

Delårsrapport januari – juni 2011



| **Möjligheternas fastighetsbolag**

Det är medarbetarna som är Kungsleden. Inte betongen, tegelstenarna, glaset ... Visst, våra fasta tillgångar har naturligtvis ett värde, men det är ändå människorna som förvaltar, förbättrar och förädlar värdet. Och allt bygger på nära samarbete med våra kunder, som i slutändan är de som kan värdera det vi gör och i vilken utsträckning vi lever upp till det vi lovar.

Vad är då möjligheternas fastighetsbolag? För oss beskriver det på vilket sätt vi vill särskilja oss i fastighetsbranschen. Det våra kunder framhåller handlar om vårt entreprenörskap. Att vi är närvarande, nyskapande och enkla att ha att göra med.

Vår affärsidé låter oss upptäcka värden i en fastighet oavsett var den ligger och oavsett kategori. Med fastigheter i cirka 140 kommuner och egna kontor spridda över landet är vi närvarande både geografiskt och i handling. Det gör att vi är vakna för behov där kunderna finns. Att Kungsleden drivs av en stark entreprenöranda där beslut fattas långt ut i organisationen främjar såväl nytänkande som handlingskraft.

Som möjligheternas fastighetsbolag ser vi helt enkelt möjligheter med fastigheter, lokaler och platser som inte andra gör.



Kommentar från Thomas

Ett stabilt kvartal med ökat bruttoreultat där nyförvärvet NR Nordic & Russia Properties (NRP) bidrog enligt plan. I år har Kungsledens bestånd vuxit med 4,2 miljarder kronor och vi ser fortsatt intressanta affärsmöjligheter trots ökad internationell finansoro.

PERIODENS UTFALL

Nettoomsättningen andra kvartalet steg drygt 30 procent till 747 Mkr, bruttoreultatet ökade 22 procent till knappt 485 Mkr medan handelsnettot nära nog fördubblades till drygt 20 Mkr, jämfört med motsvarande kvartal i fjol. Köpet från NRP är den främsta förklaringen bakom tillväxten. Till förbättringen bidrog även modulförsäljningen som steg 65 procent till 76 Mkr. Betydande värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument förklarar resultatet på 690 Mkr före skatt första halvåret, mot 168 Mkr i fjol.

Administrationskostnaderna ökade beroende på en större fastighetsportfölj, att Hemsö är en fristående organisation, högre transaktionsaktivitet hittills i år samt flytt av Kungsledens och Hemsös huvudkontor. Finansieringskostnaderna ökade som en följd av en större fastighetsportfölj.

FORTSATT GOD HYRESMARKNAD

Hyresmarknaden var fortsatt god under kvartalet med hyreshöjningar i omför-

handlade avtal. Med nuvarande inflationstakt kan vi räkna med en god hyrestillväxt även nästa år. Marknaden för moduluthyrning var också stark. Vakanserna är begränsade till ett fåtal fastigheter så sammantaget finns goda förutsättningar för en fortsatt stabilitet i fastigheternas underliggande kassaflöde.

Transaktionsmarknaden var också positiv under kvartalet med ett förhållandevis stort antal affärer. Den yieldförbättring som vi sett tidigare kan dock komma att plana ut. Transaktionsfokuset stärks i Kungsleden när koncernledningen 1 september utökas med Ylva Sarby Westman som är ansvarig för affärsutveckling för kommersiella fastigheter.

Andra kvartalet har affärsklimatet varit mer avvaktande till följd av ökad finans- och konjunkturoro i omvärlden. Kungsleden har hittills i år hållit en högre aktivitetsnivå och vi ser fortsatt möjligheter till att göra goda affärer trots ökad finansiell oro. I ett internationellt perspektiv har Sverige en stabil

position med sunda statsfinanser även om det finns risk för en dämpning av tillväxttakten.

UTBLICK

Kungsleden har en geografiskt spridd portfölj med relativt låga snitthyror vilket skänker trygghet i oroligare tider. Vår intjäning framåt känns därför mycket stabil. Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet om 650 Mkr kvarstår.

Thomas Erséus
Verkställande direktör



Kungsleden har hittills i år hållit en högre aktivitetsnivå och vi ser fortsatt möjligheter till att göra goda affärer trots ökad finansiell oro.

1 januari – 30 juni 2011

- Nettoomsättningen ökade 18 procent till 1 348 Mkr (1 142) och bruttoreultatet ökade 11 procent till 838 Mkr (752) efter större fastighetsportfölj.
- Resultat före skatt uppgick till 690 Mkr (168). Resultat efter skatt uppgick till 509 Mkr (137), motsvarande 3,70 kronor (1,00) per aktie. Resultatökningen beror främst på värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument.
- Fastighetsbeståndet per 30 juni 2011 bestod av 635 fastigheter (592) med ett bokfört värde om 26 123 Mkr (21 501).
- 44 (tio) fastigheter köptes för 4 187 Mkr (799). Vidare såldes tre (39) fastigheter för 46 Mkr (906) med ett resultat om 23 Mkr (14). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 28 Mkr (1).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 223 Mkr (219), motsvarande 1,60 kronor (1,60) per aktie.
- Prognos för utdelningsgrundande resultat för helåret 2011 är oförändrat 650 Mkr, motsvarande 4,80 kronor per aktie.

ANDRA KVARTALET (APRIL – JUNI)

- Nettoomsättningen ökade till följd av förvärv med 31 procent till 747 Mkr (571).
- Resultat före skatt uppgick till 139 (132). Periodens resultat efter skatt uppgick till 102 Mkr (80), motsvarande 0,70 kronor (0,60) per aktie.

1 januari – 30 juni 2011

DETTA ÄR KUNGSLEDEN

Kungsleden är ett fastighetsbolag som alltid är öppet för nya affärsmöjligheter – oavsett vad det är för typ av fastighet eller var den ligger. Med fastigheter i cirka 140 kommuner och egna kontor spridda över landet är Kungsleden lyhörd för hyresgäster-

nas lokala behov. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens fastigheter.

Affärsmodellen är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljen med målet att förbättra portföl-

jens riskjusterade avkastning.

Ambitionen är att kassaflödet från rörelsen alltid ska vara högt och stabilt. Tack vare engagerade och kompetenta medarbetare möjliggörs värdefulla kundlösningar, som bidrar till en långsiktigt hög och stabil avkastning.

KUNGSLEDENS STRATEGI

Utveckla en kompetent och affärsmässig organisation

Med aktiv förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet sträva efter att ha nöjda kunder

Utifrån befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög och riskjusterad avkastning

RESULTAT FÖR JANUARI – JUNI

Periodens resultat efter skatt uppgick till 509 Mkr (137). Det högre utfallet beror främst på realiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument.

