840	1 779	1 779	-
Torsås 1:25	Torsås			-					1 498					1 498	1 909	1 909	-
Valen 3	Vimmerby	Vimmerby	Magasinsgatan 6	-					2 690					2 690	3 834	3 834	-
Fyren 1	Växjö	Växjö	Ljungdalsvägen 17	-					4 273					4 273	842	1 505	44
<b>Industri/lager</b>																	
Noshjulet 3, Malmö	Burilöv	Malmö	Pilotgatan 5	-			801							801	281	531	47
Sunnanå 12:20	Burilöv	Arlöv	Staffanstorpsvägen 111	-			1 375							1 375	930	930	-
Frysen 3	Gotland	Visby	Lundbygatan 5	-			689							689	310	310	-
Pipdånen 6	Gotland	Visby	Stenkumlaväg 1 o 1 B	-					5 319					5 319	3 669	3 669	-
Köpingetrakten 1	Helsingborg	Helsingborg	Trintegatan 9	1990		905								905	738	738	-
Ädelmetallen 5	Jönköping	Jönköping	Kabelvägen 2	1976		4 719								4 719	2 669	2 744	3
Ädelkorallen 1	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 2	1976		1 242								1 242	562	637	12
Ädelkorallen 10	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 6 A	1978		435								435	242	242	-
Överdomaren 3	Jönköping	Jönköping	Solåsvägen 3	-	200	12 762								12 962	5 903	5 903	-
Överdomaren 4	Jönköping	Jönköping	Solåsvägen 5A	-	1 100	13 265								14 365	7 206	7 206	-
Öronlappen 8	Jönköping	Jönköping	Bangårdsgatan 3	-					1 852					1 852	643	643	-
Ädelmetallen 12	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 12	-					1 997					1 997	1 266	1 266	-
Öronskyddet 9	Jönköping	Jönköping	Gnejsvägen 2	-					1 713					1 713	1 473	1 473	-
Överlappen 8	Jönköping	Jönköping	Granitvägen 8	-					1 945					1 945	624	624	-
Ädelkorallen 17	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 4	-					2 101					2 101	1 300	1 300	-
Öronlappen 7	Jönköping	Jönköping	Bangårdsgatan 1	-					3 200					3 200	2 415	2 415	-
Klockaren 8	Ljunby	Ljunby	Bolmstadsvägen 2	-					985					985	588	588	-
Flygbasen 7	Malmö	Malmö	Höjrodergatan 11	-		1 249								1 249	847	847	-
Ventilen 3	Malmö	Malmö	Ventilgatan 3	-		735								735	922	922	-
Revolversvarven 10	Malmö	Malmö	Jägershillsgatan 14	1988		3 600								3 600	2 849	2 849	-
Skjutsstallsöckan 22	Malmö	Malmö	Lundavägen 54	1950, 1982, 1988, 1995	4 180	3 470								7 650	5 250	5 250	-
Torslunda 4:27	Mörbylånga	Färjestaden	Järnvägsgränd 3	-					2 198					2 198	1 852	1 852	-
Sadelmakaren 1	Värnamo	Värnamo	Fredsgatan 2	-					1 302					1 302	748	748	-
Tröskverket 12	Västervik	Västervik	Allén 80	-					1 493					1 493	811	811	-
Hammen 2:4	Ystad	Ystad	Båtsmansgatan 3	-	1 481	1 947			160					3 588	1 716	1 716	-
Bulten 1	Åstorp	Åstorp	Jitegatan 2	-	650	4 000								4 650	2 000	2 000	-
<b>Kontor</b>																	
Kvarnen 9	Kalmar	Kalmar	Skeppsbron 47	-	2 642	8								2 650	2 679	2 679	-
Kvarnen 13	Kalmar	Kalmar	S Långgatan 60 A o B	-	3 583	561								4 144	3 037	3 466	12
Översten 3	Kalmar	Kalmar	Flottillvägen 24	-	1 535	871								2 406	1 630	1 630	-
Lindblad 10	Karlskrona	Karlskrona	Ölandsгатan 2	-	388									388	508	508	-
Lindblad 1	Karlskrona	Karlskrona	Ölandsгатan 8	-							991			991	1 018	1 018	-
Lindblad 18	Karlskrona	Karlskrona	Ölandsгатan 6	-	6 400									6 400	9 883	9 883	-
Lindblad 20	Karlskrona	Karlskrona	Ölandsгатan 4	-	500									500	846	846	-
Lindblad 24	Karlskrona	Karlskrona	Drottninggatan 54	-	2 650									2 650	3 737	3 737	-
Kvarnen 5	Kristianstad	Kristianstad	Spannmålsгatan 1 - 13	-	11 753	1 454						638		13 845	16 445	17 123	4



