

## ÅRSREDOVISNING 2011



---

Köpet från NRP överträffar förväntningarna, säger VD Thomas Erséus. **s.4**

---

Aktivt uthyrningsarbete – Fruktbudet en av flera nya hyresgäster. **s.18**

---

Nordic Modular har avkastat över 20 procent årligen sedan köpet 2007. **s.21**

---

# INNEHÅLL

## LÄR KÄNNA KUNGSLEDEN

Året i korthet	1
Kungsleden – möjligheternas fastighetsbolag	2
VD-ord	4
Affärsidé, mål och strategi	6
Affärsmodell	8
Beskrivning av marknaden	11
Kungsleden på marknaden	14
I dialog med hyresgäster och kunder	17
Hemsö	19
Nordic Modular	21
Kungsleden som arbetsplats	22

## FASTIGHETSPORTFÖLJ

Fastighetsportföljen	26
Bestånd	27
Transaktioner	30
Värderingsmetod	32
Intjäningskapacitet	34
Kunder och hyresintäkter	38

## RISKER OCH MÖJLIGHETER

Risker och möjligheter	40
Finansiering och finansiella risker	45
Samhällsansvar	48

## KUNGSLEDEN SOM INVESTERING

Kungsleden som investering	52
Aktien	54
Flerårsöversikt	58

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagsstyrning	61
Styrelse	65
Ledning	66
Verksamheten	68

## FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNEN	Resultaträkning	76
	Rapport över totalresultat	76
	Rapport över finansiell ställning	77
	Rapport över förändringar i eget kapital	78
	Rapport över kassaflöden	78
	Noter	79

MODERBOLAGET	Resultaträkning	96
	Rapport över totalresultat	96
	Balansräkning	97
	Rapport över förändringar i eget kapital	98
	Rapport över kassaflöden	98
	Noter	99

Förslag till vinstdisposition	103
Årsredovisningens undertecknande	103
Revisionsberättelse	104

## ÖVRIG INFORMATION

Medarbetarförteckning	106
Definitioner	107

Fastighetsförteckning  
Inbjudan till årsstämma,  
kungsleden.se och kontakter

Den formella årsredovisningen  
omfattar sidorna 61–103.

## Strategisk riskspridning

Vissa fastighetsbolag väljer att helt koncentrera sina fastighetsbestånd geografiskt. Andra samlar fastighetsbeståndet kring utvalda fastighetstyper. För Kungsleden är diversifiering ett sätt att nå företagets målsättning att maximera fastighetsportföljens riskjusterade avkastning.

Läs mer om Kungsledens riskspridning  
på sidan 10.



## En av Sveriges bästa arbetsplatser

I undersökningen Great Place to Work 2012 kom Kungsleden på andra plats bland medelstora organisationer och bäst bland fastighetsbolagen. Under de senaste tre åren har Kungsleden stadigt klättrat från fjärde till andra plats. En bra arbetsplats och gemensam värdegrund är viktiga komponenter vid rekrytering av nya medarbetare.

Läs mer om vad medarbetarna tycker om sin  
arbetsplats på sidan 22.



## Samhällsansvar

Kungsleden har sedan ett par år tillbaka ett samarbete med Fryshuset. För Kungsledens medarbetare är det angeläget att bidra till verksamheter som stöttar ungdomar och som skapar förutsättningar för ett varmt och kreativt samhälle som alla vill och kan vara en del av.

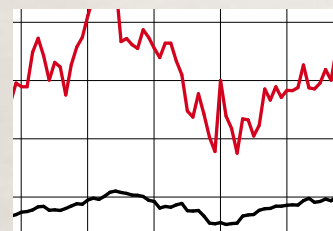
Läs mer om Kungsledens samhällsansvar  
på sidan 48.



## Affärsmässighet

Ett professionellt agerande är en förutsättning för att göra bra affärer. Kungsledens ambition är att båda parter ska känna att de vunnit på en affär. Affärsmässighet är en av Kungsledens strategiska framgångsfaktorer.

Läs mer om varför Kungsleden kan vara en  
intressant investering på sidan 52.



Det är medarbetarna som är Kungsleden, inte tegelstenarna, betongen och glaset. Därför lyfter vi hellre fram bilder på medarbetare än fastigheter. Att äga och förvalta fastigheter med nöjda kunder är Kungsledens huvuduppgift.

Jonas Brade arbetar som controller på Kungsleden och har som huvuduppgifter att upprätta koncernredovisningen och jobba med årsredovisningen. Att stå modell på framsidan får ses som en bisyssla. Här mitt i pulsen nära Centralstationen i Stockholm har Kungsleden sitt nya huvudkontor. Besök oss gärna på Vasagatan 7.



# Året i korthet

# 1 blev 2

Efter självständigt Hemsö blev en organisation två

# 3,6 Mdr

Största förvärvet

# 21%

Ökat bruttoresultat

## Utfall i korthet

- Nettoomsättningen ökade 25 procent till 2 882 Mkr (2 304) och bruttoresultatet ökade 21 procent till 1 877 Mkr (1 545) främst till följd av större fastighetsportfölj.
- Resultatet före skatt uppgick till 828 Mkr (1 186). Resultatet efter skatt uppgick till 638 Mkr (841), motsvarande 4,70 kronor (6,20) per aktie. Resultatminskningen beror till största del på negativa realiserade värdeförändringar på finansiella instrument.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 666 Mkr (510).
- Utdelningsgrundande resultat för 2011 uppgick till 703 Mkr (530), motsvarande 5,20 kronor (3,90) per aktie. Det är 53 Mkr högre än vid årets utgång kommunicerad prognos.
- Portföljen bestod vid årets utgång av 636 fastigheter (592) med ett bokfört värde om 26 122 Mkr (21 501), inklusive delägda Hemsös bestånd om 312 fastigheter.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,60 kronor (2,00) per aktie.

## Viktiga händelser

- 60 (64) fastigheter köptes för 4 798 Mkr (2 356). Vidare såldes 20 (63) fastigheter för 1 224 Mkr (2 929) med ett resultat om 56 Mkr (33). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 114 Mkr (54).
- Största affären var förvärvet av 36 fastigheter från NR Nordic & Russia Properties (NRP) för 3,6 miljarder kronor.
- Genom den aktiva portföljförädlingen med köp av högavkastande fastigheter och försäljning av lågavkastande har direktavkastningen på fastigheter, mätt som intjäningskapacitet, ökat från 6,4 procent till 7,2 procent.
- Köp av väluthyrda fastigheter, egna nyuthyrningar och försäljningen av projektfastigheter i Slagsta söder om Stockholm bidrog till att uthyrningsgraden ökade till 91,6 procent (90,3).
- Den initiala investeringen i Nordic Modular som gjordes 2007 blev under fjärde kvartalet fullt återbetald.
- Hälftenägda Hemsö blev i början av året ett självständigt bolag med egen ledning, organisation och kontor.
- I undersökningen Great Place to Work kom Kungsleden 2011 på tredje plats bland medelstora organisationer i Sverige.

## UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT

Mkr	2011	2010
Bruttoresultat	1 877	1 545
Försäljnings- och administrationskostnader	-319	-260
Finansnetto	-868	-749
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>690</b>	<b>536</b>
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	56	33
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	66	21
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning	-8	-
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-66	-8
<b>Realiserade poster</b>	<b>48</b>	<b>46</b>
Skatt att betala	-35	-52
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>703</b>	<b>530</b>

# Kungsleden – möjligheternas fastighetsbolag

Kungsleden är ett fastighetsbolag som alltid är öppet för nya möjligheter – oavsett vad det är för typ av fastighet eller var den ligger. Att äga och förvalta fastigheter med nöjda kunder är vår huvuduppgift. Utgångspunkten är en långsiktigt hög och stabil avkastning med riskspridning som en viktig ingrediens.

## HUR VI SÄRSKILJER OSS

Möjligheternas fastighetsbolag beskriver på vilket sätt som vi vill särskilja oss i fastighetsbranschen. Det våra kunder framhåller handlar om vårt entreprenörskap. Att vi är närvarande, nyskapande och enkla att ha och göra med.

Med 636 fastigheter i 143 kommuner och egna kontor spridda över landet är vi närvarande både geografiskt och i handling. Sedan 2010 har vi varit en av huvudsponsorerna till Fryshuset. Att bidra till en verksamhet som stöttar ungdomar är för oss ytterligare ett sätt att vara närvarande i samhället.

Möjligheternas fastighetsbolag innebär också att ligga i framkant och försöka se saker från ett nytt perspektiv. Det kan handla om att vara nyskapande i vårt sätt att göra affärer, hitta lösningar för hyresgästernas behov, eller att utforska uthyringsmöjligheter via sociala medier.

Att Kungsleden drivs av en stark entreprenöranda där beslut fattas långt ut i organisationen främjar såväl engagemang som handlingskraft. Det förenklar ofta samarbetet med våra hyresgäster och möjliggör snabba och bra lösningar.

Kungsledens totala portfölj: 636 fastigheter. Drygt 26 miljarder kronor.

### Helägda fastigheter

Industri, lager,  
handel, kontor

14 143 Mkr.

### Hemsö

Äldreboende, vård,  
skolor, förskolor och  
rättsväsende

50 % av Hemsö  
= 10 429 Mkr.

### Nordic Modular

Moduler för skolor,  
förskolor, kontor och  
byggbodan

1 550 Mkr.

## VÅRA FASTIGHETER

Vår fastighetsportfölj består av kommersiella fastigheter, publika fastigheter och modulbyggnader. Våra 636 fastigheter hade vid årsskiftet 2011 en uthyrningsbar yta om sammanlagt 3 328 tkvm och 2 737 Mkr i hyresintäkter. Fastigheternas värde uppgick till 26 122 Mkr. Fastighetsportföljen är väl diversifierad över hela landet, men koncentrerad till de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund samt Västerås.

De kommersiella fastigheterna stod vid årsskiftet 2011 för 49 procent av fastighetsvärdet. De flesta fastighe-

terna är industri/lager, kontor eller handelsfastigheter. Fastighetsportföljen utvecklas kontinuerligt genom investeringar, löpande förvaltning samt genom köp och försäljningar.

Merparten av det publika beståndet är samlat i Hemsö Fastighets AB som är ett fristående bolag som ägs till lika delar av Kungsleden och Tredje AP-fonden. Hit hör fastigheter för äldreboende, vård och skola, det vill säga offentligt finansierade verksamheter. Publika fastigheter utgjorde vid årsskiftet 2011 45 procent av fastighetsvärdet.



**Hör Thomas Erséus** med egna ord berätta om Kungsleden som möjligheternas fastighetsbolag. Gå in på [kungsleden.se/omoss](http://kungsleden.se/omoss).



Det finns många saker som är bättre utan bokstaven O. Det som är omöjligt blir möjligt. Det som är opraktiskt blir plötsligt praktiskt och den som är oanträffbar blir anträffbar. Genom att jaga O:n förbättrar vi för våra kunder och för oss själva. Jakten på bokstaven O har vi även visat som tre olika reklamfilmer under året, gå in på [www.kungsleden.se/jaktenpao](http://www.kungsleden.se/jaktenpao).

Modulbyggnader stod för 6 procent av fastighetsportföljens värde. Beståndet är samlat i Nordic Modular Group som är en ledande aktör i Norden inom produktion, försäljning och uthyrning av modulbyggnader. Med moduler uppnås större flexibilitet än fastigheter som står på fast grund eftersom de kan sättas samman till skolor, daghem eller kontor och krympas eller utvidgas efter behov.

#### VÅRA KUNDER

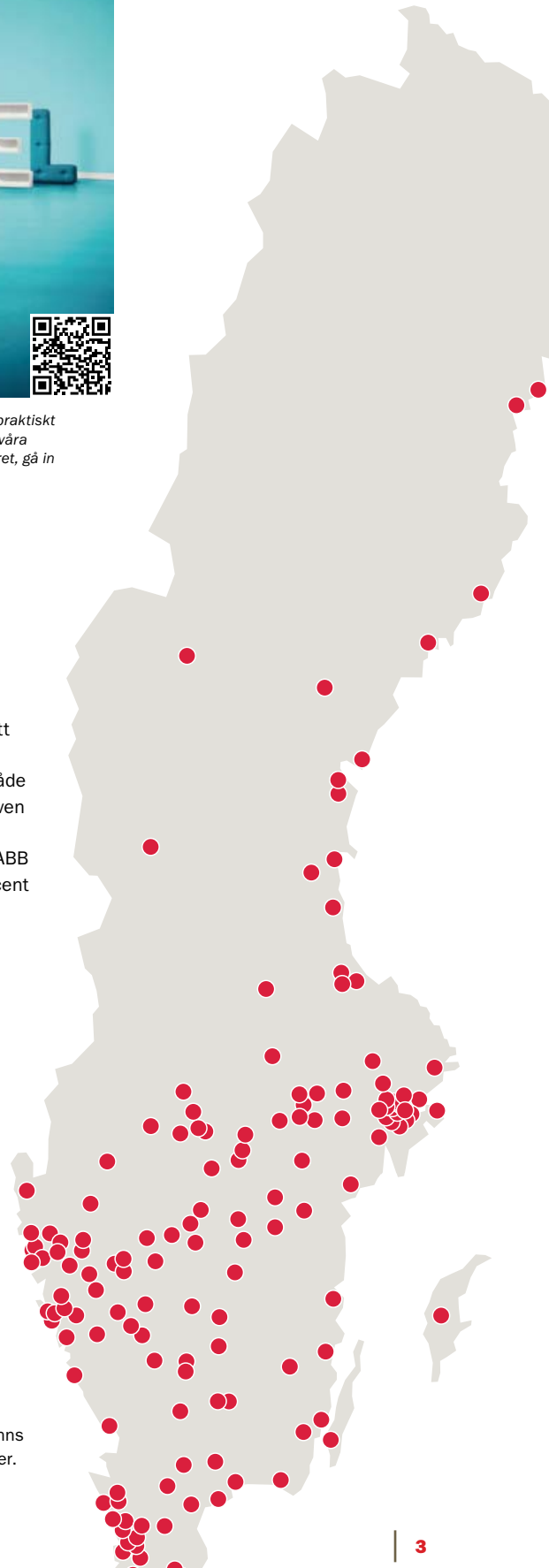
Vår framgång bygger på engagerade medarbetare, nöjda kunder och förmågan att göra goda affärer. Kungsledens kunder representerar ett brett urval av svenskt näringsliv och offentlig service. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag, men även skolbarn och äldre vistas och lever i våra lokaler. Största hyresgästen är ABB Fastighets AB som svarar för 12 procent av den totala hyresintäkten.

