



1 januari – 31 december 2008

- Nettoomsättningen ökade med 11 procent till 2 897 Mkr (2 612) och bruttoresultatet ökade med 15 procent till 1 967 Mkr (1 705).
- Resultat före skatt uppgick till –1 185 Mkr (2 621) varav värdeförändringar –1 803 Mkr (1 372). Årets resultat uppgick till –962 Mkr (2 400), motsvarande –7,00 kr (17,60) per aktie.
- Fastighetsbeståndet består per 31 december 2008 av 603 (575) fastigheter med ett bokfört värde om 28 576 Mkr (25 737).
- Under 2008 har 54 (213) fastigheter förvärvats för 3 408 Mkr (9 625). Vidare har 28 (222) fastigheter avyttrats för 1 313 Mkr (9 475) med ett resultat om 12 Mkr (580). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundande resultatet med 268 Mkr (1 465).
- Utdelningsgrundande resultat för 2008 uppgick till 840 Mkr (2 019), motsvarande 6,20 kr (14,80) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning på 1,50 kr (8,00) per aktie.
- Avtal har ingåtts med Tredje AP-fonden om försäljning av 50 procent av ägandet av 282 publika fastigheter motsvarande ett värde om 15,4 Mdr. Affären är i nivå med bokfört värde och beräknas påverka det utdelningsgrundande resultatet för 2009 med 800 Mkr. Den förväntas att slutföras under första kvartalet 2009.

FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER – DECEMBER)

- Nettoomsättningen ökade med 6 procent till 722 Mkr (681).
- Resultat före skatt uppgick till –1 462 Mkr (1 070). Periodens resultat uppgick till –1 311 Mkr (1 237), motsvarande –9,60 kr (9,10) per aktie.

KOMMENTAR FRÅN VD

Fjölåret präglades av stor osäkerhet på finansmarknaderna, särskilt under andra halvåret. Antalet fastighetsaffärer minskade, medan hyresmarknaden i stort sett var opåverkad. För Kungsledens del utvecklades den löpande driften väl och nettoomsättningen steg 11 procent, medan bruttoresultatet ökade 15 procent. Årets indexuppräknningar tillsammans med fortsatt låga vakansgrader samt stabila kassaflöden gör att vi känner en grundtrygghet vad gäller 2009 års förvaltningsresultat.

Värdeförändringarna uppgick till –1 803 Mkr varav –213 miljoner kronor i fastighetsportföljen. I vår interna värderingsprocess utgår vi från det kassaflöde som en fastighet genererar. Hyresnivåer, fastighetens läge och skick, samt dess potential och alternativ användning vägs in i kalkylen. Samtliga fastighetsförsäljningar i fjol skedde på nivåer över eller kring bokfört värde, vilket ger stöd för våra värderingar. Även de externa värderingarna stödjer bokfört värde.

Värdeförändringen om –1 590 miljoner kronor på finansiella instrument beror på att delar av låneportföljen säkrades under kvartalet. I slutet av kvartalet föll marknadsräntorna kraftigt så att ett negativt värde uppstod i kreditportföljen.

Marknadsanpassning och riskspridning

Under året integrerades den tyska verksamheten i divisionen Publika fastigheter. Osäkerheten på finansmarknaderna i kombination med att vi ser bättre möjligheter i Sverige bidrog till att vi stängde kontoret i München och frånträdde vissa projekt. Vår modulverksamhet redovisade ett rekordresultat, trots en kraftigt mattad efterfrågan på arbetsbodar andra halvåret. Åtgärder har vidtagits för att anpassa produktionskapaciteten. Moduluthyrningen till kommuner utvecklas dock fortsatt positivt.

Under året förvärvade vi publika fastigheter för totalt 2,2 miljarder kronor, bland annat av Västerås stad och GE Real Estate. Utvecklingen i den publika portföljen är fortsatt stabil med fastighetsprojekt som successivt tas i drift 2009–2010, och därmed börjar bidra till driftsnettot. I den kommersiella portföljen fortsätter vi att spegla den publika portföljen med långa kontrakt och stabila motparter. Hyresavtalen uppgår nu i snitt till sex år i den kommersiella portföljen och sju år i den publika. Vi har även arbetat aktivt med kundvård och kundnöjdhet.

Av försäljnings- och administrationskostnaderna på 375 miljoner kronor står



Thomas Erséus
Verkställande direktör

Tyskland och Nordic Modular för 120 miljoner kronor. Den höga transaktionsvolymen i slutet av 2007 samt affärer i slutet av 2008 har även påverkat kostnadsökningen. Om transaktionsvolymen sjunker 2009 bidrar det till att administrationskostnaderna också sänks.

I slutet av året tecknade vi avtal om att avyttra 50 procent av ägandet inom Publika fastigheter till Tredje AP-fonden. Affären skapar en positiv likviditetseffekt på 2,3 miljarder kronor för Kungsleden och ökar det utdelningsgrundande resultatet för 2009 med 800 miljoner kronor. Samarbetet med Tredje AP-fonden stärker balansräkningen och frigör kapacitet för fortsatt affärsutveckling. Affären är villkorad av bibehållen finansiering samt konkurrensmyndigheternas godkännande. Då affären inte är slutgiltigt klar avser vi att återkomma med prognosen för 2009 års utdelningsgrundande resultat vid ett senare tillfälle. Vi räknar fortfarande med att affären ska kunna avslutas under första kvartalet.

KUNGSLEDENS AFFÄRSMODELL

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

INTJÄNINGSKAPACITET

Den höga transaktionshastigheten i Kungsledens verksamhet medför att resultaträkningen inte ger den bästa bilden av koncernens framtida intjäningsförmåga. Intjäningskapaciteten visar hur utfallet skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 31 december 2008 hade ägts under de senaste tolv månaderna, och ger därmed en mer aktuell bild av fastighetsbeståndet och dess intjäningsförmåga.

Årets fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten positivt. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 5,2 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,1 procent. Vid utgången av 2008 var den genomsnittliga direktavkastningen 6,5 procent (6,4) i intjäningskapacitet.

Årets transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd har lett till en ökning av driftsnettot med 13 procent från 1 653 Mkr till 1 867 Mkr.

