

KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag

Bokslutskommuniké 2011



Kommentar från Thomas

Kungsleden fortsätter att uppvisa väsentligt bättre bruttoresultat som en följd av den växande fastighetsportföljen. Nordic Modular liksom delägda Hemsö uppvisar också god lönsamhet och tillväxt. För verksamhetsåret föreslår styrelsen att utdelningen höjs till 2,60 kronor per aktie.

KVARTALET UTFALL

Nettoomsättningen ökade 28 procent till 768 Mkr medan bruttoresultatet steg 28 procent till 492 Mkr fjärde kvartalet. Därmed blev förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, det bästa någonsin för ett fjärde kvartal. En större fastighetsportfölj är främsta förklaringen men även ett mycket bra arbete inom förvaltningsorganisationen har bidragit. Resultatet tyngdes dock av negativa värdeförändringar på finansiella instrument om -127 Mkr (556). Detta bidrog till att resultatet efter skatt stannade på 303 Mkr (524).

Värdet på fastigheterna ökade med 285 Mkr. Ökningen kommer främst från de nyförvärvade fastigheterna från NR Nordic & Russia Properties (NRP) som utvecklats över förväntan.

SUMMERING AV HELÅRET 2011

Nettoomsättningen ökade med 25 procent till 2 882 Mkr medan bruttoreultatet steg 21 procent till 1 877 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna uppgick till netto 81 Mkr, varav fastigheter stod för 690 Mkr och finansiella instrument för -609 Mkr. Resultatet före skatt blev 828 Mkr (1 186).

Sammantaget köpte Kungsleden 60 fastigheter för 4,8 miljarder kronor och sålde 20 fastigheter för 1,2 miljarder kronor 2011. Avkastningen på köpta fastigheter var cirka 10,2 procent medan de sålda hade en avkastning om 5,0 procent. Även i slutet av året lyckades vi sälja ett relativt stort antal fastigheter trots en något svag transaktionsmarknad. Detta tillsammans med bättre resultat än väntat i nyköpta fastigheter bidrog till att vi överträffade prognosen för det utdelningsgrundade resultatet med 53 Mkr för att landa på totalt 703 Mkr.

Investeringen i Nordic Modular har varit bra, inte bara 2011 utan även över tid. Den initiala investeringen i Nordic Modular som gjordes 2007 blev under fjärde kvartalet fullt återbetald. Avkastningen på eget kapital har under innehavstiden i snitt varit väl över 20 procent per år. Även Hemsö växte kraftigt 2011, vilket också kommer oss till del. Netto köpte Hemsö fastigheter för närmare 1 miljard kronor.

MARKNADSKLIMAT

Aktiviteten på transaktionsmarknaden sjönk fjärde kvartalet, bland annat som en följd av en bistrare kreditmarknad. Vad gäller hyresmarknaden kan jag konstatera att företag generellt är mer vaksamma nu med färsk erfarenheter från den förra finanskrisen 2008-2009. Vi har så här långt inte sett någon negativ förändring. Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad i jämförbart bestånd. Det faktiska utfallet var en förbättring med 1,3 procentenheter till 91,6 procent vid årets utgång i och med årets köp och försäljningar.

Av Kungsledens utnyttjade krediter om 8,5 miljarder kronor som ska refinansieras 2012 har ny finansiering redan erhållits för hälften av krediterna. Högre upplåningskostnader som en följd av ökade regleringar är ytterligare ett skäl för oss att arbeta vidare med en breddning av våra finansieringskällor.

UTSIKTER

Från 1 januari 2012 kommer Hemsö att konsolideras in i Kungsleden-koncernen utifrån kapitalandelsmetoden i stället för att som tidigare redovisas enligt klyvningsmetoden. Detta sker inför kommande regeländring där endast kapitalandelsmetoden får användas.



Det är också en rimlig redovisning nu när Hemsö är ett självständigt bolag. Ändringen innebär att hälften av Hemsös resultat kommer att redovisas på egen rad i resultaträkningen samt att hälften av Hemsös egna kapital blir en tillgångspost i rapporten över finansiell ställning.

Jag ser med viss tillförsikt på transaktionsmarknaden kommande år, även om volymerna kan komma att bli lägre jämfört med 2011.

Styrelsen föreslår att utdelningen höjs med 30 procent jämfört med fjolåret till 2,60 kronor per aktie. Antar stämman förslaget innebär det att Kungsleden under de senaste fem åren har överfört 29 kronor per aktie till aktieägarna. Styrelsens prognos för det utdelningsgrundade resultatet 2012 uppgår till 600 Mkr.

Thomas Erséus
Verkställande direktör

Utfall i korthet

RÄKENSKAPSÅRET (JANUARI – DECEMBER)

- Nettoomsättningen ökade 25 procent till 2 882 Mkr (2 304) och bruttoresultatet ökade 21 procent till 1 877 Mkr (1 545) efter större fastighetsportfölj.
- Resultatet före skatt uppgick till 828 Mkr (1 186). Resultatet efter skatt uppgick till 638 Mkr (841), motsvarande 4,70 kronor (6,20) per aktie. Resultatminskningen beror till största del på negativa realiserade värdeförändringar på finansiella instrument.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 666 Mkr (510).
- Utdelningsgrundande resultat för 2011 uppgick till 703 Mkr (530), motsvarande 5,20 kronor (3,90) per aktie. Det är 53 Mkr högre än kommunicerad prognos.
- Fastighetsbeståndet per 31 december 2011 bestod av 636 fastigheter (592) med ett bokfört värde om 26 122 Mkr (21 501).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,60 kronor (2,00) per aktie.
- Prognosen för utdelningsgrundande resultat för helåret 2012 är 600 Mkr, motsvarande 4,40 kronor per aktie.

FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER – DECEMBER)

- Nettoomsättningen ökade 28 procent till 768 Mkr (599) och bruttoresultatet ökade 28 procent till 492 Mkr (385) efter större fastighetsportfölj.
- Resultatet före skatt uppgick till 373 (781). Resultatet efter skatt uppgick till 303 Mkr (524), motsvarande 2,20 kronor (3,80) per aktie. Det lägre resultatet beror främst på negativa realiserade värdeförändringar på finansiella instrument.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 150 Mkr (159).
- Utdelningsgrundande resultat för kvartalet uppgick till 241 Mkr (151), motsvarande 1,80 kronor (1,10) per aktie.

Viktiga händelser

RÄKENSKAPSÅRET (JANUARI – DECEMBER)

- 60 (64) fastigheter köptes för 4 798 Mkr (2 356). Vidare såldes 20 (63) fastigheter för 1 224 Mkr (2 929) med ett resultat om 56 Mkr (33). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 114 Mkr (54).
- Största affären var förvärvet av 36 fastigheter från NRP för 3,6 miljarder kronor.
- Genom den aktiva portföljförädlingen med köp av högavkastande fastigheter och försäljning av lågavkastande har direktavkastningen på fastigheter, mätt som intjäningskapacitet, ökat från 6,4 procent till 7,2 procent.
- Hälftenägda Hemsö är från början av året ett självständigt fungerande bolag med egen ledning.
- I undersökningen Great Place to Work blev Kungsleden bästa arbetsplats bland fastighetsbolagen.

FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER – DECEMBER)

- Elva (52) fastigheter köptes för 305 Mkr (1 517). Vidare såldes 16 (22) fastigheter för 1 044 Mkr (1 901) med ett resultat om 22 Mkr (21). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 69 Mkr (40).
- Köp av väluthyrda fastigheter, egna nyuthyrningar och försäljningen av en projektfastighet i Slagsta i södra Stockholm bidrog till att uthyrningsgraden ökade till 91,6 procent (90,3).
- Den initiala investeringen i Nordic Modular som gjordes 2007 blev under fjärde kvartalet fullt återbetald.

EFTER ÅRETS UTGÅNG

- I januari 2012 refinansierades det syndikerade lånet med ett nytt om 4 500 Mkr, vilket gör att hälften av förfallen 2012 nu är refinansierade.

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	Kvartalet		Räkenskapsår	
	2011 okt–dec	2010 okt–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec
Bruttoresultat	491	385	1 877	1 545
Försäljnings- och administrationskostnader	-81	-69	-319	-260
Finansnetto	-218	-194	-868	-749
Förvaltningsresultat	192	122	690	536
Realiserade poster				
Handelsnetto vid försäljning	22	21	56	33
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	55	19	66	21
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning	-8	-	-8	-
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-35	-4	-66	-8
Realiserade poster	34	36	48	46
Skatt att betala	15	-7	-35	-52
Utdelningsgrundande resultat	241	151	703	530

Kungsleden – möjligheternas fastighetsbolag

Kungsleden är ett fastighetsbolag som alltid är öppet för nya möjligheter – oavsett vad det är för typ av fastighet eller var den ligger. Att äga och förvalta fastigheter med nöjda kunder är vår huvuduppgift. Utgångspunkten är en långsiktigt hög och stabil avkastning med riskspridning som en viktig ingrediens.

HUR VI SÄRSKILJER OSS

Möjligheternas fastighetsbolag beskriver på vilket sätt som vi vill särskilja oss i fastighetsbranschen. Det våra kunder framhåller handlar om vårt entreprenörskap. Att vi är närvarande, nyskapande och enkla att ha och göra med.

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.

STRATEGI

- Vidareutveckla en kompetent och affärsmässig organisation.
- Med aktiv förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet sträva efter att ha nöjda kunder.
- Utifrån befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög och riskjusterad avkastning.

AFFÄRSMODELLEN

Kungsleden strävar efter att uppnå 15 procent i avkastning på eget kapital med så liten risk som möjligt. Fastigheterna representerar tillgångs-

sidan där målsättningen är att öka fastigheternas avkastning och minska risknivån i beståndet. Det sker bland annat genom att anpassa fastigheterna efter kundernas behov och genom att optimera fastigheternas hyresgäststruktur och driftsnetto.

