

KUNGSLEDEN

*möjligheternas fastighetsbolag*



**Delårsrapport januari – mars 2010**

## **Möjligheternas fastighetsbolag**

Det är medarbetarna som är Kungsleden. Inte betongen, tegelstenarna, glaset ... Visst, våra fasta tillgångar har naturligtvis ett värde, men det är ändå människorna som förvaltar, förädlar och förnyar värdet. Och allt bygger på nära samarbete med våra kunder, som i slutändan är de som kan värdera det vi gör och i vilken utsträckning vi lever upp till det vi lovar.

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

Vår affärsidé låter oss se värden i en fastighet oavsett var den ligger och oavsett kategori. Med fastigheter i 130 kommuner och egna kontor spridda över landet är vi närvarande både geografiskt och i handling. Det gör att vi är vakna även för lokala behov. Att Kungsleden drivs av en stark entreprenörsanda där beslut fattas långt ut i organisationen främjar såväl nytänkande som handlingskraft.

Lokalamöjligheter.se är ett exempel på hur vi öppnar nya vägar för dialog med våra kunder. Som Möjligheternas fastighetsbolag ser vi helt enkelt möjligheter med fastigheter, lokaler och platser som inte andra gör.



#### KOMMENTAR FRÅN VD

Resultatet för första kvartalet var i linje med våra förväntningar och vår prognos för det utdelningsgrundande resultatet. Resultatskillnaden jämfört med i fjol beror främst på Hemsö-affären med Tredje AP-fonden och ökade kostnader för främst uppvärmning och fastighets-skötsel om cirka 25 Mkr på grund av den stränga vintern.

Kvartalets handelsnetto uppgick till 3 Mkr efter att vi bland annat slutfört affären med Corem Property Group. Vi fick därtill en positiv skatteeffekt om drygt 30 Mkr efter att vi avyttrat fastigheter utan avdrag för latent skatt. Administrationskostnaderna fortsatte ned under kvartalet. Det minskade finansnettot var främst en följd av lägre lånevolymer efter försäljningen till Tredje AP-fonden. Det bokförda värdet på beståndet justerades upp med 12 Mkr för kvartalet.

Vakanserna steg något under årets början. Kungsleden har en något sen-cyklisk verksamhet och för 2010 förväntar vi oss en viss vakansökning. Nordic Modulars försäljning var lägre jämfört med föregående år, men bruttoresultatet var positivt. Efter de anpassningar av produktionen som gjordes 2008–2009 var produktionskostnaderna drygt 40 procent lägre.



Trenden med en tydlig förbättring på transaktionsmarknaden höll i sig. Transaktionsvolymen uppgick till drygt 18 miljarder kronor första kvartalet, enligt Jones Lang Lasalle. Kungsleden avyttrade sammanlagt ett 30-tal fastigheter för drygt 600 Mkr. Vi ser nu att det återigen finns möjligheter att göra goda affärer. Inte minst har marknaden för publika fastigheter lockat till sig nya aktörer. Det har blivit lättare att erhålla kortare krediter vilket bidragit till ljusningen på marknaden, medan långfristig finansiering däremot fortfarande är svårare. Det är viktigt för Kungsleden att så som långt möjligt ha en optimal finansiering såväl på lång som kort sikt.

I slutet av första kvartalet initierade Skatteverket ytterligare skatteärenden avseende genomförda fastighetsförsäljningar, men inga myndighetsbeslut har fattats. Redan under 2009 reserverade vi 325 Mkr relaterat till dessa skatteärenden. Vår bedömning är att den totala likviditetseffekten av dessa skatteprocesser vid en eventuell negativ utgång inte skulle överstiga 300 Mkr. Det är fortsatt vår uppfattning att vi har följt gällande lagar och regler.

Vidare utsågs Kungsleden till en av Sveriges bästa arbetsplatser i undersökningen Great Place to Work som omfattade 80 företag. Kungsleden var topp fyra bland medelstora bolag och bäst bland fastighetsbolagen. Resultatet är mycket glädjande då Kungsleden under de senaste åren medvetet arbetat med att stärka den interna företagskulturen.

Vi kommer att arbeta vidare för att hitta en kostnadseffektiv långsiktig finansiering för att ta tillvara på de intressanta affärsmöjligheter som vi bedömer kommer att uppstå. Med stabila motparter, långa kontrakt och ett fortsatt målmedvetet kundarbete kan vi hantera en förväntad mindre ökning av vakanserna från låga nivåer.

Thomas Erséus  
Verkställande direktör

## 1 januari – 31 mars 2010

- Nettoomsättningen minskade med 26 procent till 571 Mkr (771) och bruttoresultatet med 29 procent till 355 Mkr (501) till följd av fjolårets affär med Tredje AP-fonden och ökade kostnader för den kalla vintern.
- Resultat före skatt uppgick till 36 Mkr (–79). Resultat efter skatt uppgick till 58 Mkr (–67), motsvarande 0,40 kronor (–0,50) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 mars 2010 bestod av 556 fastigheter (585) med ett bokfört värde om 21 239 Mkr (21 861).
- Inga fastigheter har förvärvats. 30 (6) fastigheter har avyttrats för 602 Mkr (222) med ett resultat om 3 Mkr (11). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 28 Mkr (61).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 126 Mkr (223), motsvarande 0,90 kronor (1,60) per aktie.
- Prognos för helåret 2010 är oförändrat ett utdelningsgrundande resultat på 600 Mkr, motsvarande 4,40 kronor per aktie.



# 1 januari – 31 mars 2010

## DETTA ÄR KUNGSLEDEN

Kungsleden är ett fastighetsbolag som alltid är öppet för nya affärsmöjligheter – oavsett vad det är för typ av fastighet eller var den ligger. Med fastigheter i cirka 130 kommuner och egna kontor spridda över landet är Kungsleden lyhörda för hyresgäster-

nas lokala behov. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens fastigheter.

