



| **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, lösningsfokuserade och enkla att ha och göra med.

Vår affärsidé låter oss upptäcka värden i en fastighet oavsett var den ligger och oavsett kategori. Med fastigheter i cirka 130 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 entreprenörsanda där beslut fattas långt ut i organisationen främjar såväl idékraft som handlingskraft.

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





KOMMENTAR FRÅN VD

Inför 2010 räknade vi med svagt ökande vakanser och något sämre intjäning på grund av negativt konsumentprisindex. Det vi då inte hade vetskap om var den kalla vintern med ökade kostnader som följde. När jag nu summerar året kan jag konstatera att såväl kvartalets som årets resultat var stabilt även om vintervädret och något högre vakansgrad påverkat utfallet negativt.

Jämförelsetalen med helåret 2009 påverkas av delförsäljningen av publika fastigheter till Tredje AP-fonden samt att vi tidigare under 2010 nettosålt fastigheter. I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 2 procent. Vid årets utgång var den genomsnittliga direktavkastningen 6,4 procent, att jämföra med 7,0 året innan.

Årets resultat steg kraftigt, mycket till följd av ökade orealiserade värden på fastigheter och finansiella instrument om totalt 617 Mkr.

Transaktionsvolymerna ökade markant under det fjärde kvartalet, så även för Kungsleden. Till de stora affärerna hörde det nu ovillkorade köpet av 36 fastigheter för 3,6 miljarder kronor inklusive transaktionskostnader från NR Nordic & Russia Properties Ltd till en direktavkastning om cirka 10 procent. I

och med försäljningen av sex kommersiella fastigheter i Ludvika till ABB för 800 Mkr kan man säga att Kungsleden skiftade ABB-beståndet till Västerås och reducerade en potentiell ortsrisk i Ludvika. Under fjärde kvartalet sålde vi även vårt bestånd av äldreboenden i Tyskland till vårt hälftenägda bolag Hemsö för 1,3 miljarder kronor.

Med en starkare svensk ekonomi förbättras möjligheterna för handelsfastigheter och Kungsleden köpte under 2010 butiker och köpcentrum för cirka 800 Mkr. Hyresgästerna representerar starka varumärken och fastigheterna ligger i bra lägen för handel. Ett exempel

är köpet av sex handelsfastigheter, varav flera i Mälardalen, för cirka 520 Mkr till en direktavkastning om cirka 8 procent.

Med de affärer som gjordes 2010 och bildandet av Hemsö har Kungsleden det senaste året genomgått omfattande förändringar och är i dag ett bolag i god form och delvis i ny skepnad. Grunden är dock samma affärsmodell som Kungsleden alltid har haft.

Kvartalets intensiva aktivitet bekräftar att transaktionsmarknaden har vaknat till liv igen. Jag ser med tillförsikt på möjligheterna att fortsätta hålla en högre aktivitetsnivå och därigenom få Kungsledens bestånd att växa.

Min bedömning är att vakansnivåerna stabiliserades i slutet av 2010. Blickar vi framåt ser vi en successiv förbättring av transaktions- och hyresmarknaderna. Vi ser också tecken på att inflationen är på väg tillbaka och att det kommer att finnas möjligheter till vissa hyreshöjningar.

Utdelningen för 2010 föreslås bli 2,00 kronor (3,75) per aktie. Styrelsens prognos för det utdelningsgrundande resultatet 2011 uppgår till 650 Mkr.

Thomas Erséus
Verkställande direktör

1 januari – 31 december 2010

- Nettoomsättningen minskade 11 procent till 2 304 Mkr (2 602) och bruttoresultatet minskade 15 procent till 1 545 Mkr (1 817) till följd av fjolårets affär med Tredje AP-fonden och ökade kostnader för den kalla vintern.
- Resultat före skatt uppgick till 1 186 Mkr (351). Resultat efter skatt uppgick till 841 Mkr (250), motsvarande 6,20 kronor (1,80) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 december 2010 bestod av 592 fastigheter (585) med ett bokfört värde om 21 501 Mkr (21 861).
- 64 (18) fastigheter förvärvades för 2 356 Mkr (1 307). Vidare avyttrades 63 (274) fastigheter för 2 929 Mkr (7 808) med ett resultat om 33 Mkr (-135). Avyttringarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 53 Mkr (895). Efter delårsperiodens utgång tecknades slutligt avtal om förvärv av 36 fastigheter för 3,6 miljarder kronor av NR Nordic & Russia Properties Ltd.
- Utdelningsgrundande resultat för 2010 uppgick till 530 Mkr (1 022), motsvarande 3,90 kronor (7,50) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kronor (3,75) per aktie.
- Prognos för utdelningsgrundande resultat för helåret 2011 på 650 Mkr, motsvarande 4,80 kronor per aktie.

FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER – DECEMBER)

- Nettoomsättningen steg med 2 procent till 599 Mkr (588).
- Resultat före skatt uppgick till 781 Mkr (41) efter att värdet på finansiella instrument ökat. Resultat efter skatt uppgick till 524 Mkr (-90), motsvarande 3,80 kronor (-0,70) per aktie.

1 januari – 31 december 2010

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 130 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

Med utgångspunkt i befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög avkastning

RESULTAT FÖR JANUARI – DECEMBER

Årets resultat efter skatt uppgick till 841 Mkr (250). Det högre utfallet beror främst på realiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument.

Nettoomsättningen under året uppgick till 2 304 Mkr (2 602), fördelat på hyresintäkter om 2 120 Mkr (2 394) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 184 Mkr (208). Bakgrunden till minskningen var delförsäljningen av Hemsö som fortfarande var helägt under de fyra första månaderna 2009, negativ indexförändring av hyror 2010 och enstaka vakanser främst i det kommersiella beståndet.

Bruttoresultatet minskade 15 procent till 1 545 Mkr (1 817). Om de publika fastigheterna som delsålts till

Tredje AP-fonden 2009 beaktas har hyresintäkterna sjunkit med 2 procent och driftsnettot sjunkit med 6 procent jämfört med föregående år. Denna minskning är främst hänförlig till indexförändringen samt högre uppvärmnings- och snöröjningskostnader i början och slutet av året.

Resultatet från fastighetshandeln var 33 Mkr (–135). Försäljningarna innebar att värdeförändringar om 21 Mkr (1 189) under hela innehavstiden nu realiserades.

Försäljnings- och administrationskostnaderna minskade till 260 Mkr (286). Minskningen är till viss del en följd av att endast hälften av Hemsös administrationskostnader nu belastar Kungsleden.

Finansnettot förändrades positivt med 98 Mkr och uppgick till –749 Mkr

(–847). Detta förklaras främst av en lägre lånevolym 2010 jämfört med motsvarande period 2009.

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 187 Mkr (–312) respektive 430 Mkr (113), totalt 617 Mkr (–198). 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 årets resultat uppgick till –345 Mkr (–101), vilket är något mer än 26,3 procent av resultatet före skatt.

Utdelningsgrundande resultat för 2010 uppgick totalt till 530 Mkr (1 022).