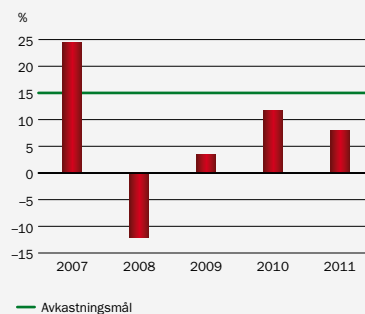
Risken på tillgångssidan vägs mot skuldsidan som bland annat utgörs av belåningsgrad och räntekänslighet. En högre finansiell risk kan kombineras med en lägre fastighetsrisk genom exempelvis långa avtal och säkra kassaflöden.

Att maximera portföljens riskjusterade avkastning innebär att vi systematiskt utvärderar befintliga möjligheter. I en utvärdering likställs potentiella köp med befintliga innehav. Styrmodellen jämför en fastighets direktavkastning med dess kapitalkostnad. Fastigheterna jämförs sedan med varandra för att se hur portföljens riskjusterade avkastning skulle kunna förbättras genom förändringar i sammansättningen av portföljen, och/eller genom förvaltningsåtgärder.



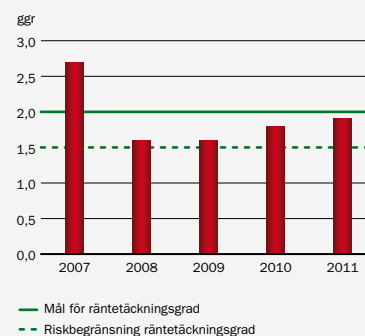
Skanna QR-koden och se vVD, ekonomi- och finansdirektör Johan Risberg berätta mer om Kungsledens affärsmodell.

Avkastning på eget kapital



Utfallet om 8 procent (12) understiger målet om 15 procents avkastning. Avkastningen de senaste fem och tio åren har i genomsnitt uppgått till 7 procent respektive 20 procent.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden om 1,9 gånger (1,8) understiger målet om två gånger. Räntetäckningsgraden ligger dock över riskbegränsningen på 1,5 gånger.

Kungsledens strategi vilar på en sund förvaltningsaffär med historiskt låg risk som kompletteras med en aktiv portföljförädling för att skapa aktievärde.

Affärsmodellen syftar till att förbättra fastighetsportföljens riskjusterade avkastning. Det sker framförallt genom kundfokuserat förvaltningsarbete och aktiv portföljförädling.

AFFÄRSMÄSSIGA FÖRUTSÄTTNINGAR VID FASTIGHETSÄGANDE OCH FÖRVALTNING

- Stabila kassaflöden – långa hyresavtal.
- Aktiv förvaltning – goda kundrelationer, arbete med exempelvis hyresgästmix och miljöarbete.
- Vidareförädling – lyhördhet för bättre affärsförutsättningar för kunden och Kungsleden.
- Hög direktavkastning – högt driftsnetto i förhållande till fastighetens värde.
- Låg marknadsrisk – låg vakansgrad.
- Säkerställa spridningen av fastigheter avseende geografi och kategori.

AFFÄRSMÄSSIGA FÖRUTSÄTTNINGAR VID FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

- Osäker stabilitet – risk för försämrat kassaflöde.
- Alternativa investeringar – när annan fastighet kan ge likvärdig avkastning till lägre risk eller högre avkastning till samma risk.
- Låg riskjusterad avkastning – när Kungsleden inte skulle köpa till aktuellt värde.
- Ökad marknadsrisk – när risken för värdenedgång ökar. Det kan vara förändringar i konjunkturläge, hyresgästernas lönsamhet och efterfrågan på fastigheter.
- Hotad diversifiering – när en fastighet eller fastighetstyp får en för stor påverkan på portföljen.

1 januari – 31 december 2011

RESULTAT FÖR JANUARI – DECEMBER

Årets resultat efter skatt uppgick till 638 Mkr (841). Det lägre utfallet beror främst på realiserade värdeförändringar på finansiella instrument som var negativa efter sjunkande marknadsräntor.

Nettoomsättningen under året uppgick till 2 882 Mkr (2 304), fördelat på hyresintäkter från modulbyggnader 244 Mkr (241) och från övriga fastigheter 2 350 Mkr (2 063) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 288 Mkr (184). Ökningen i hyresintäkter kommer främst från köpta fastigheter det senaste året.

Bruttoresultatet ökade med 21 procent till 1 877 Mkr (1 545) i och med nyförvärven.

Resultatet från fastighetsförsäljningar blev 56 Mkr (33). Om försäljningslikviden istället för att ställas mot bokfört värde jämförs med anskaffningsvärdet erhålls försäljningarnas påverkan på utdelningsgrundande resultat. Försäljningar gav då ett utdelningsgrundande resultat om 114 Mkr (54). Utöver handelsnettot tillkommer även värdeförändringar om 66 Mkr (21) under innehavstiden som nu realiserades och de avdrag för uppskjuten skatt som gavs i samband med försäljningar via bolag om -8 Mkr (-).

Försäljnings- och administrationskostnader ökade till 319 Mkr (260). Ökningen är främst en följd av att Hemsö nu är en fristående organisation och att fastighetsbeståndet ökat genom nettoförvärv det senaste året. Uppdelningen av organisationen och flytt av Kungsledens och Hemsös respektive huvudkontor är

kostnader av engångskaraktär som uppgick till 5 Mkr. Av försäljnings- och administrationskostnaderna kommer 75 Mkr från Hemsö, 61 Mkr från Nordic Modular och 183 Mkr från kommersiella fastigheter, affärsutveckling samt central administration. Exklusive modulverksamheten motsvarar fastighetsförvaltning, affärsutveckling och central administration 83 kronor per kvadratmeter.

Finansnettot förändrades negativt med 119 Mkr och uppgick till -868 Mkr (-749). Detta förklaras främst av högre lånevolym i och med finansiering av årets förvärv samt att nyupptagna obligationslån har högre räntemarginaler än banklån.

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 690 Mkr (187) respektive -609 Mkr (430), netto 81 Mkr (617). Den positiva värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 3 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är hänförlig till publika fastigheter där direktavkastningskraven sjunkit och kommersiella fastigheter där nyuthyrningar skett och utfallet i nyköpta fastigheter varit bättre än förväntat. Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats negativt under året till följd av sjunkande långräntor.

Skatt på årets resultat uppgick till -190 Mkr (-345), vilket var något lägre än 26,3 procent av resultatet före skatt. Bakgrunden är att de flesta fastighetsförsäljningarna skett via bolag.

Utdelningsgrundande resultat för året uppgick totalt till 703 Mkr (530). Utfallet överstiger prognosen med 53

Mkr, som en följd av bättre utfall än förväntat från köpta fastigheter och genomförda fastighetsförsäljningar under det senaste kvartalet.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per den 31 december 2011 uppgick till 636 fastigheter (592) med en total yta om 3 328 tkvm (2 510) och ett bokfört värde om 26 122 Mkr (21 501). Av beståndet ägdes 312 (297) fastigheter till 50 procent.

Kungsleden värderar fastigheterna utifrån en intern värderingsmodell som är en integrerad del av affärsprocessen där varje fastighet har en affärsplan. Som grund för värderingarna används en kombination av ortsprisavstämning och nuvärdesberäkning av kassaflöden med en prognosperiod på fem år plus restvärde därefter. Faktorer som beaktas är bland annat hyresnivåer, vakanser, drifts- och underhållskostnader, fastighetens ålder, status och användningsområde. Kungsledens genomförda affärer stödjer bolagets värderingar. Aktivitetsnivån på den svenska fastighetsmarknaden har tidigare legat på en låg nivå. En ökning av antalet transaktioner det senaste året har gett ytterligare vägledning i värderingsarbetet. I princip alla Kungsledens svenska fastigheter har värderats av externa värderare per 31 december 2011 och dessa fungerar som ett referensvärde. De externa värderingarna bekräftar de bokförda värdena. För kommersiella fastigheter var de externa värderingarna något högre än bokfört värde och publika

Resultaträkning

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt		Totalt Kungsleden	
	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Hyresintäkter	1 357	957	993	922	244	241			2 594	2 120
Försäljningsintäkter moduler					288	184			288	184
Nettoomsättning	1 357	957	993	922	532	425			2 882	2 304
Fastighetskostnader	-399	-290	-299	-263	-49	-47			-747	-600
Produktionskostnader moduler					-258	-160			-258	-160
Bruttoresultat	958	667	694	659	225	218			1 877	1 544
Handelsnetto	44	62	12	-35	0	7			56	34
Försäljnings- och administrationskostnader	-124	-102	-112	-83	-61	-54	-23	-20	-319	-259
Finansnetto	-430	-330	-387	-370	-52	-49			-868	-749
Orealiserade värdeförändringar										
- Fastigheter	342	-53	408	234	-60	5			690	186
- Finansiella instrument	-302	173	-271	228	-36	29			-609	430
Resultat före skatt	489	417	344	633	17	156	-23	-20	828	1 186
Skatt på årets resultat	-81	-110	-109	-166	-4	-41	5	5	-190	-345
Årets resultat	408	307	235	467	13	115	-18	-15	638	841

1 januari – 31 december 2011

något lägre, med en total skillnad om endast -0,5 procent.

Av det bokförda värdet var 49 procent (45) hänförligt till Kommersiella fastigheter, 45 procent (48) till Publika fastigheter och 6 procent (7) till Nordic Modular.

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

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 306 Mkr (215). 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.

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

FASTIGHETSHANDEL

Fastighetsmarknaden var stark och intresset för transaktioner stort under det första halvåret, medan osäkerheten

ökade under andra halvåret efter oroligheter på den internationella skuldmarknaden. Auktionen av Kefrens fastigheter i oktober visade dock på stort intresse för mindre och medelstora städer.

Under året köptes 60 fastigheter med en yta om 960 tkvm till ett värde av 4 798 Mkr. Av köpen hörde 27 fastigheter till kategorin Industri/lager, 13 till Kontor, en till Handel, två till Övrigt kommersiella, fyra till Äldreboende, åtta till Skola, fyra till Vård samt en till Övrigt publika. Köpen skedde till en beräknad direktavkastning om 10,2 procent, vilket är hög avkastning i förhållande till risknivån i köpta fastigheter.

