



# 1 januari – 30 juni 2008

- Nettoomsättningen ökade med 12 procent till 1 435 Mkr (1 277).
- Resultat före skatt uppgick till 286 Mkr (1 229). Delårsperiodens resultat uppgick till 272 Mkr (861), motsvarande 2,00 kr (6,30) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 30 juni 2008 består av 609 (575) fastigheter med ett bokfört värde om 28 666 Mkr (25 737).
- Under delårsperioden har 36 (40) fastigheter förvärvats för 2 667 Mkr (3 110). Vidare har tre (20) fastigheter avyttrats för 147 Mkr (1 852) med ett resultat om 31 Mkr (87). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 48 Mkr (137).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 322 Mkr (440). Prognosen (oförändrad) för året 2008 är ett utdelningsgrundande resultat på 900 Mkr, motsvarande 6,60 kr per aktie.
- Efter delårsperiodens utgång har sju fastigheter sålts för 704 Mkr och kommer påverka det utdelningsgrundande resultatet med 59 Mkr.

## ANDRA KVARTALET (APRIL – JUNI)

- Nettoomsättningen ökade med 10 procent till 721 Mkr (657).
- Resultat före skatt uppgick till 173 Mkr (963). Periodens resultat uppgick till 199 Mkr (685), motsvarande 1,50 kr (5,00) per aktie.

## KOMMENTAR FRÅN VD

Andra kvartalet och sommaren har präglats av en generellt mer dämpad framtidstro och signaler om en konjunkturavmattning. Även om kreditmarknaden är kärvare har det inte saknats ljuspunkter på fastighetsmarknaden. Till de större affärerna hörde Vasakronan och norska Steen & Ström som båda förvärvades av långsiktiga investerare. Kring halvårsskiftet avyttrade Kungsliden kontors- och lagerfastigheter för totalt över 800 Mkr till prisnivåer överstigande såväl anskaffnings- som bokförda värden.

Den underliggande hyresmarknaden har varit fortsatt god. Vårt driftsnetto har ökat med 17 procent jämfört med samma period förra året och vakansgraden har sjunkit något. Med en andel publika fastigheter om 58 procent, står Kungsliden starkt oavsett konjunkturutveckling. Vår strategi är att fortsätta satsa på fastigheter med långa hyresavtal och starka motparter som ger oss stabila kassaflöden. Även vår modulverksamhet har haft en fortsatt god utveckling.

Räntekostnaden var högre första halvåret i år jämfört med motsvarande period i fjol. Förutom högre marknadsräntor beror det på att vi har nettoköpt fastigheter för drygt 2,6 miljarder kronor, samt en effektivisering av kapitalstrukturen via inlösen på cirka 1,5 miljarder kronor i slutet av 2007. Trots något stigande marknadsräntor under perioden har vår snitt-ränta i stort sett varit oförändrad.

Även om förutsättningarna är mer utmanande kvarstår vår prognos om ett utdelningsgrundande resultat om 900 Mkr för 2008.



Thomas Erséus  
Verkställande direktör

## INTJÄNINGSKAPACITET

Den höga transaktionshastigheten i Kungslidens 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 juni 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 2,4 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 6,9 procent. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,5 procent (6,4).

Periodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd har lett till en ökning av driftsnettot med tolv procent från 1 653 Mkr till 1 853 Mkr.

### Intjäningskapacitet

	30 juni 2008	31 dec 2007
Antal fastigheter	609	575
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 242	3 052
Bokfört värde fastigheter, Mkr	28 666	25 737
Hyresvärde, Mkr	2 824	2 509
Hyresintäkter, Mkr	2 668	2 366
Driftsnetto, Mkr	1 853	1 653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	94,4
Direktavkastning, %	6,5	6,4
Överskottsgrad, %	69,5	69,9

**KUNGSLEDENS AFFÄRSMODELL**

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

**RESULTAT FÖR JANUARI – JUNI**

Periodens resultat uppgick till 272 Mkr (861). Det lägre utfallet beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning uppgick till 6,7 procent (6,4).

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 1 435 Mkr (1 277), fördelat på hyresintäkter om 1 237 Mkr (1 115) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 198 Mkr (162).

Bruttoresultatet ökade 19 procent till 950 Mkr (797) i och med ett större fastighetsbestånd som samtidigt förädlats till att innehålla något mer högavkastande fastigheter.

Resultatet från fastighetshandeln var 31 Mkr (87), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 17 Mkr (50).

Försäljnings- och administrationskostnaderna har ökat till 178 Mkr (141).