RESULTAT FÖR JANUARI – DECEMBER

Årets resultat uppgick till –962 Mkr (2 400). Det lägre utfallet beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument.

Fastigheternas direktavkastning enligt resultaträkningen för 2008 uppgick till 7,0 procent (6,8).

Nettoomsättningen under 2008 uppgick till 2 897 Mkr (2 612), vilket är en ökning med 11 procent. Intäkterna fördelade sig på hyresintäkter om 2 529 Mkr (2 324) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 368 Mkr (289).

Bruttoresultatet ökade mer än intäkterna, plus 15 procent till 1 967 Mkr (1 705), i och med ett större fastighetsbestånd som samtidigt förädlats till att innehålla något mer högavkastande fastigheter.

Resultatet från fastighetshandeln var 12 Mkr (580), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 256 Mkr (885).

Försäljnings- och administrationskostnaderna har ökat till –374 Mkr (–316). Ökningen är hänförlig till de nya verksamheterna i Nordic Modular och Tyskland.

Finansnettot blev 266 Mkr lägre och uppgick till –986 Mkr (–720). Detta förklaras av en högre lånevolym efter nettoköp av fastigheter och finansiering av stora överföringar av kapital till aktieägarna genom utdelning och aktieinlösen det senaste året samt högre ränteläge 2008 jämfört med 2007.

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till –213 Mkr (1 305) respektive –1 590 Mkr (66). Den negativa värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar knappt en procent av bokfört värde. Kommenteras bör även att fastigheternas intjäningskapacitet ökat med 0,1 procentenheter, vilket motsvarar en värdeförändring om två procent. Detta tillsammans med indexuppräkningar av 2009 års hyror ger en total värdeförändring om minus 6 procent. Värdeförändringen är främst hänförlig till kommersiella fastigheter. Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats negativt till följd av kraftigt sjunkande räntor. Läs mer under Finansiering på sid 5.

Skatt på årets resultat uppgick till 223 Mkr (–222). Att posten 2008 är en intäkt jämfört med föregående års kostnad beror främst på ett lägre resultat före skatt.

Utdelningsgrundande resultat för 2008 uppgick till 840 Mkr (2 019).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 december 2008 bestod av 603 (575) fastigheter med en yta om 3 185 tkvm (3 052) och ett bokfört värde om 28 576 Mkr (25 737).

Kungsleden värderar fastigheterna utifrån en intern värderingsmodell som är en integrerad del av affärsprocessen där varje fastighet har en affärsplan. Till grund för den interna värderingen används en

Intjäningskapacitet

	31 dec 2008	31 dec 2007
Antal fastigheter	603	575
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 185	3 052
Bokfört värde fastigheter, Mkr	28 576	25 737
Hyresvärde, Mkr	2 902	2 509
Hyresintäkter, Mkr	2 736	2 366
Driftsnetto, Mkr	1 867	1 653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,4
Direktavkastning, %	6,5	6,4
Överskottsgrad, %	68,2	69,9

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2008	2007
Bruttoresultat	1 967	1 705
Försäljnings- och administrationskostnader	–374	–316
Finansnetto	–986	–720
Delsumma	607	669
<i>Fastighetsförsäljningar</i>		
Handelsnetto vid försäljning	12	580
Realiserade värdeförändringar	256	885
Delsumma	268	1 465
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	–35	–115
Utdelningsgrundande resultat*	840	2 019

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

Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2008	2007
Fastigheter vid periodens ingång	25 737	23 106
Förvärv	3 408	9 625
Investeringar	774	596
Försäljningar	–1 301	–8 895
Valutakursförändringar	171	0
Värdeförändringar	–213	1 305
Fastigheter vid periodens utgång	28 576	25 737

Fastigheternas värde

Mkr	Kommersiella fastigheter	Publika fastigheter	Värderade fastigheter	Ej värderade ¹	Summa bokfört värde
Bokfört värde	10 381	15 471	25 852	2 724	28 576
Extern värdering	11 296	15 020	26 316		

¹ Av ej värderade fastigheter är 1 426 Mkr modulbyggnader, 1 257 Mkr äldreboenden i Tyskland och 41 Mkr kommersiella fastigheter.

kombination av nuvärdesberäkning med en prognosperiod på fem år plus restvärdet därefter och en ortprisavstämning. Faktorer som beaktas är bland annat hyresnivåer, vakanser, drifts- och underhållskostnader, fastighetens ålder, status och användningsområde. I princip alla svenska fastigheter har värderats av externa värderare per 31 december 2008. De externa värderingarna för de kommersiella fastigheterna är nio procent över de bokförda värdena, medan de externa värderingarna för de publika fastigheterna är tre procent lägre. Affären med Tredje AP-fonden är, exklusive avdrag för uppskjuten skatt, emellertid i nivå med bokförda värden.

Av det bokförda värdet är 54 procent (50) hänförliga till publika fastigheter i Sverige, 37 procent (41) till kommersiella fastigheter, 4 procent (4) till äldreboenden i Tyskland och 5 procent (5) till modulbyggnader.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 42 procent i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Fastigheterna var belägna i 132 kommuner, varav 52 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 1 257 Mkr (933) av det totala bokförda värdet. Därtill har Kungsliden tecknat förvärsavtal för fem äldreboenden i Tyskland för totalt 562 Mkr (937). Det är främst fastigheter under byggnation som tillträds under 2009. Fyra tidigare kontrakterade byggnationer om 270 Mkr har försenats och Kungsliden har valt att inte fullfölja dessa. Fastighetsförvaltningen i Tyskland skiljer sig

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

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick 2008 till 774 Mkr (644).

FASTIGHETSHANDEL

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

Under året har 54 fastigheter med en yta om 327 tkvm förvärvats till ett värde av 3 408 Mkr. Av förvärven är 21 fastigheter i kategori Industri/lager, fem Kontor, tre Affär, sex Skola, sex Vård samt 13 Äldreboende. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,1 procent.

Under året har 28 fastigheter med en yta om 198 tkvm sålts för 1 313 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 1 301 Mkr och anskaffningsvärdet till 1 045 Mkr. Av försäljningarna är 13 fastigheter i kategori Industri/lager, åtta Kontor, två Affär, två Skola, en Vård samt två Övrigt. Försäljningen har skett till en direktavkastning på 5,2 procent.