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2010 jan–dec	2009 jan–dec
Bruttoresultat	1 545	1 817
Försäljnings- och administrationskostnader	–260	–286
Finansnetto	–749	–847
Delsumma	536	684
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	33	–135
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	21	1 189
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	–8	–281
Delsumma	46	773
Skatt att betala	–52	–435
Utdelningsgrundande resultat	530	1 022



FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 december 2010 bestod av 592 fastigheter (585), varav 297 ägdes till 50 procent, med en yta som för Kungsleden uppgick till 2 510 tkvm (2 684) och ett bokfört värde om 21 501 Mkr (21 861).

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 45 procent (46) hänförligt till Kommersiella fastigheter, 48 procent (47) till Publika fastigheter och 7 procent (7) till Nordic Modular.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 41 procent i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Fastigheterna var belägna i 133 kommuner, varav 54 procent av det bokförda värdet fanns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgjorde 786 Mkr (1 739) av det totala bokförda värdet. I princip alla tyska

fastigheter såldes i december till det hälftenägda Hemsö. Värdet minskade även som en konsekvens av kursutvecklingen för euron 2010. 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 215 Mkr (300). 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.

297 (244) 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 visar efter några svaga år tydliga tecken på återhämtning i antal transaktioner som görs.

Under perioden förvärvades 64 fastigheter med en yta om 237 tkvm till ett värde av 2 356 Mkr. Av förvärven hörde sju fastigheter till kategorin Industri/lager, tre till Kontor, elva till Affär, en till Övrigt kommersiellt, en till Äldreboende, 23 till

Vård, sju till Skola samt elva till Övrigt publika. Förvärven skedde till en beräknad direktavkastning om 7,6 procent. Den största affären var Hemsös förvärv av fyra fastigheter från Vasallen som för Kungsledens del uppgick till 582 Mkr.

63 fastigheter med en yta om 414 tkvm såldes för 2 929 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 2 896 Mkr och anskaffningsvärdet till 2 875 Mkr. Försäljningen skedde till en direktavkastning på 7,8 procent. De största försäljningarna var en portfölj till Corem Property Group, Ludvikfastigheter till ABB och tyska fastigheter till Hemsö.

PÅGÅENDE FÖRVÄRV

En avsiktsförklaring tecknades i december om förvärv av merparten av fastigheterna i NR Nordic & Russia Properties Ltd (NRP). Ett slutligt avtal slöts i februari 2011 och fastigheterna beräknas tillträdas den 31 mars 2011.

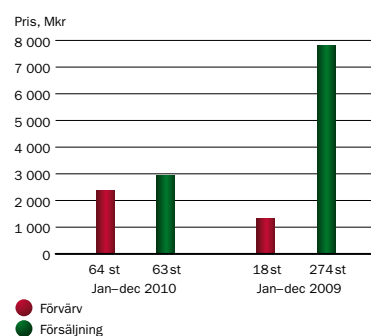
Förvärvet har ett underliggande bruttofastighetsvärde på cirka 3,6 miljarder kronor, och omfattar 36 fastigheter, varav 33 ligger i Sverige, en i Tyskland och två i Polen. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 825 000 kvm, varav 93 procent i Sverige. Det totala hyresvärdet på 563 Mkr motsvarar en direktavkastning på cirka 10 procent. Förvärvet 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

Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2010 okt-dec	2010 jan-dec
Fastigheter vid periodens ingång	21 800	21 861
Förvärv	1 517	2 356
Investeringar	6	215
Försäljningar	-1 881	-2 897
Valutakursförändringar	-22	-221
Värdeförändringar	81	187
Fastigheter vid periodens utgång	21 501	21 501

Fastighetshandel



Intjäningskapacitet

	2010 31 dec ¹	2009 31 dec ¹
Antal fastigheter	592	585
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 510	2 684
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 501	21 861
Hyresvärde, Mkr	2 343	2 399
Hyresintäkter, Mkr	2 134	2 237
Driftsnetto, Mkr	1 372	1 527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	93,2
Direktavkastning, %	6,4	7,0
Överskottsgrad, %	64,3	68,2

1. 297 (244) 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.

stabila hyresgäster. Nuvarande vakansgrad motsvarar 5 procent av det totala 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 i Västerås och utgörs av en total uthyrningsbar yta på cirka 38 procent av den förvärvade portföljen. Genomsnittlig återstående kontraktslängd är sex år enligt ett ramhyresavtal som löper ut den 31 december 2016.

Som en del av avtalet kommer Kungsleden att ställa ut en femårig revers (27 MEUR) till förmån för Thomas Lindeborg som samtidigt köper ryska fastigheter direkt av NRP. Kungsleden är fri att sälja reversen till valfri tredje part när som helst under reversens löptid.

Efter tillrådet kommer Kungsledens totala genomsnittliga direktavkastning att öka från 6,4 procent till 6,8 procent.

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 december 2010 hade ägts under de senaste tolv månaderna.

Årets transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd ledde till en minskning i den ekonomiska uthyrningsgraden från 93,2 procent till 91,2 procent och att driftsnettot minskade med 8 procent från 1 527 Mkr till 1 372 Mkr. Minskningen var främst hänförlig till ökade vakanser i sex fastigheter och modulbyggnader, negativ indexreglering av hyror samt den kalla vintern. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,4 procent (7,0) i intjäningskapacitet.

MODULBYGGNADER

Nordic Modular utgör en enhet 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 december en totalyta om 235 tkvm (226) och ett bokfört värde om 1 574 Mkr (1 467).

Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under året till 241 Mkr (250) med ett bruttoreultat om 194 Mkr (233).

De direkta kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än för fastigheter på fast grund. Värdenedgången på grund av försлитning 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 årets utgång till 4,6 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 184 Mkr (208) med ett bruttoreultat om 24 Mkr (48). Intresset och antalet förfrågningar om moduler har ökat det senaste halvåret.

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 Affär. Industrivaror, transport och detaljhandel är exempel på branscher där Kungsleden är verksam. Största hyresgästen är ABB Fastighets AB som svarar för 6 procent av den totala hyresintäkten.

Snabbfakta kunder

- Nyuthyrning: nya avtal med hyresvärde på totalt 84 Mkr per år.
- Återstående kontraktslängd: i snitt 6,2 år. 8,2 år för publika fastigheter respektive 5,7 år för kommersiella fastigheter.
- Ekonomisk uthyrningsgrad: 91,2 procent (93,2)

KUNDNÖJDHET

En genomförd varumärkesundersökning visar att 98 procent av Kungsledens kunder känner till bolaget. 70 procent av

kunderna har en ganska eller mycket positiv bild av Kungsleden. Bolaget värderas i undersökningen högt för sitt engagemang, lyhörddhet, service och okomplicerade sätt.

Vid mätning av engagemanget för Kungsleden uppgår 53 procent av kunderna att Kungsleden är allmänt respekterat och har ett högt förtroende på marknaden. Lika många kunder svarar att Kungsleden är ett bolag som kunderna har en nära och personlig relation till. Hela 47 procent är aktiva ambassadörer som gärna rekommenderar Kungsleden till andra. Dessa siffror står sig väldigt högt i varumärkesmätningar och vittnar om medarbetarnas nära och starka kundrelationer i det dagliga arbetet.

