

Delårsrapport januari – september 2009



1 januari – 30 september 2009

- Nettoomsättningen minskade till följd av affären med Tredje AP-fonden med 11 procent till 2 015 Mkr (2 276) och bruttoresultatet minskade 6 procent till 1 398 Mkr (1 483).
- Resultat före skatt uppgick till 309 Mkr (277). Delårsperiodens resultat efter skatt uppgick till 339 Mkr (350), motsvarande 2,50 kronor (2,60) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 30 september 2009 består av 580 fastigheter (603) med ett bokfört värde om 21 056 Mkr (28 576).
- Under delårsperioden har tre (46) fastigheter förvärvats för 169 Mkr (3 057). Vidare har 20 (15) fastigheter och halva ägandet av 242 fastigheter avyttrats för totalt 7 538 Mkr (867) med ett resultat om –126 Mkr (50). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 878 Mkr (110).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 1 016 Mkr (535), motsvarande 7,40 kronor (3,90) per aktie.
- Prognos (oförändrad) för helåret 2009 är ett utdelningsgrundande resultat på 975 Mkr, motsvarande 7,10 kronor per aktie.

TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

- Nettoomsättningen minskade till följd av affären med Tredje AP-fonden med 25 procent till 576 Mkr (765).
- Resultat före skatt uppgick till 145 Mkr (–9). Periodens resultat efter skatt uppgick till 103 Mkr (78), motsvarande 0,80 kronor (0,60) per aktie.



KOMMENTAR FRÅN VD

Kungsleden redovisar i tredje kvartalet sitt bästa underliggande driftsnetto någonsin. Under perioden har vi fortsatt arbeta aktivt med våra kundrelationer, uthyrning och vidareutveckling av vårt bestånd, vilket har bidragit till ökade intäkter i jämförbart bestånd. Samtidigt har vi fortsatt att minska administrations- och försäljningskostnaderna som sjönk med 17 procent till 210 miljoner kronor, jämfört med motsvarande period för ett år sedan.

Vakanserna, mätt som intjäningskapacitet, minskade jämfört med föregående kvartal. Direktavkastningen i resultaträkningen låg på 8,2 procent (7,3) för tredje kvartalet och ökade till 7,3 procent för hela delårsperioden (7,1). Den underliggande intjäningen var stark i hela verksamheten, även modulfastig-

heter och i Tyskland. Konkurserna har fortsatt att vara få medan hyresmarknaden har varit relativt god.

Det kärva läget på kreditmarknaden består. Även om vi har sett fler positiva signaler från det finansiella systemet har det ännu inte riktigt omvandlats till förbättrade möjligheter att göra affärer. Under tredje kvartalet gjorde vi endast ett antal mindre försäljningar. Efter periodens utgång förvärvade Kungsleden fem kommersiella fastigheter med hög och stabil avkastning för 525 Mkr av norska NLP. Fastighetsbolaget som vi samäger med Tredje AP-fonden har därtill sålt en publik fastighet för 70 Mkr.

Efter utgången av kvartalet blev styrelse för det samägda fastighetsbolaget för publika fastigheter klar. Jag är glad att vi har lyckats attrahera en erfaren och kompetent styrelse med

Vasakronans förre vd Håkan Bryngelson som ordförande.

Kungsleden fortsätter utvärdera möjligheter att ytterligare förädla fastighetsportföljen. Under återstoden av året ser vi ett visst utrymme att avyttra fastigheter. Vi bedömer att dessa affärsmöjligheter är intressanta, även om de skulle ske under anskaffningsvärde, i syfte att optimera Kungsledens totala portföljsammansättning. Vi kan även ta ytterligare utgifter för anpassning av vår låneportfölj sedan vårt behov av finansiella instrument minskat. I ljuset av ovanstående är styrelsens prognos för det utdelningsgrundade resultatet 975 Mkr, vilket är oförändrat från tidigare prognos.

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 är ett försök att visa hur intjäningsförmågan skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 30 september 2009 hade ägts under de senaste tolv månaderna.

Delårsperiodens fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten, mätt i direktavkastning, positivt.

Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 6,2 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 8,0 procent. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,9 procent (6,5) på intjäningskapaciteten.

Periodens transaktioner, främst försäljningen till Tredje AP-fonden, samt positiv utveckling i befintligt bestånd har netto lett till en minskning av driftsnettot med 22 procent från 1 867 Mkr till 1 452 Mkr.

RESULTAT FÖR JANUARI – SEPTEMBER

Periodens resultat efter skatt uppgick till 339 Mkr (350).

Fastigheternas direktavkastning för perioden uppgick till 7,3 procent (7,1).

Nettoomsättningen minskade 11 procent under delårsperioden och uppgick till 2 015 Mkr (2 276), fördelat på hyresintäkter om 1 841 Mkr (2 004) och försäljningsintäkter från Modulbyggnader om 174 Mkr (272). Bakgrunden till minskningen är delförsäljningen av Publika fastigheter i maj.

