

# Delårsrapport januari – mars 2009



# Detta är Kungsleden

**Kungsleden äger och förvaltar fastigheter där fastighetens avkastning är viktigare än dess kategori och geografiska läge. Affärsmodellen är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljen med målet att förbättra portföljens riskjusterade avkastning.**

## FÖRETAGET

Kungsleden är ett fastighetsbolag som alltid är öppet för nya affärsmöjligheter – oavsett vad det är för typ av fastighet eller var den ligger. En långsiktigt hög och stabil avkastning är det som styr där riskspridning är en viktig ingrediens. Medarbetarnas erfarenhet, kompetens och handlingsförmåga möjliggör snabba, säkra och värdefulla lösningar på kundernas fastighets- och lokalbehov. Äldreboende, Skola och Vård är fastighetskategorier med speciella krav där Kungsleden är en ledande aktör. Målsättningen är att alltid leva nära marknaden, lyssna och se nya mönster som kan utvecklas till nytta för kunder och ägare. Kungsleden ser helt enkelt möjligheter med platser, byggnader, lokaler och ytor som inte alla andra gör.

## AFFÄRSMODELL

Kungsleden äger och förvaltar fastigheter där fastighetens avkastning är viktigare än dess kategori och geografiska läge. Affärsmodellen är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljens sammansättning och kvalitet, med målet att förbättra portföljens riskjusterade avkastning. I praktiken innebär det att aktivt arbeta med förvaltning och förädling av fastigheterna och samtidigt leta efter affärsmöjligheter som innebär både köp och försäljningar.

Ambitionen är att kassaflödet från rörelsen alltid ska vara högt och stabilt. Rörelserisken minimeras och intäkterna

stabiliseras genom diversifiering inom fastighetskategorier och geografiskt läge, samt genom olika hyresgästkategorier och längd på hyresavtalen.

## VERKSAMHET

Verksamheten är organiserad i tre divisioner, där varje division ansvarar för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd. Kommersiella fastigheter är i huvudsak koncentrerade till kategorierna Kontor, Industri/lager och Affär. Publika fastigheter är fördelade på kategorierna Äldreboende, Skola och Vård. I den tredje divisionen, Nordic Modular, bedrivs främst uthyrning, men även produktion och försäljning av modulbyggnader.

Organisationen är flexibel med god regional förankring och rymmer stor kompetens inom fastighetsaffärer. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Därutöver finns kontor på ytterligare ett femtontal orter i Sverige.

## KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder, nytänkande och bolagets förmåga att göra goda affärer. Kungsledens kunder representerar ett axplock av svenskt näringsliv och offentlig förvaltning med en geografisk spridning i ett hundratrettio kommuner i Sverige. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens fastigheter. Över hälften av det samlade fastighetsbeståndet hyrs ut till den

offentliga sektorn eller till hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är för kunder i publika divisionen cirka sju år och för kunder i kommersiella divisionen cirka sex år.

## 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.

## FINANSIELLA MÅL

- En avkastning på eget kapital på minst 15 procent.
- En räntetäckningsgrad på minst två gånger.

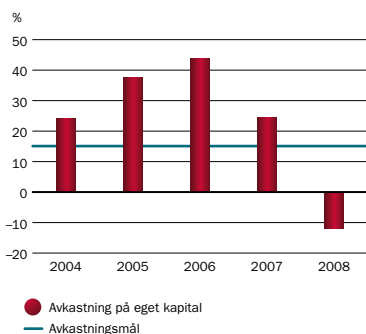
## UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Resultatmättet motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

## AKTIEN

Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.

### Avkastning på eget kapital



### Räntetäckningsgrad



# 1 januari – 31 mars 2009

- Nettoomsättningen ökade med 3 procent till 771 Mkr (747) och bruttoresultatet ökade med 12 procent till 501 Mkr (447).
- Resultat före skatt uppgick till –79 Mkr (113) varav värdeförändringar –262 Mkr (–24). Delårsperiodens resultat efter skatt uppgick till –67 Mkr (73), motsvarande –0,50 kr (0,50) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 mars 2009 består av 596 fastigheter (603) med ett bokfört värde om 28 589 Mkr (28 576).
- Under delårsperioden har två (16) fastigheter förvärvats för 158 Mkr (1 337). Vidare har sex (en) fastigheter avyttrats för 222 Mkr (10) med ett resultat om 11 Mkr (0). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 61 Mkr (–2).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 223 Mkr (126), motsvarande 1,60 kr (0,90) per aktie.
- Efter delårsperiodens utgång har försäljningen till Tredje AP-fonden av 50 procent av aktierna i bolaget som äger merparten av de publika fastigheterna slutförts efter att villkoren uppfyllts. Affären påverkar Kungsledens utdelningsgrundande resultat för 2009 med cirka 800 Mkr.
- Prognos för helåret 2009 är ett utdelningsgrundande resultat på 1 300 Mkr, motsvarande 9,50 kr per aktie.



## KOMMENTAR FRÅN VD

Transaktionsmarknaden var fortsatt avvaktande under första kvartalet. Den totala transaktionsvolymen sjönk med 75–80 procent till 4,5 miljarder kronor jämfört med motsvarande kvartal 2007–2008, enligt Newsec. Trots en kärv marknad gjorde Kungsleden affärer för knappt 300 miljoner kronor, varav försäljningar av bostäder och kommersiella fastigheter utgjorde den absoluta merparten.

