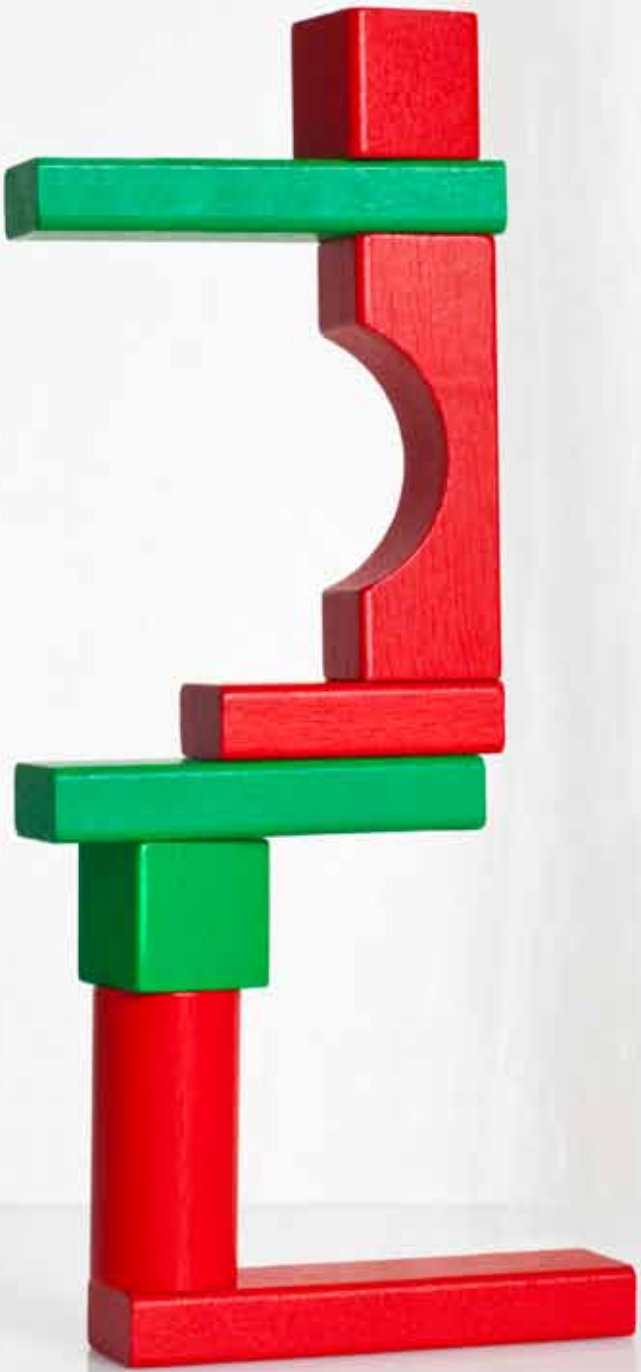
KUNGSLEDEN möjligheternas fastighetsbolag



Delårsrapport januari – juni 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 cirka 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

Kungsledens resultat för perioden var fortsatt stabilt jämfört med i fjol, rensat för en positiv skatteeffekt och affären med Tredje AP-fonden som båda påverkade fjolårets jämförelsetal. Även om nettoomsättningen som en följd av AP3-affären blev cirka 300 Mkr lägre för perioden, minskade bruttoresultatet endast med 200 Mkr trots den hårda vintern.

Återhämtningen på transaktionsmarknaden fortsatte med överraskande höga volymer under andra kvartalet. Det är ett positivt tecken som visar att marknaden sannolikt har bottnat och är på väg upp. Läget på kreditmarknaden har också förbättrats. Den ökade investeringsviljan bör borga för en prisuppgång på fastigheter på sikt. Kungsleden har hittills i år justerat upp värdet på sina fastigheter med cirka 100 Mkr, varav merparten under andra kvartalet.

Under första halvåret sålde Kungsleden 39 fastigheter för drygt 900 Mkr medan tio fastigheter köptes för knappt 800 Mkr. Därtill gjordes fastighetsinvesteringar om 145 Mkr under perioden. Hemsö stod för den största affären när fyra publika fastigheter fördelade på 38 byggnader köptes av Vasallen för drygt 1,1 miljarder kronor, varav Kungsledens andel uppgår till 50 procent. Direktavkastningen var cirka 7,5 procent och tillträde sker 1 oktober.

Hyresmarknaden har stabiliserats även om vi fortfarande förväntar oss aningen högre vakanser i år jämfört med i fjol. Dessa vakanser är dock främst koncentrerade till några enskilda fastigheter där projekt pågår för att hitta lösningar.

Den 1 oktober tillträder Per Berggren som VD för Hemsö. Per är för närvarande VD på Jernhusen. Med sin omfattande erfarenhet av fastighetsbranschen kommer han att bli en viktig kraft i det fortsatta arbetet med att skapa två självständiga organisationer före halvårsskiftet 2011.

Efter den kalla vintern med ökade driftskostnader är prognosen för helåret mer utmanande. Vår prognos om ett utdelningsgrundande resultat på 600 Mkr kvarstår dock då vi ser en positiv utveckling på transaktionsmarknaden.

