

KUNGSLEDEN

*möjligheternas fastighetsbolag*

Delårsrapport  
januari-mars 2012



# Kommentar från Thomas

Kungsleden hade en bra start på året med kraftig ökning av bruttoresultatet, en stabil utveckling av den underliggande verksamheten och en direktavkastning som i snitt låg på 8,0 procent. Vår soliditet uppgår till 38 procent och vi har i stort sett säkerställt hela refinansieringsbehovet för 2012.

## KVARTALET S UTFALL

Nettoomsättningen ökade 36 procent till 556 Mkr medan bruttoresultatet steg 47 procent till 335 Mkr, jämfört med första kvartalet i fjol. I nettoomsättning och bruttoresultat ingår, efter övergången till att redovisa Hemsö enligt kapitalandelsmetoden, enbart Kungsledens helägda fastigheter. Resultatet från Hemsö redovisas istället på egen rad i resultaträkningen, motsvarande hälften av Hemsös resultat efter skatt. Resultatet från Hemsö sjönk 44 procent till 84 Mkr, främst som en följd av lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Försäljnings- och administrationskostnaderna var drygt 11 Mkr högre, till stora delar som en följd av en större fastighetsportfölj. Med en större portfölj följer mer lån vilket belastade finansnettot. De ökade kostnaderna kompenseras dock mer än väl av att bruttoresultatet ökade med 107 Mkr, där fastigheterna som köptes av NR Nordic & Russia Properties stod för det mesta av ökningen. Fastighetsförsäljningar gav ett resultat om 20 Mkr.

Jag är mycket nöjd med resultatet och stabiliteten i den underliggande driften. Den milda vintern i början av året bidrog till att intjäningskapaciteten i vår portfölj steg till 8,0 procent, från 7,9 procent vid årsskiftet. Överskottsgraden ökade från 66,7 procent till 67,2 procent. Det utdelningsgrundande resultatet var 121 Mkr, jämfört med 78 Mkr i fjol trots en oväntad skattekostnad med en likviditetseffekt om -80 Mkr efter domar i Kammarrätten i Stockholm.

## RETROAKTIV SKATT

Domarna rör två bolag inom koncernen som vid likvidation av handelsbolag 2004 yrkade avdrag för likvidationsförlust. Förlusterna uppkom som ett led i interna omstruktureringar och kammarrätten anser därför att förlusterna inte var verkliga ur ett koncernperspektiv. Domar i olika kammarrätter som berör samma rättsfråga – där Kungsleden inte varit part – har senaste åren gått åt olika håll. Vi menar att vi alltid har följt reglerna vid det aktuella tillfället och mot den bakgrunden avser vi att få frågan prövad i högsta instans. Det är beklagligt



och väldigt frustrerande att inte kunna ge tydligare besked efter åtta år.

## NORDIC MODULAR OCH HEMSÖ

Nordic Modular har fått en bra start på året. Försäljningen av moduler steg 18 procent och en uppgång noterades även inom uthyrning. Hemsö hade också en positiv utveckling av driftsnettot. Jag kan konstatera att intresset för publika fastigheter fortsatt är stort och vi ser för närvarande ingen risk för ökade avkastningskrav i segmentet.

Hysesmarknaden har för Kungsledens del präglats av högre aktivitet med fler uppsägningar men också fler nytecknade kontrakt. I jämförbart bestånd var nettouthyrningen i det närmaste oförändrad, men var högre i absoluta tal eftersom vi bland annat har en större portfölj. Företag är i dag ute i ett tidigare skede jämfört med före finanskrisen när de ser behov av att anpassa sina lokaler. Vår ambition är att vi ska ha oförändrade och helst minskade vakanser.

## FINANSIERING

Under perioden fram till inledningen på andra kvartalet hade vi refinansierat och fått slutliga offerter för i stort sett hela refinansieringsbehovet för 2012. Detta innebär att vi har nya krediter och lånelöften om totalt 7,4 miljarder kronor. Genomsnittsräntan efter genomförda refinansieringar beräknas bli 6,7 procent. De tidigare avtalen var ingångna för ett antal år sedan då lånevillkoren var mer fördelaktiga. Erhållna räntemarginaler är i

linje med vad marknaden i övrigt får betala. Vi kommer att fortsätta arbeta för att begränsa finansieringskostnaderna samt diversifiera låneportföljen genom alternativa finansieringskällor som exempelvis icke säkerställda obligationer.

## UTSIKTER

Verksamheten utvecklas mycket stabilt och den genomsnittliga direktavkastningen ökade till 8,0 procent under kvartalet. Vi genomförde även några bra affärer, men så kom skattedomarna för 2004 års taxering i april. Sammantaget gjorde detta att sänkningen av styrelsens prognos för det utdelningsgrundade resultatet som kommunicerats tidigare i april, begränsades till 50 Mkr. Prognosen för helåret uppgår till 550 Mkr jämfört med tidigare prognos om 600 Mkr.

Vår soliditet uppgick till 38 procent, vi har starka och stabila kassaflöden, långa hyresavtal med starka motparter, flera fastighetssegment och en geografisk spridning som begränsar riskerna, belåningsgrad i linje med dagens krav, stark likviditet och ordnad refinansiering. Min bedömning är därför att en eventuell avmattning i marknaden får begränsade effekter för Kungsledens del.

Thomas Erséus  
Verkställande direktör

# Utfall i korthet

## DELÅRSPERIODEN (JANUARI – MARS)

- Nettoomsättningen ökade 36 procent till 556 Mkr (407) medan bruttoresultatet ökade 47 procent till 335 Mkr (228) i och med en större fastighetsportfölj och en mildare vinter.
- Resultatet före skatt uppgick till 458 Mkr (492). Resultatet efter skatt uppgick till 113 Mkr (406), motsvarande 0,80 kronor (3,00) per aktie. Resultatminskningen beror till största del på en reservering för skattekostnader och lägre resultat från Hemsö som redovisade lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 120 Mkr (37).

- Utdelningsgrundande resultat för perioden uppgick till 121 Mkr (78), motsvarande 0,90 kronor (0,60) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 mars 2012 bestod av 317 fastigheter (324) med ett bokfört värde om 15 533 Mkr (15 693).
- Prognosen för utdelningsgrundande resultat för helåret 2012 sänktes i april till 550 Mkr från tidigare 600 Mkr efter att negativt utfall i två skattedomar erhöjts. Prognosen motsvarar 4,00 kronor (4,40) per aktie.

# Viktiga händelser

## DELÅRSPERIODEN (JANUARI – MARS)

- Från och med 1 januari 2012 redovisas innehavet i Hemsö Fastighets AB enligt kapitalandelsmetoden. Jämfört med klyvningsmetoden redovisas resultat och ställning från innehavet i Hemsö på enskild rad istället för att påverka i princip alla poster, se vidare [www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso](http://www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso).
- Sju (två) fastigheter såldes för 230 Mkr (5) med ett resultat om 20 Mkr (3). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 39 Mkr (3). Inga fastigheter köptes, jämfört med 37 fastigheter för 3 748 Mkr under samma period 2011.
- I januari refinansierades det syndikerade lånet med ett nytt om 4 500 Mkr.
- I undersökningen Great Place to Work kom Kungsleden 2012 på andra plats i klassen medelstora organisationer i Sverige.

## EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I april mottogs två skattedomar från kammarrätten med negativt utfall för Kungsleden. Utdelningsgrundande resultat har som en följd belastats med 80 Mkr och resultaträkningen med en skattekostnad om 260 Mkr.
- I stort sett hela resterande refinansieringsbehov för 2012 har under april månad säkerställts. Lån om 1,6 miljarder kronor har förlängts, varav 1,0 miljarder kronor till år 2015 och 0,6 miljarder kronor till 2013. Därutöver har slutliga offerter erhöjts för lån om 1,3 miljarder kronor.

## UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT

Mkr	Delårsperiod	
	2012 jan-mar	2011 jan-mar
Bruttoresultat	335	228
Försäljnings- och administrationskostnader	-68	-56
Finansnetto	-140	-124
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>127</b>	<b>48</b>
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	20	3
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	27	-
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning	-8	-
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-4	-8
<b>Realiserade poster</b>	<b>35</b>	<b>-5</b>
Utdelningsgrundande resultat från Hemsö <sup>1</sup>	44	41
Skatt att betala	-85	-6
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>121</b>	<b>78</b>

1. Utöver andelen av Hemsös utdelningsgrundande resultat har Kungsleden erhöjts 26 Mkr (26) i ränta på aktieägariån under perioden.

# 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 att 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.

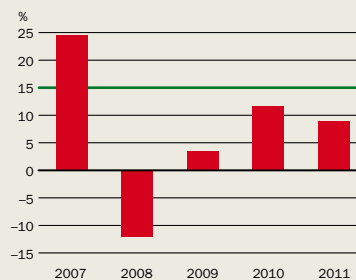
Risken på tillgångssidan vägs mot skuldsidan som bland annat utgörs av belåningsgrad och räntekänslighet. En högre finansiell risk kan kombineras med en lägre fastighetsrisk genom exempelvis långa avtal och säkra kassaflöden.

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.



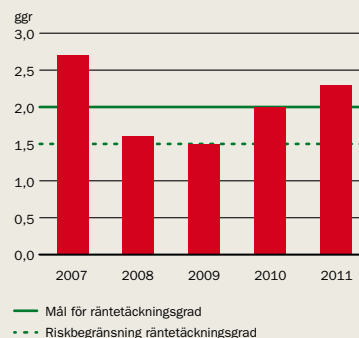
Skanna QR-koden och se VVD, ekonomi- och finansdirektör Johan Risberg berätta mer om Kungsledens affärsmodell.