Bruttoresultatet minskade med 6 procent till 1 398 Mkr (1 483) efter delförsäljningen av Publika fastigheter samtidigt som nettot av hyrornas indexhöjning och kostnadsökningar var positivt. Om de publika fastigheterna som sålts till Tredje AP-fonden hade ägts hela perioden hade hyresintäkterna ökat med 6 procent och driftsnettot med 10 procent jämfört med föregående år. Det underliggande driftsnettot har aldrig varit bättre i förhållande till fastighetsportföljens storlek.

Resultatet från fastighetshandeln var -126 Mkr (50), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 1 171 Mkr (60). Handelsnettot motsvarar i princip transaktionskostnaderna i samband med försäljningen till Tredje AP-fonden.

Försäljnings- och administrationskostnaderna har minskat till 210 Mkr (253). Minskningen förklaras främst av de senaste årets lägre transaktionsvolym, kostnadsbesparingar i Tyskland och Nordic Modular samt minskning av

investeringar i struktur och system jämfört med tidigare år.

Finansnettot förändrades positivt med 95 Mkr och uppgick till -650 Mkr (-745). Detta förklaras främst av en lägre lånevolym 2009 efter försäljningen till Tredje AP-fonden.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till -214 Mkr (-145) respektive 111 Mkr (-113), totalt -103 Mkr (-258). 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 30 Mkr (72). 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 -72 Mkr.

Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 1 016 Mkr (535).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 30 september 2009 bestod av 580 fastigheter (603) varav 243 ägdes till 50 procent med en yta som för Kungsleden belöper på 2 566 tkvm (3 185) och ett bokfört värde om 21 056 Mkr (28 576).

Kungsleden värderar fastigheterna utifrån en intern värderingsmodell som

Intjäningskapacitet

	2009 30 sept ¹	2008 31 dec
Antal fastigheter	580	603
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 566	3 185
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 056	28 576
Hyresvärde, Mkr	2 306	2 902
Hyresintäkter, Mkr	2 160	2 736
Driftsnetto, Mkr	1 452	1 867
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	95,0
Direktavkastning, %	6,9	6,5
Överskottsgrad, %	67,2	68,2

¹ 243 av de publika fastigheterna i Sverige 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.

Försäljning till Tredje AP-fonden

Mkr	Kungsleden proforma jan-sept 2009 före försäljning	Försäljning till Tredje AP-fonden	Utfall jan-sept 2009
Nettoomsättning	2 293,2	-278,7	2 014,5
Fastighets- och modulkostnader	-677,1	61,0	-616,1
Bruttoresultat	1 616,1	-217,7	1 398,4
Handelsnetto	31,5	-157,1	-125,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-224,2	14,1	-210,1
Finansnetto	-677,9	27,6	-650,3
Orealiserade värdeförändringar	-115,0	11,9	-103,1
Resultat före skatt	630,5	-321,2	309,3
Fastigheter	28 397,4	-7 341,0	21 056,4
Räntebärande skulder	20 540,6	-7 056,8	13 483,8

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. Generellt på den svenska fastighetsmarknaden har det varit fortsatt få genomförda transaktioner. Aktiviteten har emellertid ökat och osäkerheten kring marknadsvärderingarna har därmed minskat något. 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 40 procent i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Fastigheterna var belägna i 130 kommuner, varav 53 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 1 258 Mkr (1 257) av det totala bokförda värdet. Därtill har Kungsleden tecknat avtal om förvärv av fyra äldreboenden i

Tyskland för totalt 451 Mkr. Det är fastigheter under byggnation som tillträds under fjärde kvartalet. 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 269 Mkr (648).

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 Kungsledens publika fastigheter i Sverige. Affären avtalades den 22 december 2008 men var villkorad av bibehållen finansiering och godkännande från konkurrensmyndigheten, och har redovisats i andra kvartalet 2009.

Försäljningspriset baserades på ett fastighetsvärde om 14,6 miljarder kronor. Priset 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 vilket följer ursprunglig bedömning och har samtidigt stärkt bolagets likviditet.

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

Det totala hyresvärdet uppgick till cirka 1,3 miljarder kronor.

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

Kungsleden redovisar det gemensamma bolaget för de publika fastigheterna som ett joint venture enligt klyvningsmetoden, se Redovisningsprinciper sida 6.

Utöver delförsäljningen av publika fastigheter har 20 fastigheter avyttrats under perioden. För samtliga fastigheter uppgår den sålda ytan till 642 tkvm och det totala försäljningspriset uppgick netto till 7 538 Mkr efter avdrag om 161 Mkr i försäljningsomkostnader för affären med Tredje AP-fonden. Det bokförda värdet på sålda fastigheter uppgick till 7 664 Mkr och anskaffningsvärdet till 6 493 Mkr.

