



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 äldreboendefastigheter 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

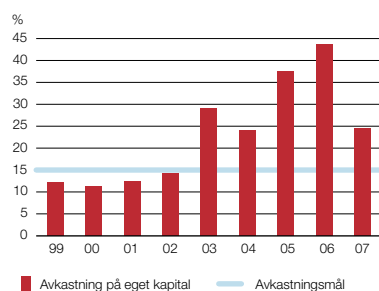
Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Resultatmålet motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

AKTIEN

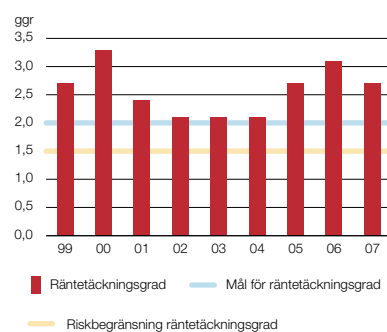
Kungsledens aktie noterades på Stockholmsbörsen 1999. Sedan 2006 ingår aktien i OMX Nordiska börsen i Stockholms lista för stora bolag.

MÅLUPPFYLLELSE 1999–2007

Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad



1 januari – 31 mars 2008

- Nettoomsättningen ökade med 15 procent till 714 Mkr (620).
- Resultat före skatt uppgick till 113 Mkr (266). Delårsperiodens resultat uppgick till 73 Mkr (176), motsvarande 0,50 kr (1,30) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 mars 2008 består av 590 (575) fastigheter med ett bokfört värde om 27 223 Mkr (25 737).
- Under delårsperioden har 16 (16) fastigheter förvärvats för 1 337 Mkr (925). Vidare har en (nio) fastighet avyttrats för 10 Mkr (1 053) med ett resultat om 0 Mkr (–34). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med –2 Mkr (–125).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 126 Mkr (9). Prognosen för helåret 2008 är ett utdelningsgrundande resultat på 900 Mkr (oförändrad).
- Efter delårsperiodens utgång har två fastigheter förvärvats för 130 Mkr.

KOMMENTAR FRÅN VD

Inledningen av året var positiv för Kungsledens del. Trots oro på kreditmarknaden lyckades vi göra en rad goda förvärv. Bland annat tecknade vi en avsiktsförklaring med Västerås stad om förvärv av fastigheter för drygt 1 miljard kronor, där flertalet har hyresavtal på 20 år. Av GE Real Estate Norden förvärvade vi publika fastigheter för ytterligare knappt 1 miljard kronor. Därtill har vi tecknat ett sexårigt hyresavtal med Försäkringskassan till ett totalt hyresvärde om 54 miljoner kronor. Hyresgästerna i dessa förvärvade fastigheter utgörs av kommuner, skolor, statliga verk och andra myndigheter, vilket borgar för stabila kassaflöden.

Jag är nöjd med periodens förvärv som ligger i linje med vår strävan att öka andelen långa hyresavtal med stabila hyresgäster, i såväl den publika som kommersiella portföljen. Denna medvetna omviktning har samtidigt lett till att vår överskottsgrad ökat det senaste året, vilket gör oss mindre känsliga för kostnadsförändringar.

Avkastningsnivåerna har varit stabila under perioden, även om skillnaderna mellan olika kategorier och vissa geografiska regioner fortsatt att öka. Även hyresnivåerna har varit stabila. Med ett fastighetsbestånd som täcker drygt 130 kommuner över hela Sverige får svängningar i hyresnivåer i ekonomiskt hetare regioner en mer begränsad inverkan i vår portfölj.

Kungsledens välbeprövade affärsmodell är en styrka när det råder osäkerhet på marknaden. Vi kommer konsekvent att följa vår fastlagda strategi, då vi har goda skäl att tro att den fungerar oavsett marknadsförutsättningar. Blickar vi framåt kommer vi fortsatt fokusera på att förbättra den riskjusterade avkastningen. Samtidigt bedömer vi att nuvarande marknadsläge kan öppna för intressanta affärsmöjligheter.