## 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 2,3 gånger (2,0) överstiger målet om två gånger. Räntetäckningsgraden ligger också 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 mars 2012

## RESULTAT FÖR JANUARI – MARS

Periodens resultat efter skatt uppgick till 113 Mkr (406). Det lägre utfallet beror främst på en reservering för skattekostnader och lägre resultat från Hemsö som föregående år redovisade väsentliga orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Nettoomsättningen under året uppgick till 556 Mkr (407), fördelat på hyresintäkter från modulbyggnader 63 Mkr (58) och från övriga fastigheter 412 Mkr (281) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 81 Mkr (68). Ökningen i hyresintäkter kommer främst från köpta fastigheter det senaste året.

Bruttoresultatet ökade med 47 procent till 335 Mkr (228) i och med nyförvärven under 2011.

Resultatet från fastighetsförsäljningar blev 20 Mkr (3). 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 39 Mkr (3). Utöver handelsnettot tillkommer även värdeförändringar om 27 Mkr (0) 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 68 Mkr (56). Ökningen är främst en följd av att fastighetsbeståndet ökat genom nettoför-

värv det senaste året. Av försäljnings- och administrationskostnaderna kommer 16 Mkr från Nordic Modular och 52 Mkr från fastighetsförvaltningen av övriga helägda fastigheter, affärsutveckling samt central administration. Exklusive modulverksamheten uppgår de årliga kostnaderna för fastighetsförvaltning, affärsutveckling och central administration till cirka 80 kronor per kvadratmeter.

Den nya resultatposten *Resultat från andelar i Hemsö* uppgick till 84 Mkr (150). Det motsvarar 50 procent av Hemsös resultat efter skatt för perioden januari-mars som uppgick till 168 Mkr enligt motsvarande IFRS-redovisning. Det lägre utfallet beror främst på lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Utöver Kungsledens andel av Hemsös periodresultat, 84 Mkr, har resultaträkningen påverkats med 26 Mkr i ränteintäkter för aktieägarlån som Hemsö har till Kungsleden. Totalt har resultat före skatt påverkats med 110 Mkr och resultat efter skatt 103 Mkr avseende innehavet i Hemsö exklusive finansiering av investeringen. Ytterligare beskrivning av resultat och ställning i Hemsö finns på sidorna 5-7.

Finansnettot förändrades negativt med 16 Mkr och uppgick till -140 Mkr (-124). Detta förklaras främst av högre lånevolym i och med finansiering av förvärv under 2011 samt högre räntemarginaler.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 1 Mkr (27) respektive 226 Mkr (264), totalt 227 Mkr (291). Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats positivt hittills i år, till följd av stigande långräntor.

Skatt på periodens resultat uppgick till -345 Mkr (-86). Periodens skattekostnad har belastats med reservering om 260 Mkr från två skattedomar som kom i april. Skatten är i övrigt något lägre än 26,3 procent beroende på fastighetsförsäljningar via bolag och att ingen skatt utgår på andelen av Hemsös resultat.

Utdelningsgrundande resultat för perioden uppgick sammanlagt till 121 Mkr (78), se tabell på sidan 1. Exklusive reserveringen för skattedomar i april ökade det utdelningsgrundande resultatet med 123 Mkr jämfört med det första kvartalet 2011. 2012 har ett större fastighetsbestånd och har även påverkats positivt av fastighetsförsäljningar och en mildare vinter.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2012 uppgick till 317 fastigheter (324) med en total yta om 2 543 tkvm (2 569) och ett bokfört värde om 15 533 Mkr (15 693). I beståndet beaktas från och med denna delårsrapport endast helägda fastigheter och modulbyggnader. Därtill finns indirekt ett fastighetsägande via

## RESULTATRÄKNING<sup>1</sup>

Mkr	Helägda fastigheter <sup>1</sup>		Nordic Modular		Hemsö		Övrigt/koncern-gemensamt		Totalt Kungsleden	
	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2012 jan-mar	2011 jan-mar
Hyresintäkter	412	281	63	58					475	339
Försäljningsintäkter moduler			81	68					81	68
<b>Nettoomsättning</b>	<b>412</b>	<b>281</b>	<b>144</b>	<b>126</b>					<b>556</b>	<b>407</b>
Fastighetskostnader	-142	-110	-11	-9					-152	-119
Produktionskostnader moduler			-69	-60					-69	-60
<b>Bruttoresultat</b>	<b>270</b>	<b>171</b>	<b>64</b>	<b>57</b>					<b>335</b>	<b>228</b>
Handelsnetto	20	2	0	1					20	3
Försäljnings- och administrationskostnader	-47	-37	-16	-14			-5	-5	-68	-56
Resultat från andelar i Hemsö					84	150			84	150
Finansnetto	-126	-117	-15	-13	1	6			-140	-124
Orealiserade värdeförändringar										
- Fastigheter	16	27	-15	0					1	27
- Finansiella instrument	174	208	19	22	33	35			226	264
<b>Resultat före skatt</b>	<b>307</b>	<b>253</b>	<b>37</b>	<b>53</b>	<b>118</b>	<b>191</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>458</b>	<b>492</b>
Skatt på periodens resultat	-66	-62	-10	-14	-9	-11	-259	1	-345	-86
<b>Periodens resultat</b>	<b>241</b>	<b>191</b>	<b>27</b>	<b>39</b>	<b>109</b>	<b>180</b>	<b>-264</b>	<b>-4</b>	<b>113</b>	<b>406</b>

<sup>1</sup> 1 januari 2012 redovisas innehavet i Hemsö enligt kapitalandelsmetoden istället för klyvningsmetoden. 50 procent av Hemsös resultat enligt IFRS redovisas på raden *Resultat från andelar i Hemsö*. Jämförelseperioderna har räknats om enligt samma princip. I och med den ändrade redovisningen har segmenten Kommersiella fastigheter och Publika fastigheter ersatts av Helägda fastigheter och Hemsö.

hälftenägandet i Hemsö Fastighets AB. Dessa fastigheter inkluderades tidigare till 50 procent i fastighetsbeståndet när klyvningsmetoden tillämpades. För beskrivning av Hemsös fastighetsbestånd se sidorna 5–6.

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 orsprisavstämning 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.

Av det bokförda värdet var 90 procent (90) hänförligt till helägda fastigheter och 10 procent (10) till modulbyggnader.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 31 procent i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund samt i Västerås. Fastigheterna var belägna i 100 kommuner, varav 54 procent av det bokförda värdet fanns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 50 Mkr (28). 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.

#### FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Transaktionsmarknaden var avvaktande under det första kvartalet, vilket den normalt också är i början av året.

Under delårsperioden köptes inga fastigheter.



Sju fastigheter med en yta om 25 tkvm såldes för 230 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 210 Mkr och anskaffningsvärdet till 184 Mkr. Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundande resultatet med 39 Mkr. Försäljningarna skedde till en direktavkastning om 5,9 procent.

#### 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 mars 2012 hade ägts under de senaste tolv månaderna.

Delårsperiodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd ledde till en mindre ökning av driftsnettot till 1 236 Mkr jämfört med 1 234 Mkr vid årsskiftet. Ökningen var främst ett netto av lägre kostnader från den milda vintern och att driftsnettot minskat i och med periodens fastighetsförsäljningar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 89,1 procent (89,2) och den genomsnittliga direktavkastningen var 8,0 procent (7,9).

#### MODULBYGGNADER

Nordic Modular utgör en division inom Kungsleden vid sidan av Helägda fastigheter och innehavet i Hemsö. Flexibla och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett starkt komplement till Kungsledens erbjudande främst till den offentliga sektorn. Cirka 75 procent av modulbyggnaderna hyrs ut till kommuner och landsting.

Modulbyggnaderna hade per 31 mars en totalyta om 231 tkvm (232) och ett bokfört värde om 1 535 Mkr (1 550).

Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 63 Mkr (58) med ett bruttorresultat om 52 Mkr (49). Uthyrningsgraden har under det senaste året varierat men är i en uppåtgående trend och uppgick vid periodens slut till 77 procent (77). Resultatet från moduluthyrning är högt jämfört med

#### FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

Mkr	2012 jan-mar	2011 jan-mar
Fastigheter vid periodens ingång	15 693	12 227
Köp	-	3 748
Investeringar	50	32
Försäljningar	-210	-2
Valutakursförändringar	-1	-10
Värdeförändringar	1	27
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>15 533</b>	<b>16 022</b>

#### INTJÄNINGSKAPACITET

	2012 31 mar <sup>1</sup>	2011 31 dec <sup>1</sup>
Antal fastigheter	317	324
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 543	2 569
Bokfört värde, Mkr	15 533	15 693
Hyresvärde, Mkr	2 064	2 072
Hyresintäkter, Mkr	1 840	1 849
Driftsnetto, Mkr	1 236	1 234
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,1	89,2
Direktavkastning, %	8,0	7,9
Överskottsgrad, %	67,2	66,7

<sup>1</sup> Efter att Hemsö redovisas enligt kapitalandelsmetoden avser intjäningskapaciteten endast de helägda fastigheterna och modulbyggnaderna. Jämförelsetalen har räknats på samma sätt och innebär att Hemsös 312 fastigheter per 31 december 2011 exkluderats.

uthyrning av byggnader på fastgrund. För delårsperioden stod uthyrda moduler för 16 procent av alla koncernens fastigheters bruttoresultat medan verksamheten samtidigt endast utgjorde 10 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 i intjäningskapaciteten uppgick vid delårsperiodens utgång till 7,0 procent efter att schablonmässiga avskrivningar om –86 Mkr beaktats. Denna schablonavskrivning har inte belastat resultaträkningen eller utdelningsgrundande resultat som upprättas enligt IFRS. Resultaträkningen har däremot belastats med orealiserade värdeförändringar om –15 Mkr motsvarande de återinvesteringar som skett i modulbeståndet, ett bestånd om 231 tkvm som på totalnivå varit oförändrat under delårsperioden förutom en mindre försäljning.

