



- Resultat före skatt uppgick till 266 (435) Mkr och periodens resultat uppgick till 176 (365) Mkr, motsvarande 1,30 (2,70) kr per aktie.
- Nettoomsättningen minskade med två procent till 620 (630) Mkr.
- Under delårsperioden har nio fastigheter avyttrats för 1 053 Mkr med ett resultat på –34 Mkr och ett resultatmässigt kassaflöde på –125 Mkr samt 16 fastigheter förvärvats för 925 Mkr. Därutöver har 156 tkvm modulfastigheter värderade till 1 037 Mkr förvärvats genom förvärvet av Nordic Modular Group för 918 Mkr.
- Fastighetsbeståndet uppgår till 598 (591) fastigheter med ett bokfört värde av 24 333 (23 106) Mkr.
- Utdelningsgrundande resultat för perioden uppgick till 9 Mkr. Prognosen för verksamhetsåret 2007 om ett utdelningsgrundande resultat på 1 200 Mkr kvarstår.

KOMMENTAR FRÅN VD

Vi har en fortsatt god marknad vad avser både lokaler och fastigheter. I denna marknad har fastighetsportföljens avkastning stärkts från 6,5 procent till 6,7 procent under perioden. Till förbättringen bidrog avyttringen av lågavkastande fastigheter, främst i Belgien. Även om avyttringarna tyngde handelsnettot för perioden, var det strategiskt riktigt att avyttra dessa fastigheter nu. Den goda marknaden och höjda direktavkastningen ökar bolagets möjligheter att fortsatt leverera goda resultat.

Våra spännande nysatsningar inom modulfastigheter och i Tyskland, präglade till stora delar första kvartalet. I början av året förvärvade vi Nordic Modular Group, som tillsammans med fjolårsförvärvet Flexihus Rent, har ett starkt och flexibelt erbjudande inom modulfastigheter. Vi byggde vidare på vår tyska äldreboendesatsning med en äldreboende-verksamhet söder om Berlin.

KUNGSLEDENS AFFÄRSIDÉ, VISION OCH STRATEGI

Kungsledens äger och förvaltar fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning.

Visionen är att genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

Kungsleden ska nå sina mål genom att

- vidareutveckla en kompetent och affärsmässig organisation
- med aktiv förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet sträva efter att ha nöjda kunder
- med utgångspunkt i befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög avkastning.

Kungsleden har som mål att ständigt förbättra portföljens riskjusterade avkastning. Strävan är att kassaflödet från rörelsen alltid ska vara högt och stabilt. Rörelserisken minimeras genom diversifiering inom områdena fastighetskategorier, geografiska marknader och hyresgäster samt genom spridning av hyreskontrakten

över tiden. Större fastighetsutvecklingsprojekt undviks eftersom osäkerheten i dessa kassaflöden oftast är betydande. Fastighetshandeln, som erfarenhetsmässigt kan vara framgångsrik oavsett allmänna ekonomiska förutsättningar, används för att förbättra portföljens riskjusterade avkastning.

RESULTAT Intjäningskapacitet

Fastighetsbeståndets kontinuerliga förändring medför att resultaträkningen ej ger den bästa bilden vid en viss tidpunkt. Intjäningskapaciteten visar i stället hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 mars 2007 ägts de senaste tolv månaderna. Syftet är att visa hur förändringarna i fastighetsbeståndet slagit samt att ge bästa möjliga upplysning om nuvarande situation.

Periodens fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten positivt. Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 3,4 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,1 procent.

Avyttrade fastigheters riskjusterade avkastning var lägre än och förvärvade fastigheters högre än portföljens genomsnittliga riskjusterade avkastning på 6,7 procent. Vid utgången av 2006 var den genomsnittliga direktavkastningen 6,5 procent.

Intjäningskapacitet (exklusive modulfastigheter)

Mkr	31 mars 2007	Kr/kvm	31 dec 2006	Kr/kvm
Hysesintäkter	2 238	760	2 236	761
Drifts- och underhållskostnader	-626	-213	-660	-224
Fastighetsskatt	-44	-15	-46	-16
Tomträttsavgäld	-23	-8	-18	-6
Driftsnetto	1 545	524	1 512	515
Bokfört värde	23 159		23 106	
Direktavkastning, %	6,7		6,5	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,3		90,2	
Överskottsgrad, %	69,0		67,6	
Yta, tkvm	2 944		2 935	

Utfall

Periodens resultat uppgick till 176 Mkr vilket är 189 Mkr sämre än föregående års period. Det lägre utfallet beror främst på ett sämre handelsnetto.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,2 (21,6) procent. Fastighetersnas direktavkastning uppgick i utfallet till 5,6 (5,7) procent, respektive 6,7 (7,0) procent i intjäningskapaciteten.