Affärsmodellen är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljen med målet att förbättra portföljens riskjusterade avkastning. Ambi-

tionen är att kassaflödet från rörelsen alltid ska vara högt och stabilt. Tack vare engagerade och kompetenta medarbetare möjliggörs värdefulla kundlösningar, som bidrar till en långsiktigt hög och stabil avkastning.

## KUNGSLEDENS STRATEGI

Vidareutveckla en kompetent och affärsmässig organisation

Med aktiv förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet sträva efter att ha nöjda kunder

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

## RESULTAT FÖR JANUARI – MARS

Periodens resultat efter skatt uppgick till 58 Mkr (–67). Det högre utfallet beror främst på lägre negativa orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument.

Fastigheternas direktavkastning för perioden uppgick till 6,5 procent (6,8) efter en kall vinter.

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 571 Mkr (771), fördelat på hyresintäkter om 537 Mkr (702) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 34 Mkr (69). Bakgrunden till minskningen är delförsäljningen av Publika fastigheter som fortfarande var helägda under första kvartalet 2009 samt att hyrornas indexförändring 2010 var negativ.

Bruttoresultatet minskade 29 procent till 355 Mkr (501). Om de publika fastigheterna som delsåts till Tredje AP-fonden

2009 beaktas hade hyresintäkterna varit oförändrade och driftsnettot sjunkit med 5 procent jämfört med föregående år. Denna minskning är helt hänförlig till högre uppvärmnings- och snöröjningskostnader samt indexförändringen.

Resultatet från fastighetshandeln var 3 Mkr (11), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 25 Mkr (50).

Försäljnings- och administrationskostnaderna har minskat till 66 Mkr (80). Minskningen är till viss del en följd av att hälften av Hemsös administrationskostnader nu belastar Tredje AP-fonden.

Finansnettot förändrades positivt med 73 Mkr och uppgick till –176 Mkr (–249). Detta förklaras främst av en lägre lånevolym 2010 jämfört med motsvarande period 2009.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 12 Mkr (–69) respektive –92

Mkr (–193), totalt –80 Mkr (–262). Den positiva värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 0,1 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är främst hänförlig till publika fastigheter. Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats negativt till följd av sjunkande långräntor.

Skatt på periodens resultat uppgick till 22 Mkr (12), varav 34 Mkr är en positiv effekt av fastighetsförsäljningar. De fastigheter som sålts via bolag har haft en större bokförd reserv för uppskjuten skatt än det avdrag som skedde vid bolagsförsäljningen.

Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick totalt till 126 Mkr (223).

## Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2010 jan–mars	2009 jan–mars
Bruttoresultat	355	501
Försäljnings- och administrationskostnader	–66	–80
Finansnetto	–176	–249
<b>Delsumma</b>	<b>113</b>	<b>172</b>
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	3	11
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	25	50
<b>Delsumma</b>	<b>28</b>	<b>61</b>
Skatt att betala	–15	–10
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>126</b>	<b>223</b>

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2010 bestod av 556 fastigheter (585) varav 244 ägdes till 50 procent med en yta som för Kungsleden uppgick till 2 584 tkvm (2 684) och ett bokfört värde om 21 239 Mkr (21 861).

Kungsleden värderar fastigheterna utifrån en intern värderingsmodell som är en integrerad del av affärsprocessen där varje fastighet har en affärsplan. Som grund för värderingarna används en kombination av orsprisavstämning och nuvärdesberäkning av kassaflöden med en prognosperiod på fem år plus restvärde därefter. Faktorer som beaktas är bland annat hyresnivåer, vakanser, drifts- och underhållskostnader, fastighetens ålder, status och användningsområde. Kungsledens genomförda affärer stödjer bolagets värderingar. Aktivitetsnivån på den svenska fastighetsmarknaden har under de senaste tolv till arton månaderna legat på en låg nivå. En ökning av antalet transaktioner det senaste halvåret har gett ytterligare vägledning i värderingsarbetet.

Av det bokförda värdet är 45 procent (46) hänförligt till Kommersiella fastigheter, 40 procent (39) till Publika fastigheter i Sverige, 8 procent (8) till Äldreboenden i Tyskland och 7 procent (7) till Nordic Modular.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 38 procent i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Fastigheterna var belägna i 129 kommuner, varav 54 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 1 636 Mkr (1 739) av det totala bokförda värdet. Värdet har minskat något under 2010 som en konsekvens av kursutvecklingen för euron. Fastighetsförvaltningen i Tyskland skiljer sig åt jämfört med Sverige. Hyresgästen står exempelvis för i princip alla löpande kostnader utom skatter och försäkringar, i enlighet med så kallat triple-netavtal. Överskottsgraden blir därmed högre i den tyska verksamheten än i den svenska.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 61 Mkr (130). 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.

## FASTIGHETSHANDEL

Fastighetsmarknaden visar efter några svaga år tydliga tecken på återhämtning i antal transaktioner som görs.

Under delårsperioden har inga fastigheter förvärvats. Däremot har 30 fastigheter med en yta om 95 tkvm sålts för 602 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 600 Mkr och anskaffningsvärdet till 575 Mkr. Försäljningen har skett till en direktavkastning på 6,5 procent. Merparten av fastigheterna såldes till Corem Property Group den 31 mars.

## INTJÄNINGSKAPACITET

Den normalt höga transaktionshastigheten i Kungsledens verksamhet medför att resultaträkningen inte ger den bästa

bilden av koncernens framtida intjäningsförmåga. Intjäningskapaciteten visar hur utfallet skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 31 mars 2010 hade ägts under de senaste tolv månaderna.

Vid utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,9 procent (7,0) i intjäningskapacitet.

Periodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd har lett till en minskning av driftsnettot med 4 procent från 1 527 Mkr till 1 468 Mkr.

## MODULBYGGNADER

Nordic Modular utgör en division inom Kungsleden, vid sidan av Kommersiella fastigheter och Publika fastigheter. Flexibla och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett starkt komplement till Kungsledens erbjudande främst till den offentliga sektorn.

