

**KUNGSLEDEN**

*möjligheternas fastighetsbolag*

**Delårsrapport januari – mars 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 VD

Första kvartalet utvecklades verksamhetsmässigt enligt plan och gav ett resultat före skatt om 550 Mkr, jämfört med 36 Mkr motsvarande kvartal i fjol. Den främsta förklaringen till resultatförbättringen var positiva värdeförändringar i det publika fastighetsbeståndet men även på våra finansiella instrument.

Omsättningen steg med knappt 30 Mkr till drygt 600 Mkr. Uppgången beror i sin helhet på en kraftigt ökad modul-försäljning. Nordic Modular Group har dessutom haft en stark orderingång inom såväl modulproduktion som modul-uthyrning under första kvartalet vilket ännu inte gett avtryck på resultatet. Hyresintäkter och driftsnettot var något lägre beroende på att portföljen var något mindre än i fjol. Den underliggande driften utvecklades stabilt.

Kungsleden är ett bolag i ständig förnyelse och förändring. Det senaste året har det kommersiella beståndet fått en mer framträdande roll efter att Hemsö blivit ett fristående bolag. Vår affärsmodell vilar dock på samma grund som tidigare. Under första kvartalet i år flyttade Kungsledens huvudkontor och Hemsö till nya adresser.

Under kvartalet sålde vi två fastigheter för 5 Mkr medan vi köpte merparten av Nordic & Russia Properties fastigheter samt ytterligare några mindre fastigheter, totalt 38 fastigheter för drygt 3,8 miljarder kronor till en genomsnittlig

direktavkastning på 9,9 procent. Affärerna ökar på årsbasis det utdelningsgrundande resultatet med cirka 200 Mkr. Trots stora fastighetsförvärv hade vi en för Kungsleden god soliditet om 27 procent vid utgången av kvartalet.

Administrationskostnaderna ökade något, bland annat på grund av att Kungsleden och Hemsö nu har separata organisationer och separata lokaler. Vi hade en del kostnader i samband med att vi flyttade till ett nytt huvudkontor samt kostnader för övertagandet av Nordic & Russia Properties. Vi räknar med något högre administrationskostnader under 2011 som ett resultat av uppdelningen mellan Hemsö och Kungsleden samt att fastighetsbeståndet är större.

Första kvartalet bjöd på en kall vinter med mycket snö och därmed förknippade kostnader. Hyresmarknaden är dock fortsatt god och min bedömning är att vakansgraden kommer att minska ytterligare något under året. Nordic & Russia Properties portfölj har en vakansgrad om endast 5 procent vilket innebär att vår totala vakansgrad kommer att sjunka.

Kungsleden avancerade till tredje bästa arbetsplats bland medelstora organisationer i Sverige och blev bäst bland fastighetsbolagen i undersökningen Great Place to Work. I Universums undersökning blev vi uppmärksammade som

Årets raket och nominerad till Årets arbetsgivare. Därmed är förutsättningarna goda för att på ett bra sätt välkomna våra nya medarbetare från Nordic & Russia Properties och att integrera det stora beståndet med ett totalt hyresvärde om drygt 560 Mkr.

Thomas Erséus  
Verkställande direktör



## 1 januari – 31 mars 2011

- **Nettoomsättningen ökade 5 procent till 601 Mkr (571) och bruttoresultatet om 354 Mkr (355) var i nivå med föregående år.**
- **Resultat före skatt uppgick till 551 Mkr (36). Resultat efter skatt uppgick till 406 Mkr (58), motsvarande 3,00 kronor (0,40) per aktie. Resultatökningen beror på värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument.**
- **Fastighetsbeståndet per 31 mars 2011 bestod av 629 fastigheter (592) med ett bokfört värde om 25 540 Mkr (21 501).**
- **38 (0) fastigheter köptes för 3 825 Mkr (0). Vidare såldes två (30) fastigheter för 5 Mkr (602) med ett resultat om 3 Mkr (3). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 3 Mkr (28).**
- **Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 78 Mkr (126), motsvarande 0,60 kronor (0,90) per aktie.**
- **Prognos för utdelningsgrundande resultat för helåret 2011 är oförändrat 650 Mkr, motsvarande 4,80 kronor per aktie.**

# 1 januari – 31 mars 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

Vidareutveckla 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 – MARS

Periodens resultat efter skatt uppgick till 406 Mkr (58). Det högre utfallet beror främst på orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument.

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 601 Mkr (571), fördelat på hyresintäkter om 532 Mkr (537) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 68 Mkr (34).

Bruttoresultatet var i nivå med föregående år och uppgick till 354 Mkr (355) efter ytterligare en kall vinter.

Resultatet från fastighetshandeln var 3 Mkr (3). Försäljningarna var få och

innebar att värdeförändringar om 0,1 Mkr (25) under innehavstiden nu realiserades.