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

NRP:s fastighetsportfölj utgörs av kontors- och industrifastigheter och kännetecknas av stabil avkastning med stabila hyresgäster. Nuvarande vakansgrad motsvarar 5 procent av det totala

hyresvärdet. Kontor i Västerås dominerar portföljen och står för hälften av hyresvärdet. Den största hyresgästen utgörs av ABB, motsvarande cirka 50 procent av hyresvärdet, följt av Finnveden AB med cirka 10 procent.

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

20 fastigheter med en yta om 143 tkvm såldes för 1 224 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 1 168 Mkr och anskaffningsvärdet till 1 102 Mkr. Som försäljningsintäkt har även 20 Mkr från tidigare års försäljningar redovisats. Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundande resultatet med 114 Mkr. Försäljningarna skedde till en direktavkastning om 5,0 procent. Den största affären var försäljningen av en industrifastighet i Karlskrona till ABB för 385 Mkr.

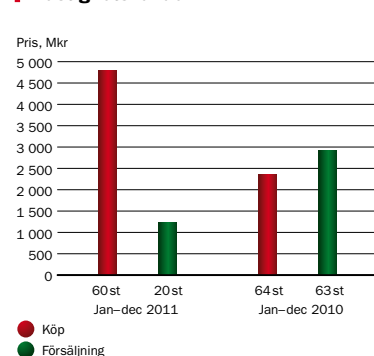
INTJÄNINGSKAPACITET

Den ibland 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 2011 hade ägts under de senaste tolv månaderna.

Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2011 okt–dec	2011 jan–dec
Fastigheter vid periodens ingång	26 455	21 501
Köp	305	4 798
Investeringar	125	306
Försäljningar	-1 023	-1 168
Valutakursförändringar	-24	-5
Värdeförändringar	284	690
Fastigheter vid periodens utgång	26 122	26 122

Fastighetshandel



Fastigheternas värde

Mkr	Kommersiella fastigheter	Publika fastigheter	Summa värderade fastigheter	Ej externt värderade ¹	Alla fastigheter
Bokfört värde	12 914	10 848	23 762	2 360	26 122
Extern värdering	13 069	10 579	23 648		

1 Av ej värderade fastigheter var 761 Mkr äldreboenden i Tyskland, 1 550 Mkr modulbyggnader och resterande 49 Mkr ett antal mindre byggnader och markområden.

Intjäningskapacitet

	2011 31 dec ¹	2010 31 dec ¹
Antal fastigheter	636	592
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 328	2 510
Bokfört värde fastigheter, Mkr	26 122	21 501
Hyresvärde, Mkr	2 987	2 343
Hyresintäkter, Mkr ²	2 737	2 116
Driftsnetto, Mkr	1 875	1 372
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²	91,6	90,3
Direktavkastning, %	7,2	6,4
Överskottsgrad, % ²	68,5	64,8

1 312 (297) publika fastigheter ägs till 50 procent av Kungsleden. De ingår alla på raden Antal fastigheter och på övriga rader till 50 procent motsvarande fastigheternas påverkan på Kungsledens resultat och ställning.

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

Årets transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd ledde till att driftsnettot ökade med 37 procent från 1 372 Mkr till 1 875 Mkr. Ökningen var främst hänförlig till de 36 fastigheterna som köptes från NRP. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade genom köp och försäljningar samt lyckat uthyrningsarbete från 90,3 procent till 91,6 procent, vilket inte är långt ifrån den uthyrningsgrad som kan förväntas i ett bestånd som Kungsledens i ett långsiktigt perspektiv. Vid utgången av året var den genomsnittliga direktavkastningen 7,2 procent (6,4).

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. Cirka 75 procent av modulbyggnaderna hyrs ut till stat, kommun och landsting.

Modulbyggnaderna hade per 31 december en totalyta om 232 tkvm (235) och ett bokfört värde om 1 550 Mkr (1 575).

Hysesintäkterna för modulbyggnader uppgick under året till 244 Mkr (241)

med ett bruttoreultat om 195 Mkr (194). Uthyrningsgraden sjönk i början av året men ökade därefter och uppgick vid årsskiftet till 77 procent (77) och bedöms fortsätta att öka under början av 2012. Resultatet från moduluthyrning är högt jämfört med uthyrning av kommersiella och publika fastigheter. 2011 stod uthyrda moduler för 12 procent av koncernens bruttoreultat medan verksamheten samtidigt endast utgjorde 6 procent av fastighetsvärdet.

Värdenedgången på grund av försäkring är över tiden emellertid större för moduler inom uthyrningsverksamheten än för fastigheter på fast grund. 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 7,0 procent. De schablonmässiga avskrivningarna som belastat direktavkastningen för intjäningskapacitet har uppdaterats från –132 Mkr till att per 31 december uppgå till –86 Mkr. Denna schablonavskrivning har inte belastat resultaträkningen eller utdelningsgrundande resultat som upprättas enligt IFRS. Resultaträkningen har däremot belastats med realiserade

värdeförändringar om –60 Mkr motsvarande de återinvesteringar som skett i modulbeståndet, ett bestånd om 232 tkvm som på totalnivå varit oförändrat 2011 förutom en mindre försäljning.

Försäljningen av moduler inklusive varulagerförändringar ökade väsentligt och uppgick till 288 Mkr (184) med ett bruttoreultat om 30 Mkr (24). Orderbeläggningen på fabriken i Gråbo var per 31 december relativt god utifrån säsong. Fabriken i Anneberg hade däremot låg orderingång, varför 24 anställda varslades om uppsägning i början av 2012. Nordic Modular anpassar kontinuerligt arbetsstyrkan efter konjunkturläget.

Kungsledens investering i Nordic Modular Group 2007 har varit lönsam. Kapitalöverföringar till Kungsleden överstiger det satsade kapitalet samtidigt som Nordic Modular själva finansierat återinvesteringar för bibehållet modulbestånd samt därtill en ökning av modulbeståndet med 33 procent. Investeringarna har främst skett genom köp från de egna fabrikena. Avkastningen på eget kapital har under innehavstiden varit väl över 20 procent per år.

KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder och bolagets förmåga att göra

Nordic Modular

Mkr	2011 jan–dec	2010 jan–dec
Hysesintäkter	244	241
Fastighetskostnader	–49	–47
Bruttoreultat moduluthyrning	195	194
Försäljningsintäkter moduler	288	184
Produktionskostnader modulbyggnader	–258	–160
Bruttoreultat modulproduktion	30	24
Handelsnetto	0	7
Försäljnings- och administrationskostnader	–61	–54
Finansnetto	–52	–49
Orealiserade värdeförändringar		
- Fastigheter	–60	5
- Finansiella instrument	–36	29
Resultat före skatt	17	156
Skatt	–4	–41
Årets resultat efter skatt	13	115
Återläggning av realiserade värdeförändringar och skatt	100	7
Utdelningsgrundande resultat	113	122
Fastigheter	1 550	1 575



1 januari – 31 december 2011

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. Industrivaror, transport och detaljhandel är exempel på branscher där Kungsleden är verksam. Genom delägandet i Hemsö hyrs drygt 40 procent av det samlade fastighetsbeståndet ut till hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad.

Största hyresgästen är ABB Fastighets AB som svarar för 12 procent av den totala hyresintäkten.

Snabbfakta kunder

- Nyuthyrning 2011: nya avtal med årligt hyresvärde på 118 Mkr.
- Återstående kontraktslängd: i snitt 6,4 år. 5,1 år för kommersiella fastigheter respektive 7,4 år för publika fastigheter.
- Ekonomisk uthyrningsgrad: 91,6 procent (90,3).

FINANSIERING

Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker, en syndikerad kredit och icke säkerställda obligationslån. Låneavtalen har normalt en löptid på tre till fem år, vilket är marknadspraxis för fastighetskrediter. Rängebindingen i låneavtalen är kortfristig och Kungsleden arbetar med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i rängebindningsstrukturen uppnås genom så kallade ränteswappar eller räntetak.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 17 326 Mkr (13 990) och till 18 581 Mkr (14 706) vid en marknadsvärdering av lån och finansiella instrument. Av låneportföljen var 1 599 Mkr icke säkerställda obligationslån. Outnyttjade krediter uppgick till 3 160 Mkr (4 254).

Snitträntan i låneportföljen uppgick per den 31 december till 4,8 procent (5,3). Att snitträntan sjunkit sedan årsskiftet beror på att ett antal befintliga swappar förlängts till lägre ränte-

sats och att en del swappar lösts i förtid under året. Samtidigt har Hemsö ingått swappavtal som medfört en något högre snittränta då den bundna räntan var högre än den rörliga.

Derivatportföljen uppgick till 15 300 Mkr (14 450). Under året har Kungsleden löst swappar med 2 800 Mkr i nominellt belopp samtidigt som Hemsö har börjat räntesäkra sin låneportfölj på löptider mellan ett och tio år, vilket har ökat koncernens derivatportfölj med 3 650 Mkr. Därutöver har befintliga swappar med 2 600 Mkr i nominellt belopp förlängts med mellan tre och sex år. Vid årets utgång var genomsnittliga återstående rängebindingstid 4,7 år (4,9).

Under första halvåret 2011 var utvecklingen stabil på den svenska finansmarknaden med relativt positiva kreditgivare och svagt sjunkande marginaler. Efter sommaren förändrades förutsättningarna radikalt drivet av förnyad oro kring bland annat Italiens och Spaniens statsfinansiering samt nya

Förfallostruktur rängebinding

Per 31 december 2011	Lån, Mkr	Rängebivat, Mkr ¹	Snittränta, %	Snittränta lån och derivat, %	Genomsnittlig rängebindingstid, år
2012	17 326	200	4,3 ²		
2013		1 100	3,7 ²		
2014		2 400	3,8 ²		
2015		2 700	4,0 ²		
2016		950	3,3 ²		
2017		700	3,7 ²		
2018		3 850	4,1 ²		
2019		1 400	3,1 ²		
2020		1 200	3,4 ²		
2021		800	3,3 ²		
Summa derivat	17 326	15 300		4,8³	4,7
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 255				
Summa	18 581				

- 1 Kungsledens rängebivat 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 rängebinding.
- 2 Snitträntan för derivaten är exklusive kreditmarginal.
- 3 Koncernens snittränta om 4,8 procent beror på att Kungsleden bundit räntor i ett marknadsläge där räntan var högre än idag. Snitträntan i tabellen visar rängebikostnader för lån, uppläggningsavgifter samt derivat i förhållande till aktuell lånevolym per balansdagen.