Modulbyggnaderna hade per 31 mars en totalyta om 227 tkvm (226) och ett bokfört värde om 1 474 Mkr (1 467).

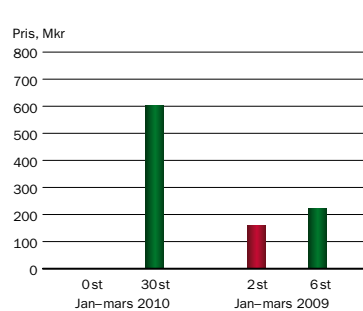
Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 60 Mkr (64) med ett bruttoresultat om 52 Mkr (59).

De direkta kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än för fastigheter på fast grund. Värdenedgången på grund av förslitning är över tiden emellertid större för moduler inom uthyrningsverksamheten. Livslängden kan normalt beräknas till 15–20 år om de flyttas och kan i princip ha samma livslängd som en konventionellt byggd fastighet om de inte flyttas. Direktavkastningen efter schablonmässiga avskrivningar uppgick vid periodens utgång till 7,0 procent.

## Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2010 jan-mars	2009 jan-mars
Fastigheter vid periodens ingång	21 861	28 576
Förvärv	–	158
Investeringar	61	130
Försäljningar	–600	–211
Valutakursförändringar	–95	5
Värdeförändringar	12	–69
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>21 239</b>	<b>28 589</b>

## Fastighetshandel



● Förvärv  
● Försäljning

## Intjäningskapacitet

	2010 31 mars <sup>1</sup>	2009 31 dec <sup>1</sup>
Antal fastigheter	556	585
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 584	2 684
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 239	21 861
Hyresvärde, Mkr	2 321	2 399
Hyresintäkter, Mkr	2 154	2 237
Driftsnetto, Mkr	1 468	1 527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7	93,2
Direktavkastning, %	6,9	7,0
Överskottsgrad, %	68,2	68,2

<sup>1</sup> 244 av de publika fastigheterna i Sverige ägs till 50 procent av Kungsleden. De ingår alla på raden Antal fastigheter och på övriga rader till 50 procent motsvarande fastigheternas påverkan på Kungsledens resultat och ställning.



# 1 januari – 31 mars 2010

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 34 Mkr (69) med ett bruttoreultat om 3 Mkr (14). Efterfrågan har minskat i och med konjunkturnedgången. Produktionskapaciteten anpassades till de nya förutsättningarna under 2009.

## KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder och bolagets förmåga att göra goda affärer. Kungsledens kunder representerar ett axplock av svenskt näringsliv och offentlig förvaltning i cirka 130 kommuner i Sverige. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag, men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens fastigheter. Knappt 40 procent av det samlade fastighetsbeståndet hyrs ut till den offentliga sektorn med hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad.

Det kommersiella fastighetsbeståndet är uppdelat inom segmenten industri/lager, kontor och affär. Industrivaror, transport och detaljhandel är exempel på branscher där Kungsleden är verksam. Störst hyresgäst är ABB Fastighets AB som svarar för 6 procent av den totala hyresintäkten.

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är för kunder inom den publika verksamheten cirka åtta år och inom den kommersiella verksamheten cirka sex år.

## Kunder – snabbfakta:

- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 92,7 procent (93,2).
- Nyuthyrning: 292 kontrakt med hyresvärde på totalt 24 Mkr per år.
- Återstående kontraktslängd: i snitt 6,7 år. 7,6 år för publika fastigheter respektive 5,9 år för kommersiella fastigheter.

## FINANSIERING

Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Låneavtalen skrivs normalt på en löptid mellan 5–7 år, vilket kan anses vara praxis på den svenska marknaden för fastighetskrediter. I rådande marknadsläge skrivs något kortare avtal. I avtalen strävar Kungsleden efter att ha kort räntebindning, för att kunna ha största möjliga flexibilitet och arbeta med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i räntebindnings-

strukturen uppnås genom så kallade ränteswappar eller cappar. Valutaterminer används enbart för att säkra investeringar i utlandet.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 14 023 Mkr (14 425) och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument och lån till 15 268 Mkr (15 575). Outnyttjade krediter uppgick till 3 210 Mkr (2 960).

Snitträntan i låneportföljen uppgick per 31 mars 2010 till 5,1 procent vilket var i nivå med början av året. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,5 år jämfört med 2,6 år vid årets början. Kungsledens derivatportfölj uppgick till 14,7 miljarder kronor (14,5), vilket är något mer än de nominella lånen. Med den aktuella derivatportföljen påverkas inte räntekostnader väsentligt av förändrade marknadsräntor.

Den korta räntan, Stibor 90 dagar, har under perioden uppgått till cirka 0,50 procent och vid första kvartalets utgång noterades den till 0,51 procent. Femårsräntan var per 31 mars 2,62 procent, vilket var något lägre än de 2,88 procent som noterades vid årets början. Tioårsräntan har också sjunkit sedan årsskiftet och noterades 31 mars

## KUNGLEDEN I SAMARBETE MED FRYSHUSET

Kungsleden initierade under första kvartalet 2010 ett samarbete med Fryshuset. I form av huvudsponsor stöttar Kungsleden Fryshusets verksamhet med 2 Mkr per år under tre år. Pengarna ska användas för att främja ungdomars självkänsla, kreativitet och initiativkraft samt för att motverka våld, främlingsfientlighet, droger och kriminalitet.



till 3,31 procent. Denna räntenedgång har påverkat värdet på de finansiella instrumenten negativt, vilket givit en orealiserad värdeförändring i resultaträkningen om -92 Mkr.

Under återstoden av 2010 förfaller lån och checkkrediter om 1 504 Mkr, varav 310 Mkr är checkkrediter. Efter kvartalets utgång har 610 Mkr av dessa refinansierats.