Försäljnings- och administrationskostnaderna ökade till 72 Mkr (66). Ökningen är en följd av att Kungsleden och Hemsö nu är två fristående organisationer.

Finansnettot förändrades negativt med 12 Mkr och uppgick till 188 Mkr (176). Detta förklaras främst av att nypupptagna obligationslån har högre räntemarginaler än banklån och även en något högre genomsnittlig lånevolym.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 193 Mkr (12) respektive 262

Mkr (-92), totalt 455 Mkr (-80). Den positiva värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 1 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är främst hänförlig till publika fastigheter. Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats positivt till följd av stigande långräntor.

Skatt på periodens resultat uppgick till -144 Mkr (22), vilket motsvarar 26,3 procent av resultatet före skatt.

Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick totalt till 78 Mkr (126).

## Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars
Bruttoresultat	354	355
Försäljnings- och administrationskostnader	-72	-66
Finansnetto	-188	-176
<b>Delsumma</b>	<b>94</b>	<b>113</b>
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	3	3
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	0	25
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-9	-
<b>Delsumma</b>	<b>-6</b>	<b>28</b>
Skatt att betala	-10	-15
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>78</b>	<b>126</b>

## FASTIGHETSBESTÄNDET

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2011 bestod av 629 fastigheter (592), varav 298 (297) ägdes till 50 procent, med en yta som för Kungsleden uppgick till 3 350 tkvm (2 510) och ett bokfört värde om 25 540 Mkr (21 501).

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 52 procent (45) hänförligt till Kommersiella fastigheter, 42 procent (48) till Publika fastigheter och 6 procent (7) till Nordic Modular.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 35 procent i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och

Öresund. Fastigheterna var belägna i 141 kommuner, varav 49 procent av det bokförda värdet fanns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 35 Mkr (61). 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) av de publika fastigheterna 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 är stark och intresset för transaktioner stort.

Under delårsperioden köptes 38 fastigheter med en yta om 832 tkvm till ett värde av 3 825 Mkr. Av köpen hörde 25 fastigheter till kategorin Industri/lager, elva till Kontor, en till Övrigt kommersiella samt en till Övrigt publika. Köpet skedde till en beräknad direktavkastning om 9,9 procent. Den största

affären var 36 fastigheter som köptes av 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 på 563 Mkr 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.

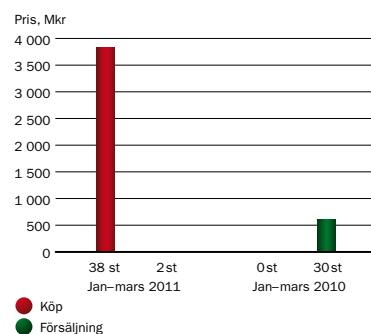
Fastighetsportföljen utgörs av kontors- och industrifastigheter och kännetecknas av stabil avkastning med stabila hyresgäster. Nuvarande vakansgrad motsvarar 5 procent av det totala hyresvärdet. Kontor i Västerås dominerar portföljen och står för hälften av hyresvärdet. Den största hyresgästen utgörs 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		2010
	jan-mars	jan-mars	jan-mars
Fastigheter vid periodens ingång	21 501	21 861	
Köp	3 825	-	
Investeringar	35	61	
Försäljningar	-3	-600	
Valutakursförändringar	-11	-95	
Värdeförändringar	193	12	
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>25 540</b>	<b>21 239</b>	

## Fastighetshandel



## Intjäningskapacitet

	2011	2010
	31 mars <sup>1</sup>	31 dec <sup>1</sup>
Antal fastigheter	629	592
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 350	2 510
Bokfört värde fastigheter, Mkr	25 540	21 501
Hyresvärde, Mkr	2 943	2 343
Hyresintäkter, Mkr <sup>2</sup>	2 678	2 116
Driftsnetto, Mkr	1 731	1 372
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>2</sup>	91,0	90,3
Direktavkastning, %	6,8	6,4
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	64,6	64,8

1 298 (297) av de publika fastigheterna 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 – 31 mars 2011

Två fastigheter med en yta om 1 tkvm såldes för 5,1 Mkr. Det bokförda värdet och anskaffningsvärdet på de sålda fastigheterna uppgick till 2,5 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 31 mars 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 91,0 procent och att driftsnettot ökade med 26 procent från 1 372 Mkr till 1 731 Mkr. Ökningen var hänförlig till de 36 köpta fastigheterna från Nordic & Russia Properties. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,8 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 31 mars en totalyta om 233 tkvm (235) och ett bokfört värde om 1 577 Mkr (1 575).

Hysesintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 58 Mkr (60) med ett bruttorresultat om 49 Mkr (52).