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. Kort räntebindning ger flexibilitet och möjlighet att arbeta 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 13 990 Mkr (14 425) och till 14 707 Mkr (15 575) vid en marknadsvärdering av lån och finansiella instrument. Outnyttjade krediter uppgick till 4 254 Mkr (2 960).

Kungsleden återköpte under året samtliga rättigheter för banker att stänga ränteswappar och därmed förlängdes den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,9 år per den 31 december jämfört med 2,6 år vid årets början. Återköpen innebar att Kungsledens snittränta ökade med 9 räntepunkter. Snitträntan i låneportföljen uppgick per den 31 december till 5,3 procent (5,0), vilket är något högre än vid årets början. Detta berodde dels på nämnda återköp, dels på att skillnaden mellan låneportföljens storlek och derivatportföljen ökade samt på stigande kreditmarginaler i samband med re- och nyfinansieringar.

Kungsledens derivatportfölj uppgick till 14,5 miljarder kronor (14,5), vilket är något mer än de nominella lånen. Med den aktuella derivatportföljen påverkas

inte räntekostnaderna väsentligt av förändrade marknadsräntor.

Den korta räntan, Stibor 90 dagar, steg från 0,48 procent till 1,95 procent under året. Femårsräntan var per 31 december 3,20 procent jämfört med 2,88 procent vid årets början. Tioårsräntan steg marginellt 2010 och noterades 31 december till 3,64 procent (3,60). Årets ränteförändringar påverkade värdet av de finansiella instrumenten, vilket medförde en positiv realiserad värdeförändring i resultaträkningen om 430 Mkr.

Kungsleden arbetar kontinuerligt med att anpassa bolagets förfallostruktur och förlänga kreditportföljen. Detta sker dels genom löpande diskussioner med existerande långgivare om förtidsförlängningar och dels genom att Kungsleden använder alternativa finansieringskällor. I maj emitterade bolaget en icke säkerställd obligation i Norge som uppgick till 399 Mkr och löper till 2015. I oktober emitterades en icke säkerställd obligation i Sverige om 600 Mkr som löper till 2015. På årsstämman i maj bemyndigades styrelsen att fatta beslut om emission av konvertibler.

Under 2011 förfaller lån och checkkrediter om 1 905 Mkr, varav 310 Mkr är

checkkrediter. Av dessa avser 1 306 Mkr lån i Hemsö. Arbetet med låneförfallen 2011 och 2012 har inletts. Kungsleden känner sig komfortabel med att kunna refinansiera dessa lån till rimliga villkor.

SKATTESITUATION

Kungsleden har, som tidigare meddelats, mottagit domar från Förvaltningsrätten i Stockholm avseende transaktioner genomförda på liknande vis som i den så kallade "Cyperndomen", vilken Regeringsrätten har återförvisat till Skatterättsnämnden för prövning. Förvaltningsrättens domar innebär ett skattekrav om cirka 200 Mkr inklusive skattetillägg. Kungsleden har överklagat domarna till Kammarrätten i Stockholm.

Under 2010 har Skatteverket yrkat på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktlagen 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 i 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 nu befintliga skattemässiga underskottsavdrag. Vid en eventuell negativ utgång av processerna skulle således den likvidmässiga påverkan inte komma att överstiga 420 Mkr, vilket är en ökning med 120 Mkr jämfört med tidigare rapporter i år. Mot bakgrund av att Kungsleden har skattemässiga underskottsavdrag som inte har aktiverats i redovisningen är bolagets bedömning att en negativ utgång av processerna skulle påverka koncernens egna kapital med cirka 700 Mkr inklusive skattetillägg. Detta är mer än tidigare rapporter, vilket i huvudsak är en konsekvens av de nya besluten. Kungsleden anser att Skatteverkets krav är felaktiga och bolagets bedömning avseende dessa transaktioner har inte ändrats, varför ingen ytterligare reservering sker.

Förfallostruktur räntebindning

Per 31 december 2010	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr ²	Snitt-ränta, %	Genomsnittlig räntebindningstid, år
2011	13 990			
2012		300	4,5 ²	
2013		3 600	4,1 ²	
2014		2 100	4,2 ²	
2015		3 600	4,2 ²	
2016		1 000	4,3 ²	
2017		300	4,5 ²	
2018		3 550	4,3 ²	
Summa derivat		14 450		4,9
Summa lån	13 990		5,3³	
Marknadsvärdering av lån och derivat	716			
Summa	14 706			

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 5,3 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. Eftersom derivatportföljen (14,5 miljarder kronor) överstiger låneportföljen (14,0 miljarder kronor) med cirka 0,5 miljarder kronor betalar Kungsleden ränta för derivat utan underliggande lån. Detta har ökat snitträntan med 0,2 procent.

Förfallostruktur krediter (inkl outnyttjade kreditramar)

Per 31 december 2010	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2011	1 905	654	2 559
2012	7 637	3 600	11 237
2013	2 217		2 217
2014	610		610
2015	999		999
2016			
2017			
2018	622		622
Summa	13 990	4 254	18 244
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,2		1,9

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 31 december 2010 Mkr	Påverkan på finansnetto (tolv månader)
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 139
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	+/- 13

1 januari – 31 december 2010

Kungsledens bestämda uppfattning är att bolaget till fullo har följt de lagar och den praxis som har 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 årets utgång uppgick till 7 357 Mkr (7 079) eller 54 kronor (52) per aktie, motsvarande en soliditet på 30 procent (29).

FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER – DECEMBER)

Nettoomsättningen uppgick till 599 Mkr (588) fördelat på hyresintäkter om 542 Mkr (554) och försäljningsintäkter från Modulbyggnader om 56 Mkr (34).

Resultat före skatt uppgick till 781 Mkr (41) och periodens resultat till 524 Mkr (–90). Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar var 8 Mkr högre än tredje kvartalet, vilket främst berodde på högre handelsnetto. Säsongsvariationer i driftskostnader gör att driftsnettot i jämförbart bestånd är lägre fjärde kvartalet än i det tredje.

Under fjärde kvartalet förvärvades 52 fastigheter med en yta om 139 tkvm till ett värde om 1 517 Mkr. Försäljningar av 22 fastigheter genomfördes med en yta om 226 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 1 901 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om 21 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 19 Mkr.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda under året uppgick till 269 (309) personer. Det sjunkande medelantalet är en effekt av att 56 medarbetare som arbetade med Publika fastigheter från och med halvårsskiftet är anställda av Hemsö Fastighets AB samt minskning av modulproduktionen. Inom Nordic Modular arbetade 157 (177) medarbetare, varav 127 (150) inom produktion av moduler.

MODERBOLAGET*

Årets resultat för moderbolaget uppgick till –132 Mkr (604). Det negativa resultatet kommer främst av räntebetalningar för koncernens swappar som finns i moderbolaget. Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 6 882 Mkr (6 659). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 4 999 Mkr (5 643) innebärande en soliditet om 43 procent (45).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 31 december 2010 var 61,50 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2009, som var 49,20 kronor, steg kursen med 25 procent. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate_PI med 41 procent. Antalet aktieägare per 31 december uppgick till 23 284 stycken, en minskning med 6 procent sedan årsskiftet.