Ökningen är hänförlig till de nya verksamheterna i Nordic Modular och Tyskland samt administrationen av ett större fastighetsbestånd i Sverige.

Finansnettot blev 136 Mkr lägre och uppgick till -468 Mkr (-332). 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 -99 Mkr (714) respektive 50 Mkr (106). Den negativa värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar och motsvarar 0,3 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är hänförlig till kommersiella fastigheter. Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats positivt till följd av stigande räntenivåer.

Skattekostnaden har minskat till 14 Mkr (368) i och med lägre resultat före skatt. Positiva skatteeffekter från fjolåret på 44 Mkr samt från fastighetsförsäljningar via bolag på 22 Mkr, bidrog till att skatten minskade till 14 Mkr, i stället för 80 Mkr vilket en bolagsskatt på 28 procent annars skulle medfört.

Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 322 Mkr (440).

**FASTIGHETSBESTÅNDET**

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2008 bestod av 609 (575) fastigheter med en yta om 3 242 tkvm (3 052) och ett bokfört värde om 28 666 Mkr (25 737). Av det bokförda värdet är 54 procent (50) hänförliga till publika fastigheter, 37 procent (41) till kommersiella fastigheter, 4 procent (4) till äldreboenden i Tyskland och 5 procent (5) till modulbyggnader.

Fastigheterna var belägna i 134 kommuner, varav 53 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare. 43 procent av fastigheternas bokförda värde återfanns i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 1 077 Mkr (933) av det totala bokförda värdet. Därtill har Kungsleden tecknat förvärsavtal för nio äldreboenden i Tyskland för totalt 665 Mkr (937). Det är främst fastigheter under byggnation som tillträds löpande till och med 2009. Fastighetsförvaltningen i Tyskland skiljer sig åt jämfört med Sverige. Hyresgästen står exempelvis för i princip alla löpande kostnader utom skatter och försäkringar, i enlighet med s k triple-netavtal. Överskottsgraden blir därmed högre i den tyska verksamheten än i den svenska.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 480 Mkr (314).

**Utdelningsgrundande resultat**

Mkr	2008 jan-juni	2007 jan-juni
Bruttoresultat	950	797
Försäljnings- och administrationskostnader	-178	-141
Finansnetto	-468	-332
<b>Delsumma</b>	<b>304</b>	<b>324</b>
<i>Fastighetsförsäljningar</i>		
Handelsnetto vid försäljning	31	87
Realiserade värdeförändringar	17	50
<b>Delsumma</b>	<b>48</b>	<b>137</b>
Betalad skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	-30	-21
<b>Utdelningsgrundande resultat*</b>	<b>322</b>	<b>440</b>

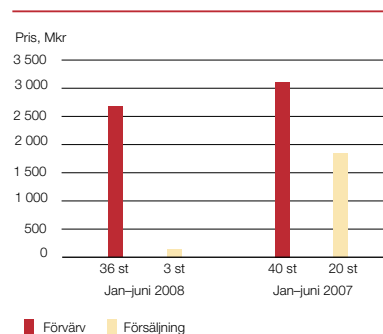
\* Utdelningsgrundande resultat motsvaras även av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

**Fastighetsbeståndets utveckling**

Mkr	2008 april-juni	2008 jan-juni
Fastigheter vid periodens ingång	27 223	25 737
Förvärv	1 330	2 667
Investeringar	329	480
Försäljningar	-107	-117
Valutakursförändringar	-2	-2
Värdeförändringar	-107	-99
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>28 666</b>	<b>28 666</b>

**Fastigheter i Tyskland**

Per 30 juni 2008, Mkr	Tillträdde (13 st)	Ej tillträdde (9 st)	Summa (22 st)
Tillträdde t o m juni 2008	1 077	0	1 077
Tillträds fram t o m 2009	0	665	665
<b>Summa</b>	<b>1 077</b>	<b>665</b>	<b>1 742</b>

**Fastighetshandel**

**FASTIGHETSHANDEL**

Efter två år av extremt hög transaktionsvolym har fastighetsmarknaden återgått till en mer långsiktig nivå för fastighetsaffärer. För Kungsleden har detta medfört färre försäljningar första halvåret 2008.

Under delårsperioden har 36 fastigheter med en yta om 238 tkvm förvärvats till ett värde av 2 667 Mkr. Av förvärven är sju fastigheter i kategori Industri/lager, två Kontor, tre Affär, sex Skola, sex Vård samt tolv Äldreboende. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 6,9 procent.

Under perioden har tre fastigheter med en yta om 15 tkvm sålts för 147 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 117 Mkr och anskaffningsvärdet till 100 Mkr. Försäljningen har skett till en direktavkastning på 2,4 procent. Den låga direktavkastningen är en följd av att försäljningarna domineras av en projektfastighet.

