

KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag

Delårsrapport januari – september 2011



Kommentar från Thomas

Bruttoresultatet var Kungsledens bästa kvartalsresultat någonsin. Under perioden har vi förvärvat närmare 50 fastigheter för 4,5 miljarder kronor, vilket bidrog till tillväxten. Aktivt uthyrningsarbete bidrog till något sjunkande vakanser.

PERIODENS UTFALL

Kungsleden redovisar ett bruttoresultat om 548 Mkr för tredje kvartalet, vilket är Kungsledens bästa kvartalsresultat någonsin. Den främsta förklaringen är tillväxten i fastighetsportföljen. Per den 30 september hade vi köpt 49 fastigheter för knappt 4,5 miljarder kronor till en beräknad direktavkastning om 9,5 procent. Negativa värdeförändringar i de finansiella instrumenten tyngde emellertid resultatet efter skatt, men får ingen kassaflödeseffekt.

Administrationskostnaderna sjönk jämfört med föregående kvartal som hade relativt höga engångskostnader med anledning av den organisatoriska uppdelningen mellan Hemsö och Kungsleden. Den största kostnadsposten är våra finansiella kostnader som har ökat främst som en följd av en större lånevolym efter gjorda förvärv.

HYRESMARKNADEN

Trots skuldoron i omvärlden så är förutsättningarna i Sverige goda med en relativt stark inhemsk konjunktur. Baserat på erfarenheter från tidigare konjunkturedgångar vet vi att Kungsleden, genom sin segmentsspridning mellan olika fastighetstyper och hyresgäststruktur med kommersiella och publika hyresgäster, har en god motståndskraft även om konjunkturläget skulle försämrats. Även om vi inte nu ser några risker följer vi utvecklingen noga.

Fastighetsbranschen är sencyklisk och vi såg något sjunkande vakanser under kvartalet. Vårt arbete med de fåtal fastigheter där våra vakanser är koncentrerade gav också utdelning. Bland annat tecknades ett treårigt hyreskontrakt med Hemmamässan på 15 000 kvm i Slagsta Strand söder om Stockholm.

TRANSAKTIONSMARKNADEN

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till 22 miljarder kronor det tredje kvartalet, en ökning med 16 procent jämfört med i fjol, enligt fastighetsrådgivaren JLL. Efter kvartalets utgång har den exekutiva auktionen av Kefrens fastigheter fått stor uppmärksamhet. Det stora intresset vittnar om en likvid marknad trots skuldoron med bredd och djup i köparledet, många lokala aktörer

och bra priser. Det visar också att tillgångslandet fastigheter är ett attraktivt investeringsalternativ i en lågräntemiljö.

Generellt ser vi ett fortsatt ökat intresse för publika fastigheter, vilket förstås är positivt med något stigande priser under året som följd. Kungsleden kommer fortsatt att vara aktivt i transaktionsmarknaden även om oron på den finansiella marknaden påverkar vilka affärer som görs.

ALLT HÖGRE AKTIVITET I MODULVERKSAMHETEN

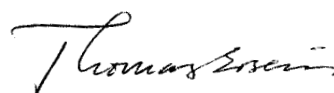
Modulverksamheten består i huvudsak av uthyrning och produktion av moduler. Hyresintäkterna är oförändrade för perioden men nyuthyrningen har varit större än avslutande uthyrningar och bedöms även vara det för resten av året. Intäkterna från försäljning av moduler uppgick till drygt 70 Mkr under det tredje kvartalet, mot knappt 48 Mkr i fjol. Intresset och förfrågningarna har ökat under det senaste året. Med nuvarande aktivitetsnivå kommer vi att gå in i 2012 på en högre uthyrningsnivå

än 2011, vilket kommer att stärka Nordic Modulars resultat allt annat lika.

UTBLICK

Det kärva kreditmarknadsklimatet består, särskilt för nyupplåning. Nya regelverk och oro på finansmarknaden skapar osäkerhet bland banker vad gäller krav på kapital och egen upplåningskostnad vilket påverkar låntagare negativt. Vi kommer precis som tidigare fortsätta att undersöka alternativa finansieringsformer som komplement till bankfinansiering.

Det utdelningsgrundande resultatet för tredje kvartalet uppgick till 239 Mkr och till 462 Mkr för perioden januari till september. Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet 2011 om 650 Mkr kvarstår.



Thomas Erséus
Verkställande direktör



Utfall i korthet

DELÅRSPERIODEN (JANUARI – SEPTEMBER)

- Nettoomsättningen ökade 24 procent till 2 114 Mkr (1 705) och bruttoresultatet ökade 19 procent till 1 386 Mkr (1 160) efter större fastighetsportfölj.
- Resultat före skatt uppgick till 455 Mkr (405). Resultat efter skatt uppgick till 335 Mkr (317), motsvarande 2,50 kronor (2,30) per aktie. Resultatökningen beror främst på en större fastighetsportfölj.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 515 Mkr (351).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 462 Mkr (379), motsvarande 3,40 kronor (2,80) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 30 september 2011 bestod av 639 fastigheter (592) med ett bokfört värde om 26 455 Mkr (21 501).
- Prognos för utdelningsgrundande resultat för helåret 2011 är oförändrad 650 Mkr, motsvarande 4,80 kronor per aktie.

TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

- Nettoomsättningen ökade 36 procent till 766 Mkr (563) och bruttoresultatet ökade 34 procent till 548 Mkr (408) efter större fastighetsportfölj.
- Resultat före skatt uppgick till –234 (237). Resultat efter skatt uppgick till –173 Mkr (180), motsvarande –1,30 kronor (1,30) per aktie. Det lägre resultatet beror på negativa värdeförändringar i finansiella instrument.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 254 Mkr (114).
- Utdelningsgrundande resultat för kvartalet uppgick till 239 Mkr (160), motsvarande 1,70 kronor (1,20) per aktie.

Viktiga händelser

DELÅRSPERIODEN (JANUARI – SEPTEMBER)

- 49 (tolv) fastigheter köptes för 4 493 Mkr (839). Vidare såldes fyra (41) fastigheter för 179 Mkr (1 028) med ett resultat om 34 Mkr (12). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 45 Mkr (14).
- Största affären var förvärvet av 36 fastigheter från NRP för 3,6 miljarder kronor.
- I undersökningen Great Place to Work blev Kungsholmen bästa arbetsplats bland fastighetsbolagen.

TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

- Fem (två) fastigheter köptes för 306 Mkr (40). Vidare såldes en (två) fastighet för 133 Mkr (123) med ett resultat om 11 Mkr (–2). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 17 Mkr (13).
- Nyuthyrning av 15 000 kvm i Slagsta.

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	Kvartalet		Delårsperiod	
	2011 juli–sept	2010 juli–sept	2011 jan–sept	2010 jan–sept
Bruttoresultat	548	408	1 386	1 160
Försäljnings- och administrationskostnader	–76	–55	–238	–191
Finansnetto	–235	–191	–650	–555
Delsumma	237	162	498	414
Realiserade poster				
Handelsnetto vid försäljning	11	–2	34	12
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	6	15	11	2
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	–	–	–31	–4
Delsumma	17	13	14	10
Skatt att betala	–15	–15	–50	–45
Utdelningsgrundande resultat	239	160	462	379

Kungsleden – möjligheternas fastighetsbolag

Möjligheternas fastighetsbolag beskriver på vilket sätt som vi vill särskilja oss i fastighetsbranschen. Det våra kunder framhåller handlar om vårt entreprenörskap – att vi är närvarande, nyskapande och enkla att ha att göra med. Vår kultur präglas av engagemang och ansvarstagande där beslut fattas långt ut i organisationen. Det främjar såväl nytänkande som handlingskraft.

VISION

Kungsleden ska genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

AFFÄRSIDÉ

Kungsleden ska äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning.



Skanna QR-koden och se VD Thomas Erséus berätta mer om Kungsledens verksamhet.

STRATEGI

- Vidareutveckla en kompetent och affärsmässig organisation.
- Med aktiv förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet sträva efter att ha nöjda kunder.
- Utifrån befintligt bestånd och genom köp och försäljning säkerställa en långsiktigt hög och riskjusterad avkastning.

AFFÄRSMODELLEN

Kungsleden strävar efter att uppnå 15 procent i avkastning på eget kapital med så liten risk som möjligt.