Försäljningen av moduler inklusive varulagerförändringar ökade under perioden och uppgick till 81 Mkr (68) med ett bruttoresultat om 12 Mkr (8). Orderbeläggningen på fabriken i Gråbo var per 31 mars 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 visat god lönsamhet. 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 fabriker. Avkastningen på eget kapital har under innehavstiden varit väl över 20 procent per år.

#### HEMSÖ

Sedan 2009 ägs Hemsö Fastighets AB till lika delar av Kungsleden och Tredje

AP-fonden. Hemsö är från och med 2011 ett helt fristående bolag men med samma inriktning på publika fastigheter som tidigare. I fastigheterna bedrivs offentligt finansierad verksamhet för allmänheten så som äldreomsorg, skola och vård samt annan offentlig verksamhet. Kungsleden utövar sitt inflytande via Hemsös styrelse.

Beståndet är geografiskt väl diversifierat, men med viss koncentration till större regionstäder. Hemsö är baserat i Stockholm med regionkontor i Göteborg och Malmö samt 18 lokal- och driftskontor runt om i landet.

Hemsö ska uppfylla hyresgästernas förväntningar och tillgodose behoven av väl fungerande och ändamålsenliga lokaler. Marknaden för publika fastigheter uppgår uppskattningsvis till cirka 90 000 tkvm i Sverige, varav Hemsös marknadsandel uppgår till cirka 1,7 procent. Det finns således en betydande potential för Hemsö att växa.

De största hyresgästerna är Västra Götalands Läns Landsting, utbildningsföretaget Academedia samt vård- och omsorgsföretaget Attendo.

#### NORDIC MODULAR

Mkr	2012 jan–mar	2011 jan–mar
Hyresintäkter	63	58
Fastighetskostnader	-11	-9
<b>Bruttoresultat moduluthyrning</b>	<b>52</b>	<b>49</b>
Försäljningsintäkter moduler	81	68
Produktionskostnader modulbyggnader	-69	-60
<b>Bruttoresultat modulförsäljning</b>	<b>12</b>	<b>8</b>
Handelsnetto	0	1
Försäljnings- och administrationskostnader	-16	-14
Finansnetto	-15	-13
Orealiserade värdeförändringar		
- Fastigheter	-15	-
- Finansiella instrument	19	22
<b>Resultat före skatt</b>	<b>37</b>	<b>53</b>
Skatt	-10	-14
<b>Periodens resultat</b>	<b>27</b>	<b>39</b>
Återläggning av orealiserade värdeförändringar och skatt	6	-8
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>33</b>	<b>31</b>
<b>Fastigheter</b>	<b>1 535</b>	<b>1 578</b>

#### RESULTATRÄKNING, HEMSÖ

Mkr	2012 jan–mar	2011 jan–mar
Hyresintäkter	452	387
Fastighetskostnader	-139	-136
<b>Bruttoresultat</b>	<b>313</b>	<b>251</b>
Handelsnetto	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-42	-34
Finansnetto	-176	-129
Orealiserade värdeförändringar		
Förvaltningsfastigheter	2	331
Finansiella instrument	132	-3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>229</b>	<b>416</b>
Skatt	-61	-186
<b>Periodens resultat</b>	<b>168</b>	<b>230</b>

#### INTJÄNINGSKAPACITET, HEMSÖ

	Äldreboende Sverige	Äldreboende Tyskland	Skola	Vård	Övrigt	Totalt Hemsö
Antal fastigheter, st	110	17	78	92	21	<b>318</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	519	76	453	290	206	<b>1 544</b>
Bokfört värde, Mkr	8 448	1 275	6 065	2 875	2 643	<b>21 306</b>
Hyresvärde, Mkr	674	97	547	319	245	<b>1 882</b>
Hyresintäkter, Mkr	668	97	528	296	236	<b>1 825</b>
Driftsnetto, Mkr	474	91	398	185	178	<b>1 326</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1	100,0	96,5	92,9	96,2	<b>97,0</b>
Direktavkastning, %	5,6	7,2	6,6	6,4	6,7	<b>6,2</b>
Överskottsgrad, %	71,0	94,3	75,3	62,5	75,3	<b>72,7</b>

#### RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, HEMSÖ

Mkr	2012 31 mar	2011 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	21 306	20 858
Fordringar och övrigt	367	444
Likvida medel	227	264
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 900</b>	<b>21 566</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	2 334	2 169
Skulder till ägare	3 000	3 000
Räntebärande skulder	14 345	13 445
Uppskjuten skatt	1 562	1 502
Ej räntebärande skulder	659	1 450
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 900</b>	<b>21 566</b>

## Resultat för januari–mars

Hemsös resultat efter skatt uppgick till 168 Mkr (230). Det lägre utfallet beror främst på lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Nettoomsättningen under perioden uppgick till 452 Mkr (387) med ett bruttoreultat om 313 Mkr (251). Ökningen jämfört med föregående år kommer från förra årets nyförvärv och en mildare vinter.

Försäljnings- och administrationskostnader ökade till 42 Mkr (34) som en följd av större fastighetsbestånd och att den fristående organisationen nu är uppbyggd.

Finansnettot förändrades negativt med 47 Mkr och uppgick till –176 Mkr (–129). Detta förklaras främst av högre lånevolym i och med finansiering av förvärv under 2011 samt högre räntor i låneportföljen än motsvarande period 2011.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 2 Mkr (331) respektive 132 Mkr (–3), totalt 134 Mkr (328). Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats positivt under året hittills till följd av stigande långräntor.

Skatt på periodens resultat uppgick till –61 Mkr (–186) och motsvarar ungefär 26,3 procent av resultat före skatt.

## Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet bestod per 31 mars av 318 fastigheter med ett bokfört värde om 21 306 Mkr och en yta om 1 544 tkvm. Fastigheterna hade på årsbasis hyresintäkter om 1 825 Mkr och ett driftsnetto om 1 326 Mkr. Det svenska fastighetsbeståndet var beläget i 89 kommuner, varav 33 procent av det bokförda värdet i

kommuner med färre än 100 000 invånare. Omkring 41 procent av fastigheternas bokförda värde återfanns i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund.

I tabellen på föregående sida framgår intjäningskapaciteten i det fastighetsbestånd Hemsö ägde vid delårsperiodens utgång. Beståndet ökade med 448 Mkr sedan årsskiftet, främst efter förvärv av sex fastigheter för 389 Mkr.

## Redovisning av Hemsö

Fram till och med utgången av 2011 konsoliderades Hemsö in i Kungsleden med hjälp av klyvningsmetoden. Från och med 1 januari 2012 konsolideras Hemsö istället enligt kapitalandelsmetoden. Detta sker efter att kommande IFRS 11 Joint Arrangements endast tillåter kapitalandelsmetoden vid konsolidering av joint venture. Den tidigare redovisningsprincipen innebar att hälften av alla Hemsös tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisas post för post i Kungsledens koncernredovisning. Till exempel avsåg 10 429 Mkr av Kungsledens totala fastighetsvärde om 26 122 Mkr per 31 december 2011 de fastigheter som ägdes av Hemsö.

Metodbytet innebär att hälften av Hemsös resultat presenteras på raden *Resultat från andelar i Hemsö* i resultaträkningen. I rapport över finansiell ställning redovisas hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS som en tillgång på raden *Andelar i Hemsö*. Storleken på Kungsledens egna kapital, årets resultat samt utdelningsgrundande resultat påverkas inte av bytet av redovisningssätt. Däremot blir bland annat bokfört värde på fastigheter och lån lägre i och med att Hemsöbeloppen

utgår, vilket minskat balansomslutningen och ökat soliditeten.

Ytterligare beskrivning av hur Hemsö påverkar Kungsledens finansiella rapporter och Kungsledens utfall utifrån de olika metoderna finns på [www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso](http://www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso).

Hemsös resultat för perioden januari till mars om 168 Mkr har i Kungsledens resultaträkning redovisats som *Resultat från andel i Hemsö* om 84 Mkr. Därutöver har resultaträkningen även påverkats med 26 Mkr i ränteintäkter för aktieägarlån som Hemsö har till Kungsleden. Totalt har innehavet i Hemsö påverkat resultat före skatt om 110 Mkr och resultat efter skatt om 103 Mkr exklusive finansieringen av investeringen. Innehavet i Hemsö har i rapporten över finansiell ställning redovisats till ett värde om 1 167 Mkr, motsvarande hälften av Hemsös egna kapital.

## Värdet på innehavet i Hemsö

Hemsös egna kapital uppgick per 31 mars 2012 till 2 334 Mkr, varav Kungsledens andel var 50 procent eller 1 167 Mkr. Detta värde är framtaget utifrån redovisningsreglerna IFRS. Marknadsvärdet på bolaget kan skilja sig från detta IFRS-beräknade kapital. Bland annat är det egna kapitalet enligt IFRS belastat med 1 562 Mkr i uppskjuten skatt, där i stort sett allt avser fastigheter, medan en värdering vid en transaktion av aktier i fastighetsbolag vanligtvis åsätter värdet av den uppskjutna skatteskulden till 5–10 procent av temporära skillnader. En värdering av uppskjuten skatteskuld för fastigheterna till 10 procent av Hemsös temporära skillnader per 31 mars 2012 ökar värdet på Hemsökoncernen med cirka 1 000 Mkr jämfört med eget kapital enligt IFRS.

## Säkerställd finansiering

En stor del av Kungsledens lån förfaller och behöver omförhandlas 2012. Under januari till april har Kungsleden refinansierat och fått slutliga offerter för lån om 7,4 miljarder kronor, varav avtal är undertecknade för 6,1 miljarder kronor medan resterande del undertecknas inom kort. Därmed är Kungsledens refinansieringsbehov för 2012 i stort sett säkerställt.