I december tecknades ett avtal med Tredje AP-fonden om att sälja 50 procent av aktierna i Hemsö Fastighets AB, som innehåller Kungslidens publika fastighetsbestånd. I och med affären bildas ett joint venture för fortsatt utveckling av publika fastighetssegmentet. Affären sker till ett fastighetsvärde motsvarande 15,4 Mdr inklusive avdrag för uppskjuten skatt, vilket

är i nivå med bokfört värde. Försäljningspriset överstiger anskaffningsvärdet exklusive transaktionskostnader med 2,1 Mdr och påverkar det utdelningsgrundande resultatet 2009 med cirka 800 Mkr. Affären är villkorad av bibehållen finansiering samt godkännande från konkurrensverket och beräknas slutföras under första kvartalet 2009.

Genom affären stärks Kungsliden som ett dynamiskt och expansivt fastighetsföretag. Samarbetet med en strategisk partner gör det möjligt att ytterligare tillvarata tillväxtpotentialen inom det publika segmentet. Samtidigt som affären synliggör värden ger den en starkt balansräkning och frigör likviditet för fortsatt affärsutveckling både för det publika segmentet och kommersiella fastigheter. Affären beräknas ge en likvidpåverkan på 2,3 Mdr och en ökad soliditet om 9 procentenheter.

MODULBYGGNADER

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

Modulbyggnaderna hade per 31 december en totalyta om 223 tkvm (210) och ett bokfört värde om 1 426 Mkr (1 306).

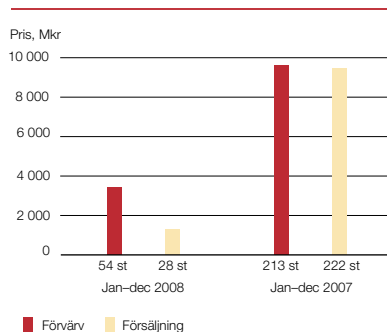
Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under 2008 till 255 Mkr (221 proforma januari–december 2007) med ett bruttoresultat om 234 Mkr (198 proforma).

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

Fastigheter i Tyskland

Mkr	Tillträdde (14 st)	Ej tillträdde (5 st)	Summa (19 st)
Tillträdde t o m december 2008	1 257		1 257
Tillträds 2009		562	562
Summa	1 257	562	1 819

Fastighetshandel



för moduler inom uthyrningsverksamheten. Livslängden kan beräknas till 15–20 år om de flyttas tre gånger. Direktavkastningen blir efter schablonmässiga avskrivningar 8,1 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 368 Mkr (306 proforma) med ett bruttoresultat om 59 Mkr (36 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 så kallade ränteswappar eller cappar. Valutaswappar används enbart för att säkra utlandslån.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 20 743 Mkr och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument till 22 288 Mkr (21 067). Outnyttjade krediter uppgick till 1 750 Mkr (400). Snitträntan i Kungsledens låneportfölj uppgick per 31 december till 4,5 procent att jämföra med 4,8 procent vid årets början. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 december till 2,7 år jämfört med 1,4 år vid årets början.

Räntan har fluktuerat under året. I början av oktober uppgick 3-månaders STIBOR-ränta till drygt 5,5 procent. Riksbankens sänkning den 8 oktober på 0,5 procent hindrade inte 3-månaders STIBOR att

fortsätta till en toppnotering på 5,6 procent. I skenet av stigande räntor valde Kungsleden att säkra 5 000 Mkr av den korta delen till en ränta precis under 4 procent under 2009. I oktober band även Kungsleden cirka 1 000 Mkr på löptider mellan 4–8 år. Under 2008 har Kungsleden även ingått stängningsbara swappar med positiv påverkan på kassaflödet och snitträntan under 2008. Den säkrade räntan 2009 och de stängningsbara swapparna gör att Kungsledens räntekostnader inte påverkas väsentligt om de korta räntorna faller.

De kraftigt fallande räntorna under slutet av 2008 har lett till negativa värderingar på Kungsledens derivatportfölj, vilket ökat ej räntebärande skulder med 1 545 Mkr vid årsskiftet.

Under 2009 förfaller lån och checkkredit om 1 817 Mkr. Detta motsvarar 8 procent av hela Kungsledens låneportfölj. Efter utgången av kvartal fyra har Kungsleden erhållit offerter från kreditgivare för cirka 1 200 Mkr av dessa lån som tillsammans med befintliga outnyttjade krediter säkerställer bolagets finansiering.

EGET KAPITAL

Eget kapital vid årets utgång uppgick till 7 065 Mkr (9 040) eller 52 kr (66) per aktie, motsvarande en soliditet på 23 procent (28).

FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER – DECEMBER)

Nettoomsättningen uppgick till 722 Mkr (681) fördelat på hyresintäkter om 626 Mkr (616) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 96 Mkr (64). Resultat före skatt uppgick till –1 462 Mkr (1 070) och periodens resultat till –1 311 Mkr (1 237).

Kraftigt sjunkande räntor medförde att värdet på räntederivatet sjönk med 1 478 Mkr.

Resultatet före skatt var exklusive värdeförändringar lägre än det föregående kvartalet juli–september. Bakgrunden är främst säsongsvariationer i fastighetskostnader och ett lägre handelsnetto från fastighetsförsäljningar.

Under fjärde kvartalet har åtta fastigheter med en yta om 34 tkvm förvärvats till ett värde om 351 Mkr. Försäljningar har skett av 13 fastigheter med en yta om 53 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 446 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om –38 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 196 Mkr.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

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

Medelantalet anställda under 2008 uppgick till 407 (356) personer. Inom division Nordic Modular arbetar 281 (233) medarbetare, varav 203 (164) inom produktion av moduler. Under hösten har ett 100-tal anställda inom modulproduktionen varslats om uppsägning på grund av minskad orderingång.

Kungsleden har sedan 2007 ett personaloptionsprogram (se årsredovisning 2007 och bolagets hemsida). Årsstämman 2008 beslutade om ett motsvarande program för tilldelning utifrån mål och resultat för 2008 och ett tredje kommer enligt kommande kallelse behandlas på årsstämman 2009.