Fastigheterna representerar tillgångssidan där målsättningen är att öka fastigheternas avkastning och minska risknivån i beståndet. Det sker bland annat genom att anpassa fastigheterna efter kundernas behov och genom att optimera fastigheternas hyresgäststruktur och driftsnetto.

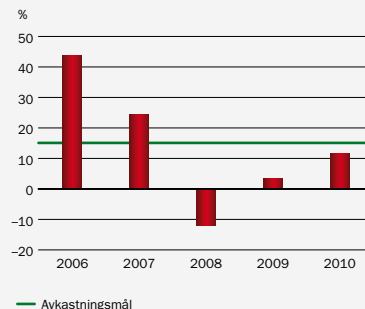
Risken på tillgångssidan vägs mot skuldsidan som bland annat utgörs av belåningsgrad och räntekänslighet. En högre finansiell risk kan kombineras med en lägre fastighetsrisk genom exempelvis långa avtal och säkra kassaflöden.

Att maximera portföljens riskjusterade avkastning innebär att vi systematiskt utvärderar befintliga möjligheter. I en utvärdering likställs potentiella köp med befintliga innehav. Styrmodellen jämför en fastighets direktavkastning med dess kapitalkostnad. Fastigheterna jämförs sedan med varandra för att se hur portföljens riskjusterade avkastning skulle kunna förbättras genom förändringar i sammansättningen av portföljen, och/eller genom förvaltningsåtgärder.



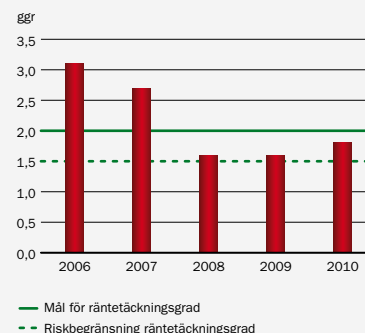
Skanna QR-koden och se vD, ekonomi- och finansdirektör Johan Risberg berätta mer om Kungsledens affärsmodell.

Avkastning på eget kapital



Utfallet om 12 procent (4) understiger målet om 15 procent avkastning. Avkastningen de senaste fem och tio åren har i genomsnitt uppgått till 15 procent respektive 21 procent.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden om 1,8 gånger (1,6) understiger målet om två gånger, vilket främst beror på det låga handelsnettot under 2010. Räntetäckningsgraden ligger dock över riskbegränsningen på 1,5 gånger.

AFFÄRSMÄSSIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Här framgår de affärsmässiga förutsättningar som Kungsleden ställer på enskilda fastigheter inför ett köp, en försäljning eller för fortsatt ägande. Vid en transaktion har parterna olika förutsättningar att utveckla fastigheten, vilket gör både säljare och köpare till vinnare.

KÖPA

- Stabila kassaflöden – långa hyresavtal.
- Hög direktavkastning – högt driftsnetto i förhållande till fastighetens värde.
- Hög riskjusterad avkastning – rätt balans mellan pris och risk.
- Låg marknadsrisk – låg vakansgrad.
- Säkerställa spridningen av fastigheter avseende geografi och kategori.

ÄGA

- Stabila kassaflöden – långa hyresavtal.
- Aktiv förvaltning – goda kundrelationer, arbete med exempelvis hyresgästmix och miljöarbete.
- Vidareförädling – lyhördhet för bättre affärsförutsättningar för kunden och Kungsleden.
- Hög direktavkastning – högt driftsnetto i förhållande till fastighetens värde.
- Låg marknadsrisk – låg vakansgrad.
- Säkerställa spridningen av fastigheter avseende geografi och kategori.

SÄLJA

- Osäker stabilitet – risk för försämrat kassaflöde.
- Alternativa investeringar – när annan fastighet kan ge likvärdig avkastning till lägre risk eller högre avkastning till samma risk.
- Låg riskjusterad avkastning – när Kungsleden inte skulle köpa till aktuellt värde.
- Ökad marknadsrisk – när risken för värdenedgång ökar. Det kan vara förändringar i konjunkturläge, hyresgästernas lönsamhet och efterfrågan på fastigheter.
- Hotad diversifiering – när en fastighet eller fastighetstyp får en för stor påverkan på portföljen.

1 januari – 30 september 2011

RESULTAT FÖR JANUARI – SEPTEMBER

Periodens resultat efter skatt uppgick till 335 Mkr (317). Det högre utfallet beror främst på en större fastighetsportfölj.

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 2 114 Mkr (1 705), fördelat på hyresintäkter om 1 900 Mkr (1 577) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 214 Mkr (128). Ökningen i hyresintäkter kommer främst från köpta fastigheter det senaste året.

Bruttoresultatet ökade med 19 procent till 1 386 Mkr (1 160) i och med nyförvärven.

Resultatet från fastighetshandeln var 34 Mkr (12). Försäljningarna var få och innebar att värdeförändringar om 11 Mkr (2) under innehavstiden nu realiserades.

Försäljnings- och administrationskostnader ökade till 238 Mkr (191). Ökningen är främst en följd av att Hemsö nu är en fristående organisation och att fastighetsbeståndet ökat genom nettoförvärv det senaste året. Uppdelningen av organisationen och flytt av Kungsledens och Hemsös respektive huvudkontor är kostnader av engångskaraktär och uppgick till 5 Mkr.

Finansnettot förändrades negativt med 95 Mkr och uppgick till –650 Mkr (–555). Detta förklaras främst av högre lånevolym i och med årets förvärv samt att nypptagna obligationslån har högre räntemarginaler än banklån.

Periodens värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 406 Mkr (106) respektive –483 Mkr (–127), totalt –77 Mkr (–20). Den positiva värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebemötningar och gjorda investeringar som

motsvarar 2 procent av bokfört värde.

Värdeförändringen är hänförlig både till publika och kommersiella fastigheter. Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats negativt under perioden till följd av sjunkande långräntor.

Skatt på periodens resultat uppgick till –120 Mkr (–88), vilket i princip motsvarar 26,3 procent av resultatet före skatt.

Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick totalt till 462 Mkr (379).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per den 30 september 2011 uppgick till 639 fastigheter (592) med en total yta om 3 428 tkvm (2 510) och ett bokfört värde om 26 455 Mkr (21 501). Av beståndet ägdes 306 (297) fastigheter till 50 procent.

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 var 52 procent (45) hänförligt till Kommersiella

fastigheter, 42 procent (48) till Publika fastigheter och 6 procent (7) till Nordic Modular.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 35 procent i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund. Fastigheterna var belägna i 142 kommuner, varav 50 procent av det bokförda värdet fanns i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 181 Mkr (209). 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.

306 (297) publika fastigheter ägs till 50 procent av Kungsleden. De ingår samtliga i antalet fastigheter men påverkar endast till 50 procent Kungsledens resultat och ställning då fastigheterna är delägda via Hemsö.

FASTIGHETSHANDEL

Fastighetsmarknaden har varit stark och intresset för transaktioner stort under det första halvåret, medan osäkerheten ökat under tredje kvartalet efter oroligheter på den internationella skuldmarknaden. Auktionen av Kefrens fastigheter i oktober har visat på stort intresse i mindre och medelstora städer.

Under delårsperioden köptes 49 fastigheter med en yta om 926 tkvm till ett värde av 4 493 Mkr. Av köpen hörde 27 fastigheter till kategorin Industri/

Resultaträkning

Mkr	2011 jan–sept	2010 jan–sept
Hyresintäkter	1 900	1 577
Försäljningsintäkter moduler	214	128
Nettoomsättning	2 114	1 705
Fastighetskostnader	–534	–435
Produktionskostnader modulfastigheter	–194	–110
Bruttoresultat	1 386	1 160
Handelsnetto	34	12
Försäljnings- och administrationskostnader	–238	–191
Finansnetto	–650	–555
Orealiserade värde- förändringar	–77	–20
Resultat före skatt	455	405
Skatt	–120	–88
Periodens resultat efter skatt	335	317

Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2011 juli–sept	2011 jan–sept
Fastigheter vid periodens ingång	26 123	21 501
Köp	306	4 493
Investeringar	20	181
Försäljningar	–121	–145
Valutakursförändringar	17	19
Värdeförändringar	110	406
Fastigheter vid periodens utgång	26 455	26 455

1 januari – 30 september 2011

lager, elva till Kontor, en till Handel, en till Övrigt kommersiella, en till Äldreboende, fem till Skola, två till Vård samt en till Övrigt publika. Köpen skedde till en beräknad direktavkastning om 9,5 procent.

