

KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag



**Delårsrapport
januari–september 2012**

Kommentar från Thomas

Kungsledens förvaltningsresultat fortsätter att utvecklas väl även under nuvarande marknadsförhållanden. Kungsleden har stabila hyresgäster med långa kontrakt. I det bestånd av fastigheter som vi ägt under den senaste tvåårsperioden har exempelvis driftnettot ökat med 13 procent som en följd av ökade hyresintäkter, lägre kostnader och lägre vakanser. På fem år har driftnettot i vårt kommersiella fastighetsbestånd vuxit med nära 25 procent, eller knappt 100 kronor per kvadratmeter.

SKATTEPROCESSERNA

Trots de senaste årens förbättrade förvaltningsresultat har aktiemarknadens syn på Kungsleden i hög grad påverkats av de pågående skattetvisterna. Marknaden har efterfrågat ett "worst case" scenario och det är också något som vi själva velat ge. Nu har Skatteverket kommit med ett övervägande som, vad vi kan bedöma, utgör det sista ärendet som kan komma att påverka ett "worst case" utfall av skatteprocesserna för bolaget.

I och med detta ärende kan inte Kungsleden med nuvarande kunskap se några ytterligare fall som skulle kunna medföra nya skattekrav. Om samtliga nu kända fall till fullo skulle utfalla till vår nackdel bedöms den maximala negativa effekten på eget kapital uppgå till 3 080 Mkr utöver de gjorda reserveringarna på 1 050 Mkr. Maximalt utestående negativ likviditetseffekt, inklusive skattetillägg och ränta, uppskattas samtidigt uppgå till 3 200 Mkr. Kungsledens bestämda uppfattning är fortfarande att bolaget till fullo följt de lagar och den praxis som gällt vid varje deklarations-tillfälle. Mot den bakgrunden kommer vi att fullfölja våra överklaganden i varje aktuellt ärende. Det är rimligt att anta att vi också kommer att få helt eller delvis rätt i flera fall.

Domstolarnas avgörande av skatteärendena sprider sig över flera år framöver och innebär att den slutliga skatt vi kan komma att behöva betala fördelas över tid på motsvarande sätt. Finansieringen av utbetalningarna, även i ett "worst case", kommer därför att kunna ske via löpande kassaflöde och de medel som frigörs som en följd av att vi renodlar vår strategi och fokuserar på förvaltning av helägda fastigheter.

Detaljerna kring den aktuella skattesituationen med reserveringar, tänk-

bara effekter på eget kapital och likviditet redovisas på sidan 10 i den här rapporten.

PERIODENS UTFALL

Under tredje kvartalet sjönk nettoomsättningen till 499 Mkr (554) och bruttoresultatet till 347 Mkr (385), främst på grund av försäljningen av vårt Härnösandsbestånd till Hemsö i augusti. Lägre realiserade värdeminskningar på finansiella instrument bidrog till att kvartalets resultat efter skatt förbättrades till -13 Mkr (-173).

För niomånadersperioden ökade nettoomsättningen med 8 procent till 1 616 Mkr (1 497) jämfört med motsvarande period i fjol och bruttoresultatet steg 8 procent till 1 019 Mkr (941). Ökningen av bruttoresultatet förklaras både av nettoeffekten av köpta och sålda fastigheter samt en förbättring i jämförbart bestånd. Nettot av tillträdna och frånträdna fastigheter ökade bruttoresultatet med 38 Mkr. I jämförbart bestånd ökade utfallet med 40 Mkr vilket främst förklaras av ökade hyror och en mildare vinter 2012.

Ser vi till våra helägda fastigheter, det vill säga exklusive Hemsö och Nordic Modular, och även exkluderar de sålda publika fastigheterna i Härnösand, ökade hyresintäkterna 12 procent till 1 143 Mkr (1 020) och bruttoresultatet steg 10 procent till 809 Mkr (731) för niomånadersperioden.

Förvaltningsresultatet som även inkluderar administration och finansiering ökade 17 procent till 385 Mkr (330).

Det aktiva uthyrningsarbetet bidrog till en nyuthyrning med årligt hyresvärde om 63 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för perioden var 89,6 procent jämfört med 88,3 procent i fjol.

Efter sommaren har vi sett tecken på en försvagad konjunktur men detta har inte i nämnvärd utsträckning påverkat den del av hyresmarknaden där Kungsleden är aktiv. Som vi tidigare konstaterat är Kungsleden sencykliskt vilket gör att det dröjer innan vi kan komma att påverkas av förändringar i marknadsklimatet.

STRATEGISK ÖVERSYN

I ljuset av externa faktorer som påverkar fastighetsmarknaden och med en önskan att koncentrera verksamheten har styrelsen och ledningen sedan en tid arbetat med att se över Kungsledens strategi och inriktning. Förvaltning av



helägda fastigheter har bidragit starkt till Kungsledens resultat över tiden. En affär som grundar sig på vårt djupa fastighetskunnande och våra nära och långa relationer till kunderna. Fastighetsförvaltningen har dessutom gett stabilitet i turbulenta tider. Denna verksamhet ska vara kärnan i Kungsledens strategi där också spridningen regionalt och per fastighetstyp kommer att ses över. Vi eftersträvar alltså en strategisk renodling och mot bakgrund av det kommer också Hemsö och Nordic Modular – i sig lönsamma verksamheter – säljas när marknaden är rätt för det.

PROGNOS OCH UTDELNING

Kungsleden är i grunden lönsamt och genererar ett utdelningsgrundande resultat som medger en attraktiv aktieutdelning. Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet kvarstår och uppgår till 300 Mkr för helåret. Vår utdelningspolicy föreskriver dock att hänsyn även skall tas till bolagets kapitalstruktur och ställning i övrigt. Mot bakgrund av den aktuella osäkerheten kring utfallet av skatteprocesserna avser styrelsen med stöd av utdelningspolicy att till årsstämman inte föreslå någon aktieutdelning i syfte att öka bolagets finansiella motståndskraft.

Thomas Erséus
Verkställande direktör

Utfall i korthet

DELÅRSPERIODEN (JANUARI – SEPTEMBER)

- Nettoomsättningen ökade 8 procent till 1 616 Mkr (1 497) och bruttoresultatet ökade 8 procent till 1 019 Mkr (941) i och med ett större fastighetsbestånd.
- Resultatet före skatt uppgick till 488 Mkr (345). Resultatet efter skatt uppgick till –571 Mkr (335), motsvarande –4,20 kronor (2,50) per aktie. Resultatminskningen beror till största del på en reservering för skattekostnader och lägre resultat från Hemsö som redovisade lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 97 Mkr (449).
- Utdelningsgrundande resultat för perioden uppgick till 185 Mkr (462), motsvarande 1,40 kronor (3,40) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 30 september 2012 bestod av 281 fastigheter (324) med ett bokfört värde om 14 779 Mkr (15 693).

- Prognosen för utdelningsgrundande resultat för helåret 2012 är oförändrat 300 Mkr, motsvarande 2,20 kronor per aktie.

TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

- Nettoomsättningen minskade 10 procent till 499 Mkr (554) och bruttoresultatet minskade 10 procent till 347 Mkr (385) i och med ett mindre fastighetsbestånd.
- Resultat före skatt uppgick till –42 Mkr (–247). Resultat efter skatt uppgick till –13 Mkr (–173), –0,10 kronor (–1,30) per aktie. De negativa resultaten de båda perioderna kommer av realiserade värdeförändringar på finansiella instrument.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till –146 Mkr (144).
- Utdelningsgrundande resultat för tredje kvartalet uppgick till 240 Mkr (239), motsvarande 1,80 kronor (1,70) per aktie.

Viktiga händelser

DELÅRSPERIODEN (JANUARI – SEPTEMBER)

- 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.
- 44 (fyra) fastigheter såldes för 1 115 Mkr (179) med ett resultat om 17 Mkr (34). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 46 Mkr (45). Inga fastigheter köptes, jämfört med 44 fastigheter för 4 127 Mkr under samma period 2011.
- Ett antal skattedomar i egna och utomstående bolag ökade risken för negativt skatteutfall för Kungsleden. Utdelningsgrundande resultat har därför 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.

TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

- 41 (en) fastigheter såldes för 1 022 Mkr (133) med ett resultat om 0 Mkr (11). Den största försäljningen var 39 publika fastigheter i Härnösand som såldes till Hemsö för 912 Mkr. Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 32 Mkr (17). Inga fastigheter köptes, jämfört med en fastighet för 24 Mkr under samma period 2011.

EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Kungsleden har erhållit ett övervägande från Skatteverket där indirekt försäljning av fastigheter genom nederländska dotterbolag 2006 ifrågasätts. Upptaxeringen skulle ge en likviditetseffekt om 1 650 Mkr och påverka eget kapital negativt med 1 700 Mkr. Kungsleden kommer att överklaga eventuellt kommande beslut till förvaltningsrätten och bedömer inte att den slutgiltiga utgången kommer att bli negativ. Någon reservering har därför inte gjorts.
- Mot bakgrund av osäkerheten kring utfallet av skatteprocesserna avser styrelsen med stöd av utdelningspolicy att till årsstämman inte föreslå någon aktieutdelning i syfte att öka bolagets finansiella motståndskraft.
- Tre fastigheter i Norrköping, Sollentuna respektive Västerås såldes i tre separata affärer för totalt 84 Mkr. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 10 Mkr och anskaffningsvärdet med 17 Mkr.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT

Mkr	Kvartalet		Delårsperioden	
	2012 juli-sept	2011 juli-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept
Bruttoresultat	347	385	1 019	941
Försäljnings- och administrationskostnader	–54	–57	–185	–184
Finansnetto	–156	–153	–449	–427
Förvaltningsresultat	137	175	385	330
Realiserade poster				
Handelsnetto vid försäljning	0	11	17	34
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	32	6	32	11
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning			–3	–
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument			–81	–31
Realiserade poster	32	17	–35	14
Utdelningsgrundande resultat från Hemsö ¹	73	62	180	143
Skatt att betala	–2	–15	–345	–25
Utdelningsgrundande resultat	240	239	185	462

1 Utöver utdelningsgrundande resultat från Hemsö har Kungsleden under perioden erhållit 79 Mkr (79) 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.