### SKATTESITUATION

Efter det att Regeringsrätten meddelat skattedomar i maj 2009, gällande andra företag än Kungsleden, har en analys genomförts av de transaktioner där bolaget varit part och som liknar de som varit föremål för prövning i ovan nämnda domar. Transaktionerna utgör ett mindre antal och är genomförda under åren 2004-2006.

Bolaget har, som också tidigare meddelats, mottagit beslut från Skatteverket avseende transaktioner genomförda på liknande vis som i den så kallade "Cyperndomen", vilken Regeringsrätten har återförvisat till Skatterättsnämnden för prövning. Skatte-

verkets beslut baserat på denna dom medför ytterligare skattekrav på Kungsleden om cirka 200 Mkr inklusive skattetillägg. Bolaget har överklagat Skatteverkets beslut och det kan noteras att Skatteverket i Förvaltningsrätten även yrkar på att Skatteflyktslagen är tillämplig på fastighetsförsäljningarna. Kungsleden anser att Skatteverkets krav är felaktigt och bolagets bedömning avseende dessa fastighetsförsäljningar har inte ändrats, varför ingen reservering kommer att ske.

Under slutet av första kvartalet 2010 har Skatteverket yrkat på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktslagen är tillämplig på tre transaktioner som Kungsleden genomfört. Skatteverket yrkar att domstolen skall pröva en upptaxering som motsvarar ett skattekrav om cirka 920 Mkr.

Sammanlagt uppgår skattekraven till 1 120 Mkr och för en av transaktionerna har en avsättning om 325 Mkr gjorts under 2009. Det ska noteras att det endast finns myndighetsbeslut motsvarande 200 Mkr som avser beslut baserade på den så kallade "Cyperndomen".

I det fall Skatteverkets yrkande skulle vinna gehör är det Kungsledens bedömning att upptaxeringarna till övervägande del kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag. Vid en eventuell negativ utgång av processerna skulle således den likvidmässiga påverkan inte komma att överstiga 300 Mkr. Mot bakgrund av att Kungsleden har skattemässiga underskottsavdrag som inte har aktiverats i redovisningen är bolagets bedömning att en negativ utgång av processerna skulle få en begränsad påverkan på koncernens egna kapital. Kungsleden anser att Skatteverkets krav är felaktiga och bolagets bedömning avseende dessa transaktioner har inte ändrats, varför ingen ytterligare reservering kommer att ske.

Kungsledens bestämda uppfattning är att bolaget till fullo har följt de lagar och den praxis som har funnits vid varje deklarationstillfälle. Bolaget stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att skattedomstolarna skulle

### Räntebindningstid

Per 31 mars 2010				
Ränteförfall	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2010	14 023	8 250	53,7 <sup>1</sup>	5,7
2011		-	-	-
2012		400	2,9	4,4
2013		1 100	7,8	4,5
2014		1 500	10,7	4,2
2015		1 800	12,8	4,3
2016		400	2,9	4,4
2017		300	2,1	4,5
2018		1 000	7,1	4,5
<b>Summa</b>	<b>14 023</b>	<b>14 750</b>	<b>100,0</b>	<b>5,1</b>
Marknadsvärdering av lån och räntederivat	1 245			
<b>Summa</b>	<b>15 268</b>			

<sup>1</sup> Andelen ränteförfall 2010 uppgår till 53,7 procent av den totala lånevolymer om 14 023 Mkr. Ränteförfall 2010 för underliggande lån uppgår till 7 526 Mkr och ränteförfall för derivat utan underliggande lån till 727 Mkr.

Kungsledens låneportfölj ligger med kort räntebindning. För att minska ränterisken förlängs bindningstiden med hjälp av derivat. Koncernens snittränta om 5,1 procent beror på den relativt stora derivatportföljen som fortfarande överstiger låneportföljen. Derivatportföljen uppgår till 14,7 miljarder kronor medan låneportföljen uppgår till 14,0 miljarder kronor.

Av derivatportföljen är 8,2 miljarder kronor så kallade stängningsbara ränteswappar. Dessa redovisas som kort räntebindning eftersom banken kan stänga dem kvartalsvis. De stängningsbara swapparna är långa räntebindningar där Kungsleden ställt ut en option som ger banken rätt att stänga dem. För den rätten erhåller Kungsleden en reducerad ränta i ränteswappen. De stängningsbara derivaten har en löptid på 3-8 år med en fast ränta mellan 2,9-4,1 procent. Utvecklingen av marknadsräntorna avgör till stor del om banken stänger derivaten i förtid. Derivatvolymen för 2010 om 8,2 miljarder kronor överstiger underliggande lån vilket förklarar den högre snitträntan detta år.

Då derivatportföljen är i de närmaste i balans med låneportföljen kommer förändringar i marknadsräntorna endast marginellt påverka Kungsledens finansnetto, se Känslighetsanalysen nedan.

### Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)

Per 31 mars 2010			
År	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
2010	1 504 <sup>1</sup>	8,7	
2011	1 394	8,1	
2012	11 912	69,1	
2013	1 751	10,2	
2014-2017	-	-	
2018	672	3,9	
<b>Summa krediter</b>	<b>17 233</b>	<b>100,0</b>	<b>2,4</b>
Ej utnyttjade krediter	-3 210		
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>14 023</b>		<b>2,5</b>

<sup>1</sup> Efter periodens utgång har 610 Mkr av dessa krediter refinansierats.

### Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 31 mars 2010	Påverkan på finansnetto (12 månader)
Mkr	
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 140
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	+/- 8

# 1 januari – 31 mars 2010

kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget. Det kan vidare förutsättas att Skatteverket i vissa fall kommer att driva process mot olika bolag inom koncernen för att upptaxera desamma.

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

## EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 7 102 Mkr (7 079) eller 52 kr (52) per aktie, motsvarande en soliditet på 30 procent (29).

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 274 (350) personer. Inom division Nordic Modular arbetar 148 (216) medarbetare, varav 120 (198) inom produktion av moduler.

## MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –89 Mkr (–164). Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Helårsresultatet förväntas bli positivt då väsentliga utdelningar från dotterbolag beaktas i slutet av året. Tillgångarna vid periodens utgång består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 6 695 Mkr (6 695). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 5 942 Mkr (6 031) innebärande en soliditet om 43 procent (48).

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 31 mars 2010 var 56,75 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2009, som var 49,20 kronor, steg kursen med 15 procent. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate\_PI med 9 procent. Antalet aktieägare per 31 mars uppgick till 25 617 stycken, en ökning med 3 procent sedan årsskiftet.

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

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

Balansräkningen domineras av fastigheter och finansiering. Den sammanlagda risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Fastigheternas värde bedöms individuellt löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångs-

sätt vid internvärdering beskrivs i årsredovisningen för 2009 på sidorna 26–27 och 75.

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

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svår-tolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även beskrivning av skattesituationen på sidorna 5–6.

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

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

## Aktieägare

Per 31 mars 2010	Antal aktier	% av röster och kapital
Florén Olle och bolag	3 054 800	2,2
Länsförsäkringar fonder	3 003 311	2,2
SEB fonder	2 886 472	2,1
Danske Invest fonder (Sverige)	2 766 669	2,0
Norska staten	2 596 644	1,9
SHB fonder	2 496 557	1,9
Nordea fonder	2 133 726	1,6
Fjärde AP-fonden	2 062 988	1,5
Andra AP-fonden	1 741 362	1,3
Swedbank Robur fonder	1 662 900	1,2
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>24 405 429</b>	<b>17,9</b>
Styrelse och ledning	391 190	0,3
Utländska aktieägare, övriga	36 909 162	27,0
Övriga aktieägare	74 796 283	54,8
<b>Totalt</b>	<b>136 502 064</b>	<b>100,0</b>

Källa: SIS Ägarservice



En omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv och ändrad IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter medför bland annat följande ändringar: definitionen av rörelse ändras, transaktionsutgifter vid rörelseförvärv ska kostnadsföras, villkorade köpeskillningar ska fastställas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och effekter av omvärdering av skulder relaterade till villkorade köpeskillningar redovisas som en intäkt eller kostnad i periodens resultat. Andra nyheter är att det kommer att finnas två alternativa sätt att redovisa minoritet och goodwill, antingen till verkligt värde, det vill säga goodwill inkluderas i minoriteten eller alternativt att minoriteten utgörs av andel av nettotillgångarna. Val mellan dessa två metoder görs individuellt för varje förvärv.

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

Följande ändringar och nya tillämpningstolkningar av redovisningsprinciper med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha någon väsentlig effekt på koncernens redovisning: IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas, IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, IAS 24 Upplysningar om närstående, IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering, IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, IFRIC 12 Avtal om ekonomiska eller samhällseliga tjänster, IFRIC 14 IAS 19 – Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång och fonderingskrav, IFRIC 16 Säkringar av nettoinvesteringar i en utlandsverksamhet, IFRIC 17 Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare, IFRIC 18 Överföringar av tillgångar från kunder, IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments.

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

#### **PROGNOS 2010 (OFÖRÄNDRAD)**

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

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

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRS-PERIODENS UTGÅNG**

Inga väsentliga händelser har skett efter delårsperiodens utgång.

#### **KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN OCH ÅRSSTÄMMA**

- Årsstämma hålls i Stockholm, 28 april 2010.
- Delårsrapport januari-juni, 18 augusti 2010.
- Delårsrapport januari-september, 21 oktober 2010.

#### **FÖR YTTERLIGARE INFORMATION**

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

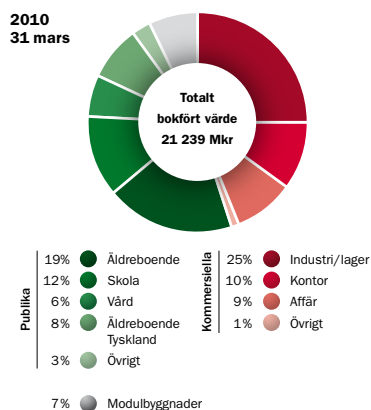
Johan Risberg,  
vVD/finans- och ekonomidirektör,  
tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65