Den största affären var 36 fastigheter som köptes av NR Nordic & Russia Properties (NRP) och som tillträdde den 31 mars 2011. Förvärvet har ett underliggande fastighetsvärde på 3,6 miljarder kronor. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 825 tkvm, varav 93 procent i Sverige och resterande ytor i Polen och Tyskland. Det totala hyresvärdet uppgick till 563 Mkr och förvärvspriset motsvarar en direktavkastning på cirka 10 procent. De köpta fastigheterna kommer efter tillträde att på årlig basis bidra med cirka 200 Mkr till Kungslidens utdelningsgrundande resultat.

NRP:s fastighetsportfölj utgörs av kontors- och industrifastigheter och kännetecknas av stabil avkastning med stabila hyresgäster. Nuvarande vakansgrad motsvarar 5 procent av det totala hyresvärdet. Kontor i Västerås dominerar portföljen och står för hälften av hyresvärdet. Den största hyresgästen utgörs av ABB, motsvarande cirka 50 procent av hyresvärdet, följt av Finnveden AB med cirka 10 procent.

ABB:s fastigheter ligger främst i Västerås och utgörs av en total uthyrningsbar yta på 39 procent av den köpta portföljen. Genomsnittlig återstående kontraktslängd var sex år enligt ett ramhyresavtal som löper ut den 31 december 2016.

Fyra fastigheter med en yta om 6 tkvm såldes för 179 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 145 Mkr och anskaffningsvärdet till 134 Mkr. Som försäljningsintäkt har även 21 Mkr från tidigare års försäljningar redovisats. Försäljningarna har påverkat det utdelningsgrundande resultatet med 45 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET

Den normalt höga transaktionshastigheten i Kungslidens 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 2011 hade ägts under de senaste tolv månaderna.

Periodens transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd ledde till en ökning i den ekonomiska uthyrningsgraden från 90,3 procent till 90,9 procent och att driftsnettot ökade med 32 procent från 1 372 Mkr till 1 809

Mkr. Ökningen var främst hänförlig till de 36 köpta fastigheterna från NRP. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga direktavkastningen 6,9 procent (6,4).

MODULBYGGNADER

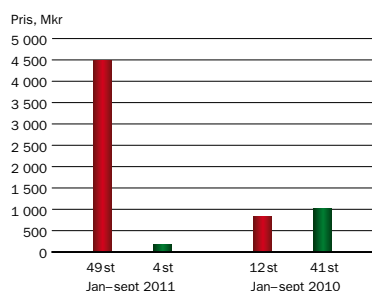
Nordic Modular utgör en division inom Kungsliden, vid sidan av Kommersiella fastigheter och Publika fastigheter. Flexibla och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett starkt komplement till Kungslidens erbjudande främst till den offentliga sektorn.

Modulbyggnaderna hade per 30 september en totalyta om 232 tkvm (235) och ett bokfört värde om 1 590 Mkr (1 575).

Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under delårsperioden till 181 Mkr (181) med ett bruttoresultat om 150 Mkr (150). Uthyrningsgraden sjönk i början av året men har ökat sedan andra kvartalet och uppgår till 76 procent (77) och bedöms fortsätta att öka under resten av året.

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

Fastighetshandel



● Köp
● Försäljning

Intjäningskapacitet

	2011 30 sept ¹	2010 31 dec ¹
Antal fastigheter	639	592
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 428	2 510
Bokfört värde fastigheter, Mkr	26 455	21 501
Hyresvärde, Mkr	3 023	2 343
Hyresintäkter, Mkr ²	2 749	2 116
Driftsnetto, Mkr	1 809	1 372
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²	90,9	90,3
Direktavkastning, %	6,9	6,4
Överskottsgrad, % ²	65,8	64,8

¹ 306 (297) publika fastigheter ägs till 50 procent av Kungsliden. De ingår alla på raden Antal fastigheter och på övriga rader till 50 procent motsvarande fastigheternas påverkan på Kungslidens resultat och ställning.

² Beräkningssättet för intjäningskapacitetens nyckeltal för hyresintäkter, ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad har ändrats 2011 för full överensstämmelse mot resultaträkningens definitioner. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

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 4,5 procent.

Försäljningen av moduler inklusive varulagerförändringar ökade väsentligt och uppgick till 214 Mkr (128) med ett bruttoreultat om 20 Mkr (18). Intresset och antalet förfrågningar om modulbyggda verksamhetslokaler har ökat det senaste året. Orderbeläggningen på fabriker i Anneberg och Gråbo var per 30 september relativt god utifrån säsong.

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. Genom delägandet i Hemsö hyrs drygt 40 procent av det samlade fastighetsbeståndet ut till hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad.

Det kommersiella fastighetsbeståndet är uppdelat inom kategorierna Industri/lager, Kontor och Handel. Industri-

varor, transport och detaljhandel är exempel på branscher där Kungsleden är verksam. Största hyresgästen är ABB Fastighets AB som svarar för 13 procent av den totala hyresintäkten.

Snabbfakta kunder

- Nyuthyrning 2011: nya avtal med årligt hyresvärde på 73 Mkr.
- Återstående kontraktslängd: i snitt 6,4 år. 5,3 år för kommersiella fastigheter respektive 7,4 år för publika fastigheter.
- Ekonomisk uthyrningsgrad: 90,9 procent (90,3).

FINANSIERING

Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Låneavtalen har normalt en löptid på tre till sju år, vilket är marknadspraxis för fastighetskrediter. Räntebindningen i låneavtalen är kortfristig och Kungsleden arbetar med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i räntebindningsstrukturen uppnås genom så kallade ränteswappar eller räntetak. Valutaterminer används enbart för att säkra investeringar i utlandet.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 18 064 Mkr

(13 990) och till 19 229 Mkr Mkr (14 706) vid en marknadsvärdering av lån och finansiella instrument. Outnyttjade krediter uppgick till 3 210 Mkr (4 254).

Snitträntan i låneportföljen uppgick per den 30 september till 4,9 procent (5,3). Att snitträntan sjunkit sedan årsskiftet beror på att en del av befintliga swappar förlängts till lägre räntesats under tredje kvartalet och att en del swappar lösts i förtid under inledningen av året. Samtidigt har Hemsö ingått swappavtal som medför en något högre ränta i och med att den bundna räntan initialt var högre än den rörliga.

Kungsledens derivatportfölj uppgick till 16 257 Mkr (14 450). Efter det att Kungsleden under första halvåret löst swappar för 1 805 Mkr har Hemsö börjat räntesäkra sin låneportfölj på löptider mellan ett och tio år, vilket har ökat koncernens derivatportfölj med 3 612 Mkr. Under tredje kvartalet har befintliga swappar med 2 600 Mkr i nominellt belopp förlängts med mellan tre och sex år. Förlängningen har medfört att genomsnittlig återstående räntebindingstid ökat med 0,7 år. Sammantaget har förlängningen av befintliga swappar samt Hemsös nyttillkomna medfört att genomsnittlig återstående räntebindingstid för koncernen under tredje kvartalet ökat med 1,4 år till 4,8 år.

KUNGSLEDENS UTHYRNING AV 15 000 KVM I SLAGSTA BLIR ARENA FÖR INREDNING

Efter ett fokuserat utvecklings- och uthyrningsarbete av Kungsledens fastighet vid Slagsta Strand slår portarna upp för Hemmamässan i början på nästa år. Med ett handelsläge precis vid E4:an blir Hemmamässan en arena för alla inredningsintresserade.



1 januari – 30 september 2011

Den korta räntan, Stibor 90 dagar, har stigit från 1,95 procent till 2,51 procent sedan årsskiftet. Femårsräntan har under kvartalet nått historiskt låga nivåer och var per 30 september 2,22 procent jämfört med 3,20 procent vid årets början. Osäkerheten på de finansiella marknaderna är stor, vilket medför att utvecklingen av den korta räntan och räntor på långa löptider är mycket osäker.