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 1 348 Mkr (1 142), fördelat på hyresintäkter om 1 204 Mkr (1 062) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 144 Mkr (80). Ökningen i hyresintäkter kommer främst från köpta fastigheter det senaste året.

Bruttoresultatet ökade med 11 procent till 838 Mkr (752) i och med nyförvärven.

Resultatet från fastighetshandeln var 23 Mkr (14). Försäljningarna var få och innebar att värdeförändringar om 5 Mkr (-13) under innehavstiden nu realiserades.

Försäljnings- och administrationskostnader ökade till 162 Mkr (137). Ökningen är främst en följd av att Hemsö nu är en fristående organisation och att fastighetsbeståndet ökat genom nettoförvärv det senaste året. Uppdelningen av organisationen och flytt av Kungsledens och Hemsös respektive huvudkontor är kostnader av engångskaraktär och uppgick till 5 Mkr.

Finansnettot förändrades negativt med 51 Mkr och uppgick till -415 Mkr

(-364). Detta förklaras främst av högre lånevolym i och med årets förvärv samt att nyupptagna obligationslån har högre räntemarginaler än banklån.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 296 Mkr (96) respektive 109 Mkr (-194), totalt 406 Mkr (-98). Den positiva värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 1 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är hänförlig både till publika och kommersiella fastigheter. Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats positivt under perioden till följd av stigande långräntor.

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2011 jan-juni	2010 jan-juni
Bruttoresultat	838	752
Försäljnings- och administrationskostnader	-162	-137
Finansnetto	-415	-364
Delsumma	261	252
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	23	14
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	5	-13
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-31	-4
Delsumma	-3	-3
Skatt att betala	-35	-30
Utdelningsgrundande resultat	223	219

Skatt på periodens resultat uppgick till -181 Mkr (-30), vilket i princip motsvarar 26,3 procent av resultatet före skatt.

Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick totalt till 223 Mkr (219).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2011 uppgick till 635 fastigheter (592) med en total yta om 3 388 tkvm (2 510) och ett bokfört värde om 26 123 Mkr (21 501). Av beståndet ägdes 298 (297) fastigheter till 50 procent.

Kungsleden värderar fastigheterna utifrån en intern värderingsmodell som är en integrerad del av affärsprocessen där varje fastighet har en affärsplan. Som grund för värderingarna används en kombination av ortsprisavstämning och nuvärdesberäkning av kassaflöden med en prognosperiod på fem år plus restvärde därefter. Faktorer som beaktas är bland annat hyresnivåer, vakanser, drifts- och underhållskostnader, fastighetens ålder, status och användningsområde. Kungsledens genomförda affärer stödjer bolagets värderingar. Aktivitetsnivån på den svenska fastighetsmarknaden har tidigare legat på en låg nivå. En ökning av antalet transaktioner det senaste året har gett ytterligare vägledning i värderingsarbetet.

Av det bokförda värdet var 53 procent (45) hänförligt till Kommersiella fastigheter, 41 procent (48) till Publika

fastigheter och 6 procent (7) till Nordic Modular.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 36 procent i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund. Fastigheterna var belägna i 143 kommuner, varav 50 procent av det bokförda värdet fanns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 161 Mkr (145). Investeringar sker främst som om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter i samråd med hyresgästen för att kundens verksamhet ska bedrivas på ett bättre och effektivare sätt. Investeringen ökar fastighetens värde genom högre hyresnivå och ofta även längre avtalsperiod.

298 (297) publika fastigheter ägs till 50 procent av Kungsleden. De ingår samtliga i antalet fastigheter men påverkar endast till 50 procent Kungsledens resultat och ställning då fastigheterna är delägda via Hemsö.

FASTIGHETSHANDEL

Fastighetsmarknaden har varit stark och intresset för transaktioner stort under det första halvåret.

Under delårsperioden köptes 44 fastigheter med en yta om 888 tkvm till ett värde av 4 187 Mkr. Av köpen hörde 27 fastigheter till kategorin Industri/lager, elva till Kontor, två till Övrigt

kommersiella, en till Äldreboende samt tre till Övrigt publika. Köpen skedde till en beräknad direktavkastning om 9,3 procent.

Den största affären var 36 fastigheter som köptes av NR Nordic & Russia Properties och som tillträdades den 31 mars 2011. Förvärvet har ett underliggande fastighetsvärde på 3,6 miljarder kronor. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 825 tkvm, varav 93 procent i Sverige och resterande ytor i Polen och Tyskland. Det totala hyresvärdet uppgick till 563 Mkr och förvärvspriset motsvarar en direktavkastning på cirka 10 procent. De köpta fastigheterna kommer efter tillträde att på årlig basis bidra med cirka 200 Mkr till Kungsledens utdelningsgrundande resultat.

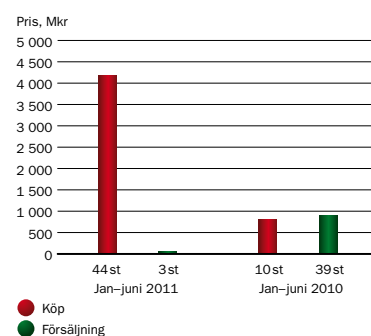
Fastighetsportföljen utgörs av kontors- och industrifastigheter och kännetecknas av stabil avkastning med stabila hyresgäster. Nuvarande vakansgrad motsvarar 5 procent av det totala hyresvärdet. Kontor i Västerås dominerar portföljen och står för hälften av hyresvärdet. Den största hyresgästen utgörs av ABB, motsvarande cirka 50 procent av hyresvärdet, följt av Finnveden AB med cirka 10 procent.

ABB:s fastigheter ligger främst i Västerås och utgörs av en total uthyrningsbar yta på 39 procent av den köpta portföljen. Genomsnittlig återstående kontraktslängd är sex år enligt ett ramhyresavtal som löper ut den 31 december 2016.

Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2011 april-juni	2011 jan-juni
Fastigheter vid periodens ingång	25 540	21 501
Köp	362	4 187
Investeringar	126	161
Försäljningar	-21	-24
Valutakursförändringar	13	2
Värdeförändringar	103	296
Fastigheter vid periodens utgång	26 123	26 123

Fastighetshandel



Intjäningskapacitet

	2011 30 juni ¹	2010 31 dec ¹
Antal fastigheter	635	592
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 388	2 510
Bokfört värde fastigheter, Mkr	26 123	21 501
Hyresvärde, Mkr	2 976	2 343
Hyresintäkter, Mkr ²	2 724	2 116
Driftsnetto, Mkr	1 749	1 372
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²	90,7	90,3
Direktavkastning, %	6,7	6,4
Överskottsgrad, % ²	64,2	64,8

¹ 298 (297) publika fastigheter ägs till 50 procent av Kungsleden. De ingår alla på raden Antal fastigheter och på övriga rader till 50 procent motsvarande fastigheternas påverkan på Kungsledens resultat och ställning.