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

* Moderbolaget kan i sin årsredovisning komma att justera värdet på innehav i dotterbolag utan påverkan på koncernen.

Aktieägare

Per 31 december 2010	Antal aktier	% av röster och kapital
Länsförsäkringar fonder	6 358 202	4,7
Nordea fonder	4 281 383	3,1
Florén Olle och bolag	3 114 800	2,3
SHB fonder	2 704 172	2,0
Fjärde AP-fonden	2 133 671	1,6
Norska staten	2 105 023	1,5
Andra AP-fonden	1 872 058	1,4
SEB fonder	1 854 755	1,4
Swedbank Robur fonder	1 793 772	1,3
Black Rock fonder (USA)	1 549 838	1,1
Summa tio största aktieägarna	27 767 674	20,4
Styrelse och ledning	402 890	0,3
Utländska aktieägare, övriga	34 384 116	25,1
Övriga aktieägare	73 947 384	54,2
Totalt	136 502 064	100,0

Källa: SIS Ägarservice

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Balansräkningen domineras av fastigheter och finansiering. Den sammantagna risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk

standard med mera. 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 2009 på sidorna 26–27 och 75.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolicyn. Mer information om hantering av finansiella risker finns under finansieringsavsnittet på sidorna 4–5 samt i årsredovisningen för 2009 på sidorna 38–41.

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 sidorna 5–6.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 34–37 och 69–70 i årsredovisningen för 2009.

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

KUNGSLEDEN RUSTAR FÖR MÖJLIGHETER

Under sista kvartalet 2010 såg vi en markant ökning av transaktionsvolymerna, såväl totalt sett på marknaden som för Kungsleden. För att möta en konjunkturuppgång och på bästa sätt tillvarata affärsmöjligheter har Kungsleden rekryterat två personer inom affärsutveckling och transaktioner. Vi hälsar Andreas Norberg och Frida Stannow Lind välkomna!



REDOVISNINGSPRINCIPER

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

En omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv och ändrad IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter inbegripna för 2010 bland annat följande ändringar: definitionen av rörelse ändras, transaktionsutgifter vid rörelseförvärv ska kostnadsföras, villkorade köpeskillingar ska fastställas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten.

Andra nyheter är att det finns två alternativa sätt att redovisa innehav utan bestämmande inflytande, antingen till verkligt värde, det vill säga goodwill inkluderas i innehavet utan bestämmande inflytande eller alternativt att innehavet utan bestämmande inflytande utgörs av proportionell andel av nettotillgångarna. Val mellan dessa två metoder görs individuellt för varje förvärv.

IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet kan påverka tidpunkten för när en fastighet under byggnation som säljs redovisas i resultaträkningen.

Tillämpningen av de nya principerna har inte påverkat räkenskaperna väsentligt.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2009.

Följande ändringar och nya tillämpningstolkningar av redovisningsprinciper med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha någon väsentlig effekt på koncernens redovisning: IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas, IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, IAS 24 Upplysningar om närstående, IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering, IAS 39 Finan-

siella instrument: Redovisning och värdering, IFRIC 12 Avtal om ekonomiska eller samhällsliga tjänster, IFRIC 14 IAS 19 – Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång och fonderingskrav, IFRIC 16 Säkringar av nettoinvesteringar i en utlandsverksamhet, IFRIC 17 Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare, IFRIC 18 Överföring av tillgångar från kunder, IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments.

UTDELNINGSPOLICY OCH UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyen 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.

Styrelsen föreslår årsstämman att dela ut 2,00 kronor per aktie till aktieägarna. Förslaget motsvarar 52 procent av utdelningsgrundande resultat.

PROGNOS 2011

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

Utdelningsgrundande resultat beräknas på oförändrat sätt och motsvaras av periodens resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar men inklusive realiserade värdeförändringar samt skatt att betala.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har förvärvet av 36 fastigheter för 3,6 miljarder kronor av NR Nordic & Russia Properties Ltd slutförts. Vidare har villkoren i avtalet om försäljning av 17 tyska fastigheter till Hemsö uppfyllts

och fastigheterna kommer frånträdas inom kort.

Valberedningen har kommit med förslag att årsstämman 2011 väljer Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren och Biljana Pehrsson till nya styrelseledamöter. Valberedningen föreslår därutöver omval av de nuvarande ledamöterna Charlotta Wikström, Kia Orback Pettersson, Magnus Meyer och Thomas Erséus. Vidare föreslås att Håkan Bryngelson väljs till styrelsens ordförande. Per-Anders Ovin, Leif Garph, Jan Nygren och Jonas Nyrén har meddelat valberedningen att de inte står till förfogande för omval.

ÅRSSTÄMMA OCH KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Årsstämma hålls i Stockholm, 13 april 2011.
- Delårsrapport januari – mars, 28 april 2011.
- Delårsrapport januari – juni, 18 augusti 2011.
- Delårsrapport januari – september, 26 oktober 2011.

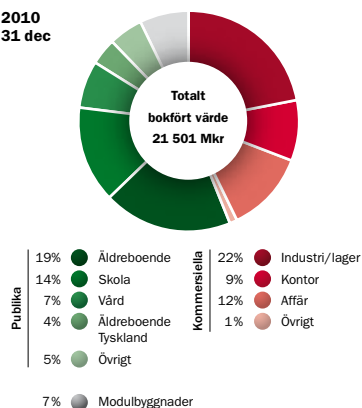
FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

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

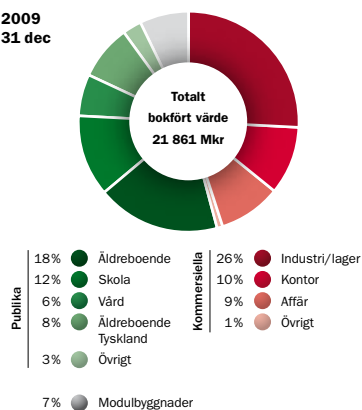
Johan Risberg,
vVD/finans- och ekonomidirektör,
tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65.

Fastighetsbestånd per kategori

2010
31 dec

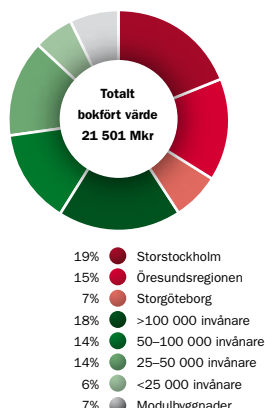


2009
31 dec

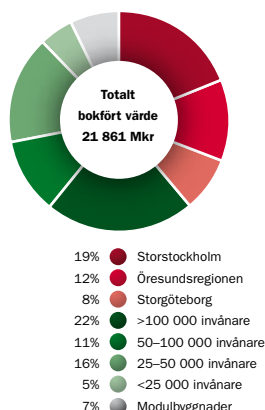


Fastighetsbestånd per ortsstorlek

2010
31 dec



2009
31 dec



Intjäningskapacitet¹ per kategori

	Komerziella 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	103	72	63	16	111	89	97	18	23	0	592
Uthyrningsbar yta, tkvm	764	254	342	25	268	310	155	57	100	235	2 510
Bokfört värde, Mkr	4 807	1 980	2 544	269	4 032	2 994	1 399	786	1 115	1 575	21 501
Hyresvärde, Mkr	489	253	285	23	332	311	162	60	114	314	2 343
Hyresintäkter, Mkr	434	217	263	22	334	298	154	60	111	241	2 134
Driftsnetto, Mkr	325	115	185	17	235	191	92	58	81	73 ³	1 372
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	86,2	92,5	97,2	99,0	95,2	94,8	100,0	98,5	76,6	91,2
Direktavkastning, %	6,8	5,8	7,3	6,2	5,8	6,4	6,6	7,4	7,3	4,6 ³	6,4
Överskottsgrad, %	74,7	53,3	70,4	75,2	70,3	64,1	59,9	96,6	72,8	30,2 ³	64,3

Intjäningskapacitet¹ per ortsstorlek

	Storstockholm	Öresundsregionen	Storgöteborg	Övriga städer per invånare, tusental				Modulbyggnader	Totalt ²
				>100	50-100	25-50	<25		
Antal fastigheter, st	91	78	47	112	74	116	74	0	592
Uthyrningsbar yta, tkvm	358	357	188	363	351	463	195	235	2 510
Bokfört värde, Mkr	4 119	3 153	1 473	3 924	3 028	3 037	1 192	1 575	21 501
Hyresvärde, Mkr	395	310	151	360	323	353	137	314	2 343
Hyresintäkter, Mkr	362	286	129	348	305	335	128	241	2 134
Driftsnetto, Mkr	241	204	79	259	215	218	83	73 ³	1 372
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,1	92,8	87,1	96,3	95,0	94,7	95,2	76,6	91,2
Direktavkastning, %	5,8	6,5	5,3	6,6	7,1	7,2	7,0	4,6 ³	6,4
Överskottsgrad, %	66,5	71,6	60,8	74,5	70,5	65,1	64,6	30,2 ³	64,3

1 Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2010 hade ägts de senaste tolv månaderna.

2 297 av de publika fastigheterna 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 131 Mkr.

Ekonomisk redovisning 1 jan – 31 dec 2010

Resultaträkning

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2010 okt–dec	2009 okt–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec
Hysesintäkter	542,4	553,5	2 119,8	2 394,2
Försäljningsintäkter modulbyggnader	56,3	34,4	184,0	208,2
Nettoomsättning	598,7	587,9	2 303,8	2 602,4
Fastighetskostnader	-163,4	-142,7	-598,8	-624,4
Produktionskostnader modulbyggnader	-50,0	-26,3	-159,8	-160,7
Bruttoresultat	385,3	418,9	1 545,2	1 817,3
Fastighetshandel				
Försäljningsintäkter, netto	1 900,9	270,3	2 929,1	7 808,3
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	-1 861,4	-262,3	-2 875,3	-6 755,1
Realiserade värdeförändringar	-18,8	-17,7	-21,2	-1 188,5
	-1 880,2	-280,0	-2 896,5	-7 943,6
Handelsnetto	20,7	-9,7	32,6	-135,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-68,4	-76,3	-259,7	-286,4
Finansnetto				
Finansiella intäkter	8,5	12,4	23,4	38,0
Räntekostnader	-192,7	-195,1	-751,8	-870,3
Övriga finansiella kostnader	-9,5	-13,6	-20,4	-14,3
	-193,7	-196,3	-748,8	-846,6
Orealiserade värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	81,0	-97,2	187,2	-311,6
Finansiella instrument	556,2	1,9	429,6	113,2
	637,2	-95,3	616,8	-198,4
Resultat före skatt	781,1	41,3	1 186,1	350,6
Skatt	-257,4	-130,9	-345,1	-101,1
Periodens resultat efter skatt¹	523,7	-89,6	841,0	249,5
Resultat per aktie²	3,80	-0,70	6,20	1,80

1 Hela periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

Rapport över totalresultat

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2010 okt–dec	2009 okt–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	523,7	-89,6	841,0	249,5
Övrigt totalresultat				
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	-0,3	-4,0	29,0	5,3
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	15,1	30,3	-80,5	-35,6
Periodens totalresultat¹	538,5	-63,3	789,5	219,2

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning

Mkr	10-12-31	09-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	193,2
Fastigheter	21 500,6	21 860,5
Fordringar och övrigt	2 044,5	1 465,6
Likvida medel	747,2	689,1
SUMMA TILLGÅNGAR	24 493,7	24 208,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 356,8	7 079,2
Räntebärande skulder	13 949,3	14 437,3
Ej räntebärande skulder	3 187,6	2 691,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 493,7	24 208,4

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	10-12-31	09-12-31
Vid periodens början	7 079,2	7 064,8
Utdelning	-511,9	-204,8
Periodens totalresultat	789,5	219,2
Vid periodens slut	7 356,8	7 079,2

Rapport över kassaflöden

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2010 okt-dec	2009 okt-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Rörelsen				
Resultat före skatt	781,1	41,3	1 186,1	350,6
Handelsnetto/rearesultat sålda fastigheter	-20,7	9,7	-32,6	135,3
Orealiserade värdeförändringar	-637,2	95,3	-616,8	198,4
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	12,8	-5,7	-5,2	2,8
Betald skatt	23,0	2,3	-22,0	-72,7
Kassaflöde från rörelsen	159,0	142,9	509,5	614,4
Förändringar i rörelsekapital	-686,2	-855,7	-231,3	-1 171,2
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	-527,2	-712,8	278,2	-556,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	506,3	-278,3	610,1	2 184,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	133,2	1 026,2	-823,2	-1 574,1
Periodens kassaflöde	112,3	35,1	65,1	53,2
Likvida medel vid periodens början	636,2	653,7	689,1	641,6
Kursdifferens i likvida medel	-1,3	0,3	-7,0	-5,7
Likvida medel vid periodens slut	747,2	689,1	747,2	689,1

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2010 okt-dec	2009 okt-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Administrationskostnader	-26,6	-3,1	-43,3	-8,1
Finansnetto	300,3	794,2	32,8	590,1
Resultat före skatt	273,7	791,1	-10,5	582,0
Skatt på periodens resultat	-184,0	-33,2	-121,6	21,8
Periodens resultat	89,7	757,9	-132,1	603,8

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	10-12-31	09-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	6 882,0	6 659,0
Fordringar hos koncernföretag	3 934,9	5 344,6
Externa fordringar och övrigt	315,4	431,3
Likvida medel	369,2	123,4
SUMMA TILLGÅNGAR	11 501,5	12 558,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 998,5	5 642,5
Långfristiga skulder	1 695,8	754,9
Skulder till koncernföretag	4 301,1	5 413,3
Övriga skulder	506,1	747,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 501,5	12 558,3

Ekonomisk redovisning 1 jan–31 dec 2010

Segmentsrapportering

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter i Sverige		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt ¹		Totalt Kungsleden	
	2010 jan–dec	2009 jan–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec
Nettoomsättning	957,0	1 051,1	805,9	997,5	116,4	95,8	424,5	458,0			2 303,8	2 602,4
Bruttoresultat	667,4	758,8	547,9	685,9	111,8	92,3	218,2	280,4			1 545,3	1 817,3
Resultat före skatt	416,9	113,2	606,3	48,8	27,3	39,9	155,6	172,0	-20,0	-23,2	1 186,1	350,6
Fastigheter	9 600,6	10 257,7	9 539,4	8 396,1	786,1	1 739,4	1 574,5	1 467,3			21 500,6	21 860,5
Förvärv och investeringar	1 299,2	648,5	1 025,2	363,4	169,6	550,5	76,9	43,9			2 570,9	1 606,3
Försäljningspriser, netto	2 144,2	542,5	103,8	7 257,7	668,8		12,3	8,1			2 929,1	7 808,3

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

Nyckeltal

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2010 okt–dec	2009 okt–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec
Fastighetsrelaterade				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, %			6,4	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			91,2	93,2
Överskottsgrad, %			64,3	68,2
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, %	7,0	7,7	7,0	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	90,8	90,3	92,6
Överskottsgrad, %	69,9	74,2	71,8	73,9
Finansiella				
Periodens resultat efter skatt, Mkr	524	-90	841	250
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	151	6	530	1 022
Avkastning på totalt kapital, %	5,5	5,6	5,4	5,1
Avkastning på eget kapital, %	29,6	-5,0	11,7	3,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,9	6,5	6,3	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,8	1,6
Soliditet, %			30,0	29,2
Skuldsättningsgrad, ggr			1,9	2,0
Belåningsgrad, %			64,9	66,0
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	159	143	510	614
Data per aktie				
Börskurs, kr			61,50	49,20
Föreslagen/beslutad utdelning, kr			2,00	3,75
Totalavkastning, %			32,6	-6,1
Direktavkastning, %			3,3	7,6
P/E-tal, ggr			10,0	27,3
P/CE-tal, ggr			12,7	7,2
Bruttoresultat, kr	2,80	3,10	11,30	13,30
Periodens resultat efter skatt, kr	3,80	-0,70	6,20	1,80
Utdelningsgrundande resultat, kr	1,10	0,10	3,90	7,50
Fastigheternas bokförda värde, kr			157,50	160,10
Eget kapital, kr			53,90	51,90
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,20	1,00	3,70	4,50
Utestående aktier ²	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier ²	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1 Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

För definitioner se Kungsledens webbplats, www.kungsleden.se

RAPPORTENS AVGIVANDE

Bokslutskommunikén för perioden januari–december 2010 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 17 februari 2011

Per-Anders Ovin
Ordförande

Leif Garph
Styrelseledamot

Magnus Meyer
Styrelseledamot

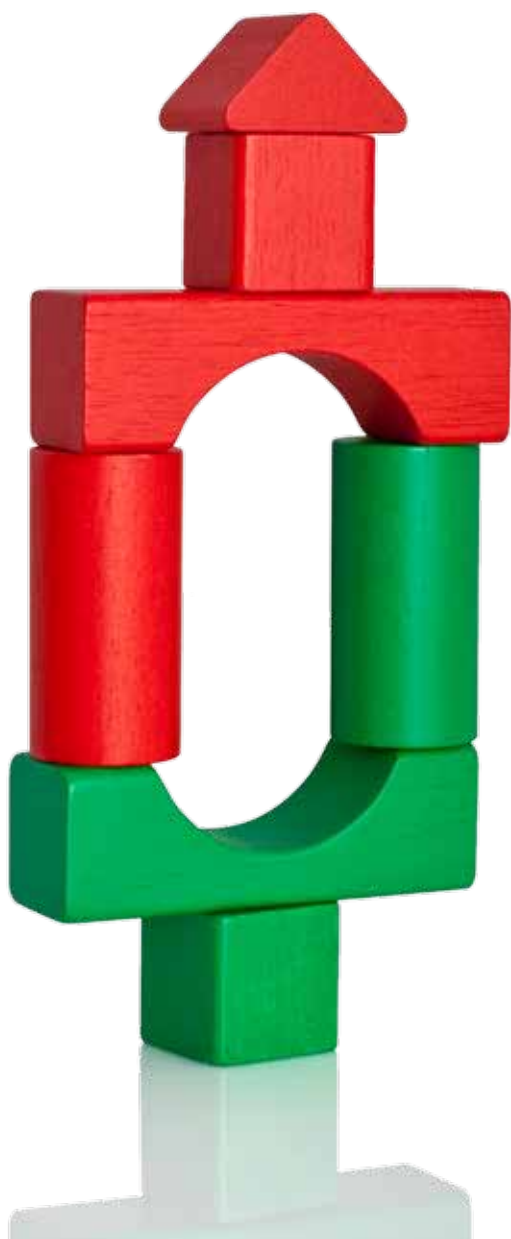
Jan Nygren
Styrelseledamot

Jonas Nyrén
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
Resultat före skatt	1 186	351	-1 185	2 621	3 575
Skatt	-345	-101	223	-221	-1
Resultat efter skatt	841	250	-962	2 400	3 574

Finansiell ställning i sammandrag

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

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	6,4	7,0	6,5	6,4	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	93,2	95,0	94,4	90,2
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 501	21 861	28 576	25 737	23 106
Finansiella					
Resultat efter skatt, Mkr	841	250	-962	2 400	3 574
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	530	1 022	840	2 019	2 913
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	5,1	5,1	6,9	8,3
Avkastning på eget kapital, %	11,7	3,5	-11,9	25,6	43,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,3	5,8	5,6	7,6	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,6	2,7	3,1
Soliditet, %	30,0	29,3	23,0	27,6	40,0
Belåningsgrad, %	64,9	66,0	72,6	81,9	55,3
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	510	614	572	554	542
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ^{1,2}	6,20	1,80	-7,00	17,60	26,20
Utdelningsgrundande resultat, kr ¹	3,90	7,50	6,20	14,80	21,30
Utdelning/inlösen, kr ^{1,3}	2,00	3,75	1,50	19,50	11,00
Kassaflöde från rörelsen, kr ¹	3,70	4,50	4,20	4,10	4,00

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

2 Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

3 Utdelningen som 2010 är beräknad utifrån avser den föreslagna.

Fastighetsförteckning 1 jan – 31 dec 2010

KÖPTA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %		
					Affär	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre-boende	Övrigt				Total yta	
Storstockholm																
Affär																
Imröret 10	Stockholm	Bandhagen	Högdalsgången 19	1959	4 321							812	5 133	7	7	93,6
Kantjärnet 4	Stockholm	Bandhagen	Skebokvarnsvägen 370	1960	423	1 510	3 113						5 046	6	6	100,0
Yrkesskolan 6	Botkyrka	-	-	1999	6 925								6 925	10	10	100,0
Öresundsregionen																
Affär																
Långhuset 1	Malmö	Malmö	Långhusgatan	-	747	37	110						894	2	2	100,0
Industri/lager																
Dubbelknappen 4	Malmö	Malmö	Kantxyegatan 25	-	2 328	13 122	5 376					94	20 920	19	19	100,0
Sunnaná 12:34	Burilöv	Arlöv	Starrvägen	-		2 985	1 318					1 013	5 316	5	5	100,0
Kontor																
Domarringen 1	Malmö	Malmö	Boplatsgatan 2	-		2 544	1 144					246	3 934	5	5	100,0
Mölledalsskolan 3	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 12	-		567	896						1 463	1	1	100,0
Sockeln 1	Malmö	Limhamn	Krossverksgatan 34	-		442	582						1 370	2	2	100,0
Övriga städer																
50 000-100 000 Invånare, Affär																
Karburatorn	Kristianstad	Kristianstad	Rörvägen 2	-	5 004								5 004	5	5	99,0
Speditören 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Lundbladsvägen 6	1978	11 140							25	11 165	15	15	99,2
Thorid 12	Uddevalla	Uddevalla	Kilbäcksgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12	1968	3 992	192	808					1 865	6 857	12	13	94,4
25 000-50 000 Invånare, Affär																
Flickskolan 7	Hudiksvall	Hudiksvall	Storgatan 24	1970 / 2001	5 525	277	140						5 942	10	10	100,0
Gumsbacken 12	Nyköping	Nyköping	Gumsbackevägen 5A-B, 7, 9, 11, 13, 15	1994	13 203								13 203	14	14	100,0
Lövkojan 10	Katrineholm	Katrineholm	Köpmangatan 17, 19	1961	5 965	179	1 271					1 109	8 524	14	15	96,2
25 000-50 000 Invånare, Övrigt																
Gumsbacken 15	Nyköping	Nyköping	Gumsbackevägen 5 A-B, 7, 9, 11, 13, 15	1994												
Färre än 25 000 Invånare, Affär																
Midgård 12	Köping	Köping	Glasgatan 1	1965	2 697		807						3 504	4	5	94,8

KÖPTA FASTIGHETER, HEMSÖ

Storstockholm																	
Skola																	
Beckomberga 1:14	Stockholm	Bromma	Beckombergvägen 314	-				1 470					1 470	1	1	100,0	
Storgöteborg																	
Vård																	
Hjällsnäs 3:63	Lerum	Gråbo	Lundbyvägen 35	1977	94				1 948				2 042	1	1	100,0	
Högebo 5	Kungälv	Kungälv	Färjevägen 1	1948					871				871			100,0	
Kindbogården 1:55	Härnäs	Mölnlycke	Ekdalavägen 2	1975 / 2004	591				5 484				6 075	3	4	91,8	
Skintebo 1:96	Göteborg	Bilidal	Skintebovägen 2B	1990					240				240			100,0	
Skår 1:69	Tjörn	Källekärr	Syster Ebbas väg 1	1980 / 1993					1 922				1 922	1	1	100,0	
Torp 2:19	Lerum	Lerum	Göteborgsvägen 9	1983	287				3 681				3 968	3	3	100,0	
Övrigt																	
Stenung 2:238	Stenungsund	Stenungsund	Södra vägen 18	1987					175				175				
Öresundsregionen																	
Övrigt																	
Predikanten 2	Lund	-	-	-													
Övriga städer																	
50 000-100 000 Invånare, Vård																	
Antiloopen 1	Trollhättan	Trollhättan	Hjortmossegatan 3-7	1920 / 2003					1 131				1 131			100,0	
Flåtö 3	Uddevalla	Uddevalla	Bidevindsvägen 9	1950 / 1990					629				629			100,0	
Gladan 1	Trollhättan	Trollhättan	Slättbergsvägen 56	1980 / 2004					1 402				1 402	1	1	100,0	
Iduna 2	Uddevalla	Uddevalla	Spelmansgatan 5	1950 / 1990					546				546			100,0	
Kuratorn 3	Trollhättan	Trollhättan	Lasarettsvägen 2	1990					808				808	1	1	100,0	
Källstorsplyckan 1	Trollhättan	Trollhättan	Strömsviksvägen 16	1989 / 2005					1 295				1 295	1	1	100,0	
Linkärven 5	Uddevalla	Uddevalla	Lingatan 12	1985					968				968	1	1	100,0	
25 000-50 000 Invånare, Vård																	
Apelsinen 1	Alingsås	Alingsås	Säterigatan 122	1977	96				2 962				3 058	1	2	65,2	
Erska 1:111	Alingsås	Sollebrunn	Centrumgatan 6	1977					1 860				1 860	1	1	91,5	
Fritsla 14:8	Mark	Fritsla	Förläggarevägen 29	1952 / 1978					517		290		807			86,8	
Grävlingen 28	Vänersborg	Vänersborg	Belfragegatan 2	1946 / 1976					2 836		246		3 082	1	1	89,5	
Månen 110	Vänersborg	Vänersborg	Restadvägen 24-28	1981					3 680				3 680	1	2	86,9	
Tärnan 4	Vänersborg	Vänersborg	Torpavägen 23	1974	129				1 468				1 597	1	1	79,7	
Ångaboskolan 2	Alingsås	Alingsås	Sundsbergsvägen 7	1989					1 488				1 488	1	1	100,0	
25 000-50 000 Invånare, Äldreboende																	
Sörbyn 17:1	Vänersborg	Brålanda	Törnrosgatan 8-22	1986	89				4 232			231	4 552	3	3	97,8	
25 000-50 000 Invånare, Övrigt																	
Byggnästaren 4	Vänersborg	Vänersborg	Regementsgatan 34	1984					1 574				1 574	1	1	100,0	
Granåsen 3	Skövde	Skövde	Skåningstorpsvägen 12	1989 / 1995							1 020		1 020			100,0	
Varpen 1	Mark	Kinna	Kristinebergsgatan 56	1993					494				494				
Färre än 25 000 Invånare, Skola																	
Häggen 2	Skara	Skara	Gråbrödragatan 7	1998													
Stenbocken 1	Skara	Skara	Gråbrödragatan 1-3	1949		168	2 044	3 072					6 533	11 817	5	5	97,7
Färre än 25 000 Invånare, Vård																	
Moga 1:116	Svenljunga	Svenljunga	Klockaregatan 3	1950 / 1990					5 032			1 835	6 867	2	3	69,6	
Skytten 2	Skara	Skara	Gråbrödragatan 4-6	1975													
Tanumshede 1:88	Tanum	Tanumshede	Ringvägen 1	1969 / 1980					1 616				1 616	1	1	92,0	
Färre än 25 000 Invånare, Övrigt																	
Metes 2	Skara	Skara	Peter Herqvistgatan 10	1959													
Solen 1	Manestad	Manestad	Stockholmsvägen 132	2005								723	723			100,0	
Torp 1:21	Karlsborg	Mölltorp	Prästgatan 20	2005								554	554			100,0	

Fastighetsförteckning 1 jan – 31 dec 2010

SÅLDA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta
					Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt	
Storstockholm												
Industri/lager												
Osby 1:32	Värmdö	Gustavsberg	Värmdögatan 3	1950		650	234				884	
Viby 19:53	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 30, Kraftvägen 32	1992/1994		1 961					1 961	
Viby 19:54	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 26, Kraftvägen 28	1992		2 089					2 089	
Generatorm 16	Stockholm	Bromma	Lintavägen 4	1958		2 060					2 060	
Kontor												
Kansliet 1	Solna	Solna	Signalistgatan 9	1940/1994			2 000				2 000	
Osby 1:79	Värmdö	Gustavsberg	Skogsbövägen 21	1986/1990		1 211					2 804	
Tackarna 9	Sollentuna	Sollentuna	Turebergs Allé 1	1971/1999		1 232	5 926				7 158	
Valsta 3:29	Sigtuna	Mårsta	Hamngatan 6	1972	4096	1 740		821		81	6 738	
Storgöteborg												
Industri/lager												
Backa 21:8	Göteborg	Hisingns backa	Exportgatan 19-21	1960/1997/1972		15 382	1 526				16 908	
Backa 96:2	Göteborg	Hisingns backa	Exportgatan 23	1983, 1986/1990		6 634					6 634	
Backa 30:4	Göteborg	Göteborg	Importgatan 23-25	-		10 375					10 375	
Lexby 11:236	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4 B	-		14 756					14 756	
Öresundsregionen												
Affär												
Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Cypressvägen 12	1970	2528	993	257				3 778	
Industri/lager												
Kullen 5	Malmö	Malmö	Sturkögatan 5	1962/1981		4 853	357				5 210	
Kontor												
Vildanden 9	Malmö	Limhamn	Geijersgatan 2	1990	325		5 771				6 096	
Övriga städer												
Fler än 100 000 invånare, Industri/lager												
Adelmetallen 5	Jönköping	Jönköping	Kabelvägen 2	1976		2 974	1 719				4 693	
Adelkorallen 1	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 2	1976		1 132					1 132	
Adelkorallen 10	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 6 A	1978		435					435	
Sylien 11	Umeå	Umeå	Industrivägen 24	1968		1 255	45				1 300	
Slakthuset 14	Norrköping	Norrköping	Lindövägen 70	1929/1985		2 805					2 805	
Åreporten 3	Jönköping	Jönköping	Fridhemsvägen 12	1985/2006	1 285						1 285	
Öronlappen 8	Jönköping	Jönköping	Bangårdsgatan 3	1999	688		1 275				1 963	
Adelmetallen 12	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 12	1987		480	1 538				2 018	
Gronskyddet 9	Jönköping	Jönköping	Gnejsvägen 2	1997			1 713				1 713	
Övertappen 8	Jönköping	Jönköping	Granitvägen 8	1974		1 858					1 858	
Adelkorallen 17	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 4	1986		2 313					2 313	
Öronlappen 7	Jönköping	Jönköping	Bangårdsgatan 1	1967	3 383						3 383	
Övertappen 15	Jönköping	Jönköping	Granitvägen 10	1900		976	968				1 944	
Fler än 100 000 invånare, Publika												
Isenbüttel/Cakberlah	Hannover	Calberlah	An der Sporthalle	2007					3 066		3 066	
50 000-100 000 invånare, Affär												
Nollplanet 12	Eskestuna	Eskestuna	Mått Johanssons Väg 30	1990/1994	2 038						2 038	
Ljungby 16:92	Kalmar	Ljungbyholm	Mörevägen 22	1981							2 018	
Pantängen 19	Borås	Borås	Getångsvägen 32	1985	2 213						2 213	
Gräsroten 1	Karlstad	Karlstad	Gräsdalsgatan 1	1987	8 821						8 821	
50 000-100 000 invånare, Industri/lager												
Fjädern 3	Borås	Borås	Industrigatan 31	1950		750					750	
Fjädern 4	Borås	Borås	Industrigatan 29	1950		5 830					5 830	
Ventilen 10	Kristianstad	Kristianstad	Mossvägen 6	1980		900					900	
Råfsan 5	Luleå	Luleå	Traktorvägen 1	-								
50 000-100 000 invånare, Kontor												
Kvarnen 5	Kristianstad	Kristianstad	Spannmålsgatan 1 - 13	1929		25	13 456			177	13 658	
25 000-50 000 invånare, Affär												
Glimmern 1	Skövde	Skövde	Gamla Kungsvägen 54	1947	6 849	349	1 919			24	9 141	
25 000-50 000 invånare, Industri/lager												
Ludvika 4:39	Ludvika	Ludvika	Lyviksvägen 1	1929/1950/1981								
Ludvika 4:41	Ludvika	Ludvika	Kajvägen 1	1929/1950/1981	1 232	187 141	2 562				190 935	
Ludvika 4:44	Ludvika	Ludvika	Lyviksvägen 18	1939/1952/1971								
Ludvika 4:54	Ludvika	Ludvika	Lyviksvägen	1929/1959/1981								
Låset 1	Ludvika	Ludvika	Malmgatan 4	-								
Rundeln 1	Ludvika	Ludvika	Tunnelgatan 5	-								
Bredaryd 41:10	Värnamo	Bredaryd	Industrivägen 14	1990/2000/2001		841					841	
Lärkrådet 3	Värnamo	Värnamo	Ringvägen 63	1983/1990/2002	1 091						1 091	
Sadelmakaren 1	Värnamo	Värnamo	Fredsgatan 2 B	1982	1 302						1 302	
Viren 13, Karlskoga	Karlskoga	Karlskoga	Maskinvägen 22	-		2 850					2 850	
25 000-50 000 invånare, Kontor												
Julien 6	Härnösand	Härnösand	Varvsgatan 15	1929/1990		2 454					2 454	
25 000-50 000 invånare, Övrigt												
Närby 1:80	Vara	Vara	Söderhamn	-								
Färre än 25 000 invånare, Affär												
Trasten 2 & 4	Vara	Sävsjö	Stora Torget 4	1974	3 024	96	1 855				4 975	
Färre än 25 000 invånare, Industri/lager												
Kopparslagaren 3	Sävsjö	Sävsjö	Kopparslagaregatan 8	1800/1978/1988	401						401	
Förrådet 1	Lycksele	Lycksele	Sandåsvägen 8	1990		563	16			37	616	
SÅLDA FASTIGHETER, HEMSÖ												
Storstockholm												
Äldreboende												
Ruddammen 29	Stockholm	Stockholm	Ruddammsbacken 28	1940/1995					5 188		5 188	
Del av Marknaden 1	Täby	Täby	Attundafältet 16	1971								
Övriga städer												
Fler än 100 000 invånare, Skola												
Orgelstämman 1	Linköping	Linköping	Åbylundsgatan 19A	1957			215				215	
Ornitjusen 1	Linköping	Linköping	Ulåsavägen 2C	1955 / 1986			390			156	546	
Akfejån 15	Linköping	Linköping	Linggatan 3	-			277				277	
Del av Klostergården	Lund	Lund	S:t Lars väg 1-38, S:t Lars väg 70-90	1929			388				388	
Fler än 100 000 invånare, Äldreboende												
Elefanten 6	Linköping	Linköping	Barnhemsgatan 4	1998					743	477	1 221	
50 000-100 000 invånare, Skola												
Sinclair 13	Uddevalla	Uddevalla	Klintvägen 3	-								
25 000-50 000 invånare, Vård												
Del av Klövern 7	Vänersborg	Vänersborg	Östergatan 1	1910/1966/1977				123			123	

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