Senaste åren av finansiell oro har lett till högre finansieringskostnader och högre kapitaltäckningskrav för banker, vilket resulterat i kortare löptider och stigande räntemargina-

ler för låntagarna. Genomsnittsräntan efter genomförda refinansieringar beräknas bli 6,7 procent, vilket är 40 räntepunkter högre än per 31 mars. Vi kommer fortsätta arbeta för att optimera vår finansiering och ser bland annat icke säkerställda obligationer som ett intressant finansieringsalternativ.

7,4 mdr



En bolagsvärdering eller transaktion kan även värdera fastighetsportföljen till ett annat värde. Summan av styckfastigheternas bokförda värde i Hemsö motsvarar per 31 mars en direktavkastning på i snitt 6,2 procent. En avvikande värdering av fastighetsportföljen påverkar värdet på bolaget med cirka +/-300 Mkr per 0,1 procentenheters avvikande direktavkastning (efter beaktande av uppskjuten skatt på skillnaden).

#### KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder och bolagets förmåga att göra goda affärer. Kungsledens kunder representerar ett axplock av svensk näringsliv och offentlig service. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag. Industrivaror, transport och detaljhandel är exempel på branscher där Kungsleden är verksamt.

Största hyresgästen är ABB som svarar för 17 procent av den totala hyresintäkten.

#### Snabbfakta kunder

- Nyuthyrning 2012: nya avtal med årligt hyresvärde på 37 Mkr.
- Återstående kontraktslängd: i snitt 4,8 år exklusive fastigheter till försäljning.
- Ekonomisk uthyrningsgrad: 89,1 procent (89,2).

#### 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. Räntebindningen i låneavtalen är kortfristig och Kungsleden arbetar med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i räntebindningsstrukturen uppnås genom så kallade ränteswappar eller räntetak. Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 10 541 Mkr (10 665), vilket är en minskning efter

erhållna köpeskillingar från sålda fastigheter. Av låneportföljen var 1 599 Mkr (1 599) icke säkerställda obligationslån. Marknadsvärdet av lån och finansiella instrument uppgick till 11 445 Mkr (11 806). Outnyttjade krediter uppgick till 1 660 Mkr (3 060).

Snitträntan i låneportföljen uppgick per den 31 mars till 6,3 procent (5,5). Förändringen i snitträntan är hänförlig till högre marginal- och uppläggningskostnader främst i samband med refinansieringen av den syndikerade krediten under januari om 4 500 Mkr. Sjunkande kortränta under perioden bidrar även till stigande räntekostnader till följd av att derivatportföljens nominella belopp överstiger lånevolymen.

Derivatportföljen uppgick till 11 450 Mkr (11 650). Under kvartalet har ränteswappar om nominellt 200 Mkr lösts för 4 Mkr, vilka redovisas som realiserad värdeförändring av finansiella instrument i det utdelningsgrundande resultatet för 2012. Genomsnittlig återstående

#### FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING

Per 31 mars 2012	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr <sup>1</sup>	Snittränta, %	Snittränta lån och derivat, %	Genomsnittlig räntebindingstid, år
2012	10 541				
2013		600	4,1		
2014		1 800	4,1		
2015		2 400	4,2		
2016		500	3,9		
2017		500	4,1		
2018		3 650	4,2		
2019		800	3,5		
2020		800	3,7		
2021		400	3,8		
<b>Summa</b>	<b>10 541</b>	<b>11 450</b>		<b>6,3<sup>2</sup></b>	<b>5,4</b>
Marknadsvärdering av lån och derivat	904				
<b>Summa</b>	<b>11 445</b>				

1 Kungsledens räntederivat innebär att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta utifrån längre löptider. Den rörliga räntan som erhålls i derivatet möter den rörliga räntan som betalas i underliggande banklån och därmed skapas en traditionell räntebinding.

2 Koncernens snittränta om 6,3 procent beror på att Kungsleden bundit räntor i ett marknadsäge där räntan var högre än idag. Snitträntan i tabellen visar räntekostnader för lån, uppläggningsavgifter samt derivat i förhållande till aktuell lånevolym per balansdagen.

#### FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER (INKL OUTNYTTJADE KREDITRAMAR)

Per 31 mars 2012	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2012	3 769 <sup>1</sup>	260	4 029
2013	39		39
2014	600		600
2015	4 099	1 400	5 499
2016	2 034		2 034
<b>Summa</b>	<b>10 541</b>	<b>1 660</b>	<b>12 201</b>
<b>Genomsnittlig konverteringstid, år</b>	<b>2,2</b>		<b>2,2</b>

1. Av förfallen 2012 avser 850 Mkr finansiering av 38 publika fastigheter i Härnösand som kommer att säljas till Hemsö under året.

#### KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEFÖRÄNDRINGAR

Påverkan på finansnetto, Mkr	31 mars 2012
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 104
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	+/- 8
Påverkan på realiserad värdeförändring/reserv verkligt värde, Mkr	31 mars 2012
Marknadsräntan förändras på samtliga löptider, +/- 1 %-enhet <sup>1</sup>	+488/-589

1. Värdering av ränteswappar innebär att framtida kassaflöden diskonteras till nutid med aktuell marknadsränta för respektive löptid. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning gjorts utifrån en förändring i marknadsräntorna med en procentenhet på samtliga löptider.

räntebindingstid för lån och derivat har minskat med 0,3 år sedan årsskiftet och uppgår till 5,4 år.

Året har inletts med något förbättrat marknadssentiment, större riskapitit och generellt stigande börser. Detta verkar bland annat vara drivet av förbättrad tillgång till likviditet i det europeiska banksystemet genom ECB:s tilldelning av förmånliga repo-lån under december 2011 och februari 2012. Även överenskommelsen kring en utökad finansiell "brandvägg" tycks ha bidragit till att rädslan för den europeiska skuldskrisen har minskat. Den amerikanska ekonomin visar positiva tecken även om signalerna fortfarande är svaga och ganska otydliga. Stämningen bland de nordiska bankerna verkar sammanfattningsvis vara lugnare och försiktigt positiv, vilket är en förändring jämfört med slutet av 2011 och början av 2012. Problemen kvarstår dock med högre kapitaltäckningskrav och relativt höga refinansieringskostnader för bankerna i kapitalmarknaden. Låneemissioner under årets inledande månader indikerar att bankernas finansieringskostnader på marginalen har gått ner. Även kostnaderna för att via valutaswappar konvertera lån i euro till SEK har minskat.

Sammantaget borde detta över tiden kunna leda till lägre bankmarginaler mot kund.

Den lugnare stämningen bland bankerna har bidragit till att skillnaden mellan räntan på statsobligationer och Stibor-räntan minskat. Stibor 90 dagar har sedan årsskiftet fortsatt sjunka, från 2,64 till 2,27 procent per 31 mars 2012. Ett förbättrat marknadssentiment indikeras även i utvecklingen av marknadsräntor på längre löptider. Räntor på löptider från två år har successivt stigit under årets inledning med en något brantare kurva på löptider från fem år. Räntan på fem års löptid har sedan årsskiftet stigit med 0,39 procent till 2,35 procent per 31 mars 2012, medan tioårsräntan stigit med 0,36 procent till 2,65 procent. Under samma period har räntan på två års löptid stigit med 0,26 procent till 2,12 procent.

Per den 31 mars var undervärdet på lån och finansiella instrument -904 Mkr jämfört med -1 141 Mkr vid årets början. Minskningen av undervärdet hänförs till att marknadsräntor med långa löptider stigit under året, vilket motsvarar 229 Mkr och redovisas som orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument. Dessutom löstes räntederi-

vat för 4 Mkr. Övriga finansiella instrument (valutaposter respektive aktieswap) förändrades med -3 Mkr, vilket resulterade i att de totala orealiserade värdeförändringarna i resultaträkningen under perioden uppgick till 226 Mkr.

Genomsnittlig konverteringstid för utnyttjade krediter uppgår till 2,2 år (1,6). Ökningen avser främst refinansieringen av den syndikerade krediten med tidigare förfall i maj 2012 och som enligt det nya avtalet förfaller i januari 2015. Kungsleden arbetar kontinuerligt med att anpassa bolagets förfallostruktur och förlänga kreditportföljen. Detta sker genom löpande diskussioner med existerande långivare om förlängningar i förtid och genom att använda alternativa finansieringskällor. Under resten av 2012 förfaller lån om 3 769 Mkr. Av förfallen 2012 avser 850 Mkr finansiering av 38 publika fastigheter i Härmösand som kommer att säljas till Hemsö under året. I stort sett hela resterande refinansieringsbehov för 2012 har under april månad säkerställts. Lån om 1,6 miljarder kronor har förlängts, varav 1,0 miljarder kronor till år 2015 och 0,6 miljarder kronor till 2013. Därutöver har slutliga offerter erhållits för lån om 1,3 miljarder kronor.



I låneavtal kan åtaganden avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad finnas, vilka alla var uppfyllda per 31 mars. Räntetäckningsgrad uppgick till 2,3 gånger (2,3) och belåningsgraden för säkerställda krediter uppgick till 58 procent på koncernnivå.

#### SKATTESITUATIONEN

Kungsleden har ett flertal pågående skatteprocesser där Skatteverket har gjort en annan bedömning än bolaget av genomförda transaktioner. Kungsleden bestrider de skattekrav som Skatteverket och domstolen har hittills beslutat om, och samtliga beslut har eller ska överklagas av bolaget. För det fall Skatteverkets yrkande skulle vinna framgång är det Kungsledens bedömning att upptaxeringarna till stor del kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag, vilket medför att likviditetseffekten (bolagsskatt, samt i vissa fall skattetillägg och ränta) inte motsvarar storleken på de upptaxeringar som Skatteverket yrkar. Vidare har Kungsleden skattemässiga underskottsavdrag som inte aktiverats i redovisningen, vilka kan möta en väsentlig del av eventuella negativa utgångar av processerna och därmed begränsar effekten på eget kapital.