Förfallostruktur krediter (inkl outnyttjade kreditramar)

Per 31 december 2011	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2012	8 510	3 110	11 620
2013	2 725	50	2 775
2014	2 573		2 573
2015	999		999
2016	2 044		2 044
2017	–		–
2018	303		303
2019	172		172
Summa	17 326	3 160	20 486
Genomsnittlig konverteringstid, år	1,8		1,5

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 31 december 2011	Påverkan på finansnetto (tolv månader)
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 173
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 13

hårdare kapitaltäckningskrav på de nordiska bankerna. Interbankräntorna i Sverige (Stibor) steg samtidigt som de längre marknadsräntorna föll dramatiskt på ett sätt som var svårt att förutse. Kombinationen av regleringar och kompensation för bankernas höjda finansieringskostnader resulterade i kraftigt stigande räntemarginaler under andra halvan av året samt en generell försämrad tillgång på krediter.

Den korta räntan, Stibor 90 dagar, steg från 1,95 procent till 2,64 procent under 2011. Femårsräntan sjönk däremot väsentligt och var per 31 december 1,96 procent jämfört med 3,20 procent vid årets början. Osäkerheten på de finansiella marknaderna är stor, vilket medför att utvecklingen av den korta räntan och räntor på långa löptider är mycket osäker.

Per den 31 december var undervärdet på lån och finansiella instrument -1 255 Mkr jämfört med -717 Mkr vid årets början. Ökningen av undervärdet hänförs till att marknadsräntor med långa löptider sjönk under året, vilket motsvarar -604 Mkr och redovisas som realiserade värdeförändringar på finansiella instrument. Dessutom löstes räntederivat för 66 Mkr. Övriga finansiella instrument (valutaposter respektive aktieswap) förändrades med -5 Mkr, vilket resulterade i att de totala

realiserade värdeförändringarna i resultaträkningen 2011 uppgick till -609 Mkr.

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

Under 2012 förfaller lån om 11 620 Mkr, varav 8 510 Mkr var utnyttjade och 3 160 Mkr outnyttjade krediter per sista december 2011. Av dessa krediter som förfaller är merparten hos Kungsleden och endast 1 648 Mkr krediter hos Hemsö. Den befintliga syndikerade krediten om 6 000 Mkr, som de senaste åren bara nyttjats till cirka 50 procent ersattes under januari 2012 med en ny om 4 500 Mkr. Den nya faciliteten har en löptid till januari 2015. Totalt är hälften av förfallen 2012 därmed finansierade. Arbetet med övriga lånefall 2012 pågår. Kungsleden bedömer att dessa lån kan refinansieras till marknadsmässiga villkor.

I låneavtal kan åtaganden avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad finnas, vilka alla var uppfyllda per 31 december. För 2011 var koncernens räntetäckningsgrad 1,9 procent och belåningsgraden för säkerställda krediter uppgick per den 31 december till 60 procent.

SKATTESITUATION

Under fjärde kvartalet yrkade Skatteverket på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktslagen är tillämplig på två transaktioner i Kungsleden avseende taxeringsår 2006. Transaktionerna avser nedskrivning av lagerandelar och har enligt Kungsledens uppfattning skett i enlighet med gällande praxis från Högsta Förvaltningsdomstolen. Skatteverkets yrkande skulle medföra ytterligare skattekrav om 77 Mkr för Kungsleden. I anslutning till att Kungsleden tagit del av Skatteverkets framställda avkunnade Kammarrätten i Stockholm en dom där förutsättningarna i allt väsentligt är identiska med Kungsledens ärende. Kammarrätten fann att Skatteflyktslagen inte var tillämplig på tillvägagångssättet, vilket även överensstämmer med tidigare praxis på området.

I januari 2012 meddelade Förvaltningsrätten i Stockholm dom i ärende där Kungsleden överklagat Skatteverkets beslut avseende nekat avdrag för nedskrivning av lagerandelar och tillämpning av övergångsbestämmelser vid taxeringsår 2009. Skattekravet till följd av domen uppgår till 120 Mkr, vilket tidigare kommunicerats i årsredovisningen för 2010 samt delårsrapporter under 2011. Förvaltningsrättens dom kommer att överklagas till kammarrätten.

KUNGSLEDEN TECKNAR TIOÅRIGT GRÖNT HYRESAVTAL MED WESTINGHOUSE

Westinghouse Electric är världsledande inom kärnkraftsteknik och kommer att hyra drygt 14 000 kvm på Finnsletten i Västerås. Hyresavtalet som tecknas är ett så kallat Grönt hyresavtal där Kungsleden samarbetar med sina hyresgäster för att minska miljöbelastningen genom lägre energianvändning.



| 1 januari – 31 december 2011

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

Under 2010 yrkade Skatteverket på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktslagen är tillämplig på tre transaktioner som Kungsleden genomfört. Skatteverket yrkar att domstolen ska pröva en upptaxering som motsvarar ett skattekrav om cirka 920 Mkr.

Sammanlagt uppgår skattekraven till 1 315 Mkr och för en av transaktionerna har en avsättning om 325 Mkr gjorts under 2009. Det ska noteras att det endast finns myndighetsbeslut motsvarande 320 Mkr.

I det fall Skatteverkets yrkande skulle vinna gehör är det Kungsledens bedömning att upptaxeringarna till övervägande del kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag. Vid en eventuell negativ utgång av processerna bedöms därmed den likvidmässiga påverkan inte komma att överstiga 520 Mkr inklusive uppskattad ränta. Eftersom Kungsleden har skattemässiga underskottsavdrag som inte aktiverats i redovisningen kan dessa möta en väsentlig del av eventuella negativa utgångar av processerna. Om alla dessa processer skulle utfalla negativt är bolagets bedömning att koncernens egna kapital minskar med 1 320 Mkr inklusive skattetillägg och ränta. Kungsleden anser att Skatteverkets krav är felaktiga och bolagets bedömning avseende dessa transaktioner har inte ändrats, varför ingen ytterligare reservering skett.

Kungsledens bestämda uppfattning är att bolaget till fullo följt de lagar och den praxis som funnits vid varje deklARATIONstillfälle. Bolaget stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att skattedomstolarna skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget. Det kan vidare förutsättas att Skatteverket i vissa fall kommer att driva process mot olika bolag inom koncernen för att upptaxera desamma.



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

EGET KAPITAL

Eget kapital vid årets utgång uppgick till 7 719 Mkr (7 357) eller 57 kronor (54) per aktie, motsvarande en soliditet på 27 procent (30).

FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER – DECEMBER)

Nettoomsättningen uppgick till 768 Mkr (599) fördelat på hyresintäkter om 694 Mkr (512) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 74 Mkr (56). Bruttoresultatet uppgick till 492 Mkr (385). Intäkts- och resultatökningen kommer från ett större fastighetsbestånd.

Resultat före skatt uppgick till 373 Mkr (781) och periodens resultat till 303 Mkr (524). Det minskande resultatet beror på negativa realiserade värde-

förändringar på finansiella instrument i och med sjunkande marknadsräntor.

Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar var 33 Mkr lägre än tredje kvartalet, vilket främst beror på säsongsvariationer i fastighetskostnader.

Utdelningsgrundande resultat uppgick till 241 Mkr (151). Förvärvet från NR Nordic & Russia Properties bidrog starkt till ökningen.

Under fjärde kvartalet köptes elva fastigheter med en yta om 32 tkvm till ett värde om 305 Mkr. Försäljning skedde av 16 fastigheter med en yta om 136 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 1 044 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om 22 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 55 Mkr.

SÄSONGSVARIATIONER

Det finns säsongsvariationer i fastighetsbranschen. Vinterhalvåret, särskilt första kvartalet, har högre fastighetskostnader för exempelvis uppvärmning och snöskottning. Sommarmånaderna har på motsvarande sätt lägre kostnader samt att aktiviteten generellt sett är lägre i drift och administration. Överskottsgraden för Kungsledens fastigheter har de senaste fem åren i snitt varit 67 procent i första kvartalet, 73 procent i andra kvartalet, 77 procent i tredje kvartalet och 71 procent i fjärde kvartalet.

Transaktionsaktiviteten är normalt högre i andra och fjärde kvartalet än i första och tredje.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

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

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

Medelantalet anställda under året uppgick till 299 (269) personer. Av dessa hade Nordic Modular 181 (157) medarbetare, varav 152 (127) inom produktion av moduler. Förändringen i antal anställda kommer främst från att nyanställningar skett i modulproduktionen de senaste två åren.

I undersökningen Great Place to Work blev Kungsleden bästa arbetsplats bland fastighetsbolagen.

MODERBOLAGET*

Årets resultat för moderbolaget uppgick till -308 Mkr (640). Det negativa resultatet berodde främst på nedskrivningar av koncernens swappar som finns i moderbolaget i och med sjunkande långräntor. Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0).

Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 7 405 Mkr (7 005). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 5 190 Mkr (5 771) innebärande en soliditet om 35 procent (47).

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



1 januari – 31 december 2011

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Senaste betalkurs för aktien per 31 december 2011 var 46,00 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2010, som var 61,50 kronor, sjönk kursen med 25 procent. Under samma period sjönk OMX Stockholm Real Estate_PI med 15 procent. Antalet aktieägare per 31 december uppgick till 21 050 stycken, en minskning med 10 procent sedan årsskiftet.

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungslidens 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. Fastigheterna värderas individuellt löpande under året utifrån ett stort antal bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångssättet vid internvärdering

beskrivs i årsredovisningen för 2010 på sidorna 29–30 och 82.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolitik. Mer information om hantering av finansiella risker finns under finansieringsavsnittet på sidorna 6–7 samt i årsredovisningen för 2010 på sidorna 42–44.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även beskrivning av skattesituationen på sidorna 7–8.

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

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsliden följer de av EU antagna IFRS och tolkningsuttalanden från IFRIC. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats.