Under delårsperioden har tre fastigheter med en yta om 19 tkvm förvärvats till ett värde av 169 Mkr. Av förvärven hör en fastighet till kategorin Industri/lager, en till Äldreboende samt en till Skola. 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. Flexibla och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett starkt komplement till Kungsledens erbjudande främst till den offentliga sektorn.

Modulbyggnaderna hade per 30 september en totalyta om 226 tkvm

Utdelningsgrundande resultat

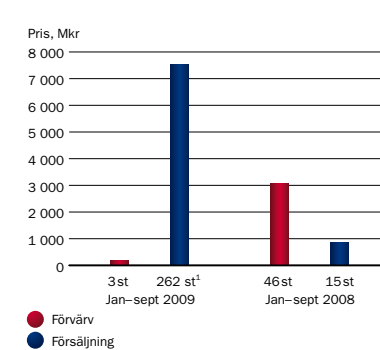
Mkr	2009 jan-sept	2008 jan-sept
Bruttoresultat	1 398	1 483
Försäljnings- och administrationskostnader	-210	-253
Finansnetto	-650	-745
Delsumma	538	485
Fastighetsförsäljningar		
Handelsnetto vid försäljning	-126	50
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	1 171	60
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-167	0
Delsumma	878	110
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	-400	-60
Utdelningsgrundande resultat¹	1 016	535

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

Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2009 juli-sept	2009 jan-sept
Fastigheter vid periodens ingång	21 163	28 576
Förvärv	11	169
Investeringar	34	269
Försäljningar	-18	-7 664
Valutakursförändringar	-70	-80
Värdeförändringar	-64	-214
Fastigheter vid periodens utgång	21 056	21 056

Fastighetshandel



1 Ågandet av 242 fastigheter har sålts till 50 procent.

1 januari – 30 september 2009

(223) och ett bokfört värde om 1 459 Mkr (1 426).

Hysesintäkterna för Modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 188 Mkr (191) med ett bruttoresultat om 173 Mkr (181).

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 konventionell byggd fastighet om de inte flyttas. Direktavkastningen blir efter schablonmässiga avskrivningar 7,0 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 174 Mkr (272) med ett bruttoresultat om 39 Mkr (46). 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 36 procent har bruttoresultatet endast minskat med 14 procent jämfört med föregående år.

FINANSIERING

Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Låneavtalen skrivs normalt på en

löptid mellan 5–7 år, vilket kan anses vara praxis på den svenska marknaden för fastighetskrediter. I rådande marknadsförhållanden skrivs något kortare avtal. 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 investeringar i utlandet.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 13 463 Mkr (20 743) och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument och lån till 14 728 Mkr (22 068). Outnyttjade krediter uppgick till 3 360 Mkr (1 700).

Snitträntan i låneportföljen uppgick per 30 september till 5,8 procent att jämföra med 4,5 procent vid årets början. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 30 september till 3,3 år jämfört med 2,7 år vid årets början. Snitträntan har gått upp på grund av att låneportföljen i bolaget som såldes till 50 procent 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. Detta gör

även att högre marknadsräntor har positiv påverkan på Kungsledens finansnetto, se känslighetsanalys på sida 5.

Sedan årsskiftets notering på tre månaders Stibor-ränta på 2,25 procent har korta räntor fortsatt att sjunka vilket främst beror på Riksbankens återkommande sänkningar under året. Vid tredje kvartalets utgång noterades tremånaders Stibor på 0,53 procent. Femårsräntan var per 30 september 2,92 procent, vilket var i nivå med årsskiftet. Tioårsräntan har under samma period stigit med 0,40 procentenheter till 3,55 procent.

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

Under resterande året förfaller lån och checkkredit om totalt 670 Mkr, varav 310 Mkr är checkkrediter. Detta motsvarar 4 procent av hela Kungsledens kreditportfölj.

SKATTESITUATION

Efter det att Regeringsrätten meddelat skattedomar i maj, gällande andra företag än Kungsleden, har en analys

Räntebindningstid

Per 30 september 2009	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
Ränteförfall				
2009	13 463	8 050	35,4 ¹	8,3
2010				
2011		1 100	8,2	4,7
2012		1 000	7,4	4,5
2013		1 600	11,9	4,5
2014		1 500	11,1	4,4
2015		1 800	13,4	4,3
2016		400	3,0	4,4
2017		300	2,2	4,5
2018		1 000	7,4	4,5
Summa	13 463	16 750	100,0	5,8
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 265			
Summa	14 728			

¹ Andelen ränteförfall 2009 uppgår till 35,4 procent av den totala lånevolymer om 13 463 Mkr. Ränteförfallet 2009 för underliggande lån uppgår till 4 763 Mkr och ränteförfall för derivat utan underliggande lån till 3 287 Mkr.