**MODULBYGGNADER**

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

Modulbyggnaderna hade per 30 juni en totalyta om 221 tkvm (210) och ett bokfört värde om 1 386 Mkr (1 306).

Hysesintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 128 Mkr (104 proforma januari–juni 2007) med ett bruttoresultat om 122 Mkr (94 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 då 8,1 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 198 Mkr (177 proforma) med ett bruttoresultat om 33 Mkr (17 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 20 571 Mkr och inklusive marknadsvärdering av finansiella

instrument till 20 475 Mkr (21 068). Outnyttjade krediter uppgick till 1 700 Mkr (610).

Låneportföljens snittränta var 4,9 procent att jämföra med 4,8 procent vid årets början. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 1,9 år (1,4) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 3,7 år (4,0).

**EGET KAPITAL**

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 8 220 Mkr (9 040) eller 60 kr (66) per aktie, motsvarande en soliditet på 27 procent (28).

**ANDRA KVARTALET (APRIL – JUNI)**

Nettoomsättningen uppgick till 721 Mkr (657) fördelat på hyresintäkter om 636 Mkr (575) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 85 Mkr (82). Resultat före skatt uppgick till 173 Mkr (963) och periodens resultat till 199 Mkr (685). Resultatet före skatt var exklusive värdeförändringar 49 Mkr bättre än januari–mars vilket beror på bättre handelsnetto och att första kvartalet har säsongsvariationer med högre driftskostnader.

Under andra kvartalet har 20 fastigheter med en yta om 96 tkvm förvärvats till ett värde om 1 330 Mkr. Försäljningar har skett av två fastigheter med en yta om 13 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 137 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om 31 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 19 Mkr.

**Räntebindningstid**

Per 30 juni 2008	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
Ränteförfall			
2008	13 103	62,6	5,1
2009	400	2,0	4,3
2010	1 300	6,5	5,5
2011	1 000	5,0	4,9
2012	1 168	5,9	4,2
2013	900	4,5	4,5
2014	1 100	5,5	4,3
2015	1 000	5,0	4,1
2016	200	1,0	4,1
2017	–	–	–
2018	400	2,0	4,3
<b>Summa lån</b>	<b>20 571</b>	<b>100,0</b>	<b>4,9</b>
Derivat	–96		
<b>Totalt</b>	<b>20 475</b>		

**Känslighetsanalys ränteförändringar**

Per 30 juni 2008, Mkr	Påverkan på finansnetto (12 mån)
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1%-enhet	200
Kort marknadsränta (<6 mån) förändras, +/- 1%-enhet	93

**Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)**

Per 30 juni 2008	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
År			
2008	788	3,5	
2009	1 226	5,5	
2010	1 314	5,9	
2011	2 400	10,8	
2012	13 697	61,5	
2013	2 845	12,8	
<b>Summa krediter</b>	<b>22 271</b>	<b>100,0</b>	<b>3,7</b>
Ej utnyttjade krediter	–1 700		
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>20 571</b>		

**ORGANISATION OCH MEDARBETARE**

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 397 (328) personer. Inom division Nordic Modular arbetar 281 (221) medarbetare, varav 204 (151) 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 -39 Mkr (-132). 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 6 764 Mkr (6 782). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 3 763 Mkr (4 894) innebärande en soliditet om 48 procent (64).

**AKTIEN OCH ÄGARNA**

Senaste betalkurs för aktien per 30 juni 2008 var 45 kr. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2007, som var 72 kr, sjönk kursen med 38 procent. Under samma period sjönk Carnegie Real Estate Index med 15 procent. Antalet aktieägare per 30 juni uppgick till cirka 25 900 st, en ökning med nio procent sedan årsskiftet.

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

**RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

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

Värdet av Kungsledens fastighetsbestånd grundar sig på bedömningar och uppskattningar, från såväl Kungsleden som externa värderare. En fastighets verkliga värde blir dock en realitet först vid en försäljning. Vid försäljningar avviker vanligen försäljningspriset från det tidigare uppskattade värdet, men målsättningen är naturligtvis att avvikelserna ska vara små.

**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**

Även om förutsättningarna är mer utmanande gör styrelsen bedömningen att det utdelningsgrundande resultatet kommer uppgå till 900 Mkr. Prognosen är oförändrad jämfört med tidigare kommunicerad.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG**

Efter delårsperiodens utgång har sju fastigheter sålts för 704 Mkr och kommer påverka det utdelningsgrundande resultatet om 59 Mkr.

**KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN**

Delårsrapport för januari–september, 22 oktober 2008.

Bokslutskommuniké för 2008, 19 februari 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

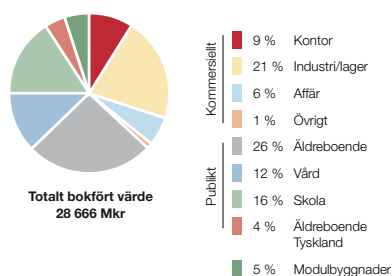
**Aktieägare**

Per 30 juni 2008	Antal aktier	% av röster och kapital
Andra AP-fonden	5 266 141	3,9
Swedbank Robur fonder	3 210 324	2,3
Florén Olle och bolag	2 958 800	2,2
DFA fonder (USA)	2 264 393	1,7
Kåpan Pensioner	2 149 560	1,5
SEB fonder	2 077 803	1,5
SHB/SPP fonder	1 613 133	1,2
Tredje AP-fonden	1 077 929	0,8
Crafoordska stiftelsen	963 000	0,7
Svenska Röda Korset	922 640	0,7
<b>Summa tio största aktieägare</b>	<b>22 503 723</b>	<b>16,5</b>
Styrelse och ledning	579 790	0,4
Utländska aktieägare, övriga	37 273 911	27,3
Övriga aktieägare	76 144 640	55,8
<b>Totalt</b>	<b>136 502 064</b>	<b>100,0</b>

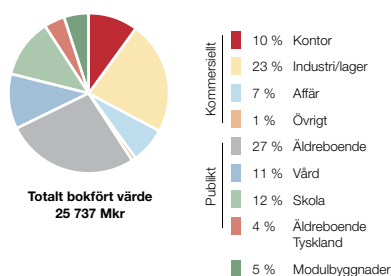
# Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ KATEGORI

Bokfört värde per 30 juni 2008

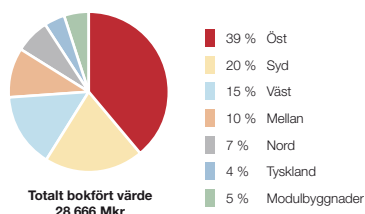


Bokfört värde per 31 december 2007

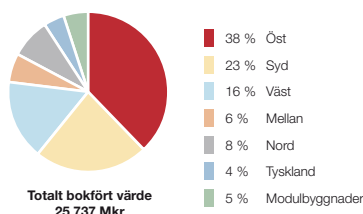


## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ MARKNADSSOMRÅDE

Bokfört värde per 30 juni 2008

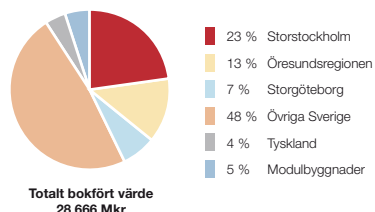


Bokfört värde per 31 december 2007

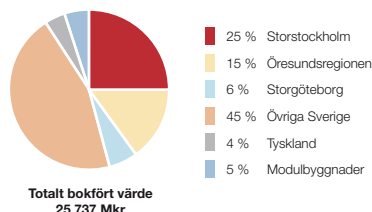


## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ STORSTADSREGIONER

Bokfört värde per 30 juni 2008



Bokfört värde per 31 december 2007



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

Kategori	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Tyskland	Nordic Modular	Totalt
	Kontor	Industri/lager	Affär	Övrigt	Äldreboende	Vård	Skola	Övrigt			
Antal fastigheter, st	85	147	62	19	112	83	86	2	13	0	609
Uthyrningsbar yta, tkvm	316	1 063	246	25	503	349	456	0	63	221	3 242
Bokfört värde, Mkr	2 533	6 081	1 860	317	7 468	3 322	4 619	3	1 077	1 386	28 666
Hyresvärde, Mkr	301	559	193	22	583	361	458	0	76	271	2 824
Hyresintäkter, Mkr	256	528	170	21	580	344	446	0	76	247	2 668
Driftsnetto, Mkr	149	441	115	15	414	226	307	0	74	112**	1 853
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,4	95,2	89,0	96,2	99,2	95,2	97,6	100,0	100,0	91,3	94,9
Direktavkastning, %	5,9	7,3	6,2	4,7	5,6	6,8	6,6	0,9	6,9	8,1**	6,5
Överskottsgrad, %	58,0	83,5	68,1	69,3	71,5	65,7	68,8	76,9	97,2	45,3**	69,5