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 4,4 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar dubblerades och uppgick till 68 Mkr (34) med ett brutto-

resultat om 8 Mkr (3). 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 är verksam. Största hyresgästen är ABB Fastighets AB som svarar för 13 procent av den totala hyresintäkten.

## KUNGSLEDEN KÖPER FASTIGHETER FÖR 3,6 MILJARDER KRONOR OCH STÄRKER RELATIONEN MED ABB

Under kvartalet slutfördes affären med Nordic & Russia Properties. Kungsleden köpte 36 kontors- och industrifastigheter med bland andra ABB som hyresgäst. Portföljen har en total uthyrningsbar yta om 825 tkvm och ett hyresvärde på 563 Mkr.



### Snabbfakta kunder

- Nyuthyrning: nya avtal med hyresvärde på totalt 47 Mkr per år.
- Återstående kontraktslängd: i snitt 6,6 år. 5,5 år för kommersiella fastigheter respektive 8,1 år för publika fastigheter.
- Ekonomisk uthyrningsgrad: 91,0 procent (90,3)

### FINANSIERING

Kungsledens 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 Kungsleden 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 17 853 Mkr (13 990) och till 18 291 Mkr (14 706) vid en marknadsvärdering av lån och

finansiella instrument. Outnyttjade krediter uppgick till 3 454 Mkr (4 254).

Snitträntan i låneportföljen uppgick per den 31 mars till 4,9 procent (5,3). Att snitträntan sjönk förklaras främst av den ökade lånevolymen som innebar att Kungsleden inte längre har räntederivat som överstiger den nominella låneportföljen.

Kungsledens derivatportfölj uppgick till 14,6 miljarder kronor (14,5). Kungsleden har under perioden löst swappar samtidigt som Hemsö har tagit upp ett antal. Kungsledens arbete med att minska storleken på derivatportföljen fortsätter under inledningen av det andra kvartalet, då swappar hittills lösts till nominellt belopp om 900 Mkr.

Den korta räntan, Stibor 90 dagar, steg från 1,95 procent till 2,39 procent under perioden. Femårsräntan var per 31 mars 3,66 procent jämfört med 3,50 vid årets början.

Per den 31 mars var det negativa värdet på lån och derivat -438 Mkr jämfört med -717 Mkr vid årets början. Minskningen hänför sig främst till att marknadsräntor med långa löptider

fortsatt stiga under årets första kvartal, vilket motsvarar 262 Mkr och redovisas som orealiserad värdeförändring av finansiella instrument i resultaträkningen. Kungsleden har även löst derivat, vilket har bidragit till att minska undervärdet i derivatportföljen med 17 Mkr.

Kungsleden 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 Kungsleden använder alternativa finansieringskällor. I mars emitterades en icke säkerställd obligation som uppgick till 600 Mkr och löper till 2014.

Under 2011 förfaller lån om 2 201 Mkr. Av dessa avser 1 285 Mkr lån i Hemsö. Efter periodens utgång har Kungsleden amorterat ett lån om cirka 220 Mkr med förfall under 2011. Arbetet med låneförfallen 2011 och 2012 har inletts. Kungsleden känner sig komfortabel med att kunna refinansiera dessa lån till rimliga villkor.

### Förfallostruktur räntebindning

Per 31 mars 2011	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr <sup>1</sup>	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindningstid, år
2011	17 853	251	3,8 <sup>2</sup>	
2012		700	3,7 <sup>2</sup>	
2013		3 100	4,1 <sup>2</sup>	
2014		2 100	4,2 <sup>2</sup>	
2015		3 600	4,2 <sup>2</sup>	
2016		1 000	4,3 <sup>2</sup>	
2017		300	4,5 <sup>2</sup>	
2018		3 550	4,3 <sup>2</sup>	
<b>Summa derivat</b>		<b>14 601</b>		<b>3,7</b>
<b>Summa lån</b>	<b>17 853</b>		<b>4,9<sup>3</sup></b>	
Marknadsvärdering av lån och derivat	438			
<b>Summa</b>	<b>18 291</b>			

1 Kungsledens 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 4,9 procent beror på att Kungsleden bundit räntor i ett marknadsränteläge 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 31 mars 2011	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2011	2 201	454	2 655
2012	8 286	3 000	11 286
2013	2 152		2 152
2014	1 523		1 523
2015	999		999
2016	2 075		2 075
2017	-		-
2018	617		617
<b>Summa</b>	<b>17 853</b>	<b>3 454</b>	<b>21 307</b>
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,3		2,1

### Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 31 mars 2011 Mkr	Påverkan på finansnetto (tolv månader)
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 178
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 26

# 1 januari – 31 mars 2011

## 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 7 765 Mkr (7 357) eller 57 kronor (54) per aktie, motsvarande en soliditet på 27 procent (30).