Per den 30 september var marknadsvärdet på lån och finansiella instrument -1 165 Mkr jämfört med -717 Mkr vid årets början. Förändringen hänför sig främst till att marknadsräntor med långa löptider sjunkit under året, vilket motsvarar -479 Mkr och redovisas som orealiserad värdeförändring av finansiella instrument i resultaträkningen. De lösta derivaten har även bidragit till att minska undervärdet i derivatportföljen med 31 Mkr.

Kungsleden arbetar kontinuerligt med att anpassa bolagets förfallostruktur och förlänga kreditportföljen. Detta sker genom löpande diskussioner med existerande långgivare om förtidsförlängningar och genom att använda alternativa finansieringskällor.

Under återstoden av 2011 förfaller lån om 738 Mkr. Av dessa avser 29 Mkr lån i Hemsö och resterande krediter i Kungsleden. Arbetet med låneförfallen

2011 och 2012 pågår. Kungsleden bedömer att dessa lån kan refinansieras 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", en fråga där Skatterättsnämnden lämnat förhandsbesked den 2 juli 2010 och som har överklagats till Högsta förvaltningsdomstolen. Förvaltningsrättens domar innebär ett skattekrav om cirka 200 Mkr inklusive skattetillegg. Kungsleden har överklagat domarna till Kammarrätten i Stockholm. Kammarrätten har dock vilandeförklarat samtliga mål i liknande frågor i avvaktan på avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen.

Under 2010 yrkade Skatteverket på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktslagen är tillämplig på tre transaktioner som Kungsleden genomfört. Skatteverket yrkar att domstolen ska pröva en upptaxering som motsvarar ett skattekrav om cirka 920 Mkr. Vidare har Skatteverket under slutet av 2010 och början av 2011 upptaxerat bolag inom Kungsledenkoncernen motsvarande ett skattekrav om 120 Mkr. Kraven är överklagade till Förvaltningsrätten.

Efter tredje kvartalets utgång har Skatteverket yrkat att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktslagen är tillämplig på ytterligare en transaktion i Kungsleden. Transaktionen avser en nedskrivning om 1 400 Mkr och har skett i enlighet med gällande praxis från Högsta förvaltningsdomstolen. Skatteverkets yrkande skulle medföra ytterligare skattekrav om 27 Mkr för Kungsleden. I anslutning till att Kungsleden tagit del av Skatteverkets framställning avkunnade Kammarrätten i Stockholm en dom där förutsättningarna i allt väsentligt är identiska med Kungsledens ärende. Kammarrätten fann att Skatteflyktslagen inte var tillämplig på tillvägagångssättet, vilket även överensstämmer med tidigare praxis på området.

Sammanlagt uppgår skattekraven till 1 265 Mkr och för en av transaktionerna har en avsättning om 325 Mkr gjorts under 2009. Det ska noteras att det endast finns myndighetsbeslut motsvarande 320 Mkr.

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 bedöms därmed den likvidmässiga

Förfallostruktur räntebindning

Per 30 september 2011	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr ²	Snitt-ränta, %	Genomsnittlig räntebindningstid, år
2011	18 064	57	3,8 ²	
2012		400	3,7 ²	
2013		2 000	3,9 ²	
2014		2 400	3,8 ²	
2015		2 600	4,1 ²	
2016		850	3,3 ²	
2017		700	3,7 ²	
2018		3 850	4,1 ²	
2019		1 400	3,1 ²	
2020		1 200	3,4 ²	
2021		800	3,3 ²	
Summa derivat		16 257		4,8
Summa lån	18 064		4,9³	

Marknadsvärdering av lån och derivat	
Summa	1 165

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

2 Snitt-räntan för derivaten är exklusive kreditmarginal.

3 Koncernens snitt-ränta om 4,9 procent beror på att Kungsleden bundit räntor i ett marknadsåge där räntan var högre än idag. Snitt-räntan i tabellen visar räntekostnader för lån och derivat i förhållande till aktuell lånevolym per balansdagen.

Förfallostruktur krediter (inkl outnyttjade kreditramar)

Per 30 september 2011	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2011	738	310	1 048
2012	8 587	2 900	11 487
2013	2 741		2 741
2014	2 455		2 455
2015	999		999
2016	2 054		2 054
2017	-		-
2018	311		311
2019	179		179
Summa	18 064	3 210	21 274
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,0		1,7

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 30 september 2011	Påverkan på finansnetto (tolv månader)
Låneportföljens snitt-ränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 178
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 8

påverkan inte komma att överstiga 465 Mkr inklusive uppskattad ränta. Efter- som Kungsleden har skattemässiga underskottsavdrag som inte aktiverats i redovisningen kan dessa möta en väsentlig del av eventuella negativa utgångar av processerna. Om alla dessa processer skulle utfalla negativt är bolagets bedömning att koncernens egna kapital minskar med cirka 1 110 Mkr inklusive skattetillägg och ränta. Kungsleden anser att Skatteverkets krav är felaktiga och bolagets bedömning avseende dessa transaktioner har inte ändrats, varför ingen ytterligare reservering skett.

Kungsledens bestämda uppfattning är att bolaget till fullo följt de lagar och den praxis som funnits vid varje deklara- tionstillfälle. Bolaget stämmer kontinu- erligt 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 7 426 Mkr (7 357) eller 54 kronor (54) per aktie, motsvarande en soliditet på 26 procent (30).

TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

Nettoomsättningen uppgick till 766 Mkr (563) fördelat på hyresintäkter om 696 Mkr (515) och försäljningsintäkter från Modulbyggnader om 70 Mkr (48). Bruttoresultatet uppgick till 548 Mkr (408), vilket är det bästa kvartalsutfallet någonsin sedan Kungsleden bildades.

Resultat före skatt uppgick till -234 Mkr (237) och periodens resultat till -173 Mkr (180). Det negativa resultatet beror på orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument i och med sjunkande marknadsräntor.

Resultatet före skatt exklusive värde- förändringar var 60 Mkr högre än andra kvartalet, vilket främst beror på säsong- variationer i driftskostnader och adminis- trationen.

Utdelningsgrundande resultat uppgick till 239 Mkr (160). Förvärvet från NRP har starkt bidragit till ökningen.

Under tredje kvartalet har fem fastig- heter med en yta om 12 tkvm köpts till ett värde om 306 Mkr. Försäljning har skett av en fastighet med en yta om 5 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 133 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om 11 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 6 Mkr.

SÄSONGSVARIATIONER

Det finns säsongsvariationer i fastig- hetsbranschen. Vinterhalvåret, särskilt första kvartalet, har högre fastighets- kostnader för exempelvis uppvärmning och snöskottning. Sommarmånaderna har på motsvarande sätt lägre kostna- der samt att aktiviteten generellt sett är lägre i drift och administration. Över- skottsgraden för Kungsledens fastighe- ter har de senaste fem åren varit 67 procent i första kvartalet, 73 procent i



andra kvartalet, 77 procent i tredje kvartalet och 71 procent i fjärde kvartalet.

Transaktionsaktiviteten är normalt högre i andra och fjärde kvartalet än i första och tredje.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Årsstämman 2011 valde Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren och Biljana Pehrsson till nya styrelseledamöter i Kungsleden AB (publ). Charlotta Wikström, Kia Orback Pettersson, Magnus Meyer och Thomas Erséus omvaldes. Håkan Bryngelson valdes till styrelsens ordförande. Per-Anders Ovin, Leif Garph, Jan Nygren och Jonas Nyrén hade meddelat valberedningen att de inte stod till förfogande för omval.

Ylva Sarby Westman tog från och med 1 september plats i Kungsledens koncernledning. Ylva arbetar som affärsutvecklingschef med ansvar för kommersiella fastigheter.

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 297 (270) personer. Av dessa hade Nordic Modular 180 (153) medarbetare, varav 151 (125) inom produktion av moduler. Förändringen i antal anställda är ett netto av att medarbetare som arbetade med publika fastigheter nu är anställda av Hemsö Fastighets AB och att nyanställningar skett i modulproduktionen.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –179 Mkr (–543). Det negativa resultatet kommer främst från

nedskrivningar för koncernens swappar som finns i moderbolaget i och med sjunkande långräntor. Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0).

