



# 1 januari – 31 december 2007

- Nettoomsättningen ökade med 11 procent till 2 612 Mkr (2 349).
- Resultat före skatt uppgick till 2 621 Mkr (3 574). Årets resultat uppgick till 2 400 Mkr (3 574), motsvarande 17,60 kronor (26,20) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 december består av 575 (591) fastigheter med ett bokfört värde om 25 737 Mkr (23 106).
- Under året har 213 fastigheter förvärvats för 9 625 Mkr. Vidare har 222 fastigheter avyttrats för 9 475 Mkr med ett resultat om 580 Mkr. Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 1 465 Mkr.
- Utdelningsgrundande resultat för 2007 uppgick till 2 019 Mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning på 8 kronor (11) per aktie.
- Prognos för verksamhetsåret 2008 om ett utdelningsgrundande resultat på 900 Mkr.

## FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER–DECEMBER)

- Nettoomsättningen ökade med 24 procent till 681 Mkr (548).
- Resultat före skatt uppgick till 1 070 Mkr (1 676) och periodens resultat uppgick till 1 237 Mkr (1 656), motsvarande 9,10 kronor (12,10) per aktie.

## KOMMENTAR FRÅN VD

Fjölåret var ännu ett framgångsrikt år för Kungsleden med ett resultat på 2,4 miljarder kronor och ett utdelningsgrundande resultat på drygt 2 miljarder kronor. Under 2007 kunde vi också överföra 22,50 kronor per aktie till ägarna genom utdelning och inlösen.

Genom att förvärva fastigheter med högre direktavkastning än de fastigheter vi avyttrade, kunde vi förbättra intjäningskapaciteten ytterligare under fjärde kvartalet. Till de större affärerna hörde avyttringen av ett 80-tal kommersiella fastigheter för drygt 4,7 miljarder kronor till Orkla Finans. Jag är mycket nöjd med affären

och det resultatmässiga utfallet. Jag ser det som ytterligare ett bevis för att vi har en väl fungerande affärsmodell, även i en osäkrare marknad.

I vår kommersiella portfölj har vi under året målmedvetet strävat efter att förlänga längden på hyresavtalen, som i dag uppgår till 4-5 år i snitt. Med längre hyresavtal och finansiellt starka hyresgäster kan vi, liksom i vår publika fastighetsportfölj, säkerställa goda kassaflöden och stabil avkastning under lång tid.

Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet 2008 är 900 Mkr. Efter ett par år av mycket goda resultat

inom vår fastighetshandel, ser vi för 2008 en fördelning där förvaltningsresultatet står för merparten av vårt utdelningsgrundande resultat. Fjölårets fortsatta portföljförädling har ytterligare förbättrat förutsättningarna för att långsiktigt leverera goda förvaltningsresultat med stabila kassaflöden.

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 31 december 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.

Årets fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten positivt. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 4,5 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,3 procent.

Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var lägre än, och förvärvade fastigheters högre än, portföljens genomsnittliga direktavkastning. Vid utgången av 2007 var den genomsnittliga direktavkastningen 6,4 procent.

## Intjäningskapacitet

Mkr	31 dec 2007	31 dec 2006
Antal fastigheter, st	575	591
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 844	2 935
Bokfört värde, Mkr	25 737	23 106
Hyresvärde, Mkr	2 509	2 474
Hyresintäkter, Mkr	2 366	2 236
Driftsnetto, Mkr	1 653	1 512
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	90,2
Direktavkastning, %	6,4	6,5
Överskottsgrad, %	69,8	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 ÅRET

Årets resultat uppgick till 2 400 Mkr (3 574). Det lägre utfallet beror främst på ett lägre handelsnetto och lägre realiserade värdeförändringar.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 26 procent (44). Fastigheternas direktavkastning uppgick till 6,8 procent (6,3).

Nettoomsättningen under året uppgick till 2 612 Mkr (2 349), fördelat på hyresintäkter om 2 324 Mkr (2 349) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 289 Mkr (0).

Bruttoresultatet ökade till 1 705 Mkr (1 528) i och med ett större fastighetsbestånd som samtidigt förädlats till att innehålla något mer högavkastande fastigheter.

Resultatet från fastighetshandeln var 580 Mkr (853), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 885 Mkr (1 518). Resultatförsämringen beror främst på färre sålda fastigheter under 2007 jämfört med föregående år.

Administrationskostnaderna har ökat till -316 Mkr (-246). För jämförbara enheter är dock kostnaderna i stort sett oförändrade eftersom 66 Mkr av kostnaderna är hänförliga till den i början av året förvärvade verksamheten Nordic Modular.

Finansnettot har försämrats med 39 Mkr till -720 Mkr (-681). Detta förklaras till största delen av en högre lånevolym och högre ränta 2007 jämfört med 2006.

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 1 305 Mkr respektive 66 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 -221 Mkr (-1) främst beroende på skillnader i skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar. Bland annat har direktförsäljningar av fastigheter skett 2007.

Utdelningsgrundande resultat för 2007 blev 2 019 Mkr (2 913), vilket var i linje med senaste prognosen.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 december 2007 bestod av 575 fastigheter med en yta om 2 844 tkvm och ett bokfört värde om 25 737 Mkr. I princip alla svenska fastigheter har värderats av externa värderare per 31 december 2007. De externa värderingarna verifierar bolagets bokförda värden då de är i nivå med de interna värderingarna.

Av det bokförda värdet är 1 306 Mkr hänförligt till modulbyggnader. Av de 575 fastigheterna är 303 (53 procent) kommersiella fastigheter och 272 (47 procent) publika fastigheter.

Fastigheterna var belägna i 125 kommuner, varav 48 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare. 46 procent av fastigheternas bokförda värde återfanns i de tre storstads-

regionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 933 Mkr av det totala bokförda värdet. Därtill har Kungsleden tecknat förvärsavtal för totalt 11 äldreboenden i Tyskland för 937 Mkr. Det är främst fastigheter under byggnation som tillträds löpande under 2008-2009. Villkor i tidigare avtal gällande förvärv av äldreboende i Tyskland har inte till fullo uppfyllts varvid två fastigheter om 135 Mkr ej kommer att förvärvas.

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 så kallade triple-netavtal. Överskottsgraden blir därmed högre i den tyska verksamheten än i den svenska.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 644 Mkr (366).

## FASTIGHETSHANDEL UNDER ÅRET

Under året har 213 fastigheter med en yta om 1 526 tkvm förvärvats till ett värde av 9 625 Mkr. Av förvärven är 80 fastigheter i kategori Industri/lager, 31 Kontor, 18 Affär, 42 Skola, 20 Vård, 14 Äldreboende samt åtta i kategori Övrigt. Bland förvärven ingår tre äldreboendefastigheter i Tyskland. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,3 procent.

## Utdelningsgrundande resultat

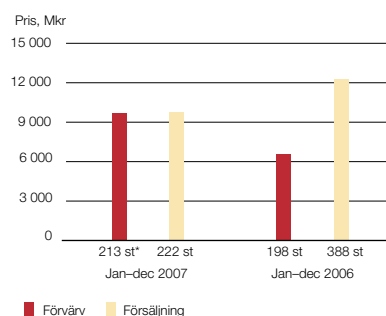
Mkr	2007	2006
Bruttoresultat	1 705	1 528
Försäljnings- och administrationskostnader	-316	-246
Finansnetto	-720	-681
<b>Delsumma</b>	<b>669</b>	<b>601</b>
<i>Fastighetsförsäljningar</i>		
Handelsnetto vid försäljning	580	853
Realiserade värdeförändringar	885	1 518
<b>Delsumma</b>	<b>1 465</b>	<b>2 371</b>
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	-115	-59
<b>Utdelningsgrundande resultat *</b>	<b>2 019</b>	<b>2 913</b>

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

## Fastigheter i Tyskland

	Tillträdda (12 st)	Ej tillträdda (11 st)	Summa (23 st)
Tillträdda t o m 31 dec 2007	933		933
Tillträds 2008-2009		937	937
<b>Summa</b>	<b>933</b>	<b>937</b>	<b>1 870</b>

## Fastighetshandel



\* I förvärv ingår även förvärv av modulbyggnader.

Under 2007 har 222 fastigheter med en yta om 1 393 tkvm sålts för 9 475 Mkr. Av dessa fastigheter är 102 i kategori Kontor, 86 Industri/lager, 23 Affär, två Skola, en Vård samt åtta i kategori Övrigt. Åtta av de avyttrade fastigheterna är belägna i Bryssel och Amsterdam där Kungsleden därmed inte längre äger några fastigheter.

Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 8 895 Mkr och anskaffningsvärdet till 8 010 Mkr. Försäljningarna har skett till en direktavkastning på 4,5 procent. Den låga direktavkastningen förklaras bland annat av sålda projektfastigheter i Bryssel med låga driftsnetton.

#### NORDIC MODULAR

Från och med 2007 utgör Nordic Modular 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. Satsningen på moduler inleddes under 2006 genom förvärvet av Flexihus, och under januari 2007 förvärvades Nordic Modular med två verksamhetsområden; uthyrning av moduler (inom bolagen Temporent och Nordic Modular Leasing) och produktion av moduler (inom Flexator).

Modulbyggnader har per 31 december en totalyta om cirka 210 tkvm och ett bokfört värde om 1 306 Mkr.

Hysesintäkterna för moduler uppgick under året till 214 Mkr med ett bruttoresultat om 192 Mkr. De direkta

kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än för fastigheter på fast grund. Värdenedgången på grund av försäkring är över tiden emellertid större för modulbyggnader.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 289 Mkr med ett bruttoresultat om 35 Mkr.

#### 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. 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 årets utgång uppgick nominellt till 21 113 Mkr och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument till 21 067 Mkr (12 781). Outnyttjade krediter uppgick till 400 Mkr (2 475).

Snitträntan var 4,8 procent att jämföra med 4,3 procent vid årets början. Ökningen förklaras av högre marknadsräntor samtidigt som lösen av dyra lån, samt re- och nyfinansiering till lägre marginaler och räntor påverkat nedåt. Den genomsnittliga räntebindingstiden är 1,4 år och den genomsnittliga kapitalbindingstiden 4,0 år.

#### EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 9 040 Mkr (9 700) eller 66 kronor (71) per aktie, motsvarande en soliditet på 28 procent (40). Efter erhållen köpeskilling från Orkla-affären 15 januari 2008 ändras balansomslutningen och soliditeten uppgår därefter till 32 procent.

#### FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER–DECEMBER)

Nettoomsättningen uppgick till 681 Mkr (548) fördelat på hyresintäkter om 616 Mkr (548) och försäljningsintäkter från moduler om 64 Mkr (0). Resultat före skatt uppgick till 1 070 Mkr (1 676) och periodens resultat till 1 237 Mkr (1 656). Skillnaden mot fjärde kvartalet 2006 utgörs främst av lägre värdeförändringar.

Under kvartalet har 80 fastigheter med en yta om 615 tkvm förvärvats till ett värde om 4 237 Mkr. Försäljningar har skett av 100 fastigheter med en yta om 814 tkvm. Försäljningarna har skett till en direktavkastning på 5,2 procent. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 5 476 Mkr, vilket innebär ett handelsnetto om 432 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 491 Mkr. De två största affärerna utgjordes av försäljningen av 82 fastigheter till Orkla Finans för 4 750 Mkr och köpet av 20 industri-/lagerfastigheter av Northern European Properties för 2 895 Mkr.

#### Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 31 december, Mkr	Påverkan på finansnetto (12 mån)
Snitträntan förändras, +/- 1%-enhet	206
Korträntan (<6 mån) förändras, +/- 1%-enhet	98

#### Räntebindingstid

Per 31 december	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
Ränteförfall			
2008	15 613	74,0	4,89
2009	400	1,9	5,01
2010	900	4,3	6,41
2011	800	3,8	4,84
2012	1 200	5,7	4,20
2013	700	3,3	4,63
2014	700	3,3	4,21
2015	600	2,8	3,82
2016	200	0,9	4,06
<b>Summa lån</b>	<b>21 113</b>	<b>100,0</b>	<b>4,8</b>
Derivat	-46		
<b>Totalt</b>	<b>21 067</b>		

#### Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)

Per 31 december	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
År			
2008	1 238	5,8	
2009	1 021	4,7	
2010	1 960	9,1	
2011	2 418	11,2	
2012	14 148	65,8	
2013	728	3,4	
2014	0	0,0	
2015	0	0,0	
2016	0	0,0	
<b>Summa krediter</b>	<b>21 513</b>	<b>100,0</b>	<b>4,0</b>
Ej utnyttjade krediter	-400		
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>21 113</b>		

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Nordic Modular tillkom som ny division i januari. Divisionen leds av Per Johansson. I mars tillträdde Albrecht von Malortie som chef för division Äldreboende Tyskland. I september tillträdde Cecilia Gannedahl som HR- och kommunikationsdirektör. Alla tre ingår i koncernledningen.

Medelantalet anställda under året uppgick till 353 personer. Av medarbetarna återfinns 233 inom Nordic Modular, varav 164 inom produktion av moduler.

## MODERBOLAGET\*

Årets resultat för moderbolaget uppgick till 4 980 Mkr (260). Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Resultatet kommer främst från utdelningar från dotterbolag. Tillgångarna vid periodens utgång består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 7 385 Mkr (3 537). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 7 146 Mkr (5 238) innebärande en soliditet om 92 procent (97).

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 31 december 2007 var 72 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2006, som var 105 kronor, sjönk kursen med 31 procent. Under året har aktieägarna samtidigt erhållit totalt 22,50 kronor i utdelning och inlösen. Under samma period sjönk Carnegie Real Estate Index med 23 procent. Antalet aktieägare per 31 december 2007 uppgick till cirka 23 930 st, vilket är en ökning med 18 procent under

året. Antalet utestående aktier uppgår vid periodens utgång till 136 502 064 st, vilket är samma antal som vid årets början. Inlösenprogrammet innebar tillfälligt att antal aktier fördubblades (split 2:1), där de nya aktierna sedan löstes in i slutet av december 2007.

## 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. 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 avvikelsena 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.

## UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen i Kungsliden AB föreslår årsstämman att till aktieägarna utdela 8 kronor per aktie. Avstämningsdag för utdelning föreslås vara 22 april 2008.

## ÖVRIG INFORMATION

Den 18 april 2007 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 modulbyggnader. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2006.

## PROGNOS 2008

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

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har en avsiktsförklaring tecknats om förvärv av 13 fastigheter av Västerås stad för 1 050 Mkr.

## ÅRSSTÄMMA OCH KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsstämma hålls 17 april 2008, kl 14.00 på Hotel Rival på Mariatorget 3 i Stockholm.

Delårsrapport januari – mars publiceras 23 april 2008.

Delårsrapport januari – juni publiceras 13 augusti 2008.

Delårsrapport januari – september publiceras 22 oktober 2008.

## 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

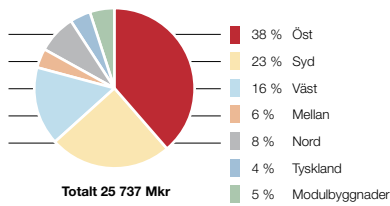
Per 31 december	Antal aktier	% av röster och kapital
Florén Olle och bolag	2 860 000	2,1
Swedbank Robur fonder	2 631 250	1,9
DFA fonder (USA)	2 276 693	1,7
Kåpan Pensioner	2 149 560	1,6
SEB fonder	1 875 278	1,4
Andra AP-fonden	1 854 350	1,4
SHB/SPP fonder	1 801 346	1,3
AMF Pension	1 050 000	0,8
Crafoordska stiftelsen	963 000	0,7
Svenska Röda Korset	922 640	0,7
<b>Summa tio största aktieägare</b>	<b>18 384 117</b>	<b>13,6</b>
Ledning och styrelse	538 190	0,4
Utländska aktieägare, övriga	42 719 280	31,3
Övriga aktieägare	74 860 477	54,7
<b>Totalt</b>	<b>136 502 064</b>	<b>100,0</b>

\* Moderbolaget kan i sin årsredovisning komma att justera värdet på innehav i dotterföretag utan påverkan på koncernen.

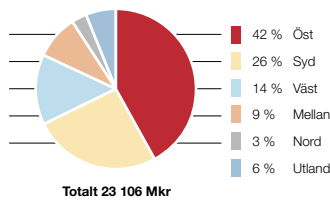
# Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDE

Bokfört värde per 31 december 2007

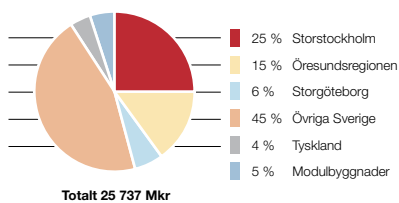


Bokfört värde per 31 december 2006

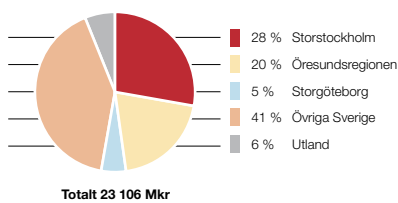


## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ STORSTADSREGIONER

Bokfört värde per 31 december 2007

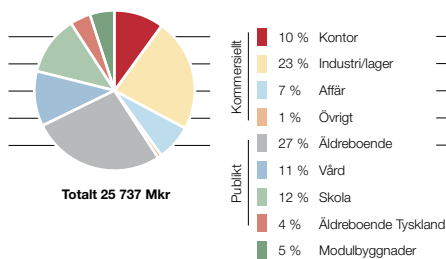


Bokfört värde per 31 december 2006

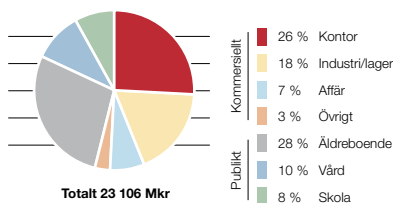


## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ KATEGORI

Bokfört värde per 31 december 2007



Bokfört värde per 31 december 2006



## Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet\* per 31 december 2007 i sammandrag

Marknadsområde	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Tyskland	Nordic Modular	Totalt
Antal fastigheter, st	188	149	109	31	86	12	0	575
Uthyrningsbar yta, tkvm	777	697	511	284	316	49	210	2 844
Bokfört värde, Mkr	9 782	5 901	4 132	1 610	2 073	933	1 306	25 737
Hysesvärde, Mkr	836	580	412	158	227	65	231	2 509
Hysesintäkter, Mkr	797	533	393	151	216	65	211	2 366
Driftsnetto, Mkr	584	386	262	129	131	63	98	1 653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	92,2	96,2	95,6	95,8	100,0	91,3	94,4
Direktavkastning, %	6,0	6,5	6,4	8,0	6,3	6,8	7,5	6,4
Överskottsgrad, %	73,3	72,5	66,9	85,5	60,0	96,9	46,4	69,8

Kategori	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Tyskland	Nordic Modular	Totalt
	Kontor	Industri/lager	Affär	Övrigt	Äldreboende	Vård	Skola	Övrigt	Äldreboende	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	86	138	59	20	101	77	80	2	12	0	575
Uthyrningsbar yta, tkvm	317	1 046	239	33	291	327	332	0	49	210	2 844
Bokfört värde, Mkr	2 638	5 734	1 787	376	6 981	2 826	3 152	4	933	1 306	25 737
Hysesvärde, Mkr	300	513	181	33	547	323	316	0	65	231	2 509
Hysesintäkter, Mkr	259	490	159	31	547	305	299	0	65	211	2 366
Driftsnetto, Mkr	164	403	116	19	390	191	209	0	63	98	1 653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,2	96,1	87,8	93,5	99,3	93,7	94,84	0,0	100,0	91,3	94,4
Direktavkastning, %	6,2	7,0	6,5	5,0	5,6	6,8	6,6	0,6	6,8	7,5	6,4
Överskottsgrad, %	63,1	82,4	72,9	60,5	71,3	62,6	70,0	71,1	96,9	46,4	69,8

\* Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2007 hade ägts de senaste tolv månaderna.

# Ekonomisk redovisning 1 januari – 31 december 2007

## RESULTATRÄKNING

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2007 okt–dec	2006 okt–dec	2007	2006
Hysesintäkter	616,4	548,3	2 323,6	2 349,2
Försäljningsintäkter modulbyggnader	64,4	–	288,6	–
<b>Nettoomsättning</b>	<b>680,8</b>	<b>548,3</b>	<b>2 612,2</b>	<b>2 349,2</b>
Fastighetskostnader	–170,9	–182,7	–652,7	–821,0
Produktionskostnader modulbyggnader	–53,2	–	–254,1	–
<b>Bruttoresultat</b>	<b>456,7</b>	<b>365,6</b>	<b>1 705,4</b>	<b>1 528,2</b>
<b>Fastighetshandel</b>				
Försäljningsintäkter, netto	5 530,1	6 810,0	9 474,9	12 257,5
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	–4 606,7	–5 404,7	–8 009,9	–9 887,0
Realiserade värdeförändringar	–491,2	–855,3	–885,1	–1 517,7
	–5 097,9	–6 260,0	–8 895,0	–11 404,7
<b>Handelsnetto</b>	<b>432,2</b>	<b>550,0</b>	<b>579,9</b>	<b>852,8</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>–98,7</b>	<b>–71,1</b>	<b>–315,9</b>	<b>–246,2</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>–225,5</b>	<b>–146,5</b>	<b>–720,2</b>	<b>–680,6</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>				
Förvaltningsfastigheter	525,5	926,1	1 305,4	1 844,5
Finansiella instrument	–20,4	52,0	66,3	275,8
	505,1	978,1	1 371,7	2 120,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 069,8</b>	<b>1 676,1</b>	<b>2 620,9</b>	<b>3 574,5</b>
<b>Skatt</b>	<b>167,4</b>	<b>–20,6</b>	<b>–221,4</b>	<b>–0,7</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 237,2</b>	<b>1 655,5</b>	<b>2 399,5</b>	<b>3 573,8</b>
Genomsnittligt antal aktier	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 604
Resultat per aktie, kr	9,10	12,10	17,60	26,20

## BALANSRÄKNING

Mkr	31 dec 2007	31 dec 2006
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Fastigheter	25 737,0	23 105,8
Fordringar och övrigt	6 409,9	1 048,7
Likvida medel	633,9	107,2
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>32 780,8</b>	<b>24 261,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	9 040,1	9 700,2
Räntebärande skulder	21 067,6	12 781,2
Rörelseskulder och övrigt	2 673,1	1 780,3
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>32 780,8</b>	<b>24 261,7</b>



## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	31 dec 2007	31 dec 2006
<b>Vid årets början</b>	<b>9 700,2</b>	<b>6 649,3</b>
Utdelning	-1 501,5	-500,5
Inlösen	-1 569,8	-
Omräkningsdifferens	11,7	-22,4
Årets resultat	2 399,5	3 573,8
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 040,1</b>	<b>9 700,2</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2007 okt–dec	2006 okt–dec	2007	2006
<b>Rörelsen</b>				
Resultat före skatt	1 069,7	1 676,1	2 620,9	3 574,5
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	491,2	855,3	885,1	1 517,7
Orealiserade värdeförändringar	-505,1	-978,1	-1 371,7	-2 120,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	-2,0	1,1	6,8	3,5
Betald skatt	-83,0	-7,6	-121,8	-62,6
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>970,8</b>	<b>1 546,8</b>	<b>2 019,3</b>	<b>2 912,8</b>
Förändring i rörelsekapital	45,2	-270,7	42,1	-347,0
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 016,0</b>	<b>1 276,1</b>	<b>2 061,4</b>	<b>2 565,8</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 871,5</b>	<b>1 111,7</b>	<b>-6 816,1</b>	<b>2 811,9</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 136,1</b>	<b>-2 888,5</b>	<b>5 281,4</b>	<b>-5 434,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>280,6</b>	<b>-500,6</b>	<b>526,7</b>	<b>-56,6</b>
Likvida medel vid periodens början	353,3	607,8	107,2	163,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>633,9</b>	<b>107,2</b>	<b>633,9</b>	<b>107,2</b>

## RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET\*

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2007 okt–dec	2006 okt–dec	2007	2006
Försäljnings- och administrationskostnader	-5,1	46,5	-14,6	-16,8
Finansnetto	5 078,3	298,7	4 981,0	234,3
Resultat före skatt	5 073,2	252,2	4 966,4	217,5
Skatt på periodens resultat	22,8	42,2	13,1	42,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 096,0</b>	<b>294,4</b>	<b>4 979,5</b>	<b>259,7</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET\*

Mkr	31 dec 2007	31 dec 2006
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i koncernföretag	7 384,6	3 537,0
Fordringar hos koncernföretag	-	1 042,0
Externa fordringar och övrigt	683,0	811,9
Likvida medel	177,3	35,4
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 244,9</b>	<b>5 426,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital**	7 146,0	5 237,8
Räntebärande skulder	496,0	-
Skulder till koncernföretag	490,5	-
Övriga skulder	112,4	188,5
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 244,9</b>	<b>5 426,3</b>

\* Moderbolaget kan i sin årsredovisning komma att justera värdet på innehav i dotterföretag utan påverkan på koncernen.

\*\* På årsstämman 2007 respektive 2006 beslutades om utdelning om 1 501,5 Mkr respektive 500,5 Mkr, vilken betalades ut direkt efter stämman.

På extra bolagsstämma 19 november 2007 beslutades om inlösen om 1 569,8 Mkr som utbetalades i december 2007.

# Ekonomisk redovisning 1 januari – 31 december 2007

## SEGMENTSRAPPORTERING

Geografisk marknad, Mkr	Sverige		Tyskland		Belgien & Holland		Totalt Kungsleden	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Nettoomsättning	2 551,8	2 287,0	52,6	14,7	7,8	47,5	2 612,2	2 349,2
Resultat före skatt	2 687,0	3 606,7	16,1	3,8	-82,2	-36,0	2 620,9	3 574,5
Fastigheter	24 804,1	21 642,4	932,9	613,4	-	850,0	25 737,0	23 105,8
Förvärv och investeringar	9 901,3	6 305,2	319,5	613,4	-	-	10 220,8	6 918,7
Försäljningspriser, netto	8 707,3	12 257,5	-	-	767,6	-	9 474,9	12 257,5

## NYCKELTAL

	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2007 okt-dec	2006 okt-dec	2007	2006
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
<b>Intjäningskapacitet</b>				
Direktavkastning, %			6,4	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			94,4	90,2
Överskottsgrad, %			69,8	67,0
<b>Utfall</b>				
Direktavkastning, %	6,9	6,1	6,8	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,9	88,3	91,9	89,5
Överskottsgrad, %	74,1	66,7	73,4	65,1
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på totalt kapital, %	11,2	13,2	6,9	8,3
Avkastning på eget kapital, %	53,6	84,4	25,6	43,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	5,8	2,7	3,1
Soliditet, %			27,6	40,0
Skuldsättningsgrad, ggr			2,3	1,3
Belåningsgrad, %			81,9	55,3
<b>Data per aktie</b>				
Börskurs, kr			72,00	105,00
Utdelning/Inlösen, kr			22,50	11,00
Totalavkastning, %			-21,0	41,7
Direktavkastning, %			10,5	4,8
P/E-tal, ggr			5,2	4,9
P/CE-tal, ggr			7,2	3,6
Bruttoresultat, kr	3,30	2,70	12,50	11,20
Resultat, kr	9,10	12,10	17,60	26,20
Kassaflöde från rörelsen, kr	7,10	11,30	14,80	21,30
Fastigheternas bokförda värde, kr			188,50	169,30
Eget kapital, kr			66,20	71,10
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 19 februari 2008

*Thomas Erséus*  
Verkställande direktör

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

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







# Fastighetsförteckning 1 januari – 31 december 2007

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthymningsbar yta, kvm								Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad, %		
					Kontor	Industri/lager	Äldre-boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell				Övrigt	Total yta
<b>Vård</b>																	
Lejonet 21	Katrineholm	Katrineholm	Skogsgatan 8B-8F	1991			506							30	536	675	675
Grottan 2	Nyköping	Nyköping	Svärtavägen 21	2001			469								469	472	472
Flockiljan 1	Nyköping	Nyköping	Narcissvägen 2	1993			398								398	414	414
Sandstenen 4	Nyköping	Nyköping	Ekeboacken 4	1992			466								466	577	577
Grändäng 1:13	Nyköping	Stigtomta	Skolvägen 44	1993			380								380	434	434
Nälberga 1:246	Nyköping	Tystberga	Björkgårdsvägen 1-3	1993			398								398	424	424
<b>Äldreboende</b>																	
Krusmyntan 2	Tyresö	Tyresö	Basilikagränd 1	2007			2 900								2 900		
<b>Marknadsområde Utland</b>																	
<b>Äldreboende</b>																	
Bocholt 1	Bocholt	Bocholt	Böwings Stegge 8				3 700								3 700		
Bocholt 2	Bocholt	Bocholt	Böwings Stegge 6				3 700								3 700		
Duisburg Hufstrasse	Hamborn	Hamborn	Hufstrasse 2														
Werder	Werder	Werder	Am Strengfeld				10 285								10 285	11 269	11 269







Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm								
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell	Övrigt
<b>Bostad</b>													
Bananen 8	Stockholm	Stockholm	Bergsgatan 5 A-C	1908/1985	1 226						1 552		2 778
Berga 10:6	Osteråker	Åkersberga	Storängsvägen 16 A	1991	1 491	12					3 222		5 277
<b>Industri</b>													
Hantverkaren 1	Botkyrka	Norsborg	Segersbyvägen 4-6	1974	2 825	6 913							9 792
Tumba 7:150	Botkyrka	Tumba	Gustaf de Lavals väg 10 A	1961/64	42 503	25 619		2 214				8 532	78 868
Näringsen 8:5	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 19, 13	1965		5 945							5 945
Sörby Urjäll 37:3	Gävle	Gävle	Utmarksvägen 10	2000	1 148	9 928			2 070			123	13 269
Näringsen 12:2	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 12	1990		592							592
Åby 1:152	Haninge	Haninge	Rörvägen 62	1989, 1991, 2003	602	3 228						220	4 050
Jordbromalm 6:16	Haninge	Haninge	Lagervägen 28	1977/2003	460	6 624							7 084
Jordbromalm 6:60	Haninge	Haninge	Rörvägen 4-8	1983	1 666	4 507			470				6 643
Upplaget 3	Katrineholm	Katrineholm	Högmossevägen 6	1929									
Glasberget 5	Linköping	Linköping	Roxtorpsgatan 13	1974, 1985, 1984		8 400							8 400
Navhälet 2	Linköping	Linköping	Låsblecksgatan 3	1992	2 787	4 813							7 600
Antennen 10	Linköping	Linköping	Alkagatan 2	1948/1988	1 113	355						6 081	7 549
Vågen 8	Motala	Motala	Vintergatan 1,7	1960	1 229	8 020						2 909	12 158
Bågaren 6	Norrköping	Norrköping	Slottsgatan/Kungsgatan	1988	108	161							2 849
Industrien 17	Norrköping	Norrköping	Exportgatan 28,32	1965/1975		6 083							6 083
Tråden 11	Norrköping	Norrköping	Malmgatan 5	1967, 1970-1975	3 366	17 019							20 385
Particentralen 2	Stockholm	Årsta	Brunnbysvägen 11	1962	336				2 550				2 886
Administratören 1	Stockholm	Årsta	Partihandlarvägen 2	1993, 2000		1 727			1 235				2 962
Particentralen 1	Stockholm	Årsta	Brunnbysvägen 15	1962, 1985	343	1 833			343				2 519
Particentralen 5	Stockholm	Årsta	Partihandlarvägen 1	1983					1 284				1 284
Particentralen 6	Stockholm	Årsta	Brunnbysvägen 7	1962					1 798		640		2 438
Fotografen 5	Tyresö	Tyresö	Mediavägen 7	1984		1 060							1 060
<b>Kontor</b>													
Växlaren 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Fristadstorget 10	1930	1 957	401			52		526		2 936
Hällsta 6:13,15,18,19	Eskilstuna	Eskilstuna	Hällsta	1972/1981	24 280								24 280
Norr 44:1	Gävle	Gävle	Kyrkogatan 28/Hattmakarg. 2	1901/1983	3 287	235		347			1 090	185	5 144
Näringsen 12:1	Gävle	Gävle	Snäppvägen 2	1956/1980	379	322							701
Näringsen 6:4	Gävle	Gävle	Lötangsgatan 13	1963/1985	1 004	524							1 528
Sätra 107:7	Gävle	Gävle	Manelundsvägen 2	1991	3 209								3 209
Alderholmen 19:3	Gävle	Gävle	1:A Magasinsg.3/2:A Magasinsg.4	1929	809								809
Alderholmen 24:5	Gävle	Gävle	Norra Skeppsbron 5B	1929	1 105								1 105
Oster 10:1	Gävle	Gävle	Östra Hantverkargatan 62	1989	1 279								1 279
Alderholmen 18:1	Gävle	Gävle	Hammortorget 6/2:A Magasinsgatan 1	1929	1 587	1 409							2 996
Alderholmen 24:3	Gävle	Gävle	Norra Skeppsbron 5 A	1929	1 141	14							1 155
Hermilby 61:1	Gävle	Gävle	Kryddstigen 24	1990	1 043	464			861				2 368
Näringsen 11:3	Gävle	Gävle	Strömsbrovägen 18	1978/1982	2 213	1 825							4 038
Norr 26:1	Gävle	Gävle	Nygatan 34 -Hattmakarg.8	1991/1985	1 044				134		78	100	1 356
Alderholmen 10:1	Gävle	Gävle	Drottninggatan 46	1930	696	187							883
Norr 26:3	Gävle	Gävle	Hattmakargatan 6	1992	2 787				220				3 007
Diametern 1	Huddinge	Huddinge	Dialoggatan 1	1978/1990	44 271	20							44 321
Dolken 5	Linköping	Linköping	Hamngatan 13	1964	2 401				2 829			24	5 254
Badhuset 5	Linköping	Linköping	S:t Larsgatan 21	1929	1 247	158			1 307		225		2 937
Loketten 14	Norrköping	Norrköping	Drott.G11,15-17, Hosp.G 5, Trädg.G6a,8	1929	2 756	12			1 402		355		4 525
Pelikan 24	Norrköping	Norrköping	Drottninggatan 19	1909/1984	966				425				1 391
Pelikan 25	Norrköping	Norrköping	Hospitalsgatan 6	1918/1975	1 271				259				1 610
Skeppet 10	Norrköping	Norrköping	Generalsgatan 12	1977	7 849	164			86				8 126
Bågaren 5	Norrköping	Norrköping	Luntg30-34,Norra Prom135- 13,Slottsg148-	1984	5 548							10	5 558
Bågaren 3	Norrköping	Norrköping	Luntgatan 28	1987	3 889	177							4 066
Puman 5	Solna	Solna	Bangatan 13-19 Storgatan 20-26	1975/1985	3 092	25					2 841	678	6 636
Rättilmen 1	Stockholm	Bandhagen	Harpsundsvägen 181	1962		1 410							1 410
Murmästare-Åmbetet 2	Stockholm	Skårholmen	Murmästarevägen 17, 19	1976		5 265			2 672				7 937
Postgården 5	Stockholm	Årsta	Grosshandlarvägen 1	1988	2 260	3 006							5 266
Konsumenten 1	Stockholm	Ålvsjö	Konsumentvägen 4, 8A-D	1958/1973	1 771	6 391							8 162
Hantverkaren 1	Stockholm	Södertälje	Hantverkavägen 1	1995	3 010	10 885			215				14 110
Åkerby 8	Täby	Täby	Kemistvägen 10	1976	2 697	5 924			430				9 051
Övra Runby 4:1	Upplands- Väsby	Upplands väsby	Hagvägen 29	1929	115	287			1 332		3 016	634	5 384
<b>Lager</b>													
Sörby Urjäll 28:3	Gävle	Gävle	Utmarksvägen 35	1979/1983		2 198							2 198
Norr 34:3	Gävle	Gävle	Kyrkogatan 25/Norra Kopparslagargatan 3	1995	89							5 991	6 080
Sörby Urjäll 27:2	Gävle	Gävle	Rålsgatan 2-4	1972	354	4 688							5 042
Frukthallen 1	Stockholm	Årsta	Brunnbysvägen 10, Uppköparvägen 2	1977	443	6 696							7 139
Partihallen 1	Stockholm	Årsta	Uppköparvägen 1,3,5,7	1968	6 340	7 183			7 045				20 568
Ostmästaren 1	Stockholm	Årsta	Ostmästargränd 2	1980		15 287							15 287
<b>Mark</b>													
Hyrstallet 1	Botkyrka	Saknas	Saknas	-									
Näringsen 22:3	Gävle	Gävle	Beckasinvägen 15	-									
<b>Skola</b>													
Södertull 33:1	Gävle	Gävle	Södra Kungsgatan 59	1940/ 1960	1 893	860			3 675	4 663			12 578
<b>Marknadsområde Utland</b>													
<b>Bostad</b>													
Boulevard de la Cambre 28	Bryssel	-	-										
<b>Kontor</b>													
Rue Therésienne	Bryssel	-	-										
Hogehilweg 7	Bryssel	-	-		2 863								2 863
Manhattan Center	Bryssel	-	-		50 564								50 564
Lozenberg 17	Bryssel	-	-		2 788								2 788
Avenue Hermann Debroux	Bryssel	-	-										
Rue de Namur 72/74	Bryssel	-	-										
Avenue Louise 350	Bryssel	-	-										

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 modulbyggnader. 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.

Modulbyggnader 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 börsen i Stockholms 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 Äldreboende Tyskland utgörs av äldreboende på den tyska marknaden. I den fjärde divisionen, Nordic Modular, bedrivs främst uthyrning men även produktion och försäljning av modulbyggnader.

#### 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.

**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

## Jönköping

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

## Uddevalla

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

## Övriga kontor

### Gävle

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

### Karlstad

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

### Upplands Väsby

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

### Göteborg

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

### Linköping

Barnhemsgatan 4  
582 24 Linköping  
Tel 013-12 88 68

### Umeå

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

### Härnösand

Magasinvägen 5  
871 45 Härnösand  
Tel 0611-82260  
Fax 0611-82269

### Malmö

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

### München, Tyskland

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