# Köpta fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad,%
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad				
Kopparen 14	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 8, 8K, 10-72	-	10 575							10 575	5 909	7 270	19
Fotografen 1	Tyresö	Tyresö	Mediavägen 1-5	-	3 948							3 948	1 866	1 866	-
Åkerby 8	Täby	Täby	Kemistvägen 10	-	9 143							9 143	6 575	8 652	24
Fräsen 1	Täby	Täby	Maskinvägen 2	-	1 294					610		1 904	1 964	1 964	-
Övra Runby 4:1	Upplands- väsby	Upplands- väsby	Hagvägen 35-73	-	5 598							5 598	4 509	4 694	4
<b>Skola</b>															
Nyponkärnan 1	Linköping	Linköping	Kvinnebyvägen 91	-			970					970	794	794	-
Beckomberga 1:13	Stockholm	Bromma	Beckomberga, Hus 12	-					2 300			2 300	3 230	3 230	-
Beckomberga 1:11	Stockholm	Bromma	Beckomberga, Hus 10	-					1 484			1 484	1 830	1 830	-
Idun 1	Strängnäs	Strängnäs	Sundbyvägen 14	-					3 580			3 580	4 419	4 419	-
Fräsen 2	Täby	Täby	Maskinvägen 4	-	249				1 796			2 045	3 405	3 405	-
Förgasaren 4	Täby	Täby	Enhagsvägen 12	-					880			880	690	690	-
Vilunda 6:55	Upplandsväsby	Upplandsväsby	Drabantvägen 1-7	-					3 000			3 000	2 540	2 540	-
<b>Äldreboende</b>															
Landeryd 6:5	Linköping	Linköping	Slatteforsvägen 2A-H	1994			4 430					4 430	3 324	3 324	-
Landeryd 6:61	Linköping	Linköping	Slatteforsvägen 10	-			1 266					1 266	1 194	1 194	-
Trähästen 2	Linköping	Linköping	Skogslyckevegatan 11F	-			791					791	919	919	-
Veteullen 2	Linköping	Linköping	Kärna Centrum 1	-			2 145					2 145	1 874	1 874	-
Norberga 4:82	Linköping	Sturefors	Blåbärsvägen 82	-			345					345	394	394	-
Ostbiten 1	Linköping	Linköping	Rydsvägen 9C	-			1 029					1 029	1 309	1 309	-
Riket 22	Linköping	Linköping	Järdalavägen 52C	-			1 605					1 605	1 977	1 977	-
Marschen 1	Sollentuna	Sollentuna	Rådanvägen 27	2006			4 308					4 308	9 695	9 695	-
Logfyrkanten 3	Solna	Solna	Signalistgatan 3	-			3 035					3 035	4 955	4 955	-
<b>Övrigt</b>															
Idun 2o3, Freja 2o3	Botkyrka	Botkyrka	Iduns v 1-6	-							29 120	29 120	25 896	25 896	-
Musköten 1	Nynäshamn	Nynäshamn	Björn Barkmans v 1-48	-							24 063	24 063	19 302	19 302	-
<b>Vård</b>															
Banslätt 1	Botkyrka	Tullinge	Römossevägen 25	1983							8 340	8 340	8 651	10 091	14
Iggesund 14:269	Hudiksvall	Iggesund	Skolagatan 1	-				3 079				3 079	2 384	3 024	21
Grånby 12:6	Uppsala	Uppsala	Grånby Bilgata 2	2006				2 732				2 732	4 374	4 882	10
<b>Affär</b>															
Gräsroten 1	Karlstad	Karlstad	-	-											-
<b>Marknadsområde Utland</b>															
<b>Äldreboende</b>															
Hellmich 1-8	Düsseldorf	Düsseldorf	-	-			31 518					31 518	43 697	43 697	-



# Årsstämma och adresser

Årsstämma hålls den 18 april 2007 klockan 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 12 april 2007 och dels anmäla sitt deltagande senast klockan 16.00 den 12 april 2007 på bifogad anmälningsblankett eller till bolaget under adress:  
Kungsleden AB  
Attention: Sinikka Mukka  
Box 70414, 107 25 Stockholm  
e-post: [arsstamma@kungsleden.se](mailto:arsstamma@kungsleden.se)  
telefon: 08-503 052 00  
telefax: 08-503 052 02  
eller via hemsidan: [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer dagtid, antal aktier som företräds samt eventuella ombud och biträden som ska 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 12 april 2007, vilket innebär att förvaltare måste underrättas i god tid dessförinnan.

## UTDELNING

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 11 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 23 april 2007. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC den 26 april 2007.

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Delårsrapport januari–mars, 25 april 2007
- Delårsrapport januari–juni, 15 augusti 2007
- Delårsrapport januari–september, 24 oktober 2007

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

### Huvudkontor

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

### Övriga kontor

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

### *Göteborg*

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

### *Jönköping*

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

### *Karlstad*

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

### *Linköping*

Barnhemsgatan 4  
582 24 Linköping  
Tel 013-12 88 68

### *Malmö*

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

### *Tumba*

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

### *Uddevalla*

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

### *Upplands Väsby*

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

### *Västerås*

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

### *Växjö*

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