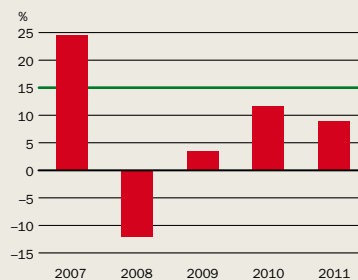
AFFÄRSMODELLEN

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 driftnetto.

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.

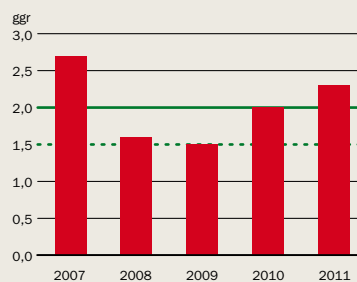
Att maximera portföljens riskjusterade avkastning innebär att vi systematiskt utvärderar befintliga möjligheter. I en utvärdering likställs potentiella köp med befintliga innehav. Styrmodellen jämför en fastighets direktavkastning med dess kapitalkostnad. Fastigheterna jämförs sedan med varandra för 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 driftnetto 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 september 2012

RESULTAT FÖR JANUARI – SEPTEMBER

Periodens resultat efter skatt uppgick till –571 Mkr (335). Det lägre utfallet beror främst på en reservering för skatteärenden och lägre resultat från Hemsö som föregående år redovisade väsentligt större realiserade värdeökningar på fastigheter.

Nettoomsättningen under perioden uppgick till 1 616 Mkr (1 497), fördelat på hyresintäkter från modulbyggnader 191 Mkr (181) och från övriga fastigheter 1 209 Mkr (1 102) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 216 Mkr (214). Ökningen i hyresintäkter kommer främst från köpta fastigheter det senaste året.

Bruttoresultatet ökade med 8 procent till 1 019 Mkr (941) i och med fastighetsköpen under 2011 och en förbättring i jämförbart bestånd bland annat efter en mildare vinter.

Resultatet från fastighetsförsäljningar blev 17 Mkr (34). 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 46 Mkr (45). Utöver handelsnettot tillkommer även värdeförändringar om 32 Mkr (11) 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 uppgick till 185 Mkr (184) vilket i stort sett var oförändrat jämfört med föregående år. Av försäljnings- och administrationskostnaderna kommer 45 Mkr från Nordic Modular och 140 Mkr från förvaltningen av övriga helägda fastigheter, affärsutveckling samt central administration. Exklusive modulverk-samheten 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 135 Mkr (295). Det motsvarar 50 procent av Hemsös resultat efter skatt för perioden januari–september som uppgick till 270 Mkr enligt motsvarande IFRS-redovisning. Det lägre utfallet beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter. Utöver Kungsledens andel av Hemsös periodresultat, 135 Mkr, har resultaträkningen påverkats med 79 Mkr i ränteintäkter för aktieägarlån som Hemsö har till Kungsleden. Totalt har resultat före skatt därmed påverkats med 214 Mkr och resultat efter skatt med 193 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 22 Mkr och uppgick till –449 Mkr (–427). Detta förklaras främst av högre räntemarginaler och uppläggningsavgifter efter refinansiering av stora delar av banklånen samtidigt som förlängningar av räntederivatens löptider under 2011 och förtida stängningar påverkat finansnettot positivt.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 2 Mkr (87) respektive –51 Mkr (–401), totalt –49 Mkr (–314). Värderingen av de finansiella instrumenten påverkades negativt till följd av sjunkande långräntor hittills i år.

Skatt på periodens resultat uppgick till –1 059 Mkr (–10). 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 främst eftersom ingen skatt utgår på resultatandelen från Hemsö då resultatet från Hemsö redan är beskattat. Därtill kommer en positiv skatteeffekt från fastighetsförsäljningar eftersom skattekostnaden vid försäljningarna i stort sett uteblev men uppskjuten skatt fanns skuldförd.

RESULTATRÄKNING¹

Mkr	Helägda fastigheter ¹		Nordic Modular		Hemsö ¹		Övrigt/koncern-gemensamt		Totalt Kungsleden	
	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept
Hyresintäkter	1 209	1 102	191	181					1 400	1 283
Försäljningsintäkter moduler			216	214					216	214
Nettoomsättning	1 209	1 102	407	395					1 616	1 497
Fastighetskostnader	–368	–330	–32	–31					–400	–361
Produktionskostnader moduler			–197	–195					–197	–195
Bruttoresultat	841	772	178	169					1 019	941
Handelsnetto	17	25	0	9					17	34
Försäljnings- och administrationskostnader	–124	–128	–45	–43			–16	–13	–185	–184
Resultat från andelar i Hemsö					135	295			135	295
Finansnetto	–396	–393	–48	–43	–5	9			–449	–427
Orealiserade värdeförändringar										
Fastigheter	47	92	–45	–5					2	87
Finansiella instrument	–39	–314	–4	–34	–8	–53			–51	–401
Resultat före skatt	346	55	36	53	122	251	–16	–13	488	345
Skatt på periodens resultat	–72	–10	–9	–14	3	11	–981	3	–1 059	–10
Periodens resultat	274	45	27	39	125	262	–997	–10	–571	335

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.

Utdelningsgrundande resultat för perioden uppgick sammanlagt till 185 Mkr (462), se tabell på sidan 1. Exklusive reserveringen för skatteärenden om -340 Mkr i skatt att betala ökade det utdelningsgrundande resultatet med 63 Mkr jämfört med samma period 2011. Ökningen 2012 förklaras av att fastighetsbeståndet är större och att vintern var mildare samtidigt som ränteswappar stängts och påverkat det utdelningsgrundande resultatet negativt med -50 Mkr jämfört med 2011.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per den 30 september 2012 uppgick till 281 fastigheter (324) med en total yta om 2 370 tkvm (2 569) och ett bokfört värde om 14 779 Mkr (15 693). I beståndet beaktas från och med 2012 endast helägda fastig-

heter och modulbyggnader. Därtill finns indirekt ett fastighetsägande via hälften-ägandet 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.

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

Mkr	2012	2012
	juli-sept	jan-sept
Fastigheter vid periodens ingång	15 750	15 693
Köp	-	-
Investeringar	58	193
Försäljningar	-1 022	-1 098
Valutakursförändringar	-7	-11
Värdeförändringar	0	2
Fastigheter vid periodens utgång	14 779	14 779

Kungsleden värderar fastigheterna utifrån en intern värderingsmodell som är en integrerad del av affärsprocessen där varje fastighet har en affärsplan. Som grund för värderingarna används en kombination av orsprisavstämning och nuvärdesberäkning av kassaflöden med en prognosperiod på fem år plus restvärde därefter. Faktorer som beaktas är bland annat hyresnivåer, vakanser, drifts- och underhållskostnader, fastighetens ålder, status och användningsområde.

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

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 61 procent i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund samt i städer med fler än 100 000 invånare. Fastigheterna var belägna i 101 kommuner.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 193 Mkr (120). 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 har varit avvaktande hittills i år, kanske inte enbart utifrån konjunkturläget utan även på grund av fortsatta svårigheter och försämrade villkor för att finansiera vissa fastighetsaffärer.

Under delårsperioden köptes inga fastigheter.

44 fastigheter med en yta om 194 tkvm såldes för 1 115 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 1 098 Mkr och anskaffningsvärdet till 1 066 Mkr. Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundande resultatet med 46 Mkr. Försäljningarna skedde till en direktavkastning om 6,7 procent. De två största försäljningarna var 39 publika fastigheter i Härnösand som såldes till Hemsö för 912 Mkr och försäljningen av två polska fastigheter för 104 Mkr. Försäljningarna innebär en renodling där nu endast en publik fastighet direktägs och en kommersiell utlandsfastighet i Tyskland är kvar.



INTJÄNINGSKAPACITET

	2012 30 sept ¹	2011 31 dec ¹
Antal fastigheter	281	324
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 370	2 569
Bokfört värde, Mkr	14 779	15 693
Hysesvärde, Mkr	1 962	2 072
Hysesintäkter, Mkr	1 748	1 849
Driftnetto, Mkr	1 177	1 234
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,1	89,2
Direktavkastning, %	8,0	7,9
Överskottsgrad, %	67,3	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 september 2012 hade ägts under de senaste tolv månaderna.

Delårsperiodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd ledde till en minskning av driftnettot till 1 177 Mkr jämfört med 1 234 Mkr vid årsskiftet. Minskningen var främst en följd av periodens fastighetsförsäljningar. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 89,1 procent (89,2) och den genomsnittliga direktavkastningen var 8,0 procent (7,9).

MODULBYGGNADER

Nordic Modular utgör en division inom Kungsleden vid sidan av helägda fastigheter och innehavet i Hemsö. Flexibla och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett starkt alternativ till traditionella lokaler. Cirka 75 procent av modulbyggnaderna hyrs ut till kommuner och landsting.

Modulbyggnaderna hade per 30 september en totalyta om 231 tkvm

(232) och ett bokfört värde om 1 529 Mkr (1 550).

Hysesintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 191 Mkr (181) med ett bruttoresultat om 159 Mkr (150). Uthyrningsgraden har under det senaste året varierat men har varit i en uppåtgående trend och uppgick vid periodens slut till 80 procent (77). Resultatet från moduluthyrning är högt jämfört med uthyrning av byggnader på fast grund. För delårsperioden stod uthyrda moduler för 16 procent av bruttoresultatet för koncernens samtliga fastigheter medan verksamheten samtidigt endast utgjort 10 procent av fastighetsvärdet.

Värdenedgången på grund av försurning är över tiden emellertid större för moduler inom uthyrningsverksamheten än för byggnader 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 konventionell byggnad. Direktavkastningen mätt som intjäningskapacitet uppgick vid delårsperiodens utgång till 7,7 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 realiserade värdeförändringar om –45 Mkr motsvarande de återinvesteringar som skett i modulbeståndet, ett bestånd som på totalnivå i princip varit oförändrat under delårsperioden förutom en mindre försäljning.

Försäljningen av moduler inklusive varulagerförändringar ökade under perioden och uppgick till 216 Mkr (214) med ett bruttoresultat om 19 Mkr (19). Orderbeläggningen i fabriken i Anneberg försvagades under kvartalet, medan fabriken i Gråbo hade en bättre ordergång. I början av oktober varslades 54 anställda i Anneberg om uppsägning. Ett

tidigare varsel av 24 anställda i början av året är nu helt verkställt. 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-sept	2011 jan-sept
Hysesintäkter	191	181
Fastighetskostnader	–32	–31
Bruttoresultat moduluthyrning	159	150
Försäljningsintäkter moduler	216	214
Produktionskostnader modulbyggnader	–197	–195
Bruttoresultat modulförsäljning	19	19
Handelsnetto	–	9
Försäljnings- och administrationskostnader	–45	–43
Finansnetto	–48	–43
Orealiserade värdeförändringar		
Fastigheter	–45	–5
Finansiella instrument	–4	–34
Resultat före skatt	36	53
Skatt	–9	–14
Periodens resultat	27	39
Återläggning av realiserade värdeförändringar och skatt	58	53
Utdelningsgrundande resultat	85	92
Fastigheter	1 529	1 590

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 samhällsfastigheter 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 samhällsfastigheter 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, Härnösands kommun samt vård- och omsorgsföretaget Attendo.

Resultat för januari–september

Hemsös resultat efter skatt uppgick till 270 Mkr (589). Det lägre utfallet beror

främst på lägre realiserade värdeökningar på fastigheter.

Nettoomsättningen under perioden uppgick till 1 402 Mkr (1 234) med ett bruttoresultat om 1 027 Mkr (890). Ökningen jämfört med föregående år kommer från senaste årets fastighetsköp och en mildare vinter.

Försäljnings- och administrationskostnader ökade till 116 Mkr (108) som en följd av större fastighetsbestånd och att en fristående organisation nu är uppbyggd.

Finansnettot förändrades negativt med 93 Mkr och uppgick till –540 Mkr (–447). Detta förklaras främst av högre lånevolymer och med finansiering av köpta fastigheter samt högre räntor i låneportföljen än motsvarande period 2011.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 90 Mkr (637) respektive –94 Mkr (–163), totalt –4 Mkr (474). Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats negativt hittills i år till följd av sjunkande långräntor.

Skatt på periodens resultat uppgick till –97 Mkr (–220) och motsvarar 26,3 procent av resultat före skatt.

Fastighetsbestånd

Hemsös fastighetsbestånd bestod per 30 september av 355 fastigheter (312) med ett bokfört värde om 22 484 Mkr (20 858) och en yta om 1 689 tkvm

(1 519). Fastigheterna hade på årsbasis hyresintäkter om 1 958 Mkr och ett driftnetto om 1 401 Mkr. Av fastigheternas bokförda värde återfanns 67 procent i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund samt städer med fler än 100 000 invånare. Det svenska fastighetsbeståndet var beläget i 89 kommuner.

Av tabellen på nästa sida framgår intjäningskapaciteten i det fastighetsbestånd Hemsö ägde vid delårsperiodens utgång. Beståndet har ökat med 1 626 Mkr sedan årsskiftet, främst på grund av köp av 45 fastigheter för 1 308 Mkr, bland annat i Härnösand, 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–sept	2011 jan–sept
Hyresintäkter	1 402	1 234
Fastighetskostnader	–375	–344
Bruttoresultat	1 027	890
Handelsnetto	0	0
Försäljnings- och administrationskostnader	–116	–108
Finansnetto	–540	–447
Orealiserade värdeförändringar		
Förvaltningsfastigheter	90	637
Finansiella instrument	–94	–163
Resultat före skatt	367	809
Skatt	–97	–220
Periodens resultat	270	589

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, HEMSÖ

Mkr	2012 30 sept	2011 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	22 484	20 858
Fordringar och övrigt	353	505
Likvida medel	76	265
Summa tillgångar	22 913	21 628
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 314	2 169
Skulder till ägare	3 000	3 000
Räntebärande skulder	15 022	13 445
Uppskjuten skatt	1 676	1 564
Ej räntebärande skulder	901	1 450
Summa eget kapital och skulder	22 913	21 628

INTJÄNINGSKAPACITET, HEMSÖ

	Äldreboende Sverige	Äldreboende Tyskland	Skola	Vård	Rättsväsende	Övrigt	Totalt Hemsö
Antal fastigheter, st	115	17	103	98	7	15	355
Uthyrningsbar yta, tkvm	539	76	563	301	63	147	1 689
Bokfört värde, Mkr	8 775	1 217	6 781	2 941	1 154	1 616	22 484
Hyresvärde, Mkr	706	96	645	325	94	165	2 031
Hyresintäkter, Mkr	692	96	620	305	93	152	1 958
Driftnetto, Mkr	497	90	443	186	72	113	1 401
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	100,0	95,8	94,2	98,7	91,9	96,3
Direktavkastning, %	5,7	7,4	6,5	6,3	6,3	6,9	6,2
Överskottsgrad, %	71,8	94,4	71,5	60,8	77,7	74,4	71,6

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 september om 270 Mkr har i Kungsledens resultaträkning redovisats som *Resultat från andel i Hemsö* om 135 Mkr. Därutöver har resultaträkningen även påverkats med 79 Mkr i ränteintäkter för aktieägarlån som Hemsö har till Kungsleden. Totalt har innehavet i Hemsö påverkat resultat före skatt om 214 Mkr och resultat efter skatt om 193 Mkr exklusive finansieringen av investeringen.

Värdet på innehavet i Hemsö

Hemsös egna kapital uppgick per 30 september 2012 till 2 314 Mkr. Kungsledens andel var 50 procent eller 1 157 Mkr, vilket är det belopp som Hemsö redovisas till i Kungsledens rapport över finansiell ställning. Detta värde är framtaget utifrån redovisningsreglerna IFRS. Marknadsvärdet på bolaget kan dock skilja sig från detta IFRS-beräknade kapital. Bland annat är det egna kapitalet enligt IFRS belastat med 1 676 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 7 procent av Hemsös temporära skillnader per 30 september 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 september 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.

Kungsleden ökar nyuthyrningen i Västerås och växer med staden

Västerås stad växer och efterfrågan på fastigheter och lokaler i kommunen ökar. Kungsleden etablerade sig som en stor fastighetsägare i Västerås 2011. Idag förvaltar och förädlar bolaget 15 fastigheter med en yta om cirka 503 000 kvadratmeter till ett totalt hyresvärde om cirka 475 Mkr, där ABB är den största hyresgästen. Under året har Kungsleden tecknat nya hyreskontrakt till en årshyra av 15 Mkr. Västmanlands Läns Lanstings Länsmuseum är en befintlig hyresgäst som under kvartalet utökat befintlig yta med 1 300 kvadratmeter och tecknat ett nytt grönt hyresavtal på hela ytan om cirka 3 000 kvadratmeter. I december flyttar Cap Gemini in i ombyggda kontorslokaler på cirka 850 kvadratmeter centralt beläget i Västerås.





AVKASTANDE TILLGÅNGAR

Mkr	2012 30 sept	Avkastning, %
Fastigheter	14 779	8,0
Andelar i Hemsö	1 157	8,0 ¹
Långfristiga fordringar Hemsö	1 500	7,0
Reversfordringar	241	7,0
Summa avkastande tillgångar	17 677	7,9

Mkr	2012 30 sept	Snitt-ränta, % ²
Skulder till kreditinstitut	8 165	6,7
Obligationslån	1 599	7,4
Summa räntebärande skulder	9 764	6,8

1 Avkastningen motsvarar Hemsös utfall januari-september 2012 uppräknat till helårsbasis. 2010 och 2011 har avkastningen uppgått till 19 procent respektive 22 procent.

2 Snitträntan inkluderar kostnaden för upplåning och derivat.

BELÅNINGSGRADER

	Belåningsgrad, %
Summa räntebärande skulder/fastigheter	66
Skulder till kreditinstitut/fastigheter	55
Summa räntebärande skulder/avkastande tillgångar	55

AVKASTANDE TILLGÅNGAR

Avkastande tillgångar i Kungsleden utgörs inte bara av fastigheter utan inkluderar även innehavet i Hemsö och ett ägarlån till Hemsö samt två utestående reversfordringar som alla ger löpande avkastning i form av

resultatandel/utdelning och ränteintäkter. Totalt var dessa avkastande tillgångar per 30 september bokförda till 17 677 Mkr och avkastar löpande strax under 8 procent.

De avkastande tillgångarna finansieras främst genom räntebärande skulder och eget kapital som per 30 september uppgick till 9 764 Mkr respektive 6 774 Mkr. Övriga poster i rapporten över finansiell ställning är en nettoskuld om 1 139 Mkr, där cirka hälften avser undervärdet på finansiella instrument efter skatt.

För fastighetsföretag är normalt belåningsgrad definierat som lån i förhållande till fastigheternas värde ett relevant nyckeltal. För Kungsleden kan däremot ett mer relevant nyckeltal för belåningssituationen definieras som samtliga avkastande tillgångar i förhållande till lån. Denna belåningsgrad uppgick per 30 september till 55 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 verksamt.

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 63 Mkr.
- Återstående kontraktslängd: i snitt 4,6 år exklusive fastigheter till försäljning.
- Ekonomisk uthyrningsgrad (intjäningskapacitet): 89,1 procent (89,2).

FINANSIERING

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

Räntebärande skulder

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 9 764 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 september 10 861 Mkr (11 806).

Snitträntan i låneportföljen uppgår per 30 september till 6,8 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 som en effekt av övergången till

kapitalandelsmetoden i och med att Hemsös lån- och derivatportfölj hade en lägre snittränta. Årets förändring av snitträntan är främst hänförlig till högre marginal- och uppläggningskostnader i samband med refinansieringar av krediter. Försäljning av de 39 fastigheterna i Härnösand till Hemsö under augusti har under tredje kvartalet ökat snitträntan med 0,4 procentenheter i och med att lån till lägre marginal än snittet amorterats samt att kostnaden för derivat nu fördelas på en lägre lånevolym. Av snitträntan om 6,8 procent beror 2,2 procent på att räntor bundits i ett marknadsläge där räntan var högre än idag.

Derivatportföljen uppgick nominellt till 9 850 Mkr (11 650).

Genomsnittlig återstående räntebindningstid för lån och derivat har minskat med 0,6 år sedan årsskiftet och uppgick till fem år. Försäljning av de 39 publika fastigheterna till Hemsö under augusti bidrar till att förlänga genomsnittlig räntebindning med 0,4 år.

I låneavtal kan åtaganden avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad finnas, vilka alla var uppfyllda per 30 september. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger (2,2) och belåningsgraden för säkerställda krediter, det vill säga exklusive obligationslånen, uppgick till 55 procent på koncernnivå.

Räntemarknaden

Stämningen på världens finansmarknader var fortsatt växlande under perioden. Oron under andra kvartalet minskade under sommaren och tidig

höst efter långtgående stimulanser från både Federal Reserve och ECB. Flera börser i USA och Europa utvecklades starkt under tredje kvartalet, exempelvis gick Stockholmsbörsen upp med cirka 6 procent under tredje kvartalet. Utöver stigande börser har marknaden för företagsobligationer utvecklats starkt med historiskt höga volymer och låga kreditmarginaler för kreditvärdiga låntagare. På den svenska räntemarknaden gick räntan ned under kvartalet, framförallt på löptider upp till fem år. En viktig förklaring till räntenedgången på kortare och medellånga löptider är flera negativa konjunktsignaler för den svenska ekonomin, vilket bidragit till att Riksbanken sänkte reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,25 procent vid sitt sammanträde 6 september. Vid mötet justerades även den framtida räntebanan ned och samtliga ledamöter ansåg att läget i euroområdet är fortsatt osäkert med risk för att konjunkturedgången i euroområdet blir utdragen. En viktig indikator på att motståndskraften i svensk ekonomi försämrats mot den svaga omvärldskonjunkturen under det tredje kvartalet är Inköpschefsindex som sjönk för andra kvartalet i rad till 44,7 jämfört med 51,4 under början av året. Ett värde över 50 indikerar tillväxt i industrin. Sammantaget tyder det mesta på fortsatt låga marknadsräntor i Sverige både på kort och längre sikt.

Stibor 90 dagar fortsatte att sjunka bland annat som en konsekvens av Riksbankens sänkning av reporäntan, från 2,64 vid årets början till 1,59 pro-

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING

Per 30 september 2012	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr ¹	Snittränta derivat, %	Snittränta lån och derivat, %	Genomsnittlig räntebindningstid, år
2012	9 764	-	-		
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	9 764	9 850		6,8²	5,0
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 097				
Summa	10 861				

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

2 Koncernens snittränta om 6,8 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 KREDITRAMAR)

Per 30 september 2012	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2012	227	260	487
2013	678		678
2014	1 241		1 241
2015	5 605	900	6 505
2016	2 013		2 013
Summa	9 764	1 160	10 924
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,5		2,4

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEFÖRÄNDRINGAR

Påverkan på finansnetto, Mkr	30 sept 2012
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 98
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 0
Påverkan på orealiserad värdeförändring/ reserv verkligt värde, Mkr	30 sept 2012
Marknadsräntan förändras på samtliga löptider, +/- 1 %-enhet ¹	+486/-514

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.

cent per 30 september 2012. Det osäkra marknadssentimentet indikeras även i utvecklingen av marknadsräntor på längre löptider. Räntan på fem års löptid har sedan början av året minskat med 0,31 procent till 1,65 procent per 30 september 2012, medan tioårsräntan sjunkit med 0,17 procent till 2,12 procent. Under samma period har räntan på två års löptid sjunkit med 0,45 procent till 1,41 procent.

Värdeutveckling finansiella instrument

Per den 30 september var undervärdet på lån och räntederivat -1 097 Mkr jämfört med -1 137 Mkr vid årets början. Förändringen av undervärdet hänför sig till att marknadsräntor med långa löptider sjunkit under året, vilket motsvarar -34 Mkr och redovisas som orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument, samt att räntederivat lösts för 74 Mkr. Övriga finansiella instrument (valutaposter respektive aktieswap) förändrades med -17 Mkr, vilket resulterade i att de totala orealiserade värdeförändringarna i resultaträkningen under perioden uppgick till -51 Mkr.

Förfallostruktur

Kungsleden arbetar kontinuerligt med att anpassa bolagets förfallostruktur och förlänga kreditportföljen. Detta sker genom löpande diskussioner med existerande långivare om förlängningar i förtid och genom att använda alterna-

tiva finansieringskällor. Genomsnittlig konverteringstid för utnyttjade krediter uppgick till 2,5 år (1,6). Ökningen sedan årsskiftet beror på refinansiering av krediter med sammanlagt lånebelopp om 7 394 Mkr, varav nyttjade krediter per 30 september uppgick till 6 234 Mkr.

Under de närmaste tolv månaderna förfaller krediter med sammanlagt lånebelopp om 905 Mkr. En fjärdedel av detta refinansieringsbehov var säkerställt per 30 september.

Likviditet

Per 30 september uppgick kassan och outnyttjade krediter till knappt 1 490 Mkr. Efter periodens utgång har väsentligt fler hyror än vanligt inkommit de första dagarna i oktober beroende på att kvartalsskiftet låg på en helg. Detta innebär ett kassatillskott om ytterligare 233 Mkr under inledningen av fjärde kvartalet.

SKATTESITUATIONEN

Kungsleden är ett fastighetsförvaltande bolag som inom ramen för sin verksamhet köper och säljer fastigheter samt genomför andra omstruktureringar i syfte att skapa resultat och öka avkastningen på fastighetsportföljen. Dessa transaktioner och åtgärder får i vissa fall skattemässiga konsekvenser och de genomförs och redovisas i enlighet med de lagar och den praxis som finns vid varje deklarationstillfälle. Det har emellertid visat sig att Skatte-

verket och domstolarna de senaste åren har ändrat uppfattning om hur lagar och praxis ska tolkas på ett flertal skatteområden. Mot denna bakgrund har Skatteverket gjort en annan bedömning än Kungsleden av vissa genomförda transaktioner, något som har medfört ett antal processer i domstol. Kungsleden bestrider de skattekrav som Skatteverket och domstolar hittills har beslutat om, och samtliga beslut har eller kommer att överklagas av bolaget.

Kungsleden bedömer kontinuerligt risken för en slutgiltigt negativ utgång i pågående skatteprocesser och gör efter samråd med oberoende skatteexperter reserveringar för befarade negativa utfall. Härvid beaktas de bedömda direkta och indirekta effekterna av relevanta skattemål som löpande avgörs i domstolarna. De samlade reserveringarna för pågående processer uppgick vid utgången av tredje kvartalet till totalt 1 050 Mkr. Det är en minskning av reserveringarna med 260 Mkr jämfört med 30 juni sedan två processer avseende likvidation av handelsbolag avgjorts under tredje kvartalet, se vidare sidan 12. Under det tredje kvartalet framkom inget som ändrar bolagets bedömning av pågående ärenden och därför har ingen ytterligare reservering gjorts. Det går dock idag inte att ge en säker uppskattning av utgången i skatteprocesserna.

För det fall Skatteverkets yrkanden skulle vinna framgång bedömer bolaget att upptaxeringarna delvis kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag, vilket medför att den skatt som ska betalas (bolagsskatt, samt i vissa fall skattetillegg och ränta) blir lägre än de upptaxeringar som Skatteverket yrkar. Härigenom begränsas den negativa likviditetseffekten för Kungsleden. Vidare har bolaget skattemässiga underskottsavdrag som inte aktiverats i koncernredovisningen. Bakgrunden är bestämmelserna i IFRS om uppskjutna skatter. Dessa underskottsavdrag kan också möta en del av belastningen från negativa utfall av skatteprocesserna, och begränsar den negativa effekten på eget kapital.

Uppskattning av maximalt negativa effekter

Det finns ett behov av att försöka uppskatta hur stora de negativa effekterna på eget kapital och likviditet kan bli som en följd av ett negativt utfall i samtliga transaktioner som Skatteverket ifrågasätter. Om samtliga processer skulle utfalla till bolagets nackdel

bedöms den maximala negativa effekten på eget kapital uppgå till 3 080 Mkr utöver de gjorda reserveringarna på 1 050 Mkr. Maximal negativ likviditetseffekt, inklusive skattetillägg och ränta, uppskattas samtidigt uppgå till 3 200 Mkr utöver de 260 Mkr som redan inbetalts i väntan på slutligt avgörande. De bedömda effekterna har uppjusterats med 1 700 Mkr respektive 1 650 Mkr i förhållande till de beräkningar som Kungsliden tidigare kommunicerat. Beloppen inkluderar ytterligare ett erhållit övervägande från Skatteverket där indirekt försäljning av fastigheter genom nederländska dotterbolag ifrågasätts, se vidare nedan. Kungsliden instämmer inte i detta övervägande och bedömer inte att det kommer att leda till en utgång med negativt utfall. Någon reservering har därför inte gjorts men beloppen har inkluderats i uppskattningen av den maximala negativa effekten. Kungsliden bedömer att den nu gjorda uppskattningen av den maximala negativa effekten omfattar samtliga fall som Skatteverket skulle kunna ifrågasätta.

De olika skatteprocesserna är hänförliga till tre områden: försäljningar av fastigheter, köp av fastigheter samt omstruktureringar inom Kungslidenkoncernen. Nedan ges en översikt av de pågående skatteprocesserna per område:

Försäljningar av fastigheter

Kungsliden arbetar kontinuerligt med att förädla sin fastighetsportfölj genom köp och försäljningar av fastigheter. Fastighetsförsäljningar sker dels genom direktaffärer och dels genom avyttring av aktiebolag. Koncernen har dessutom i några fall använt sig av andra avyttringsstrukturer som har ifrågasatts av Skatteverket. Nedan beskrivs dessa processer.

Försäljning av handelsbolagsandelar
Under räkenskapsåret 2006 såldes indirekt 172 fastigheter genom försäljning av handelsbolagsandelar. Försäljningen skedde från två nederländska koncernbolag och kapitalvinsten var skattefri i Nederländerna. Ett övervägande har erhållits från Skatteverket där de anser att det i stället ska anses vara två svenska bolag som varit part i transaktionen och att kapitalvinsten därmed ska beskattas i Sverige. Bolaget kommer att överklaga eventuellt kommande beslut till förvaltningsrätten. Skulle Skatteverket få igenom sitt yrkande, uppgår likviditetseffekten till 1 650 Mkr (inklusive skattetillägg och ränta om 600 Mkr) och resultateffekten till 1 700 Mkr. Kungslidens bästa

SKATTEPROCESSER

Mkr	Effekt på eget kapital	Likviditetseffekt
Reservering kvartal 2 2009	325	0
Reservering kvartal 2 2012	725	260
Inbetalat i väntan på avgörande	-	-100
Summa reserverade skatteärenden	1 050	160
Ej reserverade skatteärenden	3 080	3 200
Inbetalat i väntan på avgörande	-	-160
Summa	4 130	3 200





bedömning, som även har stämts av med externa skattespecialister, är att det slutliga utfallet av processen kommer att bli positivt och mot denna bakgrund har inte någon reservering gjorts.

BV-processer

Under 2005 och 2006 såldes ett antal fastigheter via nederländska så kallade BV-bolag. Kungsleden har, som tidigare kommunicerats, mottagit domar från förvaltningsrätten där domstolen funnit att ersättningen för försäljning av handelsbolagsandelar från nederländska bolag ska omfördelas. Domarna har överklagats och process pågår i Kammarrätten i Stockholm. För det fall förvaltningsrättens domar står sig, innebär det en likviditetseffekt om 160 Mkr inklusive skattetillägg och ränta. En reservering för dessa processer gjordes i andra kvartalet 2012 uppgående till 340 Mkr.

Köp av fastigheter

När fastigheter köps sker detta antingen genom direktaffärer, eller genom köp av andelar i bolag som äger fastigheter. Vid bolagsköp kan det av organisatoriska skäl vara önskvärt att placera om de berörda fastigheterna till andra bolag inom koncernen. Vissa sådana transaktioner har i efterskott ifrågasatts av Skatteverket. Nedan beskrivs dessa processer.

Nedskrivning av lagerandelar vid externa förvärv

Under åren 2005–2008 förvärvade handlande bolag inom koncernen ett flertal fastigheter som paketerats i

bolagsform av säljaren. Fastigheterna flyttades efter köpet till andra bolag inom koncernen vilket medförde ett nedskrivningsbehov av de köpta andelarna enligt god redovisningssed, en nedskrivning som även yrkades skattemässigt. Transaktionerna skedde helt i enlighet med gällande praxis från Högsta förvaltningsdomstolen, en praxis som under hösten 2011 bekräftades av Kammarrätten i Stockholm i det så kallade "Steen och Ström-fallet". Skatteverket har senare yrkat att förvaltningsrätten ska pröva om lagen om skatteflykt är tillämplig på fem av dessa transaktioner. Om Skatteverkets yrkande skulle vinna framgång, skulle det medföra en likviditetseffekt om 1 390 Mkr inklusive skattetillägg och ränta. Ingen reservering är gjord för dessa affärer.

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. Likviditetseffekten uppgår till följd av domen till 100 Mkr inklusive ränta och skattetillägg, vilket betalades in under tredje kvartalet i väntan på slutligt avgörande. En reservering har gjorts uppgående till 342 Mkr under det andra kvartalet 2012. Domen är överklagad till Högsta förvaltningsdomstolen.

Övriga processer

I maj och juni 2012 avgjorde förvaltningsrätten tre mål som avsåg transaktioner som Kungsleden

genomfört beskattningsåren 2004 och 2006. Förvaltningsrätten fann att skatteflyktslagen skulle tillämpas och att avdrag därmed inte skulle medges för nedskrivningar som erhållits till följd av omstruktureringar. År 2009 gjordes reserveringar i redovisningen för en av dessa processer, motsvarande 325 Mkr. Domarna medförde som tidigare kommunicerats att ytterligare reservering om 48 Mkr gjordes i det andra kvartalet 2012. Upptaxeringen kunde till största delen mötas av underskottsavdrag, varför den likviditetseffekt som uppstod begränsades till 18 Mkr. Domen har överklagats till Kammarrätten i Stockholm.

Avslutade ärenden

I april 2012 mottogs domar från Kammarrätten i Stockholm avseende beskattningsår 2004 (taxeringsår 2005). Domarna medförde att två bolag inom koncernen nekades avdrag för förlust vid likvidation av handelsbolag. Kungsleden överklagade domarna och ansökte om prövningstillstånd till Högsta förvaltningsdomstolen. Under första kvartalet reserverades 260 Mkr för dessa skatterisker. I oktober 2012 avslogs ansökan om prövningstillstånd och kammarrättens dom står därmed fast. Detta besked medför att den gjorda reserveringen togs i anspråk under tredje kvartalet. Avslaget medför därmed inte någon ytterligare effekt på eget kapital. Med anledning av denna process betalades 80 Mkr till Skatteverket under andra kvartalet. Domen innebär inte någon ytterligare likviditetseffekt.

EGET KAPITAL

Eget kapital vid delårsperiodens utgång uppgick till 6 774 Mkr (7 719) eller 50 kronor (57) per aktie, motsvarande en soliditet på 37 procent (37).

TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

Nettoomsättningen under tredje kvartalet uppgick till 499 Mkr (554), fördelat på hyresintäkter från modulbyggnader 64 Mkr (63) och från övriga fastigheter 435 Mkr (491) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 47 Mkr (70). Bruttoresultatet uppgick till 347 Mkr (385). Intäkts- och resultatminskningen är en följd av ett mindre fastighetsbestånd efter försäljningar senaste året.

Resultat före skatt uppgick till –42 Mkr (–247) och periodens resultat till –13 Mkr (–173). De negativa resultaten de båda perioderna kommer av orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument.

Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar var 50 Mkr lägre än andra kvartalet, vilket främst beror på att resultatandelarna från Hemsö var 70 Mkr lägre samtidigt som tredje kvartalet såsongsmässigt har lägre fastighetskostnader och försäljnings- och administrationskostnader.

Utdelningsgrundande resultat var i nivå med föregående år och uppgick till 240 Mkr (239).

Under tredje kvartalet köptes inga fastigheter. Försäljning skedde av 41 fastigheter med en yta om 186 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 1 022 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto och påverkan på utdelningsgrundande resultat om 32 Mkr.

SÅSONGSVARIATIONER

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 tillträdde som ny CFO och vice VD i Kungsleden den 1 oktober.

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 277 (297) personer. Av dessa hade Nordic Modular 189 (180) medarbetare, varav 156 (151) inom produktion av moduler.

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 –118 Mkr (–179). Resultatet kom främst från reserveringar för undervärden i koncernens ränteswappar i och med sjunkande långräntor. Omsättningen uppgick till 51 Mkr (–) och avsåg intäkter från koncernbolag.

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 5 514 Mkr (5 987) innebärande en soliditet om 40 procent (39).

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Senaste betalkurs för aktien per 30 september 2012 var 37,10 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2011, som var 46,00 kronor, sjönk kursen med 19 procent. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate PI med 11 procent. Antalet aktieägare per 30 september uppgick till 20 449 stycken, en minskning med 3 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, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Fastigheterna värderas individuellt löpande

AKTIEÄGARE

Per 30 september 2012	Antal aktier	% av röster och kapital
Nordea fonder	8 773 760	6,4
Länsförsäkringar fonder	5 227 917	3,8
Norska staten	4 158 286	3,1
Florén Olle och bolag	3 479 250	2,5
Danske Invest fonder (Sverige)	3 285 429	2,4
Welandson Gösta och bolag	2 317 156	1,7
Swedbank Robur fonder	2 315 154	1,7
Fjärde AP-fonden	2 158 817	1,6
SHB fonder	2 075 090	1,5
Andra AP-fonden	2 001 059	1,5
Summa tio största aktieägarna	35 791 918	26,2
Styrelse och ledning	186 300	0,1
Utländska aktieägare, övriga	34 531 571	25,3
Övriga aktieägare	65 992 275	48,4
Totalt	136 502 064	100,0

Källa: SIS Ägarservice

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. Skatte regler är därtill komplicerade och svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även beskrivning av skattesituationen på sidorna 10–12.

För ytterligare beskrivning av Kungslidens 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

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

Hemsö har i tidigare rapportering konsoliderats in i Kungslidenkoncernen genom klyvningsmetoden. Det innebär att hälften av alla Hemsös tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisats post för post i Kungslidens koncernredovisning. Till exempel avsåg 10 429 Mkr av Kungslidens totala fastighetsvärde om 26 122 Mkr per 31 december 2011 de fastigheter som ägdes av Hemsö.

Från och med 1 januari 2012 konsolideras Hemsö istället utifrån kapitalandelsmetoden. Detta sker efter att kommande IFRS 11 Joint Arrangements (ikraftträdelsedatum ej fastställt) endast tillåter kapitalandelsmetoden vid konsolidering av joint venture. Metodby-

tet 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 Kungslidens finansiella rapporter och utfall utifrån de olika metoderna finns på www.kungsliden.se/konsolidering-av-hemso.

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

De nya IFRS och tolkningar som tillämpas för första gången 2012 framgår av årsredovisningen för 2011 i not 1. Tillämpningen av dem har inte påverkat 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 är oförändrad 300 Mkr, motsvarande 2,20 kronor (4,40) per aktie. Prognosen sänktes under andra kvartalet från tidigare 600 Mkr till följd av ökade reserveringar sedan risken ökat för negativa utfall i pågående skatteprocesser.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av periodens resultat före skatt exklusive orealiserade värdeföränd-

ringar 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.

Kungsliden 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

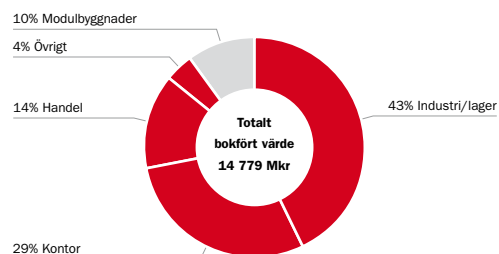
Kungsliden har erhållit ett övervägande från Skatteverket där indirekt försäljning av fastigheter genom nederländska dotterbolag 2006 ifrågasätts. Upptaxeringen skulle ge en likviditetseffekt om 1 650 Mkr och påverka eget kapital negativt med 1 700 Mkr. Kungsliden kommer att överklaga eventuellt kommande beslut till förvaltningsrätten och bedömer inte att den slutgiltiga utgången kommer att bli negativ. Någon reservering har därför inte gjorts.

Mot bakgrund av osäkerheten kring utfallet av skatteprocesserna avser styrelsen med stöd av utdelningspolicy att till årsstämman inte föreslå någon aktieutdelning i syfte att öka bolagets finansiella motståndskraft.

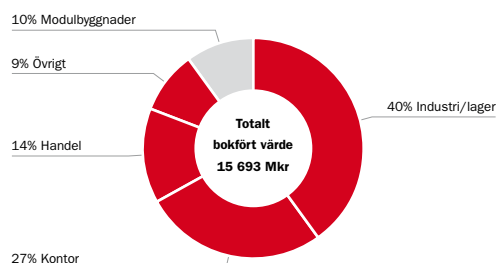
Tre fastigheter i Norrköping, Sollen-tuna respektive Västerås såldes i tre separata affärer för totalt 84 Mkr. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 10 Mkr och anskaffningsvärdet med 17 Mkr. Försäljningarna kommer att redovisas under fjärde kvartalet.

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

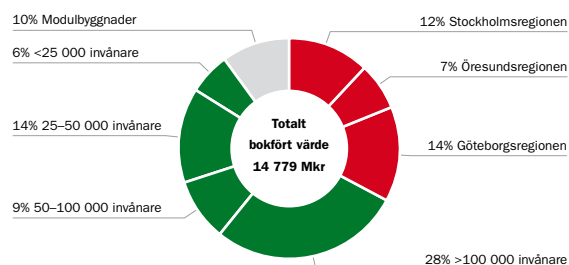
FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 30 SEPTEMBER 2012



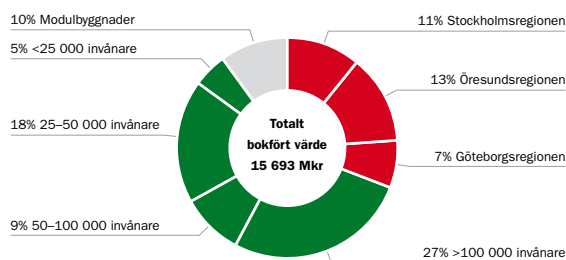
FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 31 DECEMBER 2011



FASTIGHETSBESTÅND PER ORTSSTORLEK, 30 SEPTEMBER 2012



FASTIGHETSBESTÅND PER ORTSSTORLEK, 31 DECEMBER 2011



INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER KATEGORI

	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	123	82	57	19	–	281
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 233	562	269	76	231	2 370
Bokfört värde, Mkr	6 291	4 262	2 116	581	1 529	14 779
Hysesvärde, Mkr	773	579	229	60	321	1 962
Hysesintäkter, Mkr	705	517	216	55	254	1 748
Driftnetto, Mkr	532	327	160	40	118 ²	1 177
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	89,3	94,2	91,8	79,1	89,1
Direktavkastning, %	8,5	7,7	7,5	6,9	7,7 ²	8,0
Överskottsgrad, %	75,5	63,1	73,9	72,8	46,5 ²	67,3

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	52	35	49	37	–	281
Uthyrningsbar yta, tkvm	193	156	257	649	208	417	259	231	2 370
Bokfört värde, Mkr	1 755	1 042	2 065	4 173	1 396	2 002	818	1 529	14 779
Hysesvärde, Mkr	195	117	209	585	179	252	106	321	1 962
Hysesintäkter, Mkr	183	93	183	548	158	229	100	254	1 748
Driftnetto, Mkr	127	63	145	360	110	170	84	118 ²	1 177
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	79,9	87,5	93,6	88,5	91,1	94,3	79,1	89,1
Direktavkastning, %	7,2	6,1	7,0	8,6	7,9	8,5	10,3	7,7 ²	8,0
Överskottsgrad, %	69,3	67,9	79,1	65,8	69,4	74,3	84,2	46,5 ²	67,3

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

2. Driftnetto har för Modulbyggnader schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om –86 Mkr.

Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 sept 2012

RESULTATRÄKNING¹

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2012 juli-sept	2011 juli-sept ¹	2012 jan-sept	2011 jan-sept ¹	2011/2012 okt-sept	2011 jan-dec ¹
Hyresintäkter	452,8	483,5	1 400,3	1 283,0	1 876,1	1 758,8
Försäljningsintäkter modulbyggnader	46,6	70,1	215,9	214,2	290,1	288,4
Nettoomsättning	499,4	553,6	1 616,2	1 497,2	2 166,2	2 047,2
Fastighetskostnader	-108,0	-106,3	-400,4	-361,6	-550,9	-512,1
Produktionskostnader modulbyggnader	-44,2	-62,5	-197,0	-194,5	-260,6	-258,1
Bruttoresultat	347,2	384,8	1 018,8	941,1	1 354,7	1 277,0
Fastighetsförsäljningar						
Försäljningsintäkter, netto	1 021,9	132,9	1 114,5	179,4	2 133,6	1 198,5
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	-990,2	-115,3	-1 066,3	-134,4	-2 009,9	-1 078,0
Realiserade värdeförändringar	-32,0	-6,2	-31,7	-10,9	-85,5	-64,7
	-1 022,2	-121,5	-1 098,0	-145,3	-2 095,4	-1 142,7
Handelsnetto	-0,3	11,4	16,5	34,1	38,2	55,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-53,1	-56,4	-184,6	-183,9	-245,1	-244,4
Resultat från andelar i Hemsö¹	-13,1	70,0	134,8	294,8	253,1	413,1
Finansnetto						
Finansiella intäkter	32,0	34,6	102,7	101,3	142,4	141,0
Räntekostnader	-176,8	-180,5	-522,9	-507,8	-689,1	-674,0
Övriga finansiella kostnader	-11,0	-7,5	-28,5	-20,5	-33,8	-25,8
	-155,8	-153,4	-448,7	-427,0	-580,5	-558,8
Realiserade värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	-0,4	14,8	1,5	87,0	155,8	241,3
Finansiella instrument	-166,5	-518,5	-50,6	-401,0	-140,3	-490,7
	-166,9	-503,7	-49,1	-314,0	15,5	-249,4
Resultat före skatt	-42,0	-247,3	487,7	345,1	835,9	693,3
Skatt	28,6	74,0	-1 058,9	-9,7	-1 104,1	-54,9
Periodens resultat efter skatt²	-13,4	-173,3	-571,2	335,4	-268,3	638,4
Resultat per aktie³	-0,10	-1,30	-4,20	2,50	-2,00	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 juli-sept	2011 juli-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2011/2012 okt-sept	2011 jan-dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-13,4	-173,3	-571,2	335,4	-268,2	638,4
Övrigt totalresultat						
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	-	-	-	2,3	-2,3	0,0
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-12,3	-4,1	-18,8	4,8	-26,8	-3,2
Periodens totalresultat¹	-25,7	-177,4	-590,0	342,5	-297,3	635,2

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	12-09-30	11-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	14 779,0	14 788,4 ¹
Maskiner och inventarier	14,1	15,5
Andelar i Hemsö	1 157,1	1 084,5
Långfristiga fordringar Hemsö	1 500,0	1 500,0
Uppskjuten skattefordran	–	1 019,8
Andra långfristiga fordringar	240,9	443,2
Anläggningstillgångar	17 892,5	19 052,8
Varulager	16,3	16,7
Kortfristiga fordringar	243,7	238,1
Tillgångar som innehas för försäljning - fastigheter	–	904,8 ¹
Tillgångar som innehas för försäljning - övriga tillgångar	–	14,4
Kassa och bank	329,7	683,9
Omsättningstillgångar	589,7	1 857,9
SUMMA TILLGÅNGAR	18 482,2	20 910,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 774,1	7 719,0
Skulder till kreditinstitut	8 164,9	8 154,2
Obligationslån (ej säkerställt)	1 599,2	1 599,2
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	–	901,0
Räntebärande skulder	9 764,1	10 654,4
Avsättningar	109,8	431,2
Uppskjuten skatteskuld	52,9	–
Derivat	1 099,8	1 155,8
Skatteskuld	31,2	82,7
Övriga ej räntebärande skulder	650,3	807,5
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	–	60,1
Ej räntebärande skulder	1 944,0	2 537,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 482,2	20 910,7

1. Det totala fastighetsinnehavet inklusive fastigheter till försäljning uppgick 31 december 2011 till 15 693,2 Mkr.
Fastigheter till försäljning avsåg 39 publika fastigheter i Härnösand som sålts till Hemsö i augusti 2012.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	12-09-30	11-12-31
Vid periodens början	7 719,0	7 356,8
Utdelning	–354,9	–273,0
Periodens totalresultat	–590,0	635,2
Vid periodens slut	6 774,1	7 719,0

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod	
	2012 juli-sept	2011 juli-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept
Rörelsen				
Resultat före skatt	–42,0	–247,3	487,7	345,1
Handelsnetto/reareultat sålda fastigheter	0,3	–11,4	–16,5	–34,1
Resultat från andelar i Hemsö	13,1	–70,0	–134,8	–294,8
Utdelning från Hemsö	–	–	52,1	130,5
Orealiserade värdeförändringar	166,9	503,7	49,1	314,0
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	–22,3	–20,1	6,7	8,1
Betald skatt	–261,6	–10,9	–347,6	–20,2
Kassaflöde från rörelsen	–145,6	144,0	96,7	448,6
Förändringar i rörelsekapital	608,3	–248,1	285,2	–1 315,4
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	462,7	–104,1	381,9	–866,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	607,8	–73,4	557,2	–1 879,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 034,1	231,9	–1 285,6	2 928,4
Periodens kassaflöde	36,4	54,4	–346,5	181,8
Likvida medel vid periodens början	297,9	698,4	683,9	570,5
Kursdifferens i likvida medel	–4,6	0,2	–7,7	0,7
Likvida medel vid periodens slut	329,7	753,0	329,7	753,0

SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr	Helägda fastigheter ¹		Nordic Modular		Hemsö ¹		Övrigt/koncern-gemensamt ²		Totalt Kungsleden	
	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept
Hyresintäkter	1 209,3	1 102,4	191,0	180,6					1 400,3	1 283,0
Försäljningsintäkter moduler			215,9	214,2					215,9	214,2
Nettoomsättning	1 209,3	1 102,4	406,9	394,8					1 616,2	1 497,2
Fastighetskostnader	-368,1	-330,4	-32,3	-31,2					-400,4	-361,6
Produktionskostnader moduler			-197,0	-194,5					-197,0	-194,5
Bruttoresultat	841,2	772,0	177,6	169,1					1 018,8	941,1
Handelsnetto	16,5	25,4	0,0	8,7					16,5	34,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-123,7	-127,4	-44,9	-43,5			-16,0	-13,0	-184,6	-183,9
Resultat från andelar i Hemsö					134,8	294,8			134,8	294,8
Finansnetto	-395,7	-392,8	-47,8	-43,0	-5,2	8,8			-448,7	-427,0
Orealiserade värdeförändringar										
Fastigheter	46,5	92,0	-45,0	-5,0					1,5	87,0
Finansiella instrument	-38,5	-314,2	-4,4	-33,7	-7,7	-53,1			-50,6	-401,0
Resultat före skatt	346,3	55,0	35,5	52,6	121,9	250,5	-16,0	-13,0	487,7	345,1
Fastigheter	13 249,7	14 805,4	1 529,3	1 589,6					14 779,0	16 395,0
Andelar i Hemsö samt långfristiga fordringar Hemsö					2 657,1	2 504,1			2 657,1	2 504,1
Räntebärande skulder	7 550,6	9 172,9	699,3	726,7	1 514,2	1 551,4			9 764,1	11 451,0
Köp och investeringar i fastigheter	155,3	4 192,9	37,8	28,4					193,1	4 221,3

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 juli-sept	2011 juli-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2011/2012 okt-sept	2011 jan-dec
Koncerninterna intäkter	20,5	-	51,1	-	83,1	32,0
Administrationskostnader	-14,5	2,5	-38,1	-6,3	-75,7	-43,9
Rörelseresultat	6,0	2,5	13,0	-6,3	7,4	-11,9
Resultat från finansiella poster	-213,6	-344,1	-173,2	-248,3	519,1	444,0
Resultat före skatt	-207,6	-341,6	-160,2	-254,6	526,5	432,1
Skatt på periodens resultat	56,0	98,5	42,1	75,6	23,4	56,9
Periodens resultat	-151,6	-243,1	-118,1	-179,0	549,9	489,0

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	12-09-30	11-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	7 945,8	7 946,6
Fordringar hos koncernföretag	5 209,3	6 449,1
Externa fordringar och övrigt	687,5	661,5
Likvida medel	39,0	363,2
SUMMA TILLGÅNGAR	13 881,6	15 420,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 513,7 ¹	5 986,7
Långfristiga skulder	2 036,3	1 599,9
Skulder till koncernföretag	5 191,7	6 134,8
Övriga skulder	1 139,9	1 699,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 881,6	15 420,4

1 Utdelningen har minskat eget kapital med 355 Mkr.

NYCKELTAL

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2012 juli-sept	2011 juli-sept ¹	2012 jan-sept	2011 jan-sept ¹	2011/2012 okt-sept	2011 jan-dec ¹
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, % ¹					8,0	7,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹					89,1	89,2
Överskottsgrad, % ¹					67,3	66,7
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, % ¹	9,0	9,2	8,8	8,6	8,5	8,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	89,4	89,0	89,6	88,3	89,7	88,7
Överskottsgrad, % ¹	76,1	78,0	71,4	71,8	70,6	70,9
Finansiella						
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-13	-173	-571	336	-268	638
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	240	239	185	462	425	702
Avkastning på totalt kapital, % ¹	5,9	7,5	6,7	7,2	7,0	7,6
Avkastning på eget kapital, %	-0,8	-9,2	-10,5	6,1	-3,8	8,5
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹	7,3	9,4	8,3	9,1	8,7	9,6
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1,2}	1,7	2,4	2,0	2,2	1,9	2,3
Soliditet, % ¹					36,7	36,9
Skuldsättningsgrad, ggr ¹					1,4	1,4
Belåningsgrad, % ¹					66,1	67,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr ¹	-146	144	97	449	233	585
Data per aktie						
Börskurs, kr					37,10	46,00
Utdelning, kr					2,60	2,00
Totalavkastning, %					-15,5	-22,0
Direktavkastning, %					7,0	5,7
P/E-tal, ggr					-18,9	9,8
P/CE-tal, ggr					15,1	11,9
Bruttoresultat, kr ¹	2,50	2,80	7,50	6,90	9,90	9,40
Periodens resultat efter skatt, kr	-0,10	-1,30	-4,20	2,50	-2,00	4,70
Utdelningsgrundande resultat, kr	1,80	1,70	1,40	3,40	3,10	5,20
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹					108,30	115,00
Eget kapital, kr					49,60	56,50
Kassaflöde från rörelsen, kr ¹	-1,10	1,10	0,70	3,30	1,70	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
Driftnetto, Mkr	1 875	1 234
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	89,2
Direktavkastning, %	7,2	7,9
Överskottsgrad, %	68,5	66,7

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

NYCKELTAL

31 december 2011	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3
Soliditet, %	27,3	36,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	1,4
Belåningsgrad, %	66,3	67,9

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

Stockholm den 25 oktober 2012

Håkan Bryngelson
Ordförande

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Magnus Meyer
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Thomas Erséus
Verkställande direktör

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

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



Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2012			2011				2010
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Nettoomsättning	499	561	556	550	554	536	407	410
Bruttoresultat	347	337	335	336	385	328	228	252
Handelsnetto	0	-3	20	22	12	20	3	13
Försäljnings- och administrationskostnader	-53	-64	-68	-61	-57	-72	-56	-52
Resultat från andelar i Hemsö	-13	64	84	118	70	75	150	176
Finansnetto	-156	-153	-140	-132	-153	-150	-124	-141
Orealiserade värdeförändringar	-167	-109	227	65	-504	-101	291	565
Resultat före skatt	-42	72	458	348	-247	100	492	813
Skatt	29	-742	-345	-45	74	2	-86	-290
Periodens resultat efter skatt	-13	-670	113	303	-173	102	406	523

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2012			2011				2010
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
TILLGÅNGAR								
Goodwill	201	201	201	201	201	201	201	201
Fastigheter	14 779	14 838	14 627	14 788	16 395	16 497	16 022	12 227
Maskiner och inventarier	14	14	15	15	15	15	14	14
Andelar i Hemsö	1 157	1 177	1 167	1 084	1 004	932	967	818
Långfristiga fordringar Hemsö	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Uppskjuten skattefordran	-	-	766	1 020	981	943	839	1 002
Andra långfristiga fordringar	241	251	439	443	550	546	290	288
Summa anläggningstillgångar	17 892	17 981	18 715	19 051	20 646	20 634	19 833	16 050
Varulager	16	21	16	17	17	15	66	45
Kortfristiga fordringar	244	438	410	240	311	407	1 759	1 806
Tillgångar som innehas för försäljning - fastigheter	-	912	906	905	-	-	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övriga tillgångar	-	18	117	14	-	-	-	-
Kassa och bank	330	298	434	684	753	698	1 065	570
Summa omsättningstillgångar	590	1 687	1 883	1 860	1 081	1 120	2 890	2 421
SUMMA TILLGÅNGAR	18 482	19 668	20 598	20 911	21 727	21 754	22 723	18 471
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	6 774	6 800	7 828	7 719	7 426	7 604	7 765	7 357
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	8 165	8 267	8 037	8 154	9 852	9 603	10 461	7 470
Obligationslån (ej säkerställt)	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	999
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	901	901	901	-	-	-	-
Räntebärande skulder	9 764	10 767	10 537	10 654	11 451	11 202	12 060	8 469
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	110	109	432	431	556	558	417	443
Uppskjuten skatteskuld	53	82	1	1	1	1	9	9
Derivat	1 100	944	915	1 156	1 108	594	467	760
Övriga ej räntebärande skulder	681	937	813	890	1 185	1 795	2 005	1 433
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	29	72	60	-	-	-	-
Ej räntebärande skulder	1 944	2 101	2 233	2 538	2 850	2 948	2 898	2 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 482	19 668	20 598	20 911	21 727	21 754	22 723	18 471

NYCKELTAL

Mkr	2012			2011				2010
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Fastighetsrelaterade								
<i>Utfall</i>								
Direktavkastning	9,2	8,5	8,3	8,3	9,2	8,0	6,2	7,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,3	89,5	89,9	90,0	89,0	87,9	87,7	87,0
Överskottsgrad	76,1	70,4	67,9	68,4	78,0	70,4	64,9	69,5
Finansiella								
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-13	-671	113	303	-173	102	406	523
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	240	-177	121	241	239	145	78	151
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	6,6	7,2	7,8	7,5	6,3	6,3	8,5
Avkastning på eget kapital, %	-0,8	-36,7	5,8	16,0	-9,2	5,3	21,5	29,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,3	8,2	8,8	9,8	9,4	8,0	8,0	11,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,0	2,3	2,7	2,4	2,1	2,3	2,1
Soliditet, %	36,7	34,6	38,0	36,9	34,2	35,0	34,2	39,8
Belåningsgrad, %	66,1	68,4	67,8	67,9	69,8	67,9	75,3	69,3
Data per aktie								
Periodens resultat efter skatt, kr	-0,10	-4,90	0,70	2,20	-1,30	0,70	3,00	3,80
Utdelningsgrundande resultat, kr	1,80	-1,30	0,90	1,80	1,70	1,10	0,60	1,10
Utdelning kr	-	2,60	-	-	-	2,00	-	-

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

Fastighetsförteckning 1 jan – 30 sept 2012

KÖPTA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt			

Inga fastigheter har köpts under perioden januari–september 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	3	3	100,0
Laken 3	Linköping	Linköping	Söderleden 33-37	1963/1988		119	2 468				2 066	5 189	6	6	96,2
Fler än 100 000 invånare, Industri/lager															
Gallionen 1	Linköping	Linköping	Gillbergsgatan 30	1985	590							590	1	1	100,0
Fastemes	Bielsko-biala	Bielsko-biala	Wyzwolenia 105 str	1962	20 633							20 633	7	7	100,0
Metal structures	Bielsko-biala	Bielsko-biala	Wyzwolenia 84 str	1985	22 943							22 943	7	7	100,0
25 000 - 50 000 invånare, Skola															
Prylen 1	Härnösand	Härnösand	Skolgränd 2	1968/1983/2003					829			829	0	0	100,0
Vangsta 1:102	Härnösand	Härnösand	Trumpetgatan 50	1976/1980/1993					830			830	1	1	100,0
Stenhammar 1:223	Härnösand	Härnösand	Tjärdvägen 114	1994				1 139				1 139	1	1	100,0
Stenhammar 1:224	Härnösand	Härnösand	Kontrastvägen 171	1981/1982				242				242	0	0	100,0
Åland 22:1	Härnösand	Ålandsbro	Åland 650	1989/1991				4 093				4 093	3	3	100,0
Brunne 12:18,	Härnösand	Brunne	Brunne 431, brunne 135	1989				2 906				2 906	3	3	100,0
Västansjö 1:86	Härnösand	Hälledal	Folketshusvägen 9	1971/1974				3 742				3 742	3	3	100,0
Bondsjö 2:312	Härnösand	Härnösand	Slättervägen 3	1954/1966/1975				2 807				2 807	3	3	100,0
Fastlandet 2:84	Härnösand	Härnösand	Hospitalsgatan 12	1953/1970/1980/1988/2006	23	8 029		1 379	1 563	673	585	12 252	11	10	90,7
Fastlandet 2:90	Härnösand	Härnösand	Murbergsvägen 1	1947 / 1968					1 575			1 575	1	1	100,0
Västansjö 1:41	Härnösand	Hälledal	Folketshusv. 7	1963/1964/1990					327			327	0	0	100,0
Hörnan 2	Härnösand	Härnösand	Sehlistedtsvägen 1	1985/1991					753			753	1	1	100,0
Skolan 1	Härnösand	Härnösand	Norra ringvägen 23	1947/1966/1968			822		5 407	725	477	7 431	5	2	39,4
Eleven 1	Härnösand	Härnösand	Gymnastikgatan 4	1966/1971					3 671			3 671	4	4	100,0
Solen 15	Härnösand	Härnösand	Södra vägen 22	1892/1979					10 869			10 869	8	8	100,0
Ön 2:63	Härnösand	Härnösand	Rosenbäckssallen 15	1963	135	789			3 242		1 124	5 290	4	3	88,3
Orren 12	Härnösand	Härnösand	Institutgatan 16 b	1980/1990/1991					238			238	0	0	100,0
Inspektorn 11	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 18	1882/1903				23 819		268		24 087	17	14	84,6
Läraren 1	Härnösand	Härnösand	Kastellgatan 35	1955/1979					3 953			3 953	3	3	100,0
Geresta 1	Härnösand	Härnösand	Rosenbäckssallen 39	1998/2007					10 392			10 392	10	10	100,0
Bondsjö 2:338	Härnösand	Härnösand	Daghemsvägen 2	1976/1979/1985					653			653	1	1	100,0
Hopparen 1	Härnösand	Härnösand	Murbergsvägen 25	1950/1974/1979					884			884	1	1	100,0
Oxen 1	Härnösand	Härnösand	Sköldgatan 1	1968/1988/2005					805			805	0	0	100,0
Akvilejan 4	Härnösand	Härnösand	Brännvägen 29	1972/1991/2002					1 339			1 339	1	1	100,0
Folkskolan 3	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 4	1912/2001		5 971						5 971	7	7	100,0
25 000 - 50 000 invånare, Vård															
Vinstocken 2	Härnösand	Härnösand	Norra kyrkogatan 2	1955/1983/2000		2 904						2 904	2	2	100,0
Sågen 10	Härnösand	Härnösand	Kiörningsgatan 20	1955/1998					755			755	1	1	100,0
Kattastrand 3:2	Härnösand	Härnösand	Solumsvägen 6	1960/1983		210				355		565	0	0	97,4
Häcken 13	Härnösand	Härnösand	Källvägen 10	1996						787		787	1	1	100,0
Bofinken 8	Härnösand	Härnösand	Gådeavägen 11	1980						495		495	0	0	100,0
Venus 7	Härnösand	Härnösand	Lönegrensgatan 2 & 8	1950/1989/1991						1 231	824	2 055	2	2	98,8
Torget 1	Härnösand	Härnösand	Stora torget 2	1863/1984							798	798	1	1	100,0
Tunnbindaren 4	Härnösand	Härnösand	Storgatan 9	1971							4 075	4 075	3	3	100,0
Rådhuset 6	Härnösand	Härnösand	Norra kyrkogatan 3	1959/1970		2 821						2 821	2	2	100,0
25 000 - 50 000 invånare, Äldreboende															
Högsjö-dal 2:90	Härnösand	Hälledal	Hälledalsvägen 53	1948						3 510		3 510	2	2	98,8
Åland 1:91	Härnösand	Ålandsbro	Nämndemansvägen 4a	1969				2 219				2 765	4	3	90,9
Brunne 12:21	Härnösand	Brunne	Brunne 157	1993						2 923		2 923	3	3	100,2
Sländan 12	Härnösand	Härnösand	Brännvägen 67	1970/1981/1985				5 634				5 634	4	4	100,0
Ön 2:58	Härnösand	Härnösand	Volontärvägen 39	1992						5 727		5 727	7	7	100,0

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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

Driftnetto, 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 realiserade värdeförändringar under innehavstiden som realiserats vid fastighetsförsäljningar.

Överskottsgrad, driftnetto i förhållande till hyresintäkt.

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 realiserade värdeförändringar men inklusive realiserade värdeförändringar samt skatt att betala.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

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

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

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

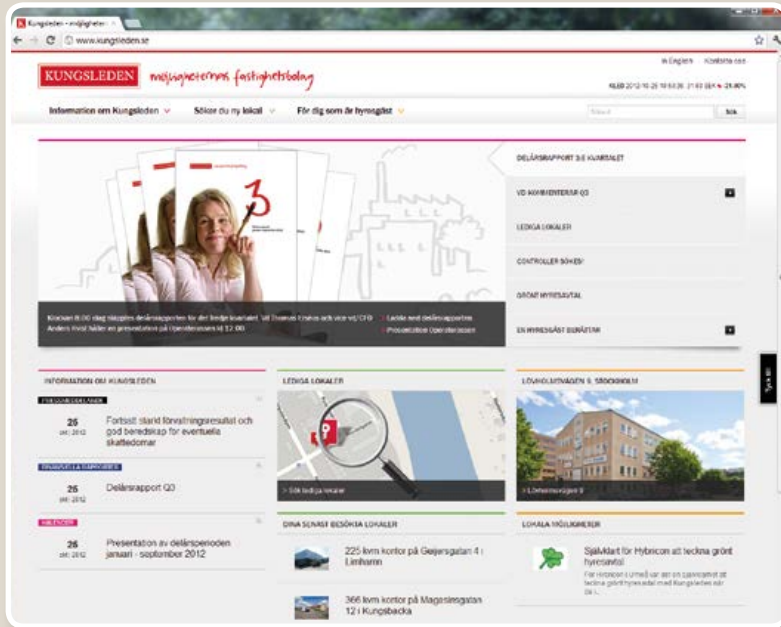
Eget kapital per aktie, eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

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

För samtliga definitioner se kungsleden.se/definitioner

kungsleden.se

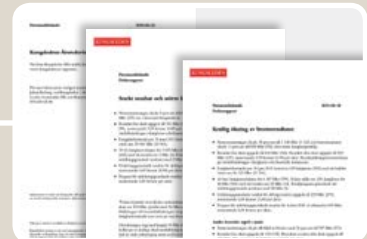
För mer information
besök oss på vår webbplats



Se filmen där Thomas kommenterar
rapporten för tredje kvartalet



Ladda ner rapporter



Läsa och prenumerera på pressmeddelanden

Kontakter

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

Frågor till Thomas?

VD

08-503 052 04

Thomas Erséus



Huvudkontor

Vasagatan 7

Box 704 14

107 25 Stockholm

Tel 08-503 052 00

Fax 08-503 052 01

Frågor till Anders?

vVD,

Ekonomi/Finansdirektör

08-503 052 11

Anders Kvist



Frågor till Cecilia?

HR &

Kommunikationsdirektör

08-503 052 15

Cecilia Gannedahl



Ta del av finansiell information

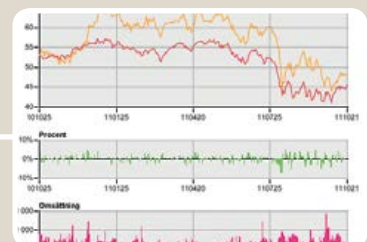
Ladda ner finansiella tabeller i Excel

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2012
15 februari 2013

Delårsrapport 1 jan – 31 mars 2013
26 april 2013

Årsstämma
18 april 2013



Följa aktiens utveckling

Följ oss
på nätet:



www.kungsleden.se