



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

Svensk ekonomi har utvecklats väl både i absoluta och relativa termer jämfört med Europa och världen i övrigt. Detta är något som påverkat inte minst den svenska fastighetssektorn positivt. Förväntningar om minskad arbetslöshet och fortsatt stigande tillväxt gör att efterfrågan på såväl kontors- som övriga kommersiella lokaler förväntas öka.

Periodens resultat var övervägande stabilt, rensat för Hemsö-affären med Tredje AP-fonden som påverkat fjolårets jämförelsetal. Indexförändringar har påverkat utfallet liksom ökade vakanser i sex kommersiella fastigheter. Åtgärder vidtas och då flertalet av dessa fastigheter ligger i attraktiva områden finns god potential att öka uthyrningsgraden. Samtidigt har vi sålt fastigheter som varit fullt uthyrda, vilket påverkat den genomsnittliga vakansgraden något. Hyresintäkterna har minskat med 2 procent i jämförbart bestånd. Vi ser positivt på hyresmarknaden och har i vårt uthyrningsarbete under året haft en nyuthyrning motsvarande ett årligt hyresvärde om 53 Mkr.

De senaste månaderna har intresset för fastighetsinvesteringar vuxit kraftigt. Bakgrunden är bland annat att fastigheter med hyresgäster som sitter på långa avtal är en attraktiv investering. Kreditförlusterna i fastighetssektorn har varit

låga i Sverige samtidigt som en fastighet är en inflationsskyddad investering. Detta bidrar till att transaktionsmarknaden är stark och vi har exempelvis sett att pensionskapital har varit aktivt i flera större fastighetsaffärer under hösten. Kungsleden har förvärvat fastigheter för totalt 839 Mkr (169) under perioden.

Intresset för publika fastigheter är också mycket stort. En betydande del av den omallokering av kapital som vi sett har gått till publika fastigheter. Vi har också sett ett flertal nya företag starta med inriktning mot publika fastigheter, vilket sannolikt är värde drivande på sikt.

Äldreboendeverksamheten i Tyskland är fortsatt stabil liksom driften inom det tillsammans med Tredje AP-fonden hälften-

ägda Hemsö. Modulverksamheten Nordic Modular noterar ett ökat intresse med många förfrågningar inom uthyrningsverksamheten och en något ökande orderstock inom modulproduktionen.

Läget på kreditmarknaden fortsätter att successivt lättas. Efter periodens utgång gjorde vi ytterligare en obligationsemission, denna gång om 600 Mkr. Obligationslån är en naturlig del av vår finansiering och vi avser att vara en återkommande emittent i marknaden.

Hemsös etablering som självständigt bolag fortskrider enligt plan och bolaget har per 1 oktober tillträtt den portfölj som köptes av Vasallen för 1 150 Mkr med ett hyresvärde om cirka 125 Mkr.

Kungsleden har under året främst fokuserat på transaktioner som begränsar nedsidan i fastighetsportföljen vilket inneburit färre positiva realiserade värdeförändringar än förväntat. Då det finns anledning att tro att fastighetspriserna successivt kommer stiga har Kungsleden valt att inte sälja så många fastigheter nu för att generera vinster mot anskaffningsvärde. Med anledning av detta justerar Kungsleden prognosen för det utdelningsgrundande resultatet för 2010 till 500 Mkr, vilket är 100 Mkr lägre jämfört med tidigare prognos om 600 Mkr.

Thomas Erséus
Verkställande direktör

1 januari – 30 september 2010

- Nettoomsättningen minskade 15 procent till 1 705 Mkr (2 015) och bruttoresultatet minskade 17 procent till 1 160 Mkr (1 398) till följd av fjolårets affär med Tredje AP-fonden och ökade kostnader för den kalla vintern.
- Resultat före skatt uppgick till 405 Mkr (309). Resultat efter skatt uppgick till 317 Mkr (339), motsvarande 2,30 kronor (2,50) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 30 september 2010 bestod av 559 fastigheter (585) med ett bokfört värde om 21 800 Mkr (21 861).
- Tolv (tre) fastigheter har förvärvats för 839 Mkr (169). Vidare har 41 (262) fastigheter avyttrats för 1 028 Mkr (7 538) med ett resultat om 12 Mkr (-126). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 14 Mkr (878).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 379 Mkr (1 016), motsvarande 2,80 kronor (7,40) per aktie.
- Ny prognos för utdelningsgrundande resultat för helåret 2010 om 500 Mkr (600), motsvarande 3,70 kronor (4,40) per aktie. Sänkningen beror på den kalla vintern och färre försäljningar än i tidigare prognos.

TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

- Nettoomsättningen minskade till följd av nettoförsäljningar med 2 procent till 563 Mkr (576).
- Resultat före skatt uppgick till 237 Mkr (145). Periodens resultat efter skatt uppgick till 180 Mkr (103), motsvarande 1,30 kronor (0,80) per aktie.