Kungsledens låneportfölj ligger med kort räntebindning. För att minska ränterisken förlängs bindningstiden med hjälp av derivat. Koncernens höga snittränta om 5,8 procent beror på att derivatportföljen överstiger låneportföljen. Derivatportföljen uppgår till 16,8 miljarder kronor medan låneportföljen uppgår till 13,5 miljarder kronor.

Av derivatportföljen är 8,1 miljarder kronor så kallade stängningsbara ränteswappar. Dessa redovisas som kort räntebindning eftersom banken kan stänga dem kvartalsvis. De stängningsbara swapparna är långa räntebindningar där Kungsleden ställt ut en option som ger banken rätt att stänga dem. För den rätten erhåller Kungsleden en reducerad ränta i ränteswappen. De stängningsbara derivaten har en löptid på 4–8 år med en fast ränta mellan 2,9–4,1 procent. Utvecklingen av långräntan avgör till stor del om banken stänger derivaten i förtid. Derivatvolymer för år 2009 om 8,1 miljarder kronor överstiger underliggande lån vilket förklarar den höga snitträntan detta år.

Allt annat lika kommer snitträntan att sjunka om långräntan stiger och banken stänger stängningsbara derivat. Snitträntan sjunker även om korträntan stiger eftersom nettokostnaden minskar för räntederivaten utan underliggande lån. Marknadens bedömning är att korträntan kommer att stiga, vilket skulle leda till att Kungsledens snittränta sjunker framöver.

genomförts av de transaktioner där 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, vilket är oförändrat jämfört med tidigare bedömningar.

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 Kammarrätt, 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 7 143 Mkr (7 065) eller 52 kronor (52) per aktie, motsvarande en soliditet på 30 procent (23).

TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

Nettoomsättningen uppgick till 576 Mkr (765) fördelat på hyresintäkter om 540 Mkr (691) och försäljningsintäkter från Modulbyggnader om 36 Mkr (74). Resultat före skatt uppgick till 145 Mkr (–9) och periodens resultat till 103 Mkr (78). Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar var 197 Mkr högre än april–juni, vilket beror på lägre finansieringskostnader och att andra kvartalet belastades med transaktionskostnader från försäljningen till Tredje AP-fonden. Tredje kvartalet är säsongsmässigt det kvartal med högst bruttoresultat då driftskostnaderna är låga under sommar-månaderna.

Under tredje kvartalet har en fastighet med en yta om 1 tkvm förvärvat till ett värde om 11 Mkr. Försäljningar har skett av fem fastigheter med en yta om 22 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 21 Mkr, vilket innebar ett han-

delsnetto om 3 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om –6 Mkr.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 322 (402) personer. Inom division Nordic Modular arbetar 189 (284) medarbetare, varav 162 (206) inom produktion av moduler.

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

Årsstämorna 2007 och 2008 beslutade om personaloptionsprogram (se årsredovisning 2008 och webbplatsten) 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 –154 Mkr (–49). 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

Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)

Per 30 september 2009	Genomsnittlig konverterings-		
År	Krediter, Mkr	Andel, %	tid, år
2009	670	4,0	
2010	1 033	6,1	
2011	1 156	6,9	
2012	11 691	69,5	
2013	1 567	9,3	
2014			
2015			
2016			
2017			
2018	706	4,2	
Summa krediter	16 823	100,0	2,8
Ej utnyttjade krediter	–3 360		
Summa utnyttjade krediter	13 463		

Aktieägare

Per 30 september 2009	Antal aktier	% av röster och kapital
Swedbank Robur fonder	3 339 887	2,4
Florén Olle och bolag	3 000 800	2,2
SHB fonder	2 664 071	2,0
Länsförsäkringar fonder	2 442 425	1,8
SEB fonder	2 151 678	1,6
Nordea fonder	2 047 408	1,5
Norska staten	1 815 180	1,3
DFA fonder	1 527 243	1,1
Första AP-fonden	1 345 100	1,0
Cogent fonder	1 313 974	1,0
Summa tio största aktieägarna	21 647 766	15,9
Styrelse och ledning	391 190	0,3
Utländska aktieägare, övriga	35 840 512	26,2
Övriga aktieägare	78 622 596	57,6
Totalt	136 502 064	100,0

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 30 september 2009	Påverkan på finansnetto (12 månader)
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	–134
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	29

periodens slut uppgick till 5 273 Mkr (5 632) innebärande en soliditet om 63 procent (54).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 30 september 2009 var 46,30 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2008, som var 54 kronor, sjönk kursen med 14 procent. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate_PI med 16 procent. Antalet aktieägare per 30 september uppgick till 25 392 stycken, en minskning med 1 procent sedan årsskiftet.

Antalet utestående aktier uppgick 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 sammanlagda risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Fastigheternas värde bedöms individuellt löpande under året utifrån 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 finanspolicy. 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. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade, se även beskrivning av skattesituationen på sidorna 4–5.