#### Aktuella domar

Kungsleden har i april 2012 mottagit domar från Kammarrätten i Stockholm avseende beskattningsår 2004 (taxeringsår 2005). Domarna berör två bolag inom Kungsledenkoncernen som vid likvidation av handelsbolag har yrkat avdrag för likvidationsförlust. Likvidationsförlusterna uppkom som ett led i interna omstruktureringar, och mot denna bakgrund delade kammarrättens förvaltningsrättens uppfattning att förlusterna inte var verkliga ur ett koncernperspektiv. Kungsleden avser att överklaga domarna till Högsta förvaltningsdomstolen. Om kammarrättens domar skulle stå sig, medför det en negativ likviditetseffekt om 80 Mkr inklusive skattetillägg och ränta. Eftersom risken ökat för ett slutligt negativt utfall har en reservering om 260 Mkr bokförts under första kvartalet 2012 och det utdelningsgrundande resultatet belastats med 80 Mkr. Detta bidrog till att helårsprognosen för 2012 i april sänktes från 600 Mkr till 550 Mkr.

#### Nedskrivning av lagerandelar vid externa förvärv

Under åren 2005 till 2008 förvärvade handlande bolag inom Kungsleden ett flertal fastigheter som paketerats av



säljaren. Fastigheterna flyttades efter förvärvet koncerninternt vilket medförde ett nedskrivningsbehov av de förvärvade andelarna enligt god redovisningssed, en nedskrivning som även yrkades skattemässigt. Transaktionerna skedde helt i enlighet med då gällande praxis från Högsta förvaltningsdomstolen, praxis som under hösten 2011 bekräftades av Kammarrätten i Stockholm i det så kallade "Steen och Ström-fallet". Skatteverket har i februari 2012 yrkat att förvaltningsrätten ska pröva om lagen om skatteflykt är tillämplig på tre av dessa transaktioner. Om Skatteverkets yrkande skulle vinna framgång, skulle det medföra ytterligare skatt att betala om 420 Mkr inklusive skattetillägg och ränta.

Förvaltningsrätten i Stockholm meddelade i januari 2012 dom i mål avseende nedskrivning av andelar (liknande förfarande som ovan) med skillnaden att domstolen i detta fall tillämpade övergångsbestämmelserna vid ny lagstiftning 2008 på ett sätt som Kungsleden inte instämmer med. Skatt att betala uppgår till följd av domen till 120 Mkr inklusive ränta och skattetillägg.

Samtliga dessa fall har tidigare kommunicerats i årsredovisningen för 2011 samt delårsrapporter.

#### BV-processer

Under 2005 och 2006 skedde fastighetsavyttringar via holländska BV-bolag, det vill säga 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. Kungsleden har, som tidigare kommunicerats, mottagit domar från förvaltningsrätten där domstolen instämmer i Skatteverkets bedömning. Förvaltningsrättens domar innebär skatt att betala om cirka 140 Mkr inklusive skattetillägg och ränta. Kungsleden har överklagat domarna till Kammarrätten i Stockholm. Kammarrätten har dock vilandeförklarat samtliga mål i liknande frågor i avvaktan på avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen avseende det överklagade förhandsbeskedet.

#### Övriga processer

Under 2010 yrkade Skatteverket på att förvaltningsrätten ska pröva om lagen om skatteflykt är tillämplig på tre transaktioner som Kungsleden genomfört under åren 2004 och 2006. Skatteverket yrkar att domstolen ska pröva en upptaxering som medför ett skattekrav om cirka 920 Mkr. En avsättning gjordes 2009 i redovisningen för en av processerna, motsvarande 325 Mkr.

#### Bedömning och ekonomisk effekt

Vid en eventuell negativ utgång av samtliga processer i Kungsleden bedöms den likvidmässiga påverkan inte komma att överstiga 860 Mkr

inklusive skattetillägg och uppskattad ränta, varav 80 Mkr avser kammarrättsdomarna i april 2012. Det ska noteras att det även efter domarna i april endast finns myndighetsbeslut motsvarande 320 Mkr. Om processerna för vilka reserveringar inte har skett skulle utfalla negativt är bolagets bedömning att koncernens egna kapital minskar med maximalt 1 400 Mkr inklusive skattetillägg och ränta. Likviditets- såväl som resultateffekten i enstaka processer kan komma att påverkas av i vilken ordning processerna avgörs i och med att exempelvis skattemässiga underskott kan ha nyttjats för tidigare beskattningsår.

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 och har mot denna bakgrund inte gjort någon ytterligare reservering utöver de 325 Mkr från 2009 och 260 Mkr under 2012. 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 finnas risk att Skatteverket i vissa fall kommer att driva process mot olika bolag inom koncernen för att upptaxera dessa. Kungsledens bedömningar och beräkningar kommer att omprövas vid varje rapportperiods slut. Det slutliga utfallet kan därvid bli både högre och lägre än nuvarande bedömning. Kungsleden anser emellertid att Skatteverkets krav är felaktiga och bolagets bedömning är att ytterligare reservering utöver de 585 Mkr inte ska göras.

#### EGET KAPITAL

Eget kapital vid delårsperiodens utgång uppgick till 7 828 Mkr (7 719) eller 57 kronor (57) per aktie, motsvarande en soliditet på 38 procent (37).

#### 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 2012 omvalde Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren, Magnus Meyer, Biljana Pehrsson, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström som styrelseledamöter i Kungsleden AB (publ). Styrelseledamoten Thomas Erséus hade avböjt omval och deltar framöver i styrelsesammanhang i sin roll som verkställande direktör.

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 272 (237) personer. Av dessa hade Nordic Modular 189 (169) medarbetare, varav 158 (140) 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 2012 kom Kungsleden på andra plats i klassen medelstora organisationer i Sverige och var bästa arbetsgivare bland fastighetsbolagen. Det är tredje året som Kungsleden rankas högt i arbetsgivarsammanhang.

#### MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 151 Mkr (86). Resultatet kom främst från återförda reserveringar för undervärden i koncernens ränteswappar i och med stigande långräntor. Omsättningen uppgick till 21 Mkr (14).

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 7 947Mkr (7 947). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid delårsperiodens slut uppgick till 6 138 Mkr (5 987) innebärande en soliditet om 42 procent (39).

#### AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Senaste betalkurs för aktien per 31 mars 2012 var 46,00 kronor, vilket var oförändrat jämfört med betalkursen vid utgången av 2011. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate\_PI med 5 procent. Antalet aktieägare per 31 mars uppgick till 21 264 stycken, en ökning med 1 procent sedan årsskiftet.

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

#### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt

#### AKTIEÄGARE

Per 31 mars 2012	Antal aktier	% av röster och kapital
Nordea fonder	8 066 548	5,9
Länsförsäkringar fonder	4 048 022	3,0
Florén Olle och bolag	3 479 250	2,5
Norska staten	3 305 836	2,4
SHB fonder	2 902 018	2,1
Pensioenfonds PGGM (NL)	2 823 735	2,1
Danske Invest fonder (Sverige)	2 702 429	2,0
Fjärde AP-fonden	2 520 637	1,8
SEB fonder	1 927 055	1,4
Andra AP-fonden	1 910 520	1,4
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>33 686 050</b>	<b>24,6</b>
Styrelse och ledning	391 800	0,3
Utländska aktieägare, övriga	35 129 055	25,7
Övriga aktieägare	67 295 159	49,4
<b>Totalt</b>	<b>136 502 064</b>	<b>100,0</b>

Källa: SIS Ägarservice

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 2011 på sidorna 32–33 och i not 17.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolicy. Mer information om hantering av finansiella risker finns under finansieringsavsnittet på sidorna 7–9 samt i årsredovisningen för 2011 på sidorna 45–47.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatte regler är därtill komplicerade och svår-tolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även beskrivning av skattesituationen på sidorna 9–10.

För ytterligare beskrivning av Kungslidens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 40–44 och i not 2 i årsredovisningen för 2011.

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

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsleden 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.

Hemsö har i tidigare rapportering konsoliderats in i Kungsledenkoncernen genom klyvningsmetoden. Det innebar att hälften av alla Hemsös tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovi-

sats post för post i Kungslidens koncernredovisning. Till exempel avsåg 10 429 Mkr av Kungslidens totala fastighetsvärde om 26 122 Mkr per 31 december 2011 de fastigheter som ägdes av Hemsö.

Från och med 1 januari 2012 konsolideras Hemsö istället 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 Hemsö*. I rapport över finansiell ställning redovisas hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS som en tillgång på separat rad, *Andelar i Hemsö*.

Bytet av redovisningsprincip påverkade inte eget kapital, årets resultat eller utdelningsgrundande resultat. Däremot blev bland annat fastighetsvärdet och lånen lägre när Hemsöbeloppen utgick från dessa poster, vilket sänkte balansomslutningen och ökade soliditeten.

En uppställning av resultaträkning, rapport över finansiell ställning och ett antal nyckeltal per den 31 december utifrån de olika redovisningsmetoderna finns på sidan 17. Ytterligare beskrivning av hur principbytet påverkar Kungslidens finansiella rapporter och utfall utifrån de olika metoderna finns på [www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso](http://www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso).

I samband med metodbytet ändrar Kungsleden i uppställningen för rapporten över finansiell ställning genom att tillgångarna delas in i anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. Av den nya uppställningen framgår det tydligare att Kungslidens avkastande tillgångar finansieras av eget kapital och räntebärande skulder och att rörelsekapitalet är relativt lågt.

De nya IFRS och tolkningar som tillämpas för första gången 2012 framgår av årsredovisningen för 2011 i not 1. Tillämpningen av dem har inte påverkat räkenskaper eller rapportens utformning väsentligt jämfört med hur redovisningen skulle sett ut utifrån tidigare principer.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2011.

#### PROGNOS 2012

Prognosen för utdelningsgrundande resultat för helåret 2012 sänktes i april till 550 Mkr från tidigare 600 Mkr efter att negativt utfall i två skattedomar erhållits. Prognosen motsvarar 4,00 kronor (4,40) per aktie.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av periodens resultat före skatt exklusive realiserade värdeförändringar men inklusive realiserade poster, utdelningsgrundande resultat från Hemsö samt skatt att betala.

#### UTDELNINGSPOLICY

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.

Kungsleden AB (publ) höll sin årsstämma den 19 april och stämman beslutade enligt styrelsens förslag om en utdelning på 2,60 kronor per aktie som kommer att betalas ut den 27 april 2012. Utdelningen var en ökning jämfört med föregående år då 2,00 kronor per aktie delades ut.

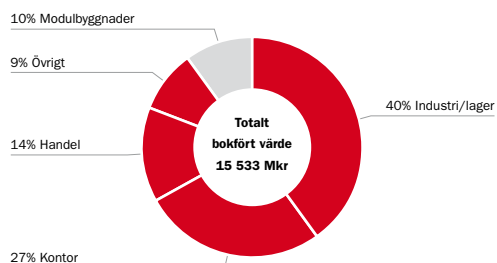
#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har två skattedomar från Kammarrätten mottagits med ett för Kungsleden negativt utfall. Utdelningsgrundande resultat för första kvartalet har som en följd belastats med 80 Mkr och resultaträkningen med en skattekostnad om 260 Mkr, se vidare beskrivning av skattesituationen på sidorna 9–10.

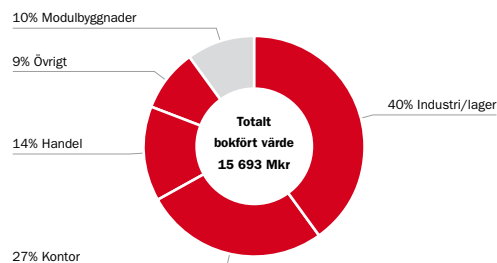
I stort sett hela resterande refinansieringsbehov för 2012 har under april månad säkerställts. Lån om 1,6 miljarder kronor har förlängts, varav 1,0 miljarder kronor till år 2015 och 0,6 miljarder kronor till 2013. Därutöver har slutliga offerter erhållits för lån om 1,3 miljarder kronor.

Efter att Hemsö redovisas enligt kapitalandelsmetoden avser intjäningskapaciteten endast de helägda fastigheterna och modulbyggnaderna.

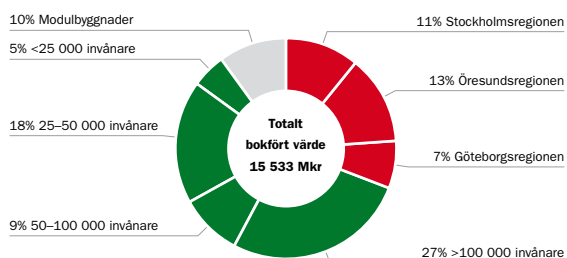
FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 31 MARS 2012



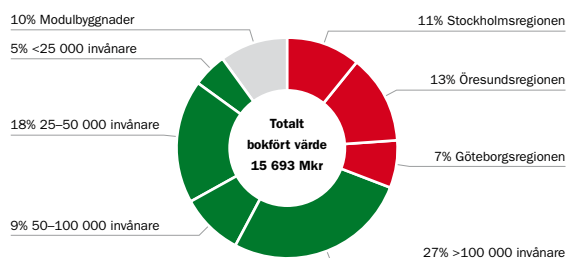
FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 31 DECEMBER 2011



FASTIGHETSBESTÅND PER ORTSSTORLEK, 31 MARS 2012



FASTIGHETSBESTÅND PER ORTSSTORLEK, 31 DECEMBER 2011



#### INTJÄNINGSKAPACITET<sup>1</sup> PER KATEGORI

	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	122	81	57	57	–	317
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 266	562	268	216	231	2 543
Bokfört värde, Mkr	6 236	4 172	2 113	1 477	1 535	15 533
Hyresvärde, Mkr	769	568	230	180	317	2 064
Hyresintäkter, Mkr	700	508	219	169	244	1 840
Driftsnetto, Mkr	544	319	167	97	109 <sup>2</sup>	1 236
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,1	89,4	94,9	93,9	76,9	89,1
Direktavkastning, %	8,7	7,7	7,9	6,6	7,1 <sup>2</sup>	8,0
Överskottsgrad, %	77,7	62,9	76,3	57,4	44,6 <sup>2</sup>	67,2

#### INTJÄNINGSKAPACITET<sup>1</sup> PER ORTSSTORLEK

	Stockholmsregionen	Göteborgsregionen	Öresundsregionen	Övriga städer per invånare, tusental				Modulbyggnader	Totalt
				>100	50-100	25-50	<25		
Antal fastigheter, st	35	27	42	55	34	87	37	–	317
Uthyrningsbar yta, tkvm	180	159	256	694	203	561	259	231	2 543
Bokfört värde, Mkr	1 649	1 037	2 057	4 211	1 338	2 901	805	1 535	15 533
Hyresvärde, Mkr	185	118	205	586	178	371	104	317	2 064
Hyresintäkter, Mkr	173	93	178	552	158	344	98	244	1 840
Driftsnetto, Mkr	120	63	141	381	110	229	83	109 <sup>2</sup>	1 236
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	78,4	87,0	94,1	88,9	92,9	94,0	76,9	89,1
Direktavkastning, %	7,3	6,0	6,9	9,1	8,2	7,9	10,3	7,1 <sup>2</sup>	8,0
Överskottsgrad, %	69,8	67,4	79,2	69,1	69,4	66,5	84,9	44,6 <sup>2</sup>	67,2

1 Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 mars 2012 hade ägts de senaste tolv månaderna.

2 Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdetförändringar om -86 Mkr.

# Ekonomisk redovisning 1 jan – 31 mars 2012

## RESULTATRÄKNING<sup>1</sup>

Mkr	Delårsperiod/rapportperiod		12 månader	
	2012 jan-mar	2011 jan-mar <sup>1</sup>	2011/2012 apr-mar	2011 jan-dec <sup>2</sup>
Hysesintäkter	474,9	338,8	1 894,9	1 758,8
Försäljningsintäkter modulbyggnader	80,8	68,4	300,8	288,4
<b>Nettoomsättning</b>	<b>555,7</b>	<b>407,2</b>	<b>2 195,7</b>	<b>2 047,2</b>
Fastighetskostnader	-152,5	-118,8	-545,8	-512,1
Produktionskostnader modulbyggnader	-68,5	-60,2	-266,4	-258,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>334,7</b>	<b>228,2</b>	<b>1 383,5</b>	<b>1 277,0</b>
<b>Fastighetsförsäljningar</b>				
Försäljningsintäkter, netto	230,5	5,1	1 423,9	1 198,5
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	-184,2	-2,6	-1 259,6	-1 078,0
Realiserade värdeförändringar	-26,8	0,1	-91,6	-64,7
	<b>-211,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>-1 351,2</b>	<b>-1 142,7</b>
<b>Handelsnetto</b>	<b>19,5</b>	<b>2,6</b>	<b>72,7</b>	<b>55,8</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-67,5</b>	<b>-55,6</b>	<b>-256,3</b>	<b>-244,4</b>
<b>Resultat från andelar i Hemsö<sup>1</sup></b>	<b>84,2</b>	<b>149,6</b>	<b>347,7</b>	<b>413,1</b>
<b>Finansnetto</b>				
Finansiella intäkter	35,1	32,4	143,7	141,0
Räntekostnader	-169,1	-150,7	-692,4	-674,0
Övriga finansiella kostnader	-6,0	-5,4	-26,4	-25,8
	<b>-140,0</b>	<b>-123,7</b>	<b>-575,1</b>	<b>-558,8</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>				
Förvaltningsfastigheter	0,7	27,2	214,8	241,3
Finansiella instrument	226,5	263,9	-528,1	-490,7
	<b>227,2</b>	<b>291,1</b>	<b>-313,3</b>	<b>-249,4</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>458,1</b>	<b>492,2</b>	<b>659,2</b>	<b>693,3</b>
<b>Skatt</b>	<b>-345,4</b>	<b>-85,9</b>	<b>-314,4</b>	<b>-54,9</b>
<b>Periodens resultat efter skatt<sup>2</sup></b>	<b>112,7</b>	<b>406,3</b>	<b>344,8</b>	<b>638,4</b>
<b>Resultat per aktie<sup>3</sup></b>	<b>0,80</b>	<b>3,00</b>	<b>2,50</b>	<b>4,70</b>

1 1 januari 2012 redovisas innehavet i Hemsö enligt kapitalandelsmetoden istället för klyvningsmetoden. 50 procent av Hemsös resultat enligt IFRS redovisas på raden Resultat från andelar i Hemsö. Jämförelseperioderna har räknats om enligt samma princip.

2 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Delårsperiod/rapportperiod		12 månader	
	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2011/2012 apr-mar	2011 jan-dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	112,7	406,3	344,8	638,4
Övrigt totalresultat				
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	-	3,0	-3,0	0,0
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-3,4	-0,7	-5,9	-3,2
<b>Periodens totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>109,3</b>	<b>408,6</b>	<b>335,9</b>	<b>635,2</b>

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	12-03-31	11-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	14 626,6 <sup>1</sup>	14 788,4 <sup>1</sup>
Maskiner och inventarier	14,6	15,5
Andelar i Hemsö	1 166,8	1 084,5
Långfristiga fordringar Hemsö	1 500,0	1 500,0
Uppskjuten skattefordran	766,1	1 019,8
Andra långfristiga fordringar	439,0	443,2
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>18 714,5</b>	<b>19 052,8</b>
Varulager	15,7	16,7
Kortfristiga fordringar	410,9	238,1
Tillgångar som innehas för försäljning - fastigheter	906,1 <sup>1</sup>	904,8 <sup>1</sup>
Tillgångar som innehas för försäljning - övriga tillgångar	116,6	14,4
Kassa och bank	434,0	683,9
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>1 883,3</b>	<b>1 857,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 597,8</b>	<b>20 910,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>7 828,3</b>	<b>7 719,0</b>
Skulder till kreditinstitut	8 036,7	8 154,2
Obligationslån (ej säkerställt)	1 599,2	1 599,2
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	901,0	901,0
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>10 536,9</b>	<b>10 654,4</b>
Avsättningar	432,1	431,2
Derivat	915,3	1 155,8
Övriga ej räntebärande skulder	813,9	890,2
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	71,3	60,1
<b>Ej räntebärande skulder</b>	<b>2 232,6</b>	<b>2 537,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 597,8</b>	<b>20 910,7</b>

1 Det totala fastighetsinnehavet inklusive fastigheter till försäljning uppgår till 15 532,7 Mkr (15 693,2).  
Fastigheter till försäljning avser 38 publika fastigheter i Härnösand som kommer att säljas till Hemsö under året.

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	12-03-31	11-12-31
<b>Vid periodens början</b>	<b>7 719,0</b>	<b>7 356,8</b>
Utdelning	–	–273,0
Periodens totalresultat	109,3	635,2
<b>Vid periodens slut</b>	<b>7 828,3</b>	<b>7 719,0</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Delårsperiod/rapportperiod	
	2012 jan–mar	2011 jan–mar
<b>Rörelsen</b>		
Resultat före skatt	458,1	492,2
Handelsnetto/reareultat sålda fastigheter	–19,5	–2,6
Resultat från andelar i Hemsö	–84,2	–149,6
Utdelning från Hemsö	–	–
Orealiserade värdeförändringar	–227,2	–291,1
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	–2,1	–6,0
Betald skatt	–5,0	–6,0
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>120,1</b>	<b>36,9</b>
Förändringar i rörelsekapital	–120,6	–1 845,4
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>–0,6</b>	<b>–1 808,5</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>4,6</b>	<b>–1 287,1</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>–117,4</b>	<b>3 590,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>–113,4</b>	<b>495,2</b>
Likvida medel vid periodens början	683,9	570,5
Kursdifferens i likvida medel	–0,1	–0,3
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>570,5</b>	<b>1 065,3</b>



## SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr	Helägda fastigheter <sup>1</sup>		Nordic Modular		Hemsö <sup>1</sup>		Övrigt/koncern-gemensamt <sup>2</sup>		Totalt Kungsleden	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Nettoomsättning	411,7	280,6	144,0	126,6					555,7	407,2
Bruttoresultat	270,3	171,2	64,4	57,0					334,7	228,2
Resultat före skatt	307,4	253,4	37,5	53,1	118,2	190,7	-5,0	-5,0	458,1	492,2
Fastigheter	13 997,7	14 444,7	1 535,0	1 577,7					15 532,7	16 022,4
Förvärv och investeringar	48,8	27,6	1,3	0,8					50,1	28,4

1 Efter den ändrade redovisningen av Hemsö från klyvningsmetoden till kapitalandelsmetoden har segmenten Kommersiella fastigheter och Publika fastigheter ersatts av Helägda fastigheter och Hemsö.  
2 Övrigt/koncerngemensamt avser funktionerna transaktion och analys samt central administration.

## RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Delårsperiod/rapportperiod		12 månader	
	2012	2011	2011/2012	2011
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Koncerninterna intäkter	21,4	13,8	39,6	32,0
Administrationskostnader	-11,8	-3,4	-52,3	-43,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>9,6</b>	<b>10,4</b>	<b>-12,7</b>	<b>-11,9</b>
Resultat från finansiella poster	195,2	106,1	533,1	444,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>204,8</b>	<b>116,5</b>	<b>520,4</b>	<b>432,1</b>
Skatt på periodens resultat	-53,9	-30,6	33,6	56,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>150,9</b>	<b>85,9</b>	<b>554,0</b>	<b>489,0</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	12-03-31	11-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i koncernföretag	7 946,8	7 946,6
Fordringar hos koncernföretag	5 588,5	6 449,1
Externa fordringar och övrigt	668,3	661,5
Likvida medel	281,5	363,2
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 485,1</b>	<b>15 420,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	6 137,6	5 986,7
Långfristiga skulder	2 096,2	1 599,9
Skulder till koncernföretag	5 225,8	6 134,8
Övriga skulder	1 025,5	1 699,0
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 485,1</b>	<b>15 420,4</b>

## NYCKELTAL

	Delårsperiod/rapportperiod		12 månader	
	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2011/2012 apr-mar	2011 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, % <sup>1</sup>			8,0	7,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>			89,1	89,2
Överskottsgrad, % <sup>1</sup>			67,2	66,7
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, % <sup>1</sup>	8,3	6,0	8,4	8,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	89,9	87,7	89,2	88,7
Överskottsgrad, % <sup>1</sup>	67,9	64,9	71,2	70,9
<b>Finansiella</b>				
Periodens resultat efter skatt, Mkr	113	406	345	638
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	121	78	601	703
Avkastning på totalt kapital, % <sup>1</sup>	7,2	6,1	6,9	7,5
Avkastning på eget kapital, %	5,8	21,5	4,4	8,5
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1</sup>	8,8	8,0	8,9	9,6
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1,2</sup>	2,3	2,3	1,8	2,3
Soliditet, % <sup>1</sup>			38,0	36,9
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1</sup>			1,3	1,4
Belåningsgrad, % <sup>1</sup>			67,8	67,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr <sup>1</sup>	120	37	669	585
<b>Data per aktie</b>				
Börskurs, kr			46,00	46,00
Utdelning, kr			2,60	2,00
Totalavkastning, %			5,7	-22,0
Direktavkastning, %			4,3	5,7
P/E-tal, ggr			18,2	9,8
P/CE-tal, ggr			51,8	11,9
Bruttoresultat, kr <sup>1</sup>	2,50	1,70	10,10	9,40
Periodens resultat efter skatt, kr	0,80	3,00	2,50	4,70
Utdelningsgrundande resultat, kr	0,90	0,60	2,40	5,20
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>1</sup>			113,80	115,00
Eget kapital, kr			57,30	56,50
Kassaflöde från rörelsen, kr <sup>1</sup>	0,90	0,30	4,90	4,30
Utestående aktier <sup>3</sup>	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier <sup>3</sup>	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1 Den förändrade principen för redovisning av innehavet i Hemsö påverkar flera nyckeltal. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

2 Definitionen på räntetäckningsgraden har ändrats till att vara resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

3 Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

## BYTE AV KONSOLIDERINGSMETOD FÖR HEMSÖ-INNEHAVET

1 januari 2012 ändrades sättet att konsolidera Hemsö in i Kungsledenkoncernen från klyvningsmetoden till kapitalandelsmetoden, vilket beskrivs på sidan 11. Metodbytet innebär att hälften

av Hemsös resultat istället redovisas på en rad i resultaträkningen, *Resultat från andelar i Hemsö*. I rapport över finansiell ställning kommer hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS att redovisas som en tillgång på separat rad, *Andelar i Hemsö*. Bytet av redovisnings-

princip påverkar inte eget kapital, årets resultat eller utdelningsgrundande resultat.

Nedan visas hur bokslutet per 31 december 2011 ser ut vid konsolidering av Hemsö enligt de båda metoderna.

## RESULTATRÄKNING

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

## 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
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>691,0</b>	<b>473,9</b>
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
<b>Realiserade poster</b>	<b>47,5</b>	<b>46,9</b>
Utdelningsgrundande resultat Hemsö	-	208,6 <sup>1</sup>
Skatt att betala	-35,4	-26,3
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>703,1</b>	<b>703,1</b>

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

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

31 december 2011, Mkr	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	26 122,3	15 693,2
Andelar i Hemsö	-	1 084,5
Fordringar på Hemsö	-	1 500,0
Fordringar och övrigt	1 145,8	1 747,7
Likvida medel	816,1	683,9
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 285,6</b>	<b>20 910,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 719,0	7 719,0
Räntebärande skulder	17 314,8	10 654,4
Ej räntebärande skulder	3 251,8	2 537,3
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>28 285,6</b>	<b>20 910,7</b>

## INTJÄNINGSKAPACITET<sup>1</sup>

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	2,3
Soliditet, %	27,3	36,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	1,4
Belåningsgrad, %	66,3	67,9

Ytterligare beskrivning av hur principbytet påverkar Kungsledens finansiella rapporter och utfall utifrån de olika metoderna finns på [www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso](http://www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso).

**Stockholm den 26 april 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  
*Verkställande direktör*

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

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



# Kvartalsöversikt

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2012		2011			2010		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Nettoomsättning	556	550	554	536	407	410	390	403
Bruttoresultat	335	336	385	328	228	252	272	282
Handelsnetto	20	22	12	20	3	13	-2	11
Försäljnings- och administrationskostnader	-68	-61	-57	-72	-56	-52	-45	-62
Resultat från andelar i Hemsö	84	118	70	75	150	176	54	130
Finansnetto	-140	-132	-153	-150	-124	-141	-152	-166
Orealiserade värdeförändringar	227	65	-504	-101	291	565	72	-116
<b>Resultat före skatt</b>	<b>458</b>	<b>348</b>	<b>-247</b>	<b>100</b>	<b>492</b>	<b>813</b>	<b>199</b>	<b>79</b>
Skatt	-345	-45	74	2	-86	-290	-18	1
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>113</b>	<b>303</b>	<b>-173</b>	<b>102</b>	<b>406</b>	<b>523</b>	<b>181</b>	<b>80</b>

## FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2012		2011			2010		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Goodwill	201	201	201	201	201	201	201	201
Fastigheter	14 627	14 788	16 395	16 497	16 022	12 227	13 402	13 481
Maskiner och inventarier	15	15	15	15	14	14	14	14
Andelar i Hemsö	1 167	1 084	1 004	932	967	818	642	588
Långfristiga fordringar Hemsö	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Uppskjuten skattefordran	766	1 020	981	943	839	1 002	1 402	1 259
Andra långfristiga fordringar	439	443	550	546	290	288	287	284
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>18 715</b>	<b>19 051</b>	<b>20 646</b>	<b>20 634</b>	<b>19 833</b>	<b>16 050</b>	<b>17 448</b>	<b>17 327</b>
Varulager	16	17	17	15	66	45	50	30
Kortfristiga fordringar	410	240	311	407	1 759	1 806	414	514
Tillgångar som innehas för försäljning - fastigheter	906	905	-	-	-	-	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övriga tillgångar	117	14	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	434	684	753	698	1 065	570	378	448
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 883</b>	<b>1 860</b>	<b>1 081</b>	<b>1 120</b>	<b>2 890</b>	<b>2 421</b>	<b>842</b>	<b>992</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 598</b>	<b>20 911</b>	<b>21 727</b>	<b>21 754</b>	<b>22 723</b>	<b>18 471</b>	<b>18 290</b>	<b>18 319</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
<b>Eget kapital</b>	<b>7 828</b>	<b>7 719</b>	<b>7 426</b>	<b>7 604</b>	<b>7 765</b>	<b>7 357</b>	<b>6 821</b>	<b>6 659</b>
<b>Räntebärande skulder</b>								
Skulder till kreditinstitut	8 037	8 154	9 852	9 603	10 461	7 470	8 387	9 036
Obligationslån (ej säkerställt)	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	999	399	-
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	901	901	-	-	-	-	-	-
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>10 537</b>	<b>10 654</b>	<b>11 451</b>	<b>11 202</b>	<b>12 060</b>	<b>8 469</b>	<b>8 786</b>	<b>9 036</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>								
Avsättningar	432	431	556	558	417	443	10	10
Derivat	915	1 156	1 108	594	467	760	164	189
Övriga ej räntebärande skulder	814	891	1 186	1 796	2 014	1 442	2 509	2 425
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	72	60	-	-	-	-	-	-
<b>Ej räntebärande skulder</b>	<b>2 233</b>	<b>2 538</b>	<b>2 850</b>	<b>2 948</b>	<b>2 898</b>	<b>2 645</b>	<b>2 683</b>	<b>2 624</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 598</b>	<b>20 911</b>	<b>21 727</b>	<b>21 754</b>	<b>22 723</b>	<b>18 471</b>	<b>18 290</b>	<b>18 319</b>

## NYCKELTAL

Mkr	2012		2011			2010		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
<b>Fastighetsrelaterade</b>								
Direktavkastning	8,3	8,3	9,2	8,0	6,2	7,7	7,9	8,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,9	90,0	89,0	87,9	87,7	87,0	86,4	87,8
Överskottsgrad	67,9	68,4	78,0	70,4	64,9	69,5	77,6	76,4
<b>Finansiella</b>								
Periodens resultat efter skatt, Mkr	113	303	-173	102	406	523	181	80
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	121	241	239	145	78	151	160	93
Avkastning på totalt kapital, %	7,2	7,8	7,5	6,3	6,3	8,5	6,1	7,8
Avkastning på eget kapital, %	5,8	16,0	-9,2	5,3	21,5	29,6	10,7	4,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,8	9,8	9,4	8,0	8,0	11,8	7,2	9,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,7	2,4	2,1	2,3	2,1	1,8	2,1
Soliditet, %	38,0	36,9	34,2	35,0	34,2	39,8	37,3	36,3
Belåningsgrad, %	67,8	67,9	69,8	67,9	75,3	69,3	65,6	67,0
<b>Data per aktie</b>								
Periodens resultat efter skatt, kr	0,80	2,20	-1,30	0,70	3,00	3,80	1,30	0,60
Utdelningsgrundande resultat, kr	0,90	1,80	1,70	1,10	0,60	1,10	1,20	0,70
Utdelning kr	-	-	-	2,00	-	-	-	3,75

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

# Fastighetsförteckning 1 jan – 31 mar 2012

## 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			

Inga fastigheter har köpts under perioden januari–mars 2012.

## SÅLDA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt				Total yta
<b>Stockholmsregionen</b>															
<b>Industri/lager</b>															
Elektronen 1	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 5	1957/1987	2 112	261						2 373	2	2	98,8
Elektronen 4	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 3 a	1958/1992	2 806	941						3 747	4	3	77,5
Elementet 3	Sollentuna	Sollentuna	Bäckvägen 20	1963/1989	1 986	722						2 708	2	2	90,5
<b>Kontor</b>															
Ringpärmen 5	Sollentuna	Sollentuna	Bergkällavägen 34	1988	44	4 025						4 069	4	4	95,2
<b>Övriga städer</b>															
<b>Fler än 100 000 invånare, Handel</b>															
Himnä 11:226	Linköping	Linghem	Himnavägen 153, himnavägen 155	1976			1 083			823		1 906	2	2	100,0
Laken 3	Linköping	Linköping	Söderleden 33-37	1963/1988		119	2 468			2 066	536	5 189	5	5	96,2
<b>50 000–100 000 invånare, Industri/lager</b>															
Pipdånen 5 & 6	Gotland	Visby	Stenkumlaväg 1 o 1 b	1950		5 114					205	5 319	4	4	100,0

## 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, fastighetsadministration ingår ej).

**Ekonomisk uthyrningsgrad**, hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

**Realiserad värdeförändring fastigheter**, skillnaden mellan bokfört värde och ackumulerat anskaffningsvärde för sålda fastigheter. Motsvarar orealiserade värdeförändringar under innehavstiden som realiserar 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 efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

**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 orealiserade 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.

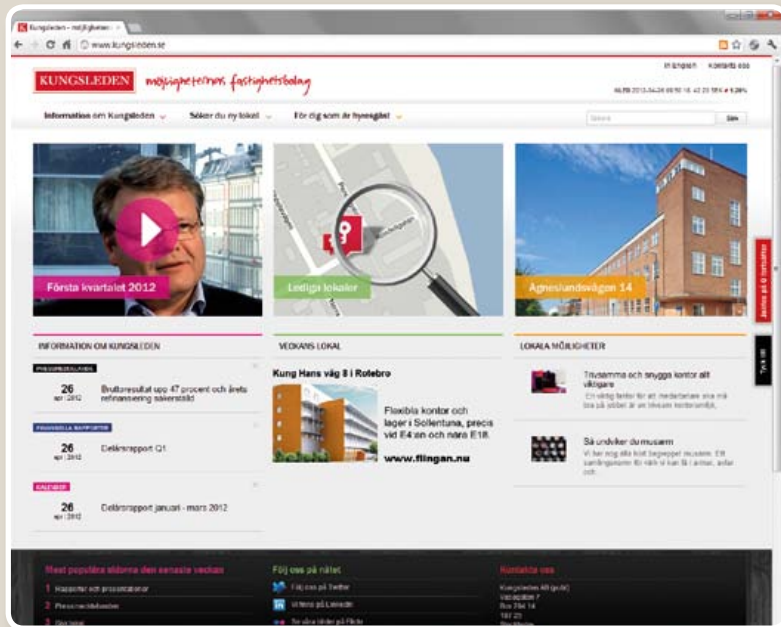
**Eget kapital per aktie**, eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

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

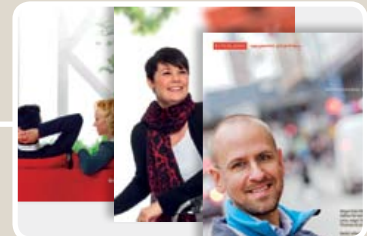
För samtliga definitioner se [kungsleden.se/definitioner](http://kungsleden.se/definitioner)

# kungsleden.se

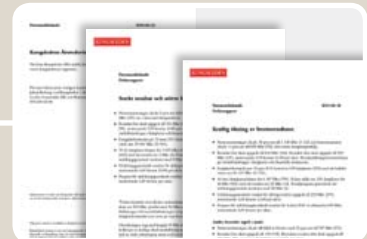
För mer information  
besök oss på vår webbplats



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**

**Frågor till Thomas?**  
VD  
08-503 052 04  
**Thomas Erséus**



**Huvudkontor**  
Vasagatan 7  
Box 704 14  
107 25 Stockholm  
Tel 08-503 052 00  
Fax 08-503 052 01

**Frågor till Johan?**  
vVD,  
Ekonomi/Finansdirektör  
08-503 052 06  
**Johan Risberg**



**Frågor till Cecilia?**  
HR &  
Kommunikationsdirektör  
08-503 052 15  
**Cecilia Gannedahl**



Financial statement table showing data for 2011, 2010, and 2009. Columns include various financial metrics like revenue, costs, and profit.

Ta del av finansiell information

Excel spreadsheet showing financial data for November 2011, with columns for 2010, 2009, 2007, and 2006. Rows include various financial items like revenue, costs, and profit.

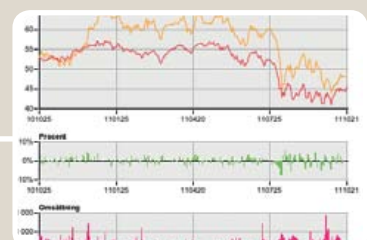
Ladda ner finansiella tabeller i Excel

## Kalendarium

Kungsledens kapitalmarknadsdag  
**23 maj 2012**

Delårsrapport 1 jan – 30 september 2012  
**25 oktober 2012**

Delårsrapport 1 jan – 30 juni 2012  
**16 augusti 2012**



Följa aktiens utveckling

Följ oss på nätet:

[www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)