Bruttoresultatet har ökat med 19 Mkr trots ett mindre genomsnittligt bestånd eftersom början av 2006 även innehöll omfattande underhållsprojekt.

Resultatet från fastighetshandeln var –34 Mkr, vilket även innehöll realiserade värdeförändringar om –91 Mkr. Resultatet var 146 Mkr sämre än föregående år beroende på få sålda fastigheter under perioden och att försäljningspriserna därtill något understeg de bokförda värdena, främst gällande fastigheterna i Bryssel.

Administrationskostnaderna har ökat med 9 Mkr till 70 Mkr. För jämförbara enheter är detta dock en minskning eftersom den nyförvävade verksamheten i Nordic Modular Group ingår med 15 Mkr i administrationskostnader under den aktuella perioden.

Finansnettot har förbättrats med 8 Mkr till –165 Mkr. En lägre låneskuld uppväger effekten av ett något högre ränteläge.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 150 Mkr respektive 16 Mkr. Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats positivt till följd av något stigande räntenivåer.

Skattekostnaden har ökat med 21 Mkr till –90 Mkr främst beroende på olika skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2007 bestod av 598 fastigheter med en yta om 3 126 tkvm och ett bokfört värde om 24 333 Mkr. Av fastighetsvärdet är 1 174 Mkr hänförligt till modulfastigheter.

Fastigheterna var belägna i 128 kommuner, varav 46 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Av de 598 fastigheterna är 194 (32 procent) publika fastigheter och 404 (68 procent) kommersiella fastigheter. Publika fastigheter utgörs av fastigheter där hyresgästens verksamhet finansieras av publika medel.

I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 54 procent av fastigheternas bokförda värde.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 143 Mkr.

FASTIGHETSHANDEL

Under perioden har 16 fastigheter med en yta om 134 tkvm förvärvats till ett värde av 925 Mkr. Därtill förvärvades modulfastigheter med en yta om 156 tkvm för 1 037 Mkr.

Av de 16 förvärven är sex fastigheter i kategorin Industri/lager, fem Kontor, tre Äldreboende och två i kategorin Övrigt. Bland förvärven ingår en äldreboendefastighet i Werder, Tyskland. Förvärvet är ytterliggare en byggsten i Kungsledens satning på äldreboende i Tyskland. De två fastigheterna i kategorin Övrigt är hotellfastigheter. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,1 procent.

Under perioden har nio fastigheter sålts med en yta om 121 tkvm. Av de avyttrade fastigheterna är sju

belägna i marknadsområdet Utland, varav sex i kategori Kontor och en i kategori Övrigt. De två sålda kommersiella fastigheterna i Sverige var kontor. Kungsleden äger efter försäljningen inte några fastigheter i Bryssel.

Avyttringarna uppgick till 1 087 Mkr i bokfört värde och 1 178 Mkr i anskaffningsvärde. Avyttringarna har skett till en beräknad direktavkastning på 3,4 procent. Den låga direktavkastningen förklaras av att försäljningen domineras av fastigheterna i Bryssel som har låga driftsnetton och betecknas som projektfastigheter. Försäljningspriset avvek inte väsentligt från interna och externa värderingar.

Försäljningsvärdet på en av fastigheterna understeg 10 Mkr.

FINANSIERING

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 14 221 (12 754) Mkr och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument till 14 232 (12 781) Mkr.

Snitträntan var 4,4 procent att jämföra med 4,3 procent vid ingången av året. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 2,0 år.

EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 9 877 (9 700) Mkr eller 72 (71) kr per aktie, motsvarande en soliditet på 39 (40) procent.

Räntebindningstid den 31 mars 2007

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2007	8 415	59,2	3,9
2008	1 006	7,1	5,9
2009	400	2,8	5,4
2010	900	6,3	6,8
2011	800	5,6	5,1
2012	1 100	7,8	3,8
2013	500	3,5	5,2
2014	700	4,9	4,4
2015	400	2,8	3,7
Summa lån	14 221	100,0	4,4
Derivat	16		
Marknadsvärdering övriga finansiella instrument	–5		
Totalt	14 232		

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 31 mars 2007 var 126 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2006, som var 105 kronor, steg kursen med 20 procent. Antalet aktieägare per 31 mars 2007 uppgick till cirka 21 400 st, en ökning med sex procent sedan årsskiftet.

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

PERSONAL OCH ORGANISATION

Medelantalet anställda uppgick till 331 personer. Inom division Nordic Modular Group arbetar 219 medarbetare, varav 197 inom produktion av moduler.

Under mars anställdes Albrecht von Malortie som chef för bolagets etablering i Tyskland. Han kommer närmast från Skanska i Tyskland där han har varit marknadschef och chef för Skanskas tyska projektutveckling. Albrecht von Malortie var dessförinnan fastighetskonsult vid Dresdner Banks fastighetsverksamhet Dr. Lübke Immobilien samt vid Jones Lang LaSalle i Tyskland.

Kungsleden har också rekryterat Cecilia Gannedahl till den nyinrättade tjänsten som HR- och kommunikationsdirektör i Kungsledenkoncernen. Hon arbetar för närvarande som VD för kommunikationsbyrån GCI Stockholm AB. Cecilia Gannedahl kommer

att ingå i koncernledningen och tillträder sin befattning i början av hösten 2007.

I januari 2007 förvärvades Nordic Modular Group som består av två verksamhetsområden:

- Uthyrning av moduler (Temporent och Nordic Modular Leasing)
- Produktion av moduler (Flexator)

Förvärvet kompletterar Kungsledens erbjudande främst till den offentliga sektorn. Modulfastigheter utgör från och med 2007 en division, vid sidan av Publika fastigheter, Kommersiella fastigheter samt Tyskland.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 26 (-12) Mkr. Omsättningen uppgick till 0 (0) Mkr. Tillgångarna vid periodens utgång består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 4 293 (3 537) Mkr och kassa om 11 (35) Mkr. Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 5 264 (5 238) Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2006.

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens ambition är att Kungsleden ska ha en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att Kungsleden ska dela ut minst 50 procent av utdelningsgrundande resultat.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen.

Kungsleden AB (publ) avhöll sin årsstämma den 18 april och stämman beslutade enligt styrelsens förslag om en utdelning på 11,00 kronor per aktie. Avstämningsdag fastställdes till den 23 april och utdelningen beräknas utsändas av VPC den 26 april.

PROGNOS 2007

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Stockholm den 25 april 2007

Thomas Erséus
verkställande direktör

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

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport för januari–juni, 15 augusti 2007.

Delårsrapport för januari–september, 24 oktober 2007.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION:

Thomas Erséus, VD
tel 08-503 052 04, mobil 070-378 20 24

Johan Risberg, vVD/finans- och ekonomidirektör
tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65

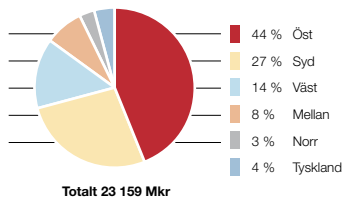
Aktieägare den 31 mars 2007

	Antal aktier	% av röster och kapital
Robur	4 477 421	3,3
JP Morgan Chase Bank	4 461 058	3,3
SSB CL OMNIBUS	4 217 202	3,1
Mellon Omnibus	3 060 052	2,2
Olle Florén	2 850 000	2,1
Kåpan Pensioner	2 149 560	1,5
DFA-INTL SML Cap Val Port	1 827 593	1,3
SHB/SPP fonder	1 783 947	1,3
UBS AG London Branch Equities	1 750 660	1,3
Societe Generale Dep Des Services	1 304 500	1,0
Summa tio största aktieägare	27 881 993	20,4
Ledning och styrelse	478 290	0,4
Utländska aktieägare, övriga	29 244 343	21,4
Övriga aktieägare	78 897 438	57,8
Totalt	136 502 064	100,0

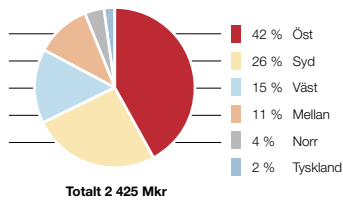
Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten

VAR FINNS KUNGSLEDEN

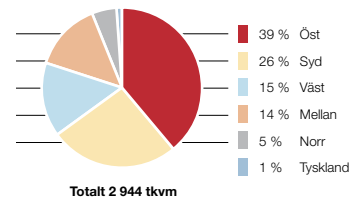
Bokfört värde



Hysesvärde

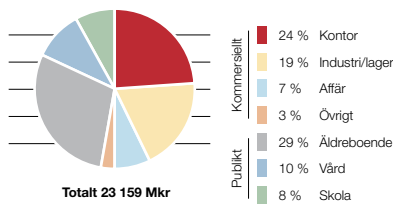


Yta

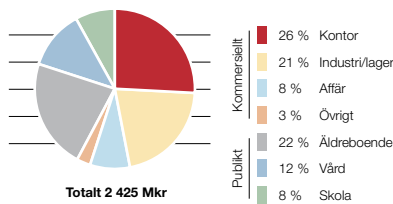


VILKA KATEGORIER AV FASTIGHETER HAR KUNGSLEDEN

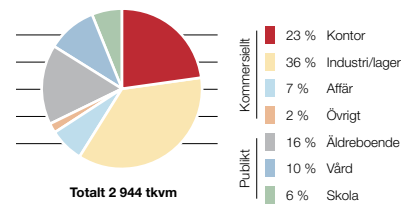
Bokfört värde



Hysesvärde

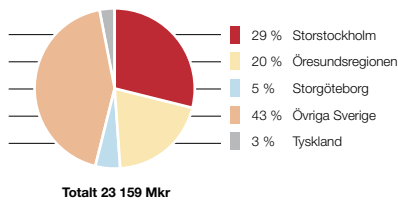


Yta



GEOGRAFISK INDELNING

Bokfört värde



Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten i sammandrag (exklusive modulfastigheter)

Marknadsområde	Öst	Syd	Väst	Mellan	Norr	Tyskland	Totalt
Antal, st	214	171	93	71	39	10	598
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 153	767	444	405	131	44	2 944
Bokfört värde, Mkr	10 180	6 131	3 333	1 952	774	789	23 159
Hysesvärde, Mkr	1 013	639	351	269	93	60	2 425
Hysesintäkter, Mkr	941	575	339	240	84	59	2 238
Driftsnetto, Mkr	657	389	232	155	56	56	1 545
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7	90,7	96,8	90,4	92,2	99,3	92,3
Direktavkastning, %	6,5	6,3	7,0	7,9	7,3	7,1	6,7
Överskottsgrad, %	69,8	67,6	68,4	64,6	67,8	94,9	69,0

Kategori	Äldreboende	Kontor	Industri/lager	Vård	Affär	Skola	Övrigt	Totalt
Antal, st	98	158	155	56	62	40	29	598
Uthyrningsbar yta, tkvm	461	667	1 037	286	230	189	74	2 944
Bokfört värde, Mkr	6 615	5 508	4 460	2 407	1 600	1 897	672	23 159
Hysesvärde, Mkr	538	640	519	282	182	190	74	2 425
Hysesintäkter, Mkr	543	540	479	270	154	184	68	2 238
Driftsnetto, Mkr	408	340	331	175	108	137	46	1 545
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,6	85,6	91,7	95,3	85,1	96,9	93,4	92,3
Direktavkastning, %	6,2	6,2	7,4	7,3	6,8	7,2	6,9	6,7
Överskottsgrad, %	75,1	63,1	69,1	64,8	70,1	73,8	68,0	69,0

Ekonomisk redovisning

RESULTATRÄKNING

Mkr	Delårsperiod / Rapportperiod		12 mån	
	2007 jan–mars	2006 jan–mars	2006/2007 april–mars	2005/2006 april–mars
Hysesintäkter	539,6	630,4	2 258,4	2 093,2
Försäljningsintäkter modulfastigheter	80,0	–	80,0	–
Nettoomsättning	619,6	630,4	2 338,4	2 093,2
Fastighetskostnader	–177,3	–280,4	–718,0	–702,7
Produktionskostnader modulfastigheter	–73,0	–	–73,0	–
Bruttoresultat	369,3	350,0	1 547,4	1 390,5
Fastighetshandel				
Försäljningsintäkter, netto	1 053,1	2 839,2	10 471,4	5 601,0
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	–1 178,3	–2 476,7	–6 979,5	–4 865,6
Realiserade värdeförändringar	91,4	–250,7	–2 784,7	–325,2
	–1 086,9	–2 727,4	–9 764,2	–5 190,8
Handelsnetto	–33,8	111,8	707,2	410,2
Försäljnings- och administrationskostnader	–70,4	–61,2	–255,4	–173,6
Finansnetto	–164,9	–172,4	–673,0	–603,2
Orealiserade värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	150,1	104,2	1 890,4	1 211,0
Finansiella instrument	16,0	102,1	189,7	178,7
	166,1	206,3	2 080,1	1 389,7
Resultat före skatt	266,3	434,5	3 406,3	2 413,6
Skatt	–90,0	–69,4	–21,3	–180,3
Periodens resultat	176,3	365,1	3 385,0	2 233,3
Genomsnittligt antal aktier	136 502 064	136 502 064	136 502 064	129 597 218
Resultat per aktie, kr	1,30	2,70	24,80	17,20

BALANSRÄKNING

Mkr	31 mars 2007	31 dec 2006	31 mars 2006
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	24 332,6	23 105,8	23 343,9
Fordringar och övrigt	608,7	1 048,7	1 621,5
Likvida medel	485,9	107,2	349,0
SUMMA TILLGÅNGAR	25 427,2	24 261,7	25 314,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 877,3	9 700,2	7 003,0
Räntebärande skulder	14 232,1	12 781,2	16 904,5
Rörelseskulder och övrigt	1 317,8	1 780,3	1 406,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 427,2	24 261,7	25 314,4

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	31 mars 2007	31 dec 2006	31 mars 2006
Vid periodens början	9 700,2	6 649,3	6 649,3
Utdelning		-500,5	
Valutakursdifferens	0,8	-22,4	-11,4
Periodens resultat	176,3	3 573,8	365,1
Vid periodens slut	9 877,3	9 700,2	7 003,0

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Delårsperiod / Rapportperiod		12 mån	
	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006/2007 april-mars	2005/2006 april-mars
Rörelsen				
Resultat före skatt	266,3	434,5	3 406,4	2 419,6
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	-91,4	250,7	1 175,6	325,2
Orealiserade värdeförändringar	-166,1	-206,3	-2 080,1	-1 395,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	1,4	0,7	4,2	2,3
Betald skatt	-1,0	-1,2	-62,4	-12,0
Kassaflöde från rörelsen	9,2	478,4	2 443,7	1 339,4
Förändring i rörelsekapital	-91,9	256,2	225,4	384,1
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	-82,7	734,6	2 669,1	1 723,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 005,4	2 251,4	-444,9	-2 698,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 466,8	-2 800,8	-2 087,3	1 122,2
Periodens kassaflöde	378,7	185,2	136,9	147,2
Likvida medel vid periodens början	107,2	163,8	349,0	201,8
Likvida medel vid periodens slut	485,9	349,0	485,9	349,0

NYCKELTAL

	Delårsperiod / Rapportperiod		12 mån	
	2007 jan–mars	2006 jan–mars	2006/2007 april–mars	2005/2006 april–mars
Fastighetsrelaterade				
Intjäningskapacitet				
Direktavkastning, %			6,7	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			92,3	89,6
Överskottsgrad, %			69,0	66,6
Utfall				
Direktavkastning, %	5,6	5,7	6,5	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	93,9	90,1	91,7
Överskottsgrad, %	65,9	55,5	67,9	66,4
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	6,0	7,9	7,7
Avkastning på eget kapital, %	7,2	21,6	40,1	40,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,3	3,0	2,7
Soliditet, %			38,8	27,6
Skuldsättningsgrad, ggr			1,4	2,4
Belåningsgrad, %			58,5	72,4
Data per aktie				
Börskurs, kr			126,00	98,70
Utdelning, kr			11,00	3,70
Totalavkastning, %			31,4	88,8
Direktavkastning, %			3,7	4,4
P/E-tal, ggr			14,3	10,6
P/CE-tal, ggr			5,5	9,0
Bruttoresultat, kr	2,70	2,60	11,30	11,00
Resultat, kr	1,30	2,70	24,80	17,60
Kassaflöde från rörelsen, kr	0,10	3,50	17,90	10,50
Fastigheternas bokförda värde, kr			178,30	171,60
Eget kapital, kr			72,40	51,30
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	127 597 218

Definitioner

Intjäningskapacitet, per balansdagen avyttrade fastigheter ingår ej och senast vid samma tidpunkt förvärvade fastigheter ingår som om de ägts i tolv månader. Beräkningen baseras på följande övriga förutsättningar:

- Fastigheter där tolv månader har förlöpt sedan tillträdesdagen ingår med utfallet för de senaste tolv månaderna.
- För fastigheter där mer än sex månader men mindre än tolv månader har förlöpt sedan tillträdesdagen räknas utfallet om så att det motsvarar tolv månader.
- Fastigheter med mindre än sex månaders utfall sedan tillträdesdagen ingår med data från förvärvskalkyl.

FASTIGHETSTERMER

Direktavkastning, driftsnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheterna exklusive modulfastigheter. Direktavkastning för intjäningskapaciteten beräknas dock som intjäningskapaciteten i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång. Se även direktavkastning för aktien.

Driftskostnader, kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll minus debiterade tillägg för drift och underhåll.

Driftsnetto, hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Ekonomisk uthyrningsgrad, hyresintäkter, hyresrabatter samt hyresförluster i förhållande till hyresvärde, exklusive modulfastigheter.

Ekonomisk vakansgrad, bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde, exklusive modulfastigheter.

Fastighetskategori, fastigheternas huvudsakliga användning (se "Ytfördelning").

Hyresintäkter, debiterade hyror och ersättning för fastighetsskatt minus hyresförluster och hyresrabatter.

Hyresvärde, hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor, hyresrabatter och hyresförluster.

Lokalslag, ytor fördelade efter hur de används.

Underhåll, åtgärder som syftar till att upprätthålla kapaciteten i en fastighet och dess tekniska system. Avser planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering av byggnadsdelar eller tekniska system. Även hyresgäst-anpassningar ingår.

Ytfördelning, med fördelning per lokalslag menas att ytorna i fastigheten är fördelade efter hur de används. Fördelning görs på kontor, industri/lager, affärer, äldreboende, vård, skola och övrigt. Med fördelning per fastighetskategori menas att den typ av yta som svarar för den största andelen av den totala ytan avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsyta betraktas således som en kontorsfastighet.

Ytmässig uthyrningsgrad, uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

Ytmässig vakansgrad, vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

RÄKENSKAPRELATERADE TERMER

Avkastning på eget kapital, periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Avkastning på totalt kapital, resultat före skatt minus realiserade värdeförändringar och finansnetto i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Belåningsgrad, räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Betavärde, aktiens samvariation med den genomsnittliga utvecklingen på marknaden. Vid betavärde under ett varierar aktiens kursutveckling mindre än SAX – Stockholm All-Share index. Betavärdet är en viktig komponent i den så kallade Capital Asset Pricing Model (CAPM) som används för att beräkna marknadens avkastningskrav på aktien. Ett lågt betavärde ska enligt CAPM medföra ett lågt avkastningskrav. Betavärdet avser tolv månader.

Bruttoresultat, nettoomsättning minus fastigheterkostnader och produktionskostnader modulfastigheter.

Direktavkastning för aktien, erlagd utdelning i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

Eget kapital per aktie, eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Fastigheternas bokförda värde per aktie, fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Kassaflöde från rörelsen, resultat före skatt minus realiserade värdeförändringar justerat för realiserade värdeförändringar på fastigheter, poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen och betald skatt.

P/CE-tal, börskurs vid periodens ingång i förhållande till kassaflödet från rörelse.

P/E-tal, börskurs vid periodens utgång i förhållande till resultat per aktie enligt gällande prognos. För historiska värden används börskurs vid periodens utgång i förhållande till nästa periods resultat per aktie.

Resultat per aktie, periodens resultat dividerat med vägt genomsnitt av under perioden utestående aktier.

Räntetäckningsgrad, resultat före skatt minus realiserade värdeförändringar samt finansnetto i förhållande till finansnetto.

Skuldsättningsgrad, räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till eget kapital.

Soliditet, eget kapital inklusive minoritetsintresse vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar.

Totalavkastning, summan av aktiens kursuppgång under perioden och under perioden erlagd utdelning i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

Utdelningsgrundande resultat, periodens resultat exkluderat ej kassaflödespåverkande poster som realiserade värdeförändringar, avskrivningar och uppskjuten skatt med tillägg för realiserade värdeförändringar. Utdelningsgrundande resultat motsvaras av kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen.

Överskottsgrad, driftsnettot i förhållande till totala hyresintäkter, exklusive modulfastigheter.

Fastighetsförteckning

KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad,%	
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell					Övrigt
Marknadsområde Mellan																	
Industri/lager Verkstaden 7	Västerås	Västerås	Metallverksgatan	1929		23 856								23 856	5 433	5 433	0,0
Kontor Verkstaden 6	Västerås	Västerås	Metallverksgatan, Glödargränd, Varmvals	1929	18 084									18 084	8 000	15 984	49,9
Marknadsområde Norr																	
Industri/lager Rälsan 4	Luleå	Luleå	Traktorvägen 1	1967		18 362								18 362	9 017	9 303	3,1
Marknadsområde Syd																	
Äldreboende Blinkarp 1:9	Svalöv	Röstånga	Blinkarp 863	1960			2 600							2 600	800	800	0,0
Övrigt Gunghästen 1	Malmö	Malmö	Jägersrovägen 160	1964	3 342							5 501		8 843	7 726	8 194	5,4
Marknadsområde Väst																	
Industri/lager Varla 2:390	Kungsbacka	Kungsbacka	Energigatan 19	1992	1 824	2 858								4 682	3 557	3 557	0,0
Kontor Sågen 14	Kungsbacka	Kungsbacka	Järnvägsgatan 36	1980	1 569	903								2 472	2 042	2 042	0,0
Kontor Varla 14:8	Kungsbacka	Kungsbacka	Magasingatan 12	1989	1 433	40								1 473	1 211	1 211	0,0
Marknadsområde Öst																	
Industri/lager Antennen 10	Linköping	Linköping	Alkagatan 2	1948	1 903	5 423								7 326	3 978	3 978	0,0
Industri/lager Frukthallen 1	Stockholm	Årsta	Brunnbyvägen 10, Uppköparvägen 2	1967		7 139								7 139	7 775	7 775	0,0
Industri/lager Nylonstrumpan 3	Linköping	Linköping	Skonbergavägen 41	1968		4 506								4 506	1 308	1 308	0,0
Kontor Badhuset 5	Linköping	Linköping	S.t Larsgatan 21	1929	2 789								128	2 917	3 098	3 098	0,0
Kontor Dolken 5	Linköping	Linköping	Hamngatan 13	1964	5 253									5 253	7 654	7 654	0,0
Äldreboende Krusmyntan 1	Tyresö	Tyresö	Basilikagränd 1	-			2 900							2 900	-	-	0,0
Övrigt Åkerby 4 & 12	Täby	Täby	Kemistvägen 30-32	1993								13 600		13 600	10 324	10 324	0,0
Marknadsområde Utland																	
Äldreboende Werder	Emden	Emden	Werder	2005			10 285							10 285	-	-	0,0

SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår/ omb.år	Uthyrningsbar yta, kvm								Total yta			
					Kontor	Industri/ lager	Äldre- boende	Vård	Affär	Skola	Bostad	Hotell		Övrigt		
Marknadsområde Öst																
Kontor Diametern 1	Huddinge	Huddinge	Dialoggatan 1	1978	44 271	20									30	44 321
Marknadsområde Mellan																
Kontor Loke 1	Karlstad	Karlstad	Sveagatan 12	1920, 1950, 1986, 1991	2 120	262					495					2 877
Marknadsområde Utland																
Kontor Avenue Hermann	Bryssel	Bryssel	Avenue Hermann													
Kontor Debroux 15	Bryssel	Bryssel	Debroux 15		4 942											4 942
Kontor Lozenberg 17	Bryssel	Bryssel	Lozenberg 17		2 788											2 788
Kontor Manhattan Center	Bryssel	Bryssel	Manhattan Center		37 250				8 270						5 044	50 564
Kontor Rue de Namur 72/74	Bryssel	Bryssel	Rue de Namur 72/74		2 879											2 879
Kontor Avenue Louise 350	Bryssel	Bryssel	Avenue Louise 350		6 670											6 670
Kontor Rue Montoyer 39	Bryssel	Bryssel	Rue Montoyer 39		1 255											1 255
Övrigt Boulevard de la Cambre 28/30	Bryssel	Bryssel	Boulevard de la Cambre 28/30		1 295											1 295

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

Huvudkontor

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

Övriga kontor

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

Göteborg

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

Jönköping

Huskvarnavägen 40
554 54 Jönköping
Tel 036-16 70 07
Fax 036-16 70 03

Karlstad

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

Linköping

Barnhemsgatan 4
582 24 Linköping
Tel 013-12 88 68

Malmö

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

Tumba

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

Uddevalla

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

Upplands Väsby

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

Västerås

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

Växjö

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