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 joint venture 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

Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet för helåret 2009 ligger kvar

på 975 Mkr, motsvarande 7,10 kronor per aktie. Utfallet för januari–september överstiger helårsprognosen med drygt 40 Mkr. Styrelsen gör bedömningen att det goda resultatet efter tredje kvartalet stärker bolagets möjlighet att minst uppnå prognosen. Bedömningen görs mot bakgrund av att fastighetsförsäljningar som planeras under återstoden av året kan ske under anskaffningsvärde efter det senaste årets värdenedgång på fastighetsmarknaden. Vi kan även ta ytterligare utgifter för anpassning av vår låneportfölj sedan vårt behov av finansiella instrument minskat.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har fem lager- och logistikfastigheter köpts för 525 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. I samband med köpet löstes en säljarrevers om 386 Mkr från 2008 då Kungsleden sålde motsvarande fastigheter. Utöver detta förvärv har fyra fastigheter köpts tillbaka från Kefren (fd Keops/Landic) för 29 Mkr i enlighet med en återköpsklausul i försäljningsavtalet från 2006.

Fyra fastigheter har sålts för 104 Mkr med ett utdelningsgrundande resultat om 15 Mkr, varav den enskilt största var fastigheten Kopparen 11 i Stockholm som såldes för 70 Mkr.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN OCH ÅRSSTÄMMA

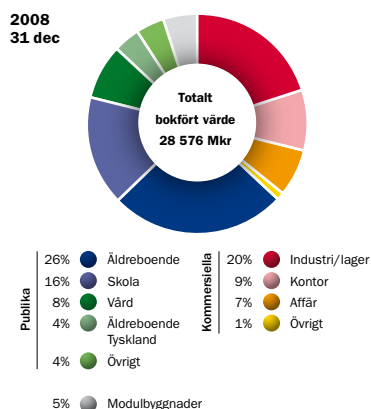
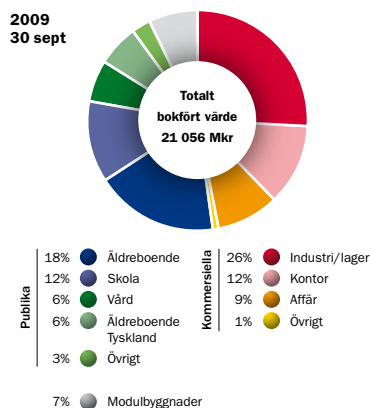
- *Bokslutskommuniké för 2009*, 18 februari 2010.
- *Delårsrapport januari–mars*, 23 april 2010.
- *Årsstämma hålls i Stockholm*, 28 april 2010.

FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION

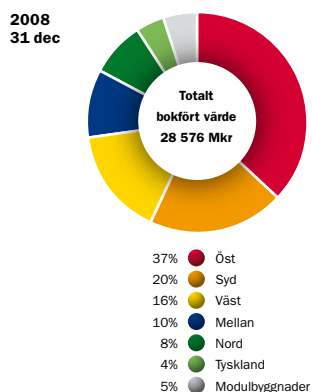
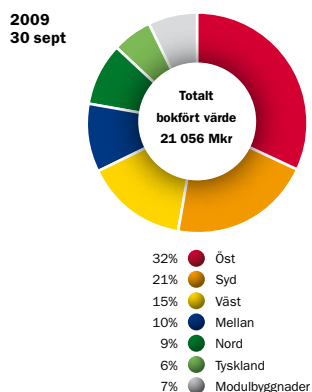
Thomas Erséus, VD,
tel 08-503 052 04, mobil 070-378 20 24

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

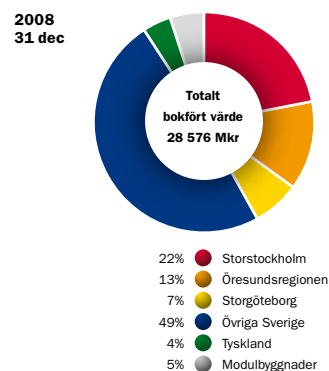
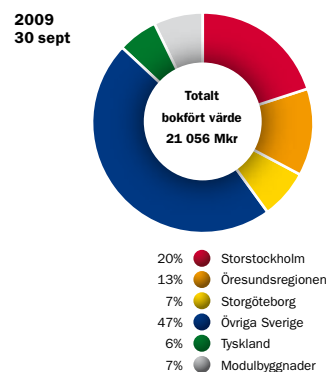
Fastighetsbestånd per kategori