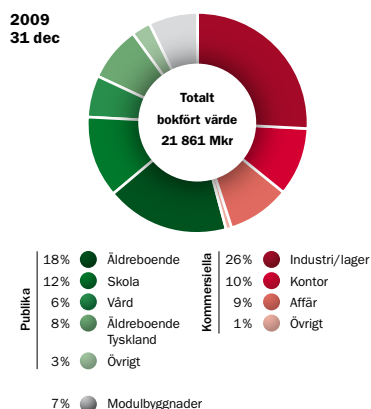
# 1 januari – 31 mars 2010

## Fastighetsbestånd per kategori

2010  
31 mars

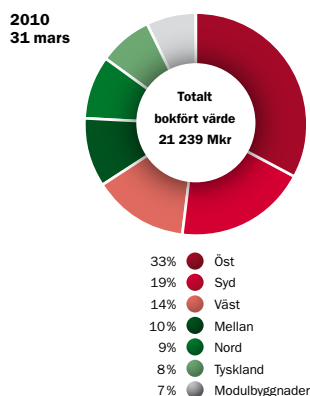


2009  
31 dec

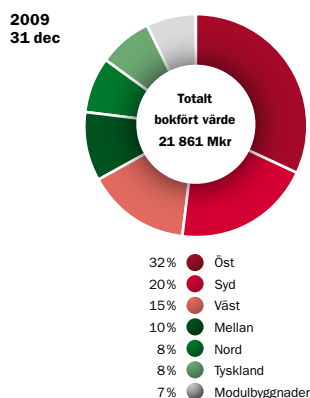


## Fastighetsbestånd per marknadsområde

2010  
31 mars

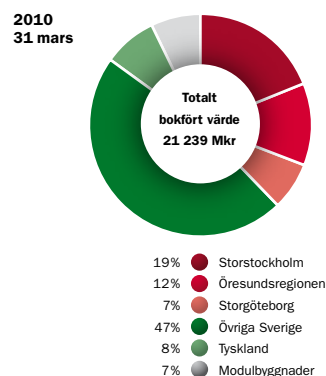


2009  
31 dec

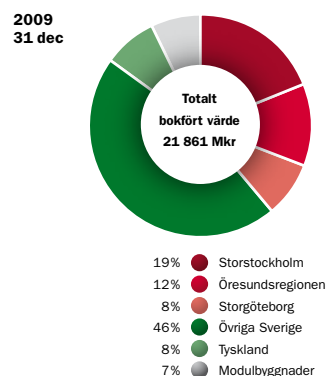


## Fastighetsbestånd per storstadsregion

2010  
31 mars



2009  
31 dec



## Intjäningskapacitet<sup>1</sup> per kategori

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter					Nordic Modular	Totalt <sup>2</sup>
	Industri/lager	Kontor	Affär	Övrigt	Äldreboende <sup>2</sup>	Skola <sup>2</sup>	Vård <sup>2</sup>	Äldreboende Tyskland	Övrigt <sup>2</sup>	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	107	74	57	15	112	86	74	19	12	0	<b>556</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	929	280	296	24	269	279	133	97	50	227	<b>2 584</b>
Bokfört värde, Mkr	5 268	2 198	1 911	269	4 007	2 650	1 210	1 636	616	1 474	<b>21 239</b>
Hyresvärde, Mkr	561	281	213	24	327	283	141	127	60	304	<b>2 321</b>
Hyresintäkter, Mkr	527	241	193	23	328	276	134	127	59	246	<b>2 154</b>
Driftsnetto, Mkr	428	124	137	17	231	183	80	122	43	103 <sup>3</sup>	<b>1 468</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	86,5	92,0	97,9	98,9	94,5	95,5	100,0	97,6	81,0	<b>92,7</b>
Direktavkastning, %	8,1	5,7	7,2	6,4	5,8	6,9	6,7	7,5	6,9	7,0 <sup>3</sup>	<b>6,9</b>
Överskottsgrad, %	81,2	51,7	71,1	74,0	70,3	66,3	59,8	96,1	72,8	41,8 <sup>3</sup>	<b>68,2</b>

## Intjäningskapacitet<sup>1</sup> per marknadsområde

	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Tyskland	Nordic Modular	Totalt <sup>2</sup>
Antal fastigheter, st	187	113	111	46	80	19	0	<b>556</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	726	510	384	342	298	97	227	<b>2 584</b>
Bokfört värde, Mkr	7 074	4 033	3 091	2 112	1 819	1 636	1 474	<b>21 239</b>
Hyresvärde, Mkr	688	408	324	225	245	127	304	<b>2 321</b>
Hyresintäkter, Mkr	655	381	309	217	219	127	246	<b>2 154</b>
Driftsnetto, Mkr	453	276	213	176	125	122	103 <sup>3</sup>	<b>1 468</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5	94,2	94,9	96,3	89,9	100,0	81,0	<b>92,7</b>
Direktavkastning, %	6,4	6,9	6,9	8,3	6,9	7,5	7,0 <sup>3</sup>	<b>6,9</b>
Överskottsgrad, %	69,2	72,5	68,7	81,3	57,1	96,1	41,8 <sup>3</sup>	<b>68,2</b>

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

2 244 av de publika fastigheterna i Sverige ägs till 50 procent av Kungsleden. De ingår alla på raden Antal fastigheter och på övriga rader till 50 procent motsvarande fastigheternas påverkan på Kungsledens resultat och ställning.

3 Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 123 Mkr.

# Ekonomisk redovisning 1 jan – 31 mars 2010

## Resultaträkning

Mkr	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2010 jan–mars	2009 jan–mars	2009/2010 april–mars	2009 jan–dec
Hyresintäkter	537,1	702,4	2 228,9	2 394,2
Försäljningsintäkter modulbyggnader	34,0	68,5	173,7	208,2
<b>Nettoomsättning</b>	<b>571,1</b>	<b>770,9</b>	<b>2 402,6</b>	<b>2 602,4</b>
Fastighetskostnader	-184,7	-215,8	-593,2	-624,4
Produktionskostnader modulbyggnader	-31,2	-54,3	-137,6	-160,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>355,2</b>	<b>500,8</b>	<b>1 671,8</b>	<b>1 817,3</b>
<b>Fastighetshandel</b>				
Försäljningsintäkter, netto	602,3	221,7	8 188,9	7 808,3
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	-574,6	-161,3	-7 168,4	-6 755,1
Realiserade värdeförändringar	-25,1	-49,9	-1 163,6	-1 188,5
	<b>-599,7</b>	<b>-211,2</b>	<b>-8 332,0</b>	<b>-7 943,6</b>
<b>Handelsnetto</b>	<b>2,7</b>	<b>10,5</b>	<b>-143,1</b>	<b>-135,3</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-66,4</b>	<b>-79,7</b>	<b>-273,1</b>	<b>-286,4</b>
<b>Finansnetto</b>				
Finansiella intäkter	4,9	2,1	40,8	38,0
Räntekostnader	-175,4	-241,6	-804,1	-870,3
Övriga finansiella kostnader	-5,3	-9,7	-9,9	-14,3
	<b>-175,8</b>	<b>-249,2</b>	<b>-773,2</b>	<b>-846,6</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>				
Förvaltningsfastigheter	12,1	-68,6	-230,9	-311,6
Finansiella instrument	-92,3	-193,0	213,9	113,2
	<b>-80,2</b>	<b>-261,6</b>	<b>-17,0</b>	<b>-198,4</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>35,5</b>	<b>-79,2</b>	<b>465,2</b>	<b>350,6</b>
<b>Skatt</b>	<b>22,0</b>	<b>12,3</b>	<b>-91,4</b>	<b>-101,1</b>
<b>Periodens resultat efter skatt<sup>1</sup></b>	<b>57,5</b>	<b>-66,9</b>	<b>373,8</b>	<b>249,5</b>
<b>Resultat per aktie<sup>2</sup></b>	<b>0,40</b>	<b>-0,50</b>	<b>2,70</b>	<b>1,80</b>

1 Hela periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

## Rapport över totalresultat

Mkr	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2010 jan–mars	2009 jan–mars	2009/2010 april–mars	2009 jan–dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	57,5	-66,9	373,8	249,5
Övrigt totalresultat				
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	13,5	7,6	11,2	5,3
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-47,8	-3,1	-80,3	-35,6
<b>Periodens totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>23,2</b>	<b>-62,4</b>	<b>304,7</b>	<b>219,2</b>

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över finansiell ställning

Mkr	10-03-31	09-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Goodwill	193,2	193,2
Fastigheter	21 238,6	21 860,5
Fordringar och övrigt	1 317,6	1 465,6
Likvida medel	1 266,9	689,1
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 016,3</b>	<b>24 208,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 102,4	7 079,2
Räntebärande skulder	14 040,2	14 437,3
Ej räntebärande skulder	2 873,7	2 691,9
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 016,3</b>	<b>24 208,4</b>

# Ekonomisk redovisning 1 jan–31 mars 2010

## Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	10-03-31	09-12-31
<b>Vid periodens början</b>	<b>7 079,2</b>	<b>7 064,8</b>
Utdelning	–	–204,8
Periodens totalresultat	23,2	219,2
<b>Vid periodens slut</b>	<b>7 102,4</b>	<b>7 079,2</b>

## Rapport över kassaflöden

Mkr	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2010 jan–mars	2009 jan–mars	2009/2010 april–mars	2009 jan–dec
<b>Rörelsen</b>				
Resultat före skatt	35,5	–79,2	465,3	350,6
Handelsnetto/reareultat sålda fastigheter	–2,7	–10,5	143,1	135,3
Orealiserade värdeförändringar	80,2	261,6	17,0	198,4
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	–6,9	0,2	–4,3	2,8
Betald skatt	–15,0	–9,7	–78,0	–72,7
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>91,1</b>	<b>162,4</b>	<b>543,1</b>	<b>614,4</b>
Förändringar i rörelsekapital	423,6	151,2	–898,8	–1 171,2
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>514,7</b>	<b>313,6</b>	<b>–355,7</b>	<b>–556,8</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>368,3</b>	<b>–76,0</b>	<b>2 628,4</b>	<b>2 184,1</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>–302,1</b>	<b>–379,5</b>	<b>–1 496,7</b>	<b>–1 574,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>580,9</b>	<b>–141,9</b>	<b>776,0</b>	<b>53,2</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>689,1</b>	<b>641,6</b>	<b>499,8</b>	<b>641,6</b>
Kursdifferens i likvida medel	–3,2	0,1	–9,0	–5,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 266,8</b>	<b>499,8</b>	<b>1 266,8</b>	<b>689,1</b>

## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2010 jan–mars	2009 jan–mars	2009/2010 april–mars	2009 jan–dec
Administrationskostnader	–3,8	–2,7	–9,2	–8,1
Finansnetto	–117,2	–219,4	692,3	590,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>–121,0</b>	<b>–222,1</b>	<b>683,1</b>	<b>582,0</b>
Skatt på periodens resultat	31,8	58,4	–4,8	21,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>–89,2</b>	<b>–163,7</b>	<b>678,3</b>	<b>603,8</b>

## Balansräkning för moderbolaget

Mkr	10-03-31	09-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i koncernföretag	6 659,0	6 659,0
Fordringar hos koncernföretag	5 711,0	5 344,6
Externa fordringar och övrigt	858,4	820,1
Likvida medel	569,9	123,4
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 798,3</b>	<b>12 947,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	5 942,1	6 031,3
Långfristiga skulder	739,5	754,9
Skulder till koncernföretag	6 306,8	5 413,3
Övriga skulder	809,9	747,6
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 798,3</b>	<b>12 947,1</b>



## Segmentsrapportering

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter i Sverige		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt <sup>1</sup>		Totalt Kungsleden	
	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2010 jan-mars	2009 jan-mars
Nettoomsättning	251,6	257,9	195,3	358,3	29,8	22,2	94,4	132,5			571,1	770,9
Bruttoresultat	152,1	173,8	119,2	232,3	29,2	21,5	54,7	73,2			355,2	500,8
Resultat före skatt	-36,7	-58,6	41,3	-39,9	9,6	-3,1	26,3	31,4	-5,0	-9,0	35,5	-79,2
Fastigheter	9 649,3	10 338,7	8 479,8	15 466,2	1 636,0	1 345,2	1 473,5	1 438,9			21 238,6	28 589,0
Förvärv och investeringar	25,7	103,5	27,1	88,3	0,9	83,8	7,6	12,2			61,3	287,8
Försäljningspriser, netto	599,2	121,7		100,0			3,1				602,3	221,7

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

## Nyckeltal

Mkr	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009/2010 april-mars	2009 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, %			6,9	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			92,7	93,2
Överskottsgrad, %			68,2	68,2
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, %	6,5	6,8	6,6	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	94,5	91,3	93,3
Överskottsgrad, %	65,6	69,3	73,4	73,9
<b>Finansiella</b>				
Periodens resultat efter skatt, Mkr	58	-67	375	250
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	126	223	925	1 022
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	5,6	4,6	5,1
Avkastning på eget kapital, %	3,2	-3,8	5,3	3,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,6	6,3	5,3	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,6	1,6
Soliditet, %			29,6	29,3
Skuldsättningsgrad, ggr			2,0	2,0
Belåningsgrad, %			66,1	66,0
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	91	162	543	614
<b>Data per aktie</b>				
Börskurs, kr			56,75	49,20
Beslutad utdelning (föreslagen för 2009), kr			3,75	3,75
Totalavkastning, %			15,3	5,0
Direktavkastning, %			6,6	15,2
P/E-tal, ggr			21,0	27,3
P/CE-tal, ggr			7,2	7,2
Bruttoresultat, kr	2,60	3,70	12,20	13,30
Periodens resultat efter skatt, kr	0,40	-0,50	2,70	1,80
Utdelningsgrundande resultat, kr	0,90	1,60	6,80	7,50
Fastigheternas bokförda värde, kr			155,60	160,10
Eget kapital, kr			52,00	51,90
Kassaflöde från rörelsen, kr	0,70	1,20	4,00	4,50
Utestående aktier <sup>2</sup>	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier <sup>2</sup>	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1 Någon utspäningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

För definitioner se Kungsledens webbplats, [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)



# Fastighetsförteckning 1 jan – 31 mars 2010

## SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm						Totalt yta
					Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	
<b>Marknadsområde Mellan</b>											
<b>Industri/Lager</b>											
Viren 13, Karlskoga	Karlskoga	Karlskoga	Maskinvägen 22	1989		2 850					2 850
<b>Marknadsområde Syd</b>											
<b>Affär</b>											
Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Cypressvägen 12	1970	2 528	993	257				3 778
<b>Industri/Lager</b>											
Åreporten 3	Jönköping	Jönköping	Fridhemsvägen 12	1985/ 2006	1 285						1 285
Ädelmetallen 5	Jönköping	Jönköping	Kabelvägen 2	1976		2 974	1 719				4 693
Ädelkorallen 1	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 2	1976		1 132					1 132
Ädelkorallen 10	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 6 A	1978		435					435
Öronlappen 8	Jönköping	Jönköping	Bangårdsgatan 3	1999	668		1 295				1 963
Ädelmetallen 12	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 12	1987		480	1 538				2 018
Öronskyddet 9	Jönköping	Jönköping	Gnejsvägen 2	1997			1 713				1 713
Överlappen 8	Jönköping	Jönköping	Granitvägen 8	1974		1 858					1 858
Ädelkorallen 17	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 4	1986		2 313					2 313
Öronlappen 7	Jönköping	Jönköping	Bangårdsgatan 1	1967	3 383						3 383
Överlappen 15	Jönköping	Jönköping	Granitvägen 10	1900		976	968				1 944
Ventilen 10	Kristianstad	Kristianstad	Mossvägen 6	1980		900					900
Kullen 5	Malmö	Malmö	Sturkögatan 5	1962/ 1981		4 689	357			164	5 210
Bredaryd 41:10	Värnamo	Bredaryd	Industrivägen 14	1990/ 2000/ 2001		841					841
Sadelmakaren 1	Värnamo	Värnamo	Fredsgatan 2 B	1982	1 302						1 302
Lärkrådet 3	Värnamo	Värnamo	Ringvägen 63	1983/ 1990/ 2002	1 091						1 091
<b>Kontor</b>											
Vildanden 9	Malmö	Limhamn	Geijersgatan 2	1990	325		5 771				6 096
<b>Marknadsområde Väst</b>											
<b>Affär</b>											
Pantängen 19	Borås	Borås	Getängsvägen 32	1965	2 213						2 213
<b>Industri/Lager</b>											
Fjäders 3	Borås	Borås	Industrigatan 31	1950		750					750
Fjäders 4	Borås	Borås	Industrigatan 29	1950		5 830					5 830
Backa 30:4	Göteborg	Göteborg	Importgatan 23:25			10 375					10 375
Backa 21:8	Göteborg	Hisingss backa	Exportgatan 19-21	1960/ 1997/ 1972		15 382	1 526				16 908
Backa 96:2	Göteborg	Hisingss backa	Exportgatan 23	1983/ 1986/ 1990		6 634					6 634
<b>Marknadsområde Öst</b>											
<b>Industri/Lager</b>											
Slakthuset 14	Norrköping	Norrköping	Lindövägen 70	1929/ 1985		2 805					2 805
Viby 19:53	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 30, Kraftvägen 32	1992/ 1994		1 961					1 961
Viby 19:54	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 26, Kraftvägen 28	1992		2 089					2 089

# Adresser

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

### Huvudkontor

Medborgarplatsen 25  
Box 70414  
107 25 Stockholm  
Tel 08-503 052 00  
Fax 08-503 052 01

### Härnösand

Magasingatan 5  
871 45 Härnösand  
Tel 0611-822 60  
Fax 0611-822 69

### Linköping

Barnhemsgatan 4  
582 28 Linköping  
Tel 013-12 88 68

### Uddevalla

Tyggården 1B  
451 34 Uddevalla  
Tel 0522-79 150  
Fax 0522-79 350

### Umeå

N Obbolavägen 89  
904 22 Umeå  
Tel 090-12 44 22  
Fax 090-13 83 24

### Övriga kontor

**Göteborg**  
Lilla Bommen 6  
Box 11284  
404 26 Göteborg  
Tel 031-755 56 00  
Fax 031-755 56 01

### Jönköping

Oxtorgsgatan 3  
Box 543  
551 17 Jönköping  
Tel 036-16 70 07  
Fax 036-16 70 03

### Malmö

Kungsgatan 6  
211 49 Malmö  
Tel 040-17 44 00  
Fax 040-17 44 19

### Upplands Väsby (Nordic Modular)

Hotellvägen 5  
Box 914  
194 29 Upplands  
Väsby  
Tel 08-590 994 40  
Fax 08-590 759 10

### Västerås

Björnövägen 12  
721 31 Västerås  
Tel 021-12 52 70  
Fax 021-12 52 90

### Norrköping

Vikboplan 7  
602 29 Norrköping  
Tel 011-19 07 00  
Fax 011-12 05 30

### Karlstad

Fredsgatan 3B  
Box 1037  
651 15 Karlstad  
Tel 054-17 50 00  
Fax 054-17 50 01

### Växjö

Västra Esplanaden 9a  
352 31 Växjö  
Tel 0470-281 20  
Fax 0470-281 40