De nya IFRS och tolkningar som tillämpas för första gången 2011 framgår av årsredovisningen för 2010 på

sida 71. Tillämpningen av dem har inte påverkat räkenskaperna eller rapportens utformning väsentligt jämfört med hur redovisningen skulle sett ut utifrån tidigare principer.

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

Beräkningssättet för intjäningskapacitetens nyckeltal för hyresintäkter, ekonomisk uthyrningsgrad och över-skottsgrad har ändrats 2011, för att få full överensstämmelse med resultaträkningens definitioner. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

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

REDOVISNING AV HEMSÖ 2012

Hemsö konsolideras in i Kungsliden-koncernen genom klynningmetoden. Det innebär att hälften av alla Hemsös tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisats post för post i Kungslidens koncernredovisning. Till exempel avser 10 429 Mkr av fastighetsvärdet på 26 122 Mkr de fastigheter som ägs av Hemsö.

Aktieägare

Per 31 december 2011	Antal aktier	% av röster och kapital
Nordea fonder	6 541 073	4,8
Pensioenfonds PGGM (NL)	4 686 781	3,4
Länsförsäkringar fonder	4 010 344	2,9
SHB fonder	3 510 947	2,6
Norska staten	3 279 538	2,4
Florén Olle och bolag	3 129 250	2,3
Danske Invest fonder	3 095 429	2,3
Fjärde AP-fonden	2 310 249	1,7
Andra AP-fonden	1 837 986	1,3
Swedbank Robur fonder	1 562 746	1,1
Summa tio största aktieägarna	33 964 343	24,8
Styrelse och ledning	381 240	0,3
Utländska aktieägare, övriga	32 675 373	23,9
Övriga aktieägare	69 481 108	51,0
Totalt	136 502 064	100,0

Källa: SIS Ägarservice

Från och med 1 januari 2012 kommer Hemsö istället att konsolideras utifrån kapitalandelsmetoden. Detta sker efter att kommande IFRS 11 Joint Arrangements (ikraftträdelsedatum ej fastställt) endast tillåter kapitalandelsmetoden vid konsolidering av joint venture. Metodbytet innebär att hälften av Hemsös resultat istället redovisas på en rad i resultaträkningen (Resultat från andelar i joint venture). I rapport över finansiell ställning kommer hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS redovisas som en tillgång på separat rad (Andelar i joint venture).

Bytet av redovisningsprincip påverkar inte eget kapital, årets resultat eller utdelningsgrundande resultat. Däremot blir bland annat fastighetsvärdet och lånen lägre när Hemsöbeloppen försvinner från dessa poster, vilket sänker balansomslutningen och ökar soliditeten.

En uppställning av resultaträkning, rapport över finansiell ställning och ett antal nyckeltal utifrån de olika redovisningsmetoderna finns på sida 16. Ytterligare beskrivning av hur principbytet påverkar Kungsledens finansiella rapporter och utfall för 2011 utifrån de olika metoderna finns på www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso.

Kungsleden kommer i framtida rapporter att ge information om Hemsö på detaljnivå som komplement till den helägda verksamheten.

PROGNOS 2012

Styrelsen gör bedömningen att det utdelningsgrundande resultatet 2012 kommer uppgå till 600 Mkr, motsvarande 4,40 kronor per aktie.

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

UTDELNINGSPOLICY OCH UTDELNINGSFÖRSLAG

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

Styrelsen föreslår årsstämman att dela ut 2,60 kronor per aktie till aktieägarna. Förslaget motsvarar 50 procent av utdelningsgrundande resultat.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har hälftenägda Hemsö köpt sex publika fastigheter i Umeå, Eskilstuna och Eksjö för 396 Mkr. Fastigheterna köptes till 6,7 procents direktavkastning och tillträds i slutet av första kvartalet.

I och med låg orderingång för moduler som tillverkas i Anneberg varslades i januari 24 anställda om uppsägning.

Förvaltningsrätten i Stockholm har meddelat dom i ärende där Kungsleden överklagat Skatteverkets beslut avseende nekat avdrag för nedskrivning av lagerandelar för taxeringsår 2009. Förvaltningsrättens dom kommer att överklagas till kammarrätten, läs mer under skattesituation på sidan 7.

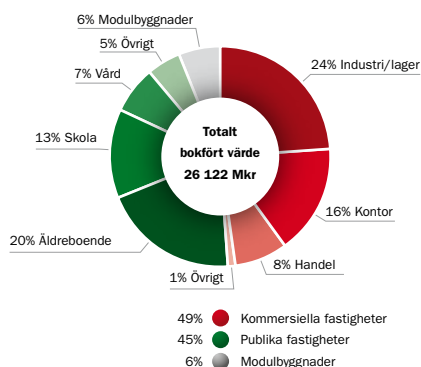
I januari 2012 refinansierades det syndikerade lånet med ett nytt om 4 500 Mkr, vilket gör att hälften av förfallen 2012 nu är refinansierade.

Kungsledens valberedning föreslår att årsstämman 2012 omväljer de nuvarande styrelseledamöterna Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren, Kia Orback Pettersson, Biljana Pehrsson, Magnus Meyer och Charlotta Wikström. Vidare föreslås att Håkan Bryngelson väljs till styrelsens ordförande. Thomas Erséus har meddelat valberedningen att han inte står till förfogande för omval.

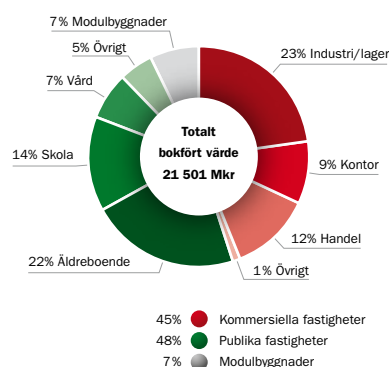


1 januari – 31 december 2011

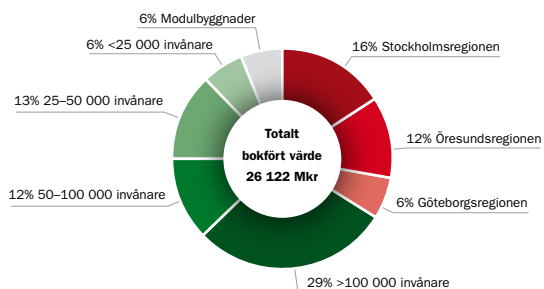
Fastighetsbestånd per kategori, 31 december 2011



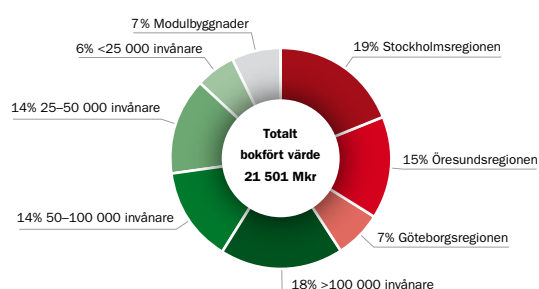
Fastighetsbestånd per kategori, 31 december 2010



Fastighetsbestånd per ortsstorlek, 31 december 2011



Fastighetsbestånd per ortsstorlek, 31 december 2010



Intjäningskapacitet¹ per kategori

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Nordic Modular	Totalt ²
	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Äldreboende ²	Skola ²	Vård ²	Övrigt ²	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	126	82	59	16	132	99	102	20	0	636
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 280	565	276	24	333	326	191	101	232	3 328
Bokfört värde, Mkr	6 318	4 173	2 177	265	5 148	3 528	1 701	1 262	1 550	26 122
Hyresvärde, Mkr	775	567	235	25	408	348	196	116	317	2 987
Hyresintäkter, Mkr	707	506	224	24	402	331	187	112	244	2 737
Driftsnetto, Mkr	542	321	167	18	298	221	115	84	109 ³	1 875
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	89,2	95,3	95,3	98,5	95,3	95,5	96,8	76,9	91,6
Direktavkastning, %	8,6	7,7	7,7	6,7	5,8	6,3	6,8	6,7	7,0 ³	7,2
Överskottsgrad, %	76,7	63,4	74,7	75,0	74,3	66,6	61,6	75,0	44,6 ³	68,5

Intjäningskapacitet¹ per ortsstorlek

	Stockholmsregionen	Öresundsregionen	Göteborgsregionen	Övriga städer per invånare, tusental				Modulbyggnader	Totalt ²
				>100	50–100	25–50	<25		
Antal fastigheter, st	93	75	48	134	80	124	82	0	636
Uthyrningsbar yta, tkvm	309	350	195	891	389	611	351	232	3 328
Bokfört värde, Mkr	4 181	3 171	1 534	7 426	3 195	3 399	1 666	1 550	26 122
Hyresvärde, Mkr	380	311	162	843	358	420	196	317	2 987
Hyresintäkter, Mkr	363	278	136	806	333	391	186	244	2 737
Driftsnetto, Mkr	257	203	89	588	232	258	139	109 ³	1 875
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	89,3	84,0	95,6	93,1	93,2	94,4	76,9	91,6
Direktavkastning, %	6,2	6,4	5,8	7,9	7,3	7,6	8,4	7,0 ³	7,2
Överskottsgrad, %	70,9	73,1	65,0	73,0	69,8	65,8	75,1	44,6 ³	68,5

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

2 312 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 -86 Mkr.