Fastighetsbestånd per marknadsområde



Fastighetsbestånd per storstadsregion



Intjäningskapacitet¹ per kategori

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter					Nordic Modular	Totalt ²
	Industri/lager	Kontor	Affär	Övrigt	Äldreboende ²	Skola ²	Vård ²	Äldreboende Tyskland	Övrigt ²	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	129	80	60	14	111	86	75	15	10	0	580
Uthyrningsbar yta, tkvm	969	302	248	24	264	282	144	66	41	226	2 566
Bokfört värde, Mkr	5 556	2 402	1 840	268	3 865	2 607	1 245	1 258	556	1 459	21 056
Hysesvärde, Mkr	579	302	199	23	312	282	145	114	49	301	2 306
Hysesintäkter, Mkr	551	262	182	23	313	277	139	114	48	251	2 160
Driftsnetto, Mkr	451	144	121	17	222	184	86	89	36	102 ³	1 452
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	88,1	93,5	97,6	99,3	95,4	96,6	100,0	96,4	83,5 ³	93,8
Direktavkastning, %	8,1	6,0	6,6	6,5	5,7	7,1	6,9	7,0	6,5	7,0 ³	6,9
Överskottsgrad, %	67,6	55,0	66,8	75,6	70,8	66,5	61,5	77,9	75,0	40,7 ³	67,2

Intjäningskapacitet¹ per marknadsområde

	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Tyskland	Nordic Modular	Totalt ²
Antal fastigheter, st	190	132	115	47	81	15	0	580
Uthyrningsbar yta, tkvm	662	545	413	349	305	66	226	2 566
Bokfört värde, Mkr	6 757	4 360	3 179	2 195	1 848	1 258	1 459	21 056
Hysesvärde, Mkr	650	438	331	229	243	114	301	2 306
Hysesintäkter, Mkr	619	405	321	224	226	114	251	2 160
Driftsnetto, Mkr	427	292	226	187	129	89	102 ³	1 452
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	92,8	96,6	97,2	94,4	100,0	83,5 ³	93,8
Direktavkastning, %	6,3	6,7	7,1	8,5	7,0	7,0	7,0 ³	6,9
Överskottsgrad, %	69,0	72,2	70,3	83,6	57,2	77,9	40,7 ³	67,2

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

2 243 av de publika fastigheterna i Sverige ägs 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 123 Mkr.

Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 sept 2009

Resultaträkning

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2009 juli-sept	2008 juli-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2008/2009 okt-sept	2008 jan-dec
Hyresintäkter	539,8	691,3	1 840,7	2 004,0	2 528,3	2 691,6
Försäljningsintäkter modulbyggnader	36,1	74,1	173,8	272,0	269,9	368,1
Nettoomsättning	575,9	765,4	2 014,5	2 276,0	2 798,2	3 059,7
Fastighetskostnader	-107,4	-172,8	-481,7	-566,5	-683,8	-768,6
Produktionskostnader modulbyggnader	-24,2	-61,9	-134,4	-226,4	-216,9	-308,9
Bruttoresultat	444,3	530,7	1 398,4	1 483,1	1 897,5	1 982,2
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter, netto	21,1	720,2	7 538,0	867,4	7 983,7	1 313,1
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	-24,4	-658,0	-6 492,8	-757,6	-6 779,9	-1 044,7
Realiserade värdeförändringar	6,1	-42,8	-1 170,8	-59,8	-1 367,0	-256,0
	-18,3	-700,8	-7 663,6	-817,4	-8 146,9	-1 300,7
Handelsnetto	2,8	19,4	-125,6	50,0	-163,2	12,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-57,7	-72,5	-210,1	-252,7	-347,0	-389,6
Finansnetto	-175,8	-277,3	-650,3	-745,1	-891,3	-986,1
Orealiserade värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	-64,1	-45,9	-214,4	-145,1	-282,3	-213,0
Finansiella instrument	-4,6	-162,9	111,3	-112,8	-1 366,3	-1 590,4
	-68,7	-208,8	-103,1	-257,9	-1 648,6	-1 803,4
Resultat före skatt	144,9	-8,5	309,3	277,4	-1 152,6	-1 184,5
Skatt	-42,4	86,6	29,8	72,4	180,4	223,0
Periodens resultat efter skatt¹	102,5	78,1	339,1	349,8	-972,2	-961,5

1 Hela periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över totalresultat

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2009 juli-sept	2008 juli-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2008/2009 okt-sept	2008 jan-dec
Periodens resultat efter skatt	102,5	78,1	339,1	349,8	-972,2	-961,5
Valutakursdifferenser	-52,6	0,3	-56,6	0,7	20,9	78,2
Periodens totalresultat¹	49,9	78,4	282,5	350,5	-951,3	-883,3
Resultat per aktie²	0,40	0,60	2,10	2,60	-7,00	-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	09-09-30	08-12-31	08-09-30
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	21 056,4	28 575,8	28 513,1
Fordringar och övrigt	1 946,2	1 504,1	1 776,2
Likvida medel	653,7	641,6	575,0
SUMMA TILLGÅNGAR	23 656,3	30 721,5	30 864,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 142,5	7 064,8	8 298,6
Räntebärande skulder	13 483,8	20 742,7	20 604,5
Ej räntebärande skulder	3 030,0	2 914,0	1 961,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 656,3	30 721,5	30 864,3

