



# Detta är Kungsleden

## AFFÄRSMODELL

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

Ambitionen är att kassaflödet från rörelsen alltid ska vara högt och stabilt. Rörelserisken minimeras och intäkterna stabiliseras genom diversifiering inom fastighetskategorier och geografiskt läge, samt genom olika hyresgäst kategorier och längd på hyresavtalen. Omkring hälften av det samlade fastighetsbeståndet hyrs ut till den offentliga sektorn eller till hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad.

## ORGANISATION

Verksamheten är organiserad i tre divisioner, där varje division ansvarar för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd. Kommersiella fastigheter är i huvudsak koncentrerade till kategorierna Kontor, Industri/lager och Affär. Publika fastigheter är fördelade på kategorierna Äldreboende, Skola, Vård samt Äldreboende Tyskland. I den tredje divisionen, Nordic Modular, bedrivs främst uthyrning, men även produktion och försäljning av modulbyggnader.

Organisationen är flexibel med god regional förankring och rymmer stor kompetens inom fastighetsaffärer. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Därutöver finns kontor på ytterligare ett tiotal orter i Sverige samt i München i Tyskland.

## VISION

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

## AFFÄRSIDÉ

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

## FINANSIELLA MÅL

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

## UTDELNINGSPOLICY

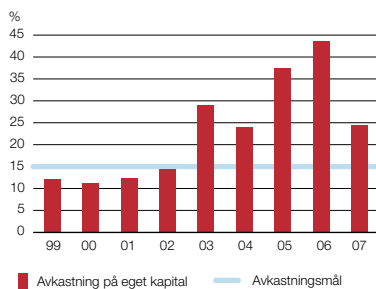
Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Resultatmålet motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

## AKTIEN

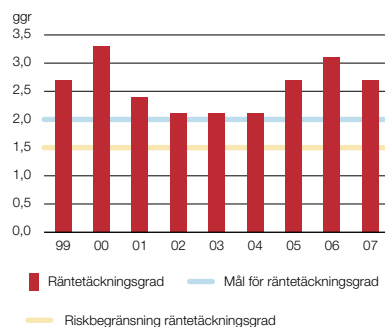
Kungsledens aktie noterades på Stockholmsbörsen 1999. Sedan 2006 ingår aktien i OMX Nordiska börsen i Stockholms lista för medelstora bolag.

## MÅLUPPFYLLELSE 1999–2007

### Avkastning på eget kapital



### Räntetäckningsgrad



# 1 januari – 30 september 2008

- Nettoomsättningen ökade med 13 procent till 2 174 Mkr (1 931).
- Resultat före skatt uppgick till 277 Mkr (1 551). Delårsperiodens resultat uppgick till 350 Mkr (1 162), motsvarande 2,60 kr (8,50) per aktie.
- Fastighetsbeståndet består per 30 september 2008 av 608 (575) fastigheter med ett bokfört värde om 28 513 Mkr (25 737).
- Under delårsperioden har 46 (133) fastigheter förvärvat för 3 057 Mkr (5 388). Vidare har 15 (122) fastigheter avyttrats för 867 Mkr (3 999) med ett resultat om 50 Mkr (148). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 110 Mkr (542).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 535 Mkr (1 049), motsvarande 3,90 kr (7,70) per aktie.
- Ny prognos för utdelningsgrundande resultat på helåret om 700 Mkr (900), motsvarande 5,10 kr (6,60) per aktie. Sänkningen beror på en svag transaktionsmarknad.
- Efter delårsperiodens utgång har två fastigheter sålts vilket kommer påverka det utdelningsgrundande resultatet med 15 Mkr.
- Verksamheten i Tyskland begränsas och integreras i division Publika fastigheter.

## TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

- Nettoomsättningen ökade med 13 procent till 739 Mkr (655).
- Resultat före skatt uppgick till –9 Mkr (322). Periodens resultat uppgick till 78 Mkr (301), motsvarande 0,60 kr (2,20) per aktie.

## KOMMENTAR FRÅN VD

Tredje kvartalet har dominerats av finanskrisen som utlöst kraftiga marknadsrörelser och skapat utbredd osäkerhet. Följden är att kreditmarknadens funktion är kraftigt nedsatt, med en mer avvaktande hållning och generellt lägre ekonomisk aktivitet. Samtidigt har vi fortsatt en stabil hyresmarknad och en mycket god underliggande intjäning i Kungsläden fastighetsportfölj.

Det fortsatt utmanande marknadsklimatet och svårigheterna att bedöma vilka affärer som kan genomföras under fjärde kvartalet, gör att vi valt att sänka vår prognos. Det utdelningsgrundande resultatet för helåret 2008 förväntas uppgå till 700 Mkr, mot tidigare prognos om 900 Mkr. Sänkningen beror på en svag transaktionsmarknad. Den nya prognosen bygger helt på förvaltningsresultatet under året inklusive hittills gjorda transaktioner.

Kreditmarknadsoron har satt fokus på företagets finansiering. För vår del så har vi förlängt vår genomsnittliga räntebindningstid till 2,1 år. Efter kvartalets utgång har vi säkerställt räntan för 5 miljarder kronor av vår korta räntebindning till en ränta om knappt 4 procent, att gälla för 2009. De lån på 1,9 miljarder kronor som förfaller och behöver konverteras under

resten av 2008 och 2009, uppgår till mindre än 10 procent av våra totala lån. Enligt vår bedömning finns det goda förutsättningar att kunna hantera förestående refinansieringar och skulle så inte vara fallet ryms dessa inom våra outnyttjade krediter på 2 miljarder kronor.

Vi fortsätter att ha en mycket god underliggande intjäning, stabila kassaflöden och god likviditet. Bruttoresultatet steg med 19 procent jämfört med föregående år. Vi har även projekt som börjar närma sig färdigställande och kan bidra med högre intjäning, samt indexuppräkningsnivå. Det går förstås inte att utesluta att vakanserna kan komma att öka något i spåren av en svagare konjunktur, men vi tror inte att pressen på hyresnivåerna ökar nämnvärt då vi i allmänhet redan har låga hyresnivåer.