#### Läs mer om några av våra kundsamarbeten och vad våra hyresgäster säger om oss som möjligheternas fastighetsbolag.

*Ombyggnad av regionkontor för Nordea sidan 16.*

*Specialanpassning när Fruktbudet växte ur sina lokaler sidan 18.*

Kungsledens fastigheter finns i 143 av Sveriges kommuner.



# Aktiv förvaltning och goda fastighetsaffärer skapade värdetillväxt

När jag summerar 2011 kan jag konstatera att det var ett bra år för Kungsleden. Att förvalta fastighetsportföljen väl utgör grunden för att skapa stabila kassaflöden och värdetillväxt. Vi arbetade framgångsrikt med kundvård och uthyrning. Vi köpte fastigheter för 4,8 miljarder kronor som avkastar över 10 procent medan fastigheterna vi sålde för 1,2 miljarder kronor avkastade 5 procent. Kungsleden utsågs nu i mars för tredje året i rad, enligt Great Place to Work, till en av Sveriges bästa arbetsplatser.

## **KRAFTIG PORTFÖLJTILLVÄXT**

Årets nettoomsättning ökade 25 procent till 2 882 Mkr. 82 procent utgjordes av hyresintäkter från fastighetsportföljen medan resterande intäkter var hyra för modulbyggnader om 244 Mkr samt modulförsäljning om 288 Mkr. Den kraftiga omsättningsökningen beror främst på att portföljen växte genom fastighetsköp.

Av försäljnings- och administrationskostnaderna om totalt 319 Mkr kom 75 Mkr från Hemsö, 61 Mkr från Nordic Modular och resterande 183 Mkr från övriga Kungsleden.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 690 Mkr, motsvarande 3 procent av bokfört värde, och var främst hänförliga till Hemsö och portföljen NRP som tillträdades under året. Netto stannade de orealiserade värdeförändringarna på 81 Mkr, som också inkluderar -609 Mkr från finansiella instrument. Totalt ökade portföljens bokförda värde med drygt 4,6 miljarder kronor till 26,1 miljarder kronor.

## **AKTIVT FÖRVALTNINGSARBETE**

Vår förvaltningsorganisation gjorde ett väldigt gott arbete under året. Med ett tydligt fokus på vakanser lyckades vi bland annat hyra ut en större lagerfastighet utanför Malmö till tre olika hyresgäster och vi hyrde även ut 15 000 kvm i Slagsta söder om Stockholm i en fastighet som senare såldes.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad i jämförbart bestånd. Det faktiska utfallet under året var en förbättring med 1,3 procentenheter till 91,6 procent som en följd av årets köp och försäljningar. Mitt intryck är att företaget generellt är mer vaksamma på sina lokalbehov nu med erfarenheterna

från den förra finanskrisen 2008–2009 i färskt minne.

Strax före årsskiftet tecknade vi ett tioårigt Grönt hyresavtal om drygt 14 000 kvm med Westinghouse Electric Sweden AB. Grönt hyresavtal innebär ett samarbete mellan Kungsleden och Westinghouse för att minska miljöbelastningen genom lägre energianvändning. Jag tror att den här typen av miljö-samarbete kommer att bli vanligare.

## **ÖVERTRÄFFAD PROGNOIS**

Aktiviteten på transaktionsmarknaden avtog i slutet av året, bland annat som en följd av en bistrare kreditmarknad. Efter en optimistisk inledning av året ökade osäkerheten igen under försommaren som en följd av skuld-krisen, främst i södra Europa.

Trots den finansiella oron var vi mycket aktiva på transaktionsmarknaden. Vi köpte sammanlagt 60 fastigheter för 4,8 miljarder kronor och sålde 20 fastigheter för 1,2 miljarder kronor. Avkastningen på köpta fastigheter var cirka 10,2 procent medan de sålda hade en avkastning om 5,0 procent.

Även i slutet av året lyckades vi sälja relativt många fastigheter trots en något svagare marknad. Detta, tillsammans med ett bättre resultat än väntat i nyligen förvärvade fastigheter, bidrog till att vi slog prognosen för det utdelningsgrundade resultatet med 53 Mkr och landade på totalt 703 Mkr. Vidare ökade vår genomsnittliga direktavkastning, mätt som intjäningskapacitet, från 6,4 till 7,2 procent.

## **NRP ETT STARKT TILLSKOTT TILL VÅR KVALITETSPORTFÖLJ**

Det största fastighetsköpet var NRP med 36 fastigheter för 3,6 miljarder kronor som tillträdades den 31 mars 2011.

Portföljen utgörs av kontors- och industrifastigheter och kännetecknas av stabil avkastning med stabila hyresgäster och låg vakansgrad. Portföljen domineras av kontor i Västerås med ABB som största hyresgäst, motsvarande cirka 50 procent av hyresvärdet. Fastigheterna beräknas totalt bidra med cirka 200 Mkr på årsbasis till Kungsledens utdelningsgrundande resultat.

Även Hemsö växte kraftigt 2011 vilket också kommer Kungsleden till del via hälftenägandet. Hemsös fastigheter för samhällsservice är spridda över hela Sverige men är koncentrerade till större regionstäder. I fastigheterna bedrivs samhällsservice, exempelvis vård, äldrevård och utbildning. Netto köpte Hemsö fastigheter för 1,2 miljarder kronor under 2011.

Jag är mycket nöjd med hur investeringen i Nordic Modular har utvecklats. Det gäller inte bara 2011 utan även över tid. Kapitalöverföringarna till Kungsleden överstiger från och med det fjärde kvartalet 2011 den initiala investeringen som gjordes 2007. Avkastningen på eget kapital har under vår innehavstid i snitt varit väl över 20 procent årligen.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 50 procent i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund samt Västerås. Vid årsskiftet ägde vi fastigheter i 143 kommuner, varav hälften av det bokförda värdet i kommuner med färre än 100 000 invånare. Vår erfarenhet är att med stabila motparter, långa kontrakt och konkurrenskraftiga hyresnivåer är fastigheter på mindre orter förknippade med lägre risker än fastigheter i storstäder där svängningarna ofta är större. Vår kvalitetsportfölj samt den goda geografiska riskspridningen borgar för höga och





stabila kassaflöden och att vi kan uppnå vårt mål om en hög riskjusterad avkastning.

#### **EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS**

Kungsleden utsågs nu i mars för tredje året i rad till en av Sveriges bästa arbetsplatser i en undersökning gjord av Great Place to Work Institute. Kungsleden kom på andra plats i kategorin medelstora organisationer och blev bäst bland fastighetsbolagen. Att rankas som en av Sveriges bästa arbetsplatser skapar intern stolthet och sporrar förstås oss medarbetare att bli ännu bättre. Att Kungsleden uppfattas som en attraktiv arbetsplats är en viktig komponent vid rekrytering av nya medarbetare.

#### **UTBLICK**

Fastighetsförvaltningen är och förblir basen för vår verksamhet. Stadiga kassaflöden är centralt för värdebyggande. Under 2012 kommer vi att som tidigare fokusera på kundvård, arbeta med dedikerade team för affärsutveckling och för den befintliga portföljen, bland annat för att reducera vakanserna i ett fåtal fastigheter.

Vi kommer också att arbeta med portföljförädling och vi har ambitionen att aktivt söka nya affärsmöjligheter. Vi har i jämförelse med andra länder en relativt stark ekonomi i Sverige. Jag ser med viss tillförsikt på transaktionsmarknaden 2012, även om volymerna kan

komma att bli lägre jämfört med 2011. Hur kreditmarknaden utvecklas är svårare att förutse. Av Kungsledens utnyttjade krediter om 8,5 miljarder kronor som ska refinansieras 2012 har ny finansiering redan erhållits för hälften av krediterna.

Styrelsen föreslår att utdelningen höjs med 30 procent jämfört med fjolåret till 2,60 kronor per aktie. Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet 2012 uppgår till 600 Mkr.

Stockholm i mars 2012

Thomas Erséus  
Verkställande direktör

# Affärsidé, mål och strategi

Kungsledens strategi vilar på en sund förvaltningsaffär med historiskt låg risk som kompletteras med en aktiv portföljförädling för att skapa aktievärde. Resultatet inom fastighetsförsäljningar beror på marknadsklimatet och kan därför fluktuera. Sett över en konjunkturcykel kommer cirka två tredjedelar av resultatet från fastighetsförvaltningen och resten från portföljförädling.

## VISION

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

## AFFÄRSIDÉ

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

**Fastighetsförvaltning** – Inom förvaltningen är målet nöjda kunder och genom aktivt förvaltningsarbete öka fastigheternas avkastning.

**Portföljförädling** – Kungsleden strävar efter att höja fastighetsportföljens riskjusterade avkastning, det vill säga den förväntade avkastningen i förhållande till risken. Strategin för att uppnå detta är att köpa fastigheter med stor geografisk spridning och även diversifiering avseende olika fastighetstyper som har en bra balans mellan risk och avkastning. Genom sin närvaro på transaktionsmarknaden utnyttjar även bolaget goda försäljningsmöjligheter som bjuds. Det kan vara en lokal köpare som är beredd att köpa en fastighet till ett högre värde än vad Kungsleden anser att den är värd.

Avkastningsmålet är överordnat portföljtillväxt vilket ger ett friare fält att arbeta på.

## STRATEGI

Med aktiv förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet sträva efter att ha nöjda kunder

Utifrån befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög och riskjusterad avkastning

Vidareutveckla en kompetent och affärsmässig organisation

Den grundläggande strategin är en sund förvaltningsaffär med låg risk historiskt som kompletteras med en aktiv portföljförädling för att skapa aktieägarvärde. Illustrationen speglar att cirka två tredjedelar av resultatet normalt kommer från fastighetsförvaltning och resten från portföljförädling.

## FINANSIELLA MÅL

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

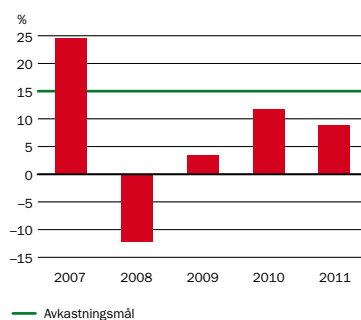
#### Mål

Avkastningen på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

#### Beskrivning

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

#### Uppfyllelse



— Avkastningsmål

Utfallet om 9 procent (12) understiger målet om 15 procents avkastning. Avkastningen de senaste fem och tio åren har i genomsnitt uppgått till 7 procent respektive 20 procent. De senaste åren har präglats av betydande oro på de finansiella marknaderna och så var fallet även 2011. Orealiserade värdeminskningar på finansiella instrument om -609 Mkr gjorde det svårt att nå målet.

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

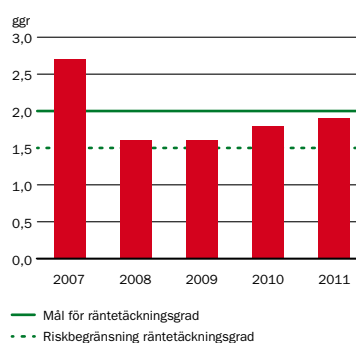
#### Mål

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst två gånger.

#### Beskrivning

Resultat före skatt minus orealiserade värdeförändringar och finansnetto i förhållande till finansnetto.

#### Uppfyllelse



— Mål för räntetäckningsgrad

- - - Riskbegränsning räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden om 1,9 gånger (1,8) understiger målet om två gånger. Räntetäckningsgraden ligger dock över riskbegränsningen på 1,5 gånger. Med i stort sett bunden ränta är en räntetäckningsgrad på 1,9 bra ur ett riskperspektiv.





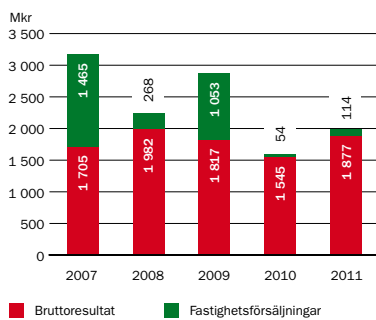
#### FINANSIELLA MÅL

Styrelsen har fastslagit att avkastningen på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent. De senaste fem åren, 2007–2011, var avkastningen på eget kapital 7 procent och de senaste tio åren 20 procent. Den senare hälften av tioårsperioden har präglats av oro i det

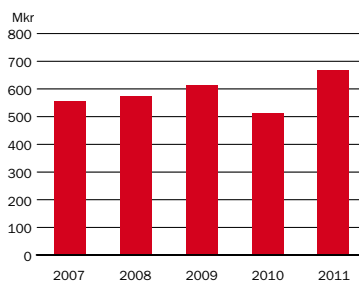
finansiella systemet. Ett negativt årsresultat 2008 drar ner snittet över perioden. I slutet av 2008 föll räntorna kraftigt, vilket ledde till att värdena på finansiella instrument sjönk och belastade resultatet negativt.

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

UNDERLIGGANDE RESULTAT



KASSAFLÖDE



# Affärsmodell

Kungsledens affärsmodell syftar till att kontinuerligt förbättra fastighetsportföljens riskjusterade avkastning för att uppnå optimal balans mellan avkastning och risk. Det sker framförallt genom kundfokuserat förvaltningsarbete och genom aktiv portföljförädling. För att öka den riskjusterade avkastningen krävs aktivt förvaltningsarbete och löpande utvärdering av potentiella köp samtidigt som en begränsad risknivå säkerställs i befintligt bestånd.

Grunden för Kungsledens affärsverksamhet är att äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning. Det innebär ett ständigt utvecklingsarbete med såväl tillgångssidan som skuldsidan i balansräkningen.

Fastigheterna utgör tillgångssidan där målsättningen är att förädla portföljen genom att öka fastigheternas avkastning och begränsa riskerna. Det kan exempelvis ske genom att anpassa fastigheterna efter kundernas behov, genom optimering av driftsnett och i vissa fall genom försäljning.