Trenden med ett fortsatt stigande bruttoresultat fortsatte under kvartalet. Nettoomsättningen steg 3,2 procent, hyresintäkterna ökade 11 procent och bruttoresultatet steg med 12 procent. Ökningen skedde trots minskad modulförsäljning. Moduluthyrningen är fortsatt stabil och då marknadsanpassningar successivt gjorts inom produktionen under hösten är Nordic Modulars lönsamhet i stort sett oförändrad. De negativa värdeförändringarna på finansiella instrument tynger Kungsledens

resultat men de är inte kassaflödespåverkande. Sammantaget bidrog vårt breda erbjudande med kommersiella och publika fastigheter samt moduler, till att koncernens driftsnetton var stabila under kvartalet.

Kungsledens vakansnivå var stabil under kvartalet. Signalerna blir dock tydligare om att den realekonomiska utvecklingen kommer att börja slå igenom med ökade vakanser som en följd av företagskonkurser, vilket påverkar hela hyresmarknaden. Hittills i år är vår nettouthyrning stabil men riskerna har ökat på obeståndssidan och vi följer utvecklingen noga särskilt inom kommersiella fastigheter. Medan konkurrensen slår direkt mot driftsnettot sker uppsägningar av hyreskontrakt normalt med nio månaders varsel.

Efter periodens utgång slutfördes affären med Tredje AP-fonden. Affären innebär att Tredje AP-fonden förvärvar 50 procent av aktierna i det bolag som äger och förvaltar merparten av Kungs-

ledens publika fastigheter i Sverige. Tillsammans med Tredje AP-fonden kan vi vidareutveckla och stärka Kungsledens redan starka position på marknaden för publika fastigheter. Samtidigt stärks den finansiella ställningen och vi ökar möjligheterna att på sikt tillvarata affärs- möjligheter som kan komma att uppstå på såväl den kommersiella som den publika fastighetsmarknaden. Från och med andra kvartalet kommer Kungsleden att redovisa det gemensamma bolaget enligt klyvningsmetoden.

Kungsleden bedömer att transaktionsmarknaden kommer att vara fortsatt avvaktande under återstoden av året. Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet 2009 uppgår till 1,3 miljarder kronor, inklusive det utdelningsgrundande resultatet om 800 Mkr från affären med Tredje AP-fonden.

Thomas Erséus  
Verkställande direktör

# 1 januari – 31 mars 2009

## KUNGSLEDENS AFFÄRSMODELL

Kungsleden är ett fastighetsbolag som ser fastighetens avkastning som viktigare än dess kategori och geografiska läge. Affärsmodellen är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljens sammansättning och kvalitet, med målet att förbättra portföljens riskjusterade avkastning. I praktiken innebär detta många fastighetstransaktioner.

## 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 2009 hade ägts under de senaste tolv månaderna, och ger därmed en mer aktuell bild av fastighetsbeståndet och dess intjäningsförmåga.

Delårsperiodens fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten positivt.

Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 6,3 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 8,0 procent. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,6 procent (6,5) i intjäningskapacitet.

Periodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd har lett till en ökning av driftsnettot med 1 procent från 1 867 Mkr till 1 879 Mkr.

## RESULTAT FÖR JANUARI – MARS

Periodens resultat efter skatt uppgick till –67 Mkr (73) och totalresultatet till

–62 Mkr (72) efter beaktande av valutakursförändringar. Det lägre utfallet beror främst på negativa realiserade värdeförändringar på räntederivat.

Fastigheternas direktavkastning för perioden uppgick till 6,8 procent (6,5).

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 771 Mkr (747), fördelat på hyresintäkter om 702 Mkr (634) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 69 Mkr (113).

Bruttoresultatet ökade 12 procent till 501 Mkr (447) i och med ett större fastighetsbestånd som samtidigt förädlats till att innehålla något mer högvastande fastigheter.

Resultatet från fastighetshandeln var 11 Mkr (0), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 50 Mkr (–2).

Försäljnings- och administrationskostnaderna har minskat till 80 Mkr (85). Minskningarna är hänförliga till kostnader kopplade till transaktioner.

Finansnettot blev 25 Mkr lägre och uppgick till –249 Mkr (–224). Detta förklaras av en något högre lånevolym 2009 jämfört med motsvarande period 2008.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till –69 Mkr (8) respektive –193 Mkr (–32), totalt –262 Mkr (–24). Den negativa värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 0,2 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är hänförlig till kommersiella fastigheter. Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats negativt till följd av sjunkande långräntor.

Skatt på periodens resultat uppgick till 12 Mkr (–40). Att posten 2009 är en intäkt jämfört med föregående års kostnad beror främst på att resultat före skatt nu är negativt.

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

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2009 bestod av 596 fastigheter (603) med en yta om 3 191 tkvm (3 185) och ett bokfört värde om 28 589 Mkr (28 576).

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

Av det bokförda värdet är 54 procent (54) hänförliga till Publika fastigheter i Sverige, 36 procent (37) till Kommersiella fastigheter, 5 procent (4) till Äldreboenden i Tyskland och 5 procent (5) till modulbyggnader.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 42 procent i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Fastigheterna var belägna i 132 kommuner, varav 52 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

## Intjäningskapacitet

	2009 31 mars	2008 31 dec
Antal fastigheter	596	603
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 191	3 185
Bokfört värde fastigheter, Mkr	28 589	28 576
Hyresvärde, Mkr	2 933	2 902
Hyresintäkter, Mkr	2 763	2 736
Driftsnetto, Mkr	1 879	1 867
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	95,0
Direktavkastning, %	6,6	6,5
Överskottsgrad, %	68,0	68,2

## Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2009 jan–mars	2008 jan–mars
Bruttoresultat	501	447
Försäljnings- och administrationskostnader	–80	–85
Finansnetto	–249	–224
<b>Delsumma</b>	<b>172</b>	<b>138</b>
Fastighetsförsäljningar		
Handelsnetto vid försäljning	11	0
Realiserade värdeförändringar	50	–2
<b>Delsumma</b>	<b>61</b>	<b>–2</b>
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	–10	–10
<b>Utdelningsgrundande resultat*</b>	<b>223</b>	<b>126</b>

\* Utdelningsgrundande resultat motsvaras även av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 1 345 Mkr (1 257) av det totala bokförda värdet. Därtill har Kungsleden tecknat avtal om förvärv av fyra äldreboenden i Tyskland för totalt 484 Mkr. Det är främst fastigheter under byggnation som tillträds löpande under 2009. 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 130 Mkr (151).