Det som påverkar fastighetsvärdena är bland annat hyresnivåer, kontraktslängd, fastighetskategori och motparter. Kungsläden kännetecknas av en fastighetsportfölj med långa hyresavtal, stabila motparter och låga hyresnivåer. Våra publika fastigheter i form av äldreboenden, skolor och vårdfastigheter, utgör 59 procent av portföljen, Tyskland inräknat. Även inom kommersiella fastigheter har vi idag en längre kon-



Thomas Erséus  
Verkställande direktör

traktslängd med ett genomsnitt på 4–5 år. Det skänker trygghet såväl som stöd för fastighetsvärdena. Med långa hyresavtal och stabila motparter är riskerna för uppsägningar begränsade. Värdenedgången för perioden är för Kungsläden 0,5 procent.

Inom äldreboende ser vi i dagsläget större affärsmöjligheter i Sverige än vi gör i Tyskland. Vi väljer därför att begränsa och integrera den tyska verksamheten i division Publika fastigheter och på så sätt gå från fyra divisioner till tre. Vi sänker samtidigt våra kostnader genom att inte fullfölja vissa projekt och minska bemanningen i Tyskland. Efter periodens utgång har åtgärder även vidtagits för att minska personalstyrkan inom vår modulproduktion. Åtgärden påverkar inte resultatet i år, och endast marginellt under 2009.

Vi följer rörelserna på finansmarknaden noga och har respekt för dess inneboende kraft, men med en solid bas i publika fastigheter, långa kontrakt och stabila kassaflöden är vi bra rustade även om kreditmarknadsoron fortsätter.

**KUNGSLEDENS AFFÄRSMODELL**

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

**INTJÄNINGSKAPACITET**

Den höga transaktionshastigheten i Kungsledens verksamhet medför att resultaträkningen inte ger den bästa bilden av koncernens framtida intjäningsförmåga. Intjäningskapaciteten visar hur utfallet skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 30 september 2008 hade ägts under de senaste tolv månaderna, och ger därmed en mer aktuell bild av fastighetsbeståndet och dess intjäningsförmåga. Delårsperiodens fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten positivt.

Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 5,1 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,4 procent. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,5 procent (6,4) i intjäningskapacitet.

Periodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd har lett till en ökning av driftsnettot med 13 procent från 1 653 Mkr till 1 861 Mkr.

**Intjäningskapacitet**

	30 sep 2008	31 dec 2007
Antal fastigheter	608	575
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 190	3 052
Bokfört värde fastigheter, Mkr	28 513	25 737
Hysesvärde, Mkr	2 854	2 509
Hysesintäkter, Mkr	2 695	2 366
Driftsnetto, Mkr	1 861	1 653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,4
Direktavkastning, %	6,5	6,4
Överskottsgrad, %	69,1	69,9

**Utdelningsgrundande resultat**

Mkr	2008 jan–sep	2007 jan–sep
Bruttoresultat	1 483	1 249
Försäljnings- och administrationskostnader	-253	-217
Finansnetto	-745	-495
<b>Delsumma</b>	<b>485</b>	<b>537</b>
<i>Fastighetsförsäljningar</i>		
Handelsnetto vid försäljning	50	148
Realiserade värdeförändringar	60	394
<b>Delsumma</b>	<b>110</b>	<b>542</b>
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	-60	-30
<b>Utdelningsgrundande resultat*</b>	<b>535</b>	<b>1 049</b>

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

**RESULTAT FÖR JANUARI – SEPTEMBER**

Periodens resultat uppgick till 350 Mkr (1 162). Det lägre utfallet beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning för perioden uppgick till 7,1 procent (6,7).

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 2 174 Mkr (1 931), fördelat på hyresintäkter om 1 902 Mkr (1 707) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 272 Mkr (224).

Bruttoresultatet ökade 19 procent till 1 483 Mkr (1 249) i och med ett större fastighetsbestånd som samtidigt förädlats till att innehålla något mer högavkastande fastigheter.

Resultatet från fastighetshandeln var 50 Mkr (148), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 60 Mkr (394).

Försäljnings- och administrationskostnaderna har ökat till -253 Mkr (-217). Ökningen är hänförlig till de nya verksamheterna i Nordic Modular och Tyskland.

Finansnettot blev 250 Mkr lägre och uppgick till -745 Mkr (-495). Detta förklaras av en högre lånevolym efter nettoköp av fastigheter och finansiering av stora överföringar av kapital till aktieägarna genom utdelning och aktieinlösen det senaste året samt högre ränteläge 2008 jämfört med motsvarande period 2007.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till -145 Mkr (780) respektive -113 Mkr (87). Den negativa värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 0,5 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är hänförlig till kommersiella fastigheter. Värderingen av de finansiella instru-

**Fastighetsbeståndets utveckling**

Mkr	2008 juli–sep	2008 jan–sep
Fastigheter vid periodens ingång	28 666	25 737
Förvärv	390	3 057
Investeringar	168	648
Försäljningar	-700	-817
Valutakursförändringar	35	33
Värdeförändringar	-46	-145
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>28 513</b>	<b>28 513</b>

**Fastigheter i Tyskland**

Mkr	Tillträdde (13 st)	Ej tillträdde (6 st)	Summa (19 st)
Tillträdde t o m september 2008	1 112		1 112
Tillträdde fram t o m 2009		537	537
<b>Summa</b>	<b>1 112</b>	<b>537</b>	<b>1 649</b>

menten har påverkats negativt till följd av sjunkande långräntor.

Skatt på periodens resultat uppgick till 72 Mkr (-389). Att posten 2008 är en intäkt jämfört med föregående års kostnad beror främst på ett lägre resultat före skatt. Positiva skatteeffekter från fjolåret på 44 Mkr samt från fastighetsförsäljningar via bolag på 105 Mkr, bidrog till att skatten blev 72 Mkr, i stället för -78 Mkr som en bolagsskatt på 28 procent annars skulle medfört.

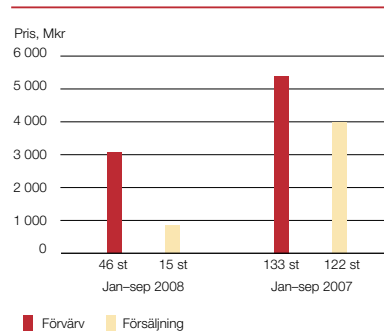
Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 535 Mkr (1 049).