Marknadsområde	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Tyskland	Nordic Modular	Totalt
Antal fastigheter, st	197	152	114	45	88	13	0	609
Uthyrningsbar yta, tkvm	990	724	552	364	328	63	221	3 242
Bokfört värde, Mkr	11 046	5 876	4 433	2 715	2 133	1 077	1 386	28 666
Hyresvärde, Mkr	959	588	446	236	248	76	271	2 824
Hyresintäkter, Mkr	909	538	427	229	242	76	247	2 668
Driftsnetto, Mkr	658	382	293	191	143	74	112**	1 853
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	92,5	97,0	96,6	98,1	100,0	91,3	94,9
Direktavkastning, %	6,0	6,5	6,6	7,0	6,7	6,9	8,1**	6,5
Överskottsgrad, %	72,4	71,0	68,6	83,6	59,0	97,2	45,3**	69,5

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

\*\* Driftsnettot för modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 112 Mkr.

# Ekonomisk redovisning 1 januari – 30 juni 2008

## RESULTATRÄKNING

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån	
	2008 april–juni	2007 april–juni	2008 jan–juni	2007 jan–juni	2007/2008 juli–juni	2007 jan–dec
Hysesintäkter	635,7	575,3	1 237,4	1 114,9	2 446,1	2 323,6
Försäljningsintäkter modulbyggnader	85,4	82,0	197,9	162,0	324,5	288,6
<b>Nettoomsättning</b>	<b>721,1</b>	<b>657,3</b>	<b>1 435,3</b>	<b>1 276,9</b>	<b>2 770,6</b>	<b>2 612,2</b>
Fastighetskostnader	-147,9	-157,4	-321,1	-334,7	-639,1	-652,7
Produktionskostnader modulbyggnader	-68,7	-72,7	-164,5	-145,7	-272,9	-254,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>504,5</b>	<b>427,2</b>	<b>949,7</b>	<b>796,5</b>	<b>1 858,6</b>	<b>1 705,4</b>
<i>Fastighetshandel</i>						
Försäljningsintäkter, netto	137,4	798,9	147,2	1 852,0	7 770,1	9 474,9
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	-88,0	-536,6	-99,6	-1 714,9	-6 394,6	-8 009,9
Realiserade värdeförändringar	-18,5	-141,5	-17,0	-50,1	-852,0	-885,1
	-106,5	-678,1	-116,6	-1 765,0	-7 246,6	-8 895,0
<b>Handelsnetto</b>	<b>30,9</b>	<b>120,8</b>	<b>30,6</b>	<b>87,0</b>	<b>523,5</b>	<b>579,9</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-94,2</b>	<b>-70,5</b>	<b>-177,5</b>	<b>-140,9</b>	<b>-352,4</b>	<b>-315,9</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-243,4</b>	<b>-167,4</b>	<b>-467,8</b>	<b>-332,3</b>	<b>-855,7</b>	<b>-720,2</b>
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>						
Förvaltningsfastigheter	-107,0	563,5	-99,2	713,6	492,6	1 305,4
Finansiella instrument	81,8	89,5	50,1	105,5	10,9	66,3
	-25,2	653,0	-49,1	819,1	503,5	1 371,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>172,6</b>	<b>963,1</b>	<b>285,9</b>	<b>1 229,4</b>	<b>1 677,5</b>	<b>2 620,9</b>
<b>Skatt</b>	<b>25,9</b>	<b>-278,2</b>	<b>-14,2</b>	<b>-368,2</b>	<b>132,5</b>	<b>-221,4</b>
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>198,5</b>	<b>684,9</b>	<b>271,7</b>	<b>861,2</b>	<b>1 810,0</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>	1,50	5,00	2,00	6,30	13,30	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 juni 2008	31 dec 2007	30 juni 2007
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Fastigheter	28 666,2	25 737,0	25 441,3
Fordringar och övrigt	1 597,6	6 409,9	895,4
Likvida medel	464,0	633,9	39,4
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 727,8</b>	<b>32 780,8</b>	<b>26 376,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	8 220,2	9 040,1	9 059,9
Räntebärande skulder	20 475,0	21 067,6	15 755,4
Rörelseskulder och övrigt	2 032,6	2 673,1	1 560,8
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 727,8</b>	<b>32 780,8</b>	<b>26 376,1</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	30 juni 2008	31 dec 2007	30 juni 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	0,4	11,7	
Periodens resultat	271,7	2 399,5	861,2
<b>Vid periodens slut</b>	<b>8 220,2</b>	<b>9 040,1</b>	<b>9 059,9</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån	
	2008 april-juni	2007 april-juni	2008 jan-juni	2007 jan-juni	2007/2008 juli-juni	2007 jan-dec
<b>Rörelsen</b>						
Resultat före skatt	172,5	963,1	285,9	1 229,4	1 689,6	2 620,9
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	18,5	141,5	17,0	50,1	852,0	885,1
Orealiserade värdeförändringar	25,2	-653,0	49,1	-819,1	-515,8	-1 371,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	1,6	-1,4	3,3	0,0	10,2	6,8
Betald skatt	-21,7	-19,2	-33,4	-20,2	-134,9	-121,8
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>196,1</b>	<b>431,0</b>	<b>321,9</b>	<b>440,2</b>	<b>1 901,1</b>	<b>2 019,3</b>
Förändring i rörelsekapital	-654,6	-464,2	-262,3	-556,1	336,0	42,1
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>-458,5</b>	<b>-33,2</b>	<b>59,6</b>	<b>-115,9</b>	<b>2 237,1</b>	<b>2 061,4</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-707,7</b>	<b>-524,7</b>	<b>1 455,1</b>	<b>-1 530,1</b>	<b>-3 830,9</b>	<b>-6 816,0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>900,1</b>	<b>111,4</b>	<b>-1 684,6</b>	<b>1 578,2</b>	<b>2 018,5</b>	<b>5 281,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-266,2</b>	<b>-446,5</b>	<b>-169,9</b>	<b>-67,8</b>	<b>424,7</b>	<b>526,7</b>
Likvida medel vid periodens början	730,2	485,9	633,9	107,2	39,4	107,2
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>464,0</b>	<b>39,4</b>	<b>464,0</b>	<b>39,4</b>	<b>464,1</b>	<b>633,9</b>

## RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod	
	2008 april-juni	2007 april-juni	2008 jan-juni	2007 jan-juni
Administrationskostnader	2,7	1,2	-7,1	-5,6
Finansnetto	-6,4	-10,1	17,8	-116,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3,7</b>	<b>-8,9</b>	<b>10,7</b>	<b>-122,5</b>
Skatt på periodens resultat	0,0	-	-49,9	-9,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3,7</b>	<b>-8,9</b>	<b>-39,2</b>	<b>-132,2</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	30 juni 2008	31 dec 2007	30 juni 2007
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	6 763,9	6 781,6	4 293,1
Fordringar hos koncernföretag	205,7	-	-
Externa fordringar och övrigt	638,1	695,0	696,8
Likvida medel	177,2	177,3	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 784,9</b>	<b>7 653,9</b>	<b>4 989,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 762,7	4 894,0	3 604,1
Långfristiga skulder	496,0	496,0	496,0
Skulder till koncernföretag	3 439,6	2 151,5	705,7
Övriga skulder	86,6	112,4	184,1
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 784,9</b>	<b>7 653,9</b>	<b>4 989,9</b>



SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr Rörelsegren	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/Koncern-gemensamt*		Totalt Kungsleden	
	2008 jan-juni	2007 jan-juni	2008 jan-juni	2007 jan-juni	2008 jan-juni	2007 jan-juni	2008 jan-juni	2007 jan-juni	2008 jan-juni	2007 jan-juni	2008 jan-juni	2007 jan-juni
Nettoomsättning	494,4	557,4	580,6	432,9	34,9	22,0	325,4	256,6		8,0	1 435,3	1 276,9
Bruttoresultat	351,5	347,2	412,9	322,0	30,8	19,4	154,5	102,3		5,6	949,7	796,5
Resultat före skatt	55,7	814,2	157,5	465,1	3,7	5,7	88,1	61,9	-19,0	-117,6	285,9	1 229,4
Fastigheter	10 792,1	12 728,2	15 411,3	10 757,3	1 076,9	754,7	1 385,9	1 201,1			28 666,2	25 441,3
Förvärv och investeringar	1 548,2	1 575,9	1 372,8	505,9	145,0	141,3	80,6	1 201,1			3 146,6	3 424,2
Försäljningspriser, netto	134,7	1 080,9	11,0				1,5	3,1		768,0	147,2	1 852,0