Räntebindningstid

Per 31 december 2008	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
Ränteförfall			
2009	10 675	51,5	4,4
2010	1 300	6,3	5,5
2011	1 200	5,8	4,8
2012	1 068	5,1	4,0
2013	1 700	8,2	4,5
2014	1 300	6,3	4,4
2015	1 600	7,7	4,3
2016	600	2,9	4,4
2017	300	1,4	4,5
2018	1 000	4,8	4,5
Summa lån	20 743	100,0	4,5
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 545		
Totalt	22 288		

Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)

Per 31 december 2008	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
År			
2009	1 962	8,7	
2010	1 211	5,4	
2011	2 263	10,1	
2012	13 073	58,1	
2013	3 270	14,5	
2014			
2015			
2016			
2017			
2018	714	3,2	
Summa krediter	22 493	100,0	3,5
Ej utnyttjade krediter	–1 750		
Summa utnyttjade krediter	20 743		

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 31 december 2008, Mkr	Påverkan på finansnetto (12 mån)
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1%-enhet	–207
Kort marknadsränta (<6 mån) förändras, +/- 1%-enhet	27

MODERBOLAGET*

Årets resultat för moderbolaget uppgick till 120 Mkr (2 719). Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Tillgångarna vid årets utgång består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 7 909 Mkr (6 782). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 4 051 Mkr (4 894) innebärande en soliditet om 48 procent (64).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 31 december 2008 var 54 kr. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2007, som var 72 kr, sjönk kursen med 25 procent. Under samma period sjönk Carnegie Real Estate Index med 27 procent. Antalet aktieägare per 31 december uppgick till cirka 25 700 st, en ökning med 7 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

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

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

Balansräkningen domineras av fastigheter och finansiering. Den sammantagna risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp,

fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Fastigheternas värde bedöms individuellt löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångssätt vid internvärdering beskrivs i årsredovisningen för 2007 på sid 14 och 47.

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

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

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

UTDELNINGSFÖRSLAG

Mot bakgrund av den stora osäkerheten på de finansiella marknaderna och i den reala ekonomin gör styrelsen bedömningen att det är lämpligt att avvika från Kungslidens utdelningspolicy.

Styrelsen i Kungsliden AB föreslår årsstämman att till aktieägarna utdela 1,50 kr per aktie. Avstämningsdag för utdelningen föreslås vara 27 april 2009.

PROGNOS 2009

Styrelsen avser att återkomma med prognos för 2009 års utdelningsgrundande resultat vid ett senare tillfälle. Detta beräknas

kunna ske under första kvartalet 2009. Utdelningsgrundande resultat motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsliden följer de av EU antagna IFRS-standarder och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké 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.

ÅRSSTÄMMA OCH KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsstämma hålls kl 14.00 den 22 april 2009, på Hotel Rival på Mariatorget 3 i Stockholm.

Årsredovisning för 2008 finns tillgänglig på hemsida och huvudkontor under vecka 14.

Delårsrapport januari–mars, 24 april 2009
Delårsrapport januari–juni, 19 augusti 2009
Delårsrapport januari–september, 22 oktober 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

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

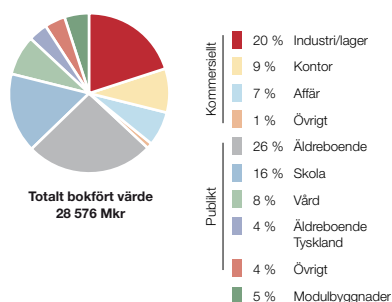
Aktieägare

Per 31 december 2008	Antal aktier	% av röster och kapital
Andra AP-fonden	7 905 415	5,8
Swedbank Robur fonder	6 767 072	4,9
Florén Olle och bolag	3 000 800	2,2
SHB/SPP fonder	2 895 209	2,1
Nordea fonder	2 208 035	1,6
SEB fonder	1 427 712	1,0
Kåpan Pensioner	1 080 000	0,8
Avanza Pension Försäkring AB	1 021 823	0,7
Crafoordska stiftelsen	963 000	0,7
Länsförsäkringar fonder	936 033	0,7
Summa 10 största aktieägarna	28 205 099	20,7
Styrelse och ledning	422 390	0,3
Utländska aktieägare, övriga	32 605 771	23,9
Övriga aktieägare	75 268 804	55,1
Totalt	136 502 064	100,0

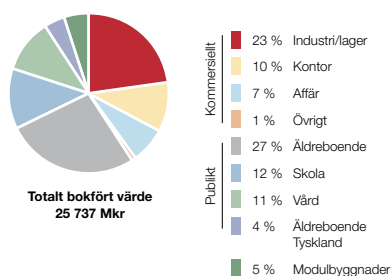
Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet

FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ KATEGORI

Bokfört värde per 31 december 2008

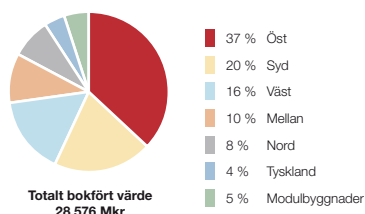


Bokfört värde per 31 december 2007

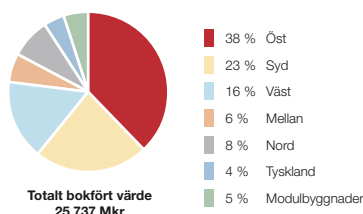


FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDE

Bokfört värde per 31 december 2008

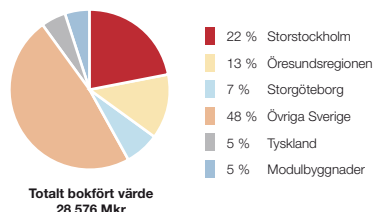


Bokfört värde per 31 december 2007

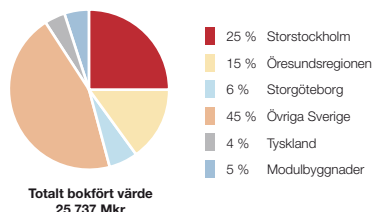


FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ STORSTADSREGIONER

Bokfört värde per 31 december 2008



Bokfört värde per 31 december 2007



Fastighetsbestånd och intjäningskapacitet* per 31 december 2008 i sammandrag

Kategori	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter					Nordic Modular	Totalt
	Industri/lager	Kontor	Affär	Övrigt	Äldreboende	Skola	Vård	Äldreboende Tyskland	Övrigt	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	137	89	65	16	112	85	75	14	10	0	603
Uthyrningsbar yta, tkvm	977	317	256	28	517	453	266	66	81	224	3 185
Bokfört värde, Mkr	5 706	2 530	1 872	314	7 532	4 565	2 339	1 257	1 035	1 426	28 576
Hysesvärde, Mkr	564	313	199	26	596	461	264	96	98	285	2 902
Hysesintäkter, Mkr	536	269	174	25	594	441	250	96	97	254	2 736
Driftsnetto, Mkr	444	145	107	16	422	304	155	84	75	115**	1 867
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	87,7	90,4	95,5	99,3	97,0	95,1	100,0	98,1	89,3	95,0
Direktavkastning, %	7,8	5,7	5,7	5,0	5,6	6,6	6,6	6,4	7,3	8,1**	6,5
Överskottsgrad, %	82,8	54,0	61,6	63,8	71,1	68,8	61,9	87,4	77,9	45,2**	68,2

Marknadsområde	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Tyskland	Nordic Modular	Totalt
Antal fastigheter, st	194	145	116	48	86	14	0	603
Uthyrningsbar yta, tkvm	895	705	566	403	327	66	223	3 185
Bokfört värde, Mkr	10 434	5 836	4 559	2 942	2 122	1 257	1 426	28 576
Hysesvärde, Mkr	936	577	470	287	251	96	285	2 902
Hysesintäkter, Mkr	892	528	445	278	243	96	254	2 736
Driftsnetto, Mkr	632	365	301	225	145	84	115**	1 867
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	93,1	96,6	96,7	97,6	100,0	89,3	95,0
Direktavkastning, %	6,1	6,3	6,6	7,6	6,8	6,7	8,1**	6,5
Överskottsgrad, %	70,8	69,3	67,7	80,7	59,8	87,7	45,2**	68,2

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

** Driftsnettot för modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 119 Mkr.

Ekonomisk redovisning 1 januari – 31 december 2008

RESULTATRÄKNING

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2008 okt–dec	2007 okt–dec	2008	2007
Hysesintäkter	626,3	616,4	2 528,6	2 323,6
Försäljningsintäkter modulbyggnader	96,1	64,4	368,1	288,6
Nettoomsättning	722,4	680,8	2 896,7	2 612,2
Fastighetskostnader	-156,4	-170,9	-621,2	-652,7
Produktionskostnader modulbyggnader	-82,5	-53,2	-308,9	-254,1
Bruttoresultat	483,5	456,7	1 966,6	1 705,4
<i>Fastighetshandel</i>				
Försäljningsintäkter, netto	445,7	5 530,1	1 313,1	9 474,9
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	-287,1	-4 606,7	-1 044,7	-8 009,9
Realiserade värdeförändringar	-196,2	-491,2	-256,0	-885,1
	-483,3	-5 097,9	-1 300,7	-8 895,0
Handelsnetto	-37,6	432,2	12,4	579,9
Försäljnings- och administrationskostnader	-121,3	-98,7	-374,0	-315,8
Finansnetto	-241,0	-225,5	-986,1	-720,2
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter	-67,9	525,5	-213,0	1 305,4
Finansiella instrument	-1 477,6	-20,4	-1 590,4	66,3
	-1 545,5	505,1	-1 803,4	1 371,7
Resultat före skatt	-1 461,9	1 069,8	-1 184,5	2 620,9
Skatt	150,6	167,4	223,0	-221,4
Periodens resultat¹	-1 311,3	1 237,2	-961,5	2 399,5
Genomsnittligt antal aktier ²	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Resultat per aktie, kr ²	-9,60	9,10	-7,00	17,60

¹ Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

² Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

BALANSRÄKNING

Mkr	31 dec 2008	31 dec 2007
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	28 575,8	25 737,0
Fordringar och övrigt	1 504,1	6 409,9
Likvida medel	641,6	633,9
SUMMA TILLGÅNGAR	30 721,5	32 780,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 064,8	9 040,1
Räntebärande skulder	20 742,7	21 067,6
Ej räntebärande skulder	2 914,0	2 673,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 721,5	32 780,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	31 dec 2008	31 dec 2007
Vid periodens början	9 040,1	9 700,2
Utdelning	-1 092,0	-1 501,5
Inlösen		-1 569,8
Valutakursdifferens	78,2	11,7
Periodens resultat	-961,5	2 399,5
Vid periodens slut	7 064,8	9 040,1

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008	2007
Rörelsen				
Resultat före skatt	-1 461,9	1 069,7	-1 184,5	2 620,9
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	196,2	491,2	256,0	885,1
Orealiserade värdeförändringar	1 545,5	-505,1	1 803,4	-1 371,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	-2,5	-2,0	2,6	6,8
Betald skatt	27,5	-83,0	-37,6	-121,8
Kassaflöde från rörelsen	304,8	970,8	839,9	2 019,3
Förändring i rörelsekapital	290,6	45,2	-3,4	42,1
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	595,4	1 016,0	836,5	2 061,40
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-825,3	-4 871,5	542,5	-6 816,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	296,5	4 136,1	-1 371,3	5 281,3
Periodens kassaflöde	66,6	280,6	7,7	526,7
Likvida medel vid periodens början	575,0	353,3	633,9	107,2
Likvida medel vid periodens slut	641,6	633,9	641,6	633,9

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET*

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008	2007
Administrationskostnader	0,3	-5,1	-10,6	-14,6
Finansnetto	209,2	2 814,2	220,8	2 716,9
Resultat före skatt	209,5	2 809,1	210,2	2 702,3
Skatt på periodens resultat	-40,5	26,2	-90,5	16,5
Periodens resultat	169,0	2 835,3	119,7	2 718,8

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET*

Mkr	31 dec 2008	31 dec 2007
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	7 908,5	6 781,6
Fordringar hos koncernföretag	244,1	0,0
Externa fordringar och övrigt	1,8	695,0
Likvida medel	362,3	177,3
SUMMA TILLGÅNGAR	8 516,7	7 653,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 051,2	4 894,0
Långfristiga skulder	496,0	496,0
Skulder till koncernföretag	3 898,1	2 151,5
Övriga skulder	71,4	112,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 516,7	7 653,9

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

SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr Rörelsegren	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/Koncern-gemensamt*		Totalt Kungsleden	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	973,0	1 154,3	1 225,0	894,9	75,3	52,6	623,4	502,6		7,8	2 896,7	2 612,2
Bruttoresultat	676,9	748,0	848,2	676,3	73,4	48,9	368,1	226,5		5,7	1 966,6	1 705,4
Resultat före skatt	-584,4	1 490,9	-616,1	1 126,2	-101,7	18,0	147,9	128,9	-30,1	-143,2	-1 184,5	2 620,9
Fastigheter	10 421,8	10 535,2	15 470,7	12 962,9	1 256,8	932,9	1 426,5	1 306,0			28 575,8	25 737,0
Förvärv och investeringar	1 381,8	6 982,9	2 488,7	1 799,0	189,8	319,5	121,9	1 167,6			4 182,2	10 269,0
Försäljningspriser, netto	1 167,4	8 590,5	140,0	111,3			5,7	5,1		768,0	1 313,1	9 474,9

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

NYCKELTAL

	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008	2007
Fastighetsrelaterade				
Intjäningskapacitet				
Direktavkastning, %			6,5	6,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			95,0	94,4
Överskottsgrad, %			68,2	69,9
Utfall				
Direktavkastning, %	6,6	7,3	7,0	6,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	92,9	94,3	91,9
Överskottsgrad, %	75,0	72,3	75,4	71,9
Finansiella				
Resultat efter skatt, Mkr	-1 311	1 237	-962	2 400
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	305	971	840	2 019
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	10,8	5,1	6,9
Avkastning på eget kapital, %	-68,4	53,6	-11,9	25,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	23,2	38,0	5,7	7,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	3,5	1,6	2,7
Soliditet, %			23,0	27,6
Skuldsättningsgrad, ggr			2,9	2,3
Belåningsgrad, %			72,6	81,9
Data per aktie				
Börskurs, kr			54,00	72,00
Beslutad utdelning/inlösen (föreslagen för 2008), kr			1,50	19,50
Totalavkastning, %			-13,9	-10,0
Direktavkastning, %			11,1	21,4
P/E-tal, ggr			-7,6	4,1
P/CE-tal, ggr			11,7	7,1
Bruttoresultat, kr	3,50	3,30	14,40	12,50
Resultat efter skatt, kr	-9,60	9,10	-7,00	17,60
Utdelningsgrundande resultat, kr	2,20	7,10	6,20	14,80
Fastigheternas bokförda värde, kr			209,30	188,50
Eget kapital, kr			51,80	66,20
Utestående aktier ¹	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier ¹	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

¹ Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

För definitioner se Kungsledens hemsida, www.kungsleden.se

1 januari – 31 december 2008

RAPPORTENS AVGIVANDE

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

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

Stockholm den 19 februari 2009

Bengt Kjell
Ordförande

Jan Nygren
Styrelseledamot

Jens Engwall
Styrelseledamot

Jonas Nyrén
Styrelseledamot

Magnus Meyer
Styrelseledamot

Per-Anders Ovin
Styrelseledamot

Anna W Jiffer
Styrelseledamot

Thomas Erséus
Styrelseledamot och verkställande direktör

Flerårsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	2 897	2 612	2 349	1 845	1 429
Bruttoresultat	1 967	1 705	1 528	1 304	1 017
Handelsnetto	12	580	853	318	67
Försäljnings- och administrationskostnader	-374	-316	-246	-152	-139
Finansnetto	-986	-720	-681	-546	-456
Orealiserade värdeförändringar	-1 803	1 372	2 120	1 191	10
Resultat före skatt	-1 185	2 621	3 575	2 116	499
Skatt	223	-221	-1	-129	377
Årets resultat	-962	2 400	3 574	1 987	876

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
TILLGÅNGAR					
Fastigheter	28 576	25 737	23 106	25 750	13 452
Fordringar och övrigt	1 504	6 410	1 049	1 556	994
Likvida medel	642	634	107	164	68
SUMMA TILLGÅNGAR	30 722	32 781	24 262	27 470	14 514
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	7 065	9 040	9 700	6 649	3 954
Räntebärande skulder	20 743	21 068	12 781	18 004	9 832
Ej räntebärande skulder	2 914	2 673	1 781	2 817	728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 722	32 781	24 262	27 470	14 514

NYCKELTAL

	2008	2007	2006	2005	2004
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	6,5	6,4	6,5	7,2	7,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,4	90,2	90,0	93,7
Bokfört värde fastigheter, Mkr	28 576	25 737	23 106	25 750	13 452
Finansiella					
Resultat efter skatt, Mkr	-962	2 400	3 574	1 987	877
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	840	2 019	2 913	1 001	587
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	6,9	8,3	7,0	6,7
Avkastning på eget kapital, %	-11,9	25,6	43,7	37,5	24,1
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,7	7,6	9,1	11,0	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,7	3,1	2,7	2,1
Soliditet, %	23,0	27,6	40,0	24,2	27,2
Belåningsgrad, %	72,6	81,9	55,3	69,9	73,1
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹	-7,00	17,60	26,20	16,00	7,70
Utdelningsgrundande resultat, kr ¹	6,20	14,80	21,30	8,10	5,20
Beslutad utdelning/inlösen (föreslagen för 2008), kr ¹	1,50	19,50	11,00	4,00	2,50

¹ Dessa nyckeltal har justerats med anledning av den split 3:1 som genomfördes i maj 2006, den split 2:1 som genomfördes i maj 2005 samt för fondemissionselementet i nyemission som genomfördes i oktober 2005.

Fastighetsförteckning 1 januari – 31 december 2008

KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyses-intäkt	Hyses-värde	Vakans-grad, %	
					Affär	Industri/Lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre-boende	Totalt Övrigt				Total Yta
Affärsområde Mellan															
Industri/Lager															
Garveriet 1	Örebro	Örebro	Klostergatan 1	1891/1934			3 705					3 705	4 034	4 034	
Kontakledningen 1	Västerås	Västerås	Stenbygatan 10	1967		15 104						15 104	10 666	10 666	
Mälaren 17	Örebro	Örebro	Svartå Bangata 14	1933/1989		5 183	3 540				616	9 339	8 840	9 150	3,4
Kontor															
Garveriet 5	Örebro	Örebro	Klostergatan 3	1929/1953			1 388					1 388	1 455	1 475	
Livia 16	Västerås	Västerås	Skomakargatan 2	1992			6 896					6 896	8 030	8 030	
Skola															
Gustavsborg 2	Västerås	Västerås	Vasagatan 44	1993				17 927				17 927	28 050	27 275	
Rosenhill 1	Västerås	Västerås	Gurksaltargatan 9	2002		5 673	16 689					22 362	30 745	30 145	
Rosenhill 12	Västerås	Västerås	Eriksborgsgatan 11	1960/2004			6 396					6 396	7 153	7 127	
Äldreboende															
Birka 1	Västerås	Västerås	Fortidsgatan 4	1993				3 016				3 016	2 840	2 791	
Brottberga 6:30	Västerås	Västerås	Lillharadsvägen 20 A-F	2002				1 418				1 418	2 948	2 903	
Klockarkärlen 3	Västerås	Västerås	Rönnergastigen 3	1999				3 937				3 937	2 563	2 539	
Kolaren 5	Västerås	Västerås	Tråddragargatan 31	1960/2004				1 052				1 052	1 772	1 772	
Martinprocessen 9	Västerås	Västerås	Valljarnsgatan 494	2002				510				510	950	944	
Skjutfältet 9	Västerås	Västerås	Hästhovsgatan 27	2004				5 914				5 914	6 417	6 413	
Skogsduvan 1	Västerås	Västerås	Skogsduvevägen 11	1993/1999				1 107				1 107	1 665	1 661	
Skytteglillet 7	Västerås	Västerås	Rekylgatan 12	1961/2000				668				668	950	932	
Ångsklokan 1	Västerås	Västerås	Väröskogatan 6	1993				3 198				3 198	2 533	2 484	
Östra Dagrosen 1	Västerås	Västerås	Dagrosgratan 1	1993				3 507				3 507	2 755	2 650	
Affärsområde Nord															
Industri/Lager															
Aspgården 18	Umeå	Umeå	Bölevägen 44	1955		9 457	1 409				919	11 785	9 276	9 748	3,6
Kontor															
Yrkesskolan 4	Härnösand	Härnösand	Gånsviksvägen 4	1982			3 002				99	3 101	1 302	1 902	30,8
Affärsområde Syd															
Affär															
Högaffeln 6	Västervik	Västervik	Timmergatan 4	1972		2 300						2 300	1 072	1 072	
Industri/Lager															
Spindeln 9	Malmö	Malmö	Singelgatan 8 - 10	1964		2 195						2 195	1 518	1 518	
Äldreboende															
Bakareboda 1:162	Karlskrona	Holmsjö	Servicevägen 1	1992				690	1 530			2 220	3 370	3 370	
Övrigt Publika															
Hjorten 15	Trelleborg	Trelleborg	Henry Dunkers gata 6	1950			3 372					3 372	4 501	4 502	
Affärsområde Väst															
Affär															
Varla 14:1	Kungsbacka	Kungsbacka	Borgås Gårdsväg 19	2008		780	1 030				680	2 490	1 937	1 937	
Industri/Lager															
Backa 30:4	Göteborg	Göteborg	Importgatan 23-25	1972/2001		10 375						10 375	8 734	8 734	
Kryptongasen 4	Mölnådal	Mölnådal	Kryptongatan 20	1983		6 258	1 992					8 250	5 663	5 663	8,0
Kryptongasen 7	Mölnådal	Mölnådal	Kryptongatan 22B	2000		5 000						5 000	3 135	3 135	
Kylaren 9	Kungälv	Kungälv	Dumpergatan 3	1990		2 290	689					2 979	1 933	1 933	
Kärra 93:3	Göteborg	Hisings kärra	Orrekulla Industrigata 36	1992		1 390	1 931			179		3 500	2 152	2 152	74,0
Lexby 2:29	Partille	Partille	Brodalsvägen 13 B-C	1981		6 508	3 186					9 694	6 150	6 150	
Tingshuset 2	Mölnådal	Mölnådal	Kräketorpsgatan 16	1963		3 450						3 450	1 309	1 309	
Ädelgasen 1	Mölnådal	Mölnådal	Neongatan 5	1972/1976/ 1987/1997		12 093	3 330					15 423	9 457	9 457	
Skola															
Hagtornen 10	Borås	Borås	Varbergsvägen 38	1967		350	1 945	4 225	4 900			11 420	7 489	7 604	0,2
Affärsområde Öst															
Affär															
Generatorm 2	Motala	Motala	Turbinvägen 5	1989		2 000						2 000	1 113	1 113	
Görå 8:2	Norrköping	Norrköping	Gäddvägen 7	2008		2 450						2 450	1 270	1 270	
Görå 8:3	Norrköping	Norrköping	Gäddvägen 9	2008											
Görå 8:7	Norrköping	Norrköping	Gäddvägen 5	2008											
Industri/Lager															
Handelsmannen 1	Norrköping	Norrköping	Diamantgatan 7-9	1988		5 321	1 675					6 996	12 008	12 008	
Löddret 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Filargatan 3	1986		5 900						5 900	3 383	3 383	
Märsta 14:1	Sigtuna	Ariandastad	Industrigatan 2	1967		2 550	520					3 070	3 726	3 624	6,8
Traktorn 7, Södertälje	Södertälje	Södertälje	Gränsbovägen 8	1983		4 920	330					5 250	4 860	4 860	
Kontor															
Domherren 15	Motala	Motala	Industrigatan 9	1937/1987		167	1 429				734	2 330	1 205	1 205	
Enen 10	Södertälje	Södertälje	Järnagatan 12	1950		354	5 902				483	6 739	7 745	7 745	
Lejonet 28, Lidingö	Lidingö	Lidingö	Lejonvägen 14	1950			863					863	1 185	1 263	
Skola															
Beckomberga 1:12	Stockholm	Bromma	Beckomborgsvägen, Byggnad 11	1950				2 410				2 410	3 615	3 615	
Borgaren 18	Nyköping	Nyköping	Stora torget 3	1955/1977/ 2000		696	1 510	9 791			300	12 297	14 868	14 625	
Övrigt Publika															
Blomman 12	Norrköping	Norrköping	Nygatan 110	1903/1956/ 1975		42	4 032					4 074	3 132	3 538	11,8
Brädgården 2	Nyköping	Nyköping	Folkungavägen 2	1984			9 740				2 286	12 026	18 507	18 114	
Oxelbergen 1:2	Norrköping	Norrköping	Odalgatan 19	1976/1999/ 2000		45	1 778	22 065	1 025		1 017	25 930	20 255	21 304	6,7
Stinsen 1	Norrköping	Norrköping	Stockholmsvägen 6	1960			15 252				3 044	18 296	23 839	23 600	
Taktplinnen 1	Norrköping	Norrköping	Folkborgsvägen 1	1975		46	16 932	671				17 649	13 369	13 107	
Affärsområde Tyskland															
Äldreboende															
Barßel	Utland	Barßel	Mühlenweg	2007							4 550	4 550	503	503	
Isenbüttel	Utland	Isenbüttel	An der Sporthalle	2008							3 066	3 066	320	320	

SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm						Totalt Övrigt	Total Yta
					Affär	Industri/ Lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende		
Affärsområde Mellan												
Industri/Lager												
Garveriet 1	Örebro	Örebro	Klostergatan 1	1891/1934			3 705					3 705
Kontor												
Garveriet 5	Örebro	Örebro	Klostergatan 3	1929/1953			1 388					1 388
Affärsområde Nord												
Affär												
Häradsdomaren 3	Umeå	Umeå	Bryggargatan 10	1970	325	169	160				373	1 027
Kontor												
Lamellen 3	Umeå	Umeå	Norra Obbolavägen 89	1968		292	1 930				1 120	3 341
Affärsområde Syd												
Industri/Lager												
Motellet 2	Landskrona	Landskrona	Hjalmar Brantings Väg 11	1989		1 190	907					2 097
Skeppsvarvet 9	Landskrona	Landskrona	Profiligatan 67	1952		905	502					1 407
Åvdalen 1	Ängelholm	Ängelholm	Brandsvigsgatan 6	2000		9 266	2 333					11 599
Kontor												
Kolet 2	Landskrona	Landskrona	Omnibusgatan 1	1989			460					460
Pedalen 18	Landskrona	Landskrona	Kamgatan 15	1989			3 705					3 705
Stenen 1	Landskrona	Landskrona	Industrigatan 68	1977		685	3 899		211			4 795
Skola												
Bilbåret 10	Oskarshamn	Oskarshamn	Sörviksvägen 15A	1966	1 016	321	2 013	1 772			260	5 382
Övrigt Kommersiella												
Hammen 22:2	Malmö	Malmö	Jörgen Kocksgatan 3	1952/1964		238	3 177				4 361	7 776
Affärsområde Väst												
Industri/Lager												
Lexby 11:236	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4B	1956/1981		13 680						13 680
Övrigt Kommersiella												
Torreby 3:54	Munkedal	Munkedal	Torreby	-								
Affärsområde Öst												
Affär												
Valsverket 10	Stockholm	Bromma	Karlsbodavägen 2	1962/1998/ 1979/1997	18 150							18 150
Industri/Lager												
Domnarvet 40	Stockholm	Spånga	Gunnebogatan 34	1989		2 577						2 577
Fredriksskans 15:16	Gävle	Gävle	Bönavägen 55	2003		14 170						14 170
Jakobsberg 22:14	Järfälla	Järfälla	Brantvägen 2	1962/1997		2 650						2 650
Lagmannen 6	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 13	2006		16 816						16 816
Mälaren 5	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 23	2006		52 198						52 198
Reidmar 7	Danderyd	Djursholm	Vendevägen 62	1942/1968	198	720	1 205				60	2 183
Åttersta 19:1	Sandviken	Åshammar	Kylsvägen 11	1961		6 643						6 643
Kontor												
Domaren 11	Linköping	Linköping	Stora Torget 1	1929/2000	550		662				302	1 514
Ekonomn 5	Linköping	Linköping	Djurgårdsgatan 1	1929/2002			965					965
Lejonet 28, Lidingö	Lidingö	Lidingö	Lejonvägen 14	1950			863					863
Rektangeln 1	Huddinge	Huddinge	Månskärsvägen 9	1988			8 200					8 200
Skola												
Sågverket 2	Södertälje	Södertälje	Korpuddsvägen 1-11	1985/1989			625	6 589	1 121			8 335
Vård												
Exemplet 2	Sollentuna	Sollentuna	Edsbergstorg 1	1986		178	601		1 859			2 638

Detta är Kungsleden

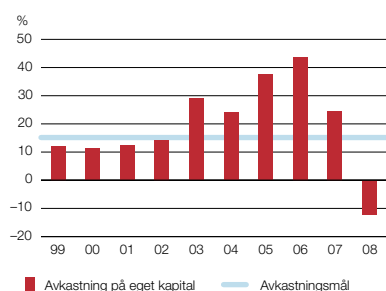
AFFÄRSMODELL

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.

MÅLUPPFYLLELSE 1999–2008

Avkastning på eget kapital



ORGANISATION

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

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

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 två gånger.

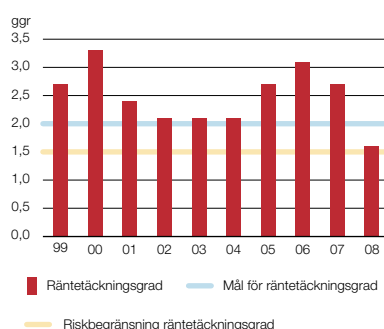
UTDELNINGSPOLICY

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.

AKTIEN

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

Räntetäckningsgrad



Adresser

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

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

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

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

Övriga kontor
Gävle
Kanalvägen 3
Box 6708
801 74 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

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

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

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



KUNGSLEDEN