² Beräkningssättet för intjäningskapacitetens nyckeltal för hyresintäkter, ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad har ändrats 2011 för full överensstämmelse mot resultaträkningens definitioner. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

1 januari – 30 juni 2011

Tre fastigheter med en yta om 1 tkvm såldes för 27 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 24 Mkr och anskaffningsvärdet till 19 Mkr. Som försäljningsintäkt har även 20 Mkr från tidigare års försäljningar redovisats. Försäljningarna har påverkat det utdelningsgrundande resultatet med 28 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET

Den normalt 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 30 juni 2011 hade ägts under de senaste tolv månaderna.

Periodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd ledde till en ökning i den ekonomiska uthyrningsgraden från 90,3 procent till 90,7 procent och att driftsnettot ökade med 27 procent från 1 372 Mkr till 1 749 Mkr. Ökningen var hänförlig till de 36 köpta fastigheterna från NRP. Vid

utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,7 procent (6,4) i intjäningskapacitet.

MODULBYGGNADER

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

Modulbyggnaderna hade per 30 juni en totalyta om 234 tkvm (235) och ett bokfört värde om 1 584 Mkr (1 575).

Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 118 Mkr (119) med ett bruttoresultat om 97 Mkr (101).

De direkta kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än för fastigheter på fast grund. Värdenedgången på grund av förslitning är över tiden emellertid större för moduler inom uthyrningsverksamheten. Livslängden kan normalt beräknas till 15–20 år om de flyttas och kan om de inte flyttas i princip ha samma livslängd som en konventionellt byggd

fastighet. Direktavkastningen efter schablonmässiga avskrivningar uppgick vid periodens utgång till 4,3 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar ökade väsentligt och uppgick till 144 Mkr (80) med ett bruttoresultat om 12 Mkr (12). Intresset och antalet förfrågningar om moduler har ökat det senaste året.

KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder och bolagets förmåga att göra goda affärer. Kungsledens kunder representerar ett axplock av svenskt näringsliv och offentlig service.

Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag, men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens fastigheter. Genom delägandet i Hemsö hyrs drygt 40 procent av det samlade fastighetsbeståndet ut till hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad.

Det kommersiella fastighetsbeståndet är uppdelat inom kategorierna Industri/lager, Kontor och Handel. Industrivaror, transport och detaljhandel är exempel på branscher där Kungsleden

KUNGSLEDEN UTSES FÖR ANDRA ÅRET I RAD TILL EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

I undersökningen Great Place to Work blev Kungsleden bästa arbetsplats bland fastighetsbolagen och kom på en hedrande tredje plats i kategorin medelstora bolag. En utmärkelse som skänker stolthet i organisationen där trivsel på arbetsplatsen är centralt för såväl motivation som resultat.



är verksamt. Största hyresgästen är ABB Fastighets AB som svarar för 13 procent av den totala hyresintäkten.

Snabbfakta kunder

- Nyuthyrning 2011: nya avtal med årligt hyresvärde på 58 Mkr.
- Återstående kontraktslängd: i snitt 6,6 år. 5,4 år för kommersiella fastigheter respektive 7,5 år för publika fastigheter.
- Ekonomisk uthyrningsgrad: 90,7 procent (90,3).

FINANSIERING

Kungslidens låneportfölj bygger på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Låneavtalen har normalt en löptid på tre till sju år, vilket är marknadspraxis för fastighetskrediter. Räntebindningen i låneavtalen är kortfristig och Kungsliden arbetar med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i räntebindningsstrukturen uppnås genom så kallade ränteswappar eller räntetak. Valutaterminer används enbart för att säkra investeringar i utlandet.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 17 666 Mkr (13 990) och till 18 244 Mkr (14 706) vid en marknadsvärdering av lån och finansiella instrument. Outnyttjade krediter uppgick till 3 310 Mkr (4 254). Snitträntan i låneportföljen uppgick per den 30 juni till 5,0 procent (5,3). Att snitträntan förändrats något kommer av att nya lån tagits upp under perioden. Även om den korta räntan stigit blir påverkan på bruttosnitträntan marginell då koncernen räntesäkrat en stor andel av låneportföljen.

Kungslidens derivatportfölj uppgick till 13 945 Mkr (14 450). Kungsliden har under det första halvåret löst swappar med nominellt belopp 1 805 Mkr. Hemsö har under samma period upptagit swappar där Kungslidens andel av det nominella beloppet var 1 300 Mkr.

Den korta räntan, Stibor 90 dagar, har stigit från 1,95 procent till 2,49 procent sedan årsskiftet. Femårsräntan var per 30 juni 3,26 procent jämfört med 3,20 procent vid årets början. Under inledningen av augusti fortsätter räntor med längre löptider att sjunka kraftigt

som en konsekvens av oron på de finansiella marknaderna.

Per den 30 juni var värdet på lån och derivat -578 Mkr jämfört med -717 Mkr vid årets början. Förändringen hänför sig främst till att marknadsräntor med långa löptider stigit under det första halvåret, vilket motsvarar 108 Mkr och redovisas som realiserad värdeförändring av finansiella instrument i resultaträkningen. Kungsliden har även löst derivat, vilket har bidragit till att minska undervärdet i derivatportföljen med 31 Mkr.

Kungsliden arbetar kontinuerligt med att anpassa bolagets förfallostruktur och förlänga kreditportföljen. Detta sker dels genom löpande diskussioner med existerande långivare om förtidsförlängningar och dels genom att Kungsliden använder alternativa finansieringskällor.

Under 2011 förfaller lån om 1 297 Mkr. Av dessa avser 766 Mkr lån i Hemsö och resterande krediter i Kungsliden. Arbetet med låneförfallen 2011 och 2012 har inletts. Koncernen känner sig komfortabel med att kunna refinansiera dessa lån till rimliga villkor.

Förfallostruktur räntebindning

Per 30 juni 2011	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr ¹	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindningstid, år
2011	17 666	95	3,8 ²	
2012		700	3,7 ²	
2013		2 800	4,1 ²	
2014		2 500	4,0 ²	
2015		3 000	4,2 ²	
2016		1 000	4,3 ²	
2017		300	4,5 ²	
2018		3 550	4,3 ²	
Summa derivat		13 945		3,4
Summa lån	17 666		5,0³	

Marknadsvärdering av lån och derivat	578
Summa	18 244

1 Kungslidens räntederivat innebär att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta utifrån längre löptider. Den rörliga räntan som erhålls i derivatet möter den rörliga räntan som betalas i underliggande banklån och därmed skapas en traditionell räntebindning.

2 Snitträntan för derivaten är exklusive kreditmarginal.

3 Koncernens snittränta om 5,0 procent beror på att Kungsliden bundit räntor i ett marknadsäge där räntan var högre än idag. Snitträntan i tabellen visar räntekostnader för lån och derivat i förhållande till aktuell lånevolym per balansdagen.

Förfallostruktur krediter (inkl outnyttjade kreditramar)

Per 30 juni 2011	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2011	1 297	310	1 607
2012	8 420	3 000	11 420
2013	2 745		2 745
2014	1 640		1 640
2015	999		999
2016	2 065		2 065
2017	-		-
2018	324		324
2019	176		176
Summa	17 666	3 310	20 976

Genomsnittlig konverteringstid, år	2,1	1,9
------------------------------------	-----	-----

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 30 juni 2011	Påverkan på finansnetto (tolv månader)
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 176
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 31

SKATTESITUATION

Kungsleden har, som tidigare meddelats, mottagit domar från Förvaltningsrätten i Stockholm avseende transaktioner genomförda på liknande vis som i den så kallade "Cyperndomen", en fråga där Skatterättsnämnden lämnat förhandsbesked den 2 juli 2010 och som har överklagats till Högsta förvaltningsdomstolen. Förvaltningsrättens domar innebär ett skattekrav om cirka 200 Mkr inklusive skattetillägg. Kungsleden har överklagat domarna till Kammarrätten i Stockholm. Kammarrätten har dock vilandeförklarat samtliga mål i liknande frågor i avvaktan på avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen.

Under 2010 yrkade Skatteverket på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktslagen är tillämplig på tre transaktioner som Kungsleden genomfört. Skatteverket yrkar att domstolen ska pröva en upptaxering som motsvarar ett skattekrav om cirka 920 Mkr. Vidare har Skatteverket under slutet av 2010 och början av 2011 upptaxerat bolag inom Kungsledenkoncernen motsvarande ett skattekrav om 120 Mkr. Kraven är överklagade till Förvaltningsrätten.

Sammanlagt uppgår skattekraven till 1 240 Mkr och för en av transaktionerna har en avsättning om 325 Mkr gjorts

under 2009. Det ska noteras att det endast finns myndighetsbeslut motsvarande 320 Mkr.

I det fall Skatteverkets yrkande skulle vinna gehör är det Kungsledens bedömning att upptaxeringarna till övervägande del kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag. Vid en eventuell negativ utgång av processerna bedöms därmed den likvidmässiga påverkan inte komma att överstiga 420 Mkr. Eftersom Kungsleden har skattemässiga underskottsavdrag som inte aktiverats i redovisningen kan dessa möta en väsentlig del av eventuella negativa utgångar av processerna. Om alla dessa processer skulle utfalla negativt är bolagets bedömning att koncernens egna kapital minskar med cirka 700 Mkr inklusive skattetillägg. Kungsleden anser att Skatteverkets krav är felaktiga och bolagets bedömning avseende dessa transaktioner har inte ändrats, varför ingen ytterligare reservering skett.

Kungsledens bestämda uppfattning är att bolaget till fullo följt de lagar och den praxis som funnits vid varje deklARATIONstillfälle. Bolaget stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att

skattedomstolarna skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget. Det kan vidare förutsättas att Skatteverket i vissa fall kommer att driva process mot olika bolag inom koncernen för att upptaxera desamma.

Kungsledens bedömningar och beräkningar kommer att omprövas vid varje rapportperiods slut. Det slutliga utfallet kan därvid bli både högre och lägre än nuvarande bedömning.

EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 7 604 Mkr (7 357) eller 56 kronor (54) per aktie, motsvarande en soliditet på 27 procent (30).

ANDRA KVARTALET (APRIL – JUNI)

Nettoomsättningen uppgick till 747 Mkr (571) fördelat på hyresintäkter om 672 Mkr (525) och försäljningsintäkter från Modulbyggnader om 76 Mkr (46). Resultat före skatt uppgick till 139 Mkr (132) och periodens resultat till 102 Mkr (80). Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar var 93 Mkr högre än första kvartalet, vilket främst beror på tillträdde fastigheter i NRP-förvärvet och säsongsvariationer i driftskostnader.

Aktieägare

Per 30 juni 2011	Antal aktier	% av röster och kapital
Länsförsäkringar fonder	4 197 950	3,1
Nordea fonder	4 081 460	3,0
SHB fonder	3 376 583	2,5
Pensioenfonds PGGM (NL)	3 327 762	2,4
Florén Olle och bolag	3 129 250	2,3
Norska staten	2 336 734	1,7
Fjärde AP-fonden	2 160 771	1,6
Black Rock fonder (USA)	1 868 468	1,4
Swedbank Robur fonder	1 673 840	1,2
SEB fonder	1 672 198	1,2
Summa tio största aktieägarna	27 825 016	20,4
Styrelse och ledning	380 240	0,3
Utländska aktieägare, övriga	39 124 347	28,7
Övriga aktieägare	69 172 461	50,6
Totalt	136 502 064	100,0

Källa: SIS Ägarservice

Under andra kvartalet har sex fastigheter med en yta om 53 tkvm köpts till ett värde om 362 Mkr. Försäljning har skett av en fastighet med en yta om 1 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 24 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om 3 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 5 Mkr. Som försäljningsintäkt har även 20 Mkr från tidigare års försäljningar redovisats.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Årsstämmen 2011 valde Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren och Biljana Pehrsson till nya styrelseledamöter i Kungsleden AB (publ). Charlotta Wikström, Kia Orback Pettersson, Magnus Meyer och Thomas Erséus omvaldes. Håkan Bryngelson valdes till styrelsens ordförande. Per-Anders Ovin, Leif Garph, Jan Nygren och Jonas Nyrén hade meddelat valbered-

ningen att de inte stod till förfogande för omval.

Ylva Sarby Westman tar från och med 1 september plats i Kungsledens koncernledning. Ylva arbetar som affärsutvecklingschef med ansvar för kommersiella fastigheter.

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 292 (278) personer. Inom Nordic Modular arbetade 177 (153) medarbetare, varav 148 (125) inom produktion av moduler. Förändringen i antal anställda är ett netto av att medarbetare som arbetade med publika fastigheter nu är anställda av Hemsö Fastighets AB och att nyanställningar skett i modulproduktionen.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 64 Mkr (-517). Det positiva resultatet kommer främst från återförda nedskrivningar för koncernens swappar som finns i moderbolaget. Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 7 010 Mkr (7 005). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 5 562 Mkr (5 771) innebärande en soliditet om 41 procent (47).



AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 30 juni 2011 var 60,25 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2010, som var 61,50 kronor, sjönk kursen med 2 procent. Under samma period sjönk OMX Stockholm Real Estate_PI med 3 procent. Antalet aktieägare per 30 juni uppgick till 21 732 stycken, en minskning med 7 procent sedan årsskiftet.

Antalet utestående aktier uppgick vid årets utgång till 136 502 064 stycken, vilket är samma antal som vid årets början.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens 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 hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Balansräkningen domineras av fastigheter och finansiering. Den sammanlagda 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 ett stort antal bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångssätt vid internvärdering beskrivs i årsredovisningen för 2010 på sidorna 29–30 och 82.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolicy. Mer information om hantering av finansiella risker finns under finansieringsavsnittet på sidan 5 samt i årsredovisningen för 2010 på sidorna 42–44.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svår-

tolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även beskrivning av skattesituationen på sidan 6.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 37–41 och 75 i årsredovisningen för 2010.

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsleden följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats.

De nya IFRS och tolkningar som tillämpas för första gången 2011 framgår av årsredovisning för 2010 på sida 71. Tillämpningen av dem har inte påverkat räkenskaperna eller rapportens utformning väsentligt jämfört med hur redovisningen skulle sett ut utifrån tidigare principer.

Under 2011 har IASB publicerat ett antal nya IFRS och reviderade IAS som ännu inte godkänts av EU: IFRS 10 Consolidated Financial Statements, IFRS 11 Joint Arrangements, IFRS 12 Disclosure of interests in other entities, IFRS 13 Fair Value Measurement, IAS 27 Separate Financial Statements och IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures. Dessa träder preliminärt i kraft från och med 1 januari 2013 och har inte tillämpats i förväg i denna rapport.

Beräkningssättet för intjäningskapacitetens nyckeltal för hyresintäkter, ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad har ändrats 2011 för full överensstämmelse mot resultaträkningens definitioner. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2010.

PROGNOS 2011 (OFÖRÄNDRAD)

Styrelsen gör bedömningen att det utdelningsgrundande resultatet 2011 kommer uppgå till 650 Mkr, motsvarande 4,80 kronor per aktie.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av periodens resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar men inklusive realiserade värdeförändringar samt skatt att betala.

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att utdelningen skall uppgå till 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Vid bedömning av utdelningens storlek skall hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, kapitalstruktur och ställning i övrigt.

Kungsleden AB (publ) höll sin årsstämma den 13 april och stämman beslutade enligt styrelsens förslag om en utdelning på 2,00 kronor per aktie som betalades ut den 26 april 2011.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har det delägda bolaget Hemsö köpt tre fastigheter i Norrköping respektive Lysekil som ökar Kungslidens fastighetsportfölj med 139 Mkr. Därutöver har två handelsfastigheter i Stockholm och Linköping sålts för 65 Mkr vilket påverkar det utdelningsgrundande resultatet med 10 Mkr under det tredje kvartalet. Den planerade vidareförsälj-

ningen av tre publika fastigheter under uppförande till Hemsö har även genomförts i juli.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- *Delårsrapport januari - september*, 26 oktober 2011.
- *Bokslutskommuniké 2011*, 16 februari 2012.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

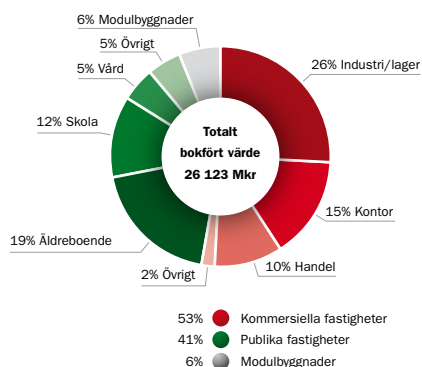
Thomas Erséus, VD,
tel 08-503 052 04, mobil 070-378 20 24.

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

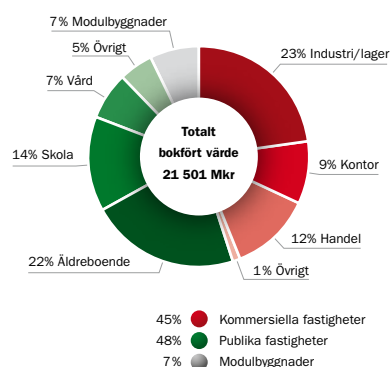


1 januari – 30 juni 2011

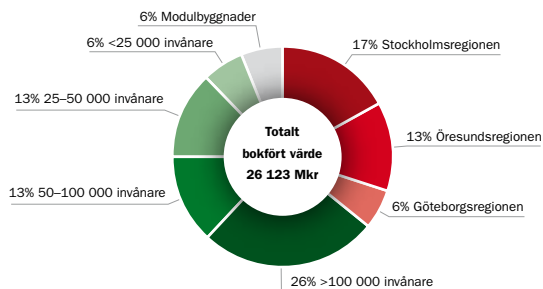
Fastighetsbestånd per kategori, 30 juni 2011



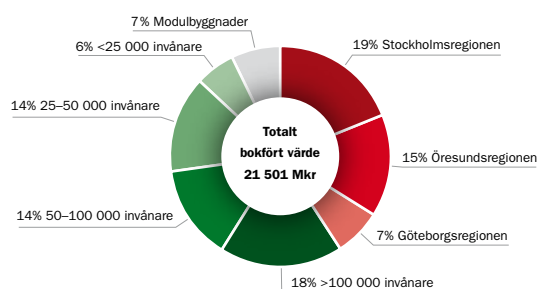
Fastighetsbestånd per kategori, 31 december 2010



Fastighetsbestånd per ortsstorlek, 30 juni 2011



Fastighetsbestånd per ortsstorlek, 31 december 2010



Intjäningskapacitet¹ per kategori

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Nordic Modular	Totalt ²
	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Äldreboende ²	Skola ²	Vård ²	Övrigt ²	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	130	83	62	18	130	89	97	26	0	635
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 285	550	341	54	353	310	155	106	234	3 388
Bokfört värde, Mkr	6 835	3 892	2 535	473	5 048	3 040	1 416	1 300	1 584	26 123
Hyresvärde, Mkr	820	540	275	52	382	310	161	117	319	2 976
Hyresintäkter, Mkr	752	480	252	48	382	301	154	115	240	2 724
Driftsnetto, Mkr	553	272	171	31	280	195	95	85	67 ³	1 749
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	88,3	90,5	91,1	98,6	95,2	94,5	97,6	75,4	90,7
Direktavkastning, %	8,1	7,0	6,7	6,5	5,6	6,4	6,7	6,5	4,3 ³	6,7
Överskottsgrad, %	73,5	56,7	67,9	64,7	73,4	64,7	62,0	73,6	28,1 ³	64,2

Intjäningskapacitet¹ per ortsstorlek

	Stockholmsregionen	Öresundsregionen	Göteborgsregionen	Övriga städer per invånare, tusental				Modulbyggnader	Totalt ²
				>100	50-100	25-50	<25		
Antal fastigheter, st	93	79	47	129	83	124	80	0	635
Uthyrningsbar yta, tkvm	379	364	189	853	413	611	345	234	3 388
Bokfört värde, Mkr	4 432	3 357	1 502	6 896	3 472	3 352	1 528	1 584	26 123
Hyresvärde, Mkr	417	311	156	813	366	409	185	319	2 976
Hyresintäkter, Mkr	387	284	131	777	343	386	176	240	2 724
Driftsnetto, Mkr	252	194	79	534	242	255	126	67 ³	1 749
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,1	89,2	84,0	95,2	92,9	93,4	94,4	75,4	90,7
Direktavkastning, %	5,7	5,8	5,3	7,7	7,0	7,6	8,2	4,3 ³	6,7
Överskottsgrad, %	65,1	68,3	60,2	68,8	70,5	66,2	71,5	28,1 ³	64,2

1 Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 juni 2011 hade ägts de senaste tolv månaderna.

2 298 publika fastigheter ägs till 50 procent av Kungsleden. De ingår alla på raden Antal fastigheter och på övriga rader till 50 procent motsvarande fastigheternas påverkan på Kungsledens resultat och ställning.

3 Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 132 Mkr.

Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 juni 2011

Resultaträkning

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2011 april–juni	2010 april–juni	2011 jan–juni	2010 jan–juni	2010/2011 juli–juni	2010 jan–dec
Hyresintäkter	671,5	525,2	1 203,9	1 062,3	2 261,4	2 119,8
Försäljningsintäkter modulbyggnader	75,7	46,0	144,1	80,0	248,1	184,0
Nettoomsättning	747,2	571,2	1 348,0	1 142,3	2 509,5	2 303,8
Fastighetskostnader	-190,7	-137,3	-377,8	-322,0	-654,5	-598,8
Produktionskostnader modulbyggnader	-71,8	-36,9	-132,0	-68,1	-223,7	-159,8
Bruttoresultat	484,7	397,0	838,2	752,2	1 631,3	1 545,2
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter, netto	41,4	303,3	46,4	905,7	2 069,8	2 929,1
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	-16,6	-329,8	-19,2	-904,4	-1 990,1	-2 875,3
Realiserade värdeförändringar	-4,8	37,7	-4,6	12,6	-38,4	-21,2
	-21,4	-292,1	-23,8	-891,8	-2 028,5	-2 896,5
Handelsnetto	20,0	11,2	22,6	13,9	41,3	32,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-90,0	-70,4	-162,3	-136,7	-285,4	-259,7
Finansnetto						
Finansiella intäkter	8,0	5,2	14,4	10,1	27,7	23,4
Räntekostnader	-226,0	-192,8	-414,1	-368,2	-797,7	-751,8
Övriga finansiella kostnader	-8,1	-0,1	-14,8	-5,5	-29,7	-20,4
	-226,1	-187,7	-414,5	-363,6	-799,7	-748,8
Orealiserade värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	103,4	83,7	296,3	95,7	387,8	187,2
Finansiella instrument	-153,0	-101,7	109,2	-193,9	732,7	429,6
	-49,6	-18,0	405,5	-98,2	1 120,5	616,8
Resultat före skatt	139,0	132,1	689,5	167,6	1 708,0	1 186,1
Skatt	-36,7	-52,3	-180,9	-30,3	-495,7	-345,1
Periodens resultat efter skatt¹	102,3	79,8	508,6	137,3	1 212,3	841,0
Resultat per aktie²	0,70	0,60	3,70	1,00	8,80	6,20

1 Hela periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2 Före och efter utspädningseffekt. Utestående och genomsnittligt antal aktier uppgår till 136 502 064 stycken för samtliga perioder.

Rapport över totalresultat

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2011 april–juni	2010 april–juni	2011 jan–juni	2010 jan–juni	2010/2011 juli–juni	2010 jan–dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	102,3	79,8	508,6	137,3	1 212,3	841,0
Övrigt totalresultat						
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	-0,7	4,4	2,3	17,9	13,4	29,0
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	9,7	-18,1	9,0	-65,9	-5,6	-80,5
Periodens totalresultat¹	111,3	66,1	519,9	89,3	1 220,1	789,5

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning

Mkr	11-06-30	10-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	26 123,4	21 500,6
Fordringar och övrigt	1 434,7	2 044,5
Likvida medel	910,7	747,2
SUMMA TILLGÅNGAR	28 670,2	24 493,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 603,7	7 356,8
Räntebärande skulder	17 643,8	13 949,3
Ej räntebärande skulder	3 422,7	3 187,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 670,2	24 493,7

Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 juni 2011

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	11-06-30	10-12-31
Vid periodens början	7 356,8	7 079,2
Utdelning	-273,0	-511,9
Periodens totalresultat	519,9	789,5
Vid periodens slut	7 603,7	7 356,8

Rapport över kassaflöden

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2011 april-juni	2010 april-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010/2011 juli-juni	2010 jan-dec
Rörelsen						
Resultat före skatt	139,0	132,1	689,5	167,6	1 708,0	1 186,1
Handelsnetto/reareresultat sålda fastigheter	-20,0	-11,2	-22,6	-13,9	-41,3	-32,6
Orealiserade värdeförändringar	49,6	18,0	-405,5	98,2	-1 120,5	-616,8
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	43,3	21,2	34,8	14,3	15,3	-5,2
Betald skatt	-25,0	-15,0	-35,0	-30,0	-27,0	-22,0
Kassaflöde från rörelsen	186,9	145,1	261,2	236,2	534,5	509,5
Förändringar i rörelsekapital	390,3	-176,8	-1 310,4	246,3	-1 788,0	-231,3
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	577,2	-31,7	-1 049,2	482,5	-1 253,5	278,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-520,6	-202,9	-1 846,4	165,9	-1 402,2	610,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-468,7	-399,2	3 057,9	-701,3	2 936,0	-823,2
Periodens kassaflöde	-412,1	-633,8	162,3	-52,9	280,3	65,1
Likvida medel vid periodens början	1 321,3	1 266,8	747,2	689,1	1 266,9	689,1
Kursdifferens i likvida medel	1,5	-1,6	1,2	-4,8	-1,1	-7,0
Likvida medel vid periodens slut	910,7	631,4	910,7	631,4	1 546,1	747,2

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2011 april-juni	2010 april-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010/2011 juli-juni	2010 jan-dec
Administrationskostnader	-19,2	-7,8	-8,8	-11,7	-40,1	-43,0
Rörelseresultat	-19,2	-7,8	-8,8	-11,7	-40,1	-43,0
Finansnetto	-10,3	-120,6	95,8	-237,7	1 138,2	804,7
Resultat före skatt	-29,5	-128,4	87,0	-249,4	1 098,1	761,7
Skatt på periodens resultat	7,7	-299,1	-22,9	-267,3	122,8	-121,6
Periodens resultat	-21,8	-427,5	64,1	-516,7	1 220,9	640,1

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	11-06-30	10-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	7 009,6	7 005,0
Fordringar hos dotterbolag	5 342,2	4 586,5
Externa fordringar och övrigt	624,4	315,4
Likvida medel	475,6	369,2
SUMMA TILLGÅNGAR	13 451,8	12 276,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 561,8 ¹	5 770,7
Långfristiga skulder	2 095,2	1 495,9
Skulder till koncernföretag	5 199,9	4 303,4
Övriga skulder	594,9	706,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 451,8	12 276,1

1. Utdelning har minskat eget kapital med 273 Mkr.

Segmentsrapportering

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter ¹		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt ²		Totalt Kungsleden	
	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni
Nettoomsättning	597,7	492,9	487,9	450,9	262,4	198,5			1 348,0	1 142,3
Bruttoresultat	395,8	334,3	333,7	305,1	108,7	112,8			838,2	752,2
Resultat före skatt	270,4	-18,5	368,2	146,8	63,9	51,2	-13,0	-12,0	689,5	167,6
Fastigheter	13 735,2	9 439,5	10 803,8	10 919,9	1 584,4	1 506,8			26 123,4	21 866,2
Förvärv och investeringar	4 102,1	116,3	210,0	786,0	15,4	42,1			4 327,5	944,4
Försäljningspriser, netto	23,0	890,3	14,0	10,9	9,4	4,5			46,4	905,7

1 Efter Hemsös köp av 17 tyska fastigheter ersätter segmentet Publika fastigheter de tidigare två segmenten Publika fastigheter i Sverige och Äldreboende Tyskland.

2 Övrigt/koncerngemensamt avser funktionerna transaktion och analys samt central administration.

Nyckeltal

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2011 april-juni	2010 april-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010/2011 juli-juni	2010 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, %					6,7	6,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹					90,7	90,3
Överskottsgrad, %					64,2	64,8
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, %	7,4	7,2	6,9	6,8	6,7	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7	90,4	90,8	90,7	90,5	90,3
Överskottsgrad, %	71,6	73,8	68,6	69,7	71,1	71,8
Finansiella						
Periodens resultat efter skatt, Mkr	102	80	509	137	1 212	841
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	145	93	223	219	534	530
Avkastning på totalt kapital, %	5,8	5,6	5,3	5,2	5,2	5,4
Avkastning på eget kapital, %	5,3	4,6	13,6	4,0	17,0	11,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,7	6,5	6,1	6,0	6,1	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,7	1,7	1,7	1,8
Soliditet, %					26,5	30,0
Skuldsättningsgrad, ggr					2,3	1,9
Belåningsgrad, %					67,5	64,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	187	145	261	236	535	510
Data per aktie						
Börskurs, kr					60,25	61,50
Beslutad utdelning, kr					2,00	2,00
Totalavkastning, %					31,1	32,6
Direktavkastning, %					3,3	3,3
P/E-tal, ggr					6,8	10,0
P/CE-tal, ggr					12,1	12,7
Bruttoresultat, kr	3,60	2,90	6,10	5,50	12,00	11,30
Periodens resultat efter skatt, kr	0,80	0,60	3,70	1,00	8,90	6,20
Utdelningsgrundande resultat, kr	1,10	0,70	1,60	1,60	3,90	3,90
Fastigheternas bokförda värde, kr					191,40	157,50
Eget kapital, kr					55,70	53,90
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,40	1,10	1,90	1,70	3,90	3,70
Utestående aktier ²	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier ²	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1 Beräkningssättet för intjäningskapacitetens nyckeltal för ekonomisk uthyrningsgrad har ändrats 2011 för full överensstämmelse mot resultaträkningens definitioner. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

2 Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

För definitioner se Kungsledens webbplats, www.kungsleden.se

Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 juni 2011

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Delårsrapporten för perioden januari–juni 2011 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt

beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 18 augusti 2011

Håkan Bryngelsson
Ordförande

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Magnus Meyer
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Thomas Erséus
Styrelseledamot och
verkställande direktör

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Kungsleden AB (publ) per den 30 juni 2011 och för perioden 1 januari 2011 till 30 juni 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra

förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 18 augusti 2011
KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Kungsleden offentliggör informationen i denna delårsrapport i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden (2007:528).

Flerårsöversikt

Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	2 304	2 602	3 060	2 612	2 349
Bruttoresultat	1 545	1 817	1 982	1 705	1 528
Handelsnetto	33	-135	12	580	853
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-286	-390	-316	-246
Finansnetto	-749	-847	-986	-720	-681
Orealiserade värdeförändringar	617	-198	-1 803	1 372	2 120
Resultat före skatt	1 186	351	-1 185	2 621	3 575
Skatt	-345	-101	223	-221	-1
Resultat efter skatt	841	250	-962	2 400	3 574

Finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
TILLGÅNGAR					
Goodwill	201	193	193	197	-
Fastigheter	21 501	21 861	28 576	25 737	23 106
Fordringar och övrigt	2 045	1 465	1 311	6 213	1 049
Likvida medel	747	689	642	634	107
SUMMA TILLGÅNGAR	24 494	24 208	30 722	32 781	24 262
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	7 357	7 079	7 065	9 040	9 700
Räntebärande skulder	13 949	14 437	20 743	21 068	12 781
Ej räntebärande skulder	3 188	2 692	2 914	2 673	1 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 494	24 208	30 722	32 781	24 262

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	6,4	7,0	6,5	6,4	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	92,6	94,1	93,7	89,4
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 501	21 861	28 576	25 737	23 106
Finansiella					
Resultat efter skatt, Mkr	841	250	-962	2 400	3 574
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	530	1 022	840	2 019	2 913
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	5,1	5,1	6,9	8,3
Avkastning på eget kapital, %	11,7	3,5	-11,9	25,6	43,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,3	5,8	5,6	7,6	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,6	2,7	3,1
Soliditet, %	30,0	29,3	23,0	27,6	40,0
Belåningsgrad, %	64,9	66,0	72,6	81,9	55,3
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	510	614	572	554	542
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ^{1,2}	6,20	1,80	-7,00	17,60	26,20
Utdelningsgrundande resultat, kr ¹	3,90	7,50	6,20	14,80	21,30
Utdelning/inlösen, kr ¹	2,00	3,75	1,50	19,50	11,00
Kassaflöde från rörelsen, kr ¹	3,70	4,50	4,20	4,10	4,00

1 Dessa nyckeltal har justerats med anledning av den split 3:1 som genomfördes i maj 2006.

2 Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

Fastighetsförteckning 1 jan – 30 juni 2011

KÖPTA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt				Total yta
Stockholmsregionen															
Kontor															
Holar 4	Stockholm	Kista	Skalholtsgatan 6-8	–	644	6 648					7 292	15	15	100	
Industri/lager															
Njursta 1:21	Upplands-Väsby	Upplands Väsby	Jupitervägen 2	–	11 472	2 012					13 484	8	8	100	
Övriga städer															
Fler än 100 000 invånare, Industri/lager															
Finnslätten 1	Västerås	Västerås	Tvärleden	1958–59/ 1966–70/ 1987 mfl.	77 730	62 743				3 297	143 770	128	123	96	
Finnslätten 4	Västerås	Västerås	Banmatarvägen	1975	7 496						7 496	6	6	100	
Fasternes	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Wyzwolenia 105 Str.	1962											
Metal Structure	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Wyzwolenia 84 Str.	1985											
Runthe	Bochum	Bochum	Industristrasse 20	1990											
Västerås 3:85	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1975	2 145						2 145	2	2	100	
Västerås 3:86	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1978	27 216						27 216	25	25	100	
Västerås 3:88	Västerås	Västerås	Lugna gatan	–											
Västerås 3:89	Västerås	Västerås	Effektgatan	–											
Örjan 1	Västerås	Västerås	Saitångsvägen	1964	52 085	1 280					546	53 911	38	37	97
Fler än 100 000 invånare, Kontor															
Isolatorn 3	Västerås	Västerås	Gideonsbergsgatan	1972	10 988	34 061				860	45 909	43	40	94	
Mimer 5	Västerås	Västerås	Stora Gatan	1929–30 /1955/1960 /1969 mfl.	6 343	71 114		11 109		475	89 041	101	95	94	
Ottar 5	Västerås	Västerås	Kopparbergsvägen	1929/1940	3 056	17 543					20 599	24	22	92	
Ottar 6	Västerås	Västerås	Kopparbergsvägen 2	1929/1940		18 325					18 325	21	21	100	
Spolaren 4	Norrköping	Norrköping	Linnégatan 28	1962	2 351	4 770					7 121	5	2	55	
Västerås 3:84	Västerås	Västerås	Nätverksgatan	1984	6 620	25 652					32 272	32	31	100	
Västerås 3:87	Västerås	Västerås	Fredholmshuset	1978/1983	1 137	19 801					1 029	21 967	15	9	61
Fler än 100 000 invånare, Övrigt															
Västerås 5:9	Västerås	Västerås	Södra Ringvägen	–											
50 000–100 000 invånare, Industri/lager															
Baggen 6	Sundsvall	Sundsvall	Hovgatan 6	1973	2 456						2 456	1	1	100	
Hälsinggården 1:427	Falun	Falun	Lövsavägen 26	1968	10 800						10 800	5	5	100	
50 000–100 000 invånare, Kontor															
Geten 2	Sundsvall	Sundsvall	Fridhemsgatan 122	1964/1970	965	4 241					5 206	3	2	58	
Skotet 1	Luleå	Luleå	Banvägen 11	1979	2 713	5 579					8 292	5	5	84	
50 000–100 000 invånare, Övrigt															
Läkaren 1	Trollhättan	Trollhättan	Lasarettsvägen 1-19	–	2 038	1 518		13 139	7 894	4 644	29 233	29	25	87	
25 000–50 000 invånare, Industri/lager															
Forsgheda 5:119	Värnamo	Forsgheda	Galvanovägen 2, 4	1988	8 485						8 485	2	2	100	
Motala Björkelund 1	Motala	Motala	Linjegatan 14	–	26 012	3 647					29 659	6	6	100	
Murängen 2	Sandviken	Sandviken	Hammarbyvägen 4	1976	9 553	52					9 605	4	4	100	
Slätvaren 1	Värnamo	Värnamo	Margaretelundsvägen 8	1999	10 348						10 348	3	3	100	
Stenfalken 1	Värnamo	Värnamo	Stenfalksvägen 1, 3	2002	12 889						12 889	8	8	100	
Säversta 8:28	Bollnäs	Bollnäs	Anneforsvägen 11	1979	5 783						5 783	3	3	100	
Åttersta 6:28	Sandviken	Åshammar	Bultvägen 20	1951	11 695						11 695	3	2	63	
Öjebyn 119:1	Piteå	Öjebyn	Skyllvägen 1	1968	19 357	420					19 777	5	4	96	
25 000–50 000 invånare, Kontor															
Ribban 5	Nyköping	Nyköping	Brukslagarvägen 5, 7, 9	1965	8 319	27 443				4 182	39 944	21	17	83	
Färre än 25 000 invånare, Industri/lager															
Alvesta 13:28	Alvesta	Alvesta	Ågårdsvägen 16	1973	9 745						9 745	4	4	100	
Armaturen 10	Kungsör	Kungsör	Granlidsvägen 3	1999	11 288						11 288	4	4	100	
Bälgen 9	Arboga	Arboga	Skandiagatan 3, 5, 7, 9, 11, 13	1992	18 717	266					18 983	15	15	100	
Hallsta 3:7	Hallstahammar	Hallstahammar	Industrigatan 1, 6, 8	1955	48 439						48 439	13	13	100	
Holje 116:116	Olofström	Olofström	Västra Storgatan 2 B	1970	51 631						51 631	11	11	100	
Svartå 1:157	Degerfors	Svartå	Industrivägen 11	1944	10 094						10 094	2	2	64	

KÖPTA FASTIGHETER, HEMSÖ

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt			
Stockholmsregionen														
Skola														
Vilunda 19:2	Upplands Väsby	Upplands Väsby	Centralvägen 2	2011					3 726		3 726	8	8	100
Övrigt														
Ölsta 1:1	Sigtuna	Sigtuna	–	2011										
Övriga städer														
Fler än 100 000 invånare, Övrigt														
Strö 4:2	Uppsala	Uppsala	–	2011										
Färre än 25 000 invånare, Övrigt														
Löten 6:6	Köping	Köping	–	2011										

SÅLDA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt			
Övriga städer														
Fler än 100 000 invånare, Handel														
Idrottspriset 1	Linköping	Linköping	Rekrytgatan 3 och 5	1992		71	1 020				1 091	2	2	100
25 000–50 000 invånare, Övrigt														
Närby 1:74, 1:75	Söderhamn	Söderhamn	–	–										
Sjöafall 1:85, 1:180	Nässjö	Fredriksdal	Örnsvägen 30	–										

Adresser

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

Huvudkontor

Vasagatan 7
Box 704 14
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

Upplands Väsby

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

Västerås

Kopparbergsvägen 2A
722 13 Västerås
Tel 021-40 44 80
Fax 021-40 44 99

Övriga kontor

Göteborg

Lilla Bommen 6
Box 11284
404 26 Göteborg
Tel 031-755 56 00
Fax 031-755 56 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
Fax 090-13 83 24