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 7 005 Mkr (7 005). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 5 319 Mkr (5 771) innebärande en soliditet om 37 procent (47).

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Senaste betalkurs för aktien per 30 september 2011 var 47,00 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2010, som var 61,50 kronor, sjönk kursen med 24 procent. Under samma period sjönk OMX Stockholm Real Estate_PI med 17 procent. Antalet aktieägare per 30 september uppgick till 21 133 stycken, en minskning med 9 procent sedan årsskiftet.

Antalet utestående aktier uppgick vid årets 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. Fastigheterna värderas individuellt löpande under året utifrån ett stort antal bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångssättet vid internvärdering beskrivs i årsredovisningen för 2010 på sidorna 29–30 och 82.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolicy. Mer information om hantering av finansiella risker finns under finansieringsavsnittet på sidorna 5–6 samt i årsredovisningen för 2010 på sidorna 42–44.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svår-tolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även beskrivning av skattesituationen på sidorna 6–7.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 37–41 och 75 i årsredovisningen för 2010.

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

Aktieägare

Per 30 september 2011	Antal aktier	% av röster och kapital
Pensioenfonds PGGM (NL)	4 686 781	3,4
Nordea fonder	4 057 222	3,0
SHB fonder	3 701 991	2,7
Länsförsäkringar fonder	3 218 285	2,4
Florén Olle och bolag	3 129 250	2,3
Norska staten	2 973 146	2,2
Danske Invest fonder (Sverige)	2 497 429	1,8
Fjärde AP-fonden	2 477 485	1,8
SEB fonder	1 840 638	1,3
Andra AP-fonden	1 793 576	1,3
Summa tio största aktieägarna	30 375 803	22,2
Styrelse och ledning	362 240	0,3
Utländska aktieägare, övriga	37 343 403	27,4
Övriga aktieägare	68 420 618	50,1
Totalt	136 502 064	100,0

Källa: SIS Ägarservice



REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsleden följer de av EU antagna IFRS 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.

De nya IFRS och tolkningar som tillämpas för första gången 2011 framgår av årsredovisning för 2010 på sida 71. Tillämpningen av dem har inte påverkat räkenskaperna eller rapportens utformning väsentligt jämfört med hur redovisningen skulle sett ut utifrån tidigare principer.

Under 2011 har IASB publicerat ett antal nya IFRS och reviderade IAS som ännu inte godkänts av EU: IFRS 10 Consolidated Financial Statements, IFRS 11 Joint Arrangements, IFRS 12 Disclosure of interests in other entities,

IFRS 13 Fair Value Measurement, IAS 27 Separate Financial Statements och IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures. Dessa träder preliminärt i kraft från och med 1 januari 2013 och har inte tillämpats i förväg i denna rapport.

Beräkningssättet för intjäningskapacitetens nyckeltal för hyresintäkter, ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad har ändrats 2011 för full överensstämmelse mot resultaträkningens definitioner. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2010.

PROGNOS 2011 (OFÖRÄNDRAD)

Styrelsen gör bedömningen att det utdelningsgrundande resultatet 2011

kommer uppgå till 650 Mkr, motsvarande 4,80 kronor per aktie.

Utdelningsgrundande resultat 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.

Kungsleden AB (publ) höll sin årsstämma den 13 april och stämman beslutade enligt styrelsens förslag om en utdelning på 2,00 kronor per aktie som betalades ut den 26 april 2011.

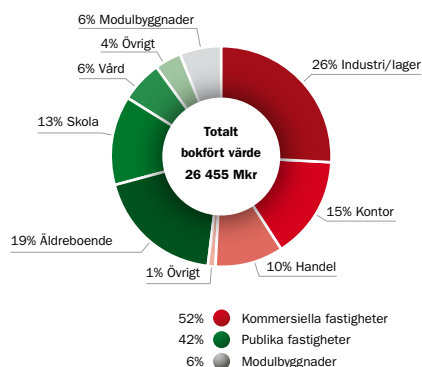
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång har två fastigheter köpts på Kefrenauktionen för 152 Mkr som kommer att tillräddas under det fjärde kvartalet.

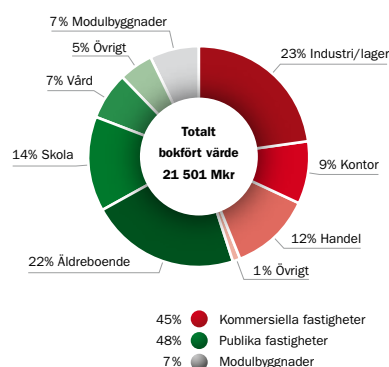


1 januari – 30 september 2011

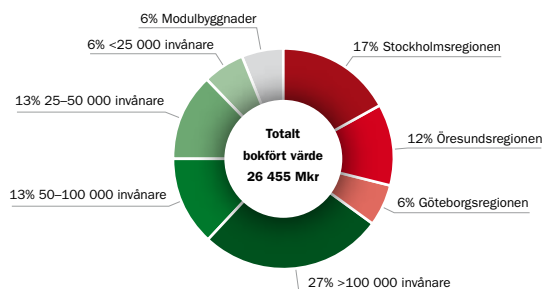
Fastighetsbestånd per kategori, 30 september 2011



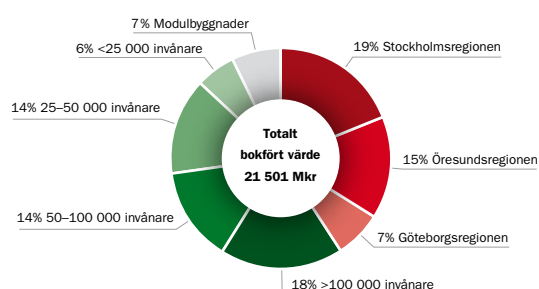
Fastighetsbestånd per kategori, 31 december 2010



Fastighetsbestånd per ortsstorlek, 30 september 2011



Fastighetsbestånd per ortsstorlek, 31 december 2010



Intjäningskapacitet¹ per kategori

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Nordic Modular	Totalt ²
	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Äldreboende ²	Skola ²	Vård ²	Övrigt ²	Modulbyggnader	
Antal fastigheter, st	130	83	62	17	130	96	101	20	0	639
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 344	551	339	24	325	324	189	100	232	3 428
Bokfört värde, Mkr	6 866	3 903	2 516	283	5 010	3 438	1 658	1 191	1 590	26 455
Hysesvärde, Mkr	822	543	274	24	396	339	194	115	316	3 023
Hysesintäkter, Mkr	749	480	247	23	391	324	183	112	240	2 749
Driftsnetto, Mkr	562	280	174	16	291	216	113	85	72 ³	1 809
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	88,5	90,1	95,0	98,7	95,3	94,1	97,6	76,2	90,9
Direktavkastning, %	8,2	7,2	6,9	5,7	5,9	6,3	6,9	7,2	4,5 ³	6,9
Överskottsgrad, %	74,9	58,1	70,4	71,0	74,5	66,9	62,1	75,4	30,1 ³	65,8

Intjäningskapacitet¹ per ortsstorlek

	Stockholmsregionen	Öresundsregionen	Göteborgsregionen	Övriga städer per invånare, tusental				Modulbyggnader	Totalt ²
				>100	50-100	25-50	<25		
Antal fastigheter, st	95	78	47	133	80	124	82	0	639
Uthyrningsbar yta, tkvm	382	358	189	895	411	611	350	232	3 428
Bokfört värde, Mkr	4 634	3 251	1 522	7 026	3 405	3 384	1 643	1 590	26 455
Hysesvärde, Mkr	427	316	156	832	368	414	194	316	3 023
Hysesintäkter, Mkr	393	279	130	794	342	388	183	240	2 749
Driftsnetto, Mkr	270	193	81	554	243	260	136	72 ³	1 809
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0	88,3	83,7	95,3	92,9	93,5	94,6	76,2	90,9
Direktavkastning, %	5,8	6,0	5,4	7,9	7,2	7,7	8,3	4,5 ³	6,9
Överskottsgrad, %	68,5	69,3	62,2	69,7	71,2	67,1	74,2	30,1 ³	65,8

1 Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 september 2011 hade ägts de senaste tolv månaderna.

