

2



Kommentar från Thomas

Nettoomsättning och bruttoreultat fortsatte att förbättras under första halvåret. Överskottsgraden steg 1 procentenhet till drygt 69 procent. Trots reserveringar för skatteprocesser är vår soliditet fortsatt god.

PERIODENS UTFALL

Kungsledens nettoomsättning ökade 18 procent till drygt 1,1 miljarder kronor och bruttoreultatet med 21 procent till knappt 672 Mkr första halvåret, jämfört med motsvarande period i fjol. En mildare vinter samt ett större fastighetsbestånd är de främsta förklaringarna. Överskottsgraden ökade samtidigt med 1 procentenhet till 69,1 procent.

Hyresmarknaden fortsatte att utvecklas positivt. Trots finansiell osäkerhet i omvärlden har den svenska ekonomin klarat sig förhållandevis väl. Som tidigare meddelats tecknade vi nya hyresavtal under första halvåret till ett årligt värde av 43 Mkr.

Trots att vi i år reserverat totalt 985 Mkr för skatteprocesser och delat ut 355 Mkr till aktieägarna, sjönk vår soliditet endast med 2,3 procent jämfört med årsskiftet och uppgick per den 30 juni till 34,6 procent. Efter det nu i augusti meddelade frånträdet av Härnösandsbeståndet till Hemsö ökar soliditeten proforma till 36,4 procent.

Derivatportföljen är nu i nivå med låneportföljen efter att vi under första halvåret löst derivat för motsvarande 1,8 miljarder kronor samtidigt som vi får lägre räntekostnader. Det medför att vi sänker snitträntan med 0,3 procentenheter. Med en intjäningskapacitet om cirka 8 procent gör ovan nämnda periodutveckling sammantaget att jag känner mig trygg med den underliggande verksamheten och vår finansiella position.

En fortsatt ansträngd kreditmarknad och ökad oro i eurozonen bidrog till att aktiviteten på transaktionsmarknaden generellt mattades under andra kvartalet. Bankerna är restriktiva i sin kreditgivning, även om fastigheter resultatmässigt presterar lika bra som tidigare.

SKATTER OCH RESULTATPROGNOS

Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet sänktes med totalt 250 Mkr under andra kvartalet till 300 Mkr för 2012 efter meddelade skattedomar som kan påverka Kungsledens framtida skattebetalningar. Att, som vi uppfattar det, gällande skattelagstiftning omtolkas är olyckligt då det skapar osäkerhet inte bara för Kungsleden utan för hela branschen liksom för investerare generellt, svenska som utländska.



Utöver tidigare pressmeddelade skatteuppdateringar mottog Kungsleden i juli besked om att Skatteverket yrkar att förvaltningsrätten ska pröva om lagen om skatteflykt är tillämplig på ytterligare transaktioner som Kungsleden genomförde under 2006 och 2007. Skulle Kungsleden förlora processen uppgår likviditetseffekten till cirka 500 Mkr. Så sent som 2011 bedömde Kammarrätten i Stockholm i ett liknande fall att skatteflyktslagen inte var tillämplig. Vi menar fortsatt att Kungsleden i alla lägen har följt de lagar och den praxis som funnits vid varje deklarationstillfälle.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Per 30 juni uppgick kassan och outnyttjade krediter till knappt 1 460 Mkr. Efter periodens utgång har, förutom frånträdet av Härnösandsbeståndet och försäljningen av två fastigheter i Polen, en säljarrevers till SveaReal lösts om 184 Mkr. Därtill har väsentligt fler hyror än vanligt inkommit de första dagarna i juli beroende på att kvartalsskiftet låg på en helg. Sammantaget innebär dessa händelser ett kassatillskott om ytterligare 350 Mkr under tredje kvartalet. Belåningsgraden utifrån fastighetsportföljen var den 30 juni 68 procent respektive 57 procent i förhållande till samtliga avkastande tillgångar som utgörs av fastigheter, andelar och fordringar i Hemsö samt reversfordringar.

Med årets genomförda refinansiering av lån om totalt 7,4 miljarder kronor, god

tillgänglig likviditet och överskott i den löpande verksamheten har Kungsleden en stark finansiell ställning.

Under kvartalet rekryterades Anders Kvist till vice VD och ny CFO med tillträde 1 oktober. Anders kommer närmast från SEB där han ansvarat för bankens kapitalstruktur samt för kapital- och likviditetsplanering. Med fortsatta utmaningar på kreditmarknaden samt Kungsledens strävan mot att bredda finansieringskällorna utgör Anders kunskaper och erfarenheter ett välkommet tillskott för Kungsleden.

UTSIKTER

Utmaningarna, främst på kredit- och skatteområdet, påverkar oss och fastighetsmarknaden i övrigt. Samtidigt finns möjligheter för Kungsleden att bygga aktieägarvärden långsiktigt. Läget i ekonomin är fortsatt osäkert, framför allt i eurozonen, men för Kungsledens del utvecklas den underliggande förvaltningen väl och vi har en fortsatt bra hyresmarknad. Vår soliditet är god och vi har fortsatt starka och stabila kassaflöden. Prognosen för helåret uppgår som tidigare meddelats till 300 Mkr.

Thomas Erséus
Verkställande direktör

Utfall i korthet

DELÅRSPERIODEN (JANUARI – JUNI)

- Nettoomsättningen ökade 18 procent till 1 117 Mkr (944) medan bruttoresultatet ökade 21 procent till 672 Mkr (556) i och med ett större fastighetsbestånd och en mildare vinter.
- Resultatet före skatt uppgick till 530 Mkr (592). Resultatet efter skatt uppgick till –558 Mkr (509), motsvarande –4,10 kronor (3,70) per aktie. Resultatminskningen beror till största del på en reservering för skattekostnader och lägre resultat från Hemsö som redovisade lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheter.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 242 Mkr (305).
- Utdelningsgrundande resultat för perioden uppgick till –55 Mkr (223), motsvarande –0,40 kronor (1,60) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 30 juni 2012 bestod av 322 fastigheter (324) med ett bokfört värde om 15 750 Mkr (15 693).

- Prognosen för utdelningsgrundande resultat för helåret 2012 sänktes under andra kvartalet till 300 Mkr från tidigare 600 Mkr efter det att skattedomar i egna och utomstående bolag ökat risken för negativa utfall i Kungslédens utestående skatteärenden. Prognosen motsvarar 2,20 kronor (4,40) per aktie.

ANDRA KVARTALET (APRIL – JUNI)

- Nettoomsättningen ökade 5 procent till 561 Mkr (536) och bruttoresultatet ökade 3 procent till 337 Mkr (328) efter årets indexhöjda hyror.
- Resultat före skatt uppgick till 72 Mkr (100). Resultat efter skatt uppgick till –671 Mkr (102), –4,90 kronor (0,70) per aktie. Det lägre resultatet beror främst på reservering för eventuella skattebetalningar och lägre resultat från fastighetsförsäljningar.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 122 Mkr (268).
- Utdelningsgrundande resultat för andra kvartalet uppgick till –177 Mkr (145), motsvarande –1,30 kronor (1,10) per aktie.

Viktiga händelser

DELÅRSPERIODEN (JANUARI – JUNI)

- 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.
- Tre (tre) fastigheter såldes för 93 Mkr (46) med ett resultat om 17 Mkr (23). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundande resultatet med 14 Mkr (28). Inga fastigheter köptes, jämfört med 43 fastigheter för 4 103 Mkr under samma period 2011.
- Ett antal skattedomar i egna och utomstående bolag ökade risken för negativt skatteutfall för Kungsléden. Utdelningsgrundande resultat har som en följd belastats med 340 Mkr och resultaträkningen med en skattekostnad om 985 Mkr.
- I januari refinansierades det syndikerade lånet med ett nytt om 4 500 Mkr och därutöver har ytterligare lån om 2 894 Mkr refinansierats. Därmed har i stort sett hela refinansieringsbehovet för 2012 säkerställts.
- I undersökningen Great Place to Work 2012 kom Kungsléden på andra plats i klassen medelstora organisationer i Sverige.

ANDRA KVARTALET (APRIL – JUNI)

- En (en) fastigheter såldes för 5 Mkr (41) med ett resultat om 0 Mkr (20). Försäljningen påverkade det utdelningsgrundande

resultatet med 0 Mkr (25). Försäljningen av fem fastigheter som avtalades och inkluderades i första kvartalet avbröts inför frånträdet. Inga fastigheter köptes, jämfört med sex fastigheter för 355 Mkr under samma period 2011.

- Ett antal skattedomar i egna och utomstående bolag ökade risken för negativt utfall för Kungsléden. Utdelningsgrundande resultat har som en följd belastats med 260 Mkr och resultaträkningen med en skattekostnad om 725 Mkr.

EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I juli yrkade Skatteverket att förvaltningsrätten ska pröva ytterligare transaktioner som Kungsléden genomförde 2006–2007. Skulle Kungsléden förlora processen uppstår likviditetseffekten till cirka 500 Mkr. Så sent som 2011 bedömde Kammarrätten i Stockholm i ett liknande fall att skatteflyktslagen inte var tillämplig. Inga ytterligare reserveringar har gjorts för dessa krav.
- I augusti gjordes två försäljningar. Två fastigheter i Polen såldes för 104 Mkr till en lokal köpare och 39 publika fastigheter i Härnösand såldes och frånträddes till Hemsö för 912 Mkr. Försäljningarna kommer att påverka resultatet efter skatt i tredje kvartalet med 39 Mkr och öka det utdelningsgrundande resultatet med 26 Mkr. Affärerna ökar samtidigt soliditeten med 2 procentenheter.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT

Mkr	Kvartalet		Delårsperioden	
	2012 april–juni	2011 april–juni	2012 jan–juni	2011 jan–juni
Bruttoresultat	337	328	672	556
Försäljnings- och administrationskostnader	–64	–71	–131	–127
Finansnetto	–153	–150	–293	–274
Förvaltningsresultat	120	107	248	155
Realiserade poster				
Handelsnetto vid försäljning	–3	20	17	23
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	–27	5	0	5
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning	5	0	–3	0
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	–77	–23	–81	–31
Realiserade poster	–102	2	–67	–3
Utdelningsgrundande resultat från Hemsö ¹	63	40	107	81
Skatt att betala	–258	–4	–343	–10
Utdelningsgrundande resultat	–177	145	–55	223

1 Utöver utdelningsgrundande resultat från Hemsö har Kungsléden under perioden erhållit 53 Mkr (53) i ränta på aktieägarlånet.

Kungsleden – möjligheternas fastighetsbolag

Kungsleden är ett fastighetsbolag som alltid är öppet för nya möjligheter. 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.

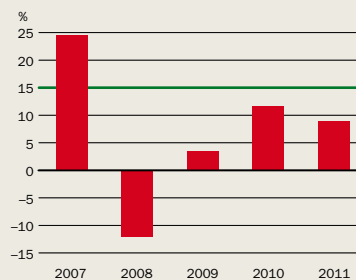
AFFÄRSMODELLEN

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

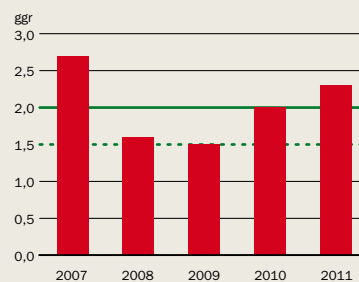
Att maximera portföljens riskjusterade avkastning innebär att vi systematiskt utvärderar befintliga möjligheter. I en utvärdering likställs potentiella köp med befintliga innehav. Styrmodellen jämför en fastighets direktavkastning med dess kapitalkostnad. Fastigheterna jämförs sedan med varandra för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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



Avkastningsmål
Utfallet om 9 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



Mål för räntetäckningsgrad
Riskbegränsning 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 – 30 juni 2012

RESULTAT FÖR JANUARI – JUNI

Periodens resultat efter skatt uppgick till –558 Mkr (509). Det lägre utfallet beror främst på en reservering för skatteärenden och lägre resultat från Hemsö som föregående år redovisade väsentligt större realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Nettoomsättningen under perioden uppgick till 1 117 Mkr (944), fördelat på hyresintäkter från modulbyggnader 127 Mkr (118) och från övriga fastigheter 821 Mkr (682) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 169 Mkr (144). Ökningen i hyresintäkter kommer främst från köpta fastigheter det senaste året.

Bruttoresultatet ökade med 21 procent till 672 Mkr (556) i och med förvärven under 2011.

Resultatet från fastighetsförsäljningar blev 17 Mkr (23). 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 14 Mkr (28). Utöver handelsnettot tillkommer även värdeförändringar om –0,3 Mkr (4,6) under innehavstiden som nu realiserades och de avdrag för uppskjuten skatt som gavs i samband med försäljningar via bolag om –3 Mkr (–).

Försäljnings- och administrationskostnader ökade till 131 Mkr (127). Ökningen är främst en följd av att fastighetsbeståndet ökat genom nettoförvärv det senaste året. Av försäljnings- och administrationskostnaderna kommer 32 Mkr från Nordic Modular och 88 Mkr från förvaltningen 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 148 Mkr (225). Det motsvarar 50 procent av Hemsös resultat efter skatt för perioden januari–juni som uppgick till 296 Mkr enligt motsvarande IFRS-redovisning. Det lägre utfallet beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter. Utöver Kungsledens andel av Hemsös periodresultat, 148 Mkr, har resultaträkningen påverkats med 53 Mkr i ränteintäkter för aktieägarlån som Hemsö har till Kungsleden. Totalt har resultat före skatt därmed påverkats med 201 Mkr och resultat efter skatt 187 Mkr avseende innehavet i Hemsö exklusive finansieringen av investeringen. Ytterligare beskrivning av resultat och ställning i Hemsö finns på sidorna 6–7.

Finansnettot förändrades negativt med 19 Mkr och uppgick till –293 Mkr (–274). 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 2 Mkr (72) respektive 116 Mkr (118), totalt 118 Mkr (190). Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats positivt till följd av stigande långräntor hittills i år.

Skatt på periodens resultat uppgick till –1 088 Mkr (–84). Periodens skattekostnad har belastats med reservering om –985 Mkr efter att risken för negativa utfall i ett antal skatteprocesser ökat efter skattedomar i egna och utomstående bolag. Skatten är i övrigt något lägre än 26,3 procent eftersom ingen skatt utgår på resultatandelen från Hemsö eftersom resultatet från andelar i Hemsö är efter skatt.

Utdelningsgrundande resultat för perioden uppgick sammanlagt till –55 Mkr (223), se tabell på sidan 1. Exklusive reserveringen för skatteärenden om –340 Mkr i skatt att betala ökade det utdelningsgrundande resultatet med 62 Mkr jämfört med det första halvåret 2011. Ökningen 2012 förklaras av att fastighetsbeståndet är större och att vintern var mildare samtidigt som rän-

RESULTATRÄKNING¹

Mkr	Helägda fastigheter ¹		Nordic Modular		Hemsö ¹		Övrigt/koncern-gemensamt		Totalt Kungsleden	
	2012 jan–juni	2011 jan–juni	2012 jan–juni	2011 jan–juni	2012 jan–juni	2011 jan–juni	2012 jan–juni	2011 jan–juni	2012 jan–juni	2011 jan–juni
Hyresintäkter	821	682	127	118					948	800
Försäljningsintäkter moduler			169	144					169	144
Nettoomsättning	821	682	296	262					1 117	944
Fastighetskostnader	–269	–235	–23	–21					–292	–256
Produktionskostnader moduler			–153	–132					–153	–132
Bruttoresultat	552	447	120	109					672	556
Handelsnetto	17	20		3					17	23
Försäljnings- och administrationskostnader	–88	–84	–32	–30			–11	–13	–131	–127
Resultat från andelar i Hemsö					148	225			148	225
Finansnetto	–263	–256	–30	–27	0	9			–293	–274
Orealiserade värdeförändringar										
- Fastigheter	32	72	–30						2	72
- Finansiella instrument	89	93	10	10	17	15			116	118
Resultat före skatt	338	292	38	65	165	249	–11	–13	530	593
Skatt på periodens resultat	–92	–63	–10	–17	–4	–7	–982	3	–1 088	–84
Periodens resultat	246	229	28	48	161	242	–993	–10	–558	509

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. I och med den ändrade redovisningen har segmenten Kommersiella fastigheter och Publika fastigheter ersatts av Helägda fastigheter och Hemsö.

teswappar stängts och påverkat resultatet negativt med -50 Mkr jämfört med 2011.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2012 uppgick till 322 fastigheter (324) med en total yta om 2 563 tkvm (2 569) och ett bokfört värde om 15 750 Mkr (15 693). I beståndet beaktas från och med denna delårsrapport endast helägda fastigheter och modulbyggnader. Därtill finns indirekt ett fastighetsäggande via hälftenägandet i Hemsö Fastighets AB. Dessa fastigheter inkluderades tidigare till 50 procent i fastighetsbeståndet när klyvningsmetoden tillämpades. För beskrivning av Hemsös fastighetsbestånd se sidorna 6-7.

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.

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

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 58 procent i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund samt i städer med fler än 100 000 invånare. Fastigheterna var belägna i 101 kommuner.

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

Mkr	2012 april-juni	2012 jan-juni
Fastigheter vid periodens ingång	15 533	15 693
Köp	-	-
Investeringar	85	135
Försäljningar	134	-76
Valutakursförändringar	-3	-4
Värdeförändringar	1	2
Fastigheter vid periodens utgång	15 750	15 750

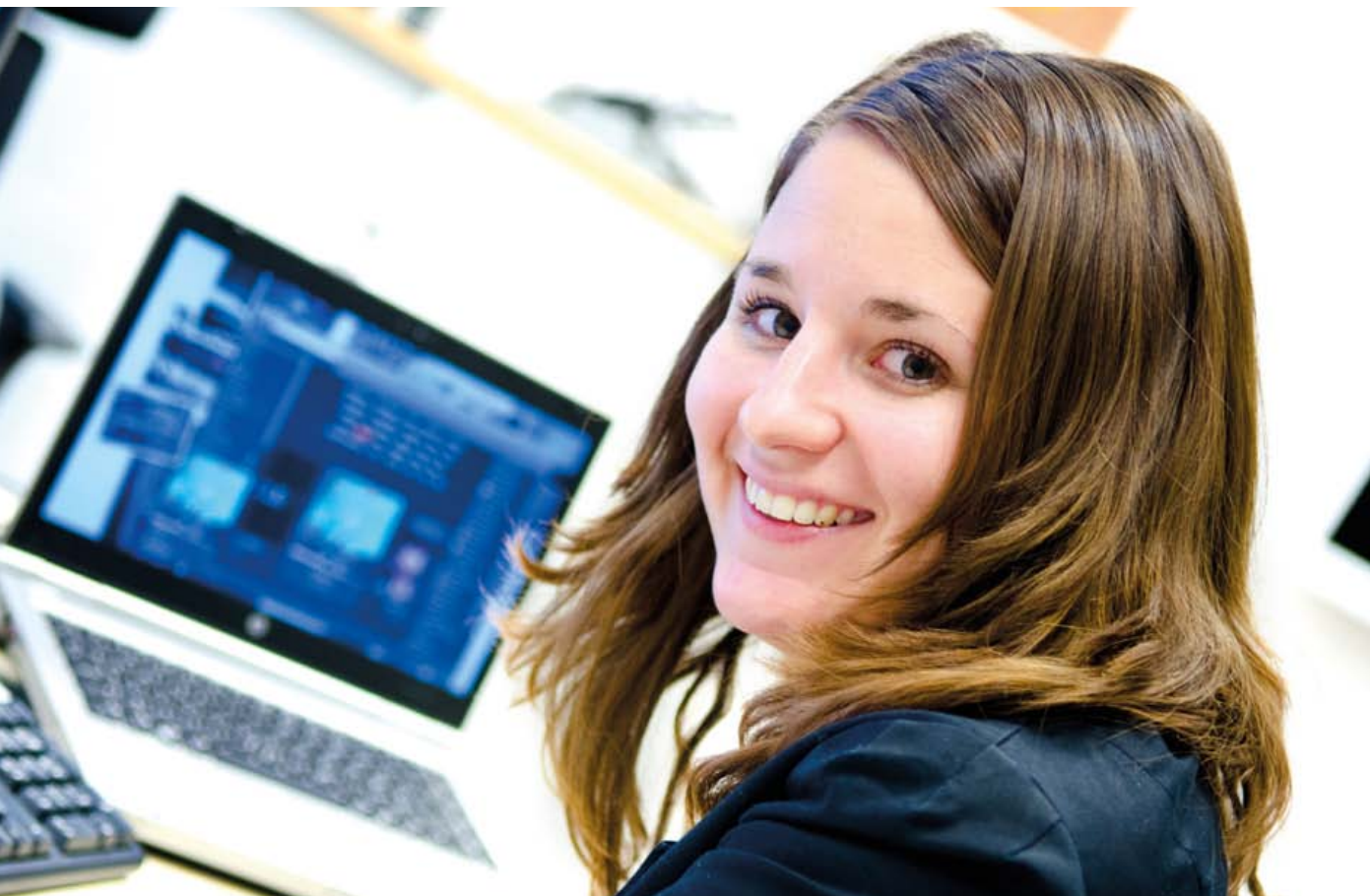
Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 135 Mkr (123). Investeringar sker främst som om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter i samråd med hyresgästen för att kundens verksamhet ska bedrivas på ett bättre och effektivare sätt. Investeringen ökar fastighetens värde genom högre hyresnivå och ofta även längre avtalsperiod.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Transaktionsmarknaden var avvaktande under det första halvåret, kanske inte enbart utifrån konjunkurläget utan även fortsatta svårigheter och försämrade villkor för att finansiera vissa fastighetsaffärer.

Under delårsperioden köptes inga fastigheter.

Tre fastigheter med en yta om 8 tkvm såldes för 93 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 76 Mkr och anskaffningsvärdet till 76 Mkr. Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundande resultatet med 14 Mkr. Försäljningarna skedde till en direktavkastning om 5,0 procent.



INTJÄNINGSKAPACITET

	2012 30 juni ¹	2011 31 dec ¹
Antal fastigheter	322	324
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 563	2 569
Bokfört värde, Mkr	15 750	15 693
Hysesvärde, Mkr	2 092	2 072
Hysesintäkter, Mkr	1 869	1 849
Driftsnetto, Mkr	1 250	1 234
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,3	89,2
Direktavkastning, %	7,9	7,9
Överskottsgrad, %	66,9	66,7

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

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 30 juni 2012 hade ägts under de senaste tolv månaderna.

Delårsperiodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd ledde till en mindre ökning av driftsnettot till 1 250 Mkr jämfört med 1 234 Mkr vid årsskiftet. Ökningen var främst ett resultat av lägre kostnader efter en mildare vinter samtidigt som periodens fastighetsförsäljningar begränsade fastighetsportföljens driftsnettoökning. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 89,3 procent (89,2) och den genomsnittliga direktavkastningen var 7,9 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 30 juni en totalyta om 231 tkvm (232) och ett bokfört värde om 1 535 Mkr (1 550).

Hysesintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 127 Mkr (118) med ett bruttoresultat om 104 Mkr (97). Uthyrningsgraden har under det senaste året varierat men är i en uppåtgående trend och uppgick vid periodens slut till 79 procent (77). Resultatet från moduluthyrning är högt jämfört med uthyrning av byggnader på fastgrund. För delårsperioden stod uthyrda moduler för 18 procent av bruttoresultatet för koncernens samtliga fastigheter medan verksamheten samtidigt endast utgjorde knappt 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 men kan om de inte flyttas i princip ha samma livslängd som en konventionellt byggd fastighet. Direktavkastningen mätt som i intjäningskapacitet uppgick vid delårsperiodens utgång till 7,6 procent efter att schablonmässiga avskrivningar om –86 Mkr beaktats. Denna schablonavskrivning har inte belastat resultaträkningen som upprättas enligt IFRS eller utdelningsgrundande resultat. Resultaträkningen har däremot belastats med orealiserade värdeförändringar om –30 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 169 Mkr (144) med ett bruttoresultat om 16 Mkr (12). Orderbeläggningsen i Gråbo försvagades under kvartalet, medan fabriken i Anne-

berg upplevde en förbättrad ordergång. Därmed är merparten av de i början av året varslade 24 anställda fortfarande kvar i företaget. 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 själv inte bara finansierat återinvesteringar för bibehållet modulbestånd utan även en ökning av modulbeståndet med 33 procent. Investeringarna har främst skett genom egen produktion. Avkastningen på eget kapital har under innehavstiden varit väl över 20 procent per år.

NORDIC MODULAR

Mkr	2012 jan–juni	2011 jan–juni
Hysesintäkter	127	118
Fastighetskostnader	–23	–21
Bruttoresultat moduluthyrning	104	97
Försäljningsintäkter moduler	169	144
Produktionskostnader modulbyggnader	–153	–132
Bruttoresultat modulförsäljning	16	12
Handelsnetto		3
Försäljnings- och administrationskostnader	–32	–30
Finansnetto	–30	–27
Orealiserade värdeförändringar		
- Fastigheter	–30	–
- Finansiella instrument	10	10
Resultat före skatt	38	65
Skatt	–10	–17
Periodens resultat	28	48
Återläggning av orealiserade värdeförändringar och skatt	30	7
Utdelningsgrundande resultat	58	55
Fastigheter	1 535	1 584

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 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 2 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.

Resultat för januari–juni

Hemsös resultat efter skatt uppgick till 296 Mkr (450). Det lägre utfallet beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Nettoomsättningen under perioden uppgick till 919 Mkr (809) med ett bruttoresultat om 655 Mkr (564). Ökningen jämfört med föregående år kommer från senaste årets förvärv och en mildare vinter.

Försäljnings- och administrationskostnader ökade till 84 Mkr (71) som en följd av större fastighetsbestånd och att en fristående organisation nu är uppbyggd.

Finansnettot förändrades negativt med 71 Mkr och uppgick till –352 Mkr (–281). 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 150 Mkr (448) respektive 44 Mkr (–16), totalt 194 Mkr (432). Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats positivt hittills i år till följd av stigande långräntor.

Skatt på periodens resultat uppgick till –117 Mkr (–194) och motsvarar något mer än 26,3 procent av resultat före skatt.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet bestod per 30 juni av 318 fastigheter (312) med ett bokfört värde om 21 594 Mkr (20 858) och en yta om 1 546 tkvm (1 519). Fastigheterna hade på årsbasis hyresintäkter om 1 830 Mkr och ett driftsnetto om

1 329 Mkr. Det svenska fastighetsbeståndet var beläget i 89 kommuner, varav 54 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 nästa sida framgår intjäningskapaciteten i det fastighetsbestånd Hemsö ägde vid delårsperiodens utgång. Beståndet har ökat med 736 Mkr sedan årsskiftet, främst på grund av förvärv av sex fastigheter för 389 Mkr men även genom investeringar och värdeförändringar.

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 redovisades 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.

RESULTATRÄKNING, HEMSÖ

Mkr	2012 jan–juni	2011 jan–juni
Hyresintäkter	919	809
Fastighetskostnader	–264	–245
Bruttoresultat	655	564
Handelsnetto	0	0
Försäljnings- och administrationskostnader	–84	–71
Finansnetto	–352	–281
Orealiserade värdeförändringar		
Förvaltningsfastigheter	150	448
Finansiella instrument	44	–16
Resultat före skatt	413	644
Skatt	–117	–194
Periodens resultat	296	450

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, HEMSÖ

Mkr	2012 30 juni	2011 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	21 594	20 858
Fordringar och övrigt	365	444
Likvida medel	201	264
Summa tillgångar	22 160	21 566
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 354	2 169
Skulder till ägare	3 000	3 000
Räntebärande skulder	14 355	13 445
Uppskjuten skatt	1 611	1 502
Ej räntebärande skulder	840	1 450
Summa eget kapital och skulder	22 160	21 566

INTJÄNINGSKAPACITET, HEMSÖ

	Äldreboende Sverige	Äldreboende Tyskland	Skola	Vård	Rättsväsende	Övrigt	Totalt Hemsö
Antal fastigheter, st	110	17	78	91	7	15	318
Uthyrningsbar yta, tkvm	519	76	452	288	63	148	1 546
Bokfört värde, Mkr	8 546	1 264	6 189	2 833	1 151	1 611	21 594
Hysesvärde, Mkr	680	97	552	314	94	160	1 897
Hysesintäkter, Mkr	666	97	532	294	93	148	1 830
Driftsnetto, Mkr	478	91	398	181	72	109	1 329
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	99,8	96,4	93,6	98,8	92,4	96,4
Direktavkastning, %	5,6	7,2	6,4	6,4	6,2	6,8	6,2
Överskottsgrad, %	71,8	93,4	74,8	61,5	77,5	73,8	72,6

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

Hemsös resultat för perioden januari till juni om 296 Mkr har i Kungsledens resultaträkning redovisats som *Resultat från andel i Hemsö* om 148 Mkr. Därutöver har resultaträkningen även påverkats med 53 Mkr i ränteintäkter för aktieägarlån som Hemsö har till Kungsleden. Totalt har innehavet i Hemsö påverkat resultat före skatt om 201 Mkr och resultat efter skatt om 187 Mkr exklusive finansieringen av investeringen. Innehavet i Hemsö har i rapporten över finansiell ställning redovisats till ett värde om 1 177 Mkr, motsvarande hälften av Hemsös egna kapital.

Värdet på innehavet i Hemsö

Hemsös egna kapital uppgick per 30 juni 2012 till 2 354 Mkr, varav Kungsledens andel var 50 procent eller 1 177 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 1 611 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 30 juni 2012 ökar värdet på Hemsökoncernen med

cirka 1 000 Mkr jämfört med eget kapital enligt IFRS.

En bolagsvärdering eller transaktion kan även värdera fastighetsportföljen till ett annat värde. Summan av styckfastigheternas bokförda värde i Hemsö motsvarar per 30 juni en direktavkastning på i snitt 6,2 procent. En avvikande värdering av fastighetsportföljen påverkar värdet på bolaget med cirka +/-300 Mkr per 0,1 procentenhets avvikande direktavkastning (efter beaktande av uppskjuten skatt på skillnaden).

Läs mer på www.hemso.se.

Anders Kvist ny CFO och vice VD i Kungsleden

De finansiella förutsättningarna på fastighetsmarknaden har förändrats under de senaste årens finanskris. De nya förutsättningarna kräver att bolag som Kungsleden söker andra lösningar än de som hittills varit vanliga på marknaden.

Under andra kvartalet rekryterades Anders Kvist till ny CFO och vice VD i Kungsleden. Anders Kvist arbetar för närvarande som Head of Financial Management på SEB och tillför därför Kungsleden färsk erfarenhet från finansmarknaden.

”Kungsleden är ett spännande bolag med bra tillväxt, stabil kassaflöden och goda förvaltningsresultat. Även om de förändrade finansieringsförutsättningarna kräver mer av fastighetsbolagen framöver tror jag det finns goda möjligheter för Kungsleden att fortsätta att sprida riskerna och samtidigt genomföra intressanta värdehöjande affärer”, säger Anders Kvist som tillträder sin nya tjänst den 1 oktober 2012.





AVKASTANDE TILLGÅNGAR

Mkr	2012 30 juni	Avkast- ning
Fastigheter	15 750	7,9
Andelar i Hemsö	1 177	6,5
Långfristiga fordringar Hemsö	1 500	7,0
Reversfordringar	433	7,0
Summa	18 860	7,8

AVKASTANDE TILLGÅNGAR

Avkastande tillgångar i Kungsleden utgörs inte bara av fastigheter utan inkluderar även innehavet i Hemsö och ett ägarlån till Hemsö samt tre utestående reversfordringar som alla ger löpande avkastning i form av resultatandel/utdelning och ränteintäkter. Totalt var dessa avkastande tillgångar per 30 juni bokförda till 18 860 Mkr och avkastar löpande strax under 8 procent.

De avkastande tillgångarna finansieras främst genom räntebärande skulder och eget kapital som per 30 juni uppgick till om 10 767 Mkr respektive 6 800 Mkr. Övriga poster i rapporten över finansiell ställning är en nettoskuld om 1 296 Mkr, där cirka hälften avser undervärdet på finansiella instrument efter skatt.

För fastighetsföretag är normalt belåningsgrad i form av lån i förhållande till fastigheternas värde ett relevant nyckeltal. För Kungsleden kan däremot ett relevantare nyckeltal för belåningssituationen definieras som samtliga avkastande tillgångar i förhållande till lånen. Denna belåningsgrad uppgick per 30 juni till 57 procent.

KUNDER

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

Kungsleden gör regelbundet varumärkesmätningar för att mäta varumärkets genomslag och hur vi uppfattas. Årets mätning visar att kundernas uppfattning av bolaget i hög grad överensstämmer med den profil bolaget eftersträvar. I undersökningen mäts lojaliteten till varumärket och vad som är viktigt i relationen med kunder och hur väl Kungsleden levererar utifrån kundernas önskemål. De viktigaste parametrarna

för Kungsledens kunder utgörs av lokaler i lägen som passar kunden, förmågan att lyssna på kunden, stark närvaro på kundens verksamhetsort samt välkänt bolag med gott renommé. Kungsleden har i den senaste mätningen förbättrats inom samtliga parametrar jämfört med 2010 och tydligast på aspekter som: bra lokaler, lyhördhet/flexibilitet samt förståelse och enkelhet. Ambassadörskapet för Kungsleden är fortsatt mycket högt. 52 procent (47) rekommenderar gärna Kungsleden till andra. 53 procent (53) anger att Kungsleden är ett bolag som de har en nära och personlig relation till.

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

Snabbfakta kunder

- Nyuthyrning 2012: nya avtal med årligt hyresvärde på 43 Mkr.
- Återstående kontraktslängd: i snitt 4,8 år exklusive fastigheter till försäljning.
- Ekonomisk uthyrningsgrad: 89,3 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. 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.

Rängebärande skulder

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 10 769 Mkr (10 665). Av låneportföljen var 1 599 Mkr (1 599) icke säkerställda obligationslån. Outnyttjade krediter uppgick till 1 160 Mkr (3 060). Marknadsvärdet av lån och finansiella instrument var per 30 juni 11 708 Mkr (11 806).

Snitträntan i låneportföljen uppgick till 6,4 procent (5,5). Snitträntan per 31 december 2011 uppgick vid konsolidering av Hemsö enligt klyvningsmetoden till 4,8 procent och ökade per 31 december till 5,5 procent i och med övergången till kapitalandelsmetoden eftersom Hemsös lån- och derivatportfölj hade en lägre snittränta. Årets förändring av snitträntan är hänförlig till högre marginal- och uppläggningskostnader i samband med refinansieringar av krediter. Av snitträntan om 6,4 procent beror 1,7 procent på att räntor bundits i ett marknadsläge där räntan

var högre än idag. Försäljning av de 39 publika fastigheterna till Hemsö under augusti beräknas öka snitträntan med 0,4 procentenheter.

Derivatportföljen uppgick nominellt till 9 850 Mkr (11 650). Under första halvåret har ränteswappar om nominellt 1 800 Mkr lösts med syftet att balansera derivatportföljen med den underliggande lånevolymen efter försäljningen av Härnösandsbeståndet i augusti. Lösenpriset för de swappar som lösts under kvartalet var 74 Mkr, vilka redovisas som realiserad värdeförändring av finansiella instrument i det utdelningsgrundande resultatet för 2012. Räntekostnader beräknas minska med ungefär motsvarande belopp under 2012 och 2013. Lösen av swappar bidrar till att sänka snitträntan med 0,3 procent. Genomsnittlig återstående rängebindingstid för lån och derivat har minskat med 0,8 år sedan årsskiftet och uppgick till 4,8 år. Utöver att ett halvår har gått har lösen av swappar bidragit till att sänka rängebindingstiden med 0,3 år.

I låneavtal kan åtaganden avseende rängebäckningsgrad och belåningsgrad finnas, vilka alla var uppfyllda per 30 juni. Rängebäckningsgrad uppgick till 2,1 gånger (2,2) och belåningsgraden för säkerställda krediter, det vill säga exklusive obligationslånen, uppgick till 58 procent på koncernnivå.

Rängebemarknaden

Utvecklingen i omvärlden är fortsatt svag och osäker. Europa är fortsatt

svagt och flera prognosmakare har reviderat ner tillväxten till följd av stigande oro för stabiliteten i banksystemen och statsfinansernas hållbarhet. Den utdragna process som i grunden handlar om hur skuldbördor ska fördelas kommer sannolikt att fortsätta. Den positiva effekten av den förbättrade tillgång till likviditet i det europeiska banksystemet genom ECB:s tilldelning av förmånliga repo-lån under december 2011 och februari 2012 har nu avtagit. Prognoserna för tillväxten i USA är i det närmaste oförändrade från föregående kvartal, men BNP i de stora tillväxtekonomierna väntas nu öka något långsammare 2012 än i tidigare prognoser. Framförallt ser man en långsammare tillväxt i Kina. Den svenska konjunkturen bedöms nu bromsa in mer än de flesta konjunkturbedömare tidigare beräknat och flera bedömare vill därför se lägre räntor från Riksbanken. Riksbanken har dock behållit reporäntan oförändrad vid sina senaste två möten i april och början av juli 2012. Riksbanken har prognostiserat ett lågt inflationstryck framöver och förväntar sig bibehålla reporäntan på dagens nivå det kommande året för att därefter påbörja en ny rängebhöjningscykel vid slutet av 2013. Som resultat av en mer negativ omvärldsbild har Riksbankens räntekurva justerats ned. Sammantaget tyder det mesta på att vi kommer att se fortsatt låga marknadsräntor i Sverige både på kort och längre sikt. Terminräntor indikerar att Stibor 90 dagar

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING

Per 30 juni 2012	Lån, Mkr	Rängebderivat, Mkr ¹	Snittränta derivat, %	Snittränta lån och derivat, %	Genomsnittlig rängebbindningstid, år
2012	10 769	-	-		
2013		-	-		
2014		800	3,9		
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		
Summa	10 769	9 850		6,4²	4,8

Marknadsvärdering av lån och derivat

Summa	11 708
--------------	---------------

- 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 rängebbindning.
- 2 Koncernens snittränta om 6,4 procent beror på att Kungsleden bundit räntor i ett marknadsläge 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 KREDITAMAR)

Per 30 juni 2012	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2012	1 222 ¹	260	1 482
2013	694		694
2014	1 220		1 220
2015	5 610	900	6 510
2016	2 023		2 023
Summa	10 769	1 160	11 929
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,5		2,4

1 Av förfallen 2012 avser 850 Mkr finansiering av 39 publika fastigheter i Härnösand som säljs till Hemsö i augusti.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEFÖRÄNDRINGAR

Påverkan på finansnetto, Mkr	30 juni 2012
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 108
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 9
Påverkan på orealiserad värdeförändring/reserv verkligt värde, Mkr	30 juni 2012
Marknadsräntan förändras på samtliga löptider, +/- 1 %-enhet ¹	+476/-522

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.

kommer att sjunka och nå botten vid slutet av 2013 på cirka 1,8 procent för att därefter stiga till cirka 2,0 procent vid utgången av 2014 och inledningen av 2015.

Låga styr- och marknadsräntor till trots kvarstår dock problem med högre kapitaltäckningskrav och relativt höga refinansieringskostnader för bankerna i kapitalmarknaden, vilket håller upp räntemarginaler mot låntagare. Låneemissioner under andra kvartalet indikerar emellertid att bankernas finansieringskostnader på marginalen har varit relativt oförändrade.

Även bankernas sentiment har påverkats av turbulensen under perioden och den försiktigt positiva stämningen bland bankerna under slutet av första kvartalet har övergått till en mer försiktig och avvaktande hållning. Det är svårt att urskilja någon större förändring i bankernas prissättning eller ambitioner att öka eller minska sin utlåning. Skillnaden mellan räntan på statsobligationer och Stibor-räntan har återigen ökat, vilket kan ses som ett tecken på att oron i interbankmarknaden har ökat. Även aktörerna i kapitalmarknaden har blivit mer riskaverta under perioden med ökade krav på avkastning på företagsoptioner som följd.

Stibor 90 dagar har sedan årsskiftet sjunkit från 2,64 procent till 2,14 procent per 30 juni 2012. Det osäkra marknadsläget indikeras även i utvecklingen av marknadsräntor på långa löptider.

Räntor på löptider från två år steg kraftigt under årets första kvartal för att sedan falla tillbaka under det andra kvartalet. Räntan på fem års löptid har sedan årsskiftet stigit med 0,13 procent till 2,09 procent per 30 juni 2012, medan tioårsräntan stigit med 0,11 procent till 2,40 procent. Under samma period har räntan på två års löptid stigit med 0,02 procent till 1,88 procent.

Värdeutveckling finansiella instrument

Per den 30 juni var undervärdet på lån och räntederivat -939 Mkr jämfört med -1 137 Mkr vid årets början. Minskningen av undervärdet hänför sig till att marknadsräntor med långa löptider stigit under året, vilket motsvarar 124 Mkr och redovisas som orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument, samt att räntederivat har lösts för 74 Mkr. Övriga finansiella instrument (valutaposter respektive aktie swap) förändrades med -8 Mkr, vilket resulterade i att de totala orealiserade värdeförändringarna i resultaträkningen under perioden uppgick till 116 Mkr.

Förfallostruktur

Kungsleden arbetar kontinuerligt med att anpassa bolagets förfallostruktur och förlänga kreditportföljen. Detta sker genom löpande diskussioner med existerande långgivare om förlängningar i förtid och genom att använda alternativa finansieringskällor. Genomsnittlig konverteringstid för utnyttjade krediter

uppgick till 2,5 år (1,6). Ökningen beror på refinansiering av krediter med sammanlagt lånebelopp om 7 394 Mkr, varav nyttjade krediter per 30 juni uppgick till 6 234 Mkr.

Under de närmaste tolv månaderna förfaller krediter med sammanlagt lånebelopp per 30 juni om 1 915 Mkr. Av förfallen avser 850 Mkr finansiering av 39 publika fastigheter i Härnösand som sålts till Hemsö under augusti 2012. En tredjedel av resterande refinansieringsbehov för de närmaste tolv månaderna var säkerställt per 30 juni.

Likviditet

Per 30 juni uppgick kassan och outnyttjade krediter till knappt 1 460 Mkr. Efter periodens utgång har, förutom frånträdet av Härnösandsbeståndet och försäljningen av två fastigheter i Polen, en säljarrevers till SveaReal lösts om 184 Mkr. Därtill har väsentligt fler hyror än vanligt inkommit de första dagarna i juli beroende på att kvartalsskiftet låg på en helg. Sammantaget innebär dessa händelser ett kassatillskott om ytterligare 350 Mkr under tredje kvartalet.

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 domstolar hittills har beslutat om, och samtliga beslut har eller ska överklagas av bolaget. För det fall Skatteverkets yrkande skulle vinna framgång är bedömningen att upptaxeringarna till stor del kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag, vilket medför att likviditetseffekten (bolagsskatt, samt i vissa fall skattetillegg 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.

Under 2012 har ett stort antal skattedomar avgjorts i domstolar som direkt eller indirekt får påverkan för Kungsledens skattesituation. Utifrån dessa händelser bedöms att risken för ett slutligt negativt utfall ökat i ett antal processer. Reserveringar för dessa processer har därför gjorts om totalt 1 310 Mkr, varav 325 Mkr reserverades år 2009, 260 Mkr under första kvartalet

2012 och 725 Mkr under det andra kvartalet 2012. Om samtliga domar slutligen skulle avgöras till Kungslidens nackdel, uppgår den beräknade likviditetseffekten till 1 890 Mkr samt effekten på eget kapital skulle komma att uppgå till 1 380 Mkr utöver gjorda reserveringar. Sedan det senaste pressmeddelandet om skatteuppdateringar har Kungsliden i juli mottagit besked om att Skatteverket avser att inleda processer i förvaltningsrätten avseende ytterligare två nedskrivningar av lagerandelar vid externa förvärv. Vid negativ utgång kan dessa ärenden medföra en likviditetseffekt om 500 Mkr respektive en negativ effekt på eget kapital om 620 Mkr. Likviditetseffekten för de processer som reserverats för uppgår till 340 Mkr, varav 80 Mkr har betalats till Skatteverket i väntan på slutligt avgörande. I dessa belopp ingår ränta och eventuella skattetillägg. Likviditets- såväl som resultatseffekten 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.

Det går inte att precisera när i tiden de olika skatteprocesserna slutligen kommer att avgöras. Det är dock sannolikt att det kommer att ta flera år innan

samtliga processer slutligen är avgjorda. De olika typerna av skattesituationer beskrivs mer utförligt nedan.

Förlust vid likvidation av handelsbolag

Kungsliden mottog i april 2012 domar från Kammarrätten i Stockholm avseende beskattningsår 2004 (taxeringsår 2005). Domarna berör två bolag inom Kungslidenkoncernen som vid likvidation av handelsbolag har yrkat avdrag för likvidationsförlust. Likvidationsförlusterna uppkom som ett led i interna omstruktureringar, och mot denna bakgrund delade kammarrätten förvaltningsrättens uppfattning att förlusterna inte var verkliga ur ett koncernperspektiv. Kungsliden har överklagat domarna till Högsta förvaltningsdomstolen. Om kammarrättens domar skulle stå sig, medför det en

negativ likviditetseffekt om 80 Mkr inklusive skattetillägg och ränta. En reservering har gjorts uppgående till 260 Mkr.

Nedskrivning av lagerandelar vid externa förvärv

Under åren 2005 till 2008 förvärvade handlande bolag inom Kungsliden ett flertal fastigheter som paketerats i bolagsform av säljaren. Fastigheterna flyttades efter förvärvet till andra bolag inom koncernen vilket medförde ett nedskrivningsbehov av de förvärvade andelarna enligt god redovisningssed, en nedskrivning som även yrkades skattemässigt. Transaktionerna skedde helt i enlighet med gällande praxis från Högsta förvaltningsdomstolen, praxis som under hösten 2011 bekräftades av Kammarrätten i Stockholm i det så

SKATTEPROCESSER

Mkr	Effekt på eget kapital	Likviditets-effekt
Reservering kvartal 2 2009	325	0
Reservering kvartal 1 2012	260	80
Reservering kvartal 2 2012	725	260
Summa reserverade skatteärenden	1 310	340¹
Ej reserverade skatteärenden	1 380 ²	1 550 ³
Summa	2 690	1 890¹

1 Varav 80 Mkr är inbetalt till Skatteverket i väntan på avgörande.

2 Inklusivt Skatteverkets yrkande i juli 2012 om 620 Mkr.

3 Inklusivt Skatteverkets yrkande i juli 2012 om 500 Mkr.





kallade "Steen och Ström-fallet". Skatteverket yrkade i februari samt i juli 2012 att förvaltningsrätten ska pröva om lagen om skatteflykt är tillämplig på fem av dessa transaktioner. Om Skatteverkets yrkande skulle vinna framgång, skulle det medföra ytterligare skatt att betala om 1 390 Mkr inklusive skattetillägg och ränta. Ingen reservering är gjord för dessa situationer.

Kammarrätten i Stockholm meddelade i juni 2012 dom avseende nedskrivning av andelar (liknande förfarande som ovan) med skillnaden att domstolen tillämpade övergångsbestämmelserna vid ny lagstiftning 2008 på ett sätt som Kungsleden inte instämmer i. Skatt att betala uppgår till följd av domen till 100 Mkr inklusive ränta och skattetillägg. En reservering har gjorts uppgående till 342 Mkr. Kungsleden avser att överklaga domen till Högsta förvaltningsdomstolen.

BV-processer

Under 2005 och 2006 skedde ett antal fastighetsavyttringar via holländska BV-bolag på liknande sätt som i det så kallade Cypernmålet, en fråga där Skatterättsnämnden lämnat förhandsbesked 2010 och som har överklagats till Högsta förvaltningsdomstolen. I maj 2012 avgjorde Högsta förvaltningsdomstolen slutligen Cypernmålet, och fann att skatteflyktslagen skulle vara

tillämplig på transaktionen. Kungsleden har, som tidigare kommunicerats, mottagit domar från förvaltningsrätten där domstolen funnit att ersättningen för avyttring av handelsbolagsandelar från holländska bolag ska omfördelas. För det fall förvaltningsrättens domar står sig vid prövning i högre instans, innebär det skatt att betala om 140 Mkr inklusive skattetillägg och ränta. En reservering för dessa processer har gjorts uppgående till 335 Mkr. En ökning om 5 Mkr (jämfört med pressmeddelande 31 maj 2012) beror på en nyligen mottagen dom från förvaltningsrätten som avser ett bolag inom Hemsökoncernen. Kungsleden har överklagat domarna till Kammarrätten i Stockholm.

Övriga processer

I maj och juni 2012 avgjorde förvaltningsrätten tre mål som tidigare kommunicerats som avsåg transaktioner som skedde beskattningsåren 2004 och 2006. Domstolen fann att skatteflyktslagen skulle tillämpas och att avdrag därmed inte skulle medges för nedskrivningar som erhållits till följd av omstruktureringar. Upptaxeringen kunde till största delen mötas av underskottsavdrag, varför likviditetseffekten som uppkom begränsades till 18 Mkr. En avsättning gjordes 2009 i redovisningen för en av processerna, motsvarande 325

Mkr, och dessa domar medförde att ytterligare reservering om 48 Mkr gjordes i det andra kvartalet 2012. Kungsleden har överklagat domarna till Kammarrätten i Stockholm.

Bedömning

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 985 Mkr under 2012. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att domstolarna 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 därför bli både högre och lägre än nuvarande bedömning. Kungsleden anser emellertid att Skatteverkets krav är felaktiga.

EGET KAPITAL

Eget kapital vid delårsperiodens utgång uppgick till 6 800 Mkr (7 719) eller 50

kronor (57) per aktie, motsvarande en soliditet på 35 procent (37).

ANDRA KVARTALET (APRIL – JUNI)

Nettoomsättningen under andra kvartalet uppgick till 561 Mkr (536), fördelat på hyresintäkter från modulbyggnader 64 Mkr (60) och från övriga fastigheter 497 Mkr (401) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 88 Mkr (76). Bruttoresultatet uppgick till 337 Mkr (328). Intäkts- och resultatökningen kommer från årets indexhöjda hyror.

Resultat före skatt uppgick till 72 Mkr (100) och periodens resultat till –671 Mkr (102). Det lägre resultatet beror främst på reservering för skattekostnader och lägre resultat från fastighetsförsäljningar.

Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar var 50 Mkr lägre än första kvartalet, vilket främst beror på lägre resultat från fastighetsförsäljningar och resultatandelar från Hemsö.

Utdelningsgrundande resultat uppgick till –177 Mkr (145). Skattereserveringarna påverkade skatt att betala med –260 Mkr och stängning av finansiella instrument, främst ränteswappar, påverkade utfallet med –77 Mkr.

Under andra kvartalet har inga fastigheter köpts. Försäljning har skett av en fastighet med en yta om 1 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 5 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto och påverkan på utdelningsgrundande resultat om 0 Mkr. Försäljningen av fem fastigheter som avtalades och inkluderades i första kvartalet avbröts inför frånträdet. Affären uppgick till 151 Mkr och resultateffekten av affären motsvarar handpenningen om 5 Mkr istället för 10 Mkr i resultaträkningen och 26 Mkr i utdelningsgrundande resultat.

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 72 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.

Anders Kvist rekryterades under andra kvartalet som ny CFO och vice VD i Kungsleden och ersätter Johan Risberg som lämnar bolaget. Johan har varit i bolaget i 16 år och starkt bidragit till skapandet av vad Kungsleden är idag.

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 267 (292) personer. Av dessa hade Nordic Modular 188 (177) medarbetare, varav 157 (148) 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 34 Mkr (64). Resultatet kom främst från återförda reserveringar för undervärden i koncernens ränteswappar i och med stigande långräntor. Omsättningen uppgick till 31 Mkr (–).

AKTIEÄGARE

Per 30 juni 2012	Antal aktier	% av röster och kapital
Nordea fonder	8 134 724	6,0
Länsförsäkringar fonder	5 235 125	3,8
Norska staten	3 608 244	2,6
Florén Olle och bolag	3 479 250	2,5
Danske Invest fonder (Sverige)	2 945 429	2,2
Pensioenfonds PGGM (NL)	2 823 735	2,1
SHB fonder	2 408 867	1,8
Swedbank Robur fonder	2 371 653	1,7
Fjärde AP-fonden	2 305 560	1,7
Andra AP-fonden	1 955 459	1,4
Summa tio största aktieägarna	35 268 046	25,8
Styrelse och ledning	186 300	0,1
Utländska aktieägare, övriga	32 719 159	24,0
Övriga aktieägare	68 328 559	50,1
Totalt	136 502 064	100,0

Källa: SIS Ägarservice

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 7 946 Mkr (7 947). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid delårsperiodens slut uppgick till 5 665 Mkr (5 987) innebärande en soliditet om 41 procent (39).

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Senaste betalkurs för aktien per 30 juni 2012 var 35,00 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2011, som var 46,00 kronor, sjönk kursen med 24 procent. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate_PI med 3 procent. Antalet aktieägare per 30 juni uppgick till 20 815 stycken, en minskning med 8 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 gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

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

Balansräkningen domineras av fastigheter och finansiering. Den sammanlagda risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fast-

ighetstyp, 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 samt 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 9–10 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. Skatteregler är därtill komplicerade och svår-tolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även beskrivning av skattesituationen på sidorna 10–12.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 40–44 samt 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 redovisats 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.

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

I samband med metodbytet ändrar Kungsleden i uppställningen av rapporten över finansiell ställning genom att dela in tillgångarna i anläggningstillgångar respektive omsättningstillgångar. Av den nya uppställningen framgår det tydligare att Kungsledens 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 räkenskaperna 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 under andra kvartalet till 300 Mkr från tidigare 600 Mkr efter att skattedomar i egna och utomstående bolag ökat risken för negativa utfall i ett antal skatteprocesser. Prognosen motsvarar 2,20 kronor (4,40) per aktie.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av periodens resultat före skatt

exklusive orealiserade 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 betalades 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

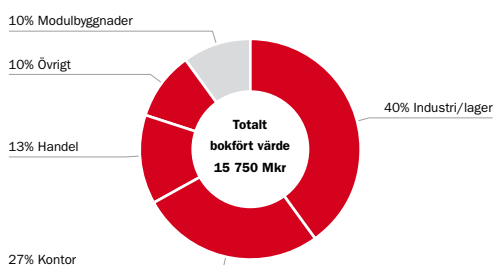
I juli yrkade Skatteverket att förvaltningsrätten ska pröva ytterligare transaktioner som Kungsleden genomförde 2006–2007. Skulle Kungsleden förlora processen uppgår likviditetseffekten till cirka 500 Mkr. Så sent som 2011 bedömde Kammarrätten i Stockholm i ett liknande fall att skatteflyktslagen inte var tillämplig. Inga ytterligare reserveringar har gjorts för dessa krav.

I augusti såldes de två fastigheterna i Polen till en lokal köpare för 104 Mkr. Försäljningspriset är i nivå med bokfört värde och anskaffningsvärde.

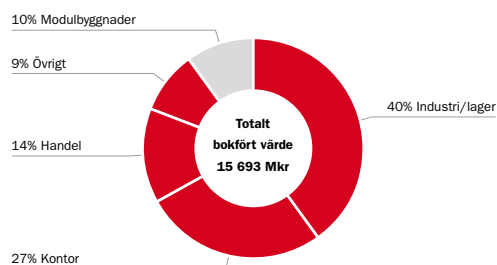
I augusti såldes och frånträdades även 39 publika fastigheter i Härnösand till Hemsö för 912 Mkr. Försäljningen kommer att påverka resultatet efter skatt i tredje kvartalet med 39 Mkr och det ökar det utdelningsgrundande resultatet med 26 Mkr. Affären ökar samtidigt soliditeten med 2 procentenheter.

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

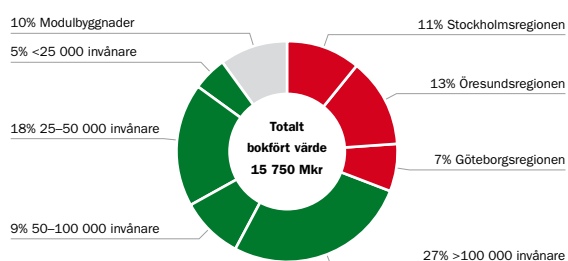
FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 30 JUNI 2012



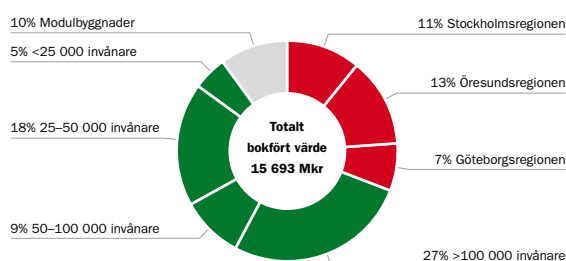
FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 31 DECEMBER 2011



FASTIGHETSBESTÅND PER ORTSSTORLEK, 30 JUNI 2012



FASTIGHETSBESTÅND PER ORTSSTORLEK, 31 DECEMBER 2011



INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER KATEGORI

	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	125	82	57	58	–	322
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 279	566	268	219	231	2 563
Bokfört värde, Mkr	6 366	4 237	2 116	1 496	1 535	15 750
Hysesvärde, Mkr	784	573	230	184	321	2 092
Hysesintäkter, Mkr	715	513	217	172	252	1 869
Driftsnetto, Mkr	545	324	164	101	116 ²	1 250
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	89,4	94,3	93,6	78,6	89,3
Direktavkastning, %	8,6	7,6	7,8	6,7	7,6 ²	7,9
Överskottsgrad, %	76,2	63,2	76,0	58,5	46,0 ²	66,9

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER ORTSSTORLEK

	Stockholms-regionen	Göteborgs-regionen	Öresunds-regionen	Övriga städer per invånare, tusental				Modulbyggnader	Totalt
				>100	50-100	25-50	<25		
Antal fastigheter, st	39	27	42	54	35	88	37	–	322
Uthyrningsbar yta, tkvm	192	159	256	694	208	564	259	231	2 563
Bokfört värde, Mkr	1 748	1 038	2 058	4 248	1 399	2 910	814	1 535	15 750
Hysesvärde, Mkr	193	117	206	595	182	372	106	321	2 092
Hysesintäkter, Mkr	180	93	180	559	162	344	99	252	1 869
Driftsnetto, Mkr	127	61	144	374	112	233	83	116 ²	1 250
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	79,3	87,4	93,9	88,5	92,3	93,9	78,6	89,3
Direktavkastning, %	7,2	5,9	7,0	8,8	8,0	8,0	10,3	7,6 ²	7,9
Överskottsgrad, %	70,3	65,6	80,1	67,0	69,5	67,7	84,3	46,0 ²	66,9

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 juni 2012 hade ägts de senaste tolv månaderna.

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

Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 juni 2012

RESULTATRÄKNING¹

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2012 april–juni	2011 april–juni ¹	2012 jan–juni	2011 jan–juni ¹	2011/2012 jul–juni	2011 jan–dec ²
Hyresintäkter	472,7	460,7	947,5	799,5	1 906,8	1 758,8
Försäljningsintäkter modulbyggnader	88,4	75,7	169,3	144,1	313,6	288,4
Nettoomsättning	561,1	536,4	1 116,8	943,6	2 220,4	2 047,2
Fastighetskostnader	-139,7	-136,5	-292,4	-255,3	-549,2	-512,1
Produktionskostnader modulbyggnader	-84,4	-71,8	-152,8	-132,0	-278,9	-258,1
Bruttoresultat	337,0	328,1	671,6	556,3	1 392,3	1 277,0
Fastighetsförsäljningar						
Försäljningsintäkter, netto	-138,0	41,4	92,5	46,4	1 244,6	1 198,5
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	108,1	-16,6	-76,1	-19,2	-1 134,9	-1 078,0
Realiserade värdeförändringar	27,1	-4,8	0,3	-4,6	-59,8	-64,7
	135,2	-21,4	-75,8	-23,8	-1 194,7	-1 142,7
Handelsnetto	-2,8	20,0	16,7	22,6	49,9	55,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-64,0	-71,7	-131,4	-127,4	-248,5	-244,4
Resultat från andelar i Hemsö¹	63,7	75,2	147,9	224,8	336,2	413,1
Finansnetto						
Finansiella intäkter	35,6	34,3	70,7	66,7	145,0	141,0
Räntekostnader	-177,0	-176,6	-346,1	-327,3	-692,8	-674,0
Övriga finansiella kostnader	-11,6	-7,7	-17,6	-13,0	-30,4	-25,8
	-153,0	-150,0	-293,0	-273,6	-578,2	-558,8
Orealiserade värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	1,3	45,0	1,9	72,2	171,0	241,3
Finansiella instrument	-110,6	-146,4	116,0	117,5	-492,2	-490,7
	-109,3	-101,4	117,9	189,7	-321,2	-249,4
Resultat före skatt	71,6	100,2	529,7	592,4	630,5	693,3
Skatt	-742,1	2,1	-1 087,5	-83,8	-1 058,6	-54,9
Periodens resultat efter skatt²	-670,5	102,3	-557,8	508,6	-428,1	638,4
Resultat per aktie³	-4,90	0,70	-4,10	3,70	-3,10	4,70

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	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2012 april–juni	2011 april–juni	2012 jan–juni	2011 jan–juni	2011/2012 jul–juni	2011 jan–dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-670,5	102,3	-557,8	508,6	-428,0	638,4
Övrigt totalresultat						
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	-	-0,7	-	2,3	-2,3	0,0
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-3,1	9,7	-6,5	9,0	-18,7	-3,2
Periodens totalresultat¹	-673,6	111,3	-564,3	519,9	-449,0	635,2

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	12-06-30	11-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	14 838,2 ¹	14 788,4 ¹
Maskiner och inventarier	13,9	15,5
Andelar i Hemsö	1 176,9	1 084,5
Långfristiga fordringar Hemsö	1 500,0	1 500,0
Uppskjuten skattefordran	–	1 019,8
Andra långfristiga fordringar	251,2	443,2
Anläggningstillgångar	17 981,6	19 052,8
Varulager	21,0	16,7
Kortfristiga fordringar	437,9	238,1
Tillgångar som innehas för försäljning - fastigheter	912,2 ¹	904,8 ¹
Tillgångar som innehas för försäljning - övriga tillgångar	17,7	14,4
Kassa och bank	297,9	683,9
Omsättningstillgångar	1 686,7	1 857,9
SUMMA TILLGÅNGAR	19 668,3	20 910,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 799,8	7 719,0
Skulder till kreditinstitut	8 267,4	8 154,2
Obligationslån (ej säkerställt)	1 599,2	1 599,2
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	901,0	901,0
Räntebärande skulder	10 767,6	10 654,4
Avsättningar	109,3	431,2
Uppskjuten skatteskuld	82,4	–
Derivat	944,1	1 155,8
Skatteskuld	276,1	82,7
Övriga ej räntebärande skulder	660,1	807,5
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	28,9	60,1
Ej räntebärande skulder	2 100,9	2 537,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 668,3	20 910,7

1. Det totala fastighetsinnehavet inklusive fastigheter till försäljning uppgår till 15 750,4 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	12-06-30	11-12-31
Vid periodens början	7 719,0	7 356,8
Utdelning	–354,9	–273,0
Periodens totalresultat	–564,3	635,2
Vid periodens slut	6 799,8	7 719,0

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod	
	2012 april–juni	2011 april–juni	2012 jan–juni	2011 jan–juni
Rörelsen				
Resultat före skatt	71,6	100,2	529,7	592,4
Handelsnetto/reareultat sålda fastigheter	2,8	–20,0	–16,7	–22,6
Resultat från andelar i Hemsö	–63,7	–75,2	–147,9	–224,8
Utdelning från Hemsö	52,1	130,5	52,1	130,5
Orealiserade värdeförändringar	109,3	101,4	–117,9	–189,7
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	31,1	34,3	29,0	28,2
Betald skatt	–81,0	–3,3	–86,0	–9,3
Kassaflöde från rörelsen	122,2	267,9	242,3	304,7
Förändringar i rörelsekapital	–202,5	778,0	–323,1	–1 067,4
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	–80,3	1 045,9	–80,8	–762,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–55,2	–519,3	–50,6	–1 806,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–134,1	–894,3	–251,5	2 696,5
Periodens kassaflöde	–269,6	–367,7	–382,9	127,4
Likvida medel vid periodens början	570,5	1 065,3	683,9	570,5
Kursdifferens i likvida medel	–3,0	0,8	–3,1	0,5
Likvida medel vid periodens slut	297,9	698,4	297,9	698,4

SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr	Helägda fastigheter ¹		Nordic Modular		Hemsö ¹		Övrigt/koncern-gemensamt ²		Totalt Kungsleden	
	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2012 jan-juni	2011 jan-juni
Hyresintäkter	820,7	681,3	126,8	118,2					947,5	799,5
Försäljningsintäkter moduler			169,3	144,1					169,3	144,1
Nettoomsättning	820,7	681,3	296,1	262,3					1 116,8	943,6
Fastighetskostnader	-269,4	-233,6	-23,0	-21,7					-292,4	-255,3
Produktionskostnader moduler			-152,8	-132,0					-152,8	-132,0
Bruttoresultat	551,3	447,7	120,3	108,6					671,6	556,3
Handelsnetto	16,7	19,3		3,3					16,7	22,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-88,3	-84,4	-32,1	-30,0			-11,0	-13,0	-131,4	-127,4
Resultat från andelar i Hemsö					147,9	224,8			147,9	224,8
Finansnetto	-262,8	-254,9	-29,8	-27,4	-0,4	8,7			-293,0	-273,6
Orealiserade värdeförändringar										
- Fastigheter	31,9	71,8	-30,0	0,4					1,9	72,2
- Finansiella instrument	89,4	92,6	9,7	9,8	16,9	15,1			116,0	117,5
Resultat före skatt	338,2	292,2	38,1	64,7	164,4	248,6	-11,0	-13,0	529,7	592,5
Fastigheter	14 215,8	14 913,0	1 534,6	1 584,4					15 750,4	16 497,4
Andelar i Hemsö samt långfristiga fordringar Hemsö					2 676,9	2 432,2			2 676,9	2 432,2
Räntebärande skulder	8 468,1	8 998,7	704,9	735,7	1 594,6	1 467,6			10 767,6	11 202,0
Förvärv och investeringar i fastigheter	118,1	4 213,0	17,3	15,4					135,4	4 228,4

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	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2012 april-juni	2011 april-juni	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2011/2012 juli-juni	2011 jan-dec
Koncerninterna intäkter	9,2	-	30,6	-	62,6	32,0
Administrationskostnader	-11,8	-19,2	-23,6	-8,8	-58,7	-43,9
Rörelseresultat	-2,6	-19,2	7,0	-8,8	3,9	-11,9
Resultat från finansiella poster	-154,8	-10,3	40,4	95,8	388,6	444,0
Resultat före skatt	-157,4	-29,5	47,4	87,0	392,5	432,1
Skatt på periodens resultat	40,0	7,7	-13,9	-22,9	65,9	56,9
Periodens resultat	-117,4	-21,8	33,5	64,1	458,4	489,0

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	12-06-30	11-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	7 945,8	7 946,6
Fordringar hos koncernföretag	4 931,7	6 449,1
Externa fordringar och övrigt	665,1	661,5
Likvida medel	111,7	363,2
SUMMA TILLGÅNGAR	13 654,3	15 420,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 665,3 ¹	5 986,7
Långfristiga skulder	2 046,3	1 599,9
Skulder till koncernföretag	4 934,3	6 134,8
Övriga skulder	1 008,4	1 699,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 654,3	15 420,4

1 Utdelningen har minskat eget kapital med 355 Mkr.

NYCKELTAL

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2012 april-juni	2011 april-juni ¹	2012 jan-juni	2011 jan-juni ¹	2011/2012 juli-juni ¹	2011 jan-dec ¹
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, % ¹					7,9	7,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹					89,3	89,2
Överskottsgrad, % ¹					66,9	66,7
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, % ¹	8,5	8,0	8,3	7,6	8,4	8,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	89,5	87,9	89,7	87,8	89,6	88,7
Överskottsgrad, % ¹	70,4	70,4	69,1	68,1	71,2	70,9
Finansiella						
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-671	102	-558	509	-428	638
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	-177	145	-55	223	425	703
Avkastning på totalt kapital, % ¹	6,6	6,3	6,9	6,7	7,4	7,6
Avkastning på eget kapital, %	-36,7	5,3	-15,4	13,6	-5,9	8,5
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹	8,2	8,0	8,6	8,6	9,2	9,6
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1,2}	2,0	2,1	2,1	2,2	2,0	2,3
Soliditet, % ¹					34,6	36,9
Skuldsättningsgrad, ggr ¹					1,6	1,4
Belåningsgrad, % ¹					68,4	67,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr ¹	122	268	242	305	522	585
Data per aktie						
Börskurs, kr					35,00	46,00
Utdelning, kr					2,60	2,00
Totalavkastning, %					-37,6	-22,0
Direktavkastning, %					7,4	5,7
P/E-tal, ggr					-11,2	9,8
P/CE-tal, ggr					19,4	11,9
Bruttoresultat, kr ¹	2,50	2,40	4,90	4,10	10,20	9,40
Periodens resultat efter skatt, kr	-4,90	0,70	-4,10	3,70	-3,10	4,70
Utdelningsgrundande resultat, kr	-1,30	1,10	-0,40	1,60	3,10	5,20
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹					115,40	115,00
Eget kapital, kr					49,80	56,50
Kassaflöde från rörelsen, kr ¹	0,90	2,00	1,80	2,20	3,80	4,30
Uttestående aktier ³	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier ³	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1 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 utspädningseffekt 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 14. 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
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 Hemsö	-	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
Realiserade 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 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
SUMMA TILLGÅNGAR	28 285,6	20 910,7
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	2 537,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 285,6	20 910,7

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
Driftsnetto, 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.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Delårsrapporten för perioden januari–juni 2012 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.

Stockholm den 16 augusti 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

GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Kungsleden AB (publ) per den 30 juni 2012 och för perioden 1 januari 2012 till 30 juni 2012. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att

göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 16 augusti 2012
KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

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



Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2012		2011				2010	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Nettoomsättning	561	556	550	554	536	407	410	390
Bruttoresultat	337	335	336	385	328	228	252	272
Handelsnetto	-3	20	22	12	20	3	13	-2
Försäljnings- och administrationskostnader	-64	-68	-61	-57	-72	-56	-52	-45
Resultat från andelar i Hemsö	64	84	118	70	75	150	176	54
Finansnetto	-153	-140	-132	-153	-150	-124	-141	-152
Orealiserade värdeförändringar	-109	227	65	-504	-101	291	565	72
Resultat före skatt	72	458	348	-247	100	492	813	199
Skatt	-742	-345	-45	74	2	-86	-290	-18
Periodens resultat efter skatt	-671	113	303	-173	102	406	523	181

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2012		2011				2010	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
TILLGÅNGAR								
Goodwill	201	201	201	201	201	201	201	201
Fastigheter	14 838	14 627	14 788	16 395	16 497	16 022	12 227	13 402
Maskiner och inventarier	14	15	15	15	15	14	14	14
Andelar i Hemsö	1 177	1 167	1 084	1 004	932	967	818	642
Långfristiga fordringar Hemsö	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Uppskjuten skattefordran	0	766	1 020	981	943	839	1 002	1 402
Andra långfristiga fordringar	251	439	443	550	546	290	288	287
Summa anläggningstillgångar	17 981	18 715	19 051	20 646	20 634	19 833	16 050	17 448
Varulager	21	16	17	17	15	66	45	50
Kortfristiga fordringar	438	410	240	311	407	1 759	1 806	414
Tillgångar som innehas för försäljning - fastigheter	912	906	905	-	-	-	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övriga tillgångar	18	117	14	-	-	-	-	-
Kassa och bank	298	434	684	753	698	1 065	570	378
Summa omsättningstillgångar	1 687	1 883	1 860	1 081	1 120	2 890	2 421	842
SUMMA TILLGÅNGAR	19 668	20 598	20 911	21 727	21 754	22 723	18 471	18 290
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	6 800	7 828	7 719	7 426	7 604	7 765	7 357	6 821
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	8 267	8 037	8 154	9 852	9 603	10 461	7 470	8 387
Obligationslån (ej säkerställt)	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	999	399
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	901	901	901	-	-	-	-	-
Räntebärande skulder	10 767	10 537	10 654	11 451	11 202	12 060	8 469	8 786
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	109	432	431	556	558	417	443	10
Uppskjuten skatteskuld	82	1	1	1	1	9	9	9
Derivat	944	915	1 156	1 108	594	467	760	164
Övriga ej räntebärande skulder	937	813	890	1 185	1 795	2 005	1 433	2 500
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	29	72	60	-	-	-	-	-
Ej räntebärande skulder	2 101	2 233	2 538	2 850	2 948	2 898	2 645	2 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 668	20 598	20 911	21 727	21 754	22 723	18 471	18 290

NYCKELTAL

Mkr	2012		2011				2010	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Fastighetsrelaterade								
<i>Utfall</i>								
Direktavkastning	8,5	8,3	8,3	9,2	8,0	6,2	7,7	7,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,5	89,9	90,0	89,0	87,9	87,7	87,0	86,4
Överskottsgrad	70,4	67,9	68,4	78,0	70,4	64,9	69,5	77,6
Finansiella								
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-671	113	303	-173	102	406	523	181
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	-177	121	241	239	145	78	151	160
Avkastning på totalt kapital, %	6,6	7,2	7,8	7,5	6,3	6,3	8,5	6,1
Avkastning på eget kapital, %	-36,7	5,8	16,0	-9,2	5,3	21,5	29,6	10,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,2	8,8	9,8	9,4	8,0	8,0	11,8	7,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3	2,7	2,4	2,1	2,3	2,1	1,8
Soliditet, %	34,6	38,0	36,9	34,2	35,0	34,2	39,8	37,3
Belåningsgrad, %	68,4	67,8	67,9	69,8	67,9	75,3	69,3	65,6
Data per aktie								
Periodens resultat efter skatt, kr	-4,90	0,70	2,20	-1,30	0,70	3,00	3,80	1,30
Utdelningsgrundande resultat, kr	-1,30	0,90	1,80	1,70	1,10	0,60	1,10	1,20
Utdelning kr	2,60	-	-	-	2,00	-	-	-

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

Fastighetsförteckning 1 jan – 30 juni 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	Total yta			

Inga fastigheter har köpts under perioden januari-juni 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				
Övriga städer																
Fler än 100 000 invånare, Handel																
Himna 11:226	Linköping	Linghem	Himnavägen 153, 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
Fler än 100 000 invånare, Industri/lager																
Galjonen 1	Linköping	Linköping	Gillbergsgatan 30	1985	590								590	0	0	100,0

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning, driftsnetto 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 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 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.

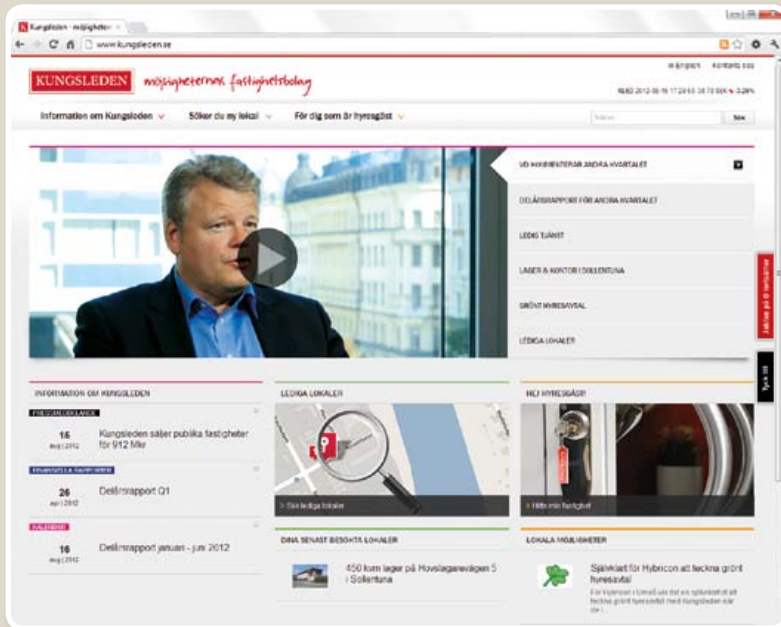
Eget kapital per aktie, eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

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

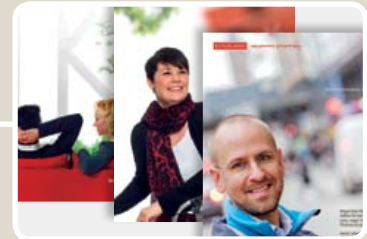
För samtliga definitioner se kungsleden.se/definitioner

kungsleden.se

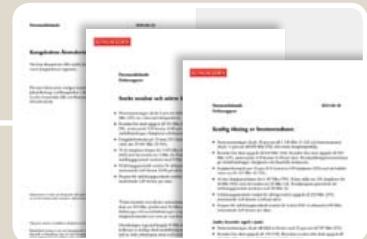
För mer information
besök oss på vår webbplats



Se filmen där Thomas kommenterar rapporten för andra kvartalet



Ladda ner rapporter



Läsa och prenumerera på pressmeddelanden

Kontakter

Frågor till Thomas?

VD

08-503 052 04

Thomas Erséus



**KUNGSLIEDEN 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 Cecilia?

HR &

Kommunikationsdirektör

08-503 052 15

Cecilia Gannedahl



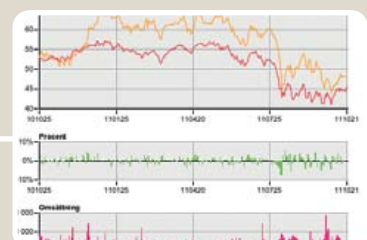
Ta del av finansiell information

Ladda ner finansiella tabeller i Excel

Kalendarium

Delårsrapport 1 jan – 30 september 2012
25 oktober 2012

Bokslutskommuniké 2012
15 februari 2013



Följa aktiens utveckling

Följ oss
på nätet:



www.kungsleden.se