#### FASTIGHETSHANDEL

Fastighetsmarknaden är fortsatt avvaktande i antal och storlek för de transaktioner som genomförs.

Under delårsperioden har två fastigheter med en yta om 19 tkvm förvärvats till ett värde av 158 Mkr. Av förvärven är en fastighet i kategori Industri/lager samt ett Äldreboende. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 8,0 procent.

Under perioden har sex fastigheter med en yta om 21 tkvm sålts för 222 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 211 Mkr och anskaffningsvärdet till 161 Mkr. Försäljningen har skett till en direktavkastning på 6,3 procent.

#### 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 226 tkvm (223) och ett bokfört värde om 1 439 Mkr (1 426).

Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 64 Mkr (63) med ett bruttoresultat om 59 Mkr (60).

De direkta kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än för fastigheter på fast grund. Värdenedgången på grund av förlitning är över tiden emellertid större för moduler inom uthyrningsverksamheten. Livslängden kan beräknas till 15–20 år om de flyttas tre gånger. Direktavkastningen blir efter schablonmässiga avskrivningar 8,0 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 69 Mkr (113) med ett bruttoresultat om 14 Mkr (17). Efterfrågan har minskat i och med konjunkturnedgången. Produktionsminskning sker för att anpassa verksamheten till de nya förutsättningarna.

#### FINANSIERING

Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Låneavtalen skrivs oftast på en löptid mellan fem till sju år, vilket kan anses vara praxis på den svenska marknaden för fastighetskrediter. 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 räntebind-

ningsstrukturen uppnås genom så kallade ränteswappar eller cappar. Valutaswappar används enbart för att säkra utlandslån.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 20 331 Mkr (20 743) och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument till 22 068 Mkr (22 288). Outnyttjade krediter uppgick till 1 810 Mkr (1 750).

Sedan årsskiftets notering på 3-månaders Stibor-ränta på 2,25 procent har räntorna fortsatt att sjunka. Vid första kvartalets utgång noterades 3-månaders Stibor på 1,1 procent. Under perioden har Riksbanken sänkt räntan med 1 procentenhet från 2 procent ner till 1 procent. 5-årsräntan har under perioden sjunkit med 0,25 procentenheter medan 10-årsräntan marginellt har gått upp.

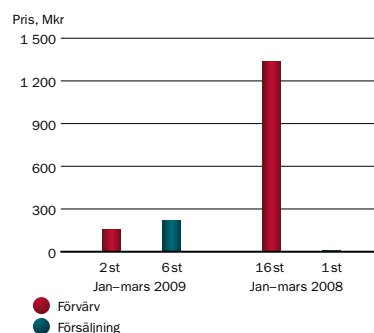
Snitträntan i Kungsledens låneportfölj uppgick per 31 mars till 4,9 procent att jämföra med 4,5 procent vid årets början. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick per 31 mars till 2,9 år jämfört med 2,7 år vid årets början.

Kungsleden har en derivatportfölj om cirka 24 miljarder kronor vilket överstiger låneportföljens nominella storlek. Detta innebär att en räntenedgång ger ökade räntekostnader för bolaget i och med denna "översäkring" (som tidigare redovisats i känslighetsanalysen i årsredovisningen 2008). Derivat som förfaller under 2009 uppgår till drygt 5 miljarder kronor vilket innebär att lånens storlek, allt annat lika, kommer överstiga nominella derivatbelopp vid kommande årsskifte. Utöver detta kan derivat stängas

#### Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2009	2008
Fastigheter vid periodens ingång	28 576	25 737
Förvärv	158	1 337
Investeringar	130	151
Försäljningar	-211	-10
Valutakursförändringar	5	0
Värdeförändringar	-69	8
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>28 589</b>	<b>27 223</b>

#### Fastighetshandel



# 1 januari – 31 mars 2009

av andra parter. Kungsleden kommer aktivt att verka för att minska derivatportföljens storlek under 2009.

De fortsatt fallande räntorna under första kvartalet 2009 har lett till ytterligare negativa förändringar på Kungsledens derivatportfölj, vilket ökat värdejusteringen i rapporten över finansiell ställning (räntebärande skulder respektive ej räntebärande skulder) med 193 Mkr till 1 737 Mkr vid utgången av mars.

Under 2009 förfaller lån och checkkredit om 1 756 Mkr. Detta motsvarar 8 procent av hela Kungsledens låneportfölj. Efter utgången av första kvartalet har Kungsleden refinansierat cirka 1 000 Mkr av dessa lån som tillsammans med befintliga outnyttjade krediter säkerställer bolagets finansiering.

## EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 7 002 Mkr (7 065) eller 51 kr (52) per aktie, motsvarande en soliditet på 23 procent (23).