Därtill arbetar förvaltningen kontinuerligt med hyresgästmix, hyresnivåer samt att se till att varje fastighet har rätt kostnadsbild. En förutsättning för nöjda kunder är ett nära samarbete och bra relationer med hyresgästerna. Det underlättas av att Kungsleden har lokalkontor runt om i landet.

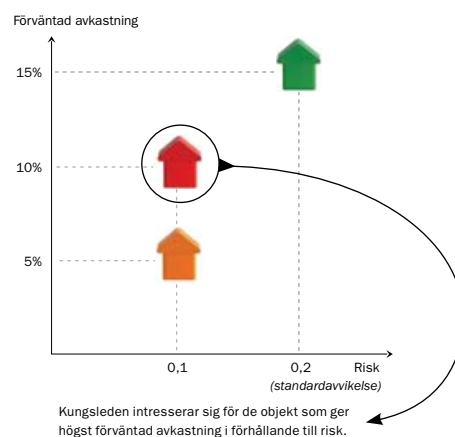
## MODELL FÖR BESLUTSUNDERLAG

Aktiv portföljförädling kan resultera i såväl köp som försäljningar av fastigheter i syfte att höja fastighetsportföljens riskjusterade avkastning, det vill säga den förväntade avkastningen i förhållande till risken. Erhålls ett bra pris skulle en större eller mindre del av beståndet kunna säljas och pengarna återinvesteras i andra fastigheter.

Att fatta rätt transaktionsbeslut ställer höga krav på att kunna värdera en fastighet vid varje givet affärstillfälle. Kungsledens internt utvecklade modell ger löpande beslutsunderlag, fastighet för fastighet. Om en potentiell fastighet kompletterar portföljen genom sin kombinerade avkastnings- och riskprofil initieras ett köp. På samma sätt initieras försäljning i de fall en fastighet inte längre bidrar till att maximera portföljens riskjusterade avkastning.

Kungsleden begränsar inte utvärderingen av potentiella köp och försäljningar till en eller flera geografiska marknader och inte heller till vissa typer av fastigheter. Dock begränsas fokus till den svenska fastighetsmarknaden.

## TRE POTENTIELLA FÖRVARV



## RÄTT FASTIGHETER PÅ MARKNADEN

Att maximera portföljens riskjusterade avkastning innebär att Kungsleden systematiskt utvärderar olika möjligheter. Vid en utvärdering likställs potentiella köp med befintliga innehav där fastighetens direktavkastning jämförs med dess kapitalkostnad. Fastigheterna jämförs sedan med varandra för att se hur portföljens riskjusterade avkastning



Industri



Lager



Kontor



Handel

skulle kunna förbättras genom förändringar i sammansättning, och/eller genom förvaltningsåtgärder.

Vad som är rätt fastigheter för Kungsleden behöver inte vara rätt fastigheter för andra aktörer. Kungsleden går ofta sin egen väg för att kunna plocka "russinen ur kakan". När exempelvis många aktörer efterfrågar samma typ av fastigheter stiger priserna med lägre avkastning som följd. Ett exempel på det är kontorsfastigheter i Stockholm. I en sådan situation är Kungsleden hellre säljare för att istället köpa fastigheter där efterfrågan är lägre och avkastningen högre.

#### **STRATEGISK RISKSPRIDNING**

Vissa fastighetsbolag väljer att helt koncentrera sina fastighetsbestånd geografiskt. Andra samlar fastighetsbeståndet kring utvalda fastighetstyper. För Kungsleden är diversifiering ett sätt att nå företagets målsättning att maximera fastighetsportföljens riskjusterade avkastning.

Genom en bred geografisk spridning minskar den ortspecifika risken. Med många olika typer av fastigheter mins-

kar dessutom den fastighetsspecifika risken, det vill säga att förändringar hos en enskild fastighetstyp riskerar påverka hela portföljens avkastning.

Merparten av Kungsledens fastigheter finns i regioner där det råder tillväxt och där svängningarna i tillväxten generellt är mer begränsad. Stockholm är exempel på en ort med hög tillväxt men där exempelvis hyresnivåer över tid varierar stort. Kungsleden utesluter inte köp av fastigheter även på mindre orter som vanligtvis sker till högre direktavkastning. Sådana köp föregås dock alltid av noggrann analys där fastighetens skick, avtalstiden och nivån på hyran utgör viktiga kriterier. Är ursprungshyran låg ökar chanserna till nyuthyrning om den tidigare hyresgästen flyttar. Priset på fastigheten på den här typen av orter är många gånger relativt lågt och finns det dessutom en stark hyresgäst så är den kalkylerade risken låg i förhållande till den avkastning som erhålls. Med en



För Kungsleden är diversifiering ett sätt att nå företagets målsättning att maximera fastighetsportföljens riskjusterade avkastning.

#### **AFFÄRSMÄSSIGA FÖRUTSÄTTNINGAR VID FASTIGHETSÄGANDE OCH FÖRVALTNING**

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

#### **AFFÄRSMÄSSIGA FÖRUTSÄTTNINGAR VID FASTIGHETS FÖRSÄLJNING**

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





## VÄRDEGRUND OCH AFFÄRSMÄSSIGT AGERANDE

Värderingarna inom ett företag är en nyckelfaktor för framgång. Kungsledens värderingar vilar på entreprenörskap och ett stort mått av eget ansvar. Dessa värderingar är:

### Nyskapande

Erfarenheten av fastigheter, affärer och kundbehov, kombinerat med den entreprenörsdrivna kulturen underlättar för Kungsleden att identifiera möjligheter. Det bidrar till att skapa värde för kunder och aktieägare.

### Närvarande

Kungsleden är mycket aktiv på fastighetsmarknaden och är i ständig kontakt med kunderna. Genom lokal närvaro och lyhörddhet för hyresgästen kan Kungsleden identifiera och utveckla affärsmöjligheter till nytta för kunder och ägare.

### Förenklade

Kungsleden krånglar inte till det i onödan utan är raka och enkla i sitt sätt att vara. Kulturen präglas av delaktighet som ger medarbetare utrymme att agera.

väl diversifierad fastighetsportfölj sjunger den sammanlagda risken. Att på detta sätt skapa en portfölj med relativt högavkastande fastigheter, där avkastning erhålls för att ta risk som på portföljsnivå är låg, är en grundsten i Kungsledens affärsmodell. Se även schematiska diagram nedan.

### FINANSIERING

Kungsleden anger inte förvärvsutrymmets storlek. Skuldsidans omfång vägs i stället mot risken på tillgångssidan. Det finansiella handlingsutrymmet ökar eller

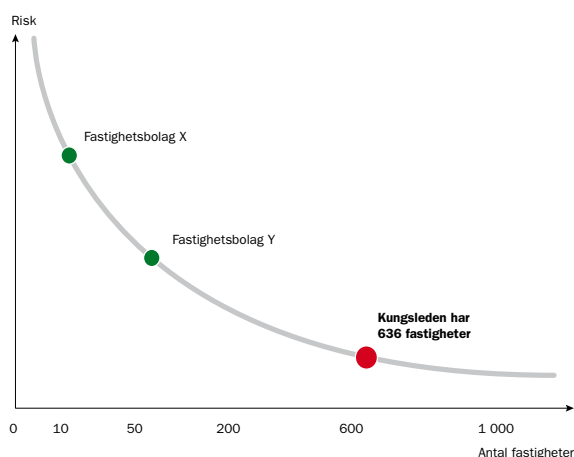
minskar över tiden beroende på konjunkturläget och portföljens kvalitetsnivå, det vill säga robustheten hos hyresgästerna, längden på avtalen och därmed stabiliteten i kassaflödena. De senaste fyra åren har belåningsgraden varierat mellan 65 och 73 procent. Vid utgången av 2011 var den 66 procent. Belåningsgraden för säkerställda lån, det vill säga exklusive obligationslån, var 60 procent.

I samband med den osäkerhet som rådde under finanskrisen 2008 såkrade Kungsleden en stor del av finansieringen

med finansiella instrument, så kallade swappar, för att sänka ränterisken och säkra kassaflödet. De kommer förfalla löpande under kommande år och om det bedöms som fördelaktigt att förtidlösa kan detta också ske framöver. En omstrukturering i derivatportföljen under 2011 innebar en lägre snittränta.

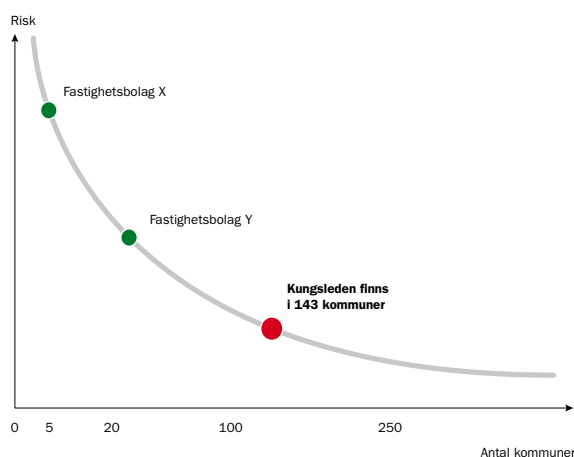
Kungsledens finansiering består av banklån och obligationslån. På sikt är det troligt att andelen banklån minskar till förmån för andra finansieringsalternativ.

FÖRDELAR MED RISKSPRIDNING GENOM STORT ANTAL FASTIGHETER OCH FASTIGHETSKATEGORIER



Som ett resultat av att Kungsledens portfölj består av många fastigheter och fastighetskategorier kännetecknas portföljen av en låg risk kopplat till en enskild fastighet eller fastighetskategori.

FÖRDELAR MED RISKSPRIDNING GENOM FASTIGHETSBESTÄND I ETT STORT ANTAL KOMMUNER



Som ett resultat av att Kungsledens fastigheter är spridda runt om i landet är fastighetsportföljen utsatt för en mindre andel ortsspecifik risk än många andra fastighetsbolag.

## Hög, men stagnerande tillväxt 2011

Hyresmarknaden för industri- och lagerfastigheter kännetecknas generellt av en homogen prisbild, med små förändringar i hyror och vakansgrader. För handelsfastigheter var hyresmarknaden totalt sett stagnerande under året. Utvecklingen av kontorshyrorna i storstadsregionerna Göteborg och Malmö uppvisar betydligt mindre variation än i Stockholm, i linje med den trend som rått de senaste tio åren. Transaktionsaktiviteten minskade något under 2011 jämfört med 2010, främst som en följd av minskad aktivitet fjärde kvartalet.

### GOD TILLVÄXT UNDER 2011

Sveriges BNP växte under 2011 med 3,9 procent, vilket är att betrakta som en hög tillväxtsiffra, sett utifrån ett långsiktigt perspektiv. Även i ett internationellt sammanhang är det en tillväxtsiffra som är hög i jämförelse med flertalet av västvärldens ekonomier.

Inflationen under 2011 uppgick (årsmedeltal) till omkring 2,3 procent. Reporäntan höjdes successivt under första halvåret, för att sedan ligga kvar på 2,00 procent och i december sänktes med 0,25 procentenheter. Nivåerna är fortfarande jämförelsevis låga.

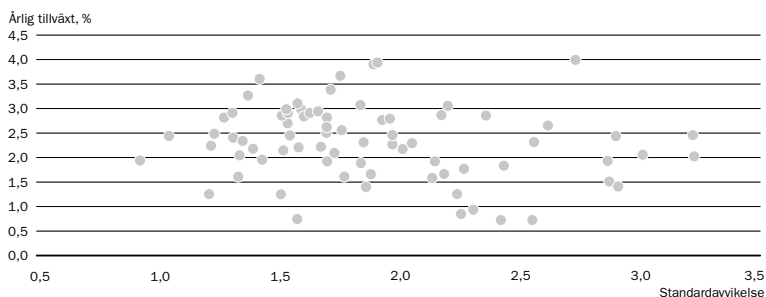
Den totala lönesumman i Sverige växte under 2011 med 2 procent, en betydligt lägre ökningstakt än under år 2010. Hushållens reala disponibla inkomster bedöms dock ha ökat med 3,2 procent under 2011, vilket är en betydligt högre takt än under föregående år.

Utvecklingen av BNP bedöms bromsa in kraftigt under 2012 och flera bedömare varnar för en tillväxt nära noll under året. Efter successiva räntehöjningar under såväl 2010 som 2011, bedöms sänkningar av räntan åter äga rum under 2012. Återhämtningen på arbetsmarknaden bedöms avta och under 2012 förväntas i stort sett oförändrad eller marginellt lägre sysselsättningsnivå.

### REGIONAL TILLVÄXT I SVERIGE

Sverige är indelat i 75 lokala arbetsmarknader (funktionella regioner), vilka kännetecknas av hög grad av autonomitet vad avser arbete och pendling. På lång sikt koncentreras tillväxten till medelstora och större regioner, samtidigt som regionerna successivt blir färre till antalet. Den högre tillväxttaktan

### SVERIGES 75 LOKALA ARBETSMARKNADER – TILLVÄXT OCH RISK



Sverige kan delas in i 75 lokala arbetsmarknader, vilka var för sig utgör funktionella regioner avseende boende, arbete och pendling. Diagrammet visar hur lokala arbetsmarknader har utvecklats uttryckt som den genomsnittliga årliga procentuella utvecklingen mätt som total lönesumma 1995–2010. Risken uttrycks i form av standardavvikelse, det vill säga genomsnittlig årlig avvikelse från genomsnittlig tillväxt.

hos större regioner förklaras främst av de skalfördelar som finns i större regioner, relativt mindre regioner.

Vid jämförelse mellan olika regioners attraktivitet som investerings- och etableringsmarknader är strukturen för den långsiktiga regionala tillväxten – jämte konjunkturutvecklingen – en viktig bedömningsgrund. I ovanstående diagram illustreras det generella sambandet mellan regionstorlek och tillväxt. Som framgår av diagrammet krävs generellt sett en befolkning om minst cirka 100 000 invånare för att en region ska befinna sig i långsiktig tillväxt.

I ovanstående diagram positioneras Sveriges 75 lokala arbetsmarknader med utgångspunkt från långsiktig tillväxt och risk. Tillväxten uttrycks här som lönesummans genomsnittliga årliga utveckling och risken uttrycks som standardavvikelse, det vill säga tillväxttaktens genomsnittliga variation. Positioneringen i diagrammet anger relationen mellan tillväxt och risk hos var och en av de lokala arbetsmarknaderna. Av diagrammet framgår att landets mellanstora och större regioner generellt sett har ett mer gynnsamt förhållande mellan

tillväxt och risk än vad som är fallet i landets mindre regioner.

### TILLVÄXT I MEDELSTORA OCH STÖRRE REGIONER

Ekonomisk tillväxt är i grunden en regional företeelse, där Sveriges BNP-tillväxt utgör summan av tillväxten i landets olika regioner. Ett bra sätt att mäta regional ekonomisk tillväxt är att fortlöpande följa lönesummans tillväxt. En analys av lönesummans tillväxt under 2011 visar att samtliga storstadsregioner samt flertalet av landets medelstora regioner utvecklats positivt under året.

Den totala lönesumman i Stockholmsregionen växte med nästan 2 procent under 2011. Göteborgsregionen noterade en betydligt högre tillväxt med 3,7 procent, medan den totala lönesumman i Malmöregionen ökade med 2,5 procent. Även i de medelstora regionerna noterades en ökning av lönesummorna, om än i en modest takt. Sammantaget ökade den totala lönesumman med 1,6 procent i landets medelstora regioner.

### GOD MEN AVTAGANDE SYSSELSÄTTNINGSTILLVÄXT

Sysselsättningstillväxten i Stockholmsregionen ökade under 2011 med 3,0 procent, medan det i Göteborgs- och Malmöregionen noterades oförändrad sysselsättningsgrad under året.

För Sverige som helhet ökade den totala sysselsättningen under 2011 med 1,5 procent.

### STABIL HYRESMARKNAD FÖR INDUSTRI/LAGER

De faktorer som påverkar hyressättningen på hyresmarknaden för industri- och lagerfastigheter är främst lokaltillgången inom respektive delmarknad samt det enskilda hyresobjektets konkurrenskraft inom sin delmarknad. Det finns därmed inga enkla och generella samband mellan konjunktur och hyresmarknaden för industri- och lagerfastigheter. Marknaden kännetecknas generellt av en homogen prisbild, med små förändringar i hyror och vakansgrader över tiden.

### STABILA HYRESNIVÅER FÖR KONTOR PÅ MINDRE ORTER

Sysselsättningen i kontorsintensiva branscher, den så kallade kontorssysselsättningen, samt förändringar i utbudet av kontorslokaler är generellt sett de två viktigaste faktorerna för att på regional nivå kunna förklara utvecklingen på hyresmarknaden för kontorsfastigheter.

Kontorssysselsättningen i landet som helhet ökade med 3,3 procent under 2011. I Stockholmsregionen

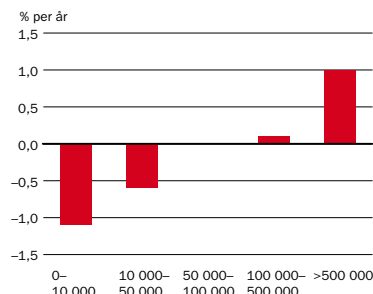
noterades under året en ökning av sysselsättningen inom kontorsintensiva branscher, i nivå med omkring 3 procent. I Göteborgsregionen växte antalet kontorssysselsatta kraftigt under 2011 med drygt 6 procent. I Malmöregionen noterades en ökning med knappt 4 procent.

Sett över tiden är variationerna på hyresmarknaden för kontorslokaler tydligast i Stockholms mest centrala delar, samtidigt som landets övriga delmarknader uppvisar betydligt mer stabila hyresnivåer. En viktig förklaring till detta är att utbudet i Stockholms mest centrala delar är svårt att reglera, till följd av den begränsade tillgången på exploaterbar mark.

Den genomsnittliga hyresnivån för nytecknade kontrakt i Stockholms innerstad exklusive CBD (Central Business District) samt i ytterstaden har uppvisat en liten variation alltsedan 2003. Under samma period har hyran inom CBD varit mer varierande, både i absoluta och relativa tal. Hyresutvecklingen i landets övriga storstadsregioner Göteborg och Malmö, uppvisar – även i städernas centrala delar – betydligt mindre hyresvariationer än i Stockholm.

Huruvida den långsiktiga hyresutvecklingen är positiv eller negativ inom en specifik region är slutligen avhängigt av regionens långsiktiga tillväxt, särskilt med avseende på sysselsättningen i kontorsintensiva branscher. Ju mindre en region är, desto mer beroende blir dessutom dess hyresmarknad av

### ÅRLIG BEFOLKNINGSTILLVÄXT PÅ LOKALA ARBETSMARKNADER 1995-2011



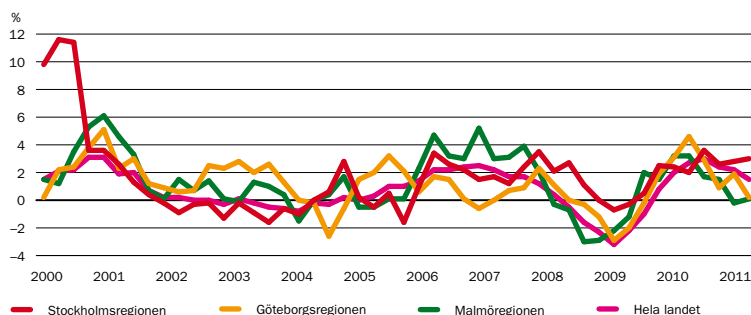
utvecklingen inom enskilda branscher och ibland även hos enskilda företag.

### ÖKANDE SKILLNADER MELLAN HANDELSFASTIGHETER

Omsättningen inom detaljhandeln har haft en oregelbunden utveckling under 2011. För första gången på lång tid har nedgångar noterats i handelsomsättningen, vid månadsvisa jämförelser med föregående år. Trots att de disponibla inkomsterna för landets hushåll ökat under året, finns tecken på en begynnande osäkerhet bland landets hushåll. En delförklaring till minskad handelsomsättning kan vara att sparkvoten har ökat markant under senare år samt att bolåneräntorna börjat höjas, även om de fortfarande befinner sig på jämförelsevis låga nivåer. Vidare noteras en ökad osäkerhet rörande arbetsmarknadens fortsatta utveckling, vilket får effekter på hushållens konsumtionsvilja.

Hyresmarknaden för handelsfastigheter har totalt sett varit stagnerande under året, dock utan dramatisk påverkan på vare sig hyresnivåer eller vakansgrader. Attraktiviteten hos specifika handelsfastigheter – och därmed hyresvillkoren – varierar stort och är till stor del avhängig av rådande konkurrens inom respektive delmarknad. För varje enskild fastighet är dess konkurrenskraft inom sin specifika delmarknad av avgörande betydelse för dess omsättningsutveckling och därmed också dess hyresutveckling. Under året noterades generellt en ökad skillnad mellan utvecklingen hos mer respektive mindre framgångsrika handelsfastigheter.

### FÖRÄNDRING AV TOTALT ANTAL SYSSELSATTA



Förändring av totalt antal sysselsatta till och med fjärde kvartalet 2011 jämfört med motsvarande kvartal föregående år.



**STABIL EFTERFRÅGAN PÅ PUBLIKA FASTIGHETER**

I jämförelse med kommersiella fastigheter är hyressättningen avseende publika fastigheter i större utsträckning kostnadsbaserad snarare än marknadsberoende. Över tid råder i regel även en mer stabil efterfrågan på lokaler för publika verksamheter, jämfört med lokaler för kommersiell användning. Konjunktursvängningar får därför inte samma påverkan på publika fastigheter som på kommersiella fastigheter.

Intäktsflödena hos publika fastigheter är generellt sett mer stabila än vad som är fallet med kommersiella fastigheter. Detta förklaras dels av det lägre konjunkturberoendet för den publika verksamheten, dels av att kontraktstiderna för uthyrning av publika fastigheter vanligtvis är längre än vad som är brukligt vid uthyrning av kommersiella fastigheter.

Under senare år har intresset för publika fastigheter ökat bland olika aktörer på marknaden, särskilt tydligt är detta de senaste fem till tio åren då marknaden blivit än mer likvid. Detta skulle kunna förklaras av att riskkapiten på marknaden har minskat generellt vilket medför att intresset för offentliga fastigheter med säkra kassaflöden och långa kontrakt ökar. Ökad konkurrens om dessa fastigheter innebär, allt annat lika, att direktavkastningskraven sjunker. Indikationer från aktörer på marknaden tyder på att denna bild stämmer. Investerare söker sig mot säkrare investeringar vilket har pressat direktavkastningskraven. Däremot påpekar olika aktörer att det är en stor spridning vad gäller direktavkastningskraven inom segmentet, där trycket är som hårdast på äldreboende. Direktavkastningskraven varierar även över landet beroende på motpart samt kontraktlängd.

**RELATIVT STORA TRANSAKTIONSVOLYMER**

Transaktionsaktiviteten minskade något under 2011 jämfört med 2010, främst till följd av en betydlig minskning av transaktionsverksamheten under årets sista kvartal. Den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2011 uppskattas till omkring 100 miljarder kronor, vilket är en minskning med knappt 10 procent

jämfört med 2010. Volymen är dock fortfarande att betrakta som stor, jämfört med andra år. Intresset från internationella köpare har minskat under året och de inhemska aktörerna har varit i klar majoritet. Vanliga köpkategorier var fastighetsfonder, institutioner samt övriga fastighetsbolag med starka finanser. Lånekostnaderna har stigit under året, dels till följd av höjda räntor, dels till följd av högre räntepåslag hos kreditgivande institut. Samtidigt har kreditinstitutens krav ökat avseende andel eget kapital vid förvärv. Under årets senare del har även en avvaktande hållning kunnat noteras hos flera banker, varvid genomförandetiden för transaktioner har ökat. Andelen tvångsförsäljningar uppskattas under året ha uppgått till omkring 10 procent av transaktionsvolymen, vilket är i nivå med de nivåer som noterades under 2010.

**ÖKAD SKILLNAD I AVKASTNINGEN**

Skillnader i direktavkastningskrav mellan hög- och lågkvalitativa fastigheter har accentuerats ytterligare under 2011, främst till följd av sänkta direktavkastningskrav för de mest eftertraktade objekten. Fastigheter med långsiktigt stabila kassaflöden, såsom hyresbostäder och handelsfastigheter med god position inom sin respektive delmarknad, har tilldragit sig intresse från många investerare.

Efterfrågan har främst funnits i de större regionerna, samtidigt som ett intresse för högavkastande och väl fungerande fastigheter inom något mindre regioner även har kunnat noteras.

# Kungsleden på marknaden

Hyresmarknaden för kommersiella fastigheter hade generellt en positiv utveckling under året och detsamma gällde för publika fastigheter. Efterfrågan på moduler att hyra samt köp av nyproducerade moduler ökade kraftigt under årets första hälft men mattades något därefter. Kungsledens hyresnivåer är konkurrenskraftiga, bland annat för att fastigheterna främst finns på orter med relativt stabila hyror.

## MARKNADEN FÖR KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Efter en positiv inledning mattades aktiviteten på transaktionsmarknaden under årets andra hälft sedan skuldoron i Europa åter tilltagit. Det fanns visserligen ett fortsatt underliggande köpintresse och fastigheter såväl som portföljer till salu, men ökade finansieringssvårigheter bidrog till en mer avvaktande marknad. Svenska välkända aktörer med starka finanser hade störst möjlighet att göra goda affärer.

Hyresmarknaden var generellt fortsatt god, särskilt under inledningen av året, och för Kungsledens del med mycket begränsade kundförluster och endast några enstaka konkurser. Inom segmentet handelsfastigheter fanns en viss oro hos vissa butiksägare som hade det lite svårare. Bilden var dock inte entydig och det fanns också hyresgäster som inte påverkades i samma utsträckning som andra, till exempel ICA med sin stabila verksamhet.

Det finns en inbyggd tröghet i Kungsledens portfölj med långa hyresavtal, i vissa fall med tioåriga avtalsperioder. Vid årsskiftet 2011/2012 valde dock

ett fåtal hyresgäster att säga upp sina avtal. Trots det var vakansläget bättre än vid ingången av året.

Hyresmarknaden för industri- och lagerfastigheter är i hög grad avhängig profilen hos hyresgästerna. Kungsleden har flera hyresgäster i segmentet med internationell verksamhet som inte är beroende av någon enskild marknad, till exempel ABB. För Kungsledens del var hyresmarknaden för industri och lager stabil.

Även på hyresmarknaden för kontor var utvecklingen stabil. Så länge företagen gick tillräckligt bra för att inte reducera sin personalstyrka i någon större utsträckning valde de att också behålla sina lokaler. Kan Kungsleden erbjuda rätt typer av objekt, alternativt göra hyresgästpassningar, så finns goda förutsättningar för en fortsatt god utveckling inom detta segment. Under året byggdes till exempel industrilokaler om i Västerås till mycket attraktiva kontorslokaler, vilket bidrog till en mycket bra uthyrning.

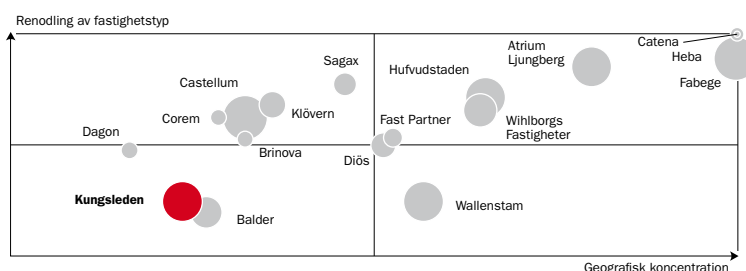
Merparten av Kungsledens fastigheter finns i regioner där det råder en tillväxt men där svängningar i tillväxt inte är

så hög. Diagrammet på sidan 15 visar hur den totala lönesumman har vuxit i genomsnitt i Sveriges lokala arbetsmarknader. De röda prickarna visar Kungsledens närvaro i Sverige i förhållande till årlig tillväxt och risk. Stockholm är exempel på en ort med hög tillväxt men där också svängningarna i tillväxt är stor. Kungsledens bestånd på marknaden finns framförallt på orter där hyresnivåerna är relativt stabila vilket i sig är en god grund för ett stabilt kassaflöde.

## PUBLIKA MARKNADEN

Intresset för fastigheter inom samhällsservice har ökat under senare år och 2011 var inget undantag. Även om en avmattning noterades på transaktionsmarknaden under fjärde kvartalet var nedgången mildare än inom andra segment. Orsaken var bland annat ökad konkurrens om den här typen av objekt, som generellt anses höra till de säkrare fastighetsinvesteringarna. Finansieringen underlättades dessutom av att många köpare hade starka ägare bakom sig.

## KUNGSLEDENS POSITION PÅ MARKNADEN



Kungsledens affärsmodell har resulterat i en portfölj som, i högre utsträckning än någon annan portfölj på den svenska fastighetsmarknaden, kännetecknas av innehav spridda både geografiskt och per fastighetstyp.

Källa: Leimdörfer

Hemsö är Sveriges största privata ägare av fastigheter för samhällsservice. Det finns fortsatt en underliggande trend där kommuner säljer fastigheter för att få loss kapital för att investera i andra verksamheter. Av den svenska transaktionsvolymen 2011 inom samhällsfastigheter om cirka 10,5 miljarder kronor, var Hemsö nettoköpare av cirka 10 procent.

Hyresmarknaden var stabil inom segmentet under året. Kommuner, landsting, friskolor samt rättsväsende hör till de främsta hyresgästerna.

Som ett komplement till innehavet i Sverige äger Hemsö även ett fastighetsbestånd i Tyskland. Dessa fastigheter uthyrs i sin helhet till olika lokala äldreboendeoperatörer. Hyresmarknaden inom detta segment var också stabil under året.

Offentliga vårdaktörer efterfrågar modernare lokaler än tidigare. Friskolor har ofta nischade, pedagogiska inriktningar vilket kan ställa särskilda krav på fastigheterna. Många skolor i Sverige är byggda på 1950- och 60-talen, vilket skapar ett behov av modernare lokaler. Hemsö strävar efter att tillmötesgå hyresgästernas olika önskemål och erbjuda bra och moderna lokaler för exempelvis skolor, polisväsende eller vård.

#### MODULMARKNADEN

Året inleddes med en kraftigt ökad efterfrågan, framför allt inom uthyrningen men även inom försäljning av moduler. Från juni började dock efterfrågan på tillverkade moduler mattas och den var fortsatt relativt svag under hösten. Mönstret var liknande

inom uthyrningen och trots en viss återhämtning under hösten var aktivitetsnivån fortfarande lägre än under våren.

Nettouthyrningen var dock positiv under året, det vill säga Nordic Moduls uthyrning översteg returflödet av moduler, vilket gör att volymen uthyrda moduler var större vid utgången av 2011 jämfört med vid årets inledning.

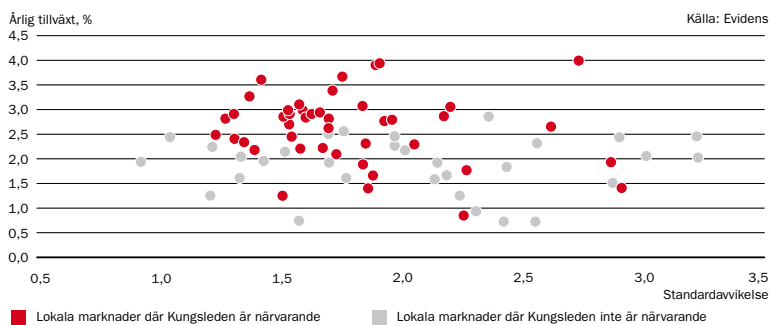
Av orderingen inom uthyrning utgjorde skolmoduler hälften, en fjärdedel var förskolor medan resterande fjärdedel var kontor. Under våren dominerades förfrågningarna gällande kontor, men trenden kom av sig under försommaren i samband med den förnyade skuldoron i Europa. Förskolor har dominerat orderingen på försäljning av moduler.

Inom både produktion och uthyrning är efterfrågan demografiskt driven av behoven av större kapacitet inom skola och förskola. En annan drivkraft är byggindustrin där behovet av bodar stigit, bland annat i samband med ökad bostadsproduktion under första halvåret samt stora byggprojekt inte minst i Stockholmsregionen.

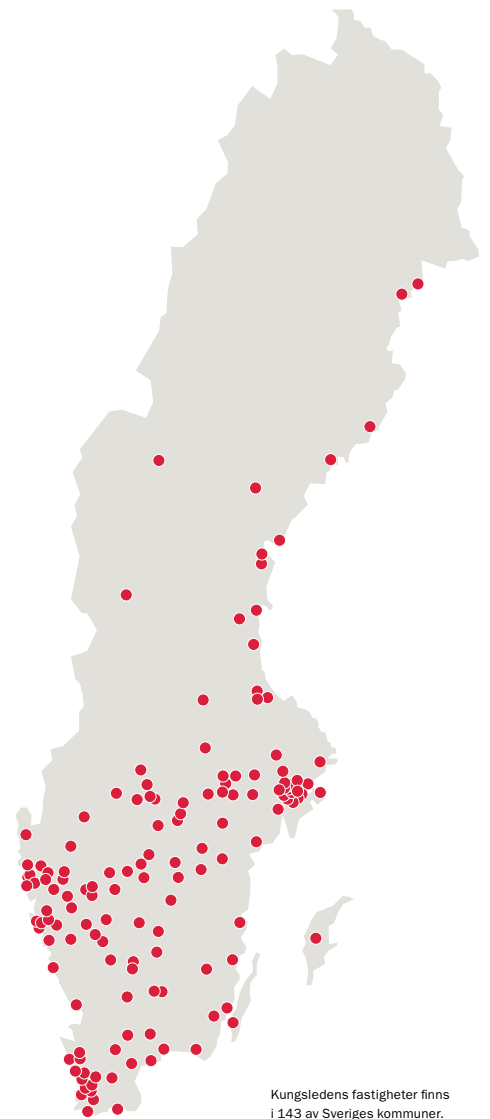
Leasing kan vara aktuell om kunden ställer höga krav på individuella lösningar eller om man redan från början vet att brukstiden kommer att bli lång, initialt kanske ett leasingavtal tecknas på fem till tio år. Marknaden för leasing följer normalt modulproduktionens.

På producentmarknaden var konkurrensbilden stabil. Inom uthyrning har ett antal utländska aktörer tillkommit under de senaste åren. Dock förefaller det som om dessa aktörer inte har lyckats få något ordentligt fotfäste på marknaden. För att ta sig in på marknaden

#### SVERIGES 75 LOKALA ARBETSMARKNADER – TILLVÄXT OCH RISK



Sverige kan delas in i 75 lokala arbetsmarknader, vilka var för sig utgör funktionella regioner avseende boende, arbete och pendling. Diagrammet visar hur lokala arbetsmarknader har utvecklats uttryckt som den genomsnittliga årliga procentuella utvecklingen mätt som total lönesumma 1995–2010. Risken uttrycks i form av standardavvikelse, det vill säga genomsnittlig årlig avvikelse från genomsnittlig tillväxt.





krävs att modulerna är anpassade för svenska förhållanden samt att en viss volym uppnås.

#### KOMMUNER EN STOR KUNDGRUPP

Kommunerna är en stor kundgrupp inom uthyrning. Under de senaste åren har kommunerna fått bättre ekonomi vilket bidragit till efterfrågan. En annan viktig kundgrupp är de stora industriföretagen med kunder som Ericsson och Scania.

Kommuner har också varit en stor kundgrupp för köp av tillverkade moduler. Ytterligare en stor kundgrupp är de större maskinuthyrningsföretagen varav det stora flertalet av historiska eller andra skäl är kopplade till byggbolag.

Nordic Modular ökade marknadsbearbetningen under 2011. Tidigare erfarenheter visar att synlighet och marknadsbearbetning är värt investeringen då den har en stark koppling i ett längre perspektiv till försäljningsutvecklingen. Varumärkesundersökningar visar exempelvis att Temporent har en hög igenkänningsfaktor.

## Nordea flyttar hem till Sollentuna



Urban Strömqvist, bankdirektör Nordea, i nya lokaler i Sollentuna

I samband med en omorganisation behövde Nordea större kontorsytor norr om Stockholm. Målet var att kunna samlokalisera ledningen för Nordeas Region Norra Stockholm med ett rådgivningskontor, en storkundsenshet, ett företagskontor som marknadsmässigt täcker hela norra Storstockholm samt stödfunktioner för dessa enheter. Sammanlagt krävdes cirka 2 500 kvm. Några olika alternativ övervägdes, bland dem en utökning av verksamheten i Täby.

Sedan tidigare hade Nordea en banklokal samt ett mindre kontor i en Kungsledenfastighet invid Sollentunas pendeltågsstation. Fastigheten, som byggdes 1990, rymmer cirka 5 000 kvm kommersiell yta och uppfördes ursprungligen av Uplandsbanken som var en del i den koncern som i dag är Nordea. Banken beslutade sig för att gå vidare med Kungsleden som hade lediga lokaler i fastigheten, och dessutom var geografiskt välbelägen för Nordeas syften.

Samlokaliseringen krävde motvarande två nya våningsplan i fastigheten. Projektet inleddes med

en diskussion om vem som skulle ansvara för vad. Kungsleden var angeläget om att inta en flexibel hållning från start och anpassa sina lösningar efter kunden. Resultatet blev att Kungsleden anpassade det översta våningsplanet medan Nordea i egen regi genomförde lokalanpassningen av våningsplanet under. I ett tidigare skede hade banklokalen i bottenplanet fräschats upp för att bättre passa privatrådgivningen med fokus på bolånekunder.

Arbetet flöt smidigt och Nordea kunde flytta in under hösten 2011.

”Kungsleden har varit samarbetsvilliga, positiva, lyhörda och bland de bästa fastighetsägare som vi har relationer med. Lite festligt är det att detta hus en gång byggdes för att härberga dåvarande bankens huvudkontor för norra Stockholm. Så man kanske kan säga att vi kommit hem”, säger Urban Strömqvist, bankdirektör vid Nordea.

# I dialog med hyresgäster och kunder

Kungsledens kommersiella fastighetsportfölj växte i både volym och värde under 2011. Andelen handelsfastigheter i beståndet sjönk medan andelen kontor och industri/lager ökade jämfört med i fjol. Driftsnettot i den kommersiella portföljen ökade med 406 Mkr främst som en följd av köp, sjunkande vakanser samt en lägre kostnadsmassa i jämförbart bestånd.

Året inleddes med en generellt större optimism jämfört med årets andra hälft. Många hyresgäster var optimistiska och skulle expandera sin verksamhet. Kungsleden var aktiva. Sammantaget köpte Kungsleden fastigheter för motsvarande drygt 4,2 miljarder kronor, varav den absoluta merparten gjordes det första halvåret.

Under sommaren ändrades dock marknadsläget som en följd av den ökade skuldoron i Europa. Marknadsfönstret för att köpa fastigheter till bra avkastning minskade. Under andra halvåret genomfördes försäljningar av kommersiella fastigheter för drygt 1,1

miljarder kronor. Kungsleden försöker löpande säkerställa att exponeringen är balanserad gentemot enskilda kunder, marknader och segment.

Parallellt med fastighetstransaktioner och analyser av potentiella köp och försäljningar, ägnades en stor del av året åt att ta hand om hyresgästerna i de fastigheter som köptes under året.

"Att närvara på olika sätt var viktigt, finnas över hela landet och se våra kunder. Vi var förstås glada över att vi har ett antal hyresgäster som går bra, bland dem Byggmax och ICA som inte bara är stora aktörer utan också erbjuder olika typer av lågkostnadsprodukter

eller varor som krävs även i lågkonjunkturer", säger Eskil Lindnér, divisionschef.

## OMÖJLIGT SKA BLI MÖJLIGT

Det största förvärvet under året var NRP, som bestod av 36 kontors- och industrifastigheter varav två i Polen och en i Tyskland. Förvärvet kan sägas utgöra ett exempel på Kungsledens affärsmodell. NRP-portföljen var ganska heterogen med många olika typer av hyres- och leasingavtal. Den sortens portfölj kan av många aktörer uppfattas som problematisk. Bolagets ambition är dock att det som kan verka omöjligt ska



bli möjligt. Året präglades till stor del av arbetet med att integrera NRP-fastigheterna i Kungsledens portfölj, vilket löpte planenligt.

Ett annat exempel på Kungsledens inställning är arbetet med det fåtal problemfastigheter som finns i portföljen. De blir till projektfastigheter där lösningen ofta bygger på kreativitet, fokus, adekvata resurser och insikten att det går att hitta lösningar på allt om man vill. Och har det krävts så har extern kompetens tillförts. Synsättet rimmar med kulturen i bolaget, att inget är omöjligt. Ett bra exempel på detta var fem fastigheter i Norra Botkyrka, som såldes i slutet av året efter ett lyckat projektarbete.

#### BESTÅNDETS KARAKTÄR

Beståndet av kommersiella fastigheter utgörs av nybyggda alternativt väl underhållna äldre fastigheter där den typiska fastigheten har ett bra läge. Fastigheterna ska vara flexibla i den meningen att lokalernas användningsområden ska kunna ändras om en befintlig hyresgäst väljer att flytta.

## Samarbete som bär frukt



Fredrik Fröborg, regionchef Frukttudet, tillsammans med Malin Sloan, förvaltningsassistent Kungsleden.

Frukttudet, som är Sveriges största och äldsta leverantör av fruktkorgar, hade växt ur sina lokaler i Skåne. Det krävdes större kontor, mer utrymme för produktion och lager samt större personalutrymmen. De nya lokalerna skulle bland annat ha högt i tak, vara fria från pelare och ha utrymme för stora kylrum. Knappt 40 ton frukt skeppas av Frukttudet i Skåne varje vecka. Dessutom krävdes gott om svängrum utanför för att ge plats till skåpbilsflottan.

Frukttudet kontaktade Kungsleden 2010 efter att ha sett en annons i tidningen. Kungsleden hade en stor industrifastighet i Arlöv, nordost om Malmö, där det fanns utrymmen lediga. Det var en 60–70-talsfastighet vars äldsta delar härrör från 1800-talet. Några av de grundläggande förutsättningarna fanns dock där med högt i tak, inga pelare och ett bra geografiskt läge, men trots det skulle större ombyggnationer krävas. Kungsleden var berett att ta hela kostnaden om det fanns intresse.

Kungsleden stöttade Frukttudet i ombyggnadsarbetet med formella kontakter, med offerter, tips på entreprenörer via bolagets kontaktnät och förslag på bygglösningar från Kungsledens fastighetstekniker som också höll i hela ombyggnaden.

”Det var ganska stora anpassningar med gamla elledningar och annat som skulle rivas ut. Nya väggar och lastningsytor behövde byggas medan garageportar skulle tas bort eller ersättas. Vi hade byggmöte var 14 dag enligt en uppgjord plan. Det var en bra dialog hela tiden. Kungsleden var väldigt flexibla och lyhörda för förändringar och tillbyggnader. Vi fick väldigt mycket ombyggt”, säger Fredrik Fröborg, regionchef vid Frukttudet.

En bonus var att Kungsleden hade möjlighet att skänka kylaggregat som fanns i fastigheten, vilket gjorde att Frukttudet slapp vissa investeringar. I mars 2011 flyttade Frukttudet in i sina nya lokaler. Ytterligare hyresgäster har flyttat in i fastigheten därefter och ytterligare är på väg.



# Hemsö

Sedan 2009 ägs Hemsö till lika delar av Kungsleden och Tredje AP-fonden. Fastighetsbolaget är från och med 2011 ett helt fristående bolag men med samma inriktning på publika fastigheter som tidigare. Under året gjorde Hemsö en rad köp vilket ökade portföljens värde med cirka 1,2 miljarder kronor eller 6 procent. Från och med den 1 januari 2012 konsolideras Hemsö in i Kungsledenkoncernen enligt kapitalandelsmetoden.

Hemsös bestånd utgörs av publika fastigheter. Där bedrivs offentlig finansierad verksamhet för allmänheten så som äldreomsorg, skola och vård samt annan offentlig verksamhet. Fastigheter för annan offentlig verksamhet omfattar främst fastigheter inom rättsväsende samt ett antal större fastigheter med hyresgäster från offentlig sektor så som Luftfartsverket och SMHI.

Beståndet är geografiskt väl diversifierat men med viss koncentration till större regionstäder. Hemsö är baserat i Stockholm med regionkontor i Göteborg och Malmö samt 17 lokal- och driftskontor runt om i landet.

De största hyresgästerna är Västra Götalands Läns Landsting, utbildningsföretaget Academedia samt vård- och omsorgsföretaget Attendo.

Första halvåret präglades av att bygga upp en fristående organisation

och rekrytera nyckelpersoner till ledande befattningar. Som en del i vidareutvecklingen av bolaget flyttade Hemsös huvudkontor till egna lokaler våren 2011. Bolaget har därefter verkat som ett helt fristående bolag.

#### HÖG FÖRVÄRVSAKTIVITET

Andra halvåret präglades av hög aktivitet i affärsverksamheten då alla årets köp skedde. Totalt köptes 17 fastigheter för närmare 1 217 Mkr. De köpta fastigheterna inrymde bland annat gymnasier, skolor, förskolor och äldreboenden.

Hemsös mål motsvarar den inriktning verksamheten hade när den bedrevs av

den tidigare Publika divisionen inom Kungsleden. Fokus ligger på att äga, förvalta och utveckla lokaler för samhällsservice. Hemsö ska uppfylla hyresgästernas förväntningar och tillgodose behoven av väl fungerande och ändamålsenliga lokaler. Marknaden för publika fastigheter uppgår uppskattningsvis till cirka 90 000 tkvm i Sverige, varav Hemsös marknadsandel uppgår till cirka 1,7 procent. Det finns således en betydande potential för Hemsö att växa.

Kungsleden utövar sitt inflytande via Hemsös styrelse. Styrelsen består för närvarande av sju ledamöter varav tre ledamöter representerar Kungsleden och tre ledamöter Tredje AP-fonden. En ledamot är oberoende. Styrelseordförande är Håkan Bryngelson, som tidigare bland annat varit VD för Vasakronan och dessutom är ordförande i Kungsledens styrelse.

Kungsleden och Tredje AP-fonden har tecknat ett femårigt aktieägaravtal som löper ut 2014. Tillsammans med Tredje AP-fonden kan Kungsleden vidareutveckla och stärka Hemsös redan starka position på marknaden för publika fastigheter.

#### FASTIGHETSPORTFÖLJ OM 21 MILJARDER KRONOR

Fastighetsbeståndet bestod per 31 december av 312 fastigheter med ett bokfört värde om 20 858 Mkr och en yta om 1 519 tkvm. Fastigheterna hade vid årsskiftet hyresintäkter om 1 776 Mkr årligen och ett driftsnetto om 1 283 Mkr. Det svenska fastighetsbeståndet var beläget i 88 kommuner, varav 56 procent av det bokförda värdet i kommuner med färre än 100 000

## HEMSÖ



invånare. Omkring 40 procent av fastigheternas bokförda värde återfanns i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund.

Förutom beståndet i Sverige äger Hemsö 17 äldreboenden i Tyskland. Fastigheterna förvärvades från Kungsleden i slutet av 2010 och tillträdades i april 2011. Majoriteten av fastigheterna ligger i Ruhrområdet samt Frankfurt. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 75 tkvm och det totala hyresvärdet uppgår till 11 miljoner euro, eller cirka 98 Mkr.

### HEMSÖS HISTORIA

Kungsleden började bygga upp beståndet av publika fastigheter 2001 för att vid utgången av 2008 utgöra hela 58 procent av portföljens bokförda värde. Strax före årsskiftet 2008 ingick Kungsleden avtal om att sälja 50 procent till Tredje AP-fonden och Hemsö bildades i maj 2009.

### REDOVISNINGEN AV HEMSÖ

Fram till och med utgången av 2011 konsolideras Hemsö in i Kungsleden-

koncernen enligt den så kallade klyvningsmetoden. Det innebär att hälften av alla Hemsös tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisas post för post i Kungsledens koncernredovisning. Till exempel avsåg 10 429 Mkr av Kungsledens totala fastighetsvärde om 26 122 Mkr 2011 de fastigheter som ägdes av Hemsö.

Från och med 1 januari 2012 kommer Hemsö istället att konsolideras in i Kungsledenkoncernen utifrån kapitalandelsmetoden. Detta sker efter att kommande IFRS 11 Joint Arrangements endast tillåter kapitalandelsmetoden vid konsolidering av joint venture.

Metodbytet innebär att hälften av Hemsös resultat presenteras på raden Resultat från andelar i joint venture i resultaträkningen. I rapport över finansiell ställning kommer hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS redovisas som en tillgång på raden Andelar i joint venture. Storleken på det egna kapitalet, årets resultat samt utdelningsgrundande resultat kommer inte att påverkas av bytet av redovisningssätt.

### RESULTATRÄKNING

Mkr	2011	2010
Hyresintäkter	1 671	1 396
Fastighetskostnader	-469	-407
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 202</b>	<b>989</b>
Handelsnetto	-1	15
Försäljnings- och administrationskostnader	-150	-90
Finansnetto	-619	-262
Orealiserade värdeförändringar		
Förvaltningsfastigheter	898	464
Finansiella instrument	-235	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 095</b>	<b>1 116</b>
Skatt	-269	-186
<b>Årets resultat</b>	<b>826</b>	<b>930</b>

### RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2011 31 dec	2010 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	20 858	18 518
Fordringar och övrigt	444	422
Likvida medel	264	353
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 566</b>	<b>19 293</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	2 169	1 570
Skulder till ägare	3 000	3 000
Räntebärande skulder	13 445	11 085
Uppskjuten skatt	1 502	1 253
Ej räntebärande skulder	1 450	2 385
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 566</b>	<b>19 293</b>

### INTJÄNINGSKAPACITET PER KATEGORI

	Äldreboende Sverige	Äldreboende Tyskland	Skola	Vård	Övrigt publika	Totalt
Antal fastigheter, st	109	17	74	92	20	<b>312</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	513	76	439	290	201	<b>1 519</b>
Bokfört värde, Mkr	8 329	1 290	5 863	2 851	2 525	<b>20 858</b>
Hyresvärde, Mkr	661	98	525	314	232	<b>1 830</b>
Hyresintäkter, Mkr	649	98	507	297	225	<b>1 776</b>
Driftsnetto, Mkr	464	93	372	186	168	<b>1 283</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	100,0	96,8	94,5	96,8	<b>97,1</b>
Direktavkastning, %	5,6	7,2	6,3	6,5	6,7	<b>6,2</b>
Överskottsgrad, %	71,4	95,1	73,3	62,7	75,0	<b>72,2</b>

Däremot blir bland annat bokfört värde på fastigheter och lån lägre i och med att Hemsöbeloppen utgår, vilket sänker balansomslutningen och ökar soliditeten.

Ytterligare beskrivning av hur Hemsö påverkar Kungsledens finansiella rapporter och Kungsledens utfall för 2011 utifrån de olika metoderna finns i not 34 och på [www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso](http://www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso).

### VÄRDET PÅ INNEHAVET I HEMSÖ

Hemsös egna kapital uppgick per 31 december 2011 till 2 169 Mkr, varav Kungsledens andel var 50 procent eller 1 084 Mkr. Detta värde är framtaget utifrån redovisningsreglerna IFRS. Värdet på bolaget kan skilja sig från detta IFRS-beräknade kapital. Bland annat är det egna kapitalet enligt IFRS belastat med 1 502 Mkr i uppskjuten skatt för fastigheter, medan en värdering vid en transaktion av aktier i fastighetsbolag vanligtvis åsätter värdet av den uppskjutna skatteskulden till 5–10 procent av temporära skillnader. En värdering av uppskjuten skatteskuld för fastigheterna till 10 procent av Hemsös temporära skillnader per 31 december 2011 ökar värdet på Hemsökoncernen med cirka 1 000 Mkr jämfört med eget kapital enligt IFRS.

En bolagsvärdering eller transaktion kan även värdera fastighetsportföljen till ett annat värde. Summan av styckfastigheternas bokförda värde i Hemsö motsvarar per 31 december en direktavkastning på i snitt 6,2 procent. En avvikande värdering av fastighetsportföljen påverkar värdet på bolaget med cirka +/-300 Mkr per 0,1 procentenheters avvikande direktavkastning (efter beaktande av uppskjuten skatt på skillnaden).

Läs mer på [www.hemso.se](http://www.hemso.se).

### STYRELSELEDAMÖTER I HEMSÖ FASTIGHETS AB

Ledamot	Representerar
Håkan Bryngelson (ordförande)	Kungsleden
Magnus Meyer	Kungsleden
Thomas Erséus	Kungsleden
Claes de Neergaard	Tredje AP-fonden
Kerstin Hessius	Tredje AP-fonden
Bengt Hellström	Tredje AP-fonden
David Mindus	Oberoende

# Nordic Modular

Nordic Modular är en ledande aktör i Norden inom uthyrning av lokaler i modulbyggnader samt produktion och försäljning av moduler. Flexibla och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett komplement till Kungsledens erbjudande, främst inom den offentliga sektorn. Verksamheten bedrivs i tre dotterbolag; Temporent, Flexator och Nordic Modular Leasing.

Temporent utvecklar och hyr ut temporära lokaler i modulbyggnader. Modulsystemen är speciellt utformade för kontor, skolor och förskolor. Kunderna utgörs främst av kommuner och större företag. Sverige är huvudmarknad, men viss verksamhet bedrivs även i Norge och Danmark.

Flexator tillverkar och säljer modulbyggnader baserade på standardiserade byggsystem. Användningsområdena omfattar allt från byggbodnar till flyttbara byggnader av hög kvalitet för kontor, äldreboende, skolor och förskolor. Kunderna är främst kommuner, landsting och större företag. Flexator tillverkar modulbyggnaderna som Temporent hyr ut.

Flexators kunder kan även leasa moduler via Nordic Modular Leasing som alternativ till köp. Kunderna kan köpa modulbyggnader efter det att leasingavtalet har löpt ut. Kunderna utgörs främst av kommuner.

## DEMOGRAFIN STYR MODULBEHOVEN

Cirka 75 procent av modulbyggnaderna hyrs av kommuner och landsting. Lokalbehoven är i stor utsträckning beroende av demografiska faktorer som flyttströmmar och förändringar i barnafö-

dandet. På företagssidan styrs efterfrågan främst av konjunkturen.

Huvudkontoret ligger i Upplands Väsby med kontor i Lund, Umeå, Oslo och Köpenhamn samt vid fabriker i Anneberg utanför Nässjö, Gråbo utanför Göteborg och Eslöv.

## STARKT RESULTATBIDRAG

För 2011 uppgick Nordic Modulers hyresintäkter till 244 Mkr (241) med ett bruttorresultat om 195 Mkr (194). Uthyrningsgraden sjönk i början av året men ökade därefter och uppgick vid årsskiftet till 77 procent (77). Uthyrningsgraden bedöms fortsätta öka under början av 2012. Resultatet från moduluthyrning är högt jämfört med uthyrning av kommersiella och publika fastigheter. 2011 stod uthyrda moduler för 12 procent av hela Kungsledens bruttorresultat medan verksamheten samtidigt endast utgjorde 6 procent av fastighetsvärdet.

Direktavkastningen efter schablonmässiga avskrivningar om -86 Mkr uppgick vid årets utgång till 7,0 procent. Värdenedgången på grund av försäkring är större för uthyrda moduler än för fastigheter på fast grund. Livslängden är cirka 15-20 år om de flyttas men kan

om de inte flyttas i princip ha samma livslängd som en konventionell byggd fastighet. De schablonmässiga avskrivningarna har inte belastat resultaträkningen eller det utdelningsgrundande resultatet som upprättas enligt IFRS. Resultaträkningen har däremot belastats med orealiserade värdeförändringar om -60 Mkr motsvarande de återinvesteringar som skett i modulbeståndet. Beståndet uppgick vid årsskiftet till 232 tkvm, vilket i stort sett var oförändrat under året.

## KRAFTIG FÖRSÄLJNINGSSÖKNING

Försäljningen av moduler inklusive varulagerförändringar ökade väsentligt 2011 och uppgick till 288 Mkr (184) med ett bruttorresultat om 30 Mkr (24). Nordic Modular anpassar kontinuerligt arbetsstyrkan efter konjunkturläget. Orderbeläggningen vid fabriken i Gråbo var relativt god vid årsskiftet 2011/2012 utifrån säsong. Fabriken i Anneberg hade däremot låg orderbeläggning, varför 24 anställda varslades om uppsägning i början av 2012.

## LÖNSAM INVESTERING

Kungsledens investering i Nordic Modular Group 2007 har varit lönsam. Avkastningen på eget kapital har sedan förvärvet 2007 i snitt varit väl över 20 procent årligen. Kapitalöverföringarna till Kungsleden överstiger det satsade kapitalet samtidigt som Nordic Modular själv finansierat återinvesteringar inte bara för ett bibehållet modulbestånd utan en ökning med 33 procent. Investeringarna har främst skett genom köp från de egna fabriker.

För ytterligare information och kontakter, se [www.nordicmodular.com](http://www.nordicmodular.com).





# Kungsleden som arbetsplats

Vi tillbringar mycket av vår vakna tid på jobbet. Som möjligheternas fastighetsbolag vill vi se till att vi har en arbetsplats där människor trivs och utvecklas. I vår organisation fattas många beslut långt ut i organisationen vilket skapar spännande utmaningar och samtidigt främjar handlingskraft och nytänkande.

## FÖRETAGSKULTUR OCH VÄRDERINGAR

Kungsleden som arbetsplats präglas av ett starkt medarbetarengagemang med prestigelöshet och ömsesidigt förtroende medarbetare emellan. Engagemang, mod och ansvarstagande bland medarbetarna är nyckelord för Kungsledens långsiktiga framgång. Arbetssättet är ofta i team där kamratskap, kompetens och delaktighet är viktigt.

Hos Kungsleden är det en självklarhet att alla medarbetare bidrar till det goda företagsklimatet. Varje år genomförs en medarbetarundersökning för att få en temperaturmätare på hur organisationen mår och ta reda på vad som fungerar bra och vad som kan förbättras. Medarbetarundersökningen för 2011, i vilken 95 procent av alla medarbetare bidrog med svar, ger en beskrivning av medarbetares arbetsglädje och lojalitet och presenteras som ett arbetsglädjeindex. Kungsleden uppnådde 2011 ett arbetsglädjeindex på 81, vilket kan jämföras med ett genomsnitt för svenskt näringsliv på 66. Undersökningen genomfördes i samarbete med Ennova.

Ett arbetsglädjeindex består av nöjdhet och motivation. Nöjdhet är ett uttryck för hur nöjd medarbetaren är med sitt arbete och hur medarbetaren värderar arbetsplatsen i förhållande till en idealisk situation. Motivation handlar om i hur hög grad medarbetarna känner sig motiverade i arbetet och ser fram emot att träffas på arbetet. Undersökningen innefattar även frågor kring utveckling, ledarskap, samarbete, anseende och dagligt arbete. Medarbetarna graderar sina svar mellan ett och tio vilket sedan resulterar i indextal. Några nyckelområden anges i tabellen till höger.

Årets mätning skiljer sig något från föregående års mätning varför resultaten inte helt kan jämföras med varan-

dra. 2010 års medarbetarindex uppgick till 73 procent.

I undersökningen Great Place to Work 2012 kom Kungsleden på andra plats bland medelstora organisationer och bäst bland fastighetsbolagen. 2011 kom Kungsleden på tredje plats bland medelstora organisationer. Att rankas som en av Sveriges bästa arbetsplatser skänker stolthet internt och sporrar företaget att bli bättre. I Universum Award 2012 vann Kungsleden priset som Årets Nykomling. Priset som Årets Nykomling uppmärksammar det företag som på kort tid lyckats öka sin attraktionskraft bland studenter och målinriktat jobbat med sitt arbetsgivarvarumärke. En bra arbetsplats och gemensam värdegrund är också viktiga komponenter vid rekrytering av nya medarbetare. Värderingarna inom Kungsleden vilar på en solid grund i form av entreprenörskap och vi definierar dessa som:

**Nyskapande** – Erfarenheten av fastigheter, affärer och kundbehov, kombinerat med den entreprenörskulturen underlättar för Kungsleden att identifiera möjligheter. Det bidrar till att skapa värde för kunder och aktieägare.

**Närvarande** – Kungsleden är mycket aktivt på fastighetsmarknaden och är i ständig kontakt med kunderna. Genom lokal närvaro och lyhördhet för hyresgästen kan Kungsledens medarbetare

identifiera och utveckla affärsmöjligheter till nytta för kunder och ägare.

**Förenklade** – Kungsleden krånglar inte till det i onödan utan är raka och enkla i sitt sätt att vara. Kulturen präglas av delaktighet som ger medarbetare utrymme att agera.

## UTVECKLINGSMÖJLIGHETER

Organisationsstrukturen och affärsmodellen gör att arbetet på Kungsleden är i ständig utveckling.

Utveckling kan vara att lära sig nya saker inom en befintlig roll eller att prova på något helt nytt. Vi har många medarbetare som har haft olika roller och arbetsuppgifter. Det kan handla om att växla jobb inom vår förvaltningsorganisation, gå från en specialistroll till en ledarroll eller exempelvis jobba med administration för att sedan prova på ekonomi.

Medarbetarutveckling är en central del av verksamheten och diskuteras årligen i ett utvecklingssamtal mellan medarbetare och närmaste chef. Ledare stöttas i sin roll genom regelbundna workshops där fokus ligger på det coachande ledarskapet. Även nya chefer får genomgå skraddarsydda utbildningar och stöd av personlig coach. Kungsledens ledarskap mäts årligen i form av ett ledarskapsindex som är ett sammanfattande index av elva frågor. Kungsledens ledarindex visade ett resultat på 83.

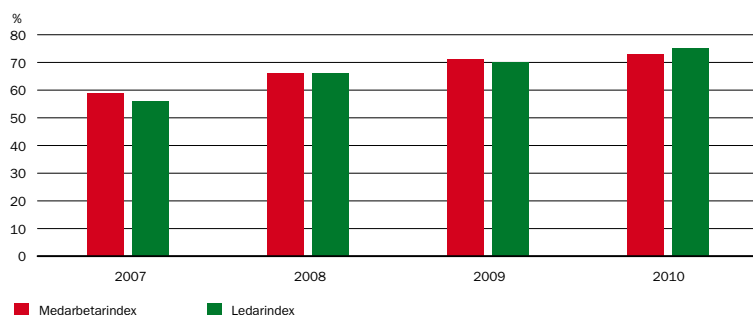
## MEDARBETARUNDERSÖKNING 2011

Resultatområde (urval)	Kungsleden	Genomsnitt Sverige
Jag känner mig motiverad i mitt arbete	84	71
Jag ser alltid fram emot att gå till jobbet	81	64
Jag kan tänka mig att rekommendera andra att söka arbete på Kungsleden	91	67
Jag är stolt över att tala om för andra var jag är anställd	89	72





MEDARBETAR- OCH LEDARINDEX 2007–2010



Under 2007 till 2010 genomfördes årliga medarbetarundersökningar i samarbete med Synovate. Såväl medarbetarindex som ledarindex ökade. För 2011 års mätning se föregående sida.

Även årets sätt att mäta ledarindex skiljer sig något från föregående års sätt, varför resultaten inte helt kan jämföras med varandra. 2010 års ledarindex uppgick till 75.

Förutom stimulerande arbetsuppgifter med goda utvecklingsmöjligheter har Kungsleden som ambition att också erbjuda resultatbaserad rörlig ersättning. Under de senaste åren har samtliga medarbetare haft möjlighet till en extra månadslön där utfallet till hälften är relaterat till bolagets resultat och resterande del till individuellt uppsatta mål. För 2011 fick merparten av medar-

betarna en extra månadslön relaterad till Kungsledens mål för utdelningsgrundande resultat samt personliga mål, alternativt grupp mål.

#### HÄLSA

Att god hälsa har en positiv effekt på sjukfrånvaro och arbetsresultat är kända fakta. Kungsleden uppmuntrar fysisk aktivitet på och utanför arbetet genom ett friskvårdsbidrag till alla medarbetare, möjlighet till massage samt aktiviteter som inbegriper vardagsmotion. Två av Kungsledens medarbetare sysslar exempelvis med

sporter som inte hör till de vanligaste. Möt Fredrik som på fritiden får energi från vindsurfing och Malin som tränar beachvolleyboll. Läs mer på sidorna 25 och 51.

Medarbetarna erbjuds även regelbundna hälsoundersökningar. Under 2011 hade Kungsleden en sjukfrånvaro på 3 procent, jämfört med 2 procent 2010. Personalomsättningen, definierat som antalet fast anställda som slutat under året dividerat med medelantalet anställda, var 8 procent. Av personalomsättningen skedde 7 procent på egen begäran medan 1 procent avsåg pension.

#### JÄMSTÄLLDHET

Kungsleden arbetar vidare med en jämställdhetsplan i syfte att nå en bra köns- och åldersfördelning inom olika delar av organisationen, vilket bland annat innefattar en jämnare könsfördelning på ledande positioner. Jämställdhet på Kungsleden innebär att alla människor har samma värde och ska bemötas med respekt och värdighet oavsett kön, ålder, ursprung eller social tillhörighet. Kungsleden ska vara en väl fungerande arbetsplats där alla ska ha lika goda förutsättningar för att lyckas och prestera sitt bästa. Ingen inom organisationen ska utsättas för kränkande särbehandling, det vill säga



mobbning, social utstötning eller sexuella trakasserier.

Resultat från verksamhetsårets jämställdhetslönekartläggning visar att Kungsleden tillämpar samma kompensationsprinciper för alla när det gäller lönefrågor samt att samma villkor och regler tillämpas för kvinnor som för män.

Kungsleden ser positivt på föräldraledighet och erbjuder fördelaktiga avtal. Vid årets slut var tre (tre) av Kungsledens medarbetare föräldralediga.

#### MEDARBETARSTATISTIK

Vid utgången av 2011 hade Kungsleden-koncernen totalt 312 (271) årsanställda. Av dessa var 186 (168) anställda inom Nordic Modular. Hälften av de 86 (68) anställda inom Hemsö Fastighets AB räknas också med. Dotterbolagen drivs som självständiga enheter med egna stabsfunktioner.

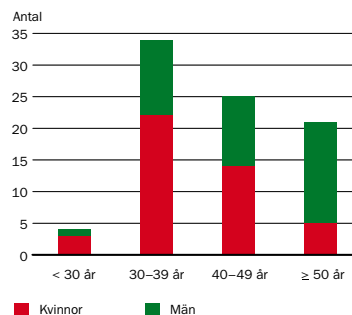
Av resterande 83 (69) medarbetare arbetade vid årsskiftet 43 (39) inom förvaltningen och 40 (30) med administration. Inom administrationen var andelen kvinnor något högre än andelen män

medan det omvända gällde inom förvaltningen. Sammantaget uppgick andelen kvinnor vid årsskiftet till 54 procent (58).

Medelåldern bland tjänstemän var 44 (43) år. Fordelat efter kön var medelåldern något högre bland män än bland kvinnor, 44 respektive 40 år. Kvinnor utgjorde en klar majoritet i ålderskategorin yngre än 40 år medan könsfördelningen bland medarbetare äldre än 40 år var jämn. Av samtliga anställda tjänstemän var 54 procent (55) 40 år eller äldre.

Sammantaget visar åldersstatistiken att Kungsleden har en god blandning av medarbetare med varierande ålder och erfarenhet. Omkring två tredjedelar, 66 procent (51) har arbetat fyra år eller mer i bolaget, 22 procent (43) mellan ett och tre år och resterande 12 procent (6) kortare period än ett år.

#### ÅLDERSFÖRDELNING - TJÄNSTEMÄN



## Medarbetarintervju – Malin Axland



### Vad jobbar du med?

Jag är bolagsjurist och arbetar främst med fastighetstransaktioner och rådgivning till förvaltningsorganisationen. Jag hanterar också övriga juridiska frågor som dyker upp i ett bolag vilket gör att jobbet blir väldigt varierat.

### Vad är roligast i ditt jobb?

När jag tidigt i processen kan vara ett bra bollplank att diskutera olika frågor med. Då kan jag vara kreativ och göra skillnad och medverka till att affärerna blir ännu bättre.

### Vad ger dig energi på jobbet?

Att få arbeta tillsammans med så många fantastiskt duktiga och trevliga människor som alla hjälper varandra.

### Vad ger dig energi på fritiden?

Att umgås med min snart fyraåriga dotter ger mig massor av energi. Därutöver får jag energi av att träna och tävla i beachvolley, vilket jag tycker är väldigt kul. Ibland kommer vi in i ett "flow" då vi spelar fantastiskt bra ihop och den känslan är helt oslagbar. Sådana tillfällen minns jag länge och då spelar det heller ingen roll om vi vinner eller förlorar.

### Hur kopplar du ihop jobb och fritid?

Jag strävar alltid efter att vara helt närvarande i det jag gör, både på jobbet och när jag är hemma med familjen, för då är jag mest effektiv och får bäst avkoppling och ny energi. Jobb och fritid samverkar med varandra och det är en stor fördel att ha flexibla arbetstider för att få ihop vardagen. I sommar hoppas jag kunna vara beachvolleyinstruktör under en dag på ett sommarläger för barn hos Fryshuset, som Kungsleden samarbetar med.

### På vilket sätt är Kungsleden möjligheternas fastighetsbolag för dig?

Det är inställningen hos oss som arbetar på Kungsleden, att allt är möjligt. Alla är engagerade och öppna för förändringar och nya lösningar. Det är en kreativ och prestigelös miljö och eftersom mycket ansvar är delegerat har man stor möjlighet att påverka.

## FASTIGHETS- PORTFÖLJ

Fastighetportföljen	26
Bestånd	27
Transaktioner	30
Värderingsmetod	32
Intjäningskapacitet	34
Kunder och hyresintäkter	38





# Fastighetsportföljen

Fastighetsportföljen består per 31 december 2011 av 636 fastigheter med ett bokfört värde om 26 122 Mkr. Beståndet är uppdelat på tre segment; Kommersiella fastigheter, Publika fastigheter och Nordic Modular, där Kommersiella fastigheter är det största segmentet och står för knappt hälften av det bokförda värdet.

## 2011 I KORTHET

Vid årets ingång bestod Kungsledens fastighetsportfölj av 592 fastigheter med ett bokfört värde om 21 501 Mkr och ett hyresvärde om 2 343 Mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgick till totalt 2 510 tkvm.

Under året har Kungsleden köpt 60 fastigheter, varav den största affären var 36 fastigheter som köptes av NRP. Totalt har fastigheter köpts för ett värde av 4 798 Mkr med ett hyresvärde om 691 Mkr och en yta om 960 tkvm.

20 fastigheter med en yta om 143 tkvm och ett hyresvärde om 98 Mkr har sålts under året för 1 224 (179) Mkr.

Fyra fastigheter har tillkommit genom fastighetsreglering. Per 31 december 2011 bestod

Kungsledens fastighetsinnehav av 636 fastigheter med ett bokfört värde om 26 122 Mkr, ett hyresvärde om 2 987 Mkr samt en uthyrningsbar yta om 3 328 tkvm.

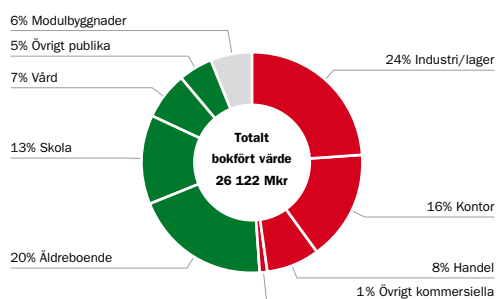
Årets köp och försäljningar har inneburit att det kommersiella segmentet netto ökade med 28 fastigheter, varav 23 fastigheter till kategorin Industri/lager och tio till Kontor medan Handel minskade med fyra och Övrigt kommersiella minskade med en fastighet. Publika fastigheter ökade med 16 fastigheter, varav tre till Äldreboende, tio till Skola, fem till Vård medan Övrigt publika minskade med två.

Investeringar i befintliga fastigheter under året uppgick till 306 Mkr. Investeringar sker främst som om- och tillbygg-

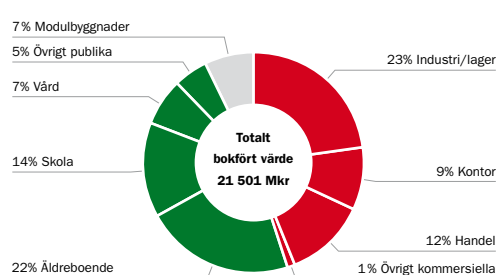
nader i befintliga fastigheter i samråd med hyresgästen för att kundens verksamhet ska kunna bedrivas på ett bättre och effektivare sätt. Investeringen ökar fastighetens värde genom högre hyresnivå och ofta även längre avtalsperiod.

Värdeförändringarna på fastigheten uppgick 2011 till 690 Mkr. Den positiva värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 3 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är hänförlig till publika fastigheter där direktavkastningskraven sjunkit och kommersiella fastigheter där nyuthyrningar skett och utfallet i nyköpta fastigheter varit bättre än förväntat.

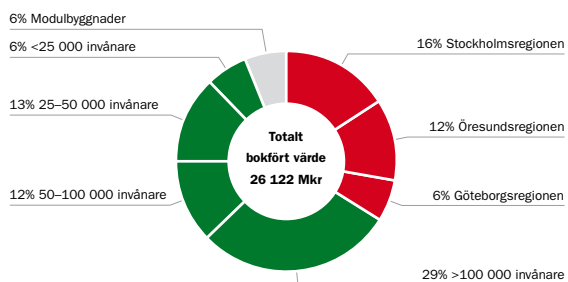
FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 31 DECEMBER 2011



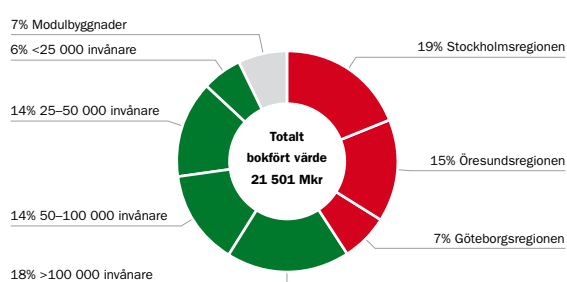
FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 31 DECEMBER 2010



FASTIGHETSBESTÅND PER ORTSSTORLEK, 31 DECEMBER 2011



FASTIGHETSBESTÅND PER ORTSSTORLEK, 31 DECEMBER 2010





# Bestånd

Under 2011 ökade Kungsledens fastighetbestånd med 44 fastigheter netto till totalt 636 fastigheter. Det bokförda värdet ökade med 21 procent till 26 122 Mkr (21 501) medan hyresvärdet steg 27 procent till 2 987 Mkr (2 343). Samtidigt ökade den uthyrningsbara ytan med 33 procent till totalt 3 328 tkvm (2 510).

## KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Kungsledens kommersiella fastigheter delas in i kategorier efter den huvudsakliga verksamhet som bedrivs i fastigheten; Industri/lager, Kontor, Handel samt Övrigt kommersiella. I kategorin Övrigt kommersiella ingår bland annat parkering och mark, där kommersiella byggnader ska uppföras. En fastighet betraktas som kommersiell om hyresgästernas verksamhet till övervägande del är kommersiell och inte offentligt finansierad.

Årets köp och försäljningar har inneburit att Kungsleden väsentligt har ökat sitt innehav i kategorin Industri/lager med 23 fastigheter till 126, en ökning med 22 procent. Kategori Kontor har ökat antalet fastigheter med 14 procent, från 72 fastigheter föregående år

till 82 fastigheter. Ökningen i de båda kategorierna förklaras av förvärvet av 36 fastigheter från NRP, vars portfölj främst utgjordes av kontors- och industrifastigheter och kännetecknas av stabil avkastning med stabila hyresgäster. Kontor i Västerås dominerar portföljen och står för hälften av hyresvärdet. Den största kategorin inom det kommersiella beståndet är Industri/lager som per den 31 december 2011 utgjorde 49 procent (50) av det kommersiella beståndets värde.

## PUBLIKA FASTIGHETER

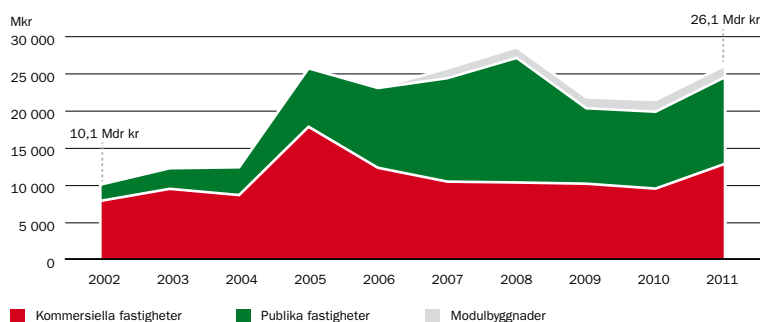
Till segment Publika fastigheter hör fastigheter inom kategorierna Äldreboende, Skola, Vård, och Övrigt publika, det vill säga offentligt finansierade verksamheter. Den mindre kategorin

Övrigt publika består av de fastigheter som inte faller in i någon av de specifika kategorierna ovan. Exempel på fastighetstyper i denna kategori är bostäder, polis- och brandstationer samt mark.

Kungsledens publika fastigheter är i huvudsak samlade i Hemsö som till 50 procent även ägs av Tredje AP-fonden.

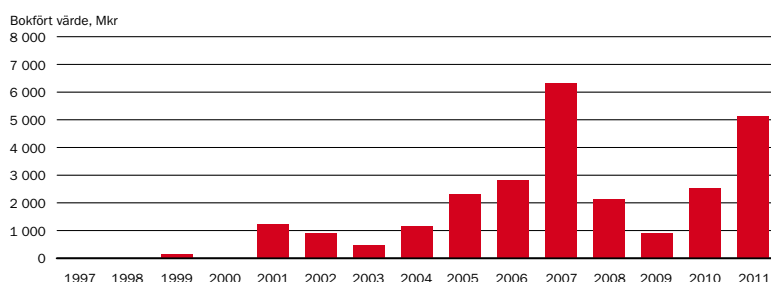
Karaktäristiskt för publika fastigheter är att de har en attraktiv risk- och avkastningsnivå, i linje med Kungsledens affärsidé. De är ofta belägna i attraktiva områden och har betalningssäkra hyresgäster med långa hyresavtal, varför finansieringsmöjligheterna är goda. Förvaltningen av publika fastigheter skiljer sig i viss mån från förvaltningen av kommersiella fastigheter. Inom det publika området är antalet hyresgäster per ytenhet vanligen färre än för kommersiella fastigheter, varför en större yta kan förvaltas med samma personella resurser. Samtidigt är hyresavtalen längre, vilket kräver ett mer långsiktigt perspektiv. Det juridiska ramverk som reglerar vård- och skolverksamheter skiljer sig på många sätt från lagstiftningen kring kommersiella verksamheter. Det i sin tur kräver

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING, 2002–2011

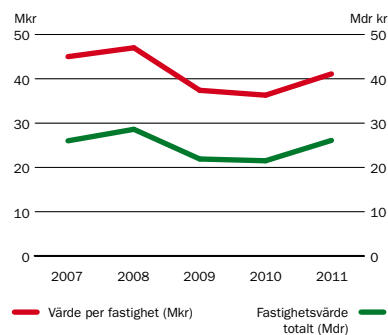


Kungsledens fastighetsportfölj har under perioden 2002–2011 ökat från 10,1 miljarder kronor till 26,1 miljarder kronor. Det motsvarar en årlig tillväxt om 11 procent. Den största fastighetskategorin, mätt i bokfört värde, är Industri/lager.

ANSKAFFNINGÅR FASTIGHETSBESTÅNDET OM 26 122 MKR



FASTIGHETSÄRDE TOTALT OCH PER FASTIGHET



Det genomsnittliga värdet per fastighet har under perioden 2007–2011 minskat från 45 till 41 Mkr.

spetskompetens om de särskilda lagkrav som finns rörande publika fastigheter.

Under 2011 ökade Kungsleden/Hemsö antalet fastigheter inom det publika beståndet med 16. Vid utgången av året stod publika fastigheter i Sverige för 42 procent (44) av det totala beståndets bokförda värde och för 34 procent (39) av hyresvärdet, vilket ger en attraktiv rörelserisk och värderisk i koncernen som helhet. I det publika segmentet finns även ett fastighetsbestånd i Tyskland, som vid årets utgång stod för 3 procent (4) av det totala bokförda värdet och 2 procent (3) av hyresvärdet.

Det tyska beståndet består av 18 fastigheter för äldreboende, en helägd fastighet och 17 fastigheter som ägs till 50 procent via Hemsö. Försäljningen av de tyska fastigheterna från Kungsleden till Hemsö avtalades under 2010 och frånträdades i april 2011. Fastigheterna är främst koncentrerade till Ruhrområdet och Frankfurt. Drygt hälften av fastigheterna är uppförda 2005 eller senare och alla håller mycket hög standard. Portföljen har ett bokfört värde om 761 Mkr och har en total yta om 56 tkvm.

Hyresavtalen är mycket långa och har en genomsnittlig återstående avtalslängd om 14,2 år. Avtalen är antingen kallhyresavtal där hyresgästen står för alla drifts- och underhållskostnader eller så kallade "double net" avtal där Kungsleden bär kostnaden för underhåll av tak, fundament och fasad.

Hyresgästerna är stabila motparter som i samtliga fall utgörs av operatörer som driver äldreboendeverksamhet. Efterfrågan på äldreboendeplatser väntas vara fortsatt god i takt med stigande genomsnittsålder i Tyskland. Portföljen förvaltas från Stockholm tillsammans med lokala förvaltare på

**312 av de 353 publika fastigheterna ägs till 50 procent av Kungsleden. De ingår samtliga i antalet fastigheter men påverkar endast till 50 procent Kungsledens resultat och ställning då fastigheterna är delägda via Hemsö.**

plats som sköter de dagliga förvaltningsfrågorna och kontakterna med hyresgästerna.

Portföljen byggdes upp 2006–2007, under en period när Kungsleden inte såg lika attraktiva tillväxtpotentialer i Sverige. Därefter har ytterligare äldreboenden köpts eller projekterats.

#### NORDIC MODULAR

Nordic Modular utgörs av Temporent, Flexator och Nordic Modular Leasing. Temporent hyr ut temporära lokaler i moduler till främst kommuner och större företag. Flexator tillverkar och säljer modulbyggnader baserade på standard-system för användning som byggbod eller kontor, äldreboende, skolor och förskolor. Nordic Modular Leasing erbjuder leasing som alternativ till köp. Kunderna har möjlighet att köpa modulbyggnaderna när leasingavtalet har löpt ut.

Flexator grundades 1956 medan Nordic Modular-gruppen bildades 2005 i samband med att riskkapitalbolaget 3i köpte Skanska Modul. Kungsleden köpte Nordic Modular 2007 och i sam-

band med det övertog Nordic Modular Kungsledens dotterbolag Flexihus Rent. Under 2007 köptes Hyrab Moduluthyrning som nu ingår i Temporent.

Huvudkontoret ligger i Upplands Väsby med kontor i Lund, Umeå, Oslo och Köpenhamn samt vid fabrikena i Anneberg, Nässjö och Eslöv. Såväl Temporent som Flexator är miljö- och kvalitetscertifierade enligt ISO-standard.

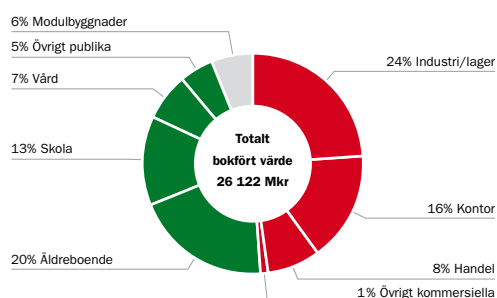
Vid utgången av