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 277 (274) personer. Inom Nordic Modular arbetade 169 (148) medarbetare, varav 140 (120) inom produktion av moduler. Förändringen i antal anställda är ett netto av

## Aktieägare

Per 31 mars 2011	Antal aktier	% av röster och kapital
Nordea fonder	4 474 691	3,3
Länsförsäkringar fonder	3 999 418	2,9
Florén Olle och bolag	3 114 800	2,3
SHB fonder	2 556 943	1,9
Pensioenfonds PGGM (NL)	2 383 212	1,7
Norska staten	2 345 394	1,7
Fjärde AP-fonden	2 040 771	1,5
SEB fonder	1 995 403	1,5
Swedbank Robur fonder	1 773 840	1,3
Black Rock fonder (USA)	1 737 068	1,3
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>26 421 540</b>	<b>19,4</b>
Styrelse och ledning	402 890	0,3
Utländska aktieägare, övriga	37 883 057	27,8
Övriga aktieägare	71 794 577	52,5
<b>Totalt</b>	<b>136 502 064</b>	<b>100,0</b>

Källa: SIS Ägarservice



att medarbetare som arbetade med publika fastigheter från och med halvårsskiftet 2010 är anställda av Hemsö Fastighets AB och att nyanställningar skett i modulproduktionen.

#### **MODERBOLAGET**

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 86 Mkr (-89). 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 7 057 Mkr (7 005). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 5 857 Mkr (5 771) innebärande en soliditet om 43 procent (47).

#### **AKTIEN OCH ÄGARNA**

Senaste betalkurs för aktien per 31 mars 2011 var 62,00 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2010, som var 61,50 kronor, steg kursen med 0,8 procent. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate\_PI med 0,3 procent. Antalet aktieägare per 31 mars uppgick till 22 528 stycken, en minskning med 3 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 sammantagna risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur,



## | 1 januari – 31 mars 2011

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 finansie-

ringsavsnittet 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 svårtolkade. 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 tillämp-



liga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats.

Ny IFRS och tolkningar som tillämpas för första gången 2011 har inte påverkat resultat och ställning eller utformning av denna delårsrapport jämfört med tidigare tillämpningar. De nya tillämpningarna gäller en omarbetning av IAS 24 Upplýsingar om närstående, Ändring av IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering, Ändring av IFRIC 14 IAS 19 – Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan, IFRIC 19 Utsläckning av finansiella skulder med eget kapital instrument och 2010 års förbättringar av IFRS standarder. Därutöver finns även två standarder som ännu inte godkänts av EU: Amendments

to IFRS 7: Disclosures och IFRS 9 Financial Instruments, som är tänkt att ersätta IAS 39 Finansiella Instrument: Redovisning och värdering. Dessa har inte tillämpats.

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 HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG**

Efter delårsperiodens utgång har en bytesaffär genomförts med Peab där det hälftenägda Kokpunkten Fastighets AB med en publik utvecklingfastighet i Västerås överlätits mot tre publika fastigheter. De erhållna fastigheterna kommer i sin tur att erbjudas det delägda Hemsö. Därutöver har en lagerfastighet i norra Stockholm köpts för 97 Mkr.

Årsstämman 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 valberedningen att de inte stod till förfogande för omval.

#### **KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN**

- *Delårsrapport januari – juni*, 18 augusti 2011.
- *Delårsrapport januari – september*, 26 oktober 2011.

#### **FÖR YTTERLIGARE INFORMATION**

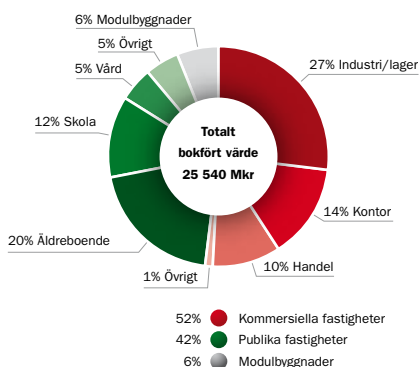
Thomas Erséus, VD,  
tel 08-503 052 04, mobil 070-378 20 24.

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

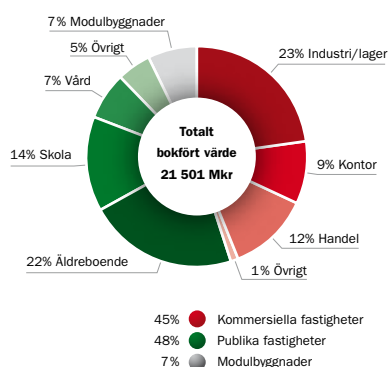


# 1 januari – 31 mars 2011

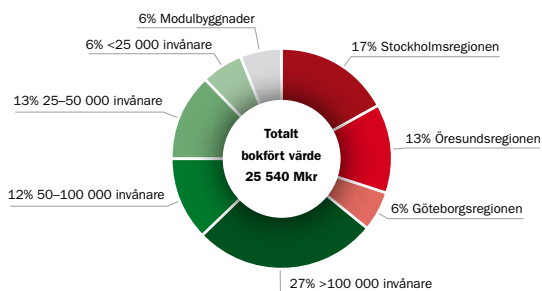
**Fastighetsbestånd per kategori, 31 mars 2011**



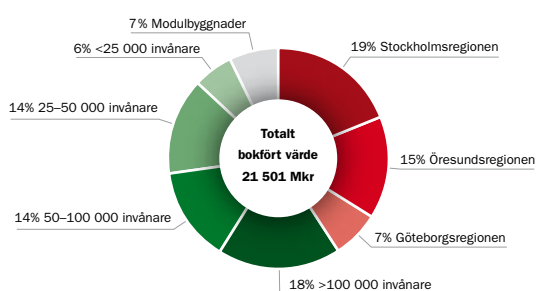
**Fastighetsbestånd per kategori, 31 december 2010**



**Fastighetsbestånd per ortsstorlek, 31 mars 2011**



**Fastighetsbestånd per ortsstorlek, 31 december 2010**



**Intjäningskapacitet<sup>1</sup> per kategori**

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Nordic Modular	Totalt <sup>2</sup>
	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Äldreboende <sup>2</sup>	Skola <sup>2</sup>	Vård <sup>2</sup>	Övrigt <sup>2</sup>	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	128	83	63	16	130	89	97	23	–	629
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 355	497	342	24	327	316	155	101	233	3 350
Bokfört värde, Mkr	6 972	3 601	2 550	274	4 981	3 020	1 403	1 162	1 577	25 540
Hyresvärde, Mkr	848	492	284	23	393	310	162	116	315	2 943
Hyresintäkter, Mkr	772	436	261	22	387	295	153	114	238	2 678
Driftsnetto, Mkr	559	248	180	16	290	190	95	84	69 <sup>3</sup>	1 731
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,1	88,6	91,2	96,4	98,9	95,0	94,5	97,5	75,6 <sup>3</sup>	91,0
Direktavkastning, %	8,0	6,9	7,1	6,0	5,8	6,3	6,8	7,2	4,4	6,8
Överskottsgrad, %	72,5	56,8	69,2	72,7	74,7	64,3	62,2	73,4	29,1 <sup>3</sup>	64,6

**Intjäningskapacitet<sup>1</sup> per ortsstorlek**

	Stockholmsregionen	Öresundsregionen	Göteborgsregionen	Övriga städer per invånare, tusental				Modulbyggnader	Totalt <sup>2</sup>
				>100	50–100	25–50	<25		
Antal fastigheter, st	92	79	47	129	79	123	80	–	629
Uthyrningsbar yta, tkvm	365	364	189	877	395	581	346	233	3 350
Bokfört värde, Mkr	4 308	3 270	1 481	6 865	3 216	3 285	1 538	1 577	25 540
Hyresvärde, Mkr	408	310	154	817	348	405	186	315	2 943
Hyresintäkter, Mkr	372	279	130	778	326	380	175	238	2 678
Driftsnetto, Mkr	247	197	77	533	232	249	127	69 <sup>3</sup>	1 731
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	90,1	84,0	95,2	93,7	93,6	94,9	75,6 <sup>3</sup>	91,0
Direktavkastning, %	5,7	6,0	5,2	7,8	7,2	7,6	8,2	4,4	6,8
Överskottsgrad, %	66,4	70,5	59,3	68,5	71,2	65,6	72,6	29,1 <sup>3</sup>	64,6

1 Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 mars 2011 hade ägts de senaste tolv månaderna.

2 298 av de publika fastigheterna 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 131 Mkr.