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	09-09-30	08-12-31	08-09-30
Vid periodens början	7 064,8	9 040,1	9 040,1
Utdelning	-204,8	-1 092,0	-1 092,0
Periodens totalresultat	282,5	-883,3	350,5
Vid periodens slut	7 142,5	7 064,8	8 298,6

Rapport över kassaflöden

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2009 juli-sept	2008 juli-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2008/2009 okt-sept	2008 jan-dec
Rörelsen						
Resultat före skatt	144,9	-8,5	309,3	277,4	-1 152,6	-1 184,5
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	-6,1	42,8	1 170,8	59,8	1 367,0	256,0
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-9,0	0,0	-166,8	0,0	-166,8	0,0
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	64,1	45,9	214,4	145,1	282,3	213,0
Orealiserade värdeförändringar, finansiella instrument	4,6	162,9	-111,3	112,8	1 366,3	1 590,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	0,7	1,7	2,0	5,1	-0,5	2,6
Betald skatt	-40,7	-31,7	-402,0	-65,1	-374,5	-37,6
Kassaflöde från rörelsen	158,5	213,1	1 016,4	535,1	1 321,2	839,9
Förändring i rörelsekapital	2,6	-31,6	377,4	-294,0	668,0	-3,4
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	161,1	181,5	1 393,8	241,1	1 989,2	836,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7,9	-87,3	6 082,0	1 367,8	5 256,7	542,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-243,6	16,8	-7 463,7	-1 667,8	-7 167,2	-1 371,3
Periodens kassaflöde	-90,4	111,0	12,1	-58,9	78,7	7,7
Likvida medel vid periodens början	744,1	464,0	641,6	633,9	575,0	633,9
Likvida medel vid periodens slut	653,7	575,0	653,7	575,0	653,7	641,6

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2009 juli-sept	2008 juli-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2008/2009 okt-sept	2008 jan-dec
Administrationskostnader	-2,9	-3,8	-5,0	-10,9	-4,7	-7,1
Finansnetto	-40,0	-6,3	-204,1	11,5	1 343,7	17,8
Resultat före skatt	-42,9	-10,1	-209,1	0,6	1 339,0	10,7
Skatt på periodens resultat	9,9	0,0	55,0	-49,9	256,9	-49,9
Periodens resultat	-33,0	-10,1	-154,1	-49,3	1 595,9	-39,2

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	09-09-30	08-12-31	08-09-30
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	6 698,6	6 682,7	6 755,8
Fordringar hos koncernföretag	212,4	2 194,7	205,7
Externa fordringar och övrigt	1 239,2	1 217,4	645,5
Likvida medel	188,9	362,3	312,3
SUMMA TILLGÅNGAR	8 339,1	10 457,1	7 919,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 273,4	5 632,3	3 752,6
Långfristiga skulder	496,0	496,0	496,0
Skulder till koncernföretag	1 736,3	3 335,6	3 574,6
Övriga skulder	833,4	993,2	96,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 339,1	10 457,1	7 919,3

Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 sept 2009

Segmentsrapportering

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt ¹		Totalt Kungsleden	
	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept
Nettoomsättning	775,8	720,9	808,1	1 037,2	68,7	54,6	361,9	463,3			2 014,5	2 276,0
Bruttoresultat	557,2	498,8	562,4	706,3	66,2	50,7	212,6	227,3			1 398,4	1 483,1
Resultat före skatt	102,3	-4,8	66,6	187,0	31,6	1,9	130,8	121,2	-22,0	-28,0	309,3	277,4
Fastigheter	10 064,9	10 412,8	8 273,8	15 591,7	1 258,4	1 112,3	1 459,3	1 396,3			21 056,4	28 513,1
Förvärv och investeringar	119,2	1 157,6	204,2	2 299,8	80,4	145,0	34,3	92,9			438,1	3 695,3
Försäljningspriser, netto	274,2	853,2	7 257,0	11,1	0,0	0,0	6,8	3,1			7 538,0	867,4

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

Nyckeltal

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2009 juli-sept	2008 juli-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2008/2009 okt-sept	2008 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, %					6,9	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					93,8	95,0
Överskottsgrad, %					67,2	68,2
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, %	8,2	7,3	7,3	7,1	7,4	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	94,6	94,1	94,7	94,1	94,6
Överskottsgrad, %	80,1	75,0	73,8	71,7	73,0	71,4
Finansiella						
Periodens resultat efter skatt, Mkr	103	78	339	350	-972	-962
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	158	213	1 016	535	1 321	840
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	6,2	5,2	5,4	5,1	5,1
Avkastning på eget kapital, %	5,8	3,8	6,4	5,4	-12,6	-11,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,6	6,8	5,9	5,9	5,7	5,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6
Soliditet, %					30,2	23,0
Skuldsättningsgrad, ggr					1,9	2,9
Belåningsgrad, %					64,0	72,6
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	158	213	1 016	535	1 321	840
Data per aktie						
Börskurs, kr					46,30	54,00
Beslutad utdelning, kr					1,50	1,50
Totalavkastning, %					-11,5	-13,9
Direktavkastning, %					3,2	2,8
P/E-tal, ggr ¹					-6,5	-7,7
P/CE-tal, ggr ²					5,5	4,9
Bruttoresultat, kr	3,30	3,90	10,20	10,90	13,90	14,40
Periodens resultat efter skatt, kr	0,80	0,60	2,50	2,60	-7,10	-7,00
Utdelningsgrundande resultat, kr	1,20	1,60	7,40	3,90	9,70	6,20
Fastigheternas bokförda värde, kr					154,30	209,30
Eget kapital, kr					52,30	51,80
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,20	1,60	7,40	3,90	9,70	6,20
Utestående aktier ³	136 502 064	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	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 resultat för perioden per aktie.

3 Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

För definitioner se Kungsledens webbplats, www.kungsleden.se

Stockholm den 22 oktober 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*



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.

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 fastighetskategorierna 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 av

fastighetskategorierna och geografiskt läge, samt genom olika hyresgästkategorierna 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. Knappt hälften av det publika beståndet ägs tillsammans med Tredje AP-fonden via ett samägt bolag. 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 i 130 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.

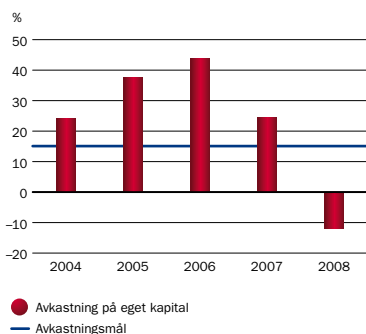
UTDELNINGSPOLICY

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.

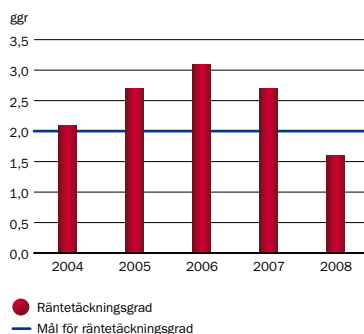
AKTIEN

Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.

Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad



Fastighetsförteckning 1 jan – 30 sept 2009

KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm						Hyresintäkt	Hyresvärde	Vakansgrad, %		
					Affär	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende				Övrigt	Total yta
Marknadsområde Öst															
Industri/Lager															
Mälaren 7	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan	2009		15 000						15 000	7 500	7 500	-
Skola															
Märsta 1:242	Sigtuna	Märsta	Idrottsvägen 19B	2009			882					882	1 775	1 775	-
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	Äldreboende	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
Kontor															
Tor 6	Nordmaling	Nordmaling	Kyrkogatan 8	1990			40	735					80		855
Övrigt Kommersiella															
Skönsmon 2:29 m fl Laxen 4	Sundsvall	Sundsvall	Kungsvägen 43	1950				265						285	550
Marknadsområde Syd															
Affär															
Nordanvinden 3	Lund	Lund	Nordanväg 5-9	1966	1 665			1 374							3 039
Industri/lager															
Smörblomman 16 Husgerädet 1	Borgholm	Borgholm	Hammarvägen 6	1980/ 1992			519								519
	Kalmar	Kalmar	Karlstorpsvägen 16	1991/ 2000/ 2002			1 880								1 880
Kvartsen 6 Boken 1 Ripan 7 Sunnanå 12:20 Ratten 2	Lund	Lund	Skiffervägen 25	1988			4 650								4 650
	Mörbylånga	Mörbylånga	Köpmangatan 12	1990			589								589
	Nybro	Nybro	Jutegatan 2	1960/ 1998			393								393
	Burlov	Arlov	Staffanstorpsvägen 111	2005			1 450								1 450
	Oskarshamn	Oskarshamn	Primovägen 6	1967			15 479	2 110						270	17 859
Kontor															
Kvarnen 9	Kalmar	Kalmar	Skeppsbron 47	1929					1 643		1 013				2 656
Kvarnen 13	Kalmar	Kalmar	S Långgatan 60 A o B	1929				517	3 627				20		4 164
Översten 3	Kalmar	Kalmar	Flottiljvägen 24	1993			818		1 588				9		2 415
Fältsippan 8	Malmö	Malmö	Rimfrosgatan 1	1986/ 2000			3 625								3 625
Brudbuketten 11	Malmö	Malmö	Russgatan 8	1988					1 344						1 344
Marknadsområde Öst															
Äldreboende															
Tuna 3:30, 3:182	Österåker	Åkersberga	Österskärsvägen 3	1994								1 394	5 028		6 422
Industri/lager															
Hästholmen 5	Stockholm	Skärholmen	Ekholmsvägen 19-21	1984/ 1987			1 231		60						1 291

Adresser

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

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