\* Övrigt/Koncern-gemensamt avser den nu såda 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 april-juni	2007 april-juni	2008 jan-juni	2007 jan-juni	2007/2008 juli-juni	2007 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
<b>Intjäningskapacitet</b>						
Direktavkastning, %					6,5	6,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					94,9	94,4
Överskottsgrad, %					69,5	69,9
<b>Utfall</b>						
Direktavkastning, %	7,0	6,8	6,7	6,4	6,7	6,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	90,2	94,6	91,1	93,6	91,9
Överskottsgrad, %	76,7	72,6	74,1	70,0	73,9	71,9
<b>Finansiella</b>						
Resultat efter skatt, Mkr	199	685	272	861	1 810	2 400
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	196	431	322	440	1 901	2 019
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	7,2	5,0	5,8	7,1	6,9
Avkastning på eget kapital, %	9,2	28,8	6,2	18,4	21,0	25,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,4	7,6	5,6	6,2	7,7	7,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,9	1,7	2,2	2,4	2,7
Soliditet, %					26,8	27,6
Skuldsättningsgrad, ggr					2,5	2,3
Belåningsgrad, %					71,4	81,9
<b>Data per aktie</b>						
Börskurs, kr					44,60	72,00
Utdelning/inlösen, kr					19,50	22,50
Totalavkastning, %					-11,0	-10,0
Direktavkastning, %					27,1	21,4
P/E-tal, ggr					8,7	4,1
P/CE-tal, ggr					10,9	7,1
Bruttoresultat, kr	3,70	3,10	7,00	5,80	13,60	12,50
Resultat efter skatt, kr	1,50	5,00	2,00	6,30	13,30	17,60
Utdelningsgrundande resultat, kr	1,50	3,20	2,40	3,20	14,00	14,80
Fastigheternas bokförda värde, kr					210,00	188,50
Eget kapital, kr					60,20	66,20
Utestående aktier	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

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

# 1 januari – 30 juni 2008

## STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Delårsrapporten för perioden januari–juni 2008 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 19 augusti 2008

Bengt Kjell  
Ordförande

Jan Nygren  
Styrelseledamot

Jens Engwall  
Styrelseledamot

Jonas Nyrén  
Styrelseledamot

Magnus Meyer  
Styrelseledamot

Per-Anders Ovin  
Styrelseledamot

Anna W Jiffer  
Styrelseledamot

Thomas Erséus  
Styrelseledamot och verkställande direktör

## REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

### Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Kungsleden AB (publ) per den 30 juni 2008 och för perioden 1 januari 2008 till 30 juni 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att rättvisande upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 'Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor'. En översiktlig granskning består av att göra förfråg-

ningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige, RS, och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 augusti 2008

Björn Flink  
*Auktoriserad 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	2 399,5	3 573,8	1 986,8	876,8	745,2
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	2 019,3	2 912,8	1 001,1	586,6	520,2
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 upprättad 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 juni 2008

## KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad, %	
					Kontor	Industri/lager	Affär	Övrigt	Äldre-boende	Vård	Skola				Total yta
<b>Marknadsområde Mellan</b>															
<b>Skola</b>															
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	
<b>Äldreboende</b>															
Skogsduvan 1	Västerås	Västerås	Skogsduvavägen 11	1993/1999							1 107	1 107	1 684	1 684	
Ångsklockan 1	Västerås	Västerås	Våröskgatan 6	1993		527					1 278	1 805	2 490	2 490	
Klockarkärleken 3	Västerås	Västerås	Rönbergsgastigen 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	
Brottberga 6:30	Västerås	Västerås	Lillhäradsvägen 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	Forntidsgratan 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>Marknadsområde Nord</b>															
<b>Industri/lager</b>															
Aspgården 18	Umeå	Umeå	Bölevägen 44	1955	1 410	9 416		959				11 785	8 669	8 861	2,2
<b>Kontor</b>															
Yrkesskolan 4	Härnösand	Härnösand	Gånsviksvägen 4	1982	3 100							3 100	1 348	2 003	32,7
<b>Marknadsområde Syd</b>															
<b>Affär</b>															
Högfafeln 6	Västervik	Västervik	Timmergatan 4	1972		790	860	686				2 336	1 050	1 050	
<b>Industri/lager</b>															
Spindeln 9	Malmö	Malmö	Singelgatan 8 - 10	1964	390	1 505						1 895	1 518	1 518	
<b>Vård</b>															
Hjorten 15	Trelleborg	Trelleborg	Henry Dunkers gata 6	1950							3 327	3 327	3 665	3 665	
<b>Äldreboende</b>															
Bakareboda 1:161	Karlskrona	Holmsjö	Servicevägen 1	1992				75	2 150			2 225	3 222	3 269	1,5
<b>Marknadsområde Väst</b>															
<b>Affär</b>															
Varla 14:1	Kungsbacka	Kungsbacka	-	2008		1 030	780	680				2 490	1 937	1 937	
<b>Industri/lager</b>															
Kylaren 9	Kungälv	Kungälv	Dumpergatan 3	1990		689	2 290					2 979	1 933	1 933	
Ädelgasen 1	Möndal	Möndal	Neongatan 5	1972, 1976, 1987, 1997		3 330	12 093					15 423	9 457	9 457	
Kryptongasen 7	Möndal	Möndal	Kryptongatan 22B	2000			5 000					5 000	3 135	3 135	
Tingshuset 2	Möndal	Möndal	Kräketorpsgratan 16	1963			3 450					3 450	1 309	1 309	
<b>Skola</b>															
Hagtornen 10	Borås	Borås	Varbergsvägen 38	1967								9 100	9 100	6 085	6 085
<b>Marknadsområde Öst</b>															
<b>Affär</b>															
Generatorn 2	Motala	Motala	Turbinvägen 5	1989		1 700	300					2 000	1 081	1 081	
<b>Industri/lager</b>															
Löddret 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Filargatan 3	1986			5 900					5 900	3 383	3 383	
Mjärsta 14:1	Sigtuna	Arlandastad	Industrigratan 2	1967		520	2 550					3 070	3 100	3 100	10,6
<b>Skola</b>															
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	1950								2 410	2 410	3 615	3 615
<b>Vård</b>															
Täktippen 1	Norrköping	Norrköping	Folkborgsvägen 1	1975	17 112	46					491	17 649	12 775	13 591	6,0
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>Marknadsområde Utland</b>															
<b>Äldreboende</b>															
Barßel	Tyskland	Barßel	Muhenweg	2007							4 550	4 550	343	343	