Ekonomisk redovisning 1 jan – 31 dec 2011

Resultaträkning

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2011 okt–dec	2010 okt–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec
Hysesintäkter	694,0	542,4	2 593,8	2 119,8
Försäljningsintäkter modulbyggnader	74,2	56,3	288,4	184,0
Nettoomsättning	768,2	598,7	2 882,2	2 303,8
Fastighetskostnader	-213,0	-163,4	-746,7	-598,8
Produktionskostnader modulbyggnader	-63,6	-50,0	-258,1	-159,8
Bruttoresultat	491,6	385,3	1 877,4	1 545,2
Fastighetsförsäljningar				
Försäljningsintäkter, netto	1 044,1	1 900,9	1 223,5	2 929,1
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	-967,0	-1 861,4	-1 101,5	-2 875,3
Realiserade värdeförändringar	-55,4	-18,8	-66,3	-21,2
	-1 022,4	-1 880,2	-1 167,8	-2 896,5
Handelsnetto	21,7	20,7	55,7	32,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-81,1	-68,4	-318,7	-259,7
Finansnetto				
Finansiella intäkter	13,7	8,5	36,8	23,4
Räntekostnader	-224,5	-192,7	-872,8	-751,8
Övriga finansiella kostnader	-6,6	-9,5	-31,7	-20,4
	-217,4	-193,7	-867,7	-748,8
Orealiserade värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	284,5	81,0	690,2	187,2
Finansiella instrument	-126,5	556,2	-609,0	429,6
	158,0	637,2	81,2	616,8
Resultat före skatt	372,8	781,1	827,9	1 186,1
Skatt	-69,8	-257,4	-189,5	-345,1
Periodens resultat efter skatt¹	303,0	523,7	638,4	841,0
Resultat per aktie²	2,20	3,80	4,70	6,20

1 Hela periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

Rapport över totalresultat

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2011 okt–dec	2010 okt–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	303,0	523,7	638,4	841,0
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens överfört till årets resultat (handelsnetto)	–	3,4	–	3,4
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	–	-0,3	0,0	29,0
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-10,3	11,7	-3,2	-83,9
Periodens totalresultat¹	292,7	538,5	635,2	789,5

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning

Mkr	11-12-31	10-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	26 122,3	21 500,6
Fordringar och övrigt	1 145,8	2 044,5
Likvida medel	816,1	747,2
SUMMA TILLGÅNGAR	28 285,6	24 493,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 719,0	7 356,8
Räntebärande skulder	17 314,8	13 949,3
Ej räntebärande skulder	3 251,8	3 187,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 285,6	24 493,7

Ekonomisk redovisning 1 jan – 31 dec 2011

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	11-12-31	10-12-31
Vid periodens början	7 356,8	7 079,2
Utdelning	-273,0	-511,9
Periodens totalresultat	635,2	789,5
Vid periodens slut	7 719,0	7 356,8

Rapport över kassaflöden

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Rörelsen				
Resultat före skatt	372,8	781,1	827,9	1 186,1
Handelsnetto/reareultat sålda fastigheter	-89,8	-20,7	-55,7	-32,6
Orealiserade värdeförändringar	-158,0	-637,2	-81,2	-616,8
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	0,2	12,8	10,0	-5,2
Betald skatt	25,1	23,0	-35,4	-22,0
Kassaflöde från rörelsen	150,3	159,0	665,6	509,5
Förändringar i rörelsekapital	-219,6	-686,2	-2 084,7	-231,3
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	-69,3	-527,2	-1 419,1	278,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	733,0	506,3	-1 239,3	610,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-716,1	133,2	2 728,7	-823,2
Periodens kassaflöde	-52,4	112,3	70,3	65,1
Likvida medel vid periodens början	871,9	636,2	747,2	689,1
Kursdifferens i likvida medel	-3,3	-1,3	-1,3	-7,0
Likvida medel vid periodens slut	816,2	747,2	816,2	747,2

Resultaträkning för moderbolaget¹

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Administrationskostnader	-5,6	-26,3	-11,9	-43,0
Rörelseresultat	-5,6	-26,3	-11,9	-43,0
Resultat från finansiella poster	-104,4	1 072,2	-352,7	804,7
Resultat före skatt	-110,0	1 045,9	-364,6	761,7
Skatt på periodens resultat	-18,7	137,3	56,9	-121,6
Periodens resultat	-128,7	1 183,2	-307,7	640,1

Balansräkning för moderbolaget¹

Mkr	11-12-31	10-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	7 404,7	7 005,0
Fordringar hos koncernföretag	6 394,3	4 586,5
Externa fordringar och övrigt	661,6	315,4
Likvida medel	363,2	369,2
SUMMA TILLGÅNGAR	14 823,8	12 276,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 190,0 ²	5 770,7
Långfristiga skulder	2 095,9	1 495,9
Skulder till koncernföretag	6 334,8	4 303,4
Övriga skulder	1 203,1	706,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 823,8	12 276,1

¹ Moderbolaget kan i sin årsredovisning komma att justera värdet på innehav i dotterbolag utan påverkan på koncernen.

² Utdelning har minskat eget kapital med 273 Mkr.

Segmentsrapportering

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter ¹		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt ²		Totalt Kungsliden	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	1 357,2	957,0	992,7	922,3	532,3	424,5			2 882,2	2 303,8
Bruttoresultat	958,3	667,4	693,8	659,7	225,3	218,1			1 877,4	1 545,2
Resultat före skatt	489,4	416,9	344,4	633,6	17,1	155,6	-23,0	-20,0	827,9	1 186,1
Fastigheter	12 932,4	9 600,6	11 639,6	10 325,5	1 550,3	1 574,5			26 122,3	21 500,6
Förvärv och investeringar	4 036,7	1 299,4	1 007,5	1 194,8	60,0	76,9			5 104,2	2 571,1
Försäljningspriser, netto	1 090,7	2 144,2	112,7	772,6	20,1	12,3			1 223,5	2 929,1

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

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

Nyckeltal

	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, %			7,2	6,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹			91,6	90,3
Överskottsgrad, %			68,5	64,8
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, %	7,3	7,0	7,8	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,8	90,3	91,2	90,3
Överskottsgrad, %	69,3	69,9	71,2	71,8
Finansiella				
Periodens resultat efter skatt, Mkr	303	524	638	841
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	241	151	703	530
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	5,5	6,1	5,4
Avkastning på eget kapital, %	16,0	29,6	8,5	11,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,1	6,9	7,1	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,7	1,9	1,8
Soliditet, %			27,3	30,0
Skuldsättningsgrad, ggr			2,2	1,9
Belåningsgrad, %			66,3	64,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	150	159	666	510
Data per aktie				
Börskurs, kr			46,00	61,50
Föreslagen/beslutad utdelning, kr			2,60	2,00
Totalavkastning, %			-22,0	32,6
Direktavkastning, %			5,7	3,3
P/E-tal, ggr			9,8	10,0
P/CE-tal, ggr			11,9	12,7
Bruttoresultat, kr	3,60	2,80	13,80	11,30
Periodens resultat efter skatt, kr	2,20	3,80	4,70	6,20
Utdelningsgrundande resultat, kr	1,80	1,10	5,20	3,90
Fastigheternas bokförda värde, kr			191,40	157,50
Eget kapital, kr			56,50	53,90
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,10	1,20	4,90	3,70
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 Beräkningssättet för intjäningskapacitetens nyckeltal för ekonomisk uthyrningsgrad har ändrats 2011 för full överensstämmelse mot resultaträkningens definitioner. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

2 Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

Ekonomisk redovisning 1 jan–31 dec 2011

KONSOLIDERING AV HEMSO

1 januari 2012 kommer sättet att konsolidera Hemsö att ändras från klyvningsmetoden till kapitalandelsmetoden, vilket beskrivs på sidorna 10–11. Metodbytet innebär att hälften av Hemsös resultat istället redovisas på en

rad i resultaträkningen (Resultat från andelar i joint venture). I rapport över finansiell ställning kommer hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS redovisas som en tillgång på separat rad (Andelar i joint venture).

Bytet av redovisningsprincip påverkar inte eget kapital, årets resultat eller utdelningsgrundande resultat.

Nedan visas hur utfallet 2011 skulle sett ut vid konsolidering av Hemsö enligt kapitalandelsmetoden.

Resultaträkning

2011, Mkr	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
Hyresintäkter	2 593,8	1 758,8
Försäljningsintäkter moduler	288,4	288,4
Nettoomsättning	2 882,2	2 047,2
Fastighetskostnader	-746,7	-512,1
Produktionskostnader modulfastigheter	-258,1	-258,1
Bruttoresultat	1 877,4	1 277,0
Fastighetsförsäljningar		
Försäljningsintäkter, netto	1 223,5	1 198,5
Bokfört värde		
Anskaffningsvärde	-1 101,5	-1 078,0
Realiserade värdeförändringar	-66,3	-64,7
	-1 167,8	-1 142,7
Handelsnetto	55,7	55,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-318,7	-244,4
Resultat från andelar i joint venture	-	413,0
Finansnetto		
Finansiella intäkter	36,8	141,0
Räntekostnader	-872,8	-674,0
Övriga finansiella kostnader	-31,7	-25,7
	-867,7	-558,7
Orealiserade värdeförändringar		
Förvaltningsfastigheter	690,2	241,3
Finansiella instrument	-609,0	-490,7
	81,2	-249,4
Resultat före skatt	827,9	693,3
Skatt	-189,5	-54,9
Årets resultat	638,4	638,4

Utdelningsgrundande resultat

2011, Mkr	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
Bruttoresultat	1 877,4	1 277,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-318,7	-244,4
Finansnetto	-867,7	-558,7
Förvaltningsresultat	691,0	473,9
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	55,7	55,8
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	66,3	64,7
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning	-8,2	-7,3
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-66,3	-66,3
Realiserade poster	47,5	46,9
Utdelningsgrundande resultat Hemsö	-	208,6 ¹
Skatt att betala	-35,4	-26,3
Utdelningsgrundande resultat	703,1	703,1

1 Utöver resultatandelen har Kungsleden erhållit 105 Mkr i ränta på aktieägarlån.

Rapport över finansiell ställning

31 december 2011, Mkr	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	26 122,3	15 693,2
Andelar i joint venture	-	1 084,5
Fordringar på joint venture	-	1 500,0
Fordringar och övrigt	1 145,8	988,4
Likvida medel	816,1	683,9
SUMMA TILLGÅNGAR	28 285,6	20 151,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 719,0	7 719,0
Räntebärande skulder	17 314,8	10 654,4
Ej räntebärande skulder	3 251,8	1 778,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 285,6	20 151,4

Intjäningskapacitet¹

31 december 2011	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
Antal fastigheter, st	636	324
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 328	2 569
Bokfört värde fastigheter, Mkr	26 122	15 693
Hyresvärde, Mkr	2 987	2 072
Hyresintäkter, Mkr	2 737	1 849
Driftnetto, Mkr	1 875	1 234
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	89,2
Direktavkastning, %	7,2	7,9
Överskottsgrad, %	68,5	66,7

1 Fastighetstalen för kapitalandelsmetoden avser endast de helägda fastigheterna. Det sammanlagda fastighetsbeståndet vars utfall påverkar det egna kapitalet är dock oförändrat och motsvarar fastighetsbeståndet enligt klyvningsmetoden i vänsterkolumnen.