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 350 (395) personer. Inom division Nordic Modular arbetar 216 (278) medarbetare, varav 198 (254) inom produktion av moduler.

Under kvartalet varslades ytterligare 62 personer i modulproduktionen om uppsägning. Av de sedan september totalt varslade 148 medarbetarna uppgår de slutligen uppsagda till 127 personer.

Årsstämmorna 2007 och 2008 beslutade om personaloptionsprogram (se årsredovisning 2008 och webbplatsen) för vilka tilldelning skett för 2007 års program men inte för 2008. Årsstämman 2009 behandlade inte frågan om ett eventuellt tredje personaloptionsprogram.

## MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –164 Mkr (–36). 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 6 683 Mkr (6 683). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 5 469 Mkr (5 632) innebärande en soliditet om 65 procent (54).

## AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Senaste betalkurs för aktien per 31 mars 2009 var 31,60 kr. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2008, som var 54 kr, sjönk kursen med 41 procent. Under samma period sjönk OMX Stockholm Real Estate\_PI med 13 procent. Antalet aktieägare per 31 mars uppgick till 26 516 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

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. Fastigheternas värde bedöms individuellt löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångssätt vid internvärdering beskrivs i årsredovisningen för 2008 på sidorna 22–23 och 67–68.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolitik. Mer information om hantering av finansiella risker finns under finansieringsavsnittet på sida 5 samt i årsredovisningen för 2008 på sidorna 34–35. För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 32–33 och 63 i årsredovisningen för 2008.

## Räntebindningstid

Per 31 mars 2009	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
Ränteförfall			
2009	8 738	42,9	5,6
2010	1 300	6,4	5,5
2011	1 200	5,9	4,8
2012	1 893	9,3	3,4
2013	1 700	8,4	4,5
2014	1 600	7,9	4,3
2015	1 800	8,9	4,3
2016	800	3,9	4,2
2017	300	1,5	4,5
2018	1 000	4,9	4,5
<b>Summa lån</b>	<b>20 331</b>	<b>100,0</b>	<b>4,9</b>
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 737		
<b>Totalt</b>	<b>22 068</b>		

## Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)

Per 31 mars 2009	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
År			
2009	1 756	8,0	
2010	1 203	5,4	
2011	2 179	9,9	
2012	13 031	58,8	
2013	3 235	14,6	
2014	–	–	
2015	–	–	
2016	–	–	
2017	–	–	
2018	737	3,3	
<b>Summa krediter</b>	<b>22 141</b>	<b>100,0</b>	<b>3,2</b>
Ej utnyttjade krediter	–1 810		
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>20 331</b>		

## Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 31 mars 2009	Påverkan på finansnetto (12 månader)
Mkr	
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	–/+203
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	+/-39

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

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsleden 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.

Den uppdaterade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats för första gången i denna delårsrapport och benämningar på uppställningar bland räkningarna har ändrats samt att Rapport för totalresultat har tillkommit. Övriga IFRS-nyheter i form av en ny standard, IFRS 8 Segmentsrapportering, den nya tolkningen IFRIC 13 samt ändringar av de befintliga standarderna IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, IAS 23 Lånekostnader, IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter, IAS 32 Finansiella instrument har även de tillämpats men utan väsentlig påverkan på resultat och ställning eller rapportens utformning.

Omklassificering har skett i resultaträkningen avseende tilläggsfakturering som i vissa situationer tidigare nettoredovisats bland främst fastighetskostnader men även Försäljnings- och adminis-

trationskostnader. All tilläggsfakturering redovisas från och med 1 januari 2009 som hyresintäkt i nettoomsättningen. Jämförelsetalen och nyckeltal för tidigare perioder har räknats om utifrån den nya klassificeringen.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2008.

#### PROGNOS 2009

Styrelsen gör bedömningen att det utdelningsgrundande resultat kommer uppgå till 1 300 Mkr motsvarande 9,50 kr per aktie.

Utdelningsgrundande resultat motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har försäljningen till Tredje AP-fonden av 50 procent av aktierna i det bolag som äger och förvaltar merparten av de publika fastigheterna i Sverige slutförts. Affären avtalades den 22 december men var villkorad av bibehållen finansiering och godkännande från konkurrensmyndigheten, vilket nu uppfyllts.

Försäljningspriset, som omfattar ett något färre antal fastigheter än tidigare, baseras på ett fastighetsvärde om 14,6 miljarder kronor, jämfört med tidigare kommunicerade 15,4 miljarder kronor.

Försäljningspriset överstiger anskaffningskostnaden med 2,1 miljarder kronor och motsvarar bokfört värde. Affären påverkar Kungsledens utdelningsgrundande resultat för 2009 med cirka 800 Mkr och stärker bolagets likviditet med 2,3 miljarder kronor, vilket är oförändrat jämfört med tidigare bedömning.

Fastighetsbeståndet omfattar 239 fastigheter med en yta om 1 191 tkvm, jämfört med tidigare kommunicerade 277 fastigheter och en yta om 1 326 tkvm. Fastigheternas direktavkastning på försäljningspriset uppgår till 6,3 procent baserat på driftsnettot 2008 proforma. Det totala hyresvärdet uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor.

Från och med delårsrapporten för andra kvartalet 2009 kommer Kungsleden att redovisa det gemensamma bolaget för de publika fastigheterna som ett joint venture enligt klyvningsmetoden.

#### KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

*Delårsrapport januari-juni,*  
19 augusti 2009.

*Delårsrapport januari-september,*  
22 oktober 2009.