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 31 mars 2008 hade ägts under de senaste tolv månaderna, och ger därmed en mer aktuell bild av fastighetsbeståndet och dess intjäningsförmåga.

Intjäningskapacitet

	31 mars 2008	31 dec 2007
Antal fastigheter	590	575
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 188	3 052
Bokfört värde fastigheter, Mkr	27 223	25 737
Hyresvärde, Mkr	2 671	2 509
Hyresintäkter, Mkr	2 509	2 366
Driftsnetto, Mkr	1 755	1 653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	94,4
Direktavkastning, %	6,4	6,4
Överskottsgrad, %	69,4	69,9



Thomas Erséus
Verkställande direktör

Delårsperiodens fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten positivt. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 5,5 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,0 procent. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,4 procent.

Periodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd har lett till en ökning av driftsnettot med 6 procent från 1 653 Mkr till 1 755 Mkr.

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-MARS

Periodens resultat uppgick till 73 Mkr (176). Det lägre utfallet beror främst på lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning uppgick till 6,5 procent (6,1).

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 714 Mkr (620), fördelat på hyresintäkter om 602 Mkr (540) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 112 Mkr (80).

Bruttoresultatet ökade 21 procent till 445 Mkr (369) i och med ett större fastighetsbestånd som samtidigt förädlats till att innehålla något mer högavkastande fastigheter.

Resultatet från fastighetshandeln var 0 Mkr (-34), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om -2 Mkr (-91).

Administrationskostnaderna har ökat till 83 Mkr (70). För jämförbara enheter har kostnaderna ökat 9 Mkr. Kostnadsökningen förklaras av större transaktionsaktivitet kring årsskiftet 2008 än 2007.

Finansnettot har försämrats med 59 Mkr till -224 Mkr (-165). Detta förklaras

främst av en högre lånevolym men även högre ränteläge 2008 jämfört med motsvarande period 2007.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 8 Mkr respektive -32 Mkr. Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats negativt till följd av stigande räntenivåer.

Skattekostnaden har minskat till 40 Mkr (90) i och med lägre resultat före skatt. Skillnaden från 28 procents skattebelastning utgörs av skatt i dotterbolag från tidigare perioder.

Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 126 Mkr (9).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2008 bestod av 590 (575) fastigheter med en yta om 3 188 tkvm (3 052) och ett bokfört värde om 27 223 Mkr (25 737). Av det bokförda värdet är 1 334 Mkr (1 306) hänförligt till modulbyggnader. Av de 590 fastigheterna är 308 (52 procent) kommersiella fastigheter och 282 (48 procent) publika fastigheter.

Fastigheterna var belägna i 135 kommuner, varav 56 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare. 45 procent av fastigheternas bokförda värde återfanns i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 933 Mkr (933) av det totala bokförda värdet. Därtill har Kungsleden tecknat

förvärsavtal för elva äldreboenden i Tyskland för totalt 937 Mkr (937). Det är främst fastigheter under byggnation som tillträds löpande under 2008-2009. 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 151 Mkr (143).

FASTIGHETSHANDEL JANUARI-MARS

Under delårsperioden har 16 fastigheter med en yta om 142 tkvm förvärvats till ett värde av 1 337 Mkr. Av förvärven är fem fastigheter i kategori Industri/lager, två Kontor, två Skola, sex Vård samt en Äldreboende. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,0 procent.

Under perioden har en lagerfastighet med en yta om 2 tkvm sålts för 10 Mkr. Det bokförda värdet på den sålda fastigheten uppgick till 10 Mkr och anskaffningsvärdet till 12 Mkr. Försäljningen har skett till en direktavkastning på 5,5 procent.

Vidare tecknades en avsiktsförklaring med Västerås stad om förvärv av 13 fastigheter för 1 050 Mkr. Bindande avtal beräknas tecknas under april månad varvid detta förvärv kommer att redovisas tidigast under andra kvartalet.