Thomas Erséus
Verkställande direktör

1 januari – 30 juni 2010

- **Nettoomsättningen minskade 21 procent till 1 142 Mkr (1 439) och bruttoresultatet minskade 21 procent till 752 Mkr (954) till följd av fjolårets affär med Tredje AP-fonden och ökade kostnader för den kalla vintern.**
- **Resultat före skatt uppgick till 168 Mkr (164). Resultat efter skatt uppgick till 137 Mkr (237), motsvarande 1,00 kronor (1,70) per aktie.**
- **Fastighetsbeståndet per 30 juni 2010 bestod av 559 fastigheter (585) med ett bokfört värde om 21 866 Mkr (21 861).**
- **Tio (två) fastigheter har förvärvats för 799 Mkr (158). Vidare har 39 (257) fastigheter avyttrats för 906 Mkr (7 517) med ett resultat om 14 Mkr (–128). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 1 Mkr (891).**
- **Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 219 Mkr (858), motsvarande 1,60 kronor (6,30) per aktie.**
- **Prognos för helåret 2010 är oförändrat ett utdelningsgrundande resultat på 600 Mkr, motsvarande 4,40 kronor per aktie.**

ANDRA KVARTALET (APRIL – JUNI)

- **Nettoomsättningen minskade till följd av affären med Tredje AP-fonden med 15 procent till 571 Mkr (668).**
- **Resultat före skatt uppgick till 132 (244). Periodens resultat efter skatt uppgick till 80 Mkr (304), motsvarande 0,60 kronor (2,20) per aktie.**



1 januari–30 juni 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 hyresgästernas 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. Ambitionen 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 – JUNI

Periodens resultat efter skatt uppgick till 137 Mkr (237). Det lägre utfallet beror främst på negativa orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument.

Fastigheternas direktavkastning för perioden uppgick till 6,8 procent (7,5) efter en kall vinter.

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 1 142 Mkr (1 439), fördelat på hyresintäkter om 1 062 Mkr (1 301) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 80 Mkr (138). Bakgrunden till minskningen är delförsäljningen av Publika fastigheter som fortfarande var helägda under de fyra första månaderna 2009 samt att hyrornas indexförändring 2010 var negativ.

Bruttoresultatet minskade 21 procent till 752 Mkr (954). Om de publika fastigheterna som delsålts till Tredje AP-fonden 2009 beaktas har hyresintäkterna sjunkit med 1 procent och driftsnettot sjunkit med 4 procent jämfört med föregående år. Denna minskning är helt hänförlig till indexförändringen samt högre uppvärmnings- och snöröjningskostnader.

Resultatet från fastighetshandeln var 14 Mkr (–128). Försäljningarna innebar att värdeförändringar om –13 Mkr (1 177) under hela innehavstiden nu realiserades.

Försäljnings- och administrationskostnaderna har minskat till 137 Mkr (152). Minskningen är till viss del en följd av att endast hälften av Hemsös administrationskostnader nu belastar Kungsleden.

Finansnettot förändrades positivt med 111 Mkr och uppgick till –364 Mkr (–475). Detta förklaras främst av en lägre lånevolym 2010 jämfört med motsvarande period 2009.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 96 Mkr (–150) respektive

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2010 jan–juni	2009 jan–juni
Bruttoresultat	752	954
Försäljnings- och administrationskostnader	–137	–152
Finansnetto	–364	–475
Delsumma	**252**	**327**
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	14	–128
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	–13	1 177
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	–4	–158
Delsumma	**–3**	**891**
Skatt att betala	–30	–360
Utdelningsgrundande resultat	**219**	**858**



–194 Mkr (116), totalt –98 Mkr (–34). Den positiva värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 0,4 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 –30 Mkr (72), varav 42 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 219 Mkr (858).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2010 bestod av 559 fastigheter (585), varav 251 ägdes till 50 procent, med en yta som för Kungsleden uppgick till 2 631 tkvm (2 684) och ett bokfört värde om 21 866 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 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. Kungsledens genomförda affärer stödjer bolagets värderingar. Aktivitetsnivån på den svenska fastighetsmarknaden har tidigare legat på en låg nivå. En ökning av antalet transaktioner det senaste året har gett ytterligare vägledning i värderingsarbetet.

Av det bokförda värdet är 43 procent (46) hänförligt till Kommersiella fastigheter, 43 procent (39) till Publika fastigheter i Sverige, 7 procent (8) till Äldreboenden i Tyskland och 7 procent (7) till Nordic Modular.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 39 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 1 597 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-net-avtal. Överskottsgraden blir därmed högre i den tyska verksamheten än i den svenska.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 145 Mkr (234). 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 perioden har tio fastigheter med en yta om 83 tkvm förvärvats till ett värde av 799 Mkr. Av förvärven hör tre fastigheter till kategorin Industri/lager, fyra till Skola samt tre till Övrigt publika. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,4 procent.

39 fastigheter med en yta om 130 tkvm har sålts för 906 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 892 Mkr och anskaffningsvärdet till 904 Mkr. Försäljningen har skett till en direktavkastning på 6,5 procent. Merparten av fastigheterna såldes till Corem Property Group den 31 mars.

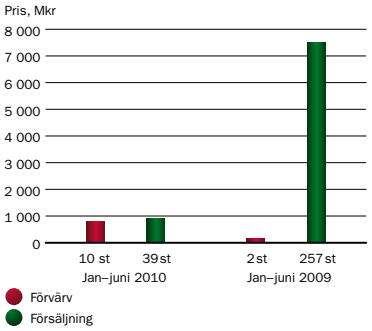
INTJÄNINGSKAPACITET

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

Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2010 april–juni	2010 jan–juni
Fastigheter vid periodens ingång	21 239	21 861
Förvärv	799	799
Investeringar	84	145
Försäljningar	-292	-892
Valutakursförändringar	-48	-143
Värdeförändringar	84	96
Fastigheter vid periodens utgång	**21 866**	**21 866**

Fastighetshandel



Intjäningskapacitet

	2010 30 juni [1]	2009 31 dec [1]
Antal fastigheter	559	585
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 631	2 684
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 866	21 861
Hyresvärde, Mkr	2 373	2 399
Hyresintäkter, Mkr	2 191	2 237
Driftsnetto, Mkr	1 483	1 527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	93,2
Direktavkastning, %	6,8	7,0
Överskottsgrad, %	67,7	68,2

1 251 (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.

bilden av koncernens framtida intjäningsförmåga. Intjäningskapaciteten visar hur utfallet skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 30 juni 2010 hade ägts under de senaste tolv månaderna.

Vid utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,8 procent (7,0) i intjäningskapacitet.

Periodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd har lett till en minskning av driftsnettot med 3 procent från 1 527 Mkr till 1 483 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 30 juni en totalyta om 226 tkvm (226) och ett bokfört värde om 1 507 Mkr (1 467). Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 119 Mkr (126) med ett bruttoresultat om 101 Mkr (116).

De direkta kostnaderna för modulut-hyrning 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 om de inte flyttas i princip ha samma livslängd som en konventionellt byggd fastighet. Direktavkastningen efter schablonmässiga avskrivningar uppgick vid periodens utgång till 6,6 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 80 Mkr (138) med ett bruttoresultat om 12 Mkr (28). Efterfrågan har minskat i och med konjunkturnedgången. Produktionskapaciteten anpassades till de nya förutsättningarna under 2009. Ytterligare minskning av efterfrågan förväntas inte då antalet förfrågningar ökat.

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. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag, men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens fastigheter. Drygt 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 kategorierna Industri/lager, Kontor och Affär. Industrivaror, transport och detaljhandel är exempel på branscher där Kungsleden är verksamt. Störst hyresgäst är ABB Fastighets AB som svarar för 6 procent av den totala hyresintäkten.

KUNGSLEDEN ENERGIBESPARAR TILLSAMMANS MED FÖRSÄKRINGSKASSAN I SOLLENTUNA

Under andra kvartalet arrangerade Kungsleden en miljödag i samarbete med Försäkringskassan i Sollentuna. I Försäkringskassans lokaler berättade Kungsleden om bolagets egna miljöarbete och om miljöarbetet som bedrivs i fastigheten. Tillsammans diskuterades olika energibesparingsåtgärder med hjälp av Kungsledens energisparare. Verktyget kan appliceras på såväl kontor, industri/lager som skolor och butiker. Energispararen finns tillgänglig på www.lokalamöjligheter.se.



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

Snabbfakta kunder

- Nyuthyrning: 352 kontrakt med hyresvärde på totalt 37 Mkr per år.
- Återstående kontraktslängd: i snitt 6,7 år. 7,7 år för publika fastigheter respektive 5,8 år för kommersiella fastigheter.
- Ekonomisk uthyrningsgrad: 92,2 procent (93,2)

KUNDNÖJDHET

En nyligen genomförd varumärkesundersökning visar att 98 procent av Kungsledens kunder känner till bolaget. 70 procent av kunderna har en ganska eller mycket positiv bild av Kungsleden. Bolaget värderas i undersökningen högt för sitt engagemang, lyhördhet, service och okomplicerade sätt.

Vid mätning av engagemanget för Kungsleden uppger 53 procent av kunderna att Kungsleden är allmänt respekterat och har ett högt förtroende på marknaden. Lika många kunder svarar att Kungsleden är ett bolag som kunderna har en nära och personlig relation till. Hela 47 procent är aktiva ambassadörer som gärna rekommenderar Kungsleden till andra. Dessa siffror står sig väldigt högt i varumärkesmätningar och vittnar om medarbetarnas nära och starka kundrelationer i det dagliga arbetet.

FINANSIERING

Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Låneavtalen skrivs normalt på en löptid mellan fem till sju 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 räntebindningsstrukturen uppnås genom så kallade ränteswappar eller räntetak. Valutaterminer används enbart för att säkra investeringar i utlandet.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 14 139 Mkr (14 425) och till 15 478 Mkr (15 575) vid en marknadsvärdering av lån och finansiella instrument. Outnyttjade krediter uppgick till 3 754 Mkr (2 960).

Snitträntan i låneportföljen uppgick per 30 juni 2010 till 5,0 procent, vilket var i nivå med början av året. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år vilket är oförändrat sedan årets början.

Kungsledens derivatportfölj uppgick till 14,8 miljarder kronor (14,5), vilket är något mer än de nominella lånen. Med den aktuella derivatportföljen påverkas inte räntekostnader väsentligt av förändrade marknadsräntor.

Räntebindningstid

Per 30 juni 2010 Ränteförfall	Lån, Mkr	Ränte-derivat, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2010	14 139	7 350	47,8[1]	5,9
2011		-	-	-
2012		400	2,8	4,4
2013		2 000	14,1	4,2
2014		1 500	10,6	4,2
2015		1 800	12,7	4,3
2016		400	2,8	4,4
2017		300	2,1	4,5
2018		1000	7,1	4,5
Summa	**14 139**	**14 750**	**100,0**	**5,0**
Marknadsvärdering av lån och räntederivat	1 339			
Summa	**15 478**			

1 Andelen ränteförfall 2010 uppgår till 47,8 procent av den totala lånevolymen om 14 139 Mkr. Ränteförfallet 2010 för underliggande lån uppgår till 6 739 Mkr och ränteförfall för derivat utan underliggande lån till 611 Mkr.

Koncernens snittränta om 5,0 procent beror på den relativt stora derivatportföljen som fortfarande överstiger låneportföljen. Derivatportföljen uppgår till 14,8 miljarder kronor medan låneportföljen uppgår till 14,1 miljarder kronor.

Av derivatportföljen är 7,4 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 tre till åtta 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 med förfall 2010 om 7,4 miljarder kronor överstiger underliggande lån vilket förklarar den högre snitträntan detta år.

Då hela låneportföljen är räntebunden med hjälp av derivat kommer förändringar i marknadsräntorna endast marginellt påverka Kungsledens finansnetto, se Känslighetsanalysen nedan.

Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)

Per 30 juni 2010 År	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverterings-tid, år
2010	893	5,0	
2011	1 857	10,4	
2012	11 919	66,6	
2013	2 169	12,1	
2015	399	2,2	
2018	656	3,7	
Summa krediter	**17 893**	**100,0**	**2,3**
Ej utnyttjade krediter	–3 754		
Summa utnyttjade krediter	**14 139**		**2,4**

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 30 juni 2010 Mkr	Påverkan på finansnetto (tolv månader)
Låneportföljens snittränta förändras, +/– 1 %-enhet	–/+ 141
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/– 1 %-enhet	+/– 10

1 januari–30 juni 2010

Den korta räntan, Stibor 90 dagar, har under perioden varit något stigande och vid andra kvartalets utgång noterades den till 0,79 procent. Femårsräntan var per 30 juni 2,42 procent, vilket var något lägre än de 2,88 procent som noterades vid årets början. Tioårsräntan har också sjunkit sedan årsskiftet och noterades 30 juni till 3,00 procent. Denna räntenedgång har påverkat värdet på de finansiella instrumenten negativt, vilket givit en orealiserad värdeförändring i resultaträkningen om –194 Mkr.

Under perioden emitterades en icke säkerställd obligation i Norge. Obligationen löper till 2015 med ett nominellt belopp om 325 MNOK. Räntan uppgår till Nibor plus 3 procent. Genom en så kallad basis swap har ett SEK-lån skapats om 399 Mkr med Stibor som bas. Kungsleden fortsätter att titta på nya alternativa finansieringskällor. På årsstämman i maj gavs ett bemyndigande till styrelsen att fattta beslut om emission av konvertibler.

Under perioden ingick även Kungsleden, via sitt samägda bolag Hemsö Fastighets AB, en säkerställd checkräkningskredit om 344 Mkr.

Under återstoden av 2010 förfaller lån och checkkrediter om 893 Mkr, varav 310 Mkr är checkkrediter. Diskussionerna kring höstens refinansieringar är långt gångna.

SKATTESITUATION

Kungsleden har, som tidigare meddelats, mottagit domar från Förvaltningsrätten i Stockholm avseende transaktioner genomförda på liknande vis som i den så kallade ”Cyperndomen”, vilken Regeringsrätten har återförvisat till Skatterättsnämnden för prövning. Förvaltningsrättens domar innebär ett skattekrav om cirka 200 Mkr inklusive skattetillägg. Kungsleden har överklagat domarna till Kammarrätten i Stockholm.

Under 2010 har Skatteverket yrkat på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktlagen 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 domar 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, vilket är oförändrat med bedömningen i rapporten för första kvartalet. 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 sker.

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 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.

Kungsledens 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 6 657 Mkr (7 079) eller 49 kr

Aktieägare

Per 30 juni 2010	Antal aktier	% av röster och kapital
Florén Olle och bolag	3 104 800	2,3
Nordea fonder	2 898 674	2,1
Norska staten	2 771 587	2,0
SHB fonder	2 657 100	2,0
SEB fonder	2 443 770	1,8
Danske Invest fonder (Sverige)	2 442 169	1,8
Länsförsäkringar fonder	2 120 704	1,6
Avanza Pension Försäkring AB	1 944 553	1,4
Andra AP-fonden	1 767 165	1,3
Swedbank Robur fonder	1 693 138	1,2
Summa tio största aktieägarna	**23 843 660**	**17,5**
Styrelse och ledning	402 890	0,3
Utländska aktieägare, övriga	32 355 083	23,7
Övriga aktieägare	79 900 431	58,5
Totalt	**136 502 064**	**100,0**

Källa: SIS Ägarservice

(52) per aktie, motsvarande en soliditet på 27 procent (29).

ANDRA KVARTALET (APRIL – JUNI)

Nettoomsättningen uppgick till 571 Mkr (668) fördelat på hyresintäkter om 525 Mkr (599) och försäljningsintäkter från Modulbyggnader om 46 Mkr (69). Resultat före skatt uppgick till 132 Mkr (244) och periodens resultat till 80 Mkr (304). Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar var 34 Mkr högre än första kvartalet, vilket främst beror på säsongsvariationer i driftskostnader.

Under andra kvartalet har tio fastigheter med en yta om 83 tkvm förvärvats till ett värde om 799 Mkr. Försäljningar har skett av nio fastigheter med en yta om 35 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 303 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om 11 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om –38 Mkr.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 278 (334) personer. Inom division Nordic Modular arbetar 153 (201) medarbetare, varav 125 (175) inom produktion av moduler.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –517 Mkr (–121). 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 6 882 Mkr (6 659). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 5 003 Mkr (6 031) innebärande en soliditet om 42 procent (47).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 30 juni 2010 var 47,50 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2009, som var 49,20 kronor, sjönk kursen med 3 procent. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate_PI med 3 procent. Antalet aktieägare per 30 juni uppgick till 25 833 stycken, en ökning med 4 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 sammantagna 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 2009 på sidorna 26–27 och 75.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolicyn. Mer information om hantering av finansiella risker finns under finansieringsavsnittet på sidorna 5–6 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 svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även beskrivning av skattesituationen på sida 6.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens 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

Kungsleden följer de av EU antagna IFRS-standarderna 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.

En omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv och ändrad IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter innebar för 2009 bland annat följande ändringar: definitionen av rörelse ändras, transaktionsutgifter vid rörelseförvärv ska kostnadsföras, villkorade köpeskillingar ska fastställas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och effekter av omvärdering av skulder relaterade till villkorade köpeskillingar 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.

Tillämpningen av de nya principerna har inte påverkat räkenskaperna väsentligt.

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

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 samhälleliga 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.

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.

ÖVERSYN AV UTDELNINGSPOLICYN

Styrelsen har den 18 augusti 2010 sett över och förtydligat Kungsledens utdelningspolicy.

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter delårsperiodens utgång.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- *Delårsrapport januari–september,* 21 oktober 2010.
- *Bokslutskommuniké januari–december,* 16 februari 2011.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

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

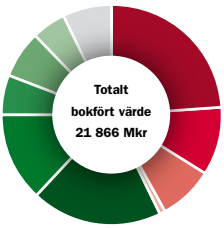
Johan Risberg,
vVD/finans- och ekonomidirektör,
tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65



1 januari–30 juni 2010

Fastighetsbestånd per kategori

2010 30 juni

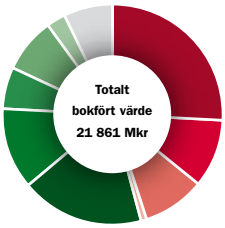


Publika
- 19% Äldreboende
- 13% Skola
- 6% Vård
- 7% Äldreboende Tyskland
- 5% Övrigt

Kommersiella
- 24% Industri/lager
- 10% Kontor
- 8% Affär
- 1% Övrigt

7% Modulbyggnader

2009 31 dec



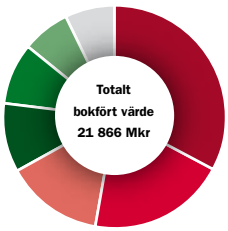
Publika
- 18% Äldreboende
- 12% Skola
- 6% Vård
- 8% Äldreboende Tyskland
- 3% Övrigt

Kommersiella
- 26% Industri/lager
- 10% Kontor
- 9% Affär
- 1% Övrigt

7% Modulbyggnader

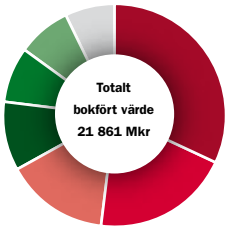
Fastighetsbestånd per marknadsområde

2010 30 juni



- 33% Öst
- 20% Syd
- 14% Väst
- 10% Mellan
- 9% Nord
- 7% Tyskland
- 7% Modulbyggnader

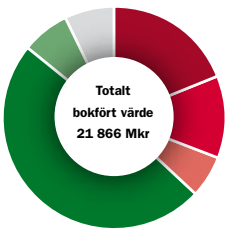
2009 31 dec



- 32% Öst
- 20% Syd
- 15% Väst
- 10% Mellan
- 8% Nord
- 8% Tyskland
- 7% Modulbyggnader

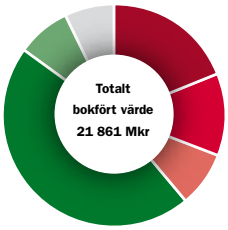
Fastighetsbestånd per storstadsregion

2010 30 juni



- 19% Storstockholm
- 12% Öresundsregionen
- 6% Storgöteborg
- 49% Övriga Sverige
- 7% Tyskland
- 7% Modulbyggnader

2009 31 dec



- 19% Storstockholm
- 12% Öresundsregionen
- 8% Storgöteborg
- 46% Övriga Sverige
- 8% Tyskland
- 7% Modulbyggnader

Intjäningskapacitet[1] per kategori

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter					Nordic Modular	
	Industri/ lager	Kontor	Affär	Övrigt	Äldre- boende[2]	Skola[2]	Vård[2]	Äldre- boende Tyskland	Övrigt[2]	Modul– byggnader	Totalt[2]
Antal fastigheter, st	107	74	53	15	112	90	74	19	15	0	**559**
Uthyrningsbar yta, tkvm	922	280	279	24	269	305	133	97	96	226	**2 631**
Bokfört värde, Mkr	5 204	2 196	1 770	269	4 035	2 906	1 245	1 597	1 137	1 507	**21 866**
Hyresvärde, Mkr	563	281	193	23	329	305	141	123	111	304	**2 373**
Hyresintäkter, Mkr	518	241	177	23	329	297	133	123	108	242	**2 191**
Driftsnetto, Mkr	413	123	131	17	229	195	79	118	78	100[3]	**1 483**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	86,5	91,3	98,0	98,8	94,8	95,4	100,0	98,2	79,6	**92,2**
Direktavkastning, %	7,9	5,6	7,4	6,2	5,7	6,7	6,3	7,4	6,9	6,6[3]	**6,8**
Överskottsgrad, %	79,8	51,0	73,8	73,4	69,7	65,8	59,1	95,9	72,6	41,2[3]	**67,7**

Intjäningskapacitet[1] per marknadsområde

	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Tyskland	Nordic Modular	Totalt[2]
Antal fastigheter, st	187	118	109	46	80	19	0	**559**
Uthyrningsbar yta, tkvm	728	549	365	342	324	97	226	**2 631**
Bokfört värde, Mkr	7 139	4 454	2 974	2 131	2 064	1 597	1 507	**21 866**
Hyresvärde, Mkr	692	446	312	226	270	123	304	**2 373**
Hyresintäkter, Mkr	653	420	294	217	242	123	242	**2 191**
Driftsnetto, Mkr	453	302	192	176	142	118	100[3]	**1 483**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	95,1	93,2	96,0	90,1	100,0	79,6	**92,2**
Direktavkastning, %	6,3	6,8	6,5	8,3	6,9	7,4	6,6[3]	**6,8**
Överskottsgrad, %	69,4	72,0	65,3	81,1	58,5	95,9	41,2[3]	**67,7**

1 Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 juni 2010 hade ägts de senaste tolv månaderna.

2 251 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 126 Mkr.

Ekonomisk redovisning 1 januari – 30 juni 2010

Resultaträkning

	Rapportperiod		Delårsperiod		Tolv månader	
Mkr	**2010 april–juni**	**2009 april–juni**	**2010 jan–juni**	**2009 jan–juni**	**2009/2010 juli–juni**	**2009 jan–dec**
Hyresintäkter	525,2	598,5	1 062,3	1 300,9	2 155,6	2 394,2
Försäljningsintäkter modulbyggnader	46,0	69,2	80,0	137,7	150,5	208,2
Nettoomsättning	**571,2**	**667,7**	**1 142,3**	**1 438,6**	**2 306,1**	**2 602,4**
Fastighetskostnader	–137,3	–158,5	–322,0	–374,3	–572,1	–624,4
Produktionskostnader modulbyggnader	–36,9	–55,9	–68,1	–110,2	–118,6	–160,7
Bruttoresultat	**397,0**	**453,3**	**752,2**	**954,1**	**1 615,4**	**1 817,3**
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter, netto	303,4	7 295,2	905,7	7 516,9	1 197,1	7 808,3
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	–329,8	–6 307,1	–904,4	–6 468,4	–1 191,1	–6 755,1
Realiserade värdeförändringar	37,6	–1 127,0	12,6	–1 176,9	1,0	–1 188,5
	–292,2	**–7 434,1**	**–891,8**	**–7 645,3**	**–1 190,1**	**–7 943,6**
Handelsnetto	**11,2**	**–138,9**	**13,9**	**–128,4**	**7,0**	**–135,3**
Försäljnings- och administrationskostnader	**–70,3**	**–72,7**	**–136,7**	**–152,4**	**–270,7**	**–286,4**
Finansnetto						
Finansiella intäkter	5,2	3,8	10,1	11,2	36,9	38,0
Räntekostnader	–179,9	–233,5	–355,3	–480,0	–745,6	–870,3
Övriga finansiella kostnader	–13,1	4,4	–18,4	–5,7	–27,0	–14,3
	–187,8	**–225,3**	**–363,6**	**–474,5**	**–735,7**	**–846,6**
Orealiserade värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	83,6	–81,7	95,7	–150,3	–65,5	–311,6
Finansiella instrument	–101,6	308,9	–193,9	115,9	–196,6	113,2
	–18,0	**227,2**	**–98,2**	**–34,4**	**–262,1**	**–198,4**
Resultat före skatt	**132,1**	**243,6**	**167,6**	**164,4**	**353,8**	**350,6**
Skatt	**–52,3**	**59,9**	**–30,3**	**72,2**	**–203,6**	**–101,1**
Periodens resultat efter skatt[1]	**79,8**	**303,5**	**137,3**	**236,6**	**150,2**	**249,5**
Resultat per aktie[2]	**0,60**	**2,20**	**1,00**	**1,70**	**1,10**	**1,80**

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

	Rapportperiod		Delårsperiod		Tolv månader	
Mkr	**2010 april–juni**	**2009 april–juni**	**2010 jan–juni**	**2009 jan–juni**	**2009/2010 juli–juni**	**2009 jan–dec**
Periodens resultat enligt resultaträkningen	79,8	303,5	137,3	236,6	150,2	249,5
Övrigt totalresultat						
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	4,4	1,9	17,9	9,5	13,7	5,3
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	–18,1	–10,4	–65,9	–13,5	–88,0	–35,6
Periodens totalresultat[1]	**66,1**	**295,0**	**89,3**	**232,6**	**75,9**	**219,2**

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning

Mkr	**10-06-30**	**09-12-31**
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	193,2
Fastigheter	21 866,2	21 860,5
Fordringar och övrigt	1 619,1	1 465,6
Likvida medel	631,4	689,1
SUMMA TILLGÅNGAR	**24 318,1**	**24 208,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 656,6	7 079,2
Räntebärande skulder	14 152,9	14 437,3
Ej räntebärande skulder	3 508,6	2 691,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**24 318,1**	**24 208,4**

Ekonomisk redovisning 1 januari–30 juni 2010

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	10-06-30	09-12-31
Vid periodens början	**7 079,2**	**7 064,8**
Utdelning	–511,9	–204,8
Periodens totalresultat	89,3	219,2
Vid periodens slut	**6 656,6**	**7 079,2**

Rapport över kassaflöden

	Rapportperiod		Delårsperiod		Tolv månader	
Mkr	**2010 april–juni**	**2009 april–juni**	**2010 jan–juni**	**2009 jan–juni**	**2009/2010 juli–juni**	**2009 jan–dec**
Rörelsen						
Resultat före skatt	132,1	243,6	167,6	164,4	353,8	350,6
Handelsnetto/rearesultat sålda fastigheter	–11,2	138,9	–13,9	128,4	–7,0	135,3
Orealiserade värdeförändringar	18,0	–227,2	98,2	34,4	262,2	198,4
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	21,2	1,1	14,3	1,3	15,8	2,8
Betald skatt	–15,0	–25,3	–30,0	–35,0	–67,7	–72,7
Kassaflöde från rörelsen	**145,1**	**131,1**	**236,2**	**293,5**	**557,1**	**614,4**
Förändringar i rörelsekapital	–176,8	–344,6	246,3	–193,4	–731,5	–1 171,2
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	**–31,7**	**–213,5**	**482,5**	**100,1**	**–174,4**	**–556,8**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–202,9**	**2 426,2**	**165,9**	**2 350,2**	**–0,2**	**2 184,1**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–399,2**	**–1 967,3**	**–701,3**	**–2 346,8**	**71,4**	**–1 574,1**
Periodens kassaflöde	**–633,8**	**245,4**	**–52,9**	**103,5**	**–103,2**	**53,2**
Likvida medel vid periodens början	1 266,8	499,8	689,1	641,6	744,1	641,6
Kursdifferens i likvida medel	–1,6	–1,1	–4,8	–1,0	–9,5	–5,7
Likvida medel vid periodens slut	**631,4**	**744,1**	**631,4**	**744,1**	**631,4**	**689,1**

Resultaträkning för moderbolaget

	Rapportperiod		Delårsperiod		Tolv månader	
Mkr	**2010 april–juni**	**2009 april–juni**	**2010 jan–juni**	**2009 jan–juni**	**2009/2010 juli–juni**	**2009 jan–dec**
Administrationskostnader	–7,8	0,6	–11,7	–2,1	–17,7	–8,1
Finansnetto	–120,6	55,3	–237,7	–164,1	516,6	590,1
Resultat före skatt	**–128,4**	**55,9**	**–249,4**	**–166,2**	**498,8**	**852,0**
Skatt på periodens resultat	–299,1	–13,3	–267,3	45,1	–290,6	21,8
Periodens resultat	**–427,5**	**–42,6**	**–516,7**	**–121,1**	**208,2**	**603,8**

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	10-06-30	09-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	6 882,0	6 659,0
Fordringar hos koncernföretag	4 119,9	5 344,6
Externa fordringar och övrigt	562,5	820,1
Likvida medel	241,0	123,4
SUMMA TILLGÅNGAR	**11 805,4**	**12 947,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 002,7	6 031,3
Långfristiga skulder	1 132,7	754,9
Skulder till koncernföretag	4 812,1	5 413,3
Övriga skulder	857,9	747,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**11 805,4**	**12 947,1**

Segmentsrapportering

	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter i Sverige		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt[1]		Totalt Kungsleden	
Mkr	**2010 jan–juni**	**2009 jan–juni**	**2010 jan–juni**	**2009 jan–juni**	**2010 jan–juni**	**2009 jan–juni**	**2010 jan–juni**	**2009 jan–juni**	**2010 jan–juni**	**2009 jan–juni**	**2010 jan–juni**	**2009 jan–juni**
Nettoomsättning	492,9	513,8	392,2	614,9	58,7	45,8	198,5	264,1			1 142,3	1 438,6
Bruttoresultat	334,3	355,9	248,2	411,0	56,9	43,8	112,8	143,4			752,2	954,1
Resultat före skatt	–18,5	81,6	130,0	–10,3	16,8	20,8	51,2	87,3	–12,0	–15,0	167,6	164,4
Fastigheter	9 439,5	10 138,2	9 322,7	8 243,5	1 597,2	1 333,5	1 506,8	1 447,5			21 866,2	21 162,7
Förvärv och investeringar	116,3	141,4	785,6	142,7	0,4	83,5	42,1	24,8			944,4	392,4
Försäljningspriser, netto	890,3	248,5	10,9	7 265,4			4,5	3,0			905,7	7 516,9

1 Övrigt/koncerngemensamt avser funktionerna transaktion och analys samt central administration.

Nyckeltal

	Rapportperiod		Delårsperiod		Tolv månader	
Mkr	**2010 april–juni**	**2009 april–juni**	**2010 jan–juni**	**2009 jan–juni**	**2009/2010 juli–juni**	**2009 jan–dec**
Fastighetsrelaterade						
Intjäningskapacitet						
Direktavkastning, %					6,8	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					92,2	93,2
Överskottsgrad, %					67,7	68,2
Utfall						
Direktavkastning, %	7,2	7,1	6,8	7,5	7,4	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	93,5	90,7	94,1	91,2	93,3
Överskottsgrad, %	73,8	73,5	69,7	71,2	73,5	73,9
Finansiella						
Periodens resultat efter skatt, Mkr	80	304	137	237	150	250
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	93	635	219	858	383	1 022
Avkastning på totalt kapital, %	5,6	3,5	5,2	4,9	5,6	5,1
Avkastning på eget kapital, %	4,6	17,2	4,0	6,7	2,2	3,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,5	4,2	6,0	5,6	6,6	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,1	1,7	1,4	1,8	1,6
Soliditet, %					27,4	29,3
Skuldsättningsgrad, ggr					2,1	2,0
Belåningsgrad, %					64,4	66,0
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	145	131	236	294	557	614
Data per aktie						
Börskurs, kr					47,50	49,20
Beslutad utdelning, kr					3,75	3,75
Totalavkastning, %					44,0	–6,1
Direktavkastning, %					7,9	7,6
P/E-tal, ggr					43,2	27,3
P/CE-tal, ggr					12,7	7,2
Bruttoresultat, kr	2,90	3,30	5,50	7,00	11,80	13,30
Periodens resultat efter skatt, kr	0,60	2,20	1,00	1,70	1,10	1,80
Utdelningsgrundande resultat, kr	0,70	4,70	1,60	6,30	2,80	7,50
Fastigheternas bokförda värde, kr					160,20	160,10
Eget kapital, kr					48,80	51,90
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,10	1,00	1,70	2,20	4,10	4,50
Utestående aktier[1]	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier[1]	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1 Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

För definitioner se Kungsledens webbplats, www.kungsleden.se

Ekonomisk redovisning 1 januari–30 juni 2010

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Delårsrapporten för perioden januari–juni 2010 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 18 augusti 2010

Per-Anders Ovin *Ordförande*	Leif Garph *Styrelseledamot*	Magnus Meyer *Styrelseledamot*	Jan Nygren *Styrelseledamot*
Jonas Nyrén *Styrelseledamot*	Kia Orback Pettersson *Styrelseledamot*	Charlotta Wikström *Styrelseledamot*	Thomas Erséus *Styrelseledamot och verkställande direktör*

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Kungsleden AB (publ) per den 30 juni 2010 och för perioden 1 januari 2010 till 30 juni 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor.* En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige, RS, och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 18 augusti 2010

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	2 602	3 060	2 612	2 349	1 845
Bruttoresultat	1 817	1 982	1 705	1 528	1 304
Handelsnetto	–135	12	580	853	318
Försäljnings- och administrationskostnader	–286	–390	–316	–246	–152
Finansnetto	–847	–986	–720	–681	–546
Orealiserade värdeförändringar	–198	–1 803	1 372	2 120	1 191
Resultat före skatt	**351**	**–1 185**	**2 621**	**3 575**	**2 116**
Skatt	–101	223	–221	–1	–129
Resultat efter skatt	**250**	**–962**	**2 400**	**3 574**	**1 987**

Finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2009	2008	2007	2006	2005
TILLGÅNGAR					
Goodwill	193	193	197	–	–
Fastigheter	21 861	28 576	25 737	23 106	25 750
Fordringar och övrigt	1 465	1 311	6 213	1 049	1 556
Likvida medel	689	642	634	107	164
SUMMA TILLGÅNGAR	**24 208**	**30 722**	**32 781**	**24 262**	**27 470**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	7 079	7 065	9 040	9 700	6 649
Räntebärande skulder	14 437	20 743	21 068	12 781	18 004
Ej räntebärande skulder	2 692	2 914	2 673	1 781	2 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**24 208**	**30 722**	**32 781**	**24 262**	**27 470**