#### 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

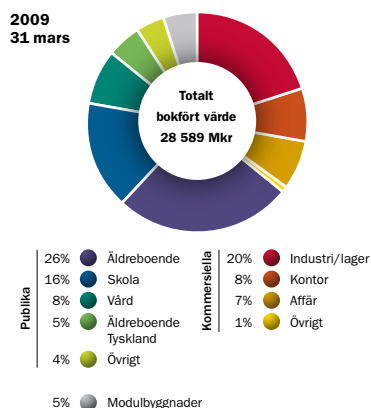
#### Aktieägare

Per 31 mars 2009	Antal aktier	% av röster och kapital
Swedbank Robur fonder	6 034 333	4,4
Andra AP-fonden	5 005 260	3,7
Florén Olle och bolag	3 000 800	2,2
Nordea fonder	2 470 302	1,8
SHB fonder	2 273 994	1,7
Länsförsäkringar fonder	1 682 168	1,2
SEB fonder	1 462 776	1,1
Första AP-fonden	1 373 414	1,0
Avanza Pension Försäkring AB	1 291 922	0,9
Pensioenfonds Metaal en Techniek	1 233 433	0,9
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>25 828 402</b>	<b>18,9</b>
Styrelse och ledning	421 590	0,3
Utländska aktieägare, övriga	31 173 800	22,8
Övriga aktieägare	79 078 272	58,0
<b>Totalt</b>	<b>136 502 064</b>	<b>100,0</b>

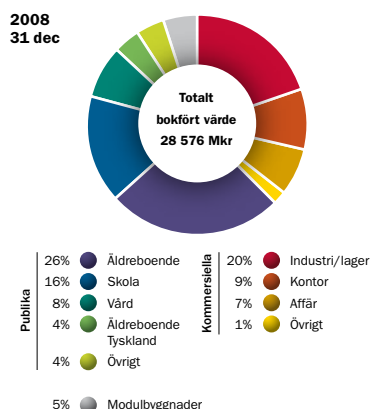
# 1 januari – 31 mars 2009

## Fastighetsbestånd per kategori

2009  
31 mars

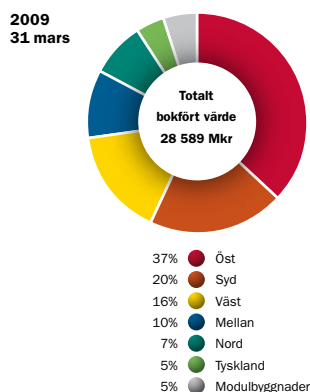


2008  
31 dec

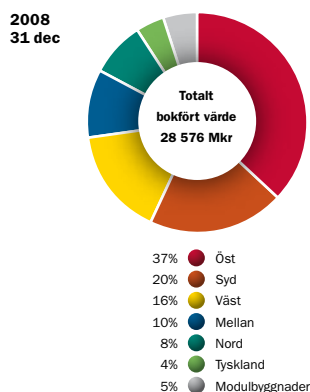


## Fastighetsbestånd per marknadsområde

2009  
31 mars

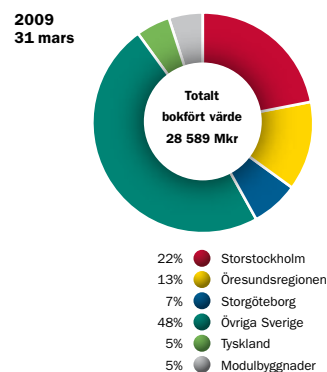


2008  
31 dec

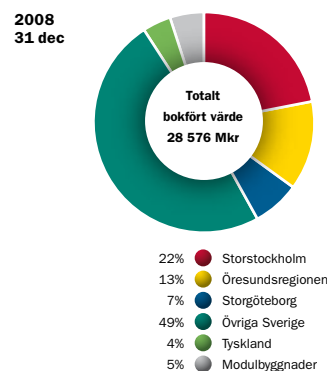


## Fastighetsbestånd per storstadsregion

2009  
31 mars



2008  
31 dec



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

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter					Nordic Modular	Totalt
	Industri/lager	Kontor	Affär	Övrigt	Äldreboende	Skola	Vård	Äldreboende Tyskland	Övrigt	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	135	86	63	17	111	85	75	15	9	0	<b>596</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	991	314	252	28	506	454	269	70	81	226	<b>3 191</b>
Bokfört värde, Mkr	5 695	2 448	1 885	311	7 488	4 552	2 352	1 345	1 074	1 439	<b>28 589</b>
Hysesvärde, Mkr	572	312	200	26	595	464	270	102	99	293	<b>2 933</b>
Hysesintäkter, Mkr	544	268	176	25	594	444	257	102	98	255	<b>2 763</b>
Driftsnetto, Mkr	450	139	108	17	422	305	158	90	75	115 <sup>2</sup>	<b>1 879</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	87,2	91,4	95,9	99,5	96,8	95,5	100,0	97,8	89,9 <sup>2</sup>	<b>95,0</b>
Direktavkastning, %	7,9	5,7	5,7	5,5	5,6	6,7	6,7	6,7	7,0	8,0	<b>6,6</b>
Överskottsgrad, %	82,6	51,7	61,5	68,3	71,1	68,6	61,4	88,4	77,0	45,2 <sup>2</sup>	<b>68,0</b>

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

	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Tyskland	Nordic Modular	Totalt
Antal fastigheter, st	193	141	115	48	84	15	0	<b>596</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	904	689	572	404	326	70	226	<b>3 191</b>
Bokfört värde, Mkr	10 458	5 710	4 571	2 953	2 113	1 345	1 439	<b>28 589</b>
Hysesvärde, Mkr	950	566	478	291	253	102	293	<b>2 933</b>
Hysesintäkter, Mkr	907	521	451	283	244	102	255	<b>2 763</b>
Driftsnetto, Mkr	636	357	305	230	146	90	115 <sup>2</sup>	<b>1 879</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	93,1	96,2	97,0	97,2	100,0	89,9 <sup>2</sup>	<b>95,0</b>
Direktavkastning, %	6,1	6,2	6,7	7,8	6,9	6,7	8,0	<b>6,6</b>
Överskottsgrad, %	70,2	68,5	67,5	81,3	59,9	88,4	45,2 <sup>2</sup>	<b>68,0</b>

1 Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 mars 2009 hade ägts de senaste tolv månaderna.

2 Driftsnettot för modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 121 Mkr.



# Ekonomisk redovisning 1 januari – 31 mars 2009

## Resultaträkning

Mkr	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2009 jan–mars	2008 jan–mars	2008/2009 april–mars	2008 jan–dec
Hyresintäkter	702,4	634,5	2 759,6	2 691,6
Försäljningsintäkter modulbyggnader	68,5	112,5	324,1	368,1
<b>Nettoomsättning</b>	<b>770,9</b>	<b>747,0</b>	<b>3 083,7</b>	<b>3 059,7</b>
Fastighetskostnader	-215,8	-203,8	-780,7	-768,6
Produktionskostnader modulbyggnader	-54,3	-95,8	-267,4	-308,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>500,8</b>	<b>447,4</b>	<b>2 035,6</b>	<b>1 982,2</b>
<b>Fastighetshandel</b>				
Försäljningsintäkter, netto	221,7	9,8	1 525,1	1 313,1
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	-161,3	-11,6	-1 194,4	-1 044,7
Realiserade värdeförändringar	-49,9	1,5	-307,5	-256,0
	<b>-211,2</b>	<b>-10,1</b>	<b>-1 501,9</b>	<b>-1 300,7</b>
<b>Handelsnetto</b>	<b>10,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>23,2</b>	<b>12,4</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-79,7</b>	<b>-85,5</b>	<b>-383,6</b>	<b>-389,6</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-249,2</b>	<b>-224,4</b>	<b>-1 010,8</b>	<b>-986,1</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>				
Förvaltningsfastigheter	-68,6	7,8	-289,8	-213,0
Finansiella instrument	-193,0	-31,7	-1 751,7	-1 590,4
	<b>-261,6</b>	<b>-23,9</b>	<b>-2 041,5</b>	<b>-1 803,4</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-79,2</b>	<b>113,3</b>	<b>-1 377,1</b>	<b>-1 184,5</b>
<b>Skatt</b>	<b>12,3</b>	<b>-40,1</b>	<b>275,4</b>	<b>223,0</b>
<b>Periodens resultat efter skatt<sup>1</sup></b>	<b>-66,9</b>	<b>73,2</b>	<b>-1 101,7</b>	<b>-961,5</b>

1 Hela periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över totalresultat

Mkr	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2009 jan–mars	2008 jan–mars	2008/2009 april–mars	2008 jan–dec
Periodens resultat efter skatt	-66,9	73,2	-1 101,7	-961,5
Valutakursdifferenser	4,5	-1,4	84,1	78,2
<b>Periodens totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>-62,4</b>	<b>71,8</b>	<b>-1 017,6</b>	<b>-883,3</b>

1 Hela periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över finansiell ställning

Mkr	09-03-31	08-12-31	08-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Fastigheter	28 589,0	28 575,8	27 223,2
Fordringar och övrigt	1 733,2	1 504,1	1 531,0
Likvida medel	499,8	641,6	730,2
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 822,0</b>	<b>30 721,5</b>	<b>29 484,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 002,4	7 064,8	9 111,9
Räntebärande skulder	20 364,2	20 742,7	18 514,5
Ej räntebärande skulder	3 455,4	2 914,0	1 858,0
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 822,0</b>	<b>30 721,5</b>	<b>29 484,4</b>

# Ekonomisk redovisning 1 januari – 31 mars 2009

## Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	09-03-31	08-12-31	08-03-31
<b>Vid periodens början</b>	<b>7 064,8</b>	<b>9 040,1</b>	<b>9 040,1</b>
Utdelning		-1 092,0	
Periodens totalresultat	-62,4	-883,3	71,8
<b>Vid periodens slut</b>	<b>7 002,4</b>	<b>7 064,8</b>	<b>9 111,9</b>

## Rapport över kassaflöden

Mkr	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2008/2009 april-mars	2008 jan-dec
<b>Rörelsen</b>				
Resultat före skatt	-79,2	113,4	-1 377,1	-1 184,5
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	49,9	-1,5	307,5	256,0
Orealiserade värdeförändringar	261,6	23,9	2 041,5	1 803,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen	0,2	1,7	1,2	2,6
Betald skatt	-9,7	-11,7	-36,1	-37,6
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>222,8</b>	<b>125,8</b>	<b>937,0</b>	<b>839,9</b>
Förändring i rörelsekapital	122,6	392,5	-273,2	-3,4
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>345,4</b>	<b>518,2</b>	<b>663,8</b>	<b>836,5</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-107,7</b>	<b>2 162,8</b>	<b>-1 728,1</b>	<b>542,5</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-379,5</b>	<b>-2 584,7</b>	<b>833,9</b>	<b>-1 371,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-141,8</b>	<b>96,3</b>	<b>-230,4</b>	<b>7,7</b>
Likvida medel vid periodens början	641,6	633,9	730,2	633,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>499,8</b>	<b>730,2</b>	<b>499,8</b>	<b>641,6</b>

## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Delårsperiod/Rapportperiod	
	2009 jan-mars	2008 jan-mars
Administrationskostnader	-2,7	-9,8
Finansnetto	-219,4	24,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-222,1</b>	<b>14,4</b>
Skatt på periodens resultat	58,4	-49,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>-163,7</b>	<b>-35,5</b>

## Balansräkning för moderbolaget

Mkr	09-03-31	08-12-31	08-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	6 682,7	6 682,7	6 781,0
Fordringar hos koncernföretag	245,0	2 194,7	188,6
Externa fordringar och övrigt	1 255,7	1 217,4	639,6
Likvida medel	175,0	362,3	426,8
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 358,4</b>	<b>10 457,1</b>	<b>8 036,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	5 468,6	5 632,3	4 858,5
Långfristiga skulder	496,0	496,0	496,0
Skulder till koncernföretag	1 214,3	3 335,6	2 594,4
Övriga skulder	1 179,5	993,2	87,1
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 358,4</b>	<b>10 457,1</b>	<b>8 036,0</b>

## Segmentsrapportering

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/Koncern-gemensamt <sup>1</sup>		Totalt Kungsleden	
	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2009 jan-mars	2008 jan-mars
Nettoomsättning	257,9	256,0	358,3	298,5	22,2	16,5	132,5	176,0			770,9	747,0
Bruttoresultat	173,8	162,3	232,3	193,6	21,5	14,4	73,2	77,1			500,8	447,4
Resultat före skatt	-58,6	37,2	-39,9	52,7	-3,1	5,8	31,4	26,7	-9,0	-9,0	-79,2	113,3
Fastigheter	10 338,7	10 809,1	15 466,2	14 147,2	1 345,2	932,9	1 438,9	1 334,0			28 589,0	27 223,2
Förvärv och investeringar	103,5	275,4	88,3	1 184,7	83,8		12,2	28,0			287,8	1 488,1
Försäljningspriser, netto	121,8	9,8	100,0								221,8	9,8

1 Övrigt/Koncern-gemensamt avser funktionerna transaktion & analys och central administration.

## Nyckeltal

	Delårsperiod/Rapportperiod		12 månader	
	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2008/2009 april-mars	2008 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, %			6,6	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			95,0	95,0
Överskottsgrad, %			68,0	68,2
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, %	6,8	6,5	7,1	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5	94,6	94,6	94,6
Överskottsgrad, %	69,3	67,9	71,7	71,4
<b>Finansiella</b>				
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-67	73	-1 101	-962
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	223	126	937	840
Avkastning på totalt kapital, %	5,6	4,6	5,6	5,1
Avkastning på eget kapital, %	-3,8	3,2	-13,7	-11,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,3	5,0	6,2	5,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,7	1,6
Soliditet, %			22,7	23,0
Skuldsättningsgrad, ggr			2,9	2,9
Belåningsgrad, %			71,2	72,6
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	223	126	937	840
<b>Data per aktie</b>				
Börskurs, kr			31,60	54,00
Beslutad utdelning, kr			1,50	1,50
Totalavkastning, %			26,7	-13,9
Direktavkastning, %			4,7	-11,1
P/E-tal, ggr <sup>1</sup>			-3,9	-7,7
P/CE-tal, ggr <sup>2</sup>			7,9	4,9
Bruttoresultat, kr	3,70	3,30	14,90	14,50
Periodens resultat efter skatt, kr	-0,50	0,50	-8,10	-7,00
Utdelningsgrundande resultat, kr	1,60	0,90	6,90	6,20
Fastigheternas bokförda värde, kr			209,40	209,30
Eget kapital, kr			51,30	51,80
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,60	0,90	6,90	6,20
Utestående aktier <sup>3</sup>	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier <sup>3</sup>	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1 Ny definition P/E-tal: börskurs vid periodens utgång i förhållande till årets resultat för perioden per aktie.

2 Ny definition P/CE-tal: börskurs vid periodens ingång i förhållande till utdelningsgrundande resultatet för perioden per aktie.

3 Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

# Ekonomisk redovisning 1 januari – 31 mars 2009

## Resultaträkning proforma efter affären med Tredje AP-fonden

Mkr	Proforma <sup>1</sup>	
	jan–mars 2009	jan–mars 2009
Hyresintäkter	537,1	702,4
Försäljningsintäkter moduler	68,5	68,5
<b>Nettoomsättning</b>	<b>605,6</b>	<b>770,9</b>
Fastighetskostnader	-160,9	-215,8
Produktionskostnader moduler	-54,3	-54,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>390,4</b>	<b>500,8</b>
Handelsnetto	10,5	10,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-69,0	-79,7
Finansnetto	-186,8	-249,2
Orealiserade värdeförändringar		
- Fastigheter	-63,8	-68,6
- Finansiella instrument	-144,8	-193,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-63,4</b>	<b>-79,2</b>

1 Resultaträkningen proforma är upprättad utifrån januari - mars 2009 med justering för 50 procent av utfallet för de sålda fastigheterna/aktierna.

## Finansiell ställning proforma efter affären med Tredje AP-fonden

Mkr	Proforma <sup>1</sup>	
	09-03-31	09-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Fastigheter	20 840,3	28 589,0
Fordringar och övrigt	2 410,6	1 733,2
Likvida medel	641,6	499,8
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 892,5</b>	<b>30 822,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 531,3	7 002,4
Räntebärande skulder	13 289,0	20 364,2
Ej räntebärande skulder	3 072,2	3 455,4
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 892,5</b>	<b>30 822,0</b>

1 Rapport över finansiell ställning proforma är upprättad som om affären skulle genomförts 31 mars 2009 med beaktande av de effekter som affären skulle givit på resultat och finansiering samt att hälften av tillgångar och skulder i det publika segmentet inte längre redovisas i Kungsledens rapport över finansiell ställning.