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2008 jan-mars	2007 jan-mars
Bruttoresultat	445	370
Försäljnings- och administrationskostnader	-83	-70
Finansnetto	-224	-165
Delsumma	138	135
<i>Fastighetsförsäljningar</i>		
Handelsnetto vid försäljning	0	-34
Realiserade värdeförändringar	-2	-91
Delsumma	-2	-125
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	-10	-1
Utdelningsgrundande resultat*	126	9

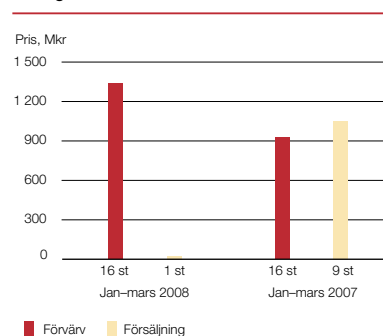
* Utdelningsgrundande resultat motsvaras även av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2008 jan-mars
Fastigheter vid periodens ingång	25 737
Förvärv	1 337
Investeringar	151
Försäljningar	-10
Värdeförändringar	8
Fastigheter vid periodens utgång	27 223

Fastigheter i Tyskland

Per 31 mars 2008, Mkr	Tillträdde (12 st)	Ej tillträdde (11 st)	Summa (23 st)
Tillträdde t o m mars 2008	933		933
Tillträds fram t o m 2009		937	937
Summa			1 870

Fastighetshandel

MODULBYGGNADER

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

Modulbyggnaderna hade per 31 mars en totalyta om cirka 210 tkvm (210) och ett bokfört värde om 1 334 Mkr (1 306).

Hysesintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 63 Mkr (49 proforma jan–mars 2007) med ett bruttoreultat om 60 Mkr (46 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 kan då beräknas till 8,4 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 113 Mkr (97 proforma) med ett bruttoreultat om 17 Mkr (9 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 sk ränteswappar eller cappar. Valutaswappar används enbart för att säkra utlandslån.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 18 528 Mkr och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument till 18 515 Mkr (21 067). Outnyttjade krediter uppgick till 2 700 Mkr (610).

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

EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 9 112 Mkr (9 040) eller 67 kr (66) per aktie, motsvarande en soliditet på 31 procent (28).

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

I februari tillträdde Maria Ljung den nyinrättade tjänsten som miljöchef.

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 395 (331) personer. Inom division Modulbyggnader arbetar 278 (219) medarbetare, varav 254 (197) inom produktion av moduler.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –36 Mkr (–148). 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 6 781 Mkr (6 782). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 4 859 Mkr (4 894) innebärande en soliditet om 60 procent (64).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 31 mars 2008 var 73,75 kr. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2007, som var 72,00 kr, steg kursen med tre procent. Under samma period steg Carnegie Real Estate Index med två procent. Antalet aktieägare per 31 mars uppgick till cirka 25 700 st, en ökning med sju 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.

Räntebindningstid

Per 31 mars 2008	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
Ränteförfall			
2008	12 360	65,7	4,9
2009	400	2,2	4,7
2010	1 300	7,2	5,5
2011	1 000	5,6	4,7
2012	1 068	5,9	3,9
2013	900	5,0	4,4
2014	700	3,9	4,1
2015	600	3,3	3,8
2016	200	1,1	4,1
Summa lån	18 528	100,0	4,8
Derivat	–13		
Totalt	18 515		

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 31 mars 2008, Mkr	Påverkan på finansnetto (12 mån)
Snitträntan förändras, +/- 1%-enhet	180
Korträntan (<6 mån) förändras, +/- 1%-enhet	47

Förfallostruktur krediter (inklusive utnyttjade kreditramar)

Per 31 mars 2008	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
År			
2008	1 061	4,9	
2009	1 013	4,8	
2010	1 361	6,4	
2011	2 409	11,4	
2012	13 689	64,5	
2013	1 694	8,0	
Summa krediter	21 228	100,0	3,8
Ej utnyttjade krediter	–2 700		
Summa utnyttjade krediter	18 528		

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 (OFÖRÄNDRAD)

Styrelsen gör bedömningen att utdelningsgrundande resultat kommer uppgå till 900 Mkr.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har två fastigheter förvärvat för 130 Mkr.