**FASTIGHETSBESTÅNDET**

Fastighetsbeståndet per 30 september 2008 bestod av 608 (575) fastigheter med en yta om 3 190 tkvm (3 052) och ett bokfört värde om 28 513 Mkr (25 737). Av det bokförda värdet är 55 procent (50) hänförliga till publika fastigheter i Sverige, 36 procent (41) till kommersiella fastigheter, 4 procent (4) till äldreboenden i Tyskland och 5 procent (5) till modulbyggnader.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 43 procent i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Fastigheterna var belägna i 132 kommuner, varav 52 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 1 112 Mkr (755) av det totala bokförda värdet. Därtill har Kungsleden tecknat förvävsavtal för sex äldreboenden i Tyskland för totalt 537 Mkr (1 250). Det är främst fastigheter under byggnation som tillträds löpande till och med 2009. Fyra tidigare kontrakterade byggnationer om 270 Mkr har försenats och Kungsleden har

**Fastighetshandel**

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

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 648 Mkr (449).

#### FASTIGHETSHANDEL

Efter två år av extremt hög transaktionsvolym har fastighetsmarknaden gått till en väsentligt lägre nivå för fastighetsaffärer. För Kungsleden har detta medfört färre försäljningar hittills under 2008.

Under delårsperioden har 46 fastigheter med en yta om 293 tkvm förvärvat till ett värde av 3 057 Mkr. Av förvärven är 15 fastigheter i kategori Industri/lager, fyra Kontor, tre Affär, sex Skola, sex Vård samt tolv Äldreboende. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,4 procent.

Under perioden har 15 fastigheter med en yta om 145 tkvm sålts för 867 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 817 Mkr och anskaffningsvärdet till 758 Mkr. Försäljningen har skett till en direktavkastning på 5,1 procent.

#### MODULBYGGNADER

Nordic Modular utgör en division inom Kungsleden, vid sidan av Kommersiella fastigheter och Publika fastigheter. Flexibla och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett starkt komplement till Kungsledens erbjudande främst till den offentliga sektorn.

Modulbyggnaderna hade per 30 september en totalyta om 220 tkvm (210) och ett bokfört värde om 1 396 Mkr (1 306).

Hysesintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 191 Mkr (159 proforma januari–september 2007) med ett bruttoresultat om 181 Mkr (143 proforma).

De direkta kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än för fastigheter på fast grund. Värdenedgången på grund av förslitning är över tiden emellertid större för moduler inom uthyrningsverksamheten. Livslängden kan beräknas till 15–20 år om de flyttas tre gånger. Direktavkastningen blir efter schablonmässiga avskrivningar 8,7 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 272 Mkr (242 proforma) med ett bruttoresultat om 46 Mkr (25 proforma).

#### FINANSIERING

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

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 20 538 Mkr och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument till 20 605 Mkr (21 068). Outnyttjade krediter uppgick till 2 250 Mkr (610).

För tillfället är den finansiella marknaden turbulent och osäker. Kungsleden håller sig kontinuerligt uppdaterat på utvecklingen

och har en tät dialog med banker och andra institutioner på marknaden.

De korta räntorna har under en längre tid varit högre än de med längre räntebindningstider. Påverkan på Kungsledens ränteportfölj har emellertid varit begränsad. Snitträntan i Kungsledens låneportfölj uppgick per 30 september till 4,95 procent att jämföra med 4,85 procent vid årets början. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 30 september till 2,1 år jämfört med 1,4 år vid årets början. Efter delårsperiodens utgång har räntor för lån om cirka 1 000 Mkr bundits på löptider mellan 4–8 år. Dessutom har i den korta räntebindningen, d v s löptider upp till tolv månader, säkerställts ränta för ett underliggande belopp om cirka 5 000 Mkr till en räntenivå något under 4 procent för år 2009.

De lån som förfaller och behöver konverteras under resten av 2008 och 2009 uppgår till mindre än 10 procent av Kungsledens totala lånevolym. Enligt vår bedömning finns goda förutsättningar för Kungsleden att kunna hantera förestående refinansieringar och skulle så inte vara fallet ryms dessa inom bolagets outnyttjade krediter. Merparten av de outnyttjade krediterna förfaller först 2012.

#### EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 8 299 Mkr (9 040) eller 61 kr (66) per aktie, motsvarande en soliditet på 27 procent (28).

#### TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

Nettoomsättningen uppgick till 739 Mkr (655) fördelat på hyresintäkter om 665 Mkr (592) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 74 Mkr (62). Resultat före

#### Räntebindningstid

Per 30 september 2008	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
Ränteförfall			
2008	12 670	61,7	5,09
2009	500	2,4	4,20
2010	1 300	6,3	5,42
2011	800	3,9	4,70
2012	368	1,8	4,98
2013	1 100	5,4	4,50
2014	1 100	5,4	4,75
2015	1 200	5,8	4,47
2016	200	1,0	4,78
2017	300	1,4	4,50
2018	1 000	4,9	4,50
<b>Summa lån</b>	<b>20 538</b>	<b>100,0</b>	<b>4,95</b>
Marknadsvärdering av lån och derivat	67		
<b>Totalt</b>	<b>20 605</b>		

#### Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)

Per 30 september 2008	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
År			
2008	546	2,4	
2009	1 430	6,3	
2010	1 303	5,7	
2011	2 385	10,5	
2012	13 236	58,1	
2013	3 272	14,3	
2014	–	–	
2015	–	–	
2016	–	–	
2017	–	–	
2018	616	2,7	
<b>Summa krediter</b>	<b>22 788</b>	<b>100,0</b>	<b>3,7</b>
Ej utnyttjade krediter	–2 250		
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>20 538</b>		

#### Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 30 september 2008, Mkr	Påverkan på finansnetto (12 mån)
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1%-enhet	205
Kort marknadsränta (<6 mån) förändras, +/- 1%-enhet	79

skatt uppgick till –9 Mkr (322) och periodens resultat till 78 Mkr (301).

Resultatet före skatt var exklusive värdeförändringar på samma nivå som det föregående kvartalet april–juni.

Under tredje kvartalet har tio fastigheter med en yta om 55 tkvm förvärvat till ett värde om 390 Mkr. Försäljningar har skett av tolv fastigheter med en yta om 130 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 720 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om 19 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 43 Mkr.

#### ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Verksamheten i Tyskland, som uteslutande utgörs av äldreboenden, var tidigare en egen division men integreras nu i division Publika fastigheter.

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 402 (336) personer. Inom division Nordic Modular arbetar 284 (226) medarbetare, varav 206 (158) inom produktion av moduler.