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

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

Stockholm den 24 april 2009

Bengt Kjell  
Ordförande

Leif Garph  
Styrelseledamot

Magnus Meyer  
Styrelseledamot

Jan Nygren  
Styrelseledamot

Jonas Nyrén  
Styrelseledamot

Per-Anders Ovin  
Styrelseledamot

Charlotta Wikström  
Styrelseledamot

Thomas Erséus  
Styrelseledamot och  
verkställande direktör

# Flerårsöversikt

## Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	3 060	2 612	2 349	1 845	1 429
Bruttoresultat	1 982	1 705	1 528	1 304	1 017
Handelsnetto	12	580	853	318	67
Försäljnings- och administrationskostnader	-390	-316	-246	-152	-139
Finansnetto	-986	-720	-681	-546	-456
Orealiserade värdeförändringar	-1 803	1 372	2 120	1 191	10
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 185</b>	<b>2 621</b>	<b>3 575</b>	<b>2 116</b>	<b>499</b>
Skatt	223	-221	-1	-129	377
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-962</b>	<b>2 400</b>	<b>3 574</b>	<b>1 987</b>	<b>876</b>

## Finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Fastigheter	28 576	25 737	23 106	25 750	13 452
Fordringar och övrigt	1 504	6 410	1 049	1 556	994
Likvida medel	642	634	107	164	68
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 722</b>	<b>32 781</b>	<b>24 262</b>	<b>27 470</b>	<b>14 514</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	7 065	9 040	9 700	6 649	3 954
Räntebärande skulder	20 743	21 068	12 781	18 004	9 832
Ej räntebärande skulder	2 914	2 673	1 781	2 817	728
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 722</b>	<b>32 781</b>	<b>24 262</b>	<b>27 470</b>	<b>14 514</b>

## Nyckeltal

	2008	2007	2006	2005	2004
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Direktavkastning, %	6,5	6,4	6,5	7,2	7,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,4	90,2	90,0	93,7
Bokfört värde fastigheter, Mkr	28 576	25 737	23 106	25 750	13 452
<b>Finansiella</b>					
Resultat efter skatt, Mkr	-962	2 400	3 574	1 987	877
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	840	2 019	2 913	1 001	587
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	6,9	8,3	7,0	6,7
Avkastning på eget kapital, %	-11,9	25,6	43,7	37,5	24,1
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,6	7,6	9,1	11,0	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,7	3,1	2,7	2,1
Soliditet, %	23,0	27,6	40,0	24,2	27,2
Belåningsgrad, %	72,6	81,9	55,3	69,9	73,1
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>1</sup>	-7,00	17,60	26,20	16,00	7,70
Utdelningsgrundande resultat, kr <sup>1</sup>	6,20	14,80	21,30	8,10	5,20
Beslutad utdelning/inlösen, kr <sup>1</sup>	1,50	19,50	11,00	4,00	2,50

<sup>1</sup> Dessa nyckeltal har justerats med anledning av den split 3:1 som genomfördes i maj 2006, den split 2:1 som genomfördes i maj 2005 samt för fondemissionselementet i nyemission som genomfördes i oktober 2005.

# Fastighetsförteckning 1 januari – 31 mars 2009

## KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad, %	
					Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre-boende	Övrigt				Total yta
<b>Marknadsområde Öst</b> <b>Industri/Lager</b> Mälaren 7	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan	2009		15 000						15 000	7 500	7 500	-
<b>Marknadsområde Utland</b> <b>Äldreboende</b> Wetter	Nordrhein-Westfalen	Wetter	Steinstr. 3	2008						4 004		4 004	5 628	5 628	-

## SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta			
					Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre-boende	Övrigt				
<b>Marknadsområde Nord</b> <b>Affär</b> Singeln 12	Umeå	Umeå	Formvägen 8 D	1992	1 425										1 425
<b>Marknadsområde Syd</b> <b>Affär</b> Nordanvinden 3	Lund	Lund	Nordanväg 5-9	1966	1 665		1 374								3 039
<b>Industri/lager</b> Kvartsen 6	Lund	Lund	Skiffervägen 25	1988		4 650									4 650
<b>Kontor</b> Fältsippan 8 Brudbuketten 11	Malmö	Malmö	Rimfrostgatan 1 Russgatan 8	1986/2000 1988		3 625	1 344								3 625 1 344
<b>Marknadsområde Öst</b> <b>Äldreboende</b> Tuna 3:30, 3:182	Österåker	Åkersberga	Österskärsvägen 3	1994							1 394		5 028		6 422

# 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

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

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

*Nyköping*  
Stora Torget 5  
611 25 Nyköping  
Fax 0155-26 79 20

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

### Övriga kontor

*Borås*  
Smörhulegatan 2  
507 42 BORÅS  
Tel 033-41 57 24  
Fax 033-415 731

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

*Linköping*  
Barnhemsgatan 4  
582 24 Linköping  
Tel 013-12 88 68

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

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

*Gävle*  
Kanalvägen 3  
Box 6708  
803 11 Gävle  
Tel 026-54 55 70  
Fax 026-51 98 80

*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

*Växjö*  
Västra Esplanaden 9a  
360 30 Växjö  
Tel 0470-281 20  
Fax 0470-281 40

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