Nyckeltal

31 december 2011	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,4
Soliditet, %	27,3	38,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	1,4
Belåningsgrad, %	66,3	67,9

Ytterligare beskrivning av hur principbytet påverkar Kungsledens finansiella rapporter och utfall för 2011 utifrån de olika metoderna finns på www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso.

RAPPORTENS AVGIVANDE

Bokslutskommunikén för perioden januari–december 2011 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

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

Stockholm den 16 februari 2012

Håkan Bryngelson
Ordförande

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Magnus Meyer
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Thomas Erséus
*Styrelseledamot och
verkställande direktör*

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



Kvartalsöversikt

Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2011				2010			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Nettoomsättning	768	766	747	601	599	563	571	571
Bruttoresultat	492	548	485	354	385	408	397	355
Handelsnetto	22	11	20	3	21	-2	11	3
Försäljnings- och administrationskostnader	-81	-75	-90	-72	-68	-55	-70	-66
Finansnetto	-217	-236	-226	-188	-194	-192	-188	-176
Orealiserade värdeförändringar	158	-482	-50	455	637	78	-18	-80
Resultat före skatt	373	-234	139	550	781	237	132	36
Skatt	-70	61	-37	-144	-257	-57	-52	22
Periodens resultat efter skatt	303	-173	102	406	524	180	80	58

Finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2011				2010			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
TILLGÅNGAR								
Goodwill	201	201	201	201	201	201	201	193
Fastigheter	26 122	26 455	26 123	25 540	21 501	21 800	21 866	21 239
Fordringar och övrigt	1 147	1 319	1 435	1 762	2 045	1 701	1 619	1 318
Likvida medel	816	872	911	1 321	747	636	631	1 267
SUMMA TILLGÅNGAR	28 286	28 847	28 670	28 825	24 494	24 338	24 318	24 016
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	7 719	7 426	7 604	7 765	7 357	6 818	6 657	7 102
Räntebärande skulder	17 315	18 048	17 644	17 827	13 949	13 898	14 153	14 040
Ej räntebärande skulder	3 252	3 373	3 423	3 233	3 188	3 622	3 509	2 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 286	28 847	28 670	28 825	24 494	24 338	24 318	24 016

Nyckeltal

	2011				2010			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Fastighetsrelaterade								
Direktavkastning	7,2	8,2	7,4	5,9	7,0	7,4	7,2	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	91,3	90,7	91,0	90,3	89,7	90,4	91,0
Bokfört värde fastigheter, Mkr	26 122	26 455	26 123	25 540	21 501	21 800	21 866	21 239
Finansiella								
Resultat efter skatt, Mkr	303	-173	102	406	524	180	80	58
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	241	239	145	78	151	160	93	126
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	6,7	5,8	4,3	5,5	5,8	5,6	4,8
Avkastning på eget kapital, %	16,0	-9,2	5,3	21,5	29,6	10,7	4,6	3,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,1	7,8	6,7	4,9	6,9	6,7	6,5	5,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	1,8	1,5	1,7	1,8	1,8	1,7
Soliditet, %	27,3	25,7	26,5	26,9	30,0	28,0	27,4	29,6
Belåningsgrad, %	66,3	68,2	67,5	69,8	64,9	63,8	64,4	66,1
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	150	254	187	74	159	114	145	91
Data per aktie								
Periodens resultat efter skatt, kr ¹	2,20	-1,30	0,80	0,60	1,10	1,20	0,60	0,40
Utdelningsgrundande resultat, kr ¹	1,80	1,70	1,10	0,60	1,10	1,20	0,70	0,90
Utdelning, kr	-	-	2,00	-	-	-	3,75	-
Kassaflöde från rörelsen, kr ¹	1,10	1,90	1,40	0,50	1,20	0,90	1,10	0,70

1 Någon utspädning per aktie föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning, driftnetto i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång.

Driftsnetto, hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt).

Ekonomisk uthyrningsgrad, hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

Realiserad värdeförändring fastigheter, skillnaden mellan bokfört värde och ackumulerat anskaffningsvärde för sålda fastigheter. Motsvarar realiserade värdeförändringar under innehavstiden som realiserats vid fastighetsförsäljningar.

Överskottsgrad, driftsnetto i förhållande till hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Belåningsgrad, räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Räntetäckningsgrad, resultat före skatt exklusive realiserade värdeförändringar och finansnetto i förhållande till totala tillgångar.

Skuldsättningsgrad, räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, eget kapital inklusive minoritetsintresse i förhållande till totala tillgångar.

Utdelningsgrundande resultat, periodens resultat före skatt exklusive realiserade värdeförändringar men inklusive realiserade värdeförändringar samt skatt att betala.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning för aktien, beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

Totalavkastning för aktien, summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

Beslutad/föreslagen utdelning per aktie, styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

Eget kapital per aktie, eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Kassaflöde från rörelsen per aktie, periodens kassaflöde från rörelsen i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

För samtliga definitioner se kungsleden.se/definitioner

Fastighetsförteckning 1 jan – 31 dec 2011

KÖPTA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt				Total yta	
Stockholmsregionen																
Kontor																
Holar 4	Stockholm	Kista	Skalholtsgatan 6-8	1985	144	7 148						7 292	15	15	100	
Industri/lager																
Njursta 1:21	Upplands Väsby	Upplands Väsby	Jupitervägen 2	1972	13 484							13 484	8	8	100	
Göteborgsregionen																
Kontor																
Barken 6	Ale	Uddevalla	Junogatan 9	-		3 890						3 890	4	3	95	
Övriga städer																
Fler än 100 000 invånare, Industri/lager																
Finnslätten 1	Västerås	Västerås	Tvärleden	1958-1959/1966-1970/1987 mfl.	77 730	62 743						3 297	143 770	131	126	97
Finnslätten 4	Västerås	Västerås	Banmatarvägen	1975	7 496							7 496	6	6	100	
Fasternes	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Wyzwolenia 105 Str.	1962	20 633							20 633	13	13	100	
Metal Structure	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Wyzwolenia 84 Str.	1985	22 943							22 943				
Runthe	Bochum	Bochum	Industristrasse 20	1990	15 327							15 327	8	8	100	
Västerås 3:85	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1975	2 145							2 145	2	2	100	
Västerås 3:86	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1978	27 216							27 216	25	25	100	
Västerås 3:88	Västerås	Västerås	Lugna gatan	-												
Västerås 3:89	Västerås	Västerås	Effektgatan	-												
Örjan 1	Västerås	Västerås	Saitångsvägen	1920/1964	52 126	1 239						546	53 911	38	37	97
Fler än 100 000 invånare, Kontor																
Isolatorn 3	Västerås	Västerås	Gideonsbergsgatan	1934/1972	11 750	31 397	325					2 281	45 753	43	41	95
Mimer 5	Västerås	Västerås	Stora gatan	1929-1930/1955/1960/1969 mfl.	6 502	71 114			11 109			475	89 200	105	99	94
Ottar 5	Västerås	Västerås	Kopparbergsvägen	1929/1940	3 032	17 567						20 599	24	22	92	
Ottar 6	Västerås	Västerås	Kopparbergsvägen 2	1929/1940		18 325						18 325	21	21	100	
Spolaren 4	Norrköping	Norrköping	Linnégatan 28	1962	2 351	4 763				7	7 121	4	3	68		
Västerås 3:84	Västerås	Västerås	Nätverksgatan	1984	6 620	25 652						32 272	32	32	100	
Västerås 3:87	Västerås	Västerås	Fredholmsholmsvägen	1978/1983	1 137	19 801						1 029	21 967	16	10	62
Fler än 100 000 invånare, Övrigt																
Västerås 5:9	Västerås	Västerås	Södra Ringvägen	-										0	0	100
50 000-100 000 invånare, Industri/lager																
Baggen 6	Sundsvall	Sundsvall	Hovgatan 6	1973	2 456							2 456	1	1	100	
Hälsinggården 1:427	Falun	Falun	Lövåsvägen 26	1968	10 800							10 800	5	5	100	
50 000-100 000 invånare, Kontor																
Dockan 9	Växjö	Växjö	Västra Esplanaden 9 A-B	1973/1993	394	8 669	76		4 469	724	286	14 618	18	17	93	
Geten 2	Sundsvall	Sundsvall	Fridhemsgatan 122	1964/1970	2 134	2 039					1 033	5 206	3	2	57	
Skotet 1	Luleå	Luleå	Banvägen 11	1979	5 725	2 567						8 292	6	5	83	
50 000-100 000 invånare, Handel																
Storsten 2	Norrköping	Norrköping	Storstensvägen	2011			2 270					2 270	2	2	100	
50 000-100 000 invånare, Vård																
Läkaren 1	Trollhättan	Trollhättan	Lasarettsvägen 1-19	-	2 245	5 009		493	9 458	7 860	5 597	30 662	27	27	99	
50 000-100 000 invånare, Övrigt																
Verkå 3:27	Karlskrona	Karlskrona	Verkå industriområde	-												
25 000-50 000 invånare, Industri/lager																
Forsheada 5:119	Värnamo	Forsheada	Galvanovägen 2, 4	1988	8 485							8 485	2	2	100	
Motala Björkelund 1	Motala	Motala	Linjegatan 14	-	29 659							29 659	6	6	100	
Murängen 2	Sandviken	Storvik	Hammarbyvägen 4	1976	9 605							9 605	4	4	100	
Slätvaren 1	Värnamo	Värnamo	Margaretelundsvägen 8	1990	10 348							10 348	3	3	100	
Stenfalken 1	Värnamo	Värnamo	Stenfalksvägen 1, 3	2002	12 889							12 889	8	8	100	
Säversta 8:28	Bollnäs	Bollnäs	Anneforsvägen 11	1979	5 875							5 875	3	3	94	
Åttersta 6:28	Sandviken	Åshammar	Bultvägen 20	1941	11 695							11 695	3	2	74	
Öjebyn 119:1	Piteå	Öjebyn	Skyllvägen 1	1968	19 357	420						19 777	5	4	94	
25 000-50 000 invånare, Kontor																
Ribban 5	Nyköping	Nyköping	Brukslagarvägen 5, 7, 9	1965	31 878	2 414	3 993				1 659	39 944	23	19	83	
Färre än 25 000 invånare, Industri/lager																
Alvesta 13:28	Alvesta	Alvesta	Ågårdsvägen 16	1973	9 745							9 745	4	4	100	
Armaturen 10	Kungsör	Kungsör	Granlidsvägen 3	1967/1999	11 288							11 288	4	4	100	
Bälgen 9	Arboga	Arboga	Skandiagatan 3, 5, 7, 9, 11, 13	1992	18 983							18 983	14	14	100	
Hallsta 3:7	Hallstahammar	Hallstahammar	Industrigatan 1, 6, 8	1955	48 439							48 439	13	13	100	
Holje 116:116	Olofström	Olofström	Västra Storgatan 2 B	1970	51 631							51 631	11	11	100	
Svartå 1:157	Degerfors	Svartå	Industrivägen 11	1944	10 094							10 094	2	2	74	

