



- Nettoomsättningen ökade med 3 procent till 1 277 Mkr (1 245).
- Resultat före skatt uppgick till 1 229 Mkr (1 362). Delårsperiodens resultat uppgick till 861 Mkr (1 526), motsvarande 6,30 kr (11,20) per aktie. Av periodens skatt om –368 Mkr (164) avser 20 Mkr betald skatt.
- Fastighetsbeståndet per 30 juni uppgår till 606 fastigheter (591) med ett bokfört värde om 25 441 Mkr (23 106).
- Under delårsperioden har 40 fastigheter förvärvats för 3 110 Mkr. Vidare har 20 fastigheter avyttrats för 1 852 Mkr med ett resultat på 87 Mkr. Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 137 Mkr.
- Utdelningsgrundande resultat för perioden uppgick till 440 Mkr. Prognosen för verksamhetsåret 2007 om ett utdelningsgrundande resultat på 1 200 Mkr kvarstår.
- Efter delårsperiodens utgång har 36 fastigheter förvärvats för 567 Mkr och 97 fastigheter har sålts för 1 700 Mkr. Försäljningarna påverkar det utdelningsgrundande resultatet under tredje kvartalet med 300 Mkr.

## ANDRA KVARTALET (APRIL–JUNI)

- Nettoomsättningen ökade med 7 procent till 657 Mkr (615).
- Resultat före skatt uppgick till 963 Mkr (928) och periodens resultat uppgick till 685 Mkr (1 161), motsvarande 5,00 kr (8,50) per aktie.

## KOMMENTAR FRÅN VD

Fastighetsmarknaden är fortsatt god med ett stort intresse från investerare. Fastighetspriserna har stigit ytterligare, med resultat att Kungsledens befintliga fastighetsbestånd har ökat i värde med drygt 700 Mkr sedan årets början.

I denna marknad har vi under det första halvåret varit fortsatt aktiva med köp och försäljningar, dock något mindre än tidigare år. Utifrån

vår strategi att öka den riskjusterade avkastningen har vi sålt fastigheter med en direktavkastning på 4,1 procent, medan de förvärvade fastigheterna har en beräknad direktavkastning om 7,6 procent.

Glädjande är också att vår nya satsning på modulfastigheter utvecklas väl, med ett bra resultatbidrag.

I Tyskland tar affärsprocesserna längre tid än i Sverige och även om utbudet av förvärvsobjekt är stort är

det relativt få fastigheter som uppfyller våra krav, varför det också kan bli aktuellt att teckna avtal om fastigheter under uppförande.

Fastighetsmarknaden har ännu inte nämnvärt påverkats av stigande räntor. Vår bedömning är dock att de tidigare minskande skillnaderna i direktavkastningskrav mellan bättre och mindre bra fastigheter och lägen kommer öka något under hösten.

Thomas Erséus  
Verkställande direktör

## INTJÄNINGSKAPACITET

Fastighetsbeståndets kontinuerliga förändring medför att resultaträkningen ej ger den bästa bilden av koncernen och dess intjäningsförmåga vid en viss tidpunkt. Intjäningskapaciteten visar i stället hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 juni 2007 hade ägts de senaste tolv månaderna. Syftet är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om den aktuella situationen och intjäningsförmågan.

Delårsperiodens fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten positivt. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris

uppgick till 4,1 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,6 procent.

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

### Intjäningskapacitet

Mkr	30 juni 2007	31 dec 2006
Antal fastigheter, st	606	591
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 130	2 935
Bokfört värde, Mkr	25 441	23 106
Hysesvärde, Mkr	2 678	2 474
Hysesintäkter, Mkr	2 470	2 236
Driftsnetto, Mkr	1 648	1 512
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	90,2
Direktavkastning, %	6,5	6,5
Överskottsgrad, %	66,7	67,6

## KUNGSLEDENS AFFÄRSMODELL

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

## RESULTAT FÖR JANUARI-JUNI

Periodens resultat uppgick till 861 Mkr (1 526). Det lägre utfallet beror främst på ett sämre handelsnetto.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 18,4 procent (42,6). Fastigheternas direktavkastning uppgick till 6,4 procent (6,0). En säsongsvariation förekommer som påverkar första halvåret negativt då uppvärmningskostnaderna är som störst i början av året.

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 1 277 Mkr (1 245), fördelat på hyresintäkter om 1 115 Mkr (1 245) och försäljningsintäkter från modulfastigheter om 162 Mkr (0).

Bruttoresultatet ökade till 797 Mkr (741) trots ett mindre genomsnittligt bestånd. Detta beror till stor del på att det under första halvåret 2006 genomfördes ett antal omfattande underhållsprojekt och att beståndet 2006 även innehöll bostäder som jämfört med övriga fastigheter har större andel kostnader i förhållande till intäkter.

Resultatet från fastighetshandeln var 87 Mkr (312), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 50 Mkr (662). Resultatförsämringen beror främst på färre sålda fastigheter under perioden jämfört med föregående år.

Administrationskostnaderna har ökat något till -141 Mkr (-128). För jämförbara enheter har dock kostnaderna minskat eftersom 33 Mkr av kostnaderna är hänförliga till den i början av året förvärvade verksamheten i Nordic Modular Group.

Finansnettot har försämrats med 13 Mkr till -332 Mkr (-319). Detta förklaras till största del av ett högre ränteläge för första halvåret 2007 jämfört med samma period 2006.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 714 Mkr respektive 106 Mkr. Värdeförändringarna på fastigheter är främst hänförliga till sänkta avkastningskrav i det publika beståndet. Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats positivt till följd av stigande räntenivåer.

Skattekostnaden har ökat till -368 Mkr (164) främst beroende på skillnader i skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar mellan delårsperioderna. Eftersom de sålda fastigheterna 2007 är sålda styckvis avviker periodens skattekostnader inte väsentligt från 28 procent.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2007 bestod av 606 fastigheter med en yta om 3 130 tkvm och ett bokfört värde om 25 441 Mkr. Av fastighetsvärdet är 1 201 Mkr hänförligt till modulfastigheter.

Fastigheterna var belägna i 128 kommuner, varav 55 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Av de 606 fastigheterna är 204 (34 procent) publika fastigheter och 402 (66 procent) kommersiella fastigheter. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 54 procent av fastigheternas bokförda värde.

Fastighetsbeståndet i Tyskland uppgår till 755 Mkr. Fastighetsförvaltningen skiljer sig åt jämfört med Sverige.

Hyresgästen står exempelvis för i princip alla löpande kostnader utom skatter och försäkringar, i enlighet med så kallade triple-netavtal. Överskottsgraden blir därmed högre i den tyska verksamheten än i den svenska.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 314 Mkr.

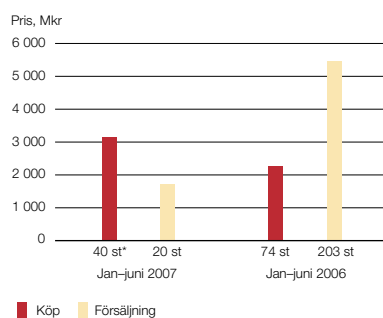
## FASTIGHETSHANDEL JANUARI-JUNI

Under delårsperioden har 40 fastigheter med en yta om 463 tkvm förvärvats till ett värde av 3 110 Mkr. Av förvärven är 16 fastigheter i kategori Industri/lager, sju Kontor, sex Skola, fem Vård, tre Äldreboende samt tre i kategori Övrigt. Bland förvärven ingår en äldreboendefastighet i Werder, Tyskland. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,6 procent.

Under perioden har 20 fastigheter med en yta om 252 tkvm sålts för 1 852 Mkr. Av dessa fastigheter är tio i kategori Kontor, åtta Industri/lager samt två i kategori Övrigt. Åtta av de avyttrade fastigheterna är belägna i Bryssel eller Amsterdam där Kungsleden därmed inte längre äger några fastigheter.

Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 1 765 Mkr och anskaffningsvärdet till 1 715 Mkr. Försäljningarna har skett till en direktavkastning på 4,1 procent. Den låga direktavkastningen förklaras av de sju sålda fastigheterna i Bryssel

## Fastighetshandel



\* I förvärv ingår även förvärv av modulfastigheter.

## Utdelningsgrundande resultat

Mkr	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006
Bruttoresultat	797	741
Försäljnings- och administrationskostnader	-141	-128
Finansnetto	-332	-319
<b>Delsumma</b>	<b>323</b>	<b>294</b>
<i>Fastighetsförsäljningar</i>		
Handelsnetto vid försäljning	87	312
Realiserade värdeförändringar	50	662
<b>Delsumma</b>	<b>137</b>	<b>975</b>
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	-20	-69
<b>Utdelningsgrundande resultat*</b>	<b>440</b>	<b>1 199</b>

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

med låga driftsnetton som domineras av en projektfastighet.

Försäljningsvärdet på fyra av fastigheterna understeg 10 Mkr.

#### MODULFASTIGHETER

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

Modulfastigheterna har per 30 juni en totalyta om cirka 175 tkvm och ett bokfört värde om 1 201 Mkr.

Hyresintäkterna för modulfastigheter uppgick under delårsperioden till 95 Mkr med ett bruttoreultat om 86 Mkr. De direkta kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än de för fastigheter på fast grund. Värdenedgång på grund av förslitning är över tiden emellertid större för modulfastigheter.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 162 Mkr med ett bruttoreultat om 16 Mkr.

#### FINANSIERING

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 15 833 Mkr och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument till 15 755 Mkr (12 781). Outnyttjade krediter uppgick till 1 675 Mkr (2 475).

Snitträntan var per juni 4,3 procent, vilket trots ränteuppgången är oförändrat jämfört med årsskiftet. Detta förklaras av lösen av dyra lån vid avyttringar, samt re- och nyfinansiering till lägre marginaler och räntor än tidigare. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 1,7 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 3,8 år.

#### EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 9 060 Mkr (9 700) eller 66 kr (71) per aktie, motsvarande en soliditet på 34 procent (40).

#### ANDRA KVARTALET (APRIL–JUNI)

Nettoomsättningen uppgick till 657 Mkr (615) fördelat på hyresintäkter om 575 Mkr (615) och försäljningsintäkter från modulfastigheter om 82 Mkr (0). Resultat före skatt uppgick till 963 Mkr (928) och periodens resultat till 685 Mkr (1 161). Resultatet före skatt var exklusive värdeförändringar

200 Mkr bättre än januari–mars vilket beror på bättre handelsnetto och att första kvartalet har säsongsvariationer med högre driftskostnader.

Under andra kvartalet har 21 fastigheter med en yta om 153 tkvm förvärvats till ett värde om 1 145 Mkr. Försäljningar har skett av 11 fastigheter med en yta om 131 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 799 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om 121 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 142 Mkr. De två största affärerna utgjordes av köpet av åtta logistikfastigheter från Papyrus (Stora-Enso) för 532 Mkr och försäljningen av fyra fastigheter i Malmö och Västerås för 605 Mkr till Orkla.

#### ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Modulfastigheter har som tidigare nämnts tillkommit som ny division. Till division Tyskland har Albrecht von Malortie rekryterats som chef i mars. Albrecht kommer närmast från Skanska i Tyskland. Kungsleden har också rekryterat Cecilia Gannedahl till den nyinrättade tjänsten som HR- och kommunikationsdirektör. Cecilia börjar i september och kommer närmast från kommunikationsbyrå GCI Stockholm AB där hon varit VD. Både Albrecht och Cecilia ingår i koncernledningen.

#### Räntebindningstid den 30 juni 2007

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2007	10 029	63,4	4,1
2008	1 004	6,3	5,5
2009	400	2,5	4,8
2010	900	5,7	6,2
2011	800	5,1	4,7
2012	1 100	6,9	3,5
2013	500	3,2	4,6
2014	700	4,4	4,1
2015	400	2,5	3,7
<b>Summa lån</b>	<b>15 833</b>	<b>100,0</b>	<b>4,3</b>
Derivat	-75		
Marknadsvärdering övriga finansiella instrument	-3		
<b>Totalt</b>	<b>15 755</b>		

#### Känslighetsanalys ränteförändringar per 30 juni 2007

Mkr	Påverkan finansnetto (12 mån)
Snitträntan förändras, +/- 1%-enhet	-150
Korträntan (<6 mån) förändras, +/- 1%-enhet	-80

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 328 personer. Inom division Modulfastigheter arbetar 221 medarbetare, varav 151 inom produktion av moduler.

## MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -132 Mkr (-14). Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Tillgångarna vid periodens utgång består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 4 293 Mkr (3 537). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 3 604 Mkr (5 238).

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 30 juni 2007 var 88 kr. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2006, som var 105 kr, sjönk kursen med cirka 16 procent. Under samma period sjönk Carnegie Real Estate Index med 3 procent. Antalet aktieägare per den 30 juni 2007 uppgick till cirka 21 500 st, en ökning med 6,5 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 Kungslidens fastighetsbestånd grundar sig på bedömningar och uppskattningar, från såväl Kungsliden som externa värderare, av de enskilda fastigheternas värde. En fastighets verkliga värde blir dock en realitet först vid en försäljning. Vid försäljningar avviker vanligen försäljningspriset från det tidigare uppskattade värdet, men målsättningen är naturligtvis att avvikelserna ska vara små. Skillnader mellan försäljningspris och bedömt värde kan vidare vara en effekt av att en så kallad portföljpremie kan erhållas vid försäljning av en grupp fastigheter jämfört med styckvis försäljning.

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

## ÖVRIG INFORMATION

Den 18 april beslutade årsstämman, i enlighet med styrelsens förslag, om införandet av ett prestationsbaserat personaloptionsprogram. För närmare information se "Villkor för prestationsbaserat personaloptionsprogram" på Kungslidens hemsida, [www.kungsliden.se](http://www.kungsliden.se).

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsliden följer de av EU antagna IFRS-standarder och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. 2007 har resultaträkningens övre del fått ny utformning då verksamheten nu även inkluderar produktion av modulfastigheter. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2006.

## PROGNOS 2007 (OFÖRÄNDRAD)

Styrelsen gör bedömningen att utdelningsgrundande resultat kommer uppgå till 1 200 Mkr.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har ett kommersiellt bestånd i norra Sverige om 35 fastigheter samt en publik fastighet förvärvat för 540 Mkr respektive 27 Mkr. Fastigheterna omfattar 100 tkvm respektive 2 tkvm.

Därutöver har ett bestånd om 97 fastigheter om 340 tkvm i Karlstad, Gävle, Västerås och norra Sverige sålts för 1 700 Mkr. Försäljningarna påverkar det utdelningsgrundande resultatet under tredje kvartalet med 300 Mkr.

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport för januari–september, 24 oktober 2007.

## 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

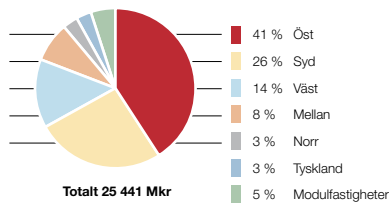
## Aktieägare den 30 juni 2007

	Antal aktier	% av röster och kapital
JP Morgan Chase Bank	4 327 912	3,2
Robur	3 972 427	2,9
Mellon Omnibus	3 394 655	2,5
SSB CL Omnibus	3 296 133	2,4
Olle Florén	2 860 000	2,1
Kåpan Pensioner	2 149 560	1,6
FGCS NV RE Dutch Residents	2 082 098	1,5
Citibank NA	1 827 593	1,3
UBS AG London Branch Equities	1 701 707	1,3
SHB/SPP fonder	1 699 127	1,2
<b>Summa tio största aktieägare</b>	<b>27 311 212</b>	<b>20,0</b>
Ledning och styrelse	428 290	0,3
Utländska aktieägare, övriga	33 804 545	24,8
Övriga aktieägare	74 958 017	54,9
<b>Totalt</b>	<b>136 502 064</b>	<b>100,0</b>

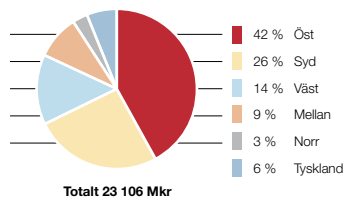
# Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDE

Bokfört värde per 30 juni 2007

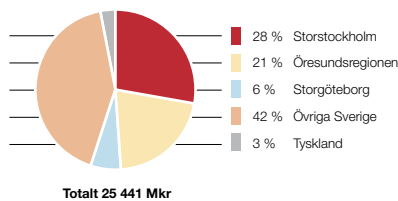


Bokfört värde per 31 dec 2006

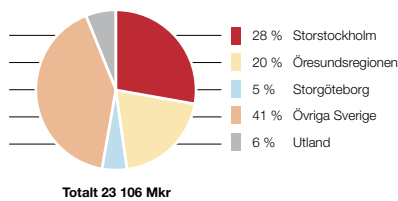


## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ STORSTADSREGIONER

Bokfört värde per 30 juni 2007

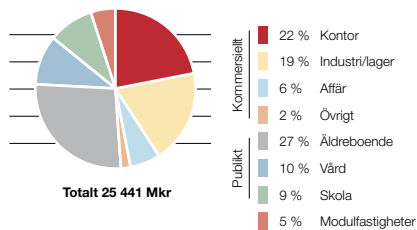


Bokfört värde per 31 dec 2006

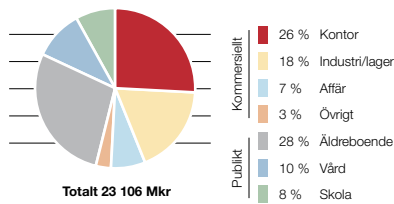


## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ KATEGORI

Bokfört värde per 30 juni 2007



Bokfört värde per 31 dec 2006



## Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet\* per 30 juni 2007 i sammandrag

Marknadsområde	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Tyskland	Modulfastigheter	Totalt
Antal fastigheter, st	214	173	98	73	39	9	0	606
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 167	815	447	352	132	42	175	3 130
Bokfört värde, Mkr	10 490	6 713	3 530	1 978	774	755	1 201	25 441
Hysesvärde, Mkr	1 019	685	361	238	92	55	228	2 678
Hysesintäkter, Mkr	947	620	348	213	83	55	204	2 470
Driftsnetto, Mkr	659	423	233	131	55	52	95**	1 648
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	91,2	96,5	90,3	92,3	100,0	89,5	92,2
Direktavkastning, %	6,3	6,3	6,6	6,6	7,1	6,9	7,9**	6,5
Överskottsgrad, %	69,6	68,2	67,0	61,5	66,3	94,5	46,6**	66,7

Kategori	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Totalt
	Kontor	Industri/lager	Affär	Övrigt	Äldreboende	Vård	Skola	Modulfastigheter	
Antal fastigheter, st	155	157	62	28	98	61	45	0	606
Uthyrningsbar yta, tkvm	658	1 005	235	54	462	307	234	175	3 130
Bokfört värde, Mkr	5 574	4 900	1 635	619	6 725	2 603	2 184	1 201	25 441
Hysesvärde, Mkr	626	520	177	65	536	302	224	228	2 678
Hysesintäkter, Mkr	532	486	150	61	539	286	212	204	2 470
Driftsnetto, Mkr	327	339	104	40	404	182	157	95**	1 648
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,2	92,8	85,9	93,7	99,6	94,3	95,2	89,5	92,2
Direktavkastning, %	5,9	6,9	6,4	6,5	6,0	7,0	7,2	7,9**	6,5
Överskottsgrad, %	61,5	69,8	69,3	65,6	75,0	63,6	74,1	46,6**	66,7

\* Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 juni 2007 hade ägts de senaste tolv månaderna.

\*\* Driftsnettot har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 91,5 Mkr.

# Ekonomisk redovisning 1 januari – 30 juni 2007

## RESULTATRÄKNING

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån	
	2007 april–juni	2006 april–juni	2007 jan–juni	2006 jan–juni	2006/2007 juli–juni	2005/2006 juli–juni
Hysesintäkter	575,3	614,9	1 114,9	1 245,3	2 218,8	2 292,6
Försäljningsintäkter modulfastigheter	82,0	–	162,0	–	162,0	–
<b>Nettoomsättning</b>	<b>657,3</b>	<b>614,9</b>	<b>1 276,9</b>	<b>1 245,3</b>	<b>2 380,8</b>	<b>2 292,6</b>
Fastighetskostnader	-157,4	-224,1	-334,7	-504,5	-651,1	-807,2
Produktionskostnader modulfastigheter	-72,7	–	-145,7	–	-145,7	–
<b>Bruttoresultat</b>	<b>427,2</b>	<b>390,8</b>	<b>796,5</b>	<b>740,8</b>	<b>1 584,0</b>	<b>1 485,4</b>
<b>Fastighetshandel</b>						
Försäljningsintäkter, netto	798,9	2 615,9	1 852,0	5 455,1	8 654,4	7 461,1
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	-536,6	-2 003,7	-1 714,9	-4 480,4	-7 121,5	-6 296,8
Realiserade värdeförändringar	-141,5	-411,7	-50,1	-662,4	-905,4	-705,5
	-678,1	-2 415,4	-1 765,0	-5 142,8	-8 026,9	-7 002,3
<b>Handelsnetto</b>	<b>120,8</b>	<b>200,5</b>	<b>87,0</b>	<b>312,3</b>	<b>627,5</b>	<b>458,8</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-70,5</b>	<b>-67,0</b>	<b>-140,9</b>	<b>-128,2</b>	<b>-259,0</b>	<b>-208,6</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-167,4</b>	<b>-146,4</b>	<b>-332,3</b>	<b>-318,8</b>	<b>-694,0</b>	<b>-618,7</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>						
Förvaltningsfastigheter	563,5	457,7	713,6	561,9	1 996,1	1 170,9
Finansiella instrument	89,5	92,0	105,5	194,1	187,2	441,1
	653,0	549,7	819,1	756,0	2 183,3	1 612,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>963,1</b>	<b>927,6</b>	<b>1 229,4</b>	<b>1 362,1</b>	<b>3 441,8</b>	<b>2 728,9</b>
<b>Skatt</b>	<b>-278,2</b>	<b>233,2</b>	<b>-368,2</b>	<b>163,8</b>	<b>-532,7</b>	<b>30,7</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>684,9</b>	<b>1 160,8</b>	<b>861,2</b>	<b>1 525,9</b>	<b>2 909,1</b>	<b>2 759,6</b>
Genomsnittligt antal aktier	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	129 148 922
Resultat per aktie, kr	5,00	8,50	6,30	11,20	21,30	21,40

## BALANSRÄKNING

Mkr	30 juni 2007	31 dec 2006	30 juni 2006
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Fastigheter	25 441,3	23 105,8	23 723,9
Fordringar och övrigt	895,4	1 048,7	1 079,4
Likvida medel	39,4	107,2	–
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 376,1</b>	<b>24 261,7</b>	<b>24 803,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	9 059,9	9 700,2	7 655,5
Räntebärande skulder	15 755,4	12 781,2	14 831,1
Rörelseskulder och övrigt	1 560,8	1 780,3	2 316,7
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>26 376,1</b>	<b>24 261,7</b>	<b>24 803,3</b>

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	30 juni 2007	31 dec 2006	30 juni 2006
<b>Vid periodens början</b>	<b>9 700,2</b>	<b>6 649,3</b>	<b>6 649,3</b>
Utdelning	-1 501,5	-500,5	-
Valutakursdifferens	-	-22,4	-18,9
Periodens resultat	861,2	3 573,8	1 525,9
<b>Vid periodens slut</b>	<b>9 059,9</b>	<b>9 700,2</b>	<b>7 655,5</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån	
	2007 april–juni	2006 april–juni	2007 jan–juni	2006 jan–juni	2006/2007 juli–juni	2005/2006 juli–juni
<b>Rörelsen</b>						
Resultat före skatt	963,1	927,4	1 229,4	1 361,9	3 441,8	2 713,4
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	141,5	411,7	50,1	662,4	905,4	705,5
Orealiserade värdeförändringar	-653,0	-549,6	-819,1	-755,9	-2 183,3	-1 596,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	-1,4	1,2	-	1,9	1,6	3,2
Betald skatt	-19,2	-69,9	-20,2	-71,1	-11,6	-83,6
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>431,0</b>	<b>720,8</b>	<b>440,2</b>	<b>1 199,2</b>	<b>2 153,9</b>	<b>1 741,9</b>
Förändring i rörelsekapital	-464,2	1 021,5	-556,1	1 277,7	-2 180,8	1 514,2
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>-33,2</b>	<b>1 742,3</b>	<b>-115,9</b>	<b>2 476,9</b>	<b>-26,9</b>	<b>3 256,1</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-524,7</b>	<b>-337,2</b>	<b>-1 530,1</b>	<b>1 914,2</b>	<b>-632,4</b>	<b>-373,1</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>111,4</b>	<b>-1 754,2</b>	<b>1 578,2</b>	<b>-4 554,9</b>	<b>698,7</b>	<b>-3 059,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-446,5</b>	<b>-349,0</b>	<b>-67,8</b>	<b>-163,8</b>	<b>39,4</b>	<b>-176,7</b>
Likvida medel vid periodens början	485,9	349,0	107,2	163,8	-	176,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>39,4</b>	<b>0,0</b>	<b>39,4</b>	<b>0,0</b>	<b>39,4</b>	<b>0,0</b>

## RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod	
	2007 april–juni	2006 april–juni	2007 jan–juni	2006 jan–juni
Administrationskostnader	1,2	-3,3	-5,6	-5,2
Finansnetto	-10,1	1,1	-116,9	-8,6
Resultat före skatt	-8,9	-2,2	-122,5	-13,8
Skatt på periodens resultat	-	-	-9,7	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-8,9</b>	<b>-2,2</b>	<b>-132,2</b>	<b>-13,8</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	30 juni 2007	31 dec 2006	30 juni 2006
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	4 293,1	3 537,0	5 277,4
Fordringar hos koncernföretag	-	1 042,0	-
Externa fordringar och övrigt	696,8	811,9	536,5
Likvida medel	-	35,4	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 989,9</b>	<b>5 426,3</b>	<b>5 813,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital*	3 604,1	5 237,8	5 060,0
Räntebärande skulder	496,0	-	-
Skulder till koncernföretag	705,7	-	620,2
Övriga skulder	184,1	188,5	133,8
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 989,9</b>	<b>5 426,3</b>	<b>5 813,9</b>

\* Utdelning har minskat eget kapital 2007 och 2006 med 1 501,5 Mkr respektive 500,5 Mkr.



# Ekonomisk redovisning 1 januari – 30 juni 2007

## SEGMENTSRAPPORTERING

	Sverige		Tyskland		Belgien & Holland		Totalt Kungsleden	
	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2007 jan-juni	2006 jan-juni
Nettoomsättning	1 246,9	1 221,5	22,0	–	8,0	23,8	1 276,9	1 245,3
Resultat före skatt	1 323,3	1 380,1	5,7	–	–99,6	–18,0	1 229,4	1 362,1
Fastigheter	24 686,6	22 873,9	754,7	–	–	850,0	25 441,3	23 723,9
Förvärv och investeringar	3 282,7	2 573,8	141,3	–	–	–	3 424,0	2 573,8
Försäljningspriser, netto	1 084,0	5 455,1	–	–	768,0	–	1 852,0	5 455,1

## NYCKELTAL

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 mån	
	2007 april-juni	2006 april-juni	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006/2007 juli-juni	2005/2006 juli-juni
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
<b>Intjäningskapacitet</b>						
Direktavkastning, %					6,5	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					92,2	89,8
Överskottsgrad, %					66,7	66,2
<b>Utfall</b>						
Direktavkastning, %	6,7	6,6	6,4	6,0	6,4	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	88,5	91,1	89,1	90,5	90,9
Överskottsgrad, %	71,9	63,6	70,0	59,5	70,7	64,8
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på totalt kapital, %	7,2	8,4	5,8	7,0	7,6	7,7
Avkastning på eget kapital, %	28,0	63,2	18,4	42,6	34,8	45,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,6	2,2	2,9	2,8	2,8
Soliditet, %					34,3	30,9
Skuldsättningsgrad, ggr					1,7	1,9
Belåningsgrad, %					61,9	62,5
<b>Data per aktie</b>						
Börskurs, kr					88,00	84,00
Utdelning, kr					11,00	3,70
Totalavkastning, %					9,1	26,0
Direktavkastning, %					4,4	3,4
P/E-tal, ggr					6,3	3,6
P/CE-tal, ggr					9,6	4,0
Bruttoresultat, kr	3,10	2,90	5,80	5,40	11,60	11,50
Resultat, kr	5,00	8,50	6,30	11,20	21,30	21,40
Kassaflöde från rörelsen, kr	3,20	5,30	3,20	8,80	15,80	13,50
Fastigheternas bokförda värde, kr					186,40	173,80
Eget kapital, kr					66,40	56,10
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	129 148 922

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

## STYRELSENS FÖRSÅKRAN

Delårsrapporten för perioden januari–juni 2007 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 15 augusti 2007

Bengt Kjell  
Ordförande

Jan Nygren  
Styrelseledamot

Jens Engwall  
Styrelseledamot

Jonas Nyrén  
Styrelseledamot

Mats Israelsson  
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) för perioden 1 januari 2007 till 30 juni 2007. 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' som är utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, 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 revisionssed 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 i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen.

Stockholm den 15 augusti 2007

Björn Flink  
Auktoriserad revisor

# Fastighetsförteckning 1 januari – 30 juni 2007

## KÖPTA FASTIGHETER JANUARI–JUNI 2007

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm										Vakans-grad, %			
					Kontor	Industri/lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Äldre-boende	Vård	Skola	Total yta		Hyres-intäkt	Hyres-värde	
<b>Marknadsområde Mellan</b>																		
<b>Industri/lager</b>																		
Verkstaden 7	Västerås	Västerås	Metallverksgatan	1929	1 690	18 719							20 409	5 433	5 433			
<b>Kontor</b>																		
Verkstaden 6	Västerås	Västerås	Metallverksgatan, Glödargränd, Varmvalsv	1897/2005	14 025		3 550			467			18 042	8 000	15 984			
<b>Skola</b>																		
Västerås 1:250	Västerås	Västerås	Björnövågen 12	1940	698	124							2 614	3 436	4 575	4 575		
Barkaröby 15:308	Västerås	Västerås	Lötgatan 41	2005									1 570	1 570	2 314	2 314		
<b>Vård</b>																		
Storfors 30:1	Storfors	Storfors	Hamngatan 3–4	1960							995	6 102	7 097	5 209	5 209			
<b>Marknadsområde Norr</b>																		
<b>Industri/lager</b>																		
Räfsan 4	Luleå	Luleå	Traktorvägen 1	1977		17 727							17 727	9 017	9 303	3,07		
<b>Marknadsområde Syd</b>																		
<b>Industri/lager</b>																		
Rösaberg 1:102	Vetlanda	Vetlanda	Bergmossevägen 6	1973	1 281	6 244							7 525	3 101	3 101			
Bromsregulatorn 1	Landskrona	Landskrona	Instrumentgatan 15	1968/1996		26 600							26 600	16 409	16 409			
Borret 15	Eslöv	Eslöv	–	1960						8 500			8 500	–	–			
<b>Övrigt</b>																		
Gunghästen 1	Malmö	Malmö	Jägersrovägen 160	1964/1990	3 342				5 501				8 843	7 726	8 194	5,36		
<b>Skola</b>																		
Intendenten 2	Hässleholm	Hässleholm	Finjagatan 18	1960									2 290	2 290	2 184	2 184		
Silverängen 4	Landskrona	Landskrona	Silvergården 1	1960								4 190	10 563	14 753	11 842	11 888		
Jägaren 11	Växjö	Växjö	Vallgatan 12E	1956/1969/ 1982	3 465	377		4 326		6 067			4 800	19 035	9 895	9 895		
<b>Vård</b>																		
Lasarettet 8	Karlshamn	Karlshamn	Erik Dahlbergsv 30A–F	1880	3 924			162		2 275			4 373	799	11 533	6 919	8 081	14,37
<b>Äldreboende</b>																		
Blinkarp 1:9	Svalöv	Röstånga	Blinkarp 863	1944							2 600		2 600	800	800			
<b>Marknadsområde Väst</b>																		
<b>Industri/lager</b>																		
Varla 2:390	Kungsbacka	Kungsbacka	Energigatan 19	1992	1 824	2 858							4 682	3 557	3 557			
Forsåker 1:227	Mölnadal	Mölnadal	Nämndemansgatan 17	1968	2 880	14 236							17 116	10 437	10 437			
<b>Kontor</b>																		
Sågen 14	Kungsbacka	Kungsbacka	Järnvägsgatan 36	1980	1 429	1 169							2 598	2 042	2 042			
Varla 14:8	Kungsbacka	Kungsbacka	Magasinsgatan 12	1989	1 433	40							1 473	1 211	1 211			
Forsåker 1:257	Mölnadal	Mölnadal	Kronogårdsgatan 3	1986	1 495								1 495	1 197	1 197			
Forsåker 1:164	Mölnadal	Mölnadal	Kronogårdsgatan 3	1975	2 498								2 498	2 077	2 077			
<b>Vård</b>																		
Dingle 1:103	Munkedal	Dingle	Östra vägen 3	1945									320	320	234	234		
Krokstads-Hede 1:108	Munkedal	Hedekas	Dinglevägen 6	1950									386	386	210	210		
Foss 10:1	Munkedal	Munkedal	Centrumvägen 34	2007									1 917	1 917	2 600	2 600		
<b>Marknadsområde Öst</b>																		
<b>Industri/lager</b>																		
Antennen 10	Linköping	Linköping	Alkagatan 2	1948/1988	1 903	5 423							7 326	3 978	3 978			
Industrien 17	Norrköping	Norrköping	Exportgatan 28,32	1965/1975	877	5 206							6 083	3 523	3 523			
Nore 22	Eskilstuna	Eskilstuna	Helgestagatan 3 B	1972	1 500								1 500	760	760			
Nylonstrumpan 3	Linköping	Linköping	Skonbergavägen 41	1968		4 653							4 653	1 308	1 308			
Frukthallen 1	Stockholm	Årsta	Brunnbv 10, Uppköparv 2	1977		7 139							7 139	7 775	7 775			
Ostmästaren 1	Stockholm	Årsta	Ostmästargränd 2	1980	3 612	11 675							15 287	12 330	12 330			
<b>Kontor</b>																		
Dolken 5	Linköping	Linköping	Hamngatan 13	1964	5 253								5 253	7 654	7 654			
Badhuset 5	Linköping	Linköping	S.t Larsgatan 21	1929	1 247	158	1 307	225					2 937	3 098	3 098			
<b>Övrigt</b>																		
Åkerby 4 & 12	Täby	Täby	Kemistvägen 30–32	1993					13 600				13 600	10 324	10 324			
<b>Skola</b>																		
Nyfors 1:24	Eskilstuna	Eskilstuna	Tunavallsgränden 5	2007									1 427	1 427	2 700	2 700		
<b>Äldreboende</b>																		
Krusmyntan 1	Tyresö	Tyresö	Basilikagränd 1	2007							2 900		2 900	–	–			
<b>Marknadsområde Utland</b>																		
<b>Industri/lager</b>																		
121 Høje Taastrup by	Taastrup	Taastrup	Bredebjergvej 1	–	3 569	8 001							11 570	–	–			
<b>Äldreboende</b>																		
Werder	Emden	Emden	Werder	2005							10 285		10 285	–	–			

## SÅLDA FASTIGHETER JANUARI–JUNI 2007

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyringsbar yta, kvm								Total yta		
					Kontor	Industri/lager	Affär	Bostad	Hotell	Övrigt	Äldre-boende	Vård		Skola	
<b>Marknadsområde Mellan</b>															
<b>Industri/lager</b>															
Finnsläätten 5	Västerås	Västerås	Terminalv Finnsläätten Byggn	1959/1976–77	334	49 850									50 184
<b>Kontor</b>															
Loke 1	Karlstad	Karlstad	Sveagatan 12	1920,1950, 1986, 1991	2 120	262		495							2 877
<b>Marknadsområde Syd</b>															
<b>Industri/lager</b>															
Fiskebäck 8:8	Göteborg	Göteborg	Hällefjordgatan 18	1987	1 719										1 719
Bränslet 7	Malmö	Malmö	Koksgatan 6–12	1972, 1976		25 039									25 039
Järnet 1	Malmö	Malmö	Spadegatan 1	1942, 1962		1 196									1 196
Stålet 2	Malmö	Malmö	Lodgatan 5, Spadegatan 2	1937, 1939, 1943, 1956, 1963	3 092	11 806									14 898
Värmet 3	Malmö	Malmö	Koksgatan 14	1966, 1967		6 283									6 283
<b>Marknadsområde Väst</b>															
<b>Industri/lager</b>															
Lexby 11:14	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4	1956/1981	4 312	15 189									19 501
<b>Marknadsområde Öst</b>															
<b>Kontor</b>															
Diametern 1	Huddinge	Huddinge	Dialoggatan 1	1978	44 271	20					30				44 321
Puman 3 m fl	Solna	Solna	Bang 13–19 Storg 20–26	1975/1985	3 092	25		2 841			678				6 636
<b>Övrigt</b>															
Bananen 8	Stockholm	Stockholm	Bergsgatan 5 A–C	1908/1985	1 226			1 552							2 778
<b>Marknadsområde Utland</b>															
<b>Kontor</b>															
Hogehilweg 7	Amsterdam	Amsterdam	Hogehilweg 7	–	2 863										2 863
Rue Montoyer 39	Bryssel	Bryssel	Rue Montoyer 39	–	1 255										1 255
Avenue Hermann Debroux 15	Bryssel	Bryssel	Ave. Hermann Debroux 15	–	4 942			466							5 408
Lozenberg 17	Bryssel	Bryssel	Lozenberg 17	–	2 788										2 788
Manhattan Center	Bryssel	Bryssel	Manhattan Center	–	37 250		8 270				5 044				50 564
Rue de Namur 72/74	Bryssel	Bryssel	Rue de Namur 72/74	–	2 879			770							3 649
Avenue Louise 350	Bryssel	Bryssel	Avenue Louise 350	–	6 670										6 670
<b>Övrigt</b>															
Boulevard de la Cambre 28/30	Bryssel	Bryssel	Blvd. de la Cambre 28/30	–	1 295			1 320							2 615

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

Ambitionen är att kassaflödet från rörelsen alltid ska vara högt och stabilt. Rörelserisken minimeras och intäkterna stabiliseras genom diversifiering inom fastighetskategorier och geografiskt läge, samt genom olika hyresgäst kategorier och längd på hyresavtalen.

Nästan hälften av det samlade fastighetsbeståndet hyrs ut till den offentliga sektorn eller till hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad. Under 2006 inledde Kungsleden en geografisk expansion till Tyskland. Ambitionen är att under 2007 och 2008 bygga upp en fastighetsportfölj i Tyskland inom äldreboende värd omkring 5 miljarder kronor.

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

Kungsledens aktie noterades på Stockholmsbörsen 1999. Sedan 2006

ingår aktien i OMX nordiska lista för stora bolag. Alltsedan noteringen har bolaget haft en kraftig tillväxt i fastighetsportfölj och resultat.

#### ORGANISATION

Kungsleden har en flexibel organisation med god regional förankring och stor kompetens inom fastighetsaffärer. Huvudkontoret ligger i Stockholm och därutöver har Kungsleden kontor på ytterligare ett tiotal orter i Sverige samt i München i Tyskland.

Verksamheten är organiserad i fyra divisioner, där varje division ansvarar för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd. Kommersiella fastigheter är i huvudsak koncentrerade till kategorierna Kontor, Industri/lager och Affärer. Publika fastigheter är fördelade på kategorierna Äldreboende, Skola och Vård. Division Utland utgörs av äldreboendefastigheter i Tyskland. I den fjärde divisionen bedrivs främst uthyrning, men även produktion och försäljning, av modulfastigheter.

#### VISION

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

#### AFFÄRSIDÉ

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

#### FINANSIELLA MÅL

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

#### UTDELNINGSPOLICY

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

# Adresser

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

## Huvudkontor

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

## Övriga kontor

### Gävle

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

### Göteborg

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

### Jönköping

Östra Storgatan 10  
553 21 Jönköping  
Tel 036-16 70 07  
Fax 036-16 70 03

### Karlstad

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

### Linköping

Barnhemsgatan 4  
582 24 Linköping  
Tel 013-12 88 68

### Malmö

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

### Tumba

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

### Uddevalla

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

### Upplands Väsby

(Nordic Modular Group)

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

### Västerås

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

### Växjö

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

### München, Tyskland

Kungsleden GmbH  
Maximilianstr 35A  
80539 München  
Tel +49-89-24218-520  
Fax +49-89-24218-348