# Fastighetsförteckning 1 januari – 30 juni 2008

## SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthymningsbar yta, kvm							
					Kontor	Industri/ lager	Affär	Övrigt	Äldre- boende	Vård	Skola	Total yta
<b>Marknadsområde Syd</b>												
<b>Skola</b>												
Blåbäret 10	Oskarshamn	Oskarshamn	Sönviksvägen 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 Öst</b>												
<b>Industri/lager</b>												
Reidmar 7	Danderyd	Djursholm	Vendevägen 62	1942/1968	1 205	720	198	60				2 183

# 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 fyra divisioner, där varje division ansvarar för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd. Kommersiella fastigheter är i huvudsak koncentrerade till kategorierna Kontor, Industri/lager och Affär. Publika fastigheter är fördelade på kategorierna Äldreboende, Skola och Vård. Inom division Äldreboende Tyskland hanteras

förvärv och förvaltning av äldreboende-fastigheter på den tyska marknaden. I den fjärde 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.

## NYA SATSNINGAR

Under 2006 inledde Kungsleden en geografisk expansion med avsikt att bygga upp en fastighetsportfölj i Tyskland inom äldreboenden. Marknaden för äldreboenden i Tyskland bedöms som intressant då det är en mycket stor marknad som dessutom gynnas av den demografiska utvecklingen. Kundbasen för äldreboenden väntas mer än fördubblas fram till 2040.

Under 2006 inleddes även en satsning på modulbyggnader. För kunder med lite mer temporära eller varierande behov finns en rad fördelar med att hyra flexibla och kostnadseffektiva lokaler i form av modulbyggnader, för exempelvis skolor, daghem och kontor. Modulbyggnader är ett starkt komplement till erbjudandet inom Publika fastigheter och Kungsleden bedömer att efterfrågan på denna typ av lokaler kommer fortsätta att öka.

## 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

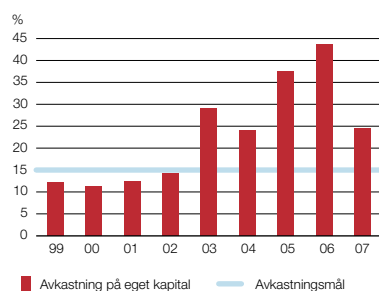
Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Resultatmålet motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

## AKTIEN

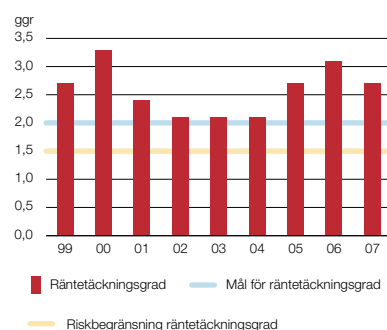
Kungsledens aktie noterades på Stockholmsbörsen 1999. Sedan 2006 ingår aktien i OMX Nordiska börsen i Stockholms lista för medelstora bolag.

## MÅLUPPFYLLELSE 1999–2007

### Avkastning på eget kapital



### Räntetäckningsgrad



# Adresser

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

## Huvudkontor

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

## Övriga kontor

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

## *Göteborg*

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

## *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

## *München, Tyskland*

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



KUNGSLEDEN