Kungsleden har sedan 2007 ett personaloptionsprogram (se årsredovisning 2007 och bolagets hemsida). Årsstämman 2008 beslutade om ett motsvarande program för tilldelning utifrån mål och resultat för 2008.

#### MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –49 Mkr (–117). Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Helårsresultatet förväntas bli positivt då väsentliga utdelningar från dotterbolag beaktas i slutet av året. Tillgångarna vid periodens utgång består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 6 756 Mkr (6 782). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 3 753 Mkr (4 894) innebärande en soliditet om 47 procent (64).

#### AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Senaste betalkurs för aktien per 30 september 2008 var 44 kr. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2007, som var 72 kr, sjönk kursen med 39 procent. Under samma period sjönk Carnegie Real Estate Index med 24 procent. Antalet aktieägare per 30 september uppgick till cirka 26 100 st, en ökning med 9 procent sedan årsskiftet.

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

#### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförlig till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Balansräkningen domineras av fastigheter och finansiering. Den sammantagna risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard m.m. Fastigheternas värde bedöms individuellt löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångssätt vid internvärdering beskrivs i årsredovisningen för 2007 på sid 14 och 47.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolicyn. Mer information om hantering av finansiella risker finns under finansieringsavsnittet på sid 3 samt i årsredovisningen för 2007 på sid 25–26.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sid 48 i årsredovisningen för 2007.

Moderbolagets resultat och ställning påverkas väsentligen av koncernbolagens situation varför ovanstående beskrivning även gäller för moderbolaget.

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsleden följer de av EU antagna IFRS-standarder och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen.

Det nya uttalandet till IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, IFRIC 11, har tillämpats utan väsentlig påverkan på resultat och ställning. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2007.

#### PROGNOS 2008

Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet för helåret 2008 sänks från 900 Mkr till 700 Mkr. Sänkningen beror på den svagare transaktionsmarknaden. Den nya prognosen bygger helt på förvaltningsresultat med tillägg för de transaktioner som Kungsleden kontrakterat hittills i år.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har två fastigheter sålts och kommer påverka det utdelningsgrundande resultatet med 15 Mkr.

Vid Flexators fabrik utanför Göteborg för tillverkning av byggmoduler har 60 personer varslats om uppsägning. Detta sker efter att kunder inom byggbranschen minskat sina investeringar.

För lånebelopp om cirka 5 000 Mkr med kort räntebindning har ränta säkrats till räntenivåer understigande 4 procent under 2009.

#### KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

*Bokslutskommuniké för 2008,*

19 februari 2009.

*Årsstämma hålls i Stockholm,*

22 april 2009.

#### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

*Thomas Erséus, VD,*

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

*Johan Risberg, vVD/finans- och*

ekonomidirektör, tel 08-503 052 06,

mobil 070-690 65 65

#### Aktieägare

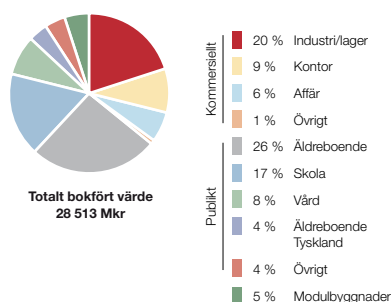
Per 30 september 2008	Antal aktier	% av röster och kapital
Andra AP-fonden	6 908 350	5,1
Swedbank Robur fonder	3 978 026	2,9
Florén Olle och bolag	2 958 800	2,2
Kåpan Pensioner	2 149 560	1,6
SEB fonder	2 022 957	1,5
SHB/SPP fonder	1 905 664	1,4
DFA fonder (USA)	1 530 733	1,1
Avanza Pension Försäkring AB	1 092 595	0,8
Crafoordska stiftelsen	963 000	0,7
Svenska Röda Korset	922 640	0,7
<b>Summa tio största aktieägare</b>	<b>24 432 325</b>	<b>18,0</b>
Styrelse och ledning	444 290	0,3
Utländska aktieägare, övriga	34 407 296	25,2
Övriga aktieägare	77 218 153	56,5
<b>Totalt</b>	<b>136 502 064</b>	<b>100,0</b>



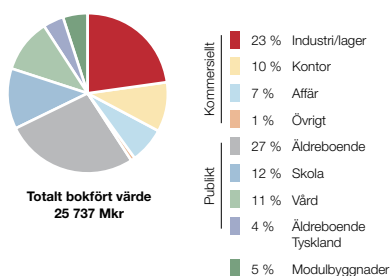
# Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ KATEGORI

Bokfört värde per 30 september 2008

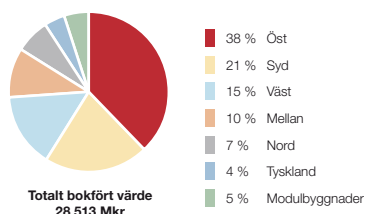


Bokfört värde per 31 december 2007

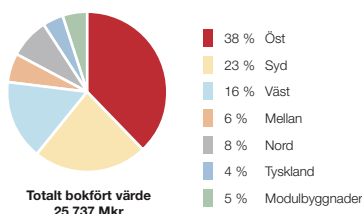


## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDE

Bokfört värde per 30 september 2008

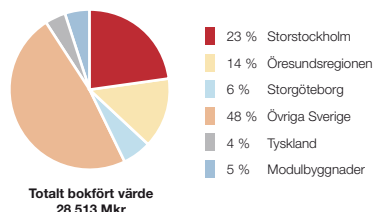


Bokfört värde per 31 december 2007

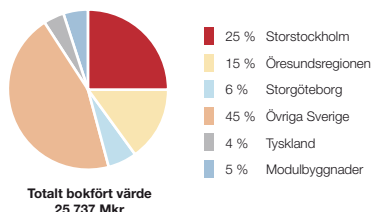


## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ STORSTADSREGIONER

Bokfört värde per 30 september 2008



Bokfört värde per 31 december 2007



## Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet\* per 30 september 2008 i sammandrag

Kategori	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter					Nordic Modular	Totalt
	Industri/lager	Kontor	Affär	Övrigt	Äldreboende	Skola	Vård	Äldreboende Tyskland	Övrigt	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	149	83	61	18	112	86	76	13	10	0	608
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 000	311	244	26	515	461	269	63	81	220	3 190
Bokfört värde, Mkr	5 800	2 461	1 846	306	7 539	4 704	2 327	1 112	1 022	1 396	28 513
Hyresvärde, Mkr	560	300	196	23	590	464	263	79	98	281	2 854
Hyresintäkter, Mkr	533	256	171	22	586	447	251	79	97	253	2 695
Driftsnetto, Mkr	436	140	109	14	422	309	156	77	77	121**	1 861
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	87,4	89,5	95,7	99,1	97,3	95,1	100,0	98,6	90,3	95,0
Direktavkastning, %	7,5	5,7	5,9	4,5	5,6	6,6	6,7	6,9	7,6	8,7**	6,5
Överskottsgrad, %	81,8	54,9	63,2	60,9	72,0	69,3	62,4	97,3	79,9	47,9**	69,1

Marknadsområde	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Tyskland	Nordic Modular	Totalt
Antal fastigheter, st	195	151	113	50	86	13	0	608
Uthyrningsbar yta, tkvm	921	714	543	401	328	63	220	3 190
Bokfört värde, Mkr	10 713	5 867	4 324	2 993	2 108	1 112	1 396	28 513
Hyresvärde, Mkr	945	584	442	275	248	79	281	2 854
Hyresintäkter, Mkr	901	531	424	266	241	79	253	2 695
Driftsnetto, Mkr	648	375	287	205	148	77	121**	1 861
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	92,5	97,1	97,0	98,0	100,0	90,3	95,0
Direktavkastning, %	6,1	6,4	6,6	6,8	7,0	6,9	8,7**	6,5
Överskottsgrad, %	71,9	70,6	67,6	77,1	61,6	97,3	47,9**	69,1

\* Intjäningskapaciteten visar hur resultatrönningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 september 2008 hade ägts de senaste tolv månaderna.

\*\* Driftsnettot för modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 116 Mkr.

# Ekonomisk redovisning 1 januari – 30 september 2008

## RESULTATRÄKNING

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån	
	2008 juli–sep	2007 juli–sep	2008 jan–sep	2007 jan–sep	2007/2008 okt–sep	2007 jan–dec
Hysesintäkter	664,9	592,3	1 902,3	1 707,2	2 518,7	2 323,6
Försäljningsintäkter modulbyggnader	74,1	62,2	272,0	224,2	336,4	288,6
<b>Nettoomsättning</b>	<b>739,0</b>	<b>654,5</b>	<b>2 174,3</b>	<b>1 931,4</b>	<b>2 855,1</b>	<b>2 612,2</b>
Fastighetskostnader	-143,7	-147,1	-464,8	-481,8	-635,7	-652,7
Produktionskostnader modulbyggnader	-61,9	-55,2	-226,4	-200,9	-279,6	-254,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>533,4</b>	<b>452,2</b>	<b>1 483,1</b>	<b>1 248,7</b>	<b>1 939,8</b>	<b>1 705,4</b>
<i>Fastighetshandel</i>						
Försäljningsintäkter, netto	720,2	2 092,8	867,4	3 944,8	6 397,5	9 474,9
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	-658,0	-1 688,3	-757,6	-3 403,2	-5 364,3	-8 009,9
Realiserade värdeförändringar	-42,8	-343,8	-59,8	-393,9	-551,0	-885,1
	-700,8	-2 032,1	-817,4	-3 797,1	-5 915,3	-8 895,0
<b>Handelsnetto</b>	<b>19,4</b>	<b>60,7</b>	<b>50,0</b>	<b>147,7</b>	<b>482,2</b>	<b>579,9</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-75,2</b>	<b>-76,2</b>	<b>-252,7</b>	<b>-217,1</b>	<b>-351,4</b>	<b>-315,8</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-277,3</b>	<b>-162,4</b>	<b>-745,1</b>	<b>-494,7</b>	<b>-970,6</b>	<b>-720,2</b>
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>						
Förvaltningsfastigheter	-45,9	66,3	-145,1	779,9	380,4	1 305,4
Finansiella instrument	-162,9	-18,8	-112,8	86,7	-133,2	66,3
	-208,8	47,5	-257,9	866,6	247,2	1 371,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-8,5</b>	<b>321,8</b>	<b>277,4</b>	<b>1 551,2</b>	<b>1 347,2</b>	<b>2 620,9</b>
<b>Skatt</b>	<b>86,6</b>	<b>-20,7</b>	<b>72,4</b>	<b>-388,9</b>	<b>239,8</b>	<b>-221,4</b>
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>78,1</b>	<b>301,1</b>	<b>349,8</b>	<b>1 162,3</b>	<b>1 587,0</b>	<b>2 399,5</b>
Genomsnittligt antal aktier <sup>2</sup>	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Resultat per aktie, kr <sup>2</sup>	0,60	2,20	2,60	8,50	11,60	17,60

<sup>1</sup> Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

<sup>2</sup> Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

## BALANSRÄKNING

Mkr	30 sep 2008	31 dec 2007	30 sep 2007
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Fastigheter	28 513,1	25 737,0	25 879,1
Fordringar och övrigt	1 776,2	6 409,9	136,8
Likvida medel	575,0	633,9	353,3
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 864,3</b>	<b>32 780,8</b>	<b>26 369,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	8 298,6	9 040,1	9 372,2
Räntebärande skulder	20 604,5	21 067,6	15 341,3
Rörelseskulder och övrigt	1 961,2	2 673,1	1 655,7
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 864,3</b>	<b>32 780,8</b>	<b>26 369,2</b>



### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	30 sep 2008	31 dec 2007	30 sep 2007
<b>Vid periodens början</b>	<b>9 040,1</b>	<b>9 700,2</b>	<b>9 700,2</b>
Utdelning	-1 092,0	-1 501,5	-1 501,5
Inlösen		-1 569,8	
Valutakursdifferens	0,7	11,7	11,2
Periodens resultat	349,8	2 399,5	1 162,3
<b>Vid periodens slut</b>	<b>8 298,6</b>	<b>9 040,1</b>	<b>9 372,2</b>

### KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån	
	2008 juli-sep	2007 juli-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2007/2008 okt-sep	2007 jan-dec
<b>Rörelsen</b>						
Resultat före skatt	-8,5	321,8	277,4	1 551,2	1 347,1	2 620,9
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	42,8	343,8	59,8	393,9	551,0	885,1
Orealiserade värdeförändringar	208,8	-47,5	257,9	-866,6	-247,2	-1 371,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	1,7	-4,8	5,1	-4,8	16,7	6,8
Betald skatt	-31,7	-4,9	-65,1	-25,2	-161,7	-121,8
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>213,1</b>	<b>608,4</b>	<b>535,1</b>	<b>1 048,5</b>	<b>1 505,9</b>	<b>2 019,3</b>
Förändring i rörelsekapital	-31,6	553,0	-294,0	-3,1	-248,8	42,1
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>181,5</b>	<b>1 161,4</b>	<b>241,1</b>	<b>1 045,4</b>	<b>1 257,1</b>	<b>2 061,4</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-87,3</b>	<b>-414,5</b>	<b>1 367,8</b>	<b>-1 944,6</b>	<b>-3 503,7</b>	<b>-6 816,0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>16,8</b>	<b>-433,0</b>	<b>-1 667,8</b>	<b>1 145,3</b>	<b>2 468,3</b>	<b>5 281,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>111,0</b>	<b>313,9</b>	<b>-58,9</b>	<b>246,1</b>	<b>221,7</b>	<b>526,7</b>
Likvida medel vid periodens början	464,0	39,4	633,9	107,2	353,3	107,2
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>575,0</b>	<b>353,3</b>	<b>575,0</b>	<b>353,3</b>	<b>575,0</b>	<b>633,9</b>

### RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod	
	2008 juli-sep	2007 juli-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep
Administrationskostnader	-3,8	-3,8	-10,9	-9,5
Finansnetto	-6,3	53,6	11,5	-97,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-10,1</b>	<b>49,8</b>	<b>0,6</b>	<b>-106,8</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-49,9	-9,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>-10,1</b>	<b>49,8</b>	<b>-49,3</b>	<b>-116,5</b>

### BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	30 sep 2008	31 dec 2007	30 sep 2007
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	6 755,8	6 781,6	4 295,2
Fordringar hos koncernföretag	205,7	-	-
Externa fordringar och övrigt	645,5	695,0	701,0
Likvida medel	312,3	177,3	200,1
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 919,3</b>	<b>7 653,9</b>	<b>5 196,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 752,6	4 894,0	3 619,8
Långfristiga skulder	496,0	496,0	496,0
Skulder till koncernföretag	3 574,6	2 151,5	955,2
Övriga skulder	96,1	112,4	125,3
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 919,3</b>	<b>7 653,9</b>	<b>5 196,3</b>

SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/Koncern-gemensamt*		Totalt Kungsliden	
	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep
Nettoomsättning	750,7	823,1	905,7	689,4	54,6	35,0	463,3	376,1		7,8	2 174,3	1 931,4
Bruttoresultat	541,4	549,9	663,7	521,9	50,7	32,5	227,3	139,0		5,5	1 483,1	1 248,7
Resultat före skatt	-4,8	901,3	187,0	697,1	1,9	16,6	121,2	69,0		-28,0	277,4	1 551,2
Fastigheter	10 412,8	11 722,9	15 591,7	12 141,3	1 112,3	754,7	1 396,3	1 260,2			28 513,1	25 879,1
Förvärv och investeringar	1 157,6	3 113,5	2 299,8	1 460,4	145,0	141,3	92,9	1 121,8			3 695,3	5 837,0
Försäljningspriser, netto	853,2	3 149,3	11,1	22,4			3,1	5,1		768,0	867,4	3 944,8

\* Övrigt/Koncern-gemensamt avser den nu sålda fastighetsverksamheten i Holland/Belgien samt funktionerna transaktion/analys och central administration. Värdeförändringar i finansiella instrument fördelas i 2008 års rapporter per segment.

NYCKELTAL

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån	
	2008 juli-sep	2007 juli-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2007/2008 okt-sep	2007 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
<b>Intjäningskapacitet</b>						
Direktavkastning, %					6,5	6,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					95,0	94,4
Överskottsgrad, %					69,1	69,9
<b>Utfall</b>						
Direktavkastning, %	7,3	7,1	7,1	6,7	6,9	6,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	92,2	94,5	91,5	94,1	91,9
Överskottsgrad, %	78,4	75,2	75,6	71,8	74,8	71,9
<b>Finansiella</b>						
Resultat efter skatt, Mkr	78	301	350	1 162	1 587	2 400
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	213	608	535	1 049	1 506	2 019
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	6,8	5,3	6,3	7,2	6,9
Avkastning på eget kapital, %	3,6	13,2	5,3	16,3	18,0	25,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,8	7,6	5,9	6,8	7,7	7,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,7	1,7	2,4	2,1	2,7
Soliditet, %					26,9	27,6
Skuldsättningsgrad, ggr					2,5	2,3
Belåningsgrad, %					72,3	81,9
<b>Data per aktie</b>						
Börskurs, kr					43,60	72,00
Utdelning/inlösen, kr					19,50	22,50
Totalavkastning, %					-12,4	-10,0
Direktavkastning, %					27,1	21,4
P/E-tal, ggr					8,5	4,1
P/CE-tal, ggr					10,9	7,1
Bruttoresultat, kr	3,90	3,30	10,90	9,10	14,20	12,50
Resultat efter skatt, kr	0,60	2,20	2,60	8,50	11,60	17,60
Utdelningsgrundande resultat, kr	1,60	4,50	3,90	7,70	11,00	14,80
Fastigheternas bokförda värde, kr					208,90	188,50
Eget kapital, kr					60,80	66,20
Utestående aktier		136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier <sup>1</sup>		136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

<sup>1</sup> Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

# 1 januari – 30 september 2008

För definitioner se Kungsledens hemsida, [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)

Stockholm den 22 oktober 2008

Thomas Erséus  
*Verkställande direktör*

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

# Flerårsöversikt

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	IFRS 2007	IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004	2003 <sup>1</sup>
Nettoomsättning	2 612	2 349	1 845	1 429	1 306
Bruttoresultat	1 705	1 528	1 304	1 017	918
Handelsnetto	580	853	318	67	164
Försäljnings- och administrationskostnader	-316	-246	-152	-139	-119
Finansnetto	-720	-681	-546	-456	-433
Orealiserade värdeförändringar	1 372	2 120	1 191	10	-45
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 621</b>	<b>3 575</b>	<b>2 116</b>	<b>499</b>	<b>485</b>
Skatt	-221	-1	-129	377	260
<b>Årets resultat</b>	<b>2 400</b>	<b>3 574</b>	<b>1 987</b>	<b>876</b>	<b>745</b>

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	IFRS 2007	IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004	2003 <sup>1</sup>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Fastigheter	25 737	23 106	25 750	13 452	12 343
Fordringar och övrigt	6 410	1 049	1 556	994	562
Likvida medel	634	107	164	68	4
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>32 781</b>	<b>24 262</b>	<b>27 470</b>	<b>14 514</b>	<b>12 909</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	9 040	9 700	6 649	3 954	2 828
Räntebärande skulder	21 068	12 781	18 004	9 832	9 480
Ej räntebärande skulder	2 673	1 781	2 817	728	601
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>32 781</b>	<b>24 262</b>	<b>27 470</b>	<b>14 514</b>	<b>12 909</b>

## NYCKELTAL

	IFRS 2007	IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004	2003 <sup>1</sup>
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Direktavkastning, %	6,4	6,5	7,2	7,8	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	90,2	90,0	93,7	93,9
Bokfört värde fastigheter, Mkr	25 737	23 106	25 750	13 452	12 336
<b>Finansiella</b>					
Resultat efter skatt, Mkr	2 400	3 574	1 987	877	745
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	2 019	2 913	1 001	587	520
Avkastning på totalt kapital, %	6,9	8,3	7,0	6,7	8,3
Avkastning på eget kapital, %	25,6	43,7	37,5	24,1	29,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,6	9,1	11,0	3,8	4,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,1	2,7	2,1	2,2
Soliditet, %	27,6	40,0	24,2	27,2	21,9
Belåningsgrad, %	81,9	55,3	69,9	73,1	76,8
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>2</sup>	17,60	26,20	16,00	7,70	6,60
Utdelningsgrundande resultat, kr <sup>2</sup>	14,80	21,30	8,10	5,20	4,60
Utdelning/inlösen, kr <sup>2</sup>	22,50	11,00	3,67	2,50	2,17

<sup>1</sup> År 2003 är upprättat utifrån Redovisningsrådets rekommendationer och inte IFRS som övriga jämförelseår. Orealiserade värdeförändringar motsvaras 2003 av av- och nedskrivningar.

<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 nyemission som genomfördes i oktober 2005.

# Fastighetsförteckning 1 januari – 30 september 2008

## KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm						Total yta	Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad, %
					Kontor	Industri/lager	Affär	Övrigt	Äldre-boende	Vård				
<b>Markandsområde Mellan</b>														
<i>Industri/lager</i>														
Kontaktledningen 1	Västerås	Västerås	Stenbygatan 10	1967		15 104					15 104	10 666	10 666	
Garveriet 1	Örebro	Örebro	Klostergatan 1	1891/1934	3 705						3 705	4 034	4 034	
Mälaren 17	Örebro	Örebro	Svartå Bangata 14	1933/1989	3 540	5 183		616			9 339	8 840	9 150	3,4
<i>Kontor</i>														
Livia 16	Västerås	Västerås	Skomakargatan 2	1992	6 896						6 896	8 030	8 030	
Garveriet 5	Örebro	Örebro	Klostergatan 3	1929/1953	1 388						1 388	1 455	1 475	
<i>Skola</i>														
Gustavsborg 2	Västerås	Västerås	Vasagatan 44	–						17 927	17 927	26 991	26 991	
Rosenhill 1	Västerås	Västerås	Gurksaltargatan 9	2002						22 363	22 363	30 118	30 118	
Rosenhill 12	Västerås	Västerås	Eriksborgsgatan 11	1960/2004						6 396	6 396	7 109	7 109	
<i>Äldreboende</i>														
Skogsduvan 1	Västerås	Västerås	Skogsduvevägen 11	1993/1999					1 107		1 107	1 684	1 684	
Ångsklockan 1	Västerås	Västerås	Värilöcksgatan 6	1993		527			1 278		1 805	2 490	2 490	
Klockarkärleken 3	Västerås	Västerås	Rönbergastigen 3	1999	1 001				1 229		2 230	2 408	2 408	
Skyttegillet 7	Västerås	Västerås	Rekylgatan 12	1961/2000		147			317		464	913	913	
Brottbärga 6:30	Västerås	Västerås	Liljehäradsvägen 20 A-F	2002		556			713		1 269	2 842	2 842	
Martinprocessen 9	Västerås	Västerås	Välljärmsgatan 494	2002		209			264		473	907	907	
Kolaren 5	Västerås	Västerås	Tråddragargatan 31	1950/2004		379			673		1 052	1 747	1 747	
Skjutfältet 9	Västerås	Västerås	Hästhovsgatan 27	2004		3 292			1 922		5 214	6 201	6 201	
Birka 1	Västerås	Västerås	Fortidsgratan 4	1993		920			1 356		2 276	2 814	2 814	
Östra Daggrosen 1	Västerås	Västerås	Daggrosgratan 1	1993		646			1 278		1 924	2 657	2 657	
<b>Markandsområde Nord</b>														
<i>Industri/lager</i>														
Aspgården 18	Umeå	Umeå	Bölevägen 44	1955	1 410	9 416		959			11 785	8 669	8 861	2,2
<i>Kontor</i>														
Yrkesskolan 4	Härnösand	Härnösand	Gånsviksvägen 4	1982	3 100						3 100	1 348	2 003	32,7
<b>Markandsområde Syd</b>														
<i>Affär</i>														
Högaffeln 6	Västervik	Västervik	Timmergatan 4	1972		790	860	686			2 336	1 050	1 050	
<i>Industri/lager</i>														
Spindeln 9	Malmö	Malmö	Singelgatan 8–10	1964	390	1 505					1 895	1 518	1 518	
<i>Äldreboende</i>														
Bakareboda 1:162	Karlskrona	Holmsjö	Servicevägen 1	1992				75	2 150		2 225	3 222	3 269	1,5
<i>Övrigt publika</i>														
Hjorten 15	Trelleborg	Trelleborg	Henry Dunkers gata 6	1950						3 327	3 327	3 665	3 665	
<b>Markandsområde Väst</b>														
<i>Affär</i>														
Varla 14:1	Kungsbacka	Kungsbacka	Borgås Gårdsväg 19	2008		1 030	780	680			2 490	1 937	1 937	
<i>Industri/lager</i>														
Kärna 93:3	Göteborg	Hisingen kärna	Örrekulla Industrigata 36	1992	1 931	1 390		179			3 500			
Kylaren 9	Kungälv	Kungälv	Dumpergatan 3	1990		689		2 290			2 979	1 933	1 933	
Adeigasen 1	Mölnådal	Mölnådal	Neongatan 5	1972/1976/1987/1997	3 330	12 093					15 423	9 457	9 457	
Kryptongasen 7	Mölnådal	Mölnådal	Kryptongatan 22B	2000		5 000					5 000	3 135	3 135	
Tingshuset 2	Mölnådal	Mölnådal	Kräketorpsgatan 16	1963		3 450					3 450	1 309	1 309	
<i>Skola</i>														
Hagtornen 10	Borås	Borås	Varbergsvägen 38	1967						9 100	9 100	6 085	6 085	
<b>Markandsområde Öst</b>														
<i>Affär</i>														
Generatoren 2	Motala	Motala	Turbinvägen 5	1989		1 700	300				2 000	1 081	1 081	
<i>Industri/lager</i>														
Lödret 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Filargatan 3	1986		5 900					5 900	3 383	3 383	
Lejonet 28, Lidköping	Lidköping	Lidköping	Lejonvägen 14	1950		863					863	1 185	1 263	
Domherren 15	Motala	Motala	Industrigatan 9	1937/1987		1 429	167	734			2 330	1 205	1 205	
Handelsmannen 1	Norrköping	Norrköping	Diamantgatan 7–9	1988		1 675	5 321				6 996	12 008	12 008	
Märsta 14:1	Sigtuna	Arlandastad	Industrigatan 2	1967		520	2 550				3 070	3 100	3 100	10,6
Traktorn 7, Södertälje	Södertälje	Södertälje	Gränsbovägen 8	1983		330	4 920				5 250	4 860	4 860	
<i>Skola</i>														
Borgaren 18	Nyköping	Nyköping	Stora torget 3	1955/1977/2000	1 351	496		185			9 791	11 823	14 576	14 576
Beckomberga 1:12	Stockholm	Bromma	Beckombergvägen, Byggnad 11	1950						2 410	2 410	3 615	3 615	
<i>Vård</i>														
Takpinnen 1	Norrköping	Norrköping	Folkborgsvägen 1	1975	17 112	46				491	17 649	12 775	13 591	6,0
<i>Övrigt publika</i>														
Oxelbergen 1:2	Norrköping	Norrköping	Odalgatan 19	1976/1999/2000	21 083	1 786	548	2 123			25 540	19 782	21 413	7,6
Blomman 12	Norrköping	Norrköping	Nygatan 110	1903/1956/1975	4 032	42					4 074	3 080	3 591	14,2
Stinsen 1	Norrköping	Norrköping	Stockholmsvägen 6	1960	18 432			5			18 437	23 458	23 458	
Brädgården 2	Nyköping	Nyköping	Folkungavägen 2	1984	10 009			1 806			11 815	17 933	17 933	
<b>Markandsområde Utland</b>														
<i>Äldreboende</i>														
Barfel	Tyskland	Barfel	Muhlenweg	2007					4 550		4 550	343	343	

# Fastighetsförteckning 1 januari – 30 september 2008

## SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyringsbar yta, kvm							
					Kontor	Industri/ lager	Affär	Övrigt	Äldre- boende	Vård	Skola	Total yta
<b>Marknadsområde Nord</b>												
<b>Affär</b>												
Häradsdomaren 3	Umeå	Umeå	Bryggargatan 10	1970	160	169	325	373				1 027
<b>Kontor</b>												
Lamellen 3	Umeå	Umeå	Norra Obbolavägen 89	1968	2 090	108		1 144				3 341
<b>Marknadsområde Syd</b>												
<b>Industri/lager</b>												
Älvdalen 1	Ängelholm	Ängelholm	Brandsvigsgatan 6	2000	2 333	9 266						11 599
<b>Skola</b>												
Blåbäret 10	Oskarshamn	Oskarshamn	Sörviksvägen 15A	1966	2 013	321	1 016	260			1 772	5 382
<b>Övrigt kommersiella</b>												
Hamnen 22:2	Malmö	Malmö	Jörgen Kocksgatan 3	1952/1964	3 177	238		4 361				7 776
<b>Marknadsområde Väst</b>												
<b>Industri/lager</b>												
Lexby 11:236	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4B	1956/1981		13 680						13 680
<b>Övrigt kommersiella</b>												
Torreby 3:54 (Mark)	Munkedal	Munkedal	Torreby	-								
<b>Marknadsområde Öst</b>												
<b>Industri/lager</b>												
Reidmar 7	Danderyd	Djursholm	Vendevägen 62	1942/1968	1 205	720	198	60				2 183
Fredrikskans 15:16	Gävle	Gävle	Bönnavägen 55	2003		14 170						14 170
Lagmannen 6	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 13	2006		16 816						16 816
Mälaren 5	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 23	2006		52 198						52 198
Åttersta 19:1	Sandviken	Åshammar	Kylsvägen 11	1961		6 643						6 643
<b>Kontor</b>												
Rektangeln 1	Huddinge	Huddinge	Månskärsvägen 9	1988	8 200							8 200
Domaren 11	Linköping	Linköping	Stora Torget 1	1929/2000	662		550	302				1 514
Ekonomien 5	Linköping	Linköping	Djurgårdsgatan 1	1929/2002	965							965

# Adresser

**KUNGSLEDEN AB (PUBL)**  
**ORG NR 556545-1217**  
**SÅTE STOCKHOLM**

## Huvudkontor

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

## Övriga kontor

*Gävle*  
Kanalvägen 3  
Box 6708  
801 74 Gävle  
Tel 026-54 55 70  
Fax 026-51 98 80

## *Göteborg*

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

## *Härnösand*

Magasinvägen 5  
871 45 Härnösand  
Tel 0611-822 60  
Fax 0611-822 69

## *Jönköping*

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

## *Karlstad*

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

## *Linköping*

Barnhemsgatan 4  
582 24 Linköping  
Tel 013-12 88 68

## *Malmö*

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

## *Norrköping*

Vikboplan 7  
602 29 Norrköping  
Tel 011-19 07 00  
Fax 011-12 05 30

## *Uddevalla*

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

## *Umeå*

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

## *Upplands Väsby*

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

## *Västerås*

Björnvägen 12  
721 31 Västerås  
Tel 021-12 52 70  
Fax 021-12 52 90

## *München, Tyskland*

Kungsleden GmbH  
Maximilianstr 52  
80538 München  
Tel +49-89-286947-0  
Fax +49-89-286947-79





KUNGSLEDEN