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	7,0	6,5	6,4	6,5	7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	95,0	94,4	90,2	90,0
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 861	28 576	25 737	23 106	25 750
Finansiella					
Resultat efter skatt, Mkr	250	–962	2 400	3 574	1 987
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	1 022	840	2 019	2 913	1 001
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	5,1	6,9	8,3	7,0
Avkastning på eget kapital, %	3,5	–11,9	25,6	43,7	37,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,8	5,6	7,6	9,1	7,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6	2,7	3,1	2,7
Soliditet, %	29,3	23,0	27,6	40,0	24,2
Belåningsgrad, %	66,0	72,6	81,9	55,3	69,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	614	572	554	542	598
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr[1, 2]	1,80	–7,00	17,60	26,20	16,00
Utdelningsgrundande resultat, kr[1]	7,50	6,20	14,80	21,30	8,10
Beslutad utdelning/inlösen, kr[1]	3,75	1,50	19,50	11,00	4,00
Kassaflöde från rörelsen, kr[1]	4,50	4,20	4,10	4,00	4,40

1 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.

2 Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

Fastighetsförteckning 1 januari – 30 juni 2010

KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm: Affär	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende	Övrigt	Total yta	Hyresintäkt	Hyresvärde	Vakansgrad, %
Marknadsområde Nord															
Övrigt Publika															
Del av Karlslund 5:2	Östersund	ÖSTERSUND	Fyrvallavägen 1-4		475	3 208	36 457	11 122			2 700	53 962	49 934	53 994	1,9
Marknadsområde Syd															
Industri/lager															
Ädelmetallen 15	Jönköping	JÖNKÖPING	Grossistgatan 14	2003		5 000						5 000	3 203	3 203	
Skola															
Intendenten 1	Hässleholm	HÄSSLEHOLM	Wendesvägen 5-7	1991				1 580				1 580	1 687	1 687	
Del av Karlskrona 3:3	Karlskrona	KARLSKRONA	Arenavägen 1-11			4 929	3 473	14 604			7 576	30 582	19 959	20 683	3,5
Landsdomaren 7	Lund	LUND	Margaretavägen 1-5				3 258	16 597				19 855	24 257	24 257	
Landsdomaren 14	Lund	LUND	Margaretavägen 5												
Övrigt Publika															
Del av Visborg 1:13	Gotland	VISBY	Visborgsallen 2-49				17 830					17 830	31 183	31 183	
Marknadsområde Väst															
Övrigt Publika															
Del av Osdal 3:2	Borås	BORÅS	Mannerfelts plats 2-11		1 762	478	7 845	3 893			6 140	20 118	16 794	17 790	4,8
Marknadsområde Öst															
Industri/lager															
Galjonen 1	Linköping	LINKÖPING	Gillbergsgatan 30	1985	590							590	567	567	
Plinten 4	Norrköping	NORRKÖPING	Malmgatan 35	1974		5 450						5 450	3 976	3 976	

SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm: Affär	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende	Övrigt	Total yta
Marknadsområde Mellan												
Industri/lager												
Viren 13, Karlskoga	Karlskoga	KARLSKOGA	Maskinvägen 22	1989		2 850						2 850
Marknadsområde Nord												
Industri/lager												
Syllen 11	Umeå	UMEÅ	Industrivägen 24	1968		1 255	45					1 300
Marknadsområde Syd												
Affär												
Ljungby 16:92	Kalmar	LJUNGBYHOLM	Mörevägen 22	1981	1 145							1 145
Smörbollen 12	Malmö	MALMÖ	Cypressvägen 12	1970	2 528	993	257					3 778
Industri/lager												
Äreporten 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
Kopparslagaren 3	Sävsjö	SÄVSJÖ	Kopparslagaregatan 8	1800/1978 /1988			401					401
Lärkträdet 3	Värnamo	VÄRNAMO	Ringvägen 63	1983/1990 /2002	1 091							1 091
Sadelmakaren 1	Värnamo	VÄRNAMO	Fredsgatan 2 B	1982	1 302							1 302
Kontor												
Vildanden 9	Malmö	LIMHAMN	Geijersgatan 2	1990	325		5 771					6 096
Skola												
Del av Klostergården	Lund	LUND	S:t Lars väg 1-38, S:t Lars väg 70-90	1929				388				388
Marknadsområde Väst												
Affär												
Pantängen 19	Borås	BORÅS	Getängsvägen 32	1965	2 213							2 213
Glimmern 1	Skövde	SKÖVDE	Gamla Kungsvägen 54	1947	6 697	349	1 919				24	8 989
Trasten 2 & 4	Vara	VARA	Stora Torget 4	1974	3 024	96	1 855					4 975
Industri/lager												
Fjädern 3	Borås	BORÅS	Industrigatan 31	1950		750						750
Fjädern 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	HISINGS BACKA	Exportgatan 19-21	1960/1997, 1972		15 382	1 526					16 908
Backa 96:2	Göteborg	HISINGS BACKA	Exportgatan 23	1983, 1986, 1990		6 634						6 634
Lexby 11:236	Partille	PARTILLE	Laxfiskevägen 4 B	2007		14 756						14 756
Vård												
Del av Klövern 7	Vänersborg	VÄNERSBORG	Östergatan 1	1910, 1966, 1977				123				123
Marknadsområde Öst												
Affär												
Nollplanet 12	Eskilstuna	ESKILSTUNA	Mått Johanssons Väg 30	1990/1994	2 038							2 038
Industri/lager												
Slakthuset 14	Norrköping	NORRKÖPING	Lindövägen 70	1929/1985		2 805						2 805
Generatorn 16	Stockholm	BROMMA	Lintavägen 4	1958		2 060						2 060
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
Kontor												
Kansliet 1	Solna	SOLNA	Signalistgatan 9	1940/1994	2 000							2 000

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

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

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

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

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

Linköping
Barnhemsgatan 4
582 28 Linköping
Tel 013-12 88 68

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

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

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

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

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

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

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