# Ekonomisk redovisning 1 jan – 31 mars 2011

## Resultaträkning

Mkr	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2011 jan–mars	2010 jan–mars	2010/2011 april–mars	2010 jan–dec
Hysesintäkter	532,3	537,1	2 115,0	2 119,8
Försäljningsintäkter modulbyggnader	68,4	34,0	218,4	184,0
<b>Nettoomsättning</b>	<b>600,7</b>	<b>571,1</b>	<b>2 333,4</b>	<b>2 303,8</b>
Fastighetskostnader	-187,0	-184,7	-601,2	-598,8
Produktionskostnader modulbyggnader	-60,2	-31,2	-188,8	-159,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>353,5</b>	<b>355,2</b>	<b>1 543,4</b>	<b>1 545,2</b>
<b>Fastighetshandel</b>				
Försäljningsintäkter, netto	5,1	602,3	2 331,9	2 929,1
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	-2,6	-574,6	-2 303,3	-2 875,3
Realiserade värdeförändringar	0,1	-25,1	4,0	-21,2
	<b>-2,5</b>	<b>-599,7</b>	<b>-2 299,3</b>	<b>-2 896,5</b>
<b>Handelsnetto</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>32,6</b>	<b>32,6</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-72,4</b>	<b>-66,4</b>	<b>-265,7</b>	<b>-259,7</b>
<b>Finansnetto</b>				
Finansiella intäkter	6,4	4,9	24,9	23,4
Räntekostnader	-188,1	-175,4	-764,5	-751,8
Övriga finansiella kostnader	-6,6	-5,3	-21,6	-20,4
	<b>-188,3</b>	<b>-175,8</b>	<b>-761,2</b>	<b>-748,8</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>				
Förvaltningsfastigheter	192,9	12,1	368,0	187,2
Finansiella instrument	262,2	-92,3	784,0	429,6
	<b>455,1</b>	<b>-80,2</b>	<b>1 152,0</b>	<b>616,8</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>550,5</b>	<b>35,5</b>	<b>1 701,1</b>	<b>1 186,1</b>
<b>Skatt</b>	<b>-144,2</b>	<b>22,0</b>	<b>-511,3</b>	<b>-345,1</b>
<b>Periodens resultat efter skatt<sup>1</sup></b>	<b>406,3</b>	<b>57,5</b>	<b>1 189,8</b>	<b>841,0</b>
<b>Resultat per aktie<sup>2</sup></b>	<b>3,00</b>	<b>0,40</b>	<b>8,70</b>	<b>6,20</b>

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	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2011 jan–mars	2010 jan–mars	2010/2011 april–mars	2010 jan–dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	406,3	57,5	1 189,8	841,0
Övrigt totalresultat				
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	3,0	13,5	18,5	29,0
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-0,7	-47,8	-33,4	-80,5
<b>Periodens totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>408,6</b>	<b>23,2</b>	<b>1 174,9</b>	<b>789,5</b>

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över finansiell ställning

Mkr	11-03-31	10-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	25 540,3	21 500,6
Fordringar och övrigt	1 761,6	2 044,5
Likvida medel	1 321,3	747,2
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 824,6</b>	<b>24 493,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 765,4	7 356,8
Räntebärande skulder	17 826,5	13 949,3
Ej räntebärande skulder	3 232,7	3 187,6
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>28 824,6</b>	<b>24 493,7</b>



# Ekonomisk redovisning 1 jan–31 mars 2011

## Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	11-03-31	10-12-31
<b>Vid periodens början</b>	<b>7 356,8</b>	<b>7 079,2</b>
Utdelning	–	–511,9
Periodens totalresultat	408,6	789,5
<b>Vid periodens slut</b>	<b>7 765,4</b>	<b>7 356,8</b>

## Rapport över kassaflöden

Mkr	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2011 jan–mars	2010 jan–mars	2010/2011 april–mars	2010 jan–dec
<b>Rörelsen</b>				
Resultat före skatt	550,5	35,5	1 701,2	1 186,1
Handelsnetto/rearesultat sålda fastigheter	–2,6	–2,7	–32,6	–32,6
Orealiserade värdeförändringar	–455,1	80,2	–1 152,0	–616,8
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	–8,5	–6,9	–6,9	–5,2
Betald skatt	–10,0	–15,0	–17,0	–22,0
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>74,3</b>	<b>91,1</b>	<b>492,7</b>	<b>509,5</b>
Förändringar i rörelsekapital	–1 700,7	423,6	–2 355,6	–231,3
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>–1 626,4</b>	<b>514,7</b>	<b>–1 862,9</b>	<b>278,2</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>–1 325,8</b>	<b>368,3</b>	<b>–1 084,0</b>	<b>610,1</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 526,6</b>	<b>–302,1</b>	<b>3 005,5</b>	<b>–823,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>574,4</b>	<b>580,9</b>	<b>58,6</b>	<b>65,1</b>
Likvida medel vid periodens början	747,2	689,1	1 266,8	689,1
Kursdifferens i likvida medel	–0,3	–3,2	–4,1	–7,0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 321,3</b>	<b>1 266,8</b>	<b>1 321,3</b>	<b>747,2</b>

## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2011 jan–mars	2010 jan–mars	2010/2011 april–mars	2010 jan–dec
Administrationskostnader	10,4	–3,8	–28,8	–43,0
Finansnetto	106,1	–117,2	1 028,0	804,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>116,5</b>	<b>–121,0</b>	<b>999,2</b>	<b>761,7</b>
Skatt på periodens resultat	–30,6	31,8	–184,0	–121,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>85,9</b>	<b>–89,2</b>	<b>815,2</b>	<b>640,1</b>

## Balansräkning för moderbolaget

Mkr	11-03-31	10-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i koncernföretag	7 057,0	7 005,0
Fordringar hos koncernföretag	5 206,1	4 586,5
Externa fordringar och övrigt	452,3	315,4
Likvida medel	793,3	369,2
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 508,7</b>	<b>12 276,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	5 856,6	5 770,7
Långfristiga skulder	2 319,4	1 495,9
Skulder till koncernföretag	4 796,5	4 303,4
Övriga skulder	536,2	706,1
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 508,7</b>	<b>12 276,1</b>

## Segmentsrapportering

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter <sup>1</sup>		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt <sup>2</sup>		Totalt Kungsleden	
	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2011 jan-mars	2010 jan-mars
Nettoomsättning	226,8	251,6	247,3	225,1	126,6	94,4			600,7	571,1
Bruttoresultat	136,1	152,1	160,4	148,4	57,0	54,7			353,5	355,2
Resultat före skatt	177,7	-36,7	329,0	50,9	48,8	26,3	-5,0	-5,0	550,5	35,5
Fastigheter	13 397,1	9 649,3	10 565,5	10 115,8	1 577,7	1 473,5			25 540,3	21 238,6
Förvärv och investeringar	3 764,9	25,7	89,8	28,0	4,9	7,6			3 859,6	61,3
Försäljningspriser, netto	2,0	599,2	0,1	0,0	3,0	3,1			5,1	602,3

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	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010/2011 april-mars	2010 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, %			6,8	6,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>			91,0	90,3
Överskottsgrad, %			64,6	64,8
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, %	5,9	6,5	6,5	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	91,0	90,5	90,3
Överskottsgrad, %	64,9	65,6	71,6	71,8
<b>Finansiella</b>				
Periodens resultat efter skatt, Mkr	406	58	1 190	841
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	78	126	482	530
Avkastning på totalt kapital, %	4,3	4,8	5,0	5,4
Avkastning på eget kapital, %	21,5	3,2	16,0	11,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,9	5,6	5,7	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,7	1,7	1,8
Soliditet, %			26,9	30,0
Skuldsättningsgrad, ggr			2,3	1,9
Belåningsgrad, %			69,8	64,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	74	91	493	510
<b>Data per aktie</b>				
Börskurs, kr			62,00	61,50
Beslutad utdelning, kr			2,00	3,75
Totalavkastning, %			7,5	32,6
Direktavkastning, %			3,2	3,3
P/E-tal, ggr			7,1	10,0
P/CE-tal, ggr			16,1	12,7
Bruttoresultat, kr	2,60	2,60	11,30	11,30
Periodens resultat efter skatt, kr	3,00	0,40	8,70	6,20
Utdelningsgrundande resultat, kr	0,60	0,90	3,60	3,90
Fastigheternas bokförda värde, kr			187,10	157,50
Eget kapital, kr			56,90	53,90
Kassaflöde från rörelsen, kr	0,50	0,70	3,60	3,70
Utestående aktier <sup>2</sup>	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier <sup>2</sup>	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](http://www.kungsleden.se)

# | Ekonomisk redovisning 1 jan – 31 mars 2011

Stockholm den 28 april 2011

Håkan Bryngelson  
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



# 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
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 186</b>	<b>351</b>	<b>-1 185</b>	<b>2 621</b>	<b>3 575</b>
Skatt	-345	-101	223	-221	-1
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>841</b>	<b>250</b>	<b>-962</b>	<b>2 400</b>	<b>3 574</b>

## Finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
<b>TILLGÅNGAR</b>					
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
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 494</b>	<b>24 208</b>	<b>30 722</b>	<b>32 781</b>	<b>24 262</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
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
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 494</b>	<b>24 208</b>	<b>30 722</b>	<b>32 781</b>	<b>24 262</b>

## Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
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
<b>Finansiella</b>					
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
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>1,2</sup>	6,20	1,80	-7,00	17,60	26,20
Utdelningsgrundande resultat, kr <sup>1</sup>	3,90	7,50	6,20	14,80	21,30
Utdelning/inlösen, kr <sup>1</sup>	2,00	3,75	1,50	19,50	11,00
Kassaflöde från rörelsen, kr <sup>1</sup>	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 – 31 mars 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	
<b>Stockholmsregionen</b>																
<b>Kontor</b>																
Holar 4	Stockholm	Kista	Skalholtsgatan 6-8	–	644	6 648						7 292	15	15	100,0	
<b>Övriga städer</b>																
<b>Fler än 100 000 invånare, Industri/lager</b>																
Finnslätten 1	Västerås	Västerås	Banmatarvägen	1958-59/ 1966-70/ 1987	122 435	109 021					3 747	235 203	208	197	95,1	
Finnslätten 4	Västerås	Västerås	Banmatarvägen	1975												
Västerås 3:85	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1975												
Västerås 3:86	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1978												
Västerås 3:88	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	–												
Västerås 3:89	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	–												
Örjan 1	Västerås	Västerås	Motorgränd	1964	52 085	1 280					546	53 911	38	37	97,4	
Fasternes	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Wyzwolenia 105 Str.	1962									7	7	100,0	
Metal Structure	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Wyzwolenia 84 Str.	1985									9	9	100,0	
<b>Fler än 100 000 invånare, Kontor</b>																
Västerås 3:84	Västerås	Västerås	Lugna Gatan	1984												
Västerås 3:87	Västerås	Västerås	Fredholmsgatan	1978/1983/ 1995												
Isolatorn 3	Västerås	Västerås	Forskargränd	1972	10 988	34 061					860	45 909	43	40	94,7	
Mimer 5	Västerås	Västerås	Ingenjör Bååths Gata	1929-30/ 1969	8 395	119 488					475	128 358	147	139	94,5	
Ottar 5	Västerås	Västerås	Karlsgatan 7	1959/1970												
Ottar 6	Västerås	Västerås	Kopparbergsvägen 2	1929/1940/ 1946/1973												
Spolaren 4	Norrköping	Norrköping	Linnégatan 28	1962	2 351	4 770						7 121	5	2	55,1	
<b>Fler än 100 000 invånare, Övrigt</b>																
Västerås 5:9	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1988												
<b>50 000-100 000 invånare, Industri/lager</b>																
Hälsinggården 1:427	Falun	Falun	Lövsåsvägen 26	1968	10 800							10 800	5	5	100,0	
Baggen 6	Sundsvall	Sundsvall	Hovgatan 6	1973	2 456							2 456	1	1	100,0	
Rünthe	Bochum	Bochum	Industriestrasse 20	1990									9	9	100,0	
<b>50 000-100 000 invånare, Kontor</b>																
Geten 2	Sundsvall	Sundsvall	Fridhemsgatan 122	1964/1970	965	4 241						5 206	3	2	57,5	
Skotet 1	Luleå	Luleå	Banvägen 11	1979	2 713	5 579						8 292	5	5	83,9	
<b>25 000-50 000 invånare, Industri/lager</b>																
Åttersta 6:28	Sandviken	Åshammar	Bultvägen 20	1951	11 695							11 695	3	2	100,0	
Forsheada 5:119	Värnamo	Forsheada	Galvanövägen 2, 4	1988	8 485							8 485	2	2	100,0	
Slätvaren 1	Värnamo	Värnamo	Margaretelundsvägen 8	1999	10 348							10 348	3	3	100,0	
Stenfalken 1	Värnamo	Värnamo	Stenfalksvägen 1, 3	2002	12 889							12 889	8	8	100,0	
Säversta 8:28	Bollnäs	Bollnäs	Anneforsvägen 11	1979	5 783							5 783	3	3	100,0	
Öjebyn 119:1	Piteå	Öjebyn	Skyllvägen 1	1968	19 357	420						19 777	5	4	96,3	
67406 Murängen 2, Sandviken	Sandviken	Storvik	Hammarbyvägen 4	1976	9 553	52						9 605	4	4	100,0	
<b>25 000-50 000 invånare, Kontor</b>																
Ribban 5	Nyköping	Nyköping	Brukslagarvägen 5, 7, 9	1965	8 319	27 443						4 182	39 944	21	17	83,4
<b>Färre än 25 000 invånare, Industri/lager</b>																
Alvesta 13:28	Alvesta	Ågårdsvägen 16	1973	9 745								9 745	4	4	100,0	
Svartå 1:157	Degerfors	Svartå	Industrivägen 11	1944	10 094							10 094	2	2	100,0	
Hallsta 3:7	Hällstahammar	Hällstahammar	Industrigatan 1, 6, 8	1955	48 439							48 439	13	13	100,0	
Armaturen 10	Kungsör	Kungsör	Granlidsvägen 3	1999	11 288							11 288	4	4	100,0	
Holje 116:116	Olofström	Olofström	Västra Storgatan 2 B	1970	51 631							51 631	11	11	100,0	
Bäigen 9	Arboga	Arboga	Skandiagatan 3, 5, 7, 9, 11, 13	1992	18 717	266						18 983	15	15	99,8	

## KÖPTA FASTIGHETER, HEMSÖ

### Öresundsregionen

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt				Total yta
Vilunda 19:1	Malmö	Malmö	Centralvägen 2	1993/2011								540	540		

## 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				Total yta
<b>Övriga städer</b>															
<b>25 000-50 000 invånare, Övrigt</b>															
Nätby 1:74, 1:75	Söderhamn	Söderhamn	–	–											
Sjöafall 1:85, 1:180	Nässjö	Nässjö	–	–											



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

### **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