Fastighetsförteckning 1 jan – 31 dec 2011

KÖPTA FASTIGHETER, HEMSÖ

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt				Total yta
Stockholmsregionen															
Äldreboende															
Åkerby 13	Täby	Täby	Kemistvägen 8	1985	42	630		282				954	1	1	86
Skola															
Markan 1	Botkyrka	Tullinge	Kanslivägen 22-24	1947					828			828	2	2	100
Ponnyn 1	Sundbyberg	Sundbyberg	-	2011											
Vilunda 19:2	Upplands Väsby	Upplands Väsby	Love Almqvists torg 1	2011					7 452			7 452	15	15	100
Ölsta 1:1	Sigtuna	Sigtuna	Steningehöjden	2011					330			330	1	1	100
Vård															
Fuxen 6	Täby	Täby	Kemistvägen 11-13	1976						551		551	1	1	100
Stilgjutaren 1	Täby	Täby	Larmvägen 12-16	2004						279		279	1	1	85
Göteborgsregionen															
Skola															
Krokslätt 35:14	Göteborg	Göteborg	Ebbe Lieberathsgatan 19	1948	679	640			1 916		180	3 414	4	4	100
Övriga städer															
Fler än 100 000 invånare, Äldreboende															
Gamla Uppsala 94:6	Uppsala	Uppsala	Topeliusgatan 18	2011				2 748				2 748	6	6	100
Löten 6:6	Uppsala	Uppsala	Ferlinsgatan 31 B	2011				808				808	2	2	100
Lövågen 29	Västerås	Västerås	Råby centrum	2001		633	2 295			1 804		4 731	6	6	100
Fler än 100 000 invånare, Skola															
Drag 4	Norrköping	Norrköping	Dragsgatan 7	1850/1920					4 939			4 939	6	6	99
Drag 5	Norrköping	Norrköping	Dragsgatan 7	1850/1920					109			109			
Färre än 25 000 invånare, Skola															
Dona 1:38	Lysekil	Lysekil	Rinkenåsgatan 2-4	2012					4 500			4 500	7	7	100
Färre än 25 000 invånare, Vård															
Reparatören 5	Köping	Köping	Ringvägen 88	2011						1 325	1 325		3	3	100
Färre än 25 000 invånare, Övrigt															
Sivik 1:15	Lysekil	Lysekil	Tumstocksvägen 2	1970						836	836		0	0	100

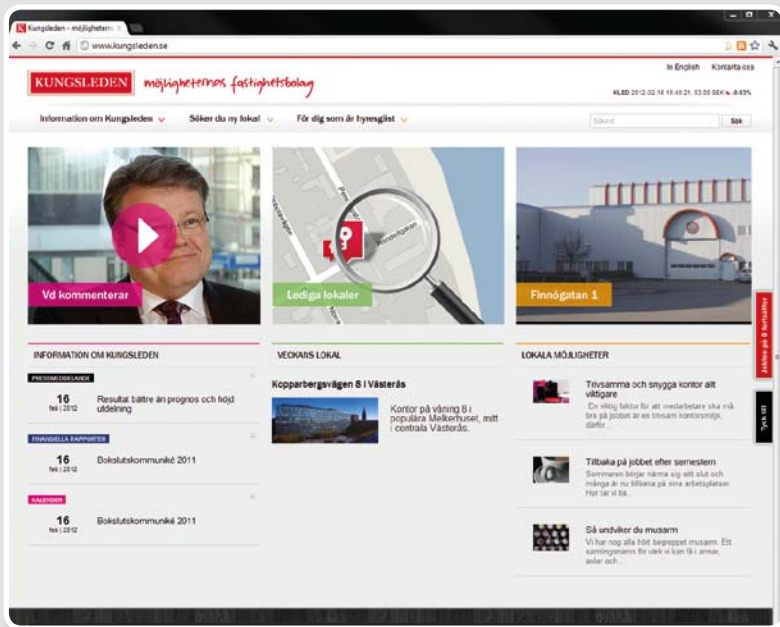
SÅLDA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt				Total yta
Stockholmsregionen															
Industri/lager															
Kylfacket 1	Stockholm	Johanneshov	Hallmästarvägen 4 - 8	1955/1960 /1994	25 062							25 062	18	18	100
Kylrummet 1	Stockholm	Johanneshov	Hallmästarvägen 1 - 5	1969/1976 /1989											
Väsby 5:1	Sollentuna	Sollentuna	Kolonnvägen 2	1973	2 544							2 544	2	2	100
Kontor															
Tegelängen 1	Botkyrka	Norsborg	Tegelängsvägen 10	1988		1 356						1 356	1	1	100
Handel															
Botvidsgymnasiet 4 & 5	Botkyrka	Norsborg	Fågelviksvägen 5	1971/2000	2 481	19 628	19 019		7 373	1 456	49 957	28	13	46	
Imröret 10	Stockholm	Bandhagen	Högdalsgängen 19	1959	705		4 416			9	5 130	5	5	100	
Övrigt															
Botvidsgymnasiet 1 & 6	Botkyrka	Norsborg	Fågelviksvägen	1971/2000						50	50				
Del av Järnet 6 mark	Tyresö	Tyresö	-	-											
Öresundsregionen															
Kontor															
Nejljebuketten 6	Malmö	Malmö	Derbyvägen 4	1987		1 739					26	1 765	2	2	91
Torshammaren 11	Malmö	Malmö	Hornyxegatan 6	1984		647						647	1	1	100
Handel															
Amringen 2	Malmö	Malmö	Agnesfridsvägen 190	1975	518	480	3 869					4 867	4	4	100
Övriga städer															
Fler än 100 000 invånare, Handel															
Idrottspriset 1	Linköping	Linköping	Rekrytgatan 3 och 5	1992		71	1 020					1 091	1	1	100
Rälsbussen 1	Umeå	Umeå	Industrivägen 4-8	1955	2 395	2 762	6 737			75	11 969	8	7	88	
50 000-100 000 invånare, Industri/lager															
Verkö 3:4	Karlskrona	Karlskrona	Verkö industriområde	1971/1977 /1998	37 233							37 233	27	27	100
50 000-100 000 invånare, Övrigt															
Verkö 3:27	Karlskrona	Karlskrona	Verkö industriområde	-											
25 000-50 000 invånare, Övrigt															
Sjöafall 1:85, 1:180	Nässjö	Fredriksdal	Cirkevägen 30	-											
Närby 1:74, 1:75	Söderhamn	Söderhamn	-	-											
Närby 1:95	Söderhamn	Söderhamn	-	-											

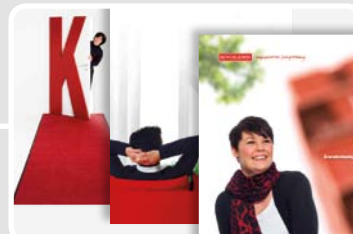
SÅLDA FASTIGHETER, HEMSÖ

Göteborgsregionen															
Äldreboende															
Heden 28:2	Göteborg	Göteborg	Berzelligatan 11	1993				920				920	2	2	100
Övriga städer															
Färre än 25 000 invånare, Vård															
Krokstads-Hede 1:108	Munkedal	Hedekas	Dinglevägen 6	1950						111	111		0	0	97

För mer information
besök oss på vår webbplats



Se filmen där Thomas kommenterar rapporten för fjärde kvartalet



Ladda ner rapporter



Läsa och prenumerera på pressmeddelanden

Kontakter

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

Frågor till Thomas?

VD

08-503 052 04

Thomas Erséus



Frågor till Johan?

**vVD,
Ekonomi/Finansdirektör**

08-503 052 06

Johan Risberg

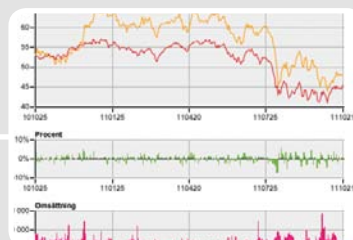


Koncernen, Mkr	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1 171,0	1 171,0	1 171,0	1 171,0	1 171,0	1 171,0
Produktionskostnader	(598,8)	(598,8)	(598,8)	(598,8)	(598,8)	(598,8)
Resultat	572,2	572,2	572,2	572,2	572,2	572,2

Ta del av finansiell information

Koncernen, Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
Förvälningskostnader	184,0	208,2	308,1	288,6	234,2
Nettoomsättning	2 203,8	2 052,4	2 009,7	2 012,2	2 234,2
Produktionskostnader	(998,8)	(924,4)	(988,6)	(952,7)	(942,1)
Resultat	1 381,0	1 325,7	1 020,5	1 059,5	1 256,3

Ladda ner finansiella tabeller i Excel



Följa aktiens utveckling

Kalendarium

Årsstämma
19 april 2012

Delårsrapport 1 jan – 31 mars 2012
26 april 2012

Delårsrapport 1 jan – 30 juni 2012
16 augusti 2012

Delårsrapport 1 jan – 30 september 2012
25 oktober 2012

Följ oss
på nätet:



