

KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag

4.

Bokslutskommuniké 2012



Kommentar från Thomas

Kungsleden fullföljer i februari försäljningen av resterande andelar i Hemsö vilket innebär en vändpunkt för bolaget strategiskt och finansiellt. Såväl helägda fastigheter som moduluthyrning gav ett ökat bruttoresultat och Kungsledens hyresmarknad visade sig motståndskraftig i en svagare konjunktur.

Under 2012 stärkte vi vår förvaltning ytterligare och mot slutet av året genomförde vi med gott resultat ett antal affärer som förbättrar Kungsledens fastighetsportfölj. Genom försäljningen av vårt innehav i Hemsö under det fjärde kvartalet har Kungsleden fått en ökad finansiell flexibilitet och en trygghet att hantera även ett eventuellt "worst case" för de skatteprocesser vi är involverade i. Efter att skatterisker och effekterna av en hög bunden låneränta under de senaste åren tvingat oss till en mer defensiv hållning, kunde vi därför gå ur 2012 väl positionerade att genomföra den strategiomläggning styrelse och ledning arbetat med under året. En omläggning med fokus på långsiktigt värdeskapande genom förvaltning och förädling av helägda fastigheter.

Mot den bakgrunden och efter snart sju år i spetsen för Kungsleden är det ett lämpligt läge för mig att lämna över ledningen till någon annan. Jag kommer därför att lämna Kungsleden i samband med årsstämman den 18 april.

KVARTALET'S UTFALL

Kungsleden har de senaste fem kvartalen varit nettosäljare av fastigheter vilket för fjärde kvartalet 2012 visar sig i en minskad omsättning med 10 procent jämfört med föregående år. Bruttoresultatet minskade med 8 procent. Överskottsgraden förbättrades dock med över 1 procentenhet till knappa 70 procent. Resultatet efter skatt ökade med 533 Mkr som ett resultat av att vi sålde andelarna i Hemsö. Den viktigaste händelsen under kvartalet var otvivelaktigt Hemsöförsäljningen. Hemsöaffären är betydelsefull på två sätt. För det första realiserades härigenom slutgiltigt de stora värden som vi skapat för Kungsledens aktieägare genom att under elva år bygga upp och utveckla ett innehav av samhällsfastigheter. För det andra kunde vi frigöra de medel som bundits i Hemsö, vilket ökar vår finansiella handlingsberedskap och gör det möjligt att börja investera i helägda fastigheter i enlighet med vår nya strategi. På kort sikt innebär försäljningen att Kungsleden tappar intjäning från Hemsö men över tiden kommer återinvesteringen av frigjorda medel att leda till ett ökat resultat. I samband med affären köpte Kungsleden elva fastigheter för 1,5 miljarder kronor av Hemsö, vilket redan på kort sikt bidrar till att minska bortfallet av intjäning.

SUMMERING AV 2012

Under året har Kungsleden fortsatt att bygga värden i förvaltningen genom att

attrahera bra hyresgäster och verka för långa hyresavtal och en hög uthyrningsgrad. Även om den ekonomiska utvecklingen i Europa och Sverige präglats av osäkerhet har Kungsledens hyresmarknad visat sig motståndskraftig. Nettouthyrningen för året var positiv och uppgick till 15 Mkr och nyuthyrningen ökade till 80 Mkr.

Förvaltningsresultatet som visar bolagets bruttoresultat minus finansnetto samt försäljnings- och administrationskostnader ökade med 2 procent till 485 Mkr. Det är en nedgång i ökningstakt jämfört med tidigare under året då effekten av det stora fastighetsköpet under andra kvartalet 2011 nu börjar klinga av i jämförelsetalen.

Längre ned i resultaträkningen hade vi effekter som delvis tog ut varandra under året. De realiserade värdeökningarna på fastigheter var lägre i år medan de negativa realiserade värdeförändringarna på finansiella instrument var å andra sidan väsentligt mindre än under förra året. Resultatet före skatt ökade sammantaget kraftigt för helåret och uppgick till 1 165 Mkr (693), men minskade efter skatt till 352 Mkr (638) efter att ha belastats med 985 Mkr i skattereserveringar under första halvåret.

Under 2012 har arbetet med vår portföljoptimering fortsatt. Transaktionsmarknaden i Sverige avslutades med ett starkt fjärde kvartal mycket på grund av stora transaktioner i citylägen och vår egen försäljning av resterande innehav i Hemsö. För Kungsledens del ljusnade transaktionsmarknaden under hösten då tillgången till finansiering lättade och villkoren förbättrades något. Totalt under året såldes 59 fastigheter till ett värde av drygt 1 600 Mkr. 39 publika fastigheter för 912 Mkr under det tredje kvartalet och paketet om nio fastigheter för 380 Mkr under det fjärde kvartalet är de två enskilt största fastighetsförsäljningarna.

UTSIKTER FRAMÅT

Styrelse och ledning har under hösten och vintern arbetat med att ta fram en ny strategi för bolaget. Jag tycker att resultatet blivit väldigt bra och under våren övergår arbetet i en implementeringsfas.

Att genomföra den förändringen och säkerställa att bolaget får full utväxling på skiftet är ett relativt långt engagemang och därför lämpligen en uppgift för en ny verkställande direktör. Min tid i Kungsleden har varit spännande och intressant. Jag tillträdde i slutet av en stark högkonjunktur präglad av många transaktioner. Jag slutar efter en tid då vi i hög grad fokuserat på förvaltning och förädling av våra fastigheter. En satsning jag tycker varit lyckosam och som vi har anledning att vara stolta



över. Vi har också haft att hantera ett antal skatteprocesser från tidigare transaktioner och höga bundna räntekostnader. Aktiekursen har påverkats negativt av skatteriskerna men det underliggande fastighetsvärdet i Kungsleden har vuxit och 5,5 miljarder kronor har skiftats ut till ägarna genom utdelningar och inlösen.

Styrelsen avser att från och med 2013 övergå till en ny utdelningspolicy som bättre ska återspegla det långsiktiga värdeskapandet i Kungsleden. På några års sikt, när Kungsledens slutgiltiga skattesituation har klarat, är målet att utdelningen ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Under de närmaste åren kommer dock utdelningen att vara lägre och anpassas till behovet av likviditetsberedskap och investeringar i fastigheter för framtida intjäning. Tack vare att den finansiella motståndskraften ökat efter försäljningen av Hemsö föreslår styrelsen för år 2012 en utdelning om 1 krona per aktie istället för den tidigare uttalade avsikten om slopad utdelning.

Thomas Erséus
Verkställande direktör

Utfall i korthet

HELÅRET 2012

- Nettoomsättningen ökade 3 procent till 2 110 Mkr (2 047) och bruttoresultatet steg 4 procent till 1 328 Mkr (1 277) i och med ett större fastighetsbestånd.
- Resultat före skatt uppgick till 1 165 Mkr (693) och till 352 Mkr (638) efter skatt, motsvarande 2,60 kronor (4,70) per aktie. Resultatminskningen efter skatt beror på reserveringar för skatterisker medan resultat före skatt ökat genom försäljningen av aktierna i Hemsö Fastighets AB.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 163 Mkr (585).
- Det utdelningsgrundande resultatet för helåret 2012 blev 1 917 Mkr (703), motsvarande 14,00 kronor (5,20) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 december 2012 bestod av 278 fastigheter (324) med ett bokfört värde om 15 777 Mkr (15 693).

- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kronor (2,60) per aktie. Det är en förändring jämfört med den tidigare uttalade avsikten att inte föreslå utdelning. Även om osäkerheten kring skatteprocesserna består bedömer styrelsen att den finansiella motståndskraften ökat väsentligt efter försäljningen av Hemsö.

FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER – DECEMBER)

- Nettoomsättningen minskade 10 procent till 494 Mkr (550) och bruttoresultatet sjönk 8 procent till 309 Mkr (336) i och med ett mindre fastighetsbestånd. Överskottsgraden steg drygt 1 procent till 69,7 procent (68,4).
- Resultat före skatt uppgick till 677 Mkr (348) och till 923 Mkr (303) efter skatt, motsvarande 6,80 kronor (2,20) per aktie. Resultatökningen var hänförlig till försäljningen av Hemsö.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 66 Mkr (136).

Viktiga händelser

HELÅRET 2012

- 59 (18) fastigheter såldes för 1 666 Mkr (1 199) med ett resultat om 16 Mkr (56). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundande resultatet med 125 Mkr (114). Elva (44) fastigheter köptes för 1 549 Mkr (4 200) efter avdrag för uppskjuten skatt.
- Skattedomar i egna och utomstående bolag ökade risken för negativt utfall för Kungsleden i ett antal pågående skatteärenden. Det utdelningsgrundande resultatet har därför belastats med 340 Mkr och resultaträkningen med en skattekostnad om 985 Mkr.
- En stor del av låneportföljen refinansierades under året. Nuvarande krediter och kreditramar löper i genomsnitt på 2,2 år.

FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER – DECEMBER)

- Kungsleden tecknade avtal om försäljning av resterande 50 procent av aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden samt återbetalning av aktieägarlån för en total köpeskilling om 3 320 Mkr. Transaktionen gav upphov till en realisationsvinst på 631 Mkr och påverkade det utdelningsgrundande resultatet med 1 507 Mkr. Kungsleden köpte samtidigt 11 fastigheter av Hemsö för 1 549 Mkr motsvarande en direktavkastning om 7,0 procent.

- 15 (14) fastigheter såldes för 552 Mkr (1 019) med ett nollresultat mot en vinst om 22 Mkr föregående år. Den största försäljningen var nio fastigheter i Stockholm och Malmö till Castellum för 380 Mkr. Elva (tre) fastigheter köptes för 1 549 Mkr (11).

EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 15 februari 2013 frånträdde planenligt aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden som även löser aktieägarlånet. Samtidigt tillträder Kungsleden elva fastigheter som köpts från Hemsö för 1 549 Mkr. Fastigheterna finansieras genom upptagande av lån om 1 017 Mkr och 532 Mkr från egen kassa.
- Styrelsen avser att från och med 2013 övergå till en ny utdelningspolicy som bättre ska återspegla det långsiktiga värdeskapandet i Kungsleden. Det utdelningsgrundande resultatet utgår som mål.
- Thomas Erséus har sagt upp sig från sin tjänst som verkställande direktör för Kungsleden och lämnar bolaget i samband med årsstämman den 18 april.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT

Mkr	Kvartalet		Helåret	
	2012 okt–dec	2011 okt–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Bruttoresultat	309	336	1 328	1 277
Försäljnings- och administrationskostnader	-72	-60	-257	-244
Finansnetto	-137	-132	-586	-559
Förvaltningsresultat	100	144	485	474
Realiserade poster				
Handelsnetto vid försäljning	-1	22	16	56
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	97	54	129	65
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning	-17	-7	-20	-7
Försäljning av Hemsö	1 507	-	1 507	-
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-	-35	-81	-66
Realiserade poster	1 586	34	1 551	48
Utdelningsgrundande resultat från Hemsö ¹	43	64	223	207
Skatt att betala	3	-1	-342	-26
Utdelningsgrundande resultat	1 732	241	1 917	703

1 Utöver utdelningsgrundande resultat från Hemsö har Kungsleden under året erhållit 105 Mkr (105) i ränta på aktieägarlånet.

1 januari – 31 december 2012

Årets resultat efter skatt uppgick till 352 Mkr (638). Det lägre utfallet beror främst på reserveringar för skatterisker.

Nettoomsättningen under året uppgick till 2 110 Mkr (2 047), fördelat på hyresintäkter från modulbyggnader 257 Mkr (244) och från övriga fastigheter 1 583 Mkr (1 515) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 270 Mkr (288). Ökningen i hyresintäkter kommer främst från fastigheter köpta under 2011.

Bruttoresultatet ökade med 4 procent till 1 328 Mkr (1 277) i och med fastighetsköpen under 2011 och tack vare en driftnettoförbättring i jämförbart bestånd bland annat efter en mildare vinter i början av året.

Resultatet från fastighetsförsäljningar blev 16 Mkr (56). Om försäljningslikviden istället för att ställas mot bokfört värde jämförs med anskaffningsvärdet erhålls försäljningarnas påverkan på utdelningsgrundande resultat. Försäljningar gav ett utdelningsgrundande resultat om 125 Mkr (114). Utöver handelsnettot tillkommer även värdeförändringar om 129 Mkr (65) under innehavstiden som nu realiserades, och de avdrag för uppskjuten skatt som gavs i samband med försäljningar via bolag om –20 Mkr (–17).

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 257 Mkr (244). Av dessa kostnader kommer 63 Mkr (60)

från Nordic Modular och 194 Mkr (184) från förvaltningen av övriga helägda fastigheter, affärsutveckling samt central administration. Exklusive modulverk-samheten uppgår de årliga kostnaderna för fastighetsförvaltning, affärsutveckling och central administration till cirka 80 kronor per kvadratmeter.

Resultatposten *Resultat från andelar i Hemsö* uppgick till 794 Mkr (413). Av utfallet avser 163 Mkr (413) Kungslens andel av Hemsös resultat för perioden januari–december. Det lägre utfallet beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på Hemsös fastigheter under 2012 jämfört med 2011. Utöver Kungslens andel av Hemsös periodresultat har resultaträkningen påverkats med 105 Mkr i ränteintäkter för aktieägarlån som Hemsö hade till Kungslens samt 631 Mkr i resultat från försäljningen av aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden i december 2012. Ytterligare beskrivning av resultat från Hemsö och försäljningen av Hemsö finns på sidan 5.

Finansnettot förändrades negativt med 27 Mkr och uppgick till –586 Mkr (–559). Detta förklaras främst av högre räntemarginaler och uppläggningsavgifter efter refinansiering av stora delar av banklånen under 2012. Samtidigt har förlängningar av räntederivatens löptider under 2011 och 2012 samt förtida

stängningar av derivat påverkat finansnettot positivt.

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till –60 Mkr (241) respektive –70 Mkr (–491), totalt –130 Mkr (–249). Värdeförändringarna på fastigheter var hänförliga till modulbyggnader. Värderingen av de finansiella instrumenten påverkades negativt till följd av sjunkande långräntor under året.

Skatt på årets resultat uppgick till –813 Mkr (–55). Årets skattekostnad har belastats med reservering om –985 Mkr sedan risken för negativa utfall i ett antal skatteprocesser bedömts ha ökat efter skattedomar i egna och utomstående bolag. Skatten är i övrigt något lägre än bolagsskattesatsen, 26,3 procent, främst eftersom ingen skatt utgår på resultatandelen från Hemsö då resultatet från Hemsö redan är beskattat. Dessutom är försäljningsresultatet för Hemsöförsäljningen inte skattepliktigt. Därtill medförde försäljningen att underskottsavdrag som uppkommit vid ursprungligt köp av Hemsöfastigheter i och med försäljningen resultatfördes. Även de andra fastighetsförsäljningarna har haft positiv skatteeffekt eftersom skattekostnaden vid försäljningarna i stort sett uteblev men uppskjuten skatt som hade skuldförts kunde intäktsföras. Den sänkta bolagsskatten från och

RESULTATRÄKNING¹

Mkr	Helägda fastigheter ¹		Nordic Modular		Hemsö ¹		Övrigt/koncern-gemensamt		Totalt Kungslens	
	2012 jan–dec	2011 jan–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Hyresintäkter	1 583	1 515	257	244					1 840	1 759
Försäljningsintäkter moduler			270	288					270	288
Nettoomsättning	1 583	1 515	527	532					2 110	2 047
Fastighetskostnader	–489	–463	–44	–49					–533	–512
Produktionskostnader moduler			–249	–258					–249	–258
Bruttoresultat	1 094	1 052	234	225					1 328	1 277
Handelsnetto	16	56	0	0					16	56
Försäljnings- och administrationskostnader	–194	–184	–63	–60					–257	–244
Resultat från andelar i Hemsö					794	413			794	413
Finansnetto	–528	–507	–58	–58	0	6			–586	–559
Orealiserade värdeförändringar										
Fastigheter	0	301	–60	–60					–60	241
Finansiella instrument	–55	–380	–5	–42	–10	–69			–70	–491
Resultat före skatt	333	338	48	5	784	350			1 165	693
Skatt på årets resultat	182	–70	–13	–1	3	16	–985		–813	–55
Årets resultat	515	268	35	4	787	366	–985		352	638

¹ 1 januari 2012 redovisas innehavet i Hemsö enligt kapitalandelsmetoden istället för klyvningsmetoden. 50 procent av Hemsös resultat enligt IFRS redovisas på raden *Resultat från andelar i Hemsö*. Jämförelseperioderna har räknats om enligt samma princip. I och med den ändrade redovisningen har segmenten Kommersiella fastigheter och Publika fastigheter ersatts av Helägda fastigheter och Hemsö.

med 1 januari 2013 gav en resultatdefekt 2012 om -40 Mkr eftersom uppskjutna skattefordringar per 31 december var något större än uppskjutna skatteskulder.

Det utdelningsgrundande resultatet för 2012 uppgick sammanlagt till 1 917 Mkr (703), se tabell på sidan 1. I och med försäljningen av Hemsö realiserades den sista delen av de värden under Hemsös uppbyggnad. Detta belopp uppgick till 1 507 Mkr och förklarar merparten av ökningen av det utdelningsgrundande resultatet för 2012. Ett ökat förvaltningsresultat i Kungsleden och Hemsö har likaså bidragit till ökningen, medan reserveringar för skatteprocesser belastat resultatet med 340 Mkr. Det ökade förvaltningsresultatet var också bakgrunden till att utfallet översteg senaste prognosen, som var 1 850 Mkr, med 67 Mkr.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per den 31 december 2012 bestod av 278 fastigheter (324). Den totala ytan för helägda fastigheter och modulbyggnader

uppgick till 2 442 tkvm (2 569) och hade ett bokfört värde om 15 777 Mkr (15 693). Av det bokförda värdet var 90 procent (90) hänförligt till helägda fastigheter och 10 procent (10) till modulbyggnader.

Därtill kom det indirekta fastighetsägandet via hälftenägandet i Hemsö Fastighets AB under hela året.

Kungsleden värderar fastigheterna enligt 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

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

Mkr	2012 okt-dec	2012 jan-dec
Fastigheter vid periodens ingång	14 779	15 693
Förvärv	1 549	1 549
Investeringar	59	252
Försäljningar	-552	-1 650
Valutakursförändringar	4	-7
Värdeförändringar	-62	-60
Fastigheter vid periodens utgång	15 777	15 777

restvärde därefter. Faktorer som beaktas är bland annat hyresnivåer, vakanser, drifts- och underhållskostnader, fastighetens ålder, status och användningsområde.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 56 procent i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund samt i städer med fler än 100 000 invånare. Fastigheterna var belägna i 99 kommuner.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 252 Mkr (180), varav cirka hälften i sex fastigheter i Västerås. Investeringar sker främst som om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter och i samråd med hyresgästen för att dennes verksamhet ska kunna bedrivas på ett bättre och effektivare sätt. Investeringen ökar fastighetens värde genom högre hyresnivå och ofta även längre avtalsperiod.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Transaktionsmarknaden var avsvaktande 2012, inte enbart utifrån konjunkurläget utan även på grund av en fortsatt ansträngd bankfinansieringsmarknad.

Elva (44) fastigheter köptes för 1 549 Mkr (4 200). Alla köp under 2012 avsåg det bestånd som köptes från Hemsö och som bestod av kontors- och butiksytor om 143 tkvm med tillträde 15 februari 2013. Fastigheterna ligger i Mellansverige, Östersund och på Gotland. De ger ett stabilt kassaflöde med långa avtal och stabila motparter. Återstående kontraktslängd uppgår till åtta år.

59 fastigheter med en yta om 266 tkvm såldes för 1 666 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 1 650 Mkr och anskaffningsvärdet till 1 521 Mkr. Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundande resultatet med 125 Mkr och skedde till en genomsnittlig direktavkastning om 6,9 procent. De tre största försäljningarna var 39 publika fastigheter i Härnösand som såldes till Hemsö för 91,2 Mkr, försäljningen av nio fastigheter i Stockholm och Malmö till Castellum för 380 Mkr och försäljningen av två polska fastigheter för 104 Mkr. Försäljningarna innebär en renodling där nu endast en publik fastighet direktägs och bara en kommersiell utlandsfastighet i Tyskland är kvar.



Från vänster: Madeleine Palm och Susanne Winquist.

INTJÄNINGSKAPACITET

	2012 31 dec ¹	2011 31 dec ¹
Antal fastigheter	278	324
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 442	2 569
Bokfört värde, Mkr	15 777	15 693
Hyresvärde, Mkr	2 063	2 072
Hyresintäkter, Mkr	1 843	1 849
Driftnetto, Mkr	1 257	1 234
Ekonomisk uthyringsgrad, %	89,3	89,2
Direktavkastning, %	8,0	7,9
Överskottsgrad, %	68,2	66,7

1 Efter att Hemsö redovisas enligt kapitalandelsmetoden avser intjäningskapaciteten endast de helägda fastigheterna och modulbyggnaderna. Jämförelsetalen har räknats på samma sätt och inneburit att Hemsös 312 fastigheter per 31 december 2011 exkluderats.

INTJÄNINGSKAPACITET

Kungsleden redovisar den så kallade intjäningskapacitet i syfte att komplettera resultaträkningen med en bättre bild av fastighetsverksamhetens underliggande lönsamhet. Intjäningskapaciteten visar hur utfallet skulle ha varit om fastighetsbeståndet per den 31 december 2012 hade ägts under de senaste tolv månaderna och ger därmed också en prognos om framtida intjäningsförmåga vid oförändrade förutsättningar.

Årets transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd ledde till en ökning av driftnettot till 1 257 Mkr jämfört med 1 234 Mkr vid årets ingång. Ökningen var främst en följd av fastighetsköpet från Hemsö vid årets slut. Den ekonomiska uthyringsgraden uppgick vid årets utgång till 89,3 procent (89,2) och den genomsnittliga direktavkastningen var 8,0 procent (7,9).

MODULBYGGNADER

Nordic Modular utgör en division inom Kungsleden vid sidan av helägda fastigheter. Verksamheten omfattar uthyrning och försäljning av modulbyggnader. Flexibla och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett starkt alternativ till traditionella lokaler. Cirka 75 procent

av modulbyggnaderna hyrs ut till kommuner och landsting.

Modulbyggnaderna hade per 31 december en totalyta om 231 tkvm (232) och ett bokfört värde om 1 509 Mkr (1 550).

Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under 2012 till 257 Mkr (244) med ett bruttoreultat om 213 Mkr (195). Uthyringsgraden har under det senaste året varierat men har varit i en uppåtgående trend och uppgick vid årets slut till 80 procent (77). Resultatet från moduluthyrning är högt jämfört med uthyrning av lokaler i konventionella fastigheter. Under 2012 stod uthyrda moduler för 16 procent av bruttoreultatet för koncernens samtliga fastigheter medan modulerna samtidigt endast utgjort 10 procent av fastighetsvärdet.

Värdenedgången på grund av försäkring är över tiden emellertid större för moduler inom uthyrningsverksamheten än för byggnader på fast grund. Livslängden kan normalt beräknas till 15–20 år om modulerna flyttas. Om modulerna däremot inte flyttas kan de i princip ha samma livslängd som en konventionell byggnad. Resultaträkningen har belastats med orealiserade värdeförändringar om –60 Mkr motsvarande de återinvesteringar som skett i modulbeståndet, ett bestånd som på totalnivå i princip varit oförändrat under året förutom en mindre försäljning.

Försäljningen av moduler minskade under året och uppgick till 270 Mkr (288) med ett bruttoreultat om 21 Mkr (30). Orderbeläggningen i fabriken i Anneberg och Gråbo försvagades under andra halvåret. Nordic Modular anpassar kontinuerligt arbetsstyrkan efter konjunkurläget. I oktober varslades 54 anställda i Anneberg om uppsägning. Ett tidigare varsel av 24 anställda i början av året verkställdes fullt ut. Kungsledens investering i Nordic Modular Group 2007 har visat god lönsamhet. Kapitalöverföringar till Kungsleden överstiger det

satsade kapitalet samtidigt som Nordic Modular själv inte bara finansierat återinvesteringar för bibehållet modulbestånd utan även en ökning av modulbeståndet med drygt 30 procent. Investeringarna har främst skett genom egen produktion. Avkastningen på eget kapital har under innehavstiden varit väl över 20 procent per år.

NORDIC MODULAR

Mkr	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Hyresintäkter	257	244
Fastighetskostnader	–44	–49
Bruttoreultat moduluthyrning	213	195
Försäljningsintäkter moduler	270	288
Produktionskostnader moduler	–249	–258
Bruttoreultat modulförsäljning	21	30
Handelsnetto		
Försäljnings- och administrationskostnader	–63	–60
Resultat från andelar i Hemsö		
Finansnetto	–58	–58
Orealiserade värdeförändringar		
Fastigheter	–60	–60
Finansiella instrument	–5	–42
Resultat före skatt	48	5
Skatt	–13	–1
Årets resultat	35	4
Återläggning av orealiserade värdeförändringar och skatt	78	103
Utdelningsgrundande resultat	113	107
Fastigheter	1 509	1 550

HEMSÖ

År 2001 började Kungsleden bygga upp ett bestånd av samhällsfastigheter.

Fastigheterna samlades i dotterbolaget Hemsö Fastighets AB. Fram till 2009 hade beståndet vuxit till 14,7 miljarder kronor. Kungsleden sålde då hälften av aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden. Under gemensamt ägande har Hemsö utvecklats vidare genom köp, investeringar och värdeökningar på fastigheter. Vid slutet av 2012 hade Hemsös fastighetsbestånd vuxit till 22,9 miljarder kronor. I mitten av december 2012 sålde Kungsleden resterande 50 procent av sitt aktieinnehav i Hemsö till Tredje AP-fonden.

Hemsö under 2012

Tillväxten i Hemsö fortsatte under 2012 och hyresintäkterna uppgick för helåret till 1 900 Mkr (1 671) med ett bruttoreultat om 1 364 Mkr (1 202). Värdestegringen i fastigheterna var inte lika hög som året innan, vilket medförde att resultat före skatt sjönk till 420 Mkr (1 095). Resultatet efter skatt uppgick till 581 Mkr (826) tack vare att årets skatt blev en intäkt till följd av att sänkningen av bolagsskattesatsen till 22 procent per 1 januari 2013 beaktats med en effekt om 261 Mkr. I Kungsledens resultaträkning redovisas 163 Mkr (413) som resultatandel från Hemsö, vilket i stort sett motsvarade årets resultat, exklusive den positiva effekten av sänkt bolagsskattesats som bokfördes i Hemsö först efter försäljningen.

Hemsös förvaltningsresultat, dvs bruttoreultat minus försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto, ökade till 464 Mkr (433). När det utdelningsgrundande resultatet i Hemsö beräknas på motsvarande sätt som i

Kungsleden, där även skatt att betala beaktas, blir utfallet 446 Mkr (414), varav hälften belöper på Kungsleden. I och med försäljningen av aktieinnehavet erhåller Kungsleden betalning för hela sin andel, 223 Mkr, medan Hemsö tidigare år endast betalat ut hälften av årets resultat i form av aktieutdelning och ränta på aktieägarlån.

Försäljningen av Hemsö

I mitten av december 2012 sålde Kungsleden resterande 50 procent av sitt aktieinnehav i Hemsö. Detta var ett viktigt inslag i den strategiska renodling med fokus på egna direktägda fastigheter som Kungsleden aviserade under hösten 2012.

I försäljningen till Tredje AP-fonden värderas Kungsledens aktieinnehav i Hemsö till 1 820 Mkr, vilket är 663 Mkr över bokfört värde i Kungsleden. Den

största anledningen till skillnaden var att Kungsleden enligt IFRS tvingats bokföra andelarna i Hemsö utifrån en alltför stor avskattning för uppskjuten skatt i Hemsö. Denna skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde på uppskjuten skatt uppgick till cirka 500 Mkr, vilket är i linje med de uppskattningar av det positiva värde som Kungsleden tidigare kommunicerat. Efter beaktande av bland annat transaktionskostnader och resultatföring av negativa valutaeffekter avseende den tyska verksamheten till följd av Eurons försvagning blev det sammantagna resultatet från försäljningen 631 Mkr. Försäljningen av Hemsö-andelarna resultatfördes under 2012, eftersom försäljningsavtalet ingicks före årsskiftet och affären med stor säkerhet fullföljs 15 februari 2013.

HEMSÖS RESULTATRÄKNING

Mkr	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hyresintäkter	1 900	1 671
Fastighetskostnader	-536	-469
Bruttoreultat	1 364	1 202
Handelsnetto	-1	-1
Försäljnings- och administrationskostnader	-169	-150
Finansnetto	-731	-619
Orealiserade värdeförändringar		
Förvaltningsfastigheter	85	898
Finansiella instrument	-128	-235
Resultat före skatt	420	1 095
Skatt	161	-269
Årets resultat	581	826

HEMSÖ I KUNGLEDENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Resultat från den löpande verksamheten	163	413
Resultat från försäljning av innehavet	631	-
Resultat från andelar i Hemsö	794	413
Finansiella intäkter	105	105
Räntekostnader	-105	-99
Finansnetto	0	6
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	-10	-69
Resultat före skatt	784	350
Skatt	3	17
Årets resultat	787	367
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser överfört till årets resultat	9	-
Andel i Hemsös övrigt totalresultat	-6	-1
Årets totalresultat/påverkan på eget kapital	790	366

Bättre positionerade efter försäljning av Hemsö

Kungsleden sålde under fjärde kvartalet 2012 sitt innehav i Hemsö efter elva års gynnsam utveckling som över tid skapat stora värden för aktieägarna.

Försäljningen är en del i implementeringen av Kungsledens nya strategi mot helägda fastigheter. Affären bidrar till en ökad finansiell flexibilitet och motståndskraft.



Utöver likvid för aktierna erhåller Kungsleden vid frånträdet den 15 februari 2013 även återbetalning av aktieägarlånet om 1 500 Mkr, Kungsledens andel av Hemsös resultat under fjärde kvartalet 2012 (43 Mkr) samt ränta och beräknad andel av resultat under 2013 fram till frånträdet (37 Mkr). Sammanlagt uppgår därmed likviden vid frånträdet till 3 400 Mkr, varav 3 363 Mkr beaktats per 31 december 2012, och 37 Mkr intäktsförs under 2013.

KUNGSLEDEN EFTER FRÅNTRÄDET AV HEMSÖ OCH FASTIGHETSKÖP

Försäljningen av det resterande aktieinnehavet i Hemsö ökar Kungsledens finansiella flexibilitet och påverkar balansräkningen på kort och lång sikt. Affären ger upphov till effekter på båda sidorna av årsskiftet 2012, eftersom affärsdagen låg i december 2012 medan tillträdesdagen är den 15 februari 2013. I rapport över finansiell ställning vid årsskiftet betraktas

aktieinnehavet i Hemsö som sålt och ersatt av en kortfristig fordran på Tredje AP-fonden, motsvarande den köpeskilling och lösen av ägarlån som ska erläggas. Kungsledens köp av elva fastigheter från Hemsö till ett pris av 1 549 Mkr skedde också i december 2012 och är beaktat i rapport över finansiell ställning vid årsskiftet. Den betalning Kungsleden har att erlägga för fastigheterna redovisas som övrig ej räntebärande skuld.

I tabellen nedan visas både Kungsledens rapport över finansiell ställning vid årsskiftet och den finansiella ställningen pro forma på frånträdesdagen den 15 februari 2013 då Kungsleden erhåller betalning. Den främsta skillnaden mellan de två datumen är att Kungsledens behållning på kassa och bank ökat kraftigt, samtidigt som fordran på Tredje AP-fonden försvunnit i och med att betalning för Hemsö-aktierna erhållits. På skuldsidan har övriga skulder minskat i samband med att Kungsleden

erlagt betalning för de förvärvade fastigheterna, vilket skett genom en ökning av banklån (räntebärande skulder) och en viss minskning av kassa och bank.

De finansiella nyckeltalen i Kungsleden förbättras avsevärt när Hemsöaffären har fullföljts. För transparensens skull redovisas i tabellen två alternativa mått för belåningsgrad och soliditet. Den finansiella ställningen pro forma efter Hemsöaffären innebär samtidigt ingen slutpunkt för Kungsleden. Inom ramen för den nya affärsstrategin kommer Kungsleden att använda den förstärkta likviditetsställningen till att amortera räntebärande skulder och successivt investera i kommersiella fastigheter inom prioriterade områden. Samtidigt ska vid var tid en god likviditetsberedskap upprätthållas för att hantera riskerna i de pågående skatteprocesserna. Den nya strategin presenteras i samband med framläggandet av årsboksutslutet den 15 februari 2013 och finns tillgänglig på webbplatsen.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – PRO FORMA

Mkr	31 dec 2012 enligt delårsrapport	31 dec 2012 pro forma efter Hemsöaffären
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	15 777	15 777
Övriga anläggningstillgångar	666	666
Fordran på Tredje AP-fonden	3 363	–
Övriga kortfristiga tillgångar	373	373
Kassa och bank	721	3 549
Summa tillgångar	20 900	20 365
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 726	7 726
Räntebärande skulder	9 704	10 720
Derivat	1 125	1 125
Övriga ej räntebärande skulder	2 345	794
Summa eget kapital och skulder	20 900	20 365

NYCKELTAL – PRO FORMA

	31 dec 2012 enligt delårsrapport, %	31 dec 2012 pro forma efter Hemsöaffären, %
Belåningsgrader		
Räntebärande skulder/fastigheter	62	68
Nettolåneskuld ¹ /fastigheter	57	45
Soliditet		
Eget kapital/balansomslutning	37	38
Eget kapital/balansomslutning utifrån nettolåneskuld ¹	38	46

1. Nettolåneskuld utgörs av räntebärande skulder minus kassa och bank.



Från vänster: Roger Johansson, Sofia Hedberg och Anna-Karin Dahlstedt.

KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder och bolagets förmåga att göra goda affärer. Kungsledens kunder är ett aplock av svenskt näringsliv och offentlig service. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag. Industri-varor, transport och detaljhandel är exempel på branscher där Kungsleden är verksam.

Kungsleden gör regelbundet mätningar för att mäta varumärkets genomslag och hur vi uppfattas. Mätningen 2012 visar att kundernas uppfattning av bolaget i hög grad överensstämmer med den profil bolaget eftersträvar. I undersökningen mäts lojaliteten till varumärket och vad som är viktigt i relationen med kunder och hur väl Kungsleden levererar utifrån kundernas önskemål. De viktigaste parametrarna för Kungsledens kunder utgörs av lokaler i lägen som passar kunden, förmågan att lyssna på kunden, stark närvaro på kundens verksamhetsort samt välkänt bolag med gott renommé. Kungsleden har i den senaste mätningen förbättrats inom samtliga parametrar jämfört med 2010 och tydligast på aspekter som: bra lokaler, lyhördhet/flexibilitet samt förståelse och enkelhet. Ambassadörskapet för Kungsleden är fortsatt

mycket högt. 52 procent (47) rekommenderar gärna Kungsleden till andra. 53 procent (53) anger att Kungsleden är ett bolag som de har en nära och personlig relation till.

Största hyresgästen är ABB som svarar för 16 procent av den totala hyresintäkten.

Snabbfakta kunder

- Nettouthyrning 2012: 15 Mkr i årshyra (signerade kontrakt minus påskrivna uppsägningar).
- Återstående kontraktslängd: i snitt 4,9 år.
- Ekonomisk uthyringsgrad (intjäningskapacitet): 89,3 procent (89,2).

FINANSIERING

Kungsledens låneportfölj bygger på bilaterala kreditavtal med banker, en syndikerad bankkredit och icke säkerställda obligationslån. Låneavtalen har normalt en löptid på tre till fem år, vilket är marknadspraxis för fastighetskrediter. Räntebindningen i låneavtalen är kortfristig (rörlig) och Kungsleden hanterar ränterisk på koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i räntebindningsstrukturen uppnås genom så kallade derivatinstrument (ränteswappar). På senare år har

Kungsleden arbetat med en hög grad av räntebindning.

Räntebärande skulder

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 9 704 Mkr (10 665). Av låneportföljen var 1 599 Mkr (1 599) icke säkerställda obligationslån. Outnyttjade krediter uppgick till 1 160 Mkr (3 060).

Snitträntan i låneportföljen uppgick per 31 december till 6,8 procent (5,5). Av snitträntan om 6,8 procent beror 2,5 procentenheter på att räntor bundits i ett marknads läge där räntan var högre än idag.

Förändringen av snitträntan under året är främst hänförlig till högre marginaler och uppläggningskostnader i samband med att en mycket stor andel av koncernens upplåning refinansierades i början av året.

Under fjärde kvartalet har ränteswappar förlängts till lägre nominellt belopp, vilket isolerat medfört till en nedgång i snitträntan med 0,2 procentenheter. Denna minskning av snitträntan motverkas dock av högre marginaler på refinansierade lån som började löpa under kvartalet. Nettoeffekten är att snitträntan i stort är oförändrad sedan utgången av föregående kvartal.



Från vänster: Madeleine Fallberg och Sandra Eklund.

Derivatportföljen uppgick nominellt till 9 350 Mkr (11 650) efter att swappar om 1 800 Mkr lösts tidigare under året och efter den nämnda omstruktureringen i ränteswappportföljen under fjärde kvartalet, vilken medförde att nominellt belopp minskat med ytterligare 500 Mkr.

Genomsnittlig återstående räntebindingstid för lån och derivat har under året minskat med 0,6 år till 5,1 år vid årets slut. Gjorda amorteringar av krediter under året samt omstrukture-

ringar i derivatportföljen förklarar förändringen i räntebindingstiden.

I sina låneavtal gör Kungsleden åtaganden avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Alla dessa åtaganden var uppfyllda per 31 december 2012. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 gånger (2,3) och belåningsgraden för säkerställda krediter, det vill säga utestående lån exklusive obligationslånen, uppgick till 57 procent på koncernnivå.

Ränteutvecklingen

I takt med den svagare svenska konjunkturen och Riksbankens sänkning av reporäntan och den förväntade räntebanan, fortsatte marknadsrännorna att falla under årets sista kvartal. Stibor 90 dagar var vid kvartalets början 1,59 procent och noterades på 1,29 procent per 31 december 2012. Räntan på fem och tio års löptid noterades som lägst på historiskt låga 1,48 respektive 1,99 procent i december, för att sedan börja stiga.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING

Per 31 december 2012	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr ¹	Snittränta derivat, %	Snittränta lån och derivat, %	Genomsnittlig räntebindingstid, år
2013	9 704				
2014		800	3,9		
2015		1 400	4,2		
2016		500	3,9		
2017		500	4,1		
2018		3 650	4,2		
2019		800	3,5		
2020		800	3,7		
2021		400	3,8		
2022		500	3,8		
Summa	9 704	9 350	6,8	6,8²	5,1
Marknadsvärdering av derivat	1 121				
Summa	10 825				

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 räntebinding.

2 Koncernens snittränta om 6,8 procent beror på att Kungsleden bundit räntor i ett marknadsläge där räntan var högre än idag. Snitträntan i tabellen visar räntekostnader för lån, uppläggningsavgifter samt derivat i förhållande till aktuell lånevolymer per balansdagen.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER (INKL OUTNYTTJADE KREDITRAMAR)

Per 31 december 2012, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2013	667	260	927
2014	1 459		1 459
2015	5 600	900	6 500
2016	1 978		1 978
Summa	9 704	1 160	10 864
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,3		2,2

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEFÖRÄNDRINGAR

Påverkan på finansnetto, Mkr	31 dec 2012
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 97
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 4
Påverkan på realiserad värdeförändring/reserv verkligt värde, Mkr	31 dec 2012
Marknadsräntan förändras på samtliga löptider, +/- 1 %-enhet ¹	+488/- 520

1 Värdering av ränteswappar innebär att framtida kassaflöden diskonteras till nutid med aktuell marknadsränta för respektive löptid. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning gjorts utifrån en förändring i marknadsräntorna med en procentenhet på samtliga löptider.

Värdeutveckling finansiella instrument

Undervärdet på lån och derivat minskade under året och uppgick per den 31 december 2012 till -1 121 Mkr jämfört med -1 137 Mkr vid årets början. Uppgången i marknadsräntorna med långa löptider ökade visserligen undervärdet med 58 Mkr, vilket redovisas som realiserade värdeförändringar på finansiella instrument. Mot detta stod att Kungsleden löste räntederivat under året, vilket reducerade undervärdet med 74 Mkr. Övriga finansiella instrument (valutaposter respektive aktieswap) förändrades med -12 Mkr, vilket resulterade i att de totala realiserade värdeförändringarna i resultaträkningen under året uppgick till -70 Mkr.

Förfallostruktur

Kungsleden arbetar kontinuerligt med att styra förfallostrukturen på bolagets upplåning genom att vid behov förlänga respektive amortera låneportföljen. Detta sker genom löpande förhandlingar med existerande långgivare och genom att använda alternativa finansieringskällor. Genomsnittlig konverteringstid för utnyttjade krediter uppgick till 2,3 år (1,6). Ökningen under 2012 beror på de stora refinansieringar av krediter med längre löptider som genomförts.

Under de närmaste tolv månaderna förfaller krediter med ett sammanlagt lånebelopp om 667 Mkr. Diskussioner med kreditgivare har inletts och Kungs-

leden bedömer att dessa krediter kan refinansieras till marknadsmässiga villkor.

Likviditet

Per 31 december 2012 uppgick kassan och outnyttjade krediter till knappt 1 881 Mkr.

SKATTESITUATIONEN

Kungsleden är ett fastighetsförvaltande bolag som inom ramen för sin verksamhet köper och säljer fastigheter samt genomför andra omstruktureringar i syfte att skapa resultat och öka avkastningen på fastighetsportföljen. Dessa transaktioner och åtgärder får i vissa fall skattemässiga konsekvenser, och de genomförs och redovisas i enlighet med de lagar och den praxis som finns vid varje deklarationstillfälle. Det har emellertid visat sig att Skatteverket och domstolarna de senaste åren ändrat uppfattning om hur lagar och praxis ska tolkas på flera skatteområden. Mot denna bakgrund har Skatteverket gjort en annan bedömning än Kungsleden av vissa genomförda transaktioner, något som har medfört ett antal processer i domstol. Kungsleden bestrider de skattekrav som Skatteverket och domstolar hittills har beslutat om, och samtliga beslut har eller kommer att överklagas av bolaget.

Kungsleden bedömer kontinuerligt risken för en slutgiltigt negativ utgång i pågående skatteprocesser och gör efter

samråd med oberoende skatteexpertis reserveringar för eventuella negativa utfall. Härvid görs en bedömning av effekterna av relevanta skattemål som löpande avgörs i domstolarna. De samlade reserveringarna för pågående processer uppgick vid utgången av fjärde kvartalet till totalt 1 050 Mkr. Under det fjärde kvartalet framkom inget som ändrar bolagets bedömning i sak av pågående processer, och därför har ingen förändring av reserveringar gjorts. Det går dock inte att idag ge en säker uppskattning av utgången i skatteprocesserna.

För det fall Skatteverkets yrkanden skulle vinna framgång bedömer Kungsleden att upptaxeringarna delvis kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag, vilket medför att den skatt som ska betalas (bolagsskatt, samt i vissa fall skattetillägg och ränta) blir lägre än de upptaxeringar som Skatteverket yrkar. Härigenom begränsas den negativa likviditetseffekten för Kungsleden. Vidare har koncernen skattemässiga underskottsavdrag som inte aktiverats i koncernredovisningen. Bakgrunden är bestämmelserna i IFRS om uppskjutna skatter. Dessa underskottsavdrag kan också möta en del av belastningen från negativa utfall av skatteprocesserna, och begränsar den negativa effekten på eget kapital.

Uppskattning av maximalt negativa effekter

Kungsleden har försökt att uppskatta hur stora de negativa effekterna på eget kapital och likviditet skulle kunna bli till följd av en negativ utgång i samtliga transaktioner som Skatteverket ifrågasätter. Om samtliga processer skulle utfalla till bolagets nackdel bedöms den maximala negativa effekten på eget kapital uppgå till 2 930 Mkr utöver de gjorda reserveringarna på 1 050 Mkr. Maximal negativ likviditetseffekt, inklusive skattetillägg och ränta, uppskattas samtidigt uppgå till 2 920 Mkr utöver de 260 Mkr som redan inbetalts i väntan på slutligt avgörande. Kungsleden bedömer att uppskattningen av den maximala negativa effekten omfattar samtliga fall som Skatteverket skulle kunna ifrågasätta. Uppskattningen har sedan föregående delårsrapport minskat med 150 Mkr för eget kapital och 280 Mkr för likviditetspåverkan. Under fjärde kvartalet har tre situationer ändrat beloppsuppskattningen. Den första påverkande situationen var att Skatteverket meddelade själva beslutet om upptaxering gällande indirekt försäljning

av 172 fastigheter genom försäljning av handelsbolagsandelar. Beslutet innebar ett lägre skatteyrkande än det belopp Kungsleden tidigare erhållit i ett övervägande från Skatteverket. Detta reducerade maximal effekt både på eget kapital och likviditet (se pressmeddelande 28 november 2012). Den andra påverkande situationen var försäljningen av Hemsö som innebar att tidigare ej värderade underskottsavdrag under fjärde kvartalet resultatfördes i enlighet med gällande redovisningsprinciper. Härigenom ökade det egna kapitalet i koncernen men reducerade samtidigt kvarvarande underskottsavdrag, vilket ökade maximal negativ effekt på eget kapital jämfört med uppställningen i föregående delårsrapport. Den tredje faktorn är att bolagsskatten sänks från 26,3 procent till 22 procent från och med 1 januari 2013, vilket påverkat värdet på de underskottsavdrag som kan behöva användas för negativa utfall i ej reserverade skatteärenden.

Ifrågasatta situationer

De olika skatteprocesserna är hänförliga till tre områden: försäljningar av fastigheter, köp av fastigheter samt omstruktureringar inom Kungsleden-koncernen. I det följande ges en översikt av de pågående skatteprocesserna per område:

Försäljningar av fastigheter

Kungsleden arbetar kontinuerligt med att förädla sin fastighetsportfölj genom köp och försäljningar av fastigheter. Fastighetsförsäljningar sker dels genom direktaffärer och dels genom avyttring av aktiebolag. Koncernen har dessutom i några fall använt sig av andra avyttringsstrukturer som har ifrågasatts av Skatteverket. Dessa processer beskrivs nedan.

Försäljning av handelsbolagsandelar
Under räkenskapsåret 2006 sålde Kungsleden indirekt 172 fastigheter genom försäljning av handelsbolagsandelar. Försäljningen skedde från två nederländska koncernbolag och kapitalvinsten var skattefri i Nederländerna. Skatteverket har i ett beslut uttryckt att det istället ska anses vara två svenska koncernbolag som varit part i transaktionen och att kapitalvinsten därmed ska beskattas i Sverige. Kungsleden har överklagat beslutet till förvaltningsrätten. Skulle Skatteverket vinna processen, uppskattas Kungsledens likviditetseffekt till 1 360 Mkr (inklusive skattetillägg och ränta om 350 Mkr) och resultatseffekten till 1 400 Mkr. Skatteverket har även inkommit med ett andrahandsyrkande där man anser att skatteflyktslagen ska prövas på förfarandet. Vid en negativ utgång i en process som

istället gäller skatteflykt blir den beräknade resultat- och likviditetseffekten för Kungsleden cirka 500 Mkr lägre än ovan angivna belopp. Kungsledens bästa bedömning, baserat på rådgivning av externa skattespecialister, är att det slutliga utfallet av processen enligt de två alternativa yrkandena kommer att bli positivt och mot denna bakgrund har inte någon reservering gjorts.

BV-processer

Under 2005 och 2006 såldes ett antal fastigheter via nederländska så kallade BV-bolag. Skatteverket initierade process i saken och förvaltningsrätten fann att ersättningen för försäljning av handelsbolagsandelar från nederländska bolag ska omfördelas. Domarna har överklagats och process pågår i Kammarrätten i Stockholm. En reservering för dessa processer gjordes i andra kvartalet 2012 uppgående till 340 Mkr. För det fall förvaltningsrättens domar står sig, innebär det en likviditetseffekt om 160 Mkr inklusive skattetillägg och ränta.

Köp av fastigheter

När fastigheter köps sker detta antingen genom direktaffärer eller genom köp av andelar i bolag som äger fastigheter. Vid bolagsköp kan det av organisatoriska skäl vara önskvärt att placera om de berörda fastigheterna till andra bolag inom koncernen. Vissa sådana transaktioner i Kungsleden har i efterskott ifrågasatts av Skatteverket. Nedan beskrivs dessa processer.

Nedskrivning av lagerandelar vid externa förvärv

Under åren 2005–2008 förvärvade handlande bolag inom koncernen ett flertal fastigheter som paketerats i bolagsform av säljaren. Fastigheterna flyttades efter köpet till andra bolag inom koncernen, vilket medförde ett nedskrivningsbehov av de köpta andelarna enligt god redovisningssed. Dessa nedskrivningar yrkades även skattemässigt. Skatteverket har sedermera yrkat att förvaltningsrätten ska pröva om lagen om skatteflykt är tillämplig på fem av Kungsledens transaktioner av detta slag. Om Skatteverkets yrkande vinner framgång, skulle det medföra en likviditetseffekt om 1 390 Mkr inklusive skattetillägg och ränta. Ingen reservering är gjord för dessa affärer.

UPPSKATTNING AV MAXIMALT NEGATIVA EFFEKTER I SKATTEPROCESSER

Mkr	Effekt på eget kapital	Likviditetseffekt
Reservering kvartal 2 2009	325	0
Reservering kvartal 2 2012	725	260
Inbetalt i väntan på avgörande	-	-100
Summa reserverade skatteärenden	1 050	160
Ej reserverade skatteärenden	2 930	2 920
Inbetalt i väntan på avgörande	-	-160
Summa	3 980	2 920

Kungsleden menar att transaktionerna genomfördes och deklarerades helt i enlighet med gällande praxis från Högsta förvaltningsdomstolen. Denna praxis bekräftades under hösten 2011 av Kammarrätten i Stockholm i det så kallade "Steen och Ström-fallet". Skatteverket överklagade kammarrättens dom i Steen och Ström-fallet till Högsta förvaltningsdomstolen. I januari 2013 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen att målet inte kommer att tas upp för prövning, vilket betyder att kammarrättens dom har vunnit laga kraft. Kungsledens eget fall bedöms komma att avgöras av förvaltningsrätten under 2013.

Kammarrätten i Stockholm meddelade i juni 2012 dom avseende nedskrivning av andelar (liknande förfarande som ovan) med skillnaden att domstolen tillämpade övergångsbestämmelserna vid ny lagstiftning 2008 på ett sätt som Kungsleden inte instämmer i. En reservering uppgående till 342 Mkr gjordes under det andra kvartalet 2012. Likviditetseffekten till följd av domen uppgår till 100 Mkr inklusive ränta och

skattetillägg, vilket betalades in under tredje kvartalet i väntan på slutligt avgörande. Domen är överklagad till Högsta förvaltningsdomstolen men frågan om prövningstillstånd är ej avgjord.

Övriga processer

I maj och juni 2012 avgjorde förvaltningsrätten tre mål som avsåg transaktioner som Kungsleden genomfört beskattningsåren 2004 och 2006. Förvaltningsrätten fann att skatteflyktlagen skulle tillämpas och att avdrag därmed inte skulle medges för nedskrivningar som erhållits till följd av omstruktureringar. År 2009 hade Kungsleden gjort reserveringar för en av dessa processer, motsvarande 325 Mkr. Domarna medförde att Kungsleden reserverade ytterligare 48 Mkr under andra kvartalet 2012. Upptaxeringen kunde till största delen mötas av underskottsavdrag, varför den likviditetseffekt som uppstod begränsades till 18 Mkr. Domarna har överklagats till Kammarrätten i Stockholm där process pågår.

Avslutade ärenden

I april 2012 mottogs domar från Kammarrätten i Stockholm avseende beskattningsår 2004 (taxeringsår 2005). Domarna medförde att två bolag inom koncernen nekades avdrag för förlust vid likvidation av handelsbolag. Kungsleden överklagade domarna och ansökte om prövningstillstånd till Högsta förvaltningsdomstolen. Under första kvartalet hade 260 Mkr reserverats för dessa skatterisker. I oktober 2012 avslogs ansökan om prövningstillstånd och kammarrättens dom står därmed fast. Detta besked medförde att den gjorda reserveringen togs i anspråk under tredje kvartalet men ingen ytterligare effekt på eget kapital uppstod. Med anledning av denna process hade 80 Mkr inbetalats till Skatteverket under andra kvartalet. Domen innebär inte någon ytterligare likviditetseffekt.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick vid årets utgång till 7 726 Mkr (7 719) eller 57 kronor (57) per aktie, motsvarande en soliditet på 37 procent (37).



Från vänster: Marielle Almgren, Ylva Sarby Westman och Andreas Norberg.

FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER – DECEMBER)

Nettoomsättningen under fjärde kvartalet uppgick till 494 Mkr (550), fördelat på hyresintäkter från modulbyggnader 66 Mkr (63) och från övriga fastigheter 374 Mkr (413) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 54 Mkr (74). Bruttoresultatet uppgick till 309 Mkr (336). Intäkts- och resultatminskningen är en följd av ett mindre fastighetsbestånd efter försäljningar under det senaste året.

Resultat före skatt uppgick till 677 Mkr (348) och periodens resultat till 923 Mkr (303). Resultatökningen jämfört med föregående år beror på resultatet från försäljning av innehavet i Hemsö.

Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar var 633 Mkr högre än under tredje kvartalet, vilket även det främst beror på resultatet från försäljning av innehavet i Hemsö. Det säsongs-mässigt lägre driftresultatet i fastighetsverksamheten uppvägdes av ett mindre negativt resultat från värdeförändringar på finansiella instrument.

Det utdelningsgrundande resultatet ökade väsentligt under det fjärde kvartalet i och med realisering av de värden som skapats i Hemsö under de senaste elva åren. Försäljningen påverkade resultatet positivt med 1 507 Mkr, vilket tillsammans med effekten av resultatet från de andra försäljningarna och den löpande fastighetsverksamheten gav ett utdelningsgrundande resultat om 1 732 Mkr (241).

Under fjärde kvartalet köptes elva fastigheter från Hemsö med en yta om 143 tkvm för 1 549 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. 15 fastigheter med en yta om 72 tkvm såldes. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 552 Mkr, vilket efter transaktionskostnader gav ett nollresultat mot bokfört värde och påverkade utdelningsgrundande resultat om 79 Mkr i och med att anskaffningsvärdet var lägre.

SÄSONGSVARIATIONER

Det finns säsongsvariationer i fastighetsbranschen. Vinterhalvåret, särskilt första kvartalet, har högre fastighetskostnader för exempelvis uppvärmning och snöskottning. Sommarmånaderna har på motsvarande sätt lägre kostnader, samtidigt som aktiviteten generellt sett är lägre inom drift och administration.

Överskottsgraden för Kungsledens fastigheter har de senaste fem åren i snitt varit 67 procent i första kvartalet,

73 procent i andra kvartalet, 77 procent i tredje kvartalet och 72 procent i fjärde kvartalet.

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

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Årsstämman 2012 omvalde Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren, Magnus Meyer, Biljana Pehrsson, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström som styrelseledamöter i Kungsleden AB (publ). Styrelseledamoten Thomas Erséus hade avböjt omval.

Anders Kvist tillträdde som ny CFO och vice VD i Kungsleden den 1 oktober.

Medelantalet anställda under 2012 uppgick till 269 (258) personer. Av dessa hade Nordic Modular 185 (181) medarbetare, varav 153 (152) inom produktion av moduler.

I undersökningen Great Place to Work 2012 kom Kungsleden på andra plats i klassen medelstora organisationer i Sverige och var bästa arbetsgivare bland fastighetsbolagen. Det är tredje året som Kungsleden rankas högt som arbetsgivare.

MODERBOLAGET*

Årets resultat för moderbolaget uppgick till 299 Mkr (489). Resultatet kom främst från utdelningar från dotterbolag och räntekostnader för koncernens räntederivat. Omsättningen uppgick till 61 Mkr (32) och avsåg intäkter från koncernbolag.

Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 7 946 Mkr (7 947). Finansieringen

skedde i huvudsak genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 5 930 Mkr (5 987) innebärande en soliditet om 41 procent (39).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 31 december 2012 var 35,40 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2011, som var 46,00 kronor, sjönk kursen med 23 procent. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate PI med 14 procent. Antalet aktieägare per 31 december 2012 uppgick till 19 749 stycken, en minskning med 6 procent sedan förra årsskiftet.

Under fjärde kvartalet ökade Gösta Welandson och bolag sitt innehav i Kungsleden till 13,1 procent, vilket innebar att ett större aktieinnehav nu kontrolleras av en enskild aktieägare. Som en konsekvens gick Göran Larsson in i valberedningen i december.

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 samman-

* Moderbolaget kan i sin årsredovisning komma att justera värdet på innehav i dotterbolag utan påverkan på koncernen.

AKTIEÄGARE

Per 31 december 2012	Antal aktier	% av röster och kapital
Welandson Gösta och bolag	17 861 810	13,1
Länsförsäkringar fonder	4 426 838	3,2
Norges Bank Investment Management	3 901 204	2,9
Florén Olle och bolag	3 479 250	2,5
Danske Invest fonder (Sverige)	2 789 429	2,0
BlackRock fonder (USA)	2 134 075	1,6
Fjärde AP-fonden	1 916 270	1,4
Andra AP-fonden	1 647 850	1,2
Swedbank Robur fonder	1 591 423	1,2
Avanza Pension Försäkring AB	1 301 954	1,0
Summa tio största aktieägarna	41 050 103	30,1
Styrelse och ledning	207 800	0,2
Utländska aktieägare, övriga	32 527 315	23,8
Övriga aktieägare	62 716 846	45,9
Totalt	136 502 064	100,0

Källa: SIS Ägarservice

tagna 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 intervådering beskrivs i årsredovisningen för 2011 på sidorna 32–33 samt not 17.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras med utgångspunkt i koncernens finanspolicy. Mer information om hantering av finansiella risker finns under finansieringsavsnittet på sidorna 7–9 samt i årsredovisningen för 2011 på sidorna 45–47.

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 sidorna 9–11.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 40–44 samt not 2 i årsredovisningen för 2011.

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsleden följer de av EU antagna IFRS och tolkningsuttalanden från IFRIC. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats.

Fram till och med 2011 konsoliderades Hemsö in i Kungsledenkoncernen genom klyvningsmetoden. Det innebär att hälften av alla Hemsös tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisades post för post i Kungsledens koncernredovisning. Till exempel avsåg 10 429 Mkr av Kungsledens totala fastighetsvärde om 26 122 Mkr per 31 december 2011 de fastigheter som ägdes av Hemsö.

Sedan 1 januari 2012 har Hemsö istället konsoliderats utifrån kapitalandelsmetoden. Förändringen var en ändring inför införandet av kommande IFRS 11 Samarbetsarrangemang som

träder ikraft 1 januari 2014 och som endast tillåter kapitalandelsmetoden vid konsolidering av joint venture. Metodbytet innebär att hälften av Hemsös resultat istället redovisas på en rad i resultaträkningen, *Resultat från andelar i Hemsö*. I rapport över finansiell ställning redovisas hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS som en tillgång på separat rad, *Andelar i Hemsö*.

Bytet av redovisningsprincip påverkade inte eget kapital, årets resultat eller utdelningsgrundande resultat. Däremot blev bland annat de redovisade fastighetsvärdena och lånen lägre när Hemsöbeloppen utgick från dessa poster, vilket sänkte balansomslutningen och ökade soliditeten.

En uppställning av resultaträkning, rapport över finansiell ställning och ett antal nyckeltal per den 31 december utifrån de olika redovisningsmetoderna finns på sidan 19. Ytterligare beskrivning av hur principbytet påverkar Kungsledens finansiella rapporter och utfall utifrån de olika metoderna finns på www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemsö.

I samband med metodbytet ändrade Kungsleden uppställningen i rapporten över finansiell ställning genom att dela in tillgångarna i anläggningstillgångar respektive omsättningstillgångar. Av den nya uppställningen framgår det tydligare att Kungsledens avkastande tillgångar finansieras av eget kapital och räntebärande skulder och att rörelsekapitalet är relativt lågt.

De nya IFRS och tolkningar som tillämpas för första gången 2012 framgår av årsredovisningen för 2011 i not 1. Tillämpningen av dem har inte påverkat räkenskaperna eller rapportens utformning väsentligt jämfört med hur redovisningen skulle sett ut utifrån tidigare principer.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2011.

UTDELNINGSFÖRSLAG OCH UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Den utdelningspolicy som gällt till och med 2012 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.

Med stöd av utdelningspolicyen föreslår styrelsen en utdelning om 1,00 kronor (2,60) per aktie för räkenskapsåret 2012. Det är en förändring jämfört med den tidigare uttalade avsikten att inte utbetala utdelning. Styrelsen bedömer att det goda resultatet motiverar en utdelning men att osäkerheten kring skatteprocesserna fortfarande påbjuder försiktighet även om den finansiella motståndskraften ökat väsentligt efter försäljningen av Hemsö.

Styrelsen avser att från och med 2013 övergå till en ny utdelningspolicy som bättre ska återspegla det långsiktiga värdeskapandet i Kungsleden. På några års sikt, när Kungsledens slutgiltiga skattesituation har klarnat, är målet att utdelningen ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Under de närmaste åren kommer dock utdelningen att vara lägre och anpassas till behovet av likviditetsberedskap och investeringar i fastigheter för framtida intjäning.

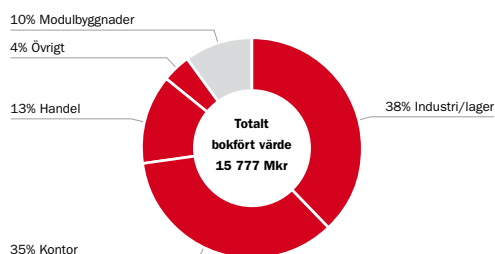
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Den 15 februari frånträdde planenligt aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden som även löser ägarlånet. Den totala likviden uppstår till 3 400 Mkr, vilket utöver köpeskilling och lån om 3 320 Mkr även består av 80 Mkr i likvid för kvarvarande låneränta och löpande resultat från slutet av 2012 och 2013 fram till frånträdet 2013. Samtidigt tillträder Kungsleden elva fastigheter som köpts från Hemsö för 1 549 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheterna finansieras genom upptagande av lån om 1 017 Mkr och 532 Mkr från egen kassa.

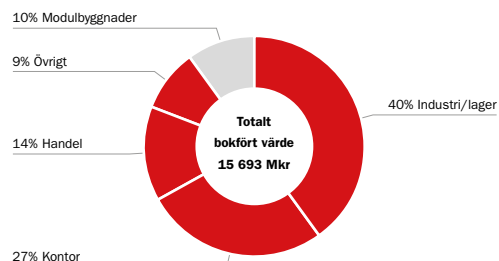
Thomas Erséus har sagt upp sig från sin tjänst som verkställande direktör för Kungsleden och lämnar bolaget i samband med årsstämman den 18 april.

Efter att Hemsö redovisas enligt kapitalandelsmetoden avser intjäningskapaciteten endast de helägda fastigheterna och modulbyggnaderna.

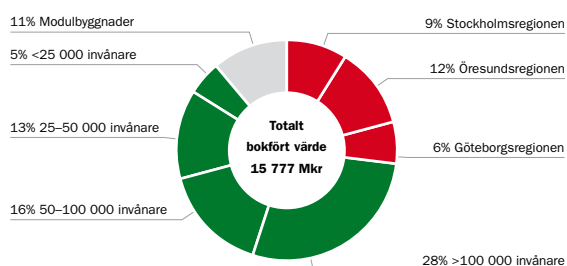
FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 31 DECEMBER 2012



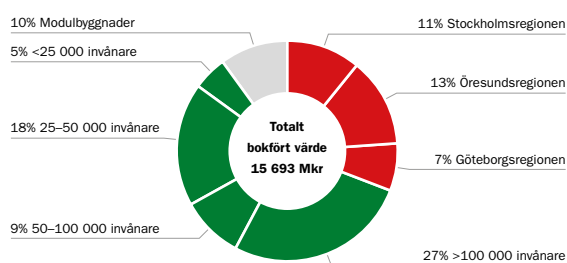
FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 31 DECEMBER 2011



FASTIGHETSBESTÅND PER ORTSSTORLEK, 31 DECEMBER 2012



FASTIGHETSBESTÅND PER ORTSSTORLEK, 31 DECEMBER 2011



INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER KATEGORI

	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	116	88	56	18	–	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 197	672	266	76	231	2 442
Bokfört värde, Mkr	6 058	5 579	2 071	560	1 509	15 777
Hysesvärde, Mkr	741	708	227	65	322	2 063
Hysesintäkter, Mkr	674	639	214	59	257	1 843
Driftnetto, Mkr	511	424	158	37	127 ²	1 257
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	90,2	94,0	91,4	79,8	89,3
Direktavkastning, %	8,4	7,6	7,6	6,7	8,4 ²	8,0
Överskottsgrad, %	75,7	66,4	73,9	63,2	49,5 ²	68,2

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER ORTSSTORLEK

	Stockholms-regionen	Göteborgs-regionen	Öresunds-regionen	Övriga städer per invånare, tusental				Modulbyggnader	Totalt
				>100	50-100	25-50	<25		
Antal fastigheter, st	31	25	40	53	40	50	39	–	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	155	148	244	684	306	414	260	231	2 442
Bokfört värde, Mkr	1 479	996	1 890	4 496	2 548	2 030	828	1 509	15 777
Hysesvärde, Mkr	161	110	193	625	303	241	108	322	2 063
Hysesintäkter, Mkr	154	87	165	581	278	219	102	257	1 843
Driftnetto, Mkr	110	52	128	388	195	172	85	127 ²	1 257
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	79,3	85,6	92,9	91,7	90,7	94,4	79,8	89,3
Direktavkastning, %	7,4	5,2	6,8	8,6	7,6	8,5	10,3	8,4 ²	8,0
Överskottsgrad, %	71,3	59,3	77,3	66,8	70,1	78,8	83,8	49,5 ²	68,2

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2012 hade ägts de senaste tolv månaderna.

2. Driftnetto har för Modulbyggnader schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om –86 Mkr.

Ekonomisk redovisning 1 jan – 31 dec 2012

RESULTATRÄKNING¹

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2012 okt–dec	2011 okt–dec ¹	2012 jan–dec	2011 jan–dec ¹
Hyresintäkter	439,4	475,9	1 839,7	1 758,8
Försäljningsintäkter modulbyggnader	54,5	74,2	270,3	288,4
Nettoomsättning	493,9	550,1	2 110,0	2 047,2
Fastighetskostnader	-133,0	-150,6	-533,3	-512,1
Produktionskostnader modulbyggnader	-52,1	-63,6	-249,1	-258,1
Bruttoresultat	308,8	335,9	1 327,6	1 277,0
Fastighetsförsäljningar				
Försäljningsintäkter, netto	551,5	1 019,2	1 666,0	1 198,5
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	-454,8	-943,6	-1 521,1	-1 078,0
Realiserade värdeförändringar	-97,0	-53,8	-128,7	-64,7
	-551,8	-997,4	-1 649,8	-1 142,7
Handelsnetto	-0,3	21,8	16,2	55,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-73,1	-60,5	-257,6	-244,4
Resultat från andelar i Hemsö¹	659,6	118,3	794,4	413,1
Finansnetto				
Finansiella intäkter	33,3	39,7	136,0	141,0
Räntekostnader	-160,8	-166,2	-683,7	-674,0
Övriga finansiella kostnader	-9,3	-5,3	-37,8	-25,8
	-136,8	-131,8	-585,5	-558,8
Orealiserade värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	-61,6	154,3	-60,0	241,3
Finansiella instrument	-19,2	-89,7	-69,9	-490,7
	-80,8	64,6	-129,9	-249,4
Resultat före skatt	677,4	348,3	1 165,2	693,3
Skatt	245,5	-45,3	-813,3	-54,9
Periodens resultat efter skatt²	923,0	303,0	351,9	638,4
Resultat per aktie³	6,80	2,20	2,60	4,70

1 1 januari 2012 redovisas innehavet i Hemsö enligt kapitalandelsmetoden istället för klyvningsmetoden. 50 procent av Hemsös resultat enligt IFRS redovisas på raden Resultat från andelar i Hemsö. Jämförelseperioderna har räknats om enligt samma princip.

2 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2012 okt–dec	2011 okt–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Periodens resultat efter skatt	923,0	303,0	351,9	638,4
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser överfört till årets resultat	16,9	–	16,9	–
Andel i Hemsös övrigt totalresultat	4,6	-5,4	-5,5	-1,3
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	7,7	-4,9	-1,0	-1,9
Periodens totalresultat¹	952,2	292,7	362,3	635,2

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	12-12-31	11-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	15 777,2	14 788,4
Maskiner och inventarier	13,9	15,5
Andelar i Hemsö	–	1 084,5
Långfristiga fordringar Hemsö	–	1 500,0
Uppskjuten skattefordran	206,7	1 019,8
Andra långfristiga fordringar	244,0	443,2
Anläggningstillgångar	16 443,2	19 052,8
Varulager	17,1	16,7
Fordran på Tredje AP-fonden	3 362,9	–
Kortfristiga fordringar	355,1	238,1
Tillgångar som innehas för försäljning - fastigheter	–	904,8
Tillgångar som innehas för försäljning - övriga tillgångar	–	14,4
Kassa och bank	721,2	683,9
Omsättningstillgångar	4 456,5	1 857,9
SUMMA TILLGÅNGAR	20 899,7	20 910,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 726,4	7 719,0
Skulder till kreditinstitut	8 104,6	8 154,2
Obligationslån (ej säkerställt)	1 599,2	1 599,2
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	–	901,0
Räntebärande skulder	9 703,8	10 654,4
Avsättningar	57,7	431,2
Uppskjuten skatteskuld	–	–
Derivat	1 124,5	1 155,8
Skatteskuld	20,5	82,7
Övriga ej räntebärande skulder	2 266,8	807,5
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	–	60,1
Ej räntebärande skulder	3 469,5	2 537,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 899,7	20 910,7

1 Det totala fastighetsinnehavet inklusive fastigheter till försäljning uppgick 31 december 2011 till 15 693,2 Mkr.
Fastigheter till försäljning avsåg 39 publika fastigheter i Härnösand som sålts till Hemsö i augusti 2012.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	12-12-31	11-12-31
Vid årets början	7 719,0	7 356,8
Utdelning	–354,9	–273,0
Årets totalresultat	362,3	635,2
Vid årets slut	7 726,4	7 719,0

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2012 okt–dec	2011 okt–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Rörelsen				
Resultat före skatt	677,5	348,2	1 165,2	693,3
Handelsnetto/reareultat sålda fastigheter	0,3	–21,7	–16,1	–55,8
Resultat från andelar i Hemsö	–659,6	–118,3	–794,3	–413,1
Utdelning från Hemsö	–	–	52,1	130,5
Orealiserade värdeförändringar	80,7	–64,6	129,8	249,4
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	–38,9	1,9	–32,2	10,0
Betald skatt	5,6	–9,8	–342,0	–30,0
Kassaflöde från rörelsen	65,6	135,7	162,5	584,5
Förändringar i rörelsekapital	111,5	–643,6	396,7	–1 959,0
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	177,1	–507,9	559,0	–1 374,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	239,9	993,6	797,1	–886,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–27,5	–553,4	–1 313,1	2 375,0
Periodens kassaflöde	389,5	–67,7	43,0	114,3
Likvida medel vid periodens början	329,7	753,0	683,9	570,5
Kursdifferens i likvida medel	2,0	–1,4	–5,7	–0,9
Likvida medel vid periodens slut	721,2	683,9	721,2	683,9

SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr	Helägda fastigheter ¹		Nordic Modular		Hemsö ¹		Övrigt/koncern-gemensamt ²		Totalt Kungsleden	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	1 583,1	1 515,1	256,6	243,7					1 839,7	1 758,8
Försäljningsintäkter moduler			270,3	288,4					270,3	288,4
Nettoomsättning	1 583,1	1 515,1	526,9	532,1					2 110,0	2 047,2
Fastighetskostnader	-489,8	-463,2	-43,5	-48,9					-533,3	-512,1
Produktionskostnader moduler			-249,1	-258,1					-249,1	-258,1
Bruttoresultat	1 093,3	1 051,9	234,3	225,1					1 327,6	1 277,0
Handelsnetto	16,2	55,8							16,2	55,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-194,7	-183,8	-62,9	-60,6					-257,6	-244,4
Resultat från andelar i Hemsö					794,4	413,1			794,4	413,1
Finansnetto	-527,4	-506,8	-58,2	-58,0	0,1	6,0			-585,5	-558,8
Orealiserade värdeförändringar										
Fastigheter		301,3	-60,0	-60,0					-60,0	241,3
Finansiella instrument	-54,0	-379,7	-5,7	-41,6	-10,2	-69,4			-69,9	-490,7
Resultat före skatt	333,4	338,7	47,5	4,9	784,3	349,7			1 165,2	693,3
Fastigheter	14 267,9	14 142,9	1 509,3	1 550,3					15 777,2	15 693,2
Fordran på Tredje AP-fonden, andelar i Hemsö och långfristiga fordringar Hemsö					3 362,9	2 584,5			3 362,9	2 584,5
Räntebärande skulder	7 579,6	8 401,3	697,9	717,8	1 426,3	1 535,3			9 703,8	10 654,4
Köp och investeringar i fastigheter	1 759,8	4 302,1	41,6	55,8					1 801,4	4 357,9

1. Efter den ändrade redovisningen av Hemsö från klyvningsmetoden till kapitalandelsmetoden har segmenten Kommersiella fastigheter och Publika fastigheter ersatts av Helägda fastigheter och Hemsö.

2. Övrigt/koncerngemensamt har tidigare perioder inkluderat funktionerna transaktion och analys samt central administration, vilka nu istället redovisas i segmentet Helägda fastigheter.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET¹

Mkr	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Koncerninterna intäkter	10,3	32,0	61,4	32,0
Administrationskostnader	-18,3	-37,6	-56,4	-43,9
Rörelseresultat	-8,0	-5,6	5,0	-11,9
Resultat från finansiella poster	493,5	692,3	320,3	444,0
Resultat före skatt	485,5	686,7	325,3	432,1
Skatt på periodens resultat	-68,9	-18,7	-26,8	56,9
Periodens resultat	416,6	668,0	298,5	489,0

1. Moderbolaget kan i sin årsredovisning komma att justera värdet på innehav i dotterbolag utan påverkan på koncernen.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET¹

Mkr	12-12-31	11-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	7 945,8	7 946,6
Fordringar hos koncernföretag	5 292,1	6 449,1
Externa fordringar och övrigt	615,5	661,5
Likvida medel	540,9	363,2
SUMMA TILLGÅNGAR	14 394,3	15 420,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 930,3 ²	5 986,7
Långfristiga skulder	1 600,6	1 599,9
Skulder till koncernföretag	5 260,3	6 134,8
Övriga skulder	1 603,1	1 699,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 394,3	15 420,4

1. Moderbolaget kan i sin årsredovisning komma att justera värdet på innehav i dotterbolag utan påverkan på koncernen.

2. Utdelningen har minskat eget kapital med 355 Mkr.

NYCKELTAL

	Rapportperiod		Räkenskapsår	
	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, % ¹			8,0	7,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹			89,3	89,2
Överskottsgrad, % ¹			68,2	66,7
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, % ¹	8,0	8,1	8,3	8,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	89,7	90,0	89,6	88,7
Överskottsgrad, % ¹	69,7	68,4	71,0	70,9
Finansiella				
Periodens resultat efter skatt, Mkr	923	303	352	638
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	1 732	237	1 917	702
Avkastning på totalt kapital, % ¹	18,2	7,8	9,0	7,6
Avkastning på eget kapital, %	50,9	16,0	4,6	8,5
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹	21,9	9,8	11,3	9,6
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1,2}	5,5	2,7	2,8	2,3
Soliditet, % ¹			37,0	36,9
Skuldsättningsgrad, ggr ¹			1,3	1,4
Belåningsgrad, % ¹			61,5	67,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr ¹	66	136	163	585
Data per aktie				
Börskurs, kr			35,40	46,00
Utdelning, kr			2,60	2,00
Totalavkastning, %			-17,4	-22,0
Direktavkastning, %			7,3	5,7
P/E-tal, ggr			13,7	9,8
P/CE-tal, ggr			3,3	11,9
Bruttoresultat, kr ¹	2,30	2,50	9,70	9,40
Periodens resultat efter skatt, kr	6,80	2,20	2,60	4,70
Utdelningsgrundande resultat, kr	12,70	1,70	14,00	5,20
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹			115,60	115,00
Eget kapital, kr			56,60	56,50
Kassaflöde från rörelsen, kr ¹	0,50	1,00	1,20	4,30
Uttestående aktier ³	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier ³	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1 Den förändrade principen för redovisning av innehavet i Hemsö påverkar flera nyckeltal. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

2 Definitionen på räntetäckningsgraden har ändrats till att vara resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

3 Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

BYTE AV KONSOLIDERINGSMETOD FÖR HEMSÖ-INNEHAVET

1 januari 2012 ändrades sättet att konsolidera Hemsö in i Kungsledenkoncernen från klyvningsmetoden till kapitalandelsmetoden, vilket beskrivs på sidan 13. Metodbytet innebär att hälften

av Hemsös resultat istället redovisas på en rad i resultaträkningen, *Resultat från andelar i Hemsö*. I rapport över finansiell ställning kommer hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS att redovisas som en tillgång på separat rad, *Andelar i Hemsö*. Bytet av redovisnings-

princip påverkar inte eget kapital, årets resultat eller utdelningsgrundande resultat.

Nedan visas hur bokslutet per 31 december 2011 ser ut vid konsolidering av Hemsö enligt de båda metoderna.

RESULTATRÄKNING

2011, Mkr	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
Hyresintäkter	2 593,8	1 758,8
Försäljningsintäkter moduler	288,4	288,4
Nettoomsättning	2 882,2	2 047,2
Fastighetskostnader	-746,7	-512,1
Produktionskostnader modulfastigheter	-258,1	-258,1
Bruttoresultat	1 877,4	1 277,0
Fastighetsförsäljningar		
Försäljningsintäkter, netto	1 223,5	1 198,5
Bokfört värde		
Anskaffningsvärde	-1 101,5	-1 078,0
Realiserade värdeförändringar	-66,3	-64,7
	-1 167,8	-1 142,7
Handelsnetto	55,7	55,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-318,7	-244,4
Resultat från andelar i Hemsö	-	413,0
Finansnetto		
Finansiella intäkter	36,8	141,0
Räntekostnader	-872,8	-674,0
Övriga finansiella kostnader	-31,7	-25,7
	-867,7	-558,7
Realiserade värdeförändringar		
Förvaltningsfastigheter	690,2	241,3
Finansiella instrument	-609,0	-490,7
	81,2	-249,4
Resultat före skatt	827,9	693,3
Skatt	-189,5	-54,9
Årets resultat	638,4	638,4

UTDELINGSGRUNDANDE RESULTAT

2011, Mkr	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
Bruttoresultat	1 877,4	1 277,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-318,7	-244,4
Finansnetto	-867,7	-558,7
Förvaltningsresultat	691,0	473,9
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	55,7	55,8
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	66,3	64,7
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning	-8,2	-7,3
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-66,3	-66,3
Realiserade poster	47,5	46,9
Utdelningsgrundande resultat Hemsö	-	208,6 ¹
Skatt att betala	-35,4	-26,3
Utdelningsgrundande resultat	703,1	703,1

1 Utöver resultatandelen har Kungsleden erhållit 105 Mkr i ränta på aktieägarlån.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

31 december 2011, Mkr	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	26 122,3	15 693,2
Andelar i Hemsö	-	1 084,5
Fordringar på Hemsö	-	1 500,0
Fordringar och övrigt	1 145,8	1 747,7
Likvida medel	816,1	683,9
SUMMA TILLGÅNGAR	28 285,6	20 910,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 719,0	7 719,0
Räntebärande skulder	17 314,8	10 654,4
Ej räntebärande skulder	3 251,8	2 537,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 285,6	20 910,7

INTJÄNINGSKAPACITET¹

31 december 2011	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
Antal fastigheter, st	636	324
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 328	2 569
Bokfört värde fastigheter, Mkr	26 122	15 693
Hyresvärde, Mkr	2 987	2 072
Hyresintäkter, Mkr	2 737	1 849
Driftnetto, Mkr	1 875	1 234
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	89,2
Direktavkastning, %	7,2	7,9
Överskottsgrad, %	68,5	66,7

1 Fastighetstalen för kapitalandelsmetoden avser endast de helägda fastigheterna. Det sammanlagda fastighetsbeståndet vars utfall påverkar det egna kapitalet är dock oförändrat och motsvarar fastighetsbeståndet enligt klyvningsmetoden i vänsterkolumnen.

NYCKELTAL

31 december 2011	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3
Soliditet, %	27,3	36,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	1,4
Belåningsgrad, %	66,3	67,9

Ytterligare beskrivning av hur principbytet påverkar Kungsledens finansiella rapporter och utfall utifrån de olika metoderna finns på www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Bokslutskommunikén för perioden januari–december 2012 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 15 februari 2013

Håkan Bryngelson
Ordförande

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Magnus Meyer
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Thomas Erséus
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké 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	2012				2011			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Nettoomsättning	494	499	561	556	550	554	536	407
Bruttoresultat	309	347	337	335	336	385	328	228
Handelsnetto	0	0	-3	20	22	12	20	3
Försäljnings- och administrationskostnader	-73	-53	-64	-68	-61	-57	-72	-56
Resultat från andelar i Hemsö	660	-13	64	84	118	70	75	150
Finansnetto	-137	-156	-153	-140	-132	-153	-150	-124
Orealiserade värdeförändringar	-81	-167	-109	227	65	-504	-101	291
Resultat före skatt	677	-42	72	458	348	-247	100	492
Skatt	246	29	-742	-345	-45	74	2	-86
Periodens resultat efter skatt	923	-13	-670	113	303	-173	102	406

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2012				2011			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
TILLGÅNGAR								
Goodwill	201	201	201	201	201	201	201	201
Fastigheter	15 777	14 779	14 838	14 627	14 788	16 395	16 497	16 022
Maskiner och inventarier	14	14	14	15	15	15	15	14
Andelar i Hemsö	-	1 157	1 177	1 167	1 084	1 004	932	967
Långfristiga fordringar Hemsö	-	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Uppskjuten skattefordran	207	-	-	766	1 020	981	943	839
Andra långfristiga fordringar	244	241	251	439	443	550	546	290
Summa anläggningstillgångar	16 443	17 892	17 981	18 715	19 051	20 646	20 634	19 833
Varulager	17	16	21	16	17	17	15	66
Fordran på Tredje AP-fonden	3 363	-	-	-	-	-	-	-
Kortfristiga fordringar	355	244	438	410	240	311	407	1 759
Tillgångar som innehas för försäljning - fastigheter	-	-	912	906	905	-	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övriga tillgångar	-	-	18	117	14	-	-	-
Kassa och bank	721	330	298	434	684	753	698	1 065
Summa omsättningstillgångar	4 457	590	1 687	1 883	1 860	1 081	1 120	2 890
SUMMA TILLGÅNGAR	20 900	18 482	19 668	20 598	20 911	21 727	21 754	22 723
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	7 726	6 774	6 800	7 828	7 719	7 426	7 604	7 765
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	8 105	8 165	8 267	8 037	8 154	9 852	9 603	10 461
Obligationslån (ej säkerställt)	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	901	901	901	-	-	-
Räntebärande skulder	9 704	9 764	10 767	10 537	10 654	11 451	11 202	12 060
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	58	110	109	432	431	556	558	417
Uppskjuten skatteskuld	-	53	82	1	1	1	1	9
Derivat	1 125	1 100	944	915	1 156	1 108	594	467
Övriga ej räntebärande skulder	2 287	681	937	813	890	1 185	1 795	2 005
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	29	72	60	-	-	-
Ej räntebärande skulder	3 470	1 944	2 101	2 233	2 538	2 850	2 948	2 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 900	18 482	19 668	20 598	20 911	21 727	21 754	22 723

NYCKELTAL

Mkr	2012				2011			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Fastighetsrelaterade								
<i>Utfall</i>								
Direktavkastning	8,0	9,2	8,5	8,3	8,3	9,2	8,0	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,7	89,3	89,5	89,9	90,0	89,0	87,9	87,7
Överskottsgrad	69,7	76,1	70,4	67,9	68,4	78,0	70,4	64,9
Finansiella								
Periodens resultat efter skatt, Mkr	923	-13	-671	113	303	-173	102	406
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	1 732	240	-177	121	241	239	145	78
Avkastning på totalt kapital, %	18,2	5,9	6,6	7,2	7,8	7,5	6,3	6,3
Avkastning på eget kapital, %	50,9	-0,8	-36,7	5,8	16,0	-9,2	5,3	21,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,9	7,3	8,2	8,8	9,8	9,4	8,0	8,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	1,7	2,0	2,3	2,7	2,4	2,1	2,3
Soliditet, %	37,0	36,7	34,6	38,0	36,9	34,2	35,0	34,2
Belåningsgrad, %	61,5	66,1	68,4	67,8	67,9	69,8	67,9	75,3
Data per aktie								
Periodens resultat efter skatt, kr ¹	6,80	-0,10	-4,90	0,70	2,20	-1,30	0,70	3,00
Utdelningsgrundande resultat, kr ¹	12,70	1,80	-1,30	0,90	1,80	1,70	1,10	0,60
Utdelning kr	-	-	2,60	-	-	-	2,00	-

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.

Driftnetto, hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, fastighetsadministration ingår ej).

Ekonomisk uthyrningsgrad, hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

Överskottsgrad, driftnetto 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 efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

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.

För samtliga definitioner se kungsleden.se/definitioner

Fastighetsförteckning 1 jan – 31 dec 2012

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
Öresundsregionen															
Fler än 100 000 invånare, Kontor															
Idrotten 7	Malmö	Malmö	Palmgatan 28	-						1 240	1 240	20	20	100,0	
Övriga städer															
Fler än 100 000 invånare, Kontor															
Oxelbergen 1:2	Norrköping	Norrköping	Odalgatan 19	1976,1999,2000	1 928	18 506	45		3 420	1 025	1 231	26 155	22 475	17 363	77,3
Taktipinnen 1	Norrköping	Norrköping	Folkborgsvägen 1	1975	102	16 932			671			17 705	22 624	19 457	86,0
50 000 – 100 000 invånare, Kontor															
Osdal 3:2	Borås	Borås	Lagercrantz plats 9a	-	530	10 724			5 149		2 097	18 500	19 784	17 557	88,7
Visborg 1:15	Gotland	Visby	Visborgsallén 2-49	-	0	17 905				4	17 909	32 417	32 417	100,0	
Karlsund 5:2	Östersund	Östersund	Fyrvallavägen 1-4	-	4 621	32 870			10 338		8 403	56 232	57 612	55 352	96,1
Osdal 3:7	Borås	Borås	Pickesjövägen 1-5	2005-2006							1 849	1 849	3 992	3 992	100,0
25 000 – 50 000 invånare, Kontor															
Byggnästaren 4	Vänersborg	Vänersborg	Regementsgatan 34	1984						1 254	320	1 574	1 247	684	54,8
Granåsen 3	Skövde	Skövde	Skåningstorpsvägen 12	1989 / 1995						1 020	1 020	486	486	100,0	
Färre än 25 000 invånare, Kontor															
Torp 1:21	Karlsborg	Mölltorp	Prästgatan 20	2005							554	554	870	870	100,0
Solen 1	Mariestad	Mariestad	Stockholmsvägen 132	2005							723	723	979	979	100,0

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															
Fler än 100 000 invånare, Kontor															
Rosteriet 5	Stockholm	Stockholm	Lövholmsvägen 9	1956			3 270					3 270	4 999	4 999	100,0
50 000 – 100 000 invånare, Industri/Lager															
Elementet 3	Sollentuna	Sollentuna	Bäckvägen 20	1963/1989	1 986	722						2 708	2 026	1 733	85,5
Elektronen 1	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 5	1957/1987	2 112	261						2 373	2 389	2 291	95,9
Elektronen 4	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 3 a	1958/1992	2 892	855						3 747	3 636	2 760	75,9
Segersby 1	Botkyrka	Norsborg	Kumla gårdsväg 10	1976	11 694	325						12 019	9 504	9 504	100,0
50 000 – 100 000 invånare, Kontor															
Ritmallen 2	Sollentuna	Sollentuna	Kung hans väg 8	1980	2 512	4 270					356	7 138	6 641	2 768	41,7
Ringpärmen 5	Sollentuna	Sollentuna	Bergkällavägen 34	1988		44	4 025					4 069	4 504	4 459	99,0
50 000 – 100 000 invånare, Handel															
Slipstenen 1	Huddinge	Skogås	Fråsarvägen 19	2006				2 808				2 808	2 565	2 565	100,0
Övriga städer															
Fler än 100 000 invånare, Industri/lager															
Gäljonen 1	Linköping	Linköping	Gillbergsgatan 30	1985		590						590	587	587	100,0
Fasternes	Bielsko-biala	Bielsko-biala	Wyzolenia 105 str	1962		20 633						20 633	5 662	5 662	100,0
Metal structures	Bielsko-biala	Bielsko-biala	Wyzolenia 84 str	1985		22 943						22 943	7 915	7 915	100,0
Fler än 100 000 invånare, Kontor															
Spolaren 4	Norrköping	Norrköping	Linnégatan 28	1962		3 900	3 214				7	7 121	5 033	2 985	59,3
Fler än 100 000 invånare, Handel															
Himna 11:226	Linköping	Linghem	Himnavägen 153, himnavägen 155	1976				1 083			823	1 906	2 577	2 576	100,0
Laken 3	Linköping	Linköping	Söderleden 33-37	1963/1988			119	2 468			2 066	5 189	5 793	5 575	96,2
Fler än 100 000 invånare, Övrigt Kommersiella															
Del av Isolatorn	Västerås	Västerås	Gideonsbergsgatan	-			2 337					2 337	0	0	
25 000 – 50 000 invånare, Industri/Lager															
Säversta 8:28	Bollnäs	Bollnäs	Anneforsvägen 11	1979		5 875						5 875	4 131	4 131	100,0
25 000 – 50 000 invånare, Skola															
Akvilejan 4	Härnösand	Härnösand	Brännvägen 29	1972/1991/2002					1 339			1 339	1	1	100,0
Bondsjö 2:312	Härnösand	Härnösand	Slättervägen 3	1954/1966/1975					2 807			2 807	3	3	100,0
Bondsjö 2:338	Härnösand	Härnösand	Daghemsavägen 2	1976/1979/1985					653			653	1	1	100,0
Brunne 12:18,	Härnösand	Brunne	Brunne 431, brunne 135	1989					2 906			2 906	3	3	100,0
Eleven 1	Härnösand	Härnösand	Gymnastikgatan 4	1966/1971					3 671			3 671	4	4	100,0
Fastlandet 2:84	Härnösand	Härnösand	Hospitalsgatan 12	1953/1970/1980/1988/2006	23	8 029		1 379	1 563	673	585	12 252	11	10	90,7
Fastlandet 2:90	Härnösand	Härnösand	Murbergsvägen 1	1947 / 968					1 575			1 575	1	1	100,0
Folkskolan 3	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 4	1912/2001			5 971		0			5 971	7	7	100,0
Geresta 1	Härnösand	Härnösand	Rosenbäcksgatan 39	1998/2007					10 392			10 392	10	10	100,0
Hopparen 1	Härnösand	Härnösand	Murbergsvägen 25	1950/1974/1979					884			884	1	1	100,0
Hörran 2	Härnösand	Härnösand	Sehlstedtsvägen 1	1985/1991					753			753	1	1	100,0
Inspektorn 11	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 18	1882/1903					23 819		268	24 087	17	14	84,6
Läraren 1	Härnösand	Härnösand	Kastellgatan 35	1955/1979					3 953			3 953	3	3	100,0
Orren 12	Härnösand	Härnösand	Institutgatan 16 b	1980/1990/1991					238			238	0	0	
Oxen 1	Härnösand	Härnösand	Sköldgatan 1	1968/1988/2005					805			805	0	0	
Prylen 1	Härnösand	Härnösand	Skolgränd 2	1968/1983/2003					829			829	0	0	
Skolan 1	Härnösand	Härnösand	Norra ringvägen 23	1947/1966/1968				822	5 407	725	477	7 431	5	2	39,4
Solen 15	Härnösand	Härnösand	Södra vägen 22	1892/1979					10 869			10 869	8	8	100,0
Stenhammar 1:223	Härnösand	Härnösand	Tjärdvägen 114	1994					1 139			1 139	0	0	
Stenhammar 1:224	Härnösand	Härnösand	Kontrastvägen 171	1981/1982					242			242	0	0	
Vangsta 1:102	Härnösand	Härnösand	Trumpetgatan 50	1976/1980/1993					830			830	1	1	100,0
Västansjö 1:41	Härnösand	Hälledal	Folketshusv. 7	1963/1964/1990					327			327	0	0	
Västansjö 1:86	Härnösand	Hälledal	Folketshusvägen 9	1971/1974					3 742			3 742	3	3	100,0
Åland 22:1	Härnösand	Ålandebro	Åland 650	1989/1991					4 093			4 093	3	3	100,0
Ön 2:63	Härnösand	Härnösand	Rosenbäcksgatan 15	1963	135	789			3 242		1 124	5 290	4	3	88,3
25 000 – 50 000 invånare, Vård															
Bofinken 8	Härnösand	Härnösand	Gådeavägen 11	1980						495		495	0	0	
Häcken 13	Härnösand	Härnösand	Källvägen 10	1996						787		787	1	1	100,0

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
Kattastrand 3:2	Härnösand	Härnösand	Solumsvägen 6	1960/1983		210					355	565	0	0	
Rådhuset 6	Härnösand	Härnösand	Norra kyrkogatan 3	1959/1970		2 821						2 821	2	2	100,0
Sågen 10	Härnösand	Härnösand	Kiörningsgatan 20	1955/1998					755			755	1	1	100,0
Torget 1	Härnösand	Härnösand	Stora torget 2	1863/1984							798	798	1	1	100,0
Tunnbindaren 4	Härnösand	Härnösand	Storgatan 9	1971							4 075	4 075	3	3	100,0
Venus 7	Härnösand	Härnösand	Lönegrengatan 2 & 8	1950/1989/1991						1 231	824	2 055	2	2	98,8
Vinstocken 2	Härnösand	Härnösand	Norra kyrkogatan 2	1955/1983/2000		2 904						2 904	2	2	100,0
25 000 - 50 000 invånare, Äldreboende															
Brunne 12:21	Härnösand	Brunne	Brunne 157	1993							2 923	2 923	3	3	100,1
Högsjö-dal 2:90	Härnösand	Hälledal	Hälledalsvägen 53	1948							3 510	3 510	2	2	98,8
Sländan 12	Härnösand	Härnösand	Brännvägen 67	1970/1981/1985				5 634				5 634	4	4	100,0
Åland 1:91	Härnösand	Ålandsbro	Nämndemansvägen 4a	1969				2 219			546	2 765	4	3	90,9
Ön 2:58	Härnösand	Härnösand	Volontärvägen 39	1992							5 727	5 727	7	7	100,0
Öresundsregionen															
Fler än 100 000 invånare, Industri/lager															
Revolversvarven 10	Malmö	Malmö	Jägershillgatan 14	1988		3 600						3 600	3 224	2 348	72,9
Fler än 100 000 invånare, Kontor															
Revolversvarven 12	Malmö	Malmö	Jägershillgatan 18	1987							9 974	9 974	13 346	13 321	99,8
Fler än 100 000 invånare, Övrigt Kommersiella															
Krukskärvan 6	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 6	1986								0	0	0	
Göteborgsregionen															
50 000 - 100 000 invånare, Industri/Lager															
Väria 2:390	Kungsbacka	Kungsbacka	Energigatan 19	1992		3 559	1 123					4 682	4 311	4 035	93,6

www.kungsleden.se