1 januari – 30 september 2010

DETTA ÄR KUNGSLEDEN

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

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

Affärsmodellen är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljen med målet att förbättra portföl-

jens 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 – SEPTEMBER

Periodens resultat efter skatt uppgick till 317 Mkr (339). Det lägre utfallet beror främst på ett mindre bestånd efter försäljningar det senaste året.

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 1 705 Mkr (2 015), fördelat på hyresintäkter om 1 577 Mkr (1 841) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 128 Mkr (174). Bakgrunden till minskningen är delförsäljningen av Hemsö som fortfarande var helägt under de fyra första månaderna 2009 samt att hyrornas indexförändring 2010 var negativ och att enstaka vakanser främst i det kommersiella beståndet uppkommit.

Bruttoresultatet minskade 17 procent till 1 160 Mkr (1 398). Om de publika fastigheterna som delsålts till Tredje AP-fonden 2009 beaktas har hyresintäkterna sjunkit med 2 procent och driftsnettot sjunkit med 5 procent jämfört med föregående år. Denna minskning är främst hänförlig till indexförändringen samt högre uppvärmnings- och snöröjningskostnader. Fastigheternas direktavkastning för perioden sjönk därmed till 7,0 procent (7,3).

Resultatet från fastighetshandeln var 12 Mkr (–126). Försäljningarna innebar att värdeförändringar om 2 Mkr (1 171) under hela innehavstiden nu realiserades.

Försäljnings- och administrationskostnaderna har minskat till 191 Mkr (210). Minskningen är till viss del en följd av att endast hälften av Hemsös administrationskostnader nu belastar Kungsleden.

Finansnettot förändrades positivt med 95 Mkr och uppgick till –555 Mkr (–650). Detta förklaras främst av en lägre lånevolym 2010 jämfört med motsvarande period 2009.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 106 Mkr (–214) respektive –127 Mkr (111), totalt –20 Mkr (–103). Den positiva värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2010 jan–sept	2009 jan–sept
Bruttoresultat	1 160	1 398
Försäljnings- och administrationskostnader	–191	–210
Finansnetto	–555	–650
Delsumma	414	538
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	12	–126
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	2	1 171
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	–4	–167
Delsumma	10	878
Skatt att betala	–45	–400
Utdelningsgrundande resultat	379	1 016



och gjorda investeringar som motsvarar 0,5 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 –88 Mkr (30), varav 45 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 379 Mkr (1 016).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 30 september 2010 bestod av 559 fastigheter (585), varav 251 ägdes till 50 procent, med en yta som för Kungsleden uppgick till 2 629 tkvm (2 684) och ett bokfört värde om 21 800 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 37 procent i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Fastigheterna var belägna i 130 kommuner, varav 54 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 1 540 Mkr (1 739) av det totala bokförda värdet. Värdet har minskat något under 2010 som en konsekvens av kursutvecklingen för euron. Fastighetsförvaltningen i Tyskland skiljer sig åt jämfört med Sverige. Hyresgästen står exempelvis för i princip alla löpande kostnader utom skatter och försäkringar, i enlighet med så kallat triple-netavtal. Överskottsgraden blir därmed högre i den tyska verksamheten än i den svenska.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 209 Mkr (269). 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 12 fastigheter med en yta om 90 tkvm förvärvats till ett värde av 839 Mkr. Av förvärven hör 5 fastigheter till kategorin Industri/lager, 4 till Skola samt 3 till Övrigt publika. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,5 procent. Den största affären var Hemsös förvärv av fyra fastigheter från Vasallen som för Kungsledens del uppgick till 582 Mkr.

41 fastigheter med en yta om 147 tkvm har sålts för 1 028 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 1 016 Mkr och anskaffningsvärdet till 1 014 Mkr. Försäljningen har skett till en direktavkastning på 6,5 procent. Merparten av fastigheterna såldes till Corem Property Group den 31 mars.

INTJÄNINGSKAPACITET

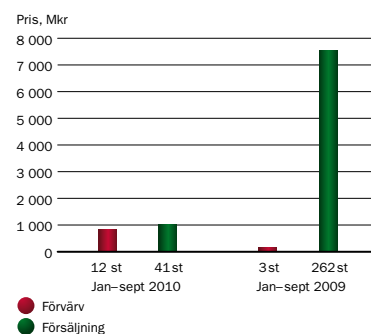
Den normalt höga transaktionshastigheten i Kungsledens verksamhet medför att resultaträkningen inte ger den bästa bilden av koncernens framtida intjäningsförmåga. Intjäningskapaciteten visar hur utfallet skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 30 september 2010 hade ägts under de senaste tolv månaderna.

Periodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd har lett till en minskning i den ekonomiska uthyrningsgraden från 93,2 procent till 91,3 procent och ett minskat driftsnetto

Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2010 juli-sept	2010 jan-sept
Fastigheter vid periodens ingång	21 866	21 861
Förvärv	40	839
Investeringar	64	209
Försäljningar	–124	–1 016
Valutakursförändringar	–56	–199
Värdeförändringar	10	106
Fastigheter vid periodens utgång	21 800	21 800

Fastighetshandel



Intjäningskapacitet

	2010 30 sept ¹	2009 31 dec ¹
Antal fastigheter	559	585
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 629	2 684
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 800	21 861
Hyresvärde, Mkr	2 369	2 399
Hyresintäkter, Mkr	2 163	2 237
Driftsnetto, Mkr	1 445	1 527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,3	93,2
Direktavkastning, %	6,6	7,0
Överskottsgrad, %	66,8	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.

| 1 januari – 30 september 2010

med 5 procent från 1 527 Mkr till 1 445 Mkr. Minskningen är främst hänförlig till ökade vakanser i sex fastigheter och modulbyggnaderna, negativ indexreglering av hyror samt den kalla vintern. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,6 procent (7,0) i intjäningskapacitet.

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 september en totalyta om 233 tkvm (226) och ett bokfört värde om 1 562 Mkr (1 467).

Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 181

Mkr (188) med ett bruttoresultat om 150 Mkr (173).

De direkta kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än för fastigheter på fast grund. Värdenedgången på grund av förslitning är över tiden emellertid större för moduler inom uthyrningsverksamheten. Livslängden kan normalt beräknas till 15–20 år om de flyttas och kan om de inte flyttas i princip ha samma livslängd som en konventionellt byggd fastighet. Direktavkastningen efter schablonmässiga avskrivningar uppgick vid periodens utgång till 5,7 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 128 Mkr (174) med ett bruttoresultat om 18 Mkr (39). Produktionskapaciteten anpassades till minskad efterfrågan under 2009. Intresset och antalet förfrågningar om moduler har ökat de senaste månaderna.

KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder och bolagets förmåga att göra goda affärer. Kungsledens kunder representerar ett axplock av svenskt näringsliv och offentlig service. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag, men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens fastigheter. Drygt 40 procent av det samlade fastighetsbeståndet hyrs ut till 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 verksam. Största hyresgästen är ABB Fastighets AB som svarar för 6 procent av den totala hyresintäkten.

KUNGSLEDEN BYGGER ÅT BYGGMAX

Byggmax är en offensiv lågprisaktör inom byggvaruhandeln i Norden och en av Kungsledens största hyresgäster. Kungsleden har under flera år samarbetat med Byggmax för att möjliggöra deras expansion i Sverige. Idag är Byggmax hyresgäst på 20 orter och i september inleddes ytterligare ett samarbete för en ny etablering med inflytt till våren.



Snabbfakta kunder

- Nyuthyrning: Nya avtal med hyresvärde på totalt 53 Mkr per år.
- Återstående kontraktslängd: i snitt 6,7 år. 7,7 år för publika fastigheter respektive 5,7 år för kommersiella fastigheter.
- Ekonomisk uthyrningsgrad: 91,3 procent (93,2)

KUNDNÖJDHET

En 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, lyhörddhet, service och okomplicerade sätt.

Vid mätning av engagemanget för Kungsleden uppgår 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 har normalt en löptid på fem till sju år, vilket har varit praxis på den svenska marknaden för fastighetskrediter. I rådande marknads-läge skrivs något kortare avtal då villkoren för långa avtal idag är mindre fördelaktiga. Kort räntebindning ger flexibilitet och möjlighet att arbeta med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i räntebindnings-

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

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 13 888 Mkr (14 425) och till 15 163 Mkr (15 575) vid en marknadsvärdering av lån och finansiella instrument. Outnyttjade krediter uppgick till 3 954 Mkr (2 960).

Kungsleden har under perioden återköpt samtliga rättigheter för banker att stänga ränteswappar och förlänger därmed genomsnittlig räntebindningstid som per den 30 september uppgår till 5,2 år att jämföra med 2,6 år vid årets början. Återköpen innebar att Kungsledens snittränta ökade med 9 räntepunkter. Snitträntan i låneportföljen uppgick per den 30 september till 5,2 procent (5,0), vilket är något högre än vid årets början. Detta beror dels på nämnda återköp och dels på att gapet mellan låneportföljens storlek och

Förfallostruktur räntebindning

Per 30 september 2010	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr ¹	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindningstid, år
2010	13 888			
2011				
2012		400	4,4 ²	
2013		3 800	4,1 ²	
2014		2 100	4,2 ²	
2015		3 600	4,2 ²	
2016		1 000	4,3 ²	
2017		300	4,5 ²	
2018		3 550	4,3 ²	
Summa derivat		14 750		5,2
Summa lån	13 888		5,2³	

Marknadsvärdering av lån och derivat	1 275
Summa	15 163

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

2 Snitträntan för derivaten är exklusive kreditmarginal.

3 Koncernens snittränta om 5,2 procent beror på att Kungsleden bundit räntor i ett marknads-läge där räntan var högre än idag. Snitträntan i tabellen visar räntekostnader för lån och derivat i förhållande till aktuell lånevolym per balansdagen. Eftersom derivatportföljen (14,8 miljarder kronor) överstiger låneportföljen (13,9 miljarder kronor) med cirka 0,9 miljarder kronor betalar Kungsleden ränta för derivat utan underliggande lån. Detta har ökat snitträntan med 0,2 procent.

Förfallostruktur krediter (inkl outnyttjade kreditramar)

Per 30 september 2010	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2010	580	310	890
2011	1 503	344	1 846
2012	8 607	3 300	11 907
2013	2 166		2 166
2015	399		399
2018	633		633
Summa	13 888	3 954	17 841
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,2		2,0

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 30 september 2010	Påverkan på finansnetto (tolv månader)
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 138
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	+/- 3

derivatportföljen har ökat till följd av amorteringar. Bankernas marginaler är idag högre än för 2–3 år sedan vilket gör att nyupptagna lån och refinansieringar även ökar bolagets snittränta.

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

Den korta räntan, Stibor 90 dagar, har under perioden varit något stigande och vid tredje kvartalets utgång noterades den till 1,28 procent. Femårsräntan var per 30 september 2,45 procent, vilket var något lägre än de 2,88 procent som noterades vid årets början. Tioårsräntan har också sjunkit sedan årsskiftet och noterades 30 september till 2,86 procent (3,60). Denna räntenedgång har påverkat värdet på de finansiella instrumenten negativt, vilket givit en orealiserad värdeförändring i resultaträkningen om –127 Mkr.

Efter periodens utgång har Kungsleden, via sitt samägda bolag Hemsö Fastighets AB, tillträtt fyra fastigheter vilka finansierats med ett nytt lån om 433 Mkr som löper till 2014.

Arbetet med att anpassa bolagets förfallostruktur och förlänga kreditportföljen fortsätter. Dels genom löpande diskussioner med Kungsledens existerande långgivare om förtidsförlängningar och dels genom att Kungsleden fortsätter att titta på alternativa finansieringskällor där bolaget tog ett första steg i maj när man emitterade en icke säkerställd obligation i Norge. Obligationen som uppgår till 399 Mkr löper till 2015. På årsstämman i maj gavs även ett bemyndigande till styrelsen att fatta beslut om emission av konvertibler. Efter delårsperiodens utgång har även Kungsleden emitterat en icke säkerställd obligation i Sverige om 600 Mkr. Obligationen löper till 2015 med en

rörlig ränta som uppgår till 3,50 procent över Stibor.

Under återstoden av 2010 förfaller lån och checkkrediter om 890 Mkr, varav 310 Mkr är checkkrediter. Av lånen om 580 Mkr kommer låneavtal avseende 400 Mkr skrivas under inom kort där cirka hälften förlängs till 2014 och resterande kommer att förlängas med ett år.

Arbetet med låneförfallen 2011/2012 har inletts. Kungsleden känner sig komfortabel att kunna refinansiera dessa lån till rimliga villkor.

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 påver-

kan inte komma att överstiga 300 Mkr, vilket är oförändrat med bedömningen i tidigare rapporter i år. Mot bakgrund av att Kungsleden har skattemässiga underskottsavdrag som inte har aktivrats 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 6 818 Mkr (7 079) eller 50 kronor (52) per aktie, motsvarande en soliditet på 28 procent (29).

TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

Nettoomsättningen uppgick till 563 Mkr (576) fördelat på hyresintäkter om 515 Mkr (540) och försäljningsintäkter från Modulbyggnader om 48 Mkr (36). Resultat före skatt uppgick till 237 Mkr (145) och periodens resultat till 180 Mkr (103). Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar var 10 Mkr

högre än andra kvartalet, vilket främst beror på säsongsvariationer i driftskostnader.

Under tredje kvartalet har två fastigheter med en yta om 7 tkvm förvärvats till ett värde om 40 Mkr. Försäljningar har skett av två fastigheter med en yta om 16 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 123 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om -2 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 15 Mkr.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 270 (332) personer. Det sjunkande medelantalet är en effekt

av att 56 medarbetare som arbetar i den publika divisionen från och med halvårsskiftet är anställda av Hemsö Fastighets AB samt minskning av modulproduktionen. Inom division Nordic Modular arbetar 153 (189) medarbetare, varav 125 (162) inom produktion av moduler.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -543 Mkr (-154). Det negativa resultatet kommer främst av negativa värdeförändringar på bolagets räntederivat samt att erhållna koncernbidrag i tidigare års deklarationer har backats efter att nya deklarationer

lämnats in till Skatteverket. 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 4 976 Mkr (6 031) innebärande en soliditet om 43 procent (47).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 30 september 2010 var 57,25 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången



av 2009, som var 49,20 kronor, steg kursen med 16 procent. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate PI med 29 procent. Antalet aktieägare per 30 september uppgick till 24 727 stycken, en ökning med 1 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 OSÄKERHETSFAKTORE

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 finanspoliticy. 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 årsredovis-

ningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats.

En omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv och ändrad IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter innebär för 2009 bland annat följande ändringar: definitionen av rörelse ändras, transaktionsutgifter vid rörelseförvärv ska kostnadsföras, villkorade köpeskillningar ska fastställas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och effekter av omvärdering av skulder relaterade till villkorade köpeskillningar redovisas som en intäkt eller kostnad i periodens resultat. Andra nyheter är att det finns 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

Aktieägare

Per 30 september 2010	Antal aktier	% av röster och kapital
Nordea fonder	4 541 428	3,3
Länsförsäkringar fonder	3 855 480	2,8
SHB fonder	3 160 269	2,3
Florén Olle och bolag	3 114 800	2,3
Norska staten	2 546 331	1,9
Danske Invest fonder (Sverige)	1 931 929	1,4
Fjärde AP-fonden	1 912 988	1,4
Swedbank Robur fonder	1 810 351	1,3
Andra AP-fonden	1 718 739	1,3
Avanza Pension Försäkring AB	1 522 054	1,1
Summa tio största aktieägarna	26 114 369	19,1
Styrelse och ledning	402 890	0,3
Utländska aktieägare, övriga	33 509 252	24,6
Övriga aktieägare	76 475 553	56,0
Totalt	136 502 064	100,0

Källa: SIS Ägarservice

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

Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet för helåret 2010 sänks från 600 Mkr till 500 Mkr. Sänkningen beror på den kalla vintern samt färre

försäljningar och lägre realiserade värdeförändringar än vad som ingick i tidigare prognos. Därtill kompenseras bortfallet av driftsresultat från fastigheter sålda tidigt på året först mot slutet av 2010 med driftsresultat från nyligen tillträdde förvärv. Den uppdaterade prognosen motsvarar 3,70 kronor (4,40) 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.

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

Efter delårsperiodens utgång har en butiksfastighet i Hudiksvall köpts för 80 Mkr.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN OCH ÅRSSTÄMMA

- Bokslutskommuniké 2010, 17 februari 2011.
- Årsstämma hålls i Stockholm, 13 april 2011.
- Delårsrapport januari – mars, 28 april 2011.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

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

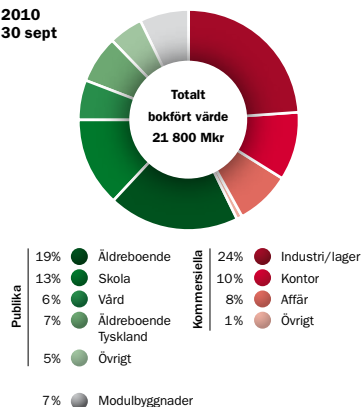
Johan Risberg,
vVD/finans- och ekonomidirektör,
tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65.



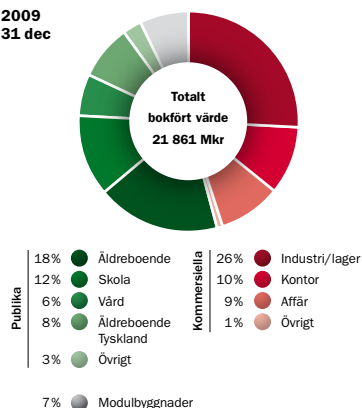
1 januari – 30 september 2010

Fastighetsbestånd per kategori

2010
30 sept

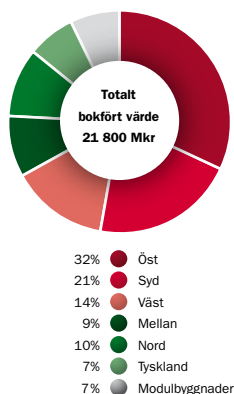


2009
31 dec

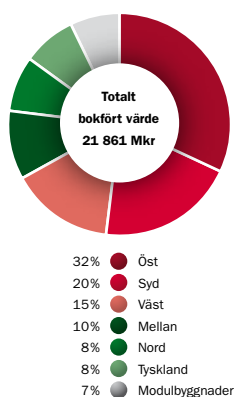


Fastighetsbestånd per marknadsområde

2010
30 sept

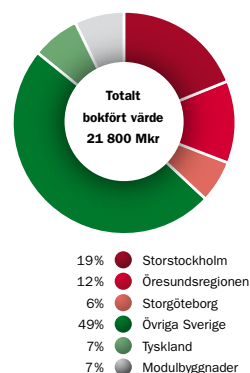


2009
31 dec

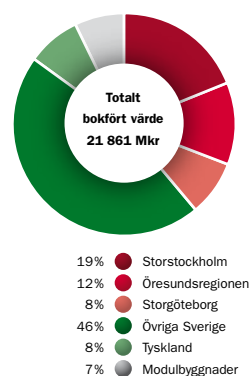


Fastighetsbestånd per storstadsregion

2010
30 sept



2009
31 dec



Intjäningskapacitet¹ per kategori

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter					Nordic Modular	Totalt ²
	Industri/lager	Kontor	Affär	Övrigt	Äldreboende	Skola ²	Vård ²	Äldreboende Tyskland	Övrigt ²	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	109	73	52	15	112	90	74	19	15	0	559
Uthyrningsbar yta, tkvm	929	274	270	24	268	304	132	97	98	233	2 629
Bokfört värde, Mkr	5 251	2 163	1 702	269	4 040	2 923	1 249	1 540	1 101	1 562	21 800
Hyresvärde, Mkr	566	277	188	23	330	303	141	119	111	311	2 369
Hyresintäkter, Mkr	511	237	168	23	330	290	134	119	109	242	2 163
Driftsnetto, Mkr	401	125	123	17	231	189	80	111	79	89 ³	1 445
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	86,3	89,3	97,9	98,7	95,1	94,5	100,0	98,5	77,9	91,3
Direktavkastning, %	7,6	5,8	7,2	6,4	5,7	6,4	6,4	7,2	7,2	5,7 ³	6,6
Överskottsgrad, %	78,6	52,8	73,3	75,2	69,9	65,0	59,7	93,5	73,0	36,7 ³	66,8

Intjäningskapacitet¹ per marknadsområde

	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Tyskland	Nordic Modular	Totalt ²
Antal fastigheter, st	186	120	109	45	80	19	0	559
Uthyrningsbar yta, tkvm	721	557	364	333	324	97	233	2 629
Bokfört värde, Mkr	7 071	4 507	2 984	2 061	2 075	1 540	1 562	21 800
Hyresvärde, Mkr	688	452	316	221	262	119	311	2 369
Hyresintäkter, Mkr	643	427	286	212	234	119	242	2 163
Driftsnetto, Mkr	447	310	181	171	136	111	89 ³	1 445
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7	95,3	91,5	95,7	89,2	100,0	77,9	91,3
Direktavkastning, %	6,3	6,9	6,1	8,3	6,5	7,2	5,7 ³	6,6
Överskottsgrad, %	69,5	72,7	63,5	80,8	58,1	93,5	36,7 ³	66,8

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

2 251 av de publika fastigheterna i Sverige ägs till 50 procent av Kungsliden. De ingår alla på raden Antal fastigheter och på övriga rader till 50 procent motsvarande fastigheternas påverkan på Kungsliden resultat och ställning.

3 Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 130 Mkr.

Ekonomisk redovisning 1 jan–30 sept 2010

Resultaträkning

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		Tolv månader	
	2010 juli–sept	2009 juli–sept	2010 jan–sept	2009 jan–sept	2009/2010 okt–sept	2009 jan–dec
Hyresintäkter	515,1	539,8	1 577,4	1 840,7	2 130,9	2 394,2
Försäljningsintäkter modulbyggnader	47,7	36,1	127,7	173,8	162,1	208,2
Nettoomsättning	562,8	575,9	1 705,1	2 014,5	2 293,0	2 602,4
Fastighetskostnader	–113,4	–107,4	–435,4	–481,7	–578,1	–624,4
Produktionskostnader modulbyggnader	–41,7	–24,2	–109,8	–134,4	–136,1	–160,7
Bruttoresultat	407,7	444,3	1 159,9	1 398,4	1 578,8	1 817,3
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter, netto	122,5	21,1	1 028,2	7 538,0	1 298,5	7 808,3
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	–109,5	–24,4	–1 013,9	–6 492,8	–1 276,2	–6 755,1
Realiserade värdeförändringar	–15,0	6,1	–2,4	–1 170,8	–20,1	–1 188,5
	–124,5	–18,3	–1 016,3	–7 663,6	–1 296,3	–7 943,6
Handelsnetto	–2,0	2,8	11,9	–125,6	2,2	–135,3
Försäljnings- och administrationskostnader	–54,6	–57,7	–191,3	–210,1	–267,6	–286,4
Finansnetto						
Finansiella intäkter	4,8	3,3	14,9	14,5	38,4	38,0
Räntekostnader	–203,8	–184,8	–559,1	–664,7	–764,7	–870,3
Övriga finansiella kostnader	7,5	5,7	–10,9	–0,1	–25,1	–14,3
	–191,5	–175,8	–555,1	–650,3	–751,4	–846,6
Orealiserade värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	10,5	–64,1	106,2	–214,4	9,0	–311,6
Finansiella instrument	67,3	–4,6	–126,6	111,3	–124,7	113,2
	77,8	–68,7	–20,4	–103,1	–115,7	–198,4
Resultat före skatt	237,4	144,9	405,0	309,3	446,3	350,6
Skatt	–57,4	–42,4	–87,7	29,8	–218,6	–101,1
Periodens resultat efter skatt¹	180,0	102,5	317,3	339,1	227,7	249,5
Resultat per aktie²	1,30	0,80	2,30	2,50	1,70	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

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		Tolv månader	
	2010 juli–sept	2009 juli–sept	2010 jan–sept	2009 jan–sept	2009/2010 okt–sept	2009 jan–dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	180,0	102,5	317,3	339,1	227,7	249,5
Övrigt totalresultat						
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	11,4	–0,2	29,3	9,3	29,5	5,3
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	–29,6	–52,4	–95,5	–65,9	–43,1	–35,6
Periodens totalresultat¹	161,8	49,9	251,1	282,5	214,1	219,2

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning

Mkr	10-09-30	09-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	193,2
Fastigheter	21 799,6	21 860,5
Fordringar och övrigt	1 701,1	1 465,6
Likvida medel	636,2	689,1
SUMMA TILLGÅNGAR	24 338,3	24 208,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 818,4	7 079,2
Räntebärande skulder	13 897,8	14 437,3
Ej räntebärande skulder	3 622,1	2 691,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 338,3	24 208,4

Ekonomisk redovisning 1 jan–30 sept 2010

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	10-09-30	09-12-31
Vid periodens början	7 079,2	7 064,8
Utdelning	-511,9	-204,8
Periodens totalresultat	251,1	219,2
Vid periodens slut	6 818,4	7 079,2

Rapport över kassaflöden

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		Tolv månader	
	2010 juli-sept	2009 juli-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2009/2010 okt-sept	2009 jan-dec
Rörelsen						
Resultat före skatt	237,4	144,9	405,0	309,3	446,3	350,6
Handelsnetto/reareresultat sålda fastigheter	2,0	-2,8	-11,9	125,6	-2,2	135,3
Orealiserade värdeförändringar	-77,8	68,7	20,4	103,1	115,7	198,4
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	-32,3	0,7	-18,0	2,0	-17,2	2,8
Betald skatt	-15,0	-29,0	-45,0	-64,0	-53,7	-72,7
Kassaflöde från rörelsen	114,3	182,5	350,5	476,0	488,9	614,4
Förändringar i rörelsekapital	207,2	-126,6	455,0	-320,0	-396,2	-1 171,2
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	321,5	55,9	805,5	156,0	92,7	-556,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60,5	112,1	103,8	2 462,3	-174,4	2 184,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-255,1	-253,4	-956,4	-2 600,2	69,7	-1 574,1
Periodens kassaflöde	5,9	-85,4	-47,1	18,1	-12,0	53,2
Likvida medel vid periodens början	631,4	744,1	689,1	641,6	653,7	641,6
Kursdifferens i likvida medel	-1,1	-5,0	-5,8	-6,0	-5,5	-5,7
Likvida medel vid periodens slut	636,2	653,7	636,2	653,7	636,2	689,1

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		Tolv månader	
	2010 juli-sept	2009 juli-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2009/2010 okt-sept	2009 jan-dec
Administrationskostnader	-5,0	-2,9	-16,7	-5,0	-19,8	-8,1
Finansnetto	-29,8	-40,0	-267,5	-204,1	526,7	590,1
Resultat före skatt	-34,8	-42,9	-284,2	-209,1	506,9	582,0
Skatt på periodens resultat	8,4	9,9	-258,9	55,0	-292,1	21,8
Periodens resultat	-26,4	-33,0	-543,1	-154,1	214,8	603,8

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	10-09-30	09-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	6 882,0	6 659,0
Fordringar hos koncernföretag	3 867,8	5 344,6
Externa fordringar och övrigt	574,6	820,1
Likvida medel	216,9	123,4
SUMMA TILLGÅNGAR	11 541,3	12 947,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 976,3	6 031,3
Långfristiga skulder	1 124,2	754,9
Skulder till koncernföretag	4 677,3	5 413,3
Övriga skulder	763,5	747,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 541,3	12 947,1

Segmentsrapportering

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter i Sverige		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt ¹		Totalt Kungsliden	
	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept
Nettoomsättning	721,6	775,8	588,3	808,1	86,8	68,7	308,4	361,9			1 705,1	2 014,5
Bruttoresultat	509,3	557,2	399,6	562,4	83,5	66,2	167,5	212,6			1 159,9	1 398,4
Resultat före skatt	75,2	102,3	220,7	66,6	34,0	31,6	93,1	130,8	-18,0	-22,0	405,0	309,3
Fastigheter	9 385,7	10 064,9	9 311,8	8 273,8	1 540,0	1 258,4	1 562,1	1 459,3			21 799,6	21 056,4
Förvärv och investeringar	186,9	119,2	761,9	204,2	–	80,4	98,9	34,3			1 047,7	438,1
Försäljningspriser, netto	1 009,2	274,2	10,5	7 257,0	–	–	8,5	6,8			1 028,2	7 538,0

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

Nyckeltal

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		Tolv månader	
	2010 juli-sept	2009 juli-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2009/2010 okt-sept	2009 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Intjäningskapacitet						
Direktavkastning, %					6,6	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					91,3	93,2
Överskottsgrad, %					66,8	68,2
Utfall						
Direktavkastning, %	7,4	8,2	7,0	7,3	7,2	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,7	94,0	90,3	94,1	90,3	92,6
Överskottsgrad, %	78,0	80,1	72,4	73,8	72,9	73,9
Finansiella						
Periodens resultat efter skatt, Mkr	180	103	317	339	228	250
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	159	158	379	1 016	384	1 022
Avkastning på totalt kapital, %	5,8	6,5	5,4	5,2	5,5	5,1
Avkastning på eget kapital, %	10,7	5,8	6,1	6,4	3,3	3,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,7	7,6	6,2	5,9	6,5	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,2	1,8	1,6	1,7	1,6
Soliditet, %					28,0	29,2
Skuldsättningsgrad, ggr					2,0	2,0
Belåningsgrad, %					63,8	66,0
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	114	183	351	476	489	614
Data per aktie						
Börskurs, kr					57,25	49,20
Beslutad utdelning, kr					3,75	3,75
Totalavkastning, %					31,7	-6,1
Direktavkastning, %					6,6	7,6
P/E-tal, ggr					32,1	27,3
P/CE-tal, ggr					16,5	7,2
Bruttoresultat, kr	3,00	3,30	8,50	10,20	11,60	13,30
Periodens resultat efter skatt, kr	1,30	0,80	2,30	2,50	1,70	1,80
Utdelningsgrundande resultat, kr	1,20	1,20	2,80	7,40	2,80	7,50
Fastigheternas bokförda värde, kr					159,70	160,10
Eget kapital, kr					50,00	51,90
Kassaflöde från rörelsen, kr	0,90	1,30	2,60	3,50	3,60	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 utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

För definitioner se Kungslidens webbplats, www.kungsliden.se

| Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 sept 2010

Stockholm den 21 oktober 2010

Per-Anders Ovin
Ordförande

Leif Garph
Styrelseledamot

Magnus Meyer
Styrelseledamot

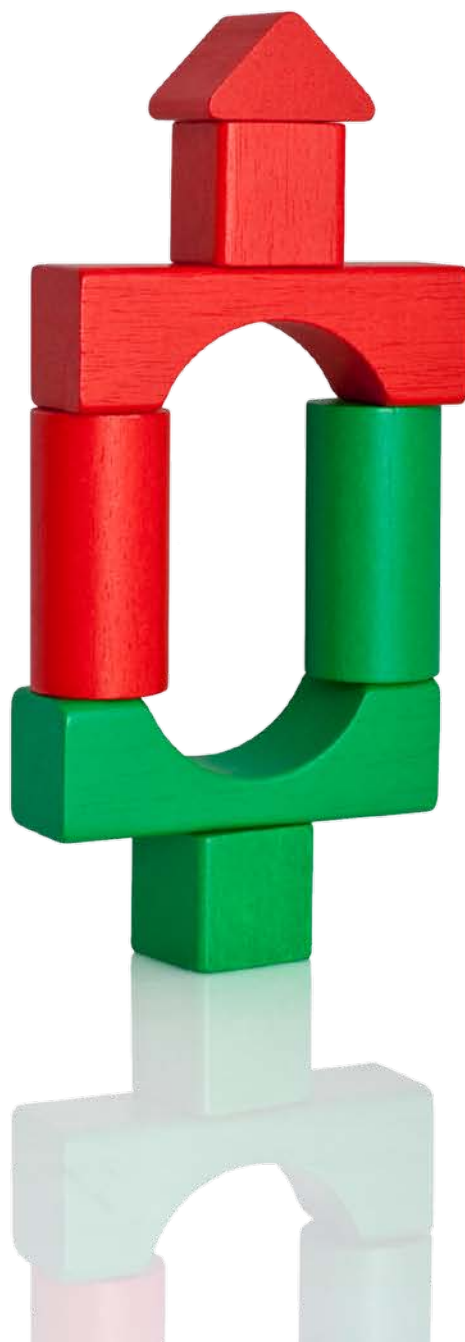
Jan Nygren
Styrelseledamot

Jonas Nyrén
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Thomas Erséus
*Styrelseledamot och
verkställande direktör*



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 utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

Fastighetsförteckning 1 jan – 30 sept 2010

KÖPTA FASTIGHETER

KÖPTA FASTIGHETER					Uthyrningsbar yta, kvm										Hyres- intäkt	Hyres- värde	Vakans- grad, %
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt	Total yta					
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																	
Holkyxan 6, Malmö	Malmö	Malmö	Bronsyxegatan 13		300	2 795	1 530					4 625	3 374	3 374			
Gravören 5	Växjö	Växjö	Verkstadsgratan 8		175	2 043	350					2 568	1 843	1 843			
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

SÅLDA FASTIGHETER					Uthyrningsbar yta, kvm							
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt	Total yta
Marknadsområde Mellan												
Affär												
Gräsroten 1	Karlstad	Karlstad	Gräsdalsgatan 1	1987	8 821							8 821
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												
Ljunby 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	841							841
Kopparslagaren 3	Sävsjö	Sävsjö	Kopparslagaregatan 8	1800/1978			401					401
Lärkrådet 3	Värnamo	Värnamo	Ringvägen 63	1983/1990	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,		15 382	1 526					16 908
				1972								
Backa 96:2	Göteborg	Hisings Backa	Exportgatan 23	1983, 1986,		6 634						6 634
				1990								
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
Generatoren 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
Valsta 3:29	Sigtuna	Märsta	Hamnargatan 6	1972	4 131	1 705			821		81	6 738

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

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

Björnvägen 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