Kungsleden AB (publ) höll sin årsstämma den 17 april. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på 8,00 kronor per aktie.

Avstämningsdag fastställdes till den 22 april och utdelningen beräknas utsändas av VPC den 25 april. Årsstämman beslutade även om det andra av tre planerade personaloptionsprogram. För närmare information se "Styrelsens förslag till beslut om ett prestationsbaserat personaloptionsprogram" på Kungsledens hemsida, www.kungsleden.se.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport för januari–juni,
19 augusti 2008 (tidigare meddelat datum 13 augusti).

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

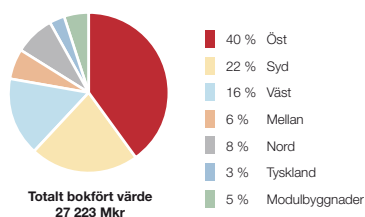
Aktieägare

Per 31 mars 2008	Antal aktier	% av röster och kapital
Swedbank Robur fonder	3 758 880	2,8
Florén Olle och bolag	2 929 800	2,1
AMF Pension	2 500 000	1,8
DFA fonder (USA)	2 278 793	1,7
SEB fonder	2 229 658	1,6
Kåpan Pensioner	2 149 560	1,6
Andra AP-fonden	1 739 452	1,3
SHB/SPP fonder	1 449 229	1,1
Crafoordska stiftelsen	963 000	0,7
Alpine fonder (USA)	943 200	0,7
Summa tio största aktieägare	20 941 572	15,4
Styrelse och ledning	608 590	0,4
Utländska aktieägare, övriga	37 375 475	27,4
Övriga aktieägare	77 576 427	56,8
Totalt	136 502 064	100,0

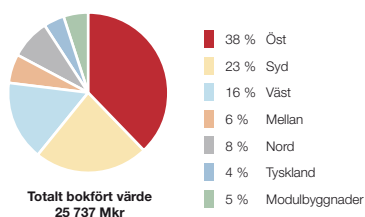
Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDE

Bokfört värde per 31 mars 2008

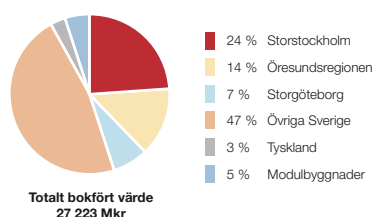


Bokfört värde per 31 december 2007

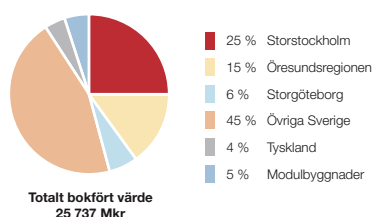


FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ STORSTADSREGIONER

Bokfört värde per 31 mars 2008

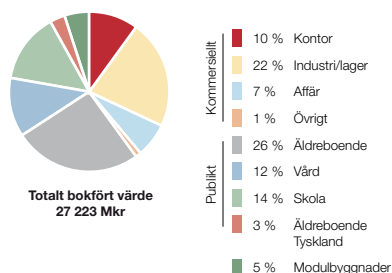


Bokfört värde per 31 december 2007

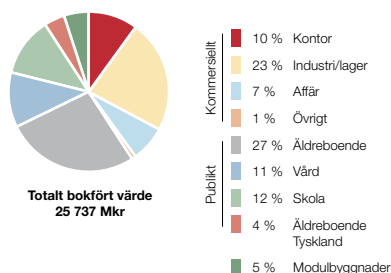


FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ KATEGORI

Bokfört värde per 31 mars 2008



Bokfört värde per 31 december 2007



Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet* per 31 mars 2008 i sammandrag

Marknadsområde	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Tyskland	Nordic Modular	Totalt
Antal fastigheter, st	194	153	113	31	87	12	0	590
Uthyrningsbar yta, tkvm	989	758	561	295	317	58	210	3 188
Bokfört värde, Mkr	10 809	6 040	4 405	1 629	2 073	933	1 334	27 223
Hyresvärde, Mkr	951	594	442	157	231	65	231	2 671
Hyresintäkter, Mkr	901	542	422	149	219	65	211	2 509
Driftsnetto, Mkr	658	384	285	125	128	63	112**	1 755
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	92,0	96,5	95,1	95,3	100,0	91,3	94,3
Direktavkastning, %	6,1	6,4	6,5	7,7	6,2	6,8	8,4**	6,4
Överskottsgrad, %	73,0	70,8	67,6	83,6	58,4	97,0	46,4**	69,4

Kategori	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Tyskland	Nordic Modular	Totalt
	Kontor	Industri/lager	Affär	Övrigt	Äldreboende	Vård	Skola	Övrigt	Äldreboende	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	86	143	59	20	102	83	83	2	12	0	590
Uthyrningsbar yta, tkvm	318	1 079	236	33	491	349	414	0	58	210	3 188
Bokfört värde, Mkr	2 612	5 988	1 832	377	7 063	3 295	3 785	4	933	1 334	27 223
Hyresvärde, Mkr	303	553	184	31	557	357	390	0	65	231	2 671
Hyresintäkter, Mkr	259	520	161	28	553	338	374	0	65	211	2 509
Driftsnetto, Mkr	155	429	113	14	392	221	256	0	63	112**	1 755
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,2	94,9	88,1	92,6	99,0	94,7	95,9	100,0	100,0	91,3	94,3
Direktavkastning, %	5,9	7,2	6,1	3,9	5,6	6,7	6,8	0,6	6,8	8,4**	6,4
Överskottsgrad, %	59,8	82,6	69,8	51,2	70,9	65,4	68,4	63,0	97,0	46,4**	69,4

* Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 mars 2008 hade ägts de senaste tolv månaderna.

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

Ekonomisk redovisning 1 januari – 31 mars 2008

RESULTATRÄKNING

Mkr	Delårsperiod/ Rapportperiod		12 mån	
	2008 jan–mars	2007 jan–mars	2007/2008 april–mars	2007 jan–dec
Hysesintäkter	601,7	539,6	2 385,7	2 323,6
Försäljningsintäkter modulbyggnader	112,5	80,0	321,1	288,6
Nettoomsättning	714,2	619,6	2 706,8	2 612,2
Fastighetskostnader	-173,2	-177,3	-648,6	-652,7
Produktionskostnader modulbyggnader	-95,8	-73,0	-276,9	-254,1
Bruttoresultat	445,2	369,3	1 781,3	1 705,4
<i>Fastighetshandel</i>				
Försäljningsintäkter, netto	9,8	1 053,1	8 431,6	9 474,9
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	-11,6	-1 178,3	-6 843,2	-8 009,9
Realiserade värdeförändringar	1,5	91,4	-975,0	-885,1
	-10,1	-1 086,9	-7 818,2	-8 895,0
Handelsnetto	-0,3	-33,8	613,4	579,9
Försäljnings och administrationskostnader	-83,3	-70,4	-328,7	-315,8
Finansnetto	-224,4	-164,9	-782,4	-720,2
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter	7,8	150,1	1 155,3	1 305,4
Finansiella instrument	-31,7	16,0	58,1	66,3
	-23,9	166,1	1 213,4	1 371,7
Resultat före skatt	113,3	266,3	2 497,0	2 620,9
Skatt	-40,1	-90,0	-155,7	-221,4
Periodens resultat	73,2	176,3	2 341,3	2 399,5
Genomsnittligt antal aktier	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Resultat per aktie, kr	0,50	1,30	17,20	17,60

BALANSRÄKNING

Mkr	31 mars 2008	31 dec 2007	31 mars 2007
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	27 223,2	25 737,0	24 332,6
Fordringar och övrigt	1 531,0	6 409,9	608,7
Likvida medel	730,2	633,9	485,9
SUMMA TILLGÅNGAR	29 484,4	32 780,8	25 427,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 111,9	9 040,1	9 877,3
Räntebärande skulder	18 514,5	21 067,6	14 232,1
Ej räntebärande skulder	1 858,0	2 673,1	1 317,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 484,4	32 780,8	25 427,2