2 306 av de publika fastigheterna ägs till 50 procent av Kungsliden. De ingår alla på raden Antal fastigheter och på övriga rader till 50 procent motsvarande fastigheternas påverkan på Kungslidens resultat och ställning.

3 Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 132 Mkr.

Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 sept 2011

Resultaträkning

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2011 juli-sept	2010 juli-sept	2011 jan-sept	2010 jan-sept	2010/2011 okt-sept	2010 jan-dec
Hyresintäkter	695,9	515,1	1 899,8	1 577,4	2 442,2	2 119,8
Försäljningsintäkter modulbyggnader	70,1	47,7	214,2	127,7	270,5	184,0
Nettoomsättning	766,0	562,8	2 114,0	1 705,1	2 712,7	2 303,8
Fastighetskostnader	-155,9	-113,4	-533,7	-435,4	-697,1	-598,8
Produktionskostnader modulbyggnader	-62,5	-41,7	-194,5	-109,8	-244,5	-159,8
Bruttoresultat	547,6	407,7	1 385,8	1 159,9	1 771,1	1 545,2
Fastighetshandel						
Försäljningsintäkter, netto	132,9	122,5	179,4	1 028,2	2 080,3	2 929,1
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	-115,3	-109,5	-134,4	-1 013,9	-1 995,8	-2 875,3
Realiserade värdeförändringar	-6,2	-15,0	-10,9	-2,4	-29,7	-21,2
	-121,5	-124,5	-145,3	-1 016,3	-2 025,5	-2 896,5
Handelsnetto	11,4	-2,0	34,1	11,9	54,8	32,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-75,3	-54,6	-237,7	-191,3	-306,2	-259,7
Finansnetto						
Finansiella intäkter	8,6	4,8	23,1	14,9	31,6	23,4
Räntekostnader	-234,3	-203,8	-648,4	-559,1	-841,1	-751,8
Övriga finansiella kostnader	-10,1	7,5	-25,0	-10,9	-34,5	-20,4
	-235,8	-191,5	-650,3	-555,1	-844,0	-748,8
Orealiserade värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	109,3	10,5	405,7	106,2	486,7	187,2
Finansiella instrument	-591,6	67,3	-482,5	-126,6	73,7	429,6
	-482,3	77,8	-76,8	-20,4	560,4	616,8
Resultat före skatt	-234,4	237,4	455,1	405,0	1 236,1	1 186,1
Skatt	61,1	-57,4	-119,7	-87,7	-377,1	-345,1
Periodens resultat efter skatt¹	-173,3	180,0	335,4	317,3	859,0	841,0
Resultat per aktie²	-1,30	1,30	2,50	2,30	6,30	6,20

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		12 månader	
	2011 juli-sept	2010 juli-sept	2011 jan-sept	2010 jan-sept	2010/2011 okt-sept	2010 jan-dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-173,3	180,0	335,4	317,3	859,0	841,0
Övrigt totalresultat						
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	-	11,4	2,3	29,3	2,0	29,0
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-4,1	-29,6	4,8	-95,5	19,9	-80,5
Periodens totalresultat¹	-177,4	161,8	342,5	251,1	880,9	789,5

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning

Mkr	11-09-30	10-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	26 455,0	21 500,6
Fordringar och övrigt	1 318,8	2 044,5
Likvida medel	871,9	747,2
SUMMA TILLGÅNGAR	28 847,1	24 493,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 426,3	7 356,8
Räntebärande skulder	18 047,8	13 949,3
Ej räntebärande skulder	3 373,0	3 187,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 847,1	24 493,7

Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 sept 2011

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	11-09-30	10-12-31
Vid periodens början	7 356,8	7 079,2
Utdelning	-273,0	-511,9
Periodens totalresultat	342,5	789,5
Vid periodens slut	7 426,3	7 356,8

Rapport över kassaflöden

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2011 juli-sept	2010 juli-sept	2011 jan-sept	2010 jan-sept	2010/2011 okt-sept	2010 jan-dec
Rörelsen						
Resultat före skatt	-234,4	237,4	455,1	405,0	1 236,1	1 186,1
Handelsnetto/reareresultat sålda fastigheter	56,7	2,0	34,1	-11,9	13,4	-32,6
Orealiserade värdeförändringar	482,3	-77,8	76,8	20,4	-560,4	-616,8
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	-25,0	-32,3	9,8	-18,0	22,6	-5,2
Betald skatt	-25,5	-15,0	-60,5	-45,0	-37,5	-22,0
Kassaflöde från rörelsen	254,1	114,3	515,3	350,5	674,2	509,5
Förändringar i rörelsekapital	-554,7	207,2	-1 865,1	455,0	-2 551,3	-231,3
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	-300,6	321,5	-1 349,8	805,5	-1 877,1	278,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125,9	-60,5	-1 972,3	103,8	-1 466,0	610,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	386,9	-255,1	3 444,8	-956,4	3 578,0	-823,2
Periodens kassaflöde	-39,6	5,9	122,7	-47,1	234,9	65,1
Likvida medel vid periodens början	910,7	631,4	747,2	689,1	636,2	689,1
Kursdifferens i likvida medel	0,8	-1,1	2,0	-5,8	0,8	-7,0
Likvida medel vid periodens slut	871,9	636,2	871,9	636,2	871,9	747,2

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2011 juli-sept	2010 juli-sept	2011 jan-sept	2010 jan-sept	2010/2011 okt-sept	2010 jan-dec
Administrationskostnader	2,5	-5,0	-6,3	-16,7	-32,6	-43,0
Rörelseresultat	2,5	-5,0	-6,3	-16,7	-32,6	-43,0
Resultat från finansiella poster	-344,1	-29,8	-248,3	-267,5	823,9	804,7
Resultat före skatt	-341,6	-34,8	-254,6	-284,2	791,3	761,7
Skatt på periodens resultat	98,5	8,4	75,6	-258,9	212,9	-121,6
Periodens resultat	-243,1	-26,4	-179,0	-543,1	1 004,2	640,1

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	11-09-30	10-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	7 005,2	7 005,0
Fordringar hos koncernföretag	6 163,7	4 586,5
Externa fordringar och övrigt	709,4	315,4
Likvida medel	469,1	369,2
SUMMA TILLGÅNGAR	14 347,4	12 276,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 318,7 ¹	5 770,7
Långfristiga skulder	2 280,5	1 495,9
Skulder till koncernföretag	6 115,7	4 303,4
Övriga skulder	632,5	706,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 347,4	12 276,1

1 Utdelning har minskat eget kapital med 273 Mkr.

Segmentsrapportering

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter ¹		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt ²		Totalt Kungsliden	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	jan-sept	jan-sept	jan-sept	jan-sept	jan-sept	jan-sept	jan-sept	jan-sept	jan-sept	jan-sept
Nettoomsättning	977,1	721,6	742,0	675,1	394,9	308,4			2 114,0	1 705,1
Bruttoresultat	694,9	509,3	521,7	483,1	169,2	167,5			1 385,8	1 159,9
Resultat före skatt	135,1	75,2	271,7	254,7	61,3	93,1	-13,0	-18,0	455,1	405,0
Fastigheter	13 568,3	9 385,7	11 297,1	10 851,8	1 589,6	1 562,1			26 455,0	21 799,6
Förvärv och investeringar	4 427,3	186,9	218,5	761,9	28,4	98,9			4 674,2	1 047,7
Försäljningspriser, netto	73,8	1 009,2	88,4	10,5	17,2	8,5			179,4	1 028,2

1 Efter Hemsös köp av 17 tyska fastigheter ersätter segmentet Publika fastigheter de tidigare två segmenten Publika fastigheter i Sverige och Äldreboende Tyskland.

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

Nyckeltal

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2011	2010	2011	2010	2010/2011	2010
	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	okt-sept	jan-dec
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, %					6,9	6,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹					90,9	90,3
Överskottsgrad, %					65,8	64,8
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, %	8,2	7,4	7,6	7,0	7,2	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,3	89,7	91,0	90,3	90,9	90,3
Överskottsgrad, %	77,6	78,0	71,9	72,4	71,5	71,8
Finansiella						
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-173	180	335	317	859	841
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	239	160	462	379	614	530
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	5,8	5,9	5,4	5,7	5,4
Avkastning på eget kapital, %	-9,2	10,7	6,1	6,1	12,1	11,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,8	6,7	6,9	6,2	6,7	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Soliditet, %					25,7	30,0
Skuldsättningsgrad, ggr					2,4	1,9
Belåningsgrad, %					68,2	64,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	254	114	515	351	674	510
Data per aktie						
Börskurs, kr					47,00	61,50
Beslutad utdelning, kr					2,00	2,00
Totalavkastning, %					-14,4	32,6
Direktavkastning, %					4,3	3,3
P/E-tal, ggr					7,5	10,0
P/CE-tal, ggr					12,7	12,7
Bruttoresultat, kr	4,00	3,00	10,20	8,50	13,00	11,30
Periodens resultat efter skatt, kr	-1,30	1,30	2,50	2,30	6,30	6,20
Utdelningsgrundande resultat, kr	1,70	1,20	3,40	2,80	4,50	3,90
Fastigheternas bokförda värde, kr					193,80	157,50
Eget kapital, kr					54,40	53,90
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,90	0,90	3,80	2,60	4,90	3,70
Utestående aktier ²	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier ²	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1 Beräkningssättet för intjäningskapacitetens nyckeltal för ekonomisk uthyrningsgrad har ändrats 2011 för full överensstämmelse mot resultaträkningens definitioner. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

2 Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

| Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 sept 2011

Stockholm den 26 oktober 2011

Håkan Bryngelson
Ordförande

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Magnus Meyer
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Thomas Erséus
*Styrelseledamot och
verkställande direktör*

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

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



Kvartalsöversikt

Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2011			2010				2009
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Nettoomsättning	766	747	601	599	563	571	571	588
Bruttoresultat	548	485	354	385	408	397	355	419
Handelsnetto	11	20	3	21	-2	11	3	-10
Försäljnings- och administrationskostnader	-75	-90	-72	-68	-55	-70	-66	-76
Finansnetto	-236	-226	-188	-194	-192	-188	-176	-196
Orealiserade värdeförändringar	-482	-50	455	637	78	-18	-80	-95
Resultat före skatt	-234	139	550	781	237	132	36	41
Skatt	61	-37	-144	-257	-57	-52	22	-131
Periodens resultat efter skatt	-173	102	406	524	180	80	58	-90

Finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2011			2010				2009
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
TILLGÅNGAR								
Goodwill	201	201	201	201	201	201	193	193
Fastigheter	26 455	26 123	25 540	21 501	21 800	21 866	21 239	21 861
Fordringar och övrigt	1 319	1 435	1 762	2 045	1 701	1 619	1 318	1 466
Likvida medel	872	911	1 321	747	636	631	1 267	689
SUMMA TILLGÅNGAR	28 847	28 670	28 825	24 494	24 338	24 318	24 016	24 208
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	7 426	7 604	7 765	7 357	6 818	6 657	7 102	7 079
Räntebärande skulder	18 048	17 644	17 827	13 949	13 898	14 153	14 040	14 437
Ej räntebärande skulder	3 373	3 423	3 233	3 188	3 622	3 509	2 874	2 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 847	28 670	28 825	24 494	24 338	24 318	24 016	24 208

Nyckeltal

	2011			2010				2009
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Fastighetsrelaterade								
Direktavkastning	8,2	7,4	5,9	7,0	7,4	7,2	6,5	7,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,3	90,7	91,0	90,3	89,7	90,4	91,0	90,8
Bokfört värde fastigheter, Mkr	26 455	26 123	25 540	21 501	21 800	21 866	21 239	21 861
Finansiella								
Resultat efter skatt, Mkr	-173	102	406	524	180	80	58	-90
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	239	145	78	151	160	93	126	6
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	5,8	4,3	5,5	5,8	5,6	4,8	5,6
Avkastning på eget kapital, %	-9,2	5,3	21,5	29,6	10,7	4,6	3,2	-5,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,8	6,7	4,9	6,9	6,7	6,5	5,6	6,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,8	1,5	1,7	1,8	1,8	1,7	1,7
Soliditet, %	25,7	26,5	26,9	30,0	28,0	27,4	29,6	29,3
Belåningsgrad, %	68,2	67,5	69,8	64,9	63,8	64,4	66,1	66,0
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	254	187	74	159	114	145	91	143
Data per aktie								
Periodens resultat efter skatt, kr ¹	-1,30	0,80	0,60	1,10	1,20	0,60	0,40	0,10
Utdelningsgrundande resultat, kr ¹	1,70	1,10	0,60	1,10	1,20	0,70	0,90	0,10
Utdelning, kr	-	2,00	-	-	-	3,75	-	-
Kassaflöde från rörelsen, kr ¹	1,90	1,40	0,50	1,20	0,90	1,10	0,70	1,00

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

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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

Driftsnetto, hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt).

Ekonomisk uthyrningsgrad, hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

Realiserad värdeförändring fastigheter, skillnaden mellan bokfört värde och ackumulerat anskaffningsvärde för sålda fastigheter. Motsvarar realiserade värdeförändringar under innehavstiden som realiserats vid fastighetsförsäljningar.

Överskottsgrad, driftsnetto i förhållande till hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Belåningsgrad, räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Räntetäckningsgrad, resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar och finansnetto i förhållande till finansnetto.

Skuldsättningsgrad, räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, eget kapital inklusive minoritetsintresse i förhållande till totala tillgångar.

Utdelningsgrundande resultat, periodens resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar men inklusive realiserade värdeförändringar samt skatt att betala.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

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

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

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

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

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

Fastighetsförteckning 1 jan – 30 sept 2011

KÖPTA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt				Total yta
Stockholmsregionen															
Kontor															
Holar 4	Stockholm	Kista	Skalholsgränd 6-8	–	144	7 148					7 292	15	15	100	
Industri/lager															
Njursta 1:21	Upplands Väsby	Upplands Väsby	Jupitervägen 2	–	11 472	2 012					13 484	8	8	100	
Övriga städer															
Fler än 100 000 invånare, Industri/lager															
Finnslätten 1	Västerås	Västerås	Tvärleden	1958–59/ 1966–70/ 1987 mfl.	77 730	62 743				3 297	143 770	128	123	96	
Finnslätten 4	Västerås	Västerås	Banmatarvägen	1975	7 496						7 496	6	6	100	
Fasternes	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Wyzwolenia 105 Str.	1962	20 633						20 633	13	13	100	
Metal Structure	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Wyzwolenia 84 Str.	1985	22 943						22 943				
Runthe	Bochum	Bochum	Industristrasse 20	1990	15 327						15 327	8	8	100	
Västerås 3:85	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1975	2 145						2 145	2	2	100	
Västerås 3:86	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1978	27 216						27 216	25	25	100	
Västerås 3:88	Västerås	Västerås	Lugna gatan	–											
Västerås 3:89	Västerås	Västerås	Effektgatan	–											
Örjan 1	Västerås	Västerås	Saltängsvägen	1964	52 126	1 239					546	53 911	38	37	97
Fler än 100 000 invånare, Kontor															
Isolatorn 3	Västerås	Västerås	Gideonsbergsgatan	1972	11 761	30 638	325			3 029	45 753	43	40	94	
Mimer 5	Västerås	Västerås	Stora Gatan	1929–30 /1955/1960 /1969 mfl.	6 502	71 114		11 109		475	89 200	101	95	94	
Ottar 5	Västerås	Västerås	Kopparbergsvägen	1929/1940	3 056	17 543					20 599	24	22	92	
Ottar 6	Västerås	Västerås	Kopparbergsvägen 2	1929/1940		18 325					18 325	21	21	100	
Spolaren 4	Norrköping	Norrköping	Linnégatan 28	1962	2 351	4 763				7	7 121	5	2	55	
Västerås 3:84	Västerås	Västerås	Nätverksgatan	1984	6 620	25 652					32 272	32	31	100	
Västerås 3:87	Västerås	Västerås	Fredholmshuset	1978/1983	1 137	19 801				1 029	21 967	15	9	61	
Fler än 100 000 invånare, Övrigt															
Västerås 5:9	Västerås	Västerås	Södra Ringvägen	–											
50 000–100 000 invånare, Industri/lager															
Baggen 6	Sundsvall	Sundsvall	Hovgatan 6	1973	2 456						2 456	1	1	100	
Hälsinggården 1:427	Falun	Falun	Lövsvägen 26	1968	10 800						10 800	5	5	100	
50 000–100 000 invånare, Kontor															
Geten 2	Sundsvall	Sundsvall	Fridhemsgatan 122	1964/1970	2 134	2 039				1 033	5 206	3	2	57	
Skotet 1	Luleå	Luleå	Barvägen 11	1979	5 725	2 567					8 292	5	5	84	
50 000–100 000 invånare, Handel															
Storsten 2	Norrköping	Norrköping	Storstensvägen	–			2 270				2 270	2	2	100	
50 000–100 000 invånare, Vård															
Läkaren 1	Trollhättan	Trollhättan	Lasarettsvägen 1-19	–	2 038	1 518		13 139	7 894	4 644	29 233	29	25	87	
25 000–50 000 invånare, Industri/lager															
Forsheda 5:119	Värnamo	Forsheda	Galvanovägen 2, 4	1988	8 485						8 485	2	2	100	
Motala Björkelund 1	Motala	Motala	Linjegatan 14	1976	26 012	3 647					29 659	6	6	100	
Murängen 2	Sandviken	Sandviken	Hammbyvägen 4	1976	9 605						9 605	4	4	100	
Slätvaran 1	Värnamo	Värnamo	Margaretelundsvägen 8	1999	10 348						10 348	3	3	100	
Stenfalken 1	Värnamo	Värnamo	Stenfalksvägen 1, 3	2002	12 889						12 889	8	8	100	
Säversta 8:28	Bollnäs	Bollnäs	Anneforsvägen 11	1979	5 783						5 783	3	3	100	
Åttersta 6:28	Sandviken	Åshammar	Bultvägen 20	1951	11 695						11 695	3	2	63	
Öjebyn 119:1	Piteå	Öjebyn	Skyvägen 1	1968	19 357	420					19 777	5	4	96	
25 000–50 000 invånare, Kontor															
Ribban 5	Nyköping	Nyköping	Brukslagarvägen 5, 7, 9	1965	8 319	27 443	2 523			1 659	39 944	21	17	83	
Färre än 25 000 invånare, Industri/lager															
Alvesta 13:28	Alvesta	Alvesta	Ågårdsvägen 16	1973	9 745						9 745	4	4	100	
Armaturen 10	Kungsör	Kungsör	Granlidsvägen 3	1999	11 288						11 288	4	4	100	
Bälgen 9	Arboga	Arboga	Skandiagatan 3, 5, 7, 9, 11, 13	1992	18 983						18 983	15	15	100	
Hallsta 3:7	Hallstahammar	Hallstahammar	Industriplan 1, 6, 8	1955	48 439						48 439	13	13	100	
Holje 116:116	Olofström	Olofström	Västra Storgatan 2 B	1970	51 631						51 631	11	11	100	
Svartå 1:157	Degerfors	Svartå	Industrivägen 11	1944	10 094						10 094	2	2	64	

KÖPTA FASTIGHETER, HEMSO

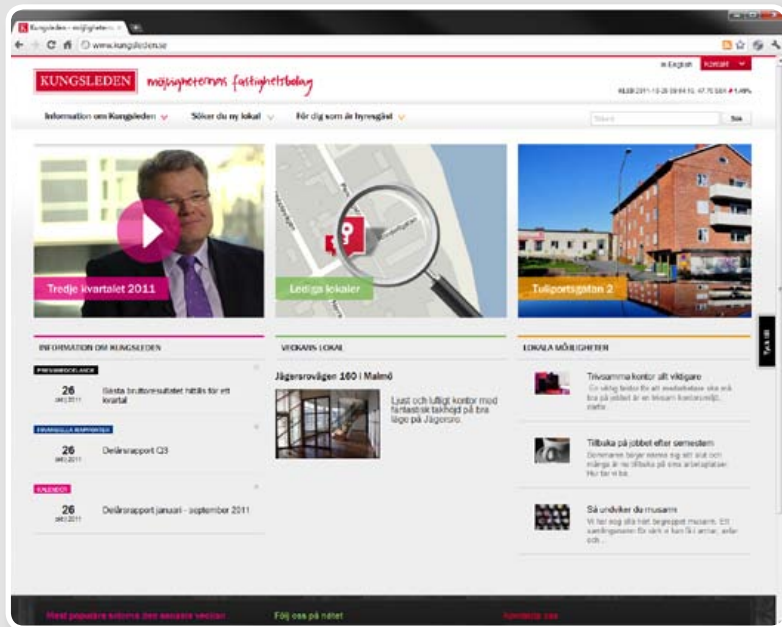
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt			
Stockholmsregionen														
Skola														
Vilunda 19:2	Upplands Väsby	Upplands Väsby	Centralvägen 2	2011				7 452			7 452	15	15	100
Ölsta 1:1	Sigtuna	Sigtuna	Steningehöjden	2011				330			330	1	1	100
Övrigt														
Del av Sundbyberg 2:42	Sundbyberg	Sundbyberg	–	–										
Övriga städer														
Fler än 100 000 invånare, Skola														
Drag 4	Norrköping	Norrköping	Dragsgatan 7	–				4 939			4 939	6	6	99
Drag 5	Norrköping	Norrköping	Dragsgatan 7	–				109			109			
Fler än 100 000 invånare, Vård														
Strö 4:2	Uppsala	Uppsala	–	2011					1 325		1 325	3	3	100
Färre än 25 000 invånare, Äldreboende														
Löten 6:6	Köping	Köping	–	2011					808		808	2	2	100
Färre än 25 000 invånare, Skola														
Dona 1:38	Lysekil	Lysekil	Rinkenäsgränd 2-4	–				4 500			4 500	7	7	100

SÅLDA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN

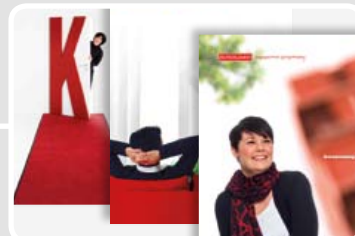
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt				Total yta
Stockholmsregionen															
Handel															
Imröret 10	Stockholm	Bandhagen	Högdalsgången 19	1959	705		4416				9	5130	7	7	100
Övriga städer															
Fler än 100 000 invånare, Handel															
Idrottspriset 1	Linköping	Linköping	Rekrytgatan 3 och 5	1992			71	1 020			1 091	1	1	100	
25 000–50 000 invånare, Övrigt															
Närby 1:74, 1:75	Söderhamn	Söderhamn	–	–											
Sjöafall 1:85, 1:180	Nassjö	Fredriksdal	–	–											

Kungsleden.se

För mer information
besök oss på vår webbplats



Se filmen där Thomas kommenterar rapporten för tredje kvartalet



Ladda ner rapporter



Läsa och prenumerera på pressmeddelanden

Kontakter

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

Huvudkontor
Wasagatan 7
Box 704 14
107 25 Stockholm

Tel 08-503 052 00
Fax 08-503 052 01

Frågor till Thomas?

VD

08-503 052 04

Thomas Erséus



Frågor till Johan?

vvd,
Ekonomi/Finansdirektör

08-503 052 06

Johan Risberg



	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Resultat efter skatt	1 100	880	1 100	1 100	1 100	1 100
Resultat före skatt	1 200	950	1 200	1 200	1 200	1 200
Skatt	100	70	100	100	100	100

Ta del av finansiell information

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Förvärfningskostnader	1 173,8	1 252,2	1 252,2	1 252,2	1 252,2	1 252,2
Förvärfningskostnader modulbyggnader	1 173,8	1 252,2	1 252,2	1 252,2	1 252,2	1 252,2
Förvärfningskostnader	1 173,8	1 252,2	1 252,2	1 252,2	1 252,2	1 252,2

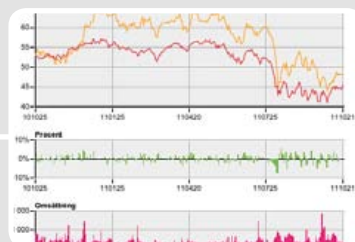
Ladda ner finansiella tabeller i Excel

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2011
16 februari 2012

Årsstämma
19 april 2012

Delårsrapport 1 jan – 31 mars 2012
26 april 2012



Följa aktiens utveckling

Följ oss
på nätet:



