

Delårsrapport januari – juni 2009



Detta är Kungsleden

Kungsleden äger och förvaltar fastigheter där fastighetens avkastning är viktigare än dess kategori och geografiska läge. Affärsmodellen är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljen med målet att förbättra portföljens riskjusterade avkastning.

FÖRETAGET

Kungsleden är ett fastighetsbolag som alltid är öppet för nya affärsmöjligheter – oavsett vad det är för typ av fastighet eller var den ligger. En långsiktigt hög och stabil avkastning är det som styr där riskspridning är en viktig ingrediens. Medarbetarnas erfarenhet, kompetens och handlingsförmåga möjliggör snabba, säkra och värdefulla lösningar på kundernas fastighets- och lokalbehov. Äldreboende, Skola och Vård är fastighetskategorier med speciella krav där Kungsleden är en ledande aktör. Målsättningen är att alltid leva nära marknaden, lyssna och se nya mönster som kan utvecklas till nytta för kunder och ägare. Kungsleden ser helt enkelt möjligheter med platser, byggnader, lokaler och ytor som inte alla andra gör.

AFFÄRSMODELL

Kungsleden äger och förvaltar fastigheter där fastighetens avkastning är 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 det att aktivt arbeta med förvaltning och förädling av fastigheterna och samtidigt leta efter affärsmöjligheter som innebär både köp och försäljningar.

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 hyresgästkategorier och längd på hyresavtalen.

VERKSAMHET

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 och Vård. 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 femtontal orter i Sverige.

KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder, nytänkande och bolagets förmåga att göra goda affärer. Kungsledens kunder representerar ett axplock av svenskt näringsliv och offentlig förvaltning med en geografisk spridning i ett hundratrettio kommuner i Sverige. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens fastigheter. Över hälften av det samlade fastighetsbeståndet hyrs ut till den

offentliga sektorn eller till hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är för kunder i publika divisionen cirka sju år och för kunder i kommersiella divisionen cirka sex år.

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.

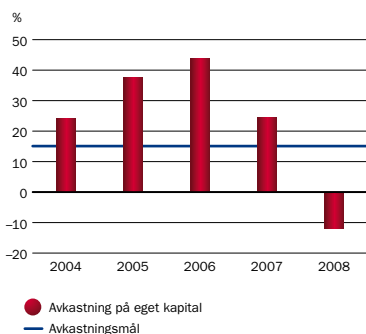
UTDELNINGSPOLICY

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.

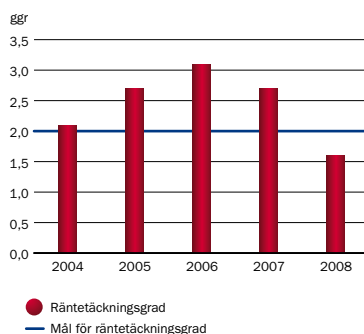
AKTIEN

Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.

Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad



1 januari – 30 juni 2009

- Nettoomsättningen minskade med 5 procent till 1 439 Mkr (1 511) och bruttoresultatet ökade till 954 Mkr (952).
- Resultat före skatt uppgick till 164 Mkr (286). Delårsperiodens resultat efter skatt uppgick till 237 Mkr (272), motsvarande 1,70 kronor (2,00) per aktie.
- Affären med Tredje AP-fonden har slutförts och halva ägandet av 242 publika fastigheter frånträdde 4 maj.
- Fastighetsbeståndet per 30 juni 2009 består av 584 fastigheter (603) med ett bokfört värde om 21 163 Mkr (28 576).
- Under delårsperioden har två (36) fastigheter förvärvats för 158 Mkr (2 667). Vidare har 15 (tre) fastigheter och halva ägandet av 242 fastigheter avyttrats för totalt 7 517 Mkr (147) med ett resultat om -128 Mkr (31). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 891 Mkr (48).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 858 Mkr (322), motsvarande 6,30 kronor (2,40) per aktie.
- Regeringsrättens skattedomar avseende vissa fastighetstransaktioner har föranlett Kungsleden att reservera 325 Mkr för eventuella ändringar av tidigare deklarationer.
- Prognos för helåret 2009 är ett utdelningsgrundande resultat på 975 Mkr, motsvarande 7,10 kronor per aktie.

ANDRA KVARTALET (APRIL – JUNI)

- Nettoomsättningen minskade till följd av affären med Tredje AP-fonden med 13 procent till 668 Mkr (764).
- Resultat före skatt uppgick till 244 Mkr (173). Periodens resultat efter skatt uppgick till 304 Mkr (199), motsvarande 2,20 kronor (1,50) per aktie

KOMMENTAR FRÅN VD

Kungsledens verksamhet utvecklades fortsatt positivt under andra kvartalet med stigande driftsnetton i jämförbart bestånd. Samtliga divisioner gick bra och vi hade en direktavkastning på 7,1 procent med begränsade värdeförändringar i beståndet.

På kreditmarknaden har vi dock ännu inte sett någon väsentlig förbättring och det är enligt vår bedömning fortsatt svårt att få finansiering till rimliga villkor. Konkurrenterna på den svenska kreditmarknaden har minskat sedan många utländska aktörer lämnat marknaden. Det har lett till sämre kredit tillgång och stigande priser, särskilt på löptider om tre till fem år. Förhoppningsvis leder den goda lönsamhet som nu råder till att nya aktörer lockas till kreditmarknaden med ökad konkurrens och bättre priser på sikt. Den nuvarande situationen bidrar till att transaktionsmarknaden är fortsatt kärv med väsentligt färre och mindre transaktioner samt svalt intresse bland utländska fastighetsaktörer.

Publika fastigheter har haft en fortsatt positiv utveckling i både Sverige och Tyskland. Kommersiella fastigheters uthyrning var god med en ökad överskottsgrad. Vakansgraden mätt i

intjäningskapacitet sjönk i vårt kommersiella bestånd från 7,6 till 7,2 procent i andra kvartalet. Trots att vi har minskat produktionskapaciteten inom Nordic Modular har resultatutvecklingen varit bra. Det finns vissa tecken på att marknaden för modulproduktion kan ha bottnat under kvartalet.

Den underliggande marknaden fortsätter att utvecklas relativt väl, men det dröjer sannolikt ännu en tid innan den ekonomiska återhämtningen blir mer varaktig. Även om de ekonomiska förutsättningarna ser ut att förbättras verkar Kungsleden i en sencyklisk bransch och det finns risk för att vi ännu inte har sett toppen i antalet företagskonkurser. I nuvarande marknadsläge fokuserar Kungsleden på existerande portfölj. Exempelvis arbetar vi aktivt med hyresgästpassningar för att behålla och locka nya hyresgäster.

Ingenting nytt har framkommit rörande Regeringsrättens skattedomar som vi tidigare redogjort för i flera pressmeddelanden. Kungsleden - som för övrigt inte är part i någon dom - gör fortsatt bedömningen att årets skatt kan komma att öka med 325 Mkr till följd av domarna. Regelverket är komplicerat och beräkningarna kommer att



omprövas kvartalsvis. Det slutliga utfallet kan bli både högre och lägre än nuvarande bedömning.

Under kvartalet slutfördes affären med Tredje AP-fonden. Affären innebär att Tredje AP-fonden förvärvar 50 procent av aktierna i det bolag som äger och förvaltar merparten av de publika fastigheterna i Sverige. Det innebär att vi från 4 maj enligt klyvningsmetoden redovisar hälften av bolaget som äger och förvaltar Kungsledens publika fastigheter i Sverige.

Kungsledens bokförda värden räknat per kvadratmeter är låga jämfört med återanskaffningskostnaden, vi har generellt låga hyresnivåer, en god geografisk spridning på beståndet och positiv nettouthyrning. Såväl driftsnettot som vakansnivåer hade en positiv utveckling i kvartalet och med lägre administrativa kostnader bör det sammantaget finnas förutsättningar för en stabil resultatutveckling trots fortsatta risker på hyresgästsidan. Styrelsens prognos för det utdelningsgrundande resultatet är oförändrad på 975 Mkr.

Thomas Erséus
Verkställande direktör

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 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 2009 hade ägts under de senaste tolv månaderna, och ger därmed en mer aktuell bild av fastighetsbeståndet och dess intjäningsförmåga.

Delårsperiodens fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten positivt.

Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 6,3 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 8,0 procent. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,7 procent (6,5) i intjäningskapacitet.

Periodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd har lett till en minskning av driftsnettot med 24 procent från 1 867 Mkr till 1 423 Mkr.

RESULTAT FÖR JANUARI – JUNI

Periodens resultat efter skatt uppgick till 237 Mkr (272).

Fastigheternas direktavkastning för perioden uppgick till 7,5 procent (6,8).

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 1 439 Mkr (1 511), fördelat på hyresintäkter om 1 301 Mkr (1 313) och försäljningsintäkter från Modulbyggnader om 138 Mkr (198).

Bruttoresultatet ökade marginellt till 954 Mkr (952) då nettot av hyrornas indexhöjning och kostnadsökningar var positivt samtidigt som bruttoresultatet minskat från och med maj i och med delförsäljningen av Publika fastigheter. Om de publika fastigheterna som sålts till Tredje AP-fonden hade ägts hela perioden hade intäkterna ökat med 3 procent och bruttoresultatet med 9 procent jämfört med föregående år.

Resultatet från fastighetshandeln var –128 Mkr (31), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 1 177 Mkr (17). Handelsnettot motsvarar i princip transaktionskostnaderna i samband med försäljningen till Tredje AP-fonden.

Försäljnings- och administrationskostnaderna har minskat till 152 Mkr (180). Minskningen förklaras främst av de senaste årets lägre transaktionsvolym, kostnadsbesparingar i Tyskland samt minskning av investeringar i struktur och system jämfört med tidigare år.

Finansnettot blev 7 Mkr lägre och uppgick till –475 Mkr (–468). Detta förkla-

ras av en högre snittränta 2009 jämfört med motsvarande period 2008.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till –150 Mkr (–99) respektive 116 Mkr (50), totalt –34 Mkr (–49). Den negativa värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 1 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är till största del hänförlig till kommersiella fastigheter. Värdeökningen på de finansiella instrumenten är en följd av stigande långräntor.

Skatt på periodens resultat uppgick till 72 Mkr (–14). Periodens intäkt är ett netto av skatteeffekt av försäljningen till Tredje AP-fonden om 427 Mkr, reservering för skatterisk efter prejudicerande skattedomar om –325 Mkr och resultat från övriga verksamheten –30 Mkr.

Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 858 Mkr (322).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2009 bestod av 584 fastigheter (603) varav 242 ägdes till 50 procent med en yta som för Kungsleden belöper på 2 581 tkvm (3 185) och ett bokfört värde om 21 163 Mkr (28 576).

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

Intjäningskapacitet

	2009 30 juni ¹	2008 31 dec
Antal fastigheter	584	603
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 581	3 185
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 163	28 576
Hyresvärde, Mkr	2 309	2 902
Hyresintäkter, Mkr	2 150	2 736
Driftsnetto, Mkr	1 423	1 867
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	95,0
Direktavkastning, %	6,7	6,5
Överskottsgrad, %	66,2	68,2

1 242 av de publika fastigheterna i Sverige ägs endast 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.

Försäljning till Tredje AP-fonden

Mkr	Kungsleden proforma jan–jun 2009 före försäljning	Försäljning till Tredje AP-fonden	Utfall jan–jun 2009
Nettoomsättning	1 549,6	–111,0	1 438,6
Fastighets- och modulkostnader	–513,2	28,8	–484,4
Bruttoresultat	1 036,3	–82,2	954,1
Handelsnetto	29,0	–157,4	–128,4
Försäljnings- och administrationskostnader	–158,0	5,7	–152,4
Finansnetto	–499,5	25,0	–474,5
Orealiserade värdeförändringar	–34,4	0,0	–34,4
Resultat före skatt	373,3	–209,0	164,4
Fastigheter	28 489,2	–7 326,5	21 162,7
Räntebärande skulder	20 886,4	–7 159,0	13 727,4

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. Årets genomförda affärer stödjer bolagets värderingar. Vidare uppvisar fastighetsportföljen en positiv driftsutveckling som utan uppskrivning av fastigheterna kan ses som en nedvärdering då avkastningen ökar.

Av det bokförda värdet är 48 procent (37) hänförliga till Kommersiella fastigheter, 39 procent (54) till Publika fastigheter i Sverige, 6 procent (4) till Äldreboenden i Tyskland och 7 procent (5) till Modulbyggnader.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 41 procent i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Fastigheterna var belägna i 131 kommuner, varav 53 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 1 333 Mkr (1 257) av det totala bokförda värdet. Därtill har Kungsleden tecknat avtal om förvärv av fyra äldreboenden i Tyskland för totalt 478 Mkr. Det är främst fastigheter under byggnation som tillträds löpande under 2009. Fastighetsförvaltningen i Tyskland skiljer sig åt jämfört med Sverige. Hyresgästen står exempelvis för i princip alla löpande kostnader utom skatter och försäkringar,

i enlighet med så kallat triple-netavtal. Överskottsgraden blir därmed högre i den tyska verksamheten än i den svenska.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 234 Mkr (480).

FASTIGHETSHANDEL

Fastighetsmarknaden är fortsatt avvaktande i antal och storlek för de transaktioner som genomförs.

Den 4 maj slutfördes försäljningen till Tredje AP-fonden av 50 procent av aktierna i det bolag som äger och förvaltar merparten av de publika fastigheterna i Sverige. Affären avtalades den 22 december men var villkorad av bibehållen finansiering och godkännande från konkurrensmyndigheten, och har redovisats i andra kvartalet 2009.

Försäljningspriset, som omfattade ett något färre antal fastigheter än vad som tidigare kommunicerats, baserades på ett fastighetsvärde om 14,6 miljarder kronor, jämfört med det först kommunicerade om 15,4 miljarder kronor. Försäljningspriset för den sålda andelen översteg anskaffningskostnaden med 1,1 miljarder kronor och motsvarade bokfört värde. Affären har påverkat Kungsledens utdelningsgrundande resultat för 2009 med 820 Mkr och har stärkt bolagets likviditet med 2,3 miljarder kronor, vilket följer tidigare bedömningar.

Fastighetsbeståndet omfattade 242 fastigheter med en yta om 1 169 tkvm,

jämfört med tidigare kommunicerade 277 fastigheter och en yta om 1 326 tkvm. Det totala hyresvärdet uppgick till cirka 1,3 miljarder kronor.

Fastigheternas direktavkastning på försäljningspriset inklusive försäljningsomkostnader uppgick till 6,3 procent.

Från och med denna delårsrapport redovisar Kungsleden det gemensamma bolaget för de publika fastigheterna som ett joint venture enligt klyvningsmetoden, se Redovisningsprinciper sida 8.

Utöver delförsäljningen av publika fastigheter har 15 fastigheter avyttrats under perioden. För samtliga fastigheter uppgår den sålda ytan till 619 tkvm och det totala försäljningspriset uppgick netto till 7 517 Mkr efter avdrag om 161 Mkr i försäljningsomkostnader för affären med Tredje AP-fonden. Det bokförda värdet på sålda fastigheter uppgick till 7 645 Mkr och anskaffningsvärdet till 6 468 Mkr.

Under delårsperioden har två fastigheter med en yta om 19 tkvm förvärvat till ett värde av 158 Mkr. Av förvärven hör en fastighet till kategorin Industri/lager samt en till Äldreboende. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 8,0 procent.

MODULBYGGNADER

Nordic Modular utgör en division inom Kungsleden, vid sidan av Kommersiella fastigheter och Publika fastigheter.

Utdelningsgrundande resultat

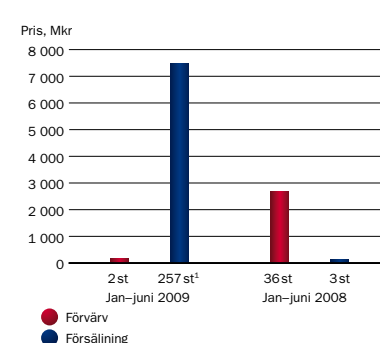
Mkr	2009 jan-juni	2008 jan-juni
Bruttoresultat	954	952
Försäljnings- och administrationskostnader	-152	-180
Finansnetto	-475	-468
Delsumma	327	304
Fastighetsförsäljningar		
Handelsnetto vid försäljning	-128	31
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	1 177	17
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-158	0
Delsumma	891	48
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	-360	-30
Utdelningsgrundande resultat¹	858	322

¹ Utdelningsgrundande resultat motsvaras även av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2009 april-juni	2009 jan-juni
Fastigheter vid periodens ingång	28 589	28 576
Förvärv	0	158
Investeringar	104	234
Försäljningar	-7 434	-7 645
Valutakursförändringar	-15	-10
Värdeförändringar	-81	-150
Fastigheter vid periodens utgång	21 163	21 163

Fastighetshandel



¹ Ägandet av 242 fastigheter har sålts till 50 procent.

1 januari – 30 juni 2009

Flexibla och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett starkt komplement till Kungsledens erbjudande främst till den offentliga sektorn.

Modulbyggnaderna hade per 30 juni en totalyta om 226 tkvm (223) och ett bokfört värde om 1 447 Mkr (1 426).

Hysesintäkterna för Modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 126 Mkr (128) med ett bruttoresultat om 116 Mkr (122).

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 i princip ha samma livslängd som en konventionellt byggd fastighet om de inte flyttas. Direktavkastningen blir efter schablonmässiga avskrivningar 7,4 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 138 Mkr (198) med ett bruttoresultat om 28 Mkr (33). Efterfrågan har minskat i och med konjunkturnedgången. För att anpassa verksamheten till de nya förutsättningarna har bolagets personalstyrka i princip halverats det senaste året. Neddragningen har genomförts på ett mycket lyckat sätt. Trots en försäljningsminskning med 30 procent har bruttoresultatet endast minskat med 7 procent jämfört med föregående år.

FINANSIERING

Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Låneavtalen skrivs oftast på en löptid mellan fem till sju 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 13 714 Mkr (20 743) och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument och lån till 15 000 Mkr (22 288). Outnyttjade krediter uppgick till 3 260 Mkr (1 750).

Snitträntan i låneportföljen uppgick per 30 juni till 5,7 procent att jämföra med 4,5 procent vid årets början. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 30 juni till 3,5 år jämfört med 2,7 år vid årets början. Snitträntan har gått upp på grund av att låneportföljen i bolaget som såldes till Tredje AP-fonden inte innehöll några räntederivat. Vid periodens utgång uppgick Kungsledens derivatportfölj till 16,8 miljarder kronor jämfört med 27,4 miljarder kronor vid årsskiftet. Derivatportföljen överstiger alltså upptagna lån, vilket

är främsta förklaringen till att bolagets snittränta överstiger rådande ränteläge.

Sedan årsskiftets notering för tremånaders Stibor-ränta på 2,25 procent har de korta räntorna fortsatt att sjunka. Vid andra kvartalets utgång noterades tremånaders Stibor på 0,95 procent. Efter kvartalets utgång har Riksbanken sänkt styrräntan med ytterligare 0,25 procentenheter. Femårsräntan var per 30 juni i nivå med årsskiftet. Tioårsräntan har under samma period stigit med 0,50 procentenheter.

Hösten 2008 ingick Kungsleden derivatkontrakt för att säkerställa delar av räntenivån under 2009. Dessa ingångna derivat säkerställde kassaflödet men gav negativa effekter i resultaträkningen 2008. Under andra kvartalet 2009 har derivat motsvarande 8,7 miljarder kronor stängts och i samband med det betalades 158 Mkr. Kungsleden kommer att fortsätta arbetet med att anpassa derivatportföljens storlek för att bättre balansera låneportföljen.

Under andra halvåret 2009 förfaller lån och checkkrediter om totalt 670 Mkr, varav 320 Mkr är checkkrediter. Detta motsvarar 4 procent av hela Kungsledens låneportfölj.

SKATTESITUATION

Efter att Regeringsrätten har meddelat skattedomar i maj, gällande andra företag än Kungsleden, har en analys genomförts av de transaktioner där

Räntebindningstid

Per 30 juni 2009	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
Ränteförfall			
2009	4 527	34,0	8,2
2010	0	0,0	0,0
2011	1 100	8,2	4,7
2012	1 487	8,2	4,2
2013	1 600	12,0	4,5
2014	1 500	11,3	4,4
2015	1 800	13,5	4,3
2016	400	3,0	4,4
2017	300	2,3	4,5
2018	1 000	7,5	4,5
Summa lån	13 714	100,0	5,7
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 286		
Totalt	15 000		

Snitträntan för 2009 är hög för att derivatportföljen är större än låneportföljen. Kungsleden redovisar stängningsbara derivat som banken kvartalsvis har rätt att stänga som kort räntebindning. Dessa derivat höjer den korta snitträntan. De stängningsbara derivaten uppgår till cirka 8 miljarder kronor, har en löptid som varierar mellan fyra till åtta år och har en ränta mellan 2,9–4,1 procent. Utvecklingen av långräntan avgör till stor del om banken stänger derivaten i förtid.

Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)

Per 30 juni 2009	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
År			
2009	670	3,9	
2010	1 024	6,0	
2011	1 201	7,1	
2012	11 782	69,4	
2013	1 571	9,3	
2014	0	0,0	
2015	0	0,0	
2016	0	0,0	
2017	0	0,0	
2018	726	4,3	
Summa krediter	16 974	100,0	3,2
Ej utnyttjade krediter	-3 260		
Summa utnyttjade krediter	13 714		

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 30 juni 2009	Påverkan på finansnetto (12 månader)
Mkr	
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-133
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	49

bolaget varit part och som liknar de som varit föremål för prövning i ovan nämnda domar. Transaktionerna utgör ett mindre antal och är genomförda under åren 2004–2006.

Kungsledens bedömning är att aktuell skatt för 2009 kan komma att belastas med ett belopp om 325 Mkr till följd av domarna.

Utöver ovanstående analys har beslut mottagits från Skatteverket avseende transaktioner genomförda på liknande vis som i den så kallade "Cyperndomen", vilken Regeringsrätten har återförvisat till Skatterättsnämnden för prövning. Skatteverkets beslut baserat på "Cyperndomen" medför ytterligare skattekrav på Kungsleden om cirka 200 Mkr inklusive skattetillägg. Kungsleden kommer dock ej att reservera för detta skattekrav i delårsbokslutet då bolaget anser att Skatteverkets krav är felaktigt.

Regelverket är komplicerat och rättsinstansernas tolkningar av gällande lagrum har över åren väsentligen förändrats. Kungsledens uppfattning är att bolaget till fullo har följt de lagar och den praxis som har funnits vid tidpunkterna för transaktionerna i form av ett antal förhandsbesked och domar i Kammar rätt, Skatterättsnämnd och Regeringsrätt. Denna uppfattning delas av externa experter.

Det bedömda skatteutfallet kommer att omprövas vid varje rapportperiods slut och justeras så att de återspeglar bolagets bästa uppskattning. Det slutliga utfallet kan bli både högre och lägre än nuvarande bedömning.

EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 7 093 Mkr (7 065) eller 52 kronor (52) per aktie, motsvarande en soliditet på 30 procent (23).

ANDRA KVARTALET (APRIL – JUNI)

Nettoomsättningen uppgick till 668 Mkr (764) fördelat på hyresintäkter om 599 Mkr (678) och försäljningsintäkter från Modulbyggnader om 69 Mkr (85). Resultat före skatt uppgick till 244 Mkr (173) och periodens resultat till 304 Mkr (199). Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar var 166 Mkr lägre än januari–mars vilket beror på lägre bruttoreultat och transaktionskostnader efter genomförandet av försäljningen till Tredje AP-fonden.

Under andra kvartalet har inga fastigheter förvärvats. Försäljningar har skett av nio fastigheter samt halva ägandet av 242 publika fastigheter med en yta om 598 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 7 295 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om –139 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 1 127 Mkr.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 334 (397) personer. Inom division Nordic Modular arbetar 201 (281) medarbetare, varav 175 (204) inom produktion av moduler.

Under 2009 varslades ytterligare 87 personer i modulproduktionen om uppsägning. Av de sedan september 2008 totalt varslade 173 medarbetarna uppgår de slutligen uppsagda till 152 personer.

Årsstämmorna 2007 och 2008 beslutade om personaloptionsprogram (se årsredovisning 2008 och webbplatsen) för vilka tilldelning skett för 2007 års program men inte för 2008. Årsstämman 2009 behandlade inte frågan om ett eventuellt tredje personaloptionsprogram.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –121 Mkr (–39). Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Helårsresultatet förväntas bli positivt då väsentliga utdelningar från dotterbolag beaktas i slutet av året. Tillgångarna vid periodens utgång består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 6 699 Mkr (6 683). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 5 306 Mkr (5 632) innebärande en soliditet om 63 procent (54).

Aktieägare

Per 30 juni 2009	Antal aktier	% av röster och kapital
Swedbank Robur fonder	4 079 975	3,0
Florén Olle och bolag	3 000 800	2,2
SHB fonder	2 356 293	1,7
Nordea fonder	2 233 782	1,6
Länsförsäkringar fonder	1 701 936	1,2
Andra AP-fonden	1 650 503	1,2
SEB fonder	1 491 784	1,1
Första AP-fonden	1 345 100	1,0
Avanza Pension Försäkring	1 320 084	1,0
SEB	1 237 294	0,9
Summa tio största aktieägarna	20 417 551	14,9
Styrelse och ledning	391 190	0,3
Utländska aktieägare, övriga	38 294 497	28,1
Övriga aktieägare	77 398 826	56,7
Totalt	136 502 064	100,0

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Senaste betalkurs för aktien per 30 juni 2009 var 35,60 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2008, som var 54 kronor, sjönk kursen med 34 procent. Under samma period sjönk OMX Stockholm Real Estate_PI med 7 procent. Antalet aktieägare per 30 juni uppgick till 25 894 stycken, en ökning med 1 procent sedan årsskiftet.

Antalet utestående aktier uppgår vid periodens 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 sammantagna risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Fastigheters 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 2008 på sidorna 22–23 och 67–68.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolitik. Mer information om hantering av finansiella risker finns under finansieringsavsnittet på sida 5 samt i årsredovisningen för 2008 på sidorna 34–35.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen

skiljer sig från den redovisade. Skatte-regler är därtill komplicerade och svårtolkade, se även beskrivning av skatte-situationen på sidorna 6–7.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 32–33 och 63 i årsredovisningen för 2008.

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsleden följer av EU antagna IFRS-standarder 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.

Den uppdaterade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats för första gången i denna delårsrapport och benämningar på uppställningar bland räkningarna har ändrats samt att Rapport för totalresultat har tillkommit. Övriga IFRS-nyheter i form av en ny standard, IFRS 8 Segmentsrapportering, den nya tolkningen IFRIC 13 samt ändringar av de befintliga standarderna IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, IAS 23 Lånekostnader, IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter, IAS 32 Finansiella instrument har även de tillämpats men utan väsentlig påverkan på resultat och ställning eller rapportens utformning.

Omklassificering har skett i resultaträkningen avseende tilläggsfakturering som i vissa situationer tidigare nettoredovisats bland främst fastighetskostnader men även Försäljnings- och administrationskostnader. All tilläggsfakturering redovisas från och med 1 januari 2009 som hyresintäkt i nettoomsättningen. Jämförelsetalen och nyckeltal för tidigare perioder har räknats om utifrån den nya klassificeringen.

Det jointventure som bildats tillsammans med Tredje AP-fonden redovisas enligt klyvningsmetoden. Det innebär att 50 procent av det gemensamt ägda bolagets redovisning konsolideras på varje rad i exempelvis resultaträkning och rapport över finansiell ställning.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2008.

PROGNOS 2009

Prognos för utdelningsgrundande resultat för helåret 2009 uppgår till 975 Mkr motsvarande 7,10 kronor per aktie. Prognosen sänktes i juli jämfört med den som gavs i kvartalsrapporten för första kvartalet (1 300 Mkr). Sänkningen beror på reservering för ökad skattekostnad efter Regeringsrättens domar i maj, se beskrivning av skattesituation sidorna 6–7.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter delårsperiodens utgång.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- *Delårsrapport januari–september*, 22 oktober 2009.
- *Bokslutskommuniké för 2009*, 18 februari 2010.

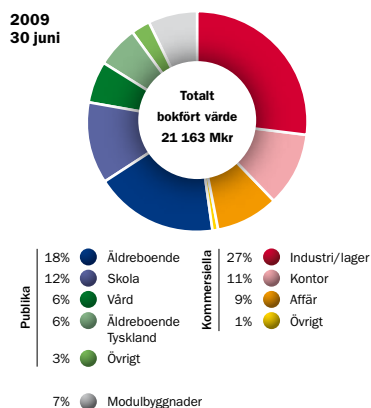
FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

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

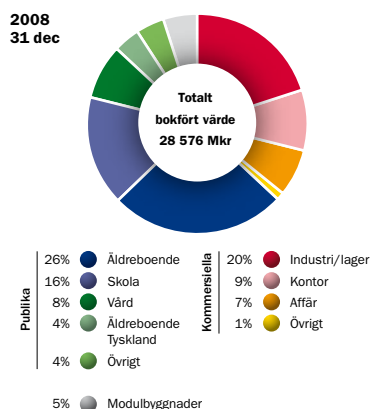
Johan Risberg,
vVD/finans- och ekonomidirektör,
tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65

Fastighetsbestånd per kategori

2009
30 juni

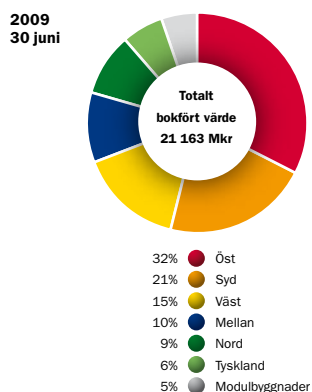


2008
31 dec

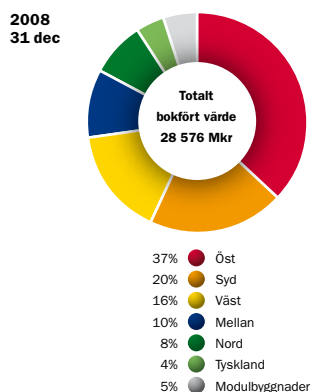


Fastighetsbestånd per marknadsområde

2009
30 juni

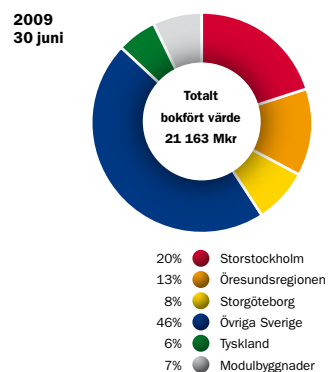


2008
31 dec

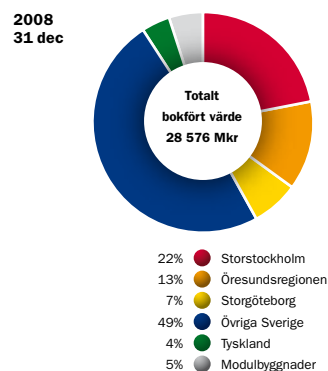


Fastighetsbestånd per storstadsregion

2009
30 juni



2008
31 dec



Intjäningskapacitet¹ per kategori

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter					Nordic Modular	Totalt ²
	Industri/lager	Kontor	Affär	Övrigt	Äldre-boende ²	Skola ²	Vård ²	Äldre-boende Tyskland	Övrigt ²	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	132	81	60	15	111	85	75	15	10	0	584
Uthyrningsbar yta, tkvm	989	299	248	25	264	279	144	66	41	226	2 581
Bokfört värde, Mkr	5 622	2 401	1 842	274	3 873	2 581	1 229	1 333	561	1 447	21 163
Hysesvärde, Mkr	576	305	202	24	309	279	142	125	49	298	2 309
Hysesintäkter, Mkr	545	263	179	24	310	268	136	125	47	253	2 150
Driftsnetto, Mkr	443	135	112	18	219	178	82	93	36	107 ³	1 423
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	87,2	92,0	97,4	99,3	96,3	95,8	100,0	96,4	85,0 ³	93,7
Direktavkastning, %	7,9	5,6	6,1	6,5	5,7	6,9	6,7	7,0	6,4	7,4 ³	6,7
Överskottsgrad, %	81,3	51,5	62,8	75,4	70,9	66,2	60,2	74,5	75,5	42,4 ³	66,2

Intjäningskapacitet¹ per marknadsområde

	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Tyskland	Nordic Modular	Totalt ²
Antal fastigheter, st	190	134	115	47	83	15	0	584
Uthyrningsbar yta, tkvm	658	564	413	349	305	66	226	2 581
Bokfört värde, Mkr	6 769	4 378	3 205	2 184	1 847	1 333	1 447	21 163
Hysesvärde, Mkr	652	440	330	230	234	125	298	2 309
Hysesintäkter, Mkr	613	406	310	223	220	125	253	2 150
Driftsnetto, Mkr	414	291	216	177	125	93	107 ³	1 423
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	92,5	96,1	97,0	95,2	100,0	85,0 ³	93,7
Direktavkastning, %	6,1	6,6	6,7	8,1	6,8	7,0	7,4 ³	6,7
Överskottsgrad, %	67,6	71,6	69,7	79,6	56,7	74,5	42,4 ³	66,2

1 Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 juni 2009 hade ägts de senaste tolv månaderna.

2 242 av de publika fastigheterna i Sverige ägs endast till 50 procent av Kungsliden. De ingår alla på raden Antal fastigheter och på övriga rader till 50 procent motsvarande fastigheternas påverkan på Kungslidens resultat och ställning.

3 Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 121 Mkr.

Ekonomisk redovisning 1 januari – 30 juni 2009

Resultaträkning

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2009 april–juni	2008 april–juni	2009 jan–juni	2008 jan–juni	2008/2009 juli–juni	2008 jan–dec
Hyresintäkter	598,5	678,2	1 300,9	1 312,7	2 679,8	2 691,6
Försäljningsintäkter modulbyggnader	69,2	85,4	137,7	197,9	307,9	368,1
Nettoomsättning	667,7	763,6	1 438,6	1 510,6	2 987,7	3 059,7
Fastighetskostnader	-158,5	-189,9	-374,3	-393,7	-749,2	-768,6
Produktionskostnader modulbyggnader	-55,9	-68,7	-110,2	-164,5	-254,6	-308,9
Bruttoresultat	453,3	505,0	954,1	952,4	1 983,9	1 982,2
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter, netto	7 295,2	137,4	7 516,9	147,2	8 682,8	1 313,1
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	-6 307,1	-88,0	-6 468,4	-99,6	-7 413,5	-1 044,7
Realiserade värdeförändringar	-1 127,0	-18,5	-1 176,9	-17,0	-1 415,9	-256,0
	-7 434,1	-106,5	-7 645,3	-116,6	-8 829,4	-1 300,7
Handelsnetto	-138,9	30,9	-128,4	30,6	-146,6	12,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-72,7	-94,7	-152,4	-180,2	-361,8	-389,6
Finansnetto	-225,3	-243,4	-474,5	-467,8	-992,8	-986,1
Orealiserade värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	-81,7	-107,0	-150,3	-99,2	-264,1	-213,0
Finansiella instrument	308,9	81,8	115,9	50,1	-1 524,6	-1 590,4
	227,2	-25,2	-34,4	-49,1	-1 788,7	-1 803,4
Resultat före skatt	243,6	172,6	164,4	285,9	-1 306,0	-1 184,5
Skatt	59,9	25,9	72,2	-14,2	309,4	223,0
Periodens resultat efter skatt¹	303,5	198,5	236,6	271,7	-996,6	-961,5

1 Hela periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över totalresultat

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2009 april–juni	2008 april–juni	2009 jan–juni	2008 jan–juni	2008/2009 juli–juni	2008 jan–dec
Periodens resultat efter skatt	303,5	198,5	236,6	271,7	-996,6	-961,5
Valutakursdifferenser	-8,5	1,8	-4,0	0,4	73,8	78,2
Periodens totalresultat¹	295,0	200,3	232,6	272,1	-922,8	-883,3
Resultat per aktie²	2,20	1,50	1,70	2,00	-6,80	-6,50

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 finansiell ställning

Mkr	09-06-30	08-12-31	08-06-30
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	21 162,7	28 575,8	28 666,2
Fordringar och övrigt	2 105,5	1 504,1	1 597,6
Likvida medel	744,1	641,6	464,0
SUMMA TILLGÅNGAR	24 012,3	30 721,5	30 727,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 092,6	7 064,8	8 220,2
Räntebärande skulder	13 727,4	20 742,7	20 475,0
Ej räntebärande skulder	3 192,3	2 914,0	2 032,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 012,3	30 721,5	30 727,8

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	09-06-30	08-12-31	08-06-30
Vid periodens början	7 064,8	9 040,1	9 040,1
Utdelning	-204,8	-1 092,0	-1 092,0
Periodens totalresultat	232,6	-883,3	272,1
Vid periodens slut	7 092,6	7 064,8	8 220,2

Rapport över kassaflöden

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2009 april-juni	2008 april-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2008/2009 juli-juni	2008 jan-dec
Rörelsen						
Resultat före skatt	243,6	172,5	164,4	285,9	-1 306,0	-1 184,5
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	1 127,0	18,5	1 176,9	17,0	1 415,9	256,0
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-157,8	0,0	-157,8	0,0	-157,8	0,0
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	81,7	107,0	150,3	99,2	264,1	213,0
Orealiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-308,9	-81,8	-115,9	-50,1	1 524,6	1 590,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	1,1	1,7	1,3	3,3	0,6	2,6
Betald skatt	-351,6	-21,7	-361,3	-33,4	-365,5	-37,6
Kassaflöde från rörelsen	635,1	196,1	857,9	321,9	1 375,9	839,9
Förändring i rörelsekapital	252,2	-654,6	374,8	-262,3	633,7	-3,4
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	887,3	-458,5	1 232,7	59,6	2 009,6	836,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 197,6	-707,7	6 089,9	1 455,1	5 177,2	542,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 840,6	900,1	-7 220,1	-1 684,6	-6 906,8	-1 371,3
Periodens kassaflöde	244,3	-266,2	102,5	-169,9	280,1	7,7
Likvida medel vid periodens början	499,8	730,2	641,6	633,9	464,0	633,9
Likvida medel vid periodens slut	744,1	464,0	744,1	464,0	744,1	641,6

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod	
	2009 april-juni	2008 april-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni
Administrationskostnader	0,6	2,7	-2,1	-7,1
Finansnetto	55,3	-6,4	-164,1	17,8
Resultat före skatt	55,9	-3,7	-166,2	10,7
Skatt på periodens resultat	-13,3	0	45,1	-49,9
Periodens resultat	42,6	-3,7	-121,1	-39,2

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	09-06-30	08-12-31	08-06-30
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	6 698,6	6 682,7	6 763,9
Fordringar hos koncernföretag	225,1	2 194,7	205,7
Externa fordringar och övrigt	1 247,4	1 217,4	638,1
Likvida medel	227,6	362,3	177,2
SUMMA TILLGÅNGAR	8 398,7	10 457,1	7 784,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 306,4	5 632,3	3 762,7
Långfristiga skulder	496,0	496,0	496,0
Skulder till koncernföretag	1 671,3	3 335,6	3 439,6
Övriga skulder	925,0	993,2	86,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 398,7	10 457,1	7 784,9

Ekonomisk redovisning 1 januari – 30 juni 2009

Segmentsrapportering

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/Koncern-gemensamt ¹		Totalt Kungsleden	
	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni
Nettoomsättning	513,8	529,0	614,9	621,3	45,8	34,9	264,1	325,4			1 438,6	1 510,6
Bruttoresultat	355,9	352,7	411,0	414,4	43,8	30,8	143,4	154,5			954,1	952,4
Resultat före skatt	81,6	55,4	-10,3	157,6	20,8	3,7	87,3	88,1	-15,0	-19,0	164,4	285,9
Fastigheter	10 138,2	10 792,1	8 243,5	15 411,3	1 333,5	1 076,9	1 447,5	1 385,9			21 162,7	28 666,2
Förvärv och investeringar	141,4	1 548,2	142,7	1 372,8	83,5	145,0	24,8	80,6			392,4	3 146,6
Försäljningspriser, netto	248,3	134,7	7 265,4	11,0	0,0	0,0	3,2	1,5			7 516,9	147,2

1 Övrigt/Koncern-gemensamt avser funktionerna transaktion och analys samt central administration.

Nyckeltal

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2009 april-juni	2008 april-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2008/2009 juli-juni	2008 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, %					6,7	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					93,7	95,0
Överskottsgrad, %					66,2	68,2
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, %		7,1	7,0	7,5	6,8	7,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		93,5	95,0	94,1	94,8	94,3
Överskottsgrad, %		73,5	72,0	71,2	70,0	72,0
Finansiella						
Periodens resultat efter skatt, Mkr		304	199	237	272	-997
Utdelningsgrundande resultat, Mkr		635	196	858	322	1 376
Avkastning på totalt kapital, %		3,5	6,0	4,9	5,0	5,4
Avkastning på eget kapital, %		17,2	9,2	6,7	6,2	-13,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %		4,2	6,4	5,6	5,6	6,1
Räntetäckningsgrad, ggr		1,1	1,8	1,4	1,7	1,5
Soliditet, %						29,5
Skuldsättningsgrad, ggr						1,9
Belåningsgrad, %						64,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr		635	196	858	322	1 376
Data per aktie						
Börskurs, kr						35,60
Beslutad utdelning, kr						1,50
Totalavkastning, %						-31,3
Direktavkastning, %						4,2
P/E-tal, ggr ¹						-4,9
P/CE-tal, ggr ²						5,4
Bruttoresultat, kr		3,30	3,70	7,00	7,00	14,50
Periodens resultat efter skatt, kr		2,20	1,50	1,70	2,00	-7,13
Utdelningsgrundande resultat, kr		4,70	1,50	6,30	2,40	10,10
Fastigheternas bokförda värde, kr						155,00
Eget kapital, kr						51,90
Kassaflöde från rörelsen, kr		4,60	1,50	6,30	2,40	10,10
Utestående aktier ³		136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier ³		136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1 Ny definition P/E-tal: börskurs vid periodens utgång i förhållande till årets resultat för perioden per aktie.

2 Ny definition P/CE-tal: börskurs vid periodens ingång i förhållande till utdelningsgrundande resultatet för perioden per aktie.

3 Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

För definitioner se Kungsledens webbplats, www.kungsleden.se

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Delårsrapporten för perioden januari–juni 2009 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 19 augusti 2009

Per-Anders Ovin
Ordförande

Leif Garph
Styrelseledamot

Magnus Meyer
Styrelseledamot

Jan Nygren
Styrelseledamot

Jonas Nyrén
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Thomas Erséus
*Styrelseledamot och
verkställande direktör*

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Kungsleden AB (publ) per den 30 juni 2009 och för perioden 1 januari 2009 till 30 juni 2009. 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. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min 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 Revisionsstandard i Sverige, RS, och god revisionsssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsat-

sen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig 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 19 augusti 2009

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	3 060	2 612	2 349	1 845	1 429
Bruttoresultat	1 982	1 705	1 528	1 304	1 017
Handelsnetto	12	580	853	318	67
Försäljnings- och administrationskostnader	-390	-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
Resultat efter skatt	-962	2 400	3 574	1 987	876

Finansiell ställning 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, %	5,6	7,6	9,1	7,7	7,3
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 ^{1,2}	-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, 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.

2 Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

Fastighetsförteckning 1 januari – 30 juni 2009

KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm						Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad, %		
					Affär	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre-boende				Övrigt	Total yta
Marknadsområde Öst Industri/Lager Mälaren 7	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan	2009		15 000						15 000	7 500	7 500	-
Marknadsområde Utland Äldreboende Wetter	Nordrhein-Westfalen	Wetter	Steinstr. 3	2008						4 004		4 004	5 628	5 628	-

SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta			
					Affär	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre-boende	Övrigt				
Marknadsområde Mellan Övrigt Kommersiella Lantmästaren 9	Karlstad	Karlstad	Norra Kyrkogatan 4	1991					896			1 815			2 711
Marknadsområde Nord Affär Singeln 12	Umeå	Umeå	Formvägen 8 D	1992	1 425										1 425
Övrigt Kommersiella Skönsmon 2:29 m fl	Sundsvall	Sundsvall	-	-											
Marknadsområde Syd Affär Nordanvinden 3	Lund	Lund	Nordanväg 5-9	1966	1 665		1 374								3 039
Industri/lager Smörblomman 16 Husgerådet 1	Borgholm Kalmar	Borgholm Kalmar	Hammarvägen 6 Karlstorpsvägen 16	1980/ 1992 1991/ 2000/ 2002 1998				519 1 880							519 1 880
Kvartsen 6 Boken 1 Rippan 7	Lund Mörbylånga Nybro	Lund Mörbylånga Nybro	Skiffervägen 25 Köpmangatan 12 Jutegatan 2	1990 1990 1960/ 1998				4 650 589 393							4 650 589 393
Kontor Kvarnen 9 Kvarnen 13 Översten 3 Fältsippan 8 Brudbuketten 11	Kalmar Kalmar Kalmar Malmö Malmö	Kalmar Kalmar Kalmar Malmö Malmö	Skeppsbron 47 S Långgatan 60 A o B Flottiljvägen 24 Rimfrostgatan 1 Russgatan 8	1929 1929 1993 1986/ 2000 1988					1 643 3 627 818 3 625 1 344		1 013				2 656 4 164 2 415 3 625 1 344
Marknadsområde Öst Äldreboende Tuna 3:30, 3:182	Österåker	Åkersberga	Österskärsvägen 3	1994								1 394	5 028		6 422

Adresser

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

Huvudkontor	<i>Göteborg</i>	<i>Karlstad</i>	<i>Nyköping</i>	<i>Umeå</i>
Medborgarplatsen 25	Lilla Bommen 6	Fredsgatan 3B	Stora Torget 5	N Obbolavägen 89
Box 70414	Box 11284	Box 1037	611 25 Nyköping	904 22 Umeå
107 25 Stockholm	404 26 Göteborg	651 15 Karlstad	Fax 0155-26 79 20	Tel 090-12 44 22
Tel 08-503 052 00	Tel 031-755 56 00	Tel 054-17 50 00		Fax 090-13 83 24
Fax 08-503 052 01	Fax 031-755 56 01	Fax 054-17 50 01	<i>Uddevalla</i>	
			Tyggården 1B	<i>Västerås</i>
Övriga kontor	<i>Härnösand</i>	<i>Linköping</i>	451 34 Uddevalla	Björnövägen 12
<i>Borås</i>	Magasingatan 5	Barnhemsgatan 4	Tel 0522-79 150	721 31 Västerås
Smörhulegatan 2	871 45 Härnösand	582 24 Linköping	Fax 0522-79 350	Tel 021-12 52 70
507 42 BORÅS	Tel 0611-822 60	Tel 013-12 88 68		Fax 021-12 52 90
Tel 033-41 57 24	Fax 0611-822 69		<i>Upplands Väsby</i>	
Fax 033-415 731		<i>Malmö</i>	(Nordic Modular)	<i>Växjö</i>
	<i>Jönköping</i>	Kungsgatan 6	Hotellvägen 5	Västra Esplanaden 9a
<i>Gävle</i>	Oxtorgsgatan 3	211 49 Malmö	Box 914	360 30 Växjö
Kanalvägen 3	Box 543	Tel 040-17 44 00	194 29 Upplands	Tel 0470-281 20
Box 6708	551 17 Jönköping	Fax 040-17 44 19	Väsby	Fax 0470-281 40
803 11 Gävle	Tel 036-16 70 07		Tel 08-590 994 40	
Tel 026-54 55 70	Fax 036-16 70 03	<i>Norrköping</i>	Fax 08-590 759 10	
Fax 026-51 98 80		Vikboplan 7		
		602 29 Norrköping		
		Tel 011-19 07 00		
		Fax 011-12 05 30		