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	31 mars 2008	31 dec 2007	31 mars 2007
Vid periodens början	9 040,1	9 700,2	9 700,2
Utdelning		-1 501,5	
Inlösen		-1 569,8	
Omräkningsdifferens	-1,4	11,7	0,8
Periodens resultat	73,2	2 399,5	176,3
Vid periodens slut	9 111,9	9 040,1	9 877,3

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Delårsperiod/ Rapportperiod		12 mån	
	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007/2008 april-mars	2007 jan-dec
Rörelsen				
Resultat före skatt	113,4	266,3	2 468,0	2 620,9
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	-1,5	-91,4	975,0	885,1
Orealiserade värdeförändringar	23,9	-166,1	-1 181,7	-1 371,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	1,7	1,4	7,1	6,8
Betald skatt	-11,7	-1,0	-132,4	-121,8
Kassaflöde från rörelsen	125,8	9,2	2 136,0	2 019,3
Förändring i rörelsekapital	392,4	-91,9	526,4	42,1
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	518,2	-82,7	2 662,4	2 061,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 162,8	-1 005,4	-3 647,9	-6 816,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 584,7	1 466,8	1 229,8	5 281,3
Periodens kassaflöde	96,3	378,7	244,3	526,7
Likvida medel vid periodens början	633,9	107,2	485,9	107,2
Likvida medel vid periodens slut	730,2	485,9	730,2	633,9

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Delårsperiod/ Rapportperiod	
	2008 jan-mars	2007 jan-mars
Administrationskostnader	-9,8	-6,8
Finansnetto	24,2	-140,8
Resultat före skatt	14,4	-147,6
Skatt på periodens resultat	-49,9	-
Periodens resultat	-35,5	-147,6

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	31 mars 2008	31 dec 2007	31 mars 2007
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	6 781,0	6 781,6	4 293,4
Fordringar hos koncernföretag	188,6	-	3 752,3
Externa fordringar och övrigt	639,6	695,0	790,7
Likvida medel	426,8	177,3	11,2
SUMMA TILLGÅNGAR	8 036,0	7 653,9	8 847,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 858,5	4 894,0	5 080,5
Långfristiga skulder	496,0	496,0	-
Skulder till koncernföretag	2 594,4	2 151,5	3 620,5
Övriga skulder	87,1	112,4	146,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 036,0	7 653,9	8 847,6

SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr Rörelsegren	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/Koncern-gemensamt*		Totalt Kungsleden	
	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2008 jan-mars	2007 jan-mars
Nettoomsättning	240,9	271,6	280,8	215,4	16,5	11,0	176,0	116,6		5,0	714,2	619,6
Bruttoresultat	161,3	156,8	192,4	169,8	14,4	9,6	77,1	30,1		3,0	445,2	369,3
Resultat före skatt	37,2	207,9	52,7	110,6	5,8	2,9	26,7	9,8	-9,0	-65,0	113,3	266,3
Fastigheter	10 809,1	12 243,8	14 147,2	10 164,3	932,9	754,7	1 334,0	1 036,8		34,0	27 223,2	24 233,6
Förvärv och investeringar	275,4	775,4	1 184,7	150,5		141,3	28,0	1 036,8			1 488,1	2 104,0
Försäljningspriser, netto	9,8	319,1								734,0	9,8	1 053,1

* 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

	Delårsperiod/ Rapportperiod		12 mån	
	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007/2008 april-mars	2007 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Intjäningskapacitet				
Direktavkastning, %			6,4	6,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			94,3	92,3
Överskottsgrad, %			69,4	69,0
Utfall				
Direktavkastning, %	6,5	6,1	6,7	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	92,1	92,4	91,9
Överskottsgrad, %	71,2	67,1	72,8	71,9
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	4,4	7,5	7,9
Avkastning på eget kapital, %	3,2	7,2	24,7	24,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6	2,6	2,7
Soliditet, %			30,9	27,6
Skuldsättningsgrad, ggr			2,0	2,3
Belåningsgrad, %			68,4	81,9
Data per aktie				
Börskurs, kr			73,75	72,00
Utdelning/inlösen, kr			22,50	22,50
Totalavkastning, %			-23,6	-10,0
Direktavkastning, %			17,9	21,4
P/E-tal, ggr			14,3	4,1
P/CE-tal, ggr			10,9	7,1
Bruttoresultat, kr	3,30	2,70	13,00	12,50
Periodens resultat, kr	0,50	1,30	17,20	17,60
Kassaflöde från rörelsen, kr	0,90	0,10	15,60	14,80
Fastigheternas bokförda värde, kr			199,40	178,30
Eget kapital, kr			66,80	72,40
Utestående aktier	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

Stockholm den 23 april 2008

Thomas Erséus
Verkställande direktör

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

För definitioner se Kungsledens hemsida, www.kungsleden.se

Fastighetsförteckning 1 januari – 31 mars 2008

KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad, %	
					Kontor	Industri/lager	Äldre-boende	Vård	Affär	Skola	Övrigt				Total yta
Marknadsområde Nord															
Kontor															
Yrkesskolan 4	Härnösand	Härnösand	Gånsviksvägen 4	1982	3 100							3 100	1 348	2 003	32,7
Marknadsområde Syd															
Industri/lager															
Spindeln 9	Malmö	Malmö	Singelgatan 8 - 10	1964	390	1 505						1 895	1 518	1 518	
Vård															
Hjorten 15	Trelleborg	Trelleborg	Henry Dunkers gata 6	1950				3 327				3 327	3 665	3 665	
Äldreboende															
Bakareboda 1:161	Karlskrona	Holmsjö	Servicevägen 1	1992			2 150			75		2 225	3 222	3 269	1,5
Marknadsområde Väst															
Industri/lager															
Kylaren 9	Kungälv	Kungälv	Dumpegratan 3	1990	689	2 290						2 979	1 933	1 933	
Ädelgasen 1	Mölndal	Mölndal	Neongatan 5	1972, 1976, 1987, 1997	3 330	12 093						15 423	9 457	9 457	
Kryptogasen 7	Mölndal	Mölndal	Kryptogatan 22B	2000		5 000						5 000	3 135	3 135	
Tingshuset 2	Mölndal	Mölndal	Kråketorpsgatan 16	1963		3 450						3 450	1 309	1 309	
Skola															
Hagtornen 10	Borås	Borås	Varbergsvägen 38							9 100		9 100	6 085	6 085	
Marknadsområde Öst															
Kontor															
Märsta 14:1	Sigtuna	Arlandastad	Industrigatan 2	1967	1 190	2 550			2 400			6 140	3 100	3 100	10,6
Skola															
Borgaren 18	Nyköping	Nyköping	Stora torget 3	1955, 1977, 2000	1 351	496				9 791	185	11 823	14 576	14 576	
Vård															
Stinsen 1	Norrköping	Norrköping	Stockholmsvägen 6	1960	18 432						5	18 437	23 458	23 458	
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
Taktipinnen 1	Norrköping	Norrköping	Folkborgsvägen 1	1975	17 112	46				491		17 649	12 775	13 591	6,0
Brädgården 2	Nyköping	Nyköping	Folkungavägen 2	1984	10 009						1 806	11 815	17 933	17 933	

SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta			
					Kontor	Industri/lager	Äldre-boende	Vård	Affär	Skola	Övrigt				
Marknadsområde Öst															
Industri/lager															
Reidmar 7	Danderyd	Djursholm	Vendevägen 62	1942, 1968		1 205	720					198		60	2 183

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

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

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

Linköping
 Barnhemsgatan 4
 582 24 Linköping
 Tel 013-12 88 68

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

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

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

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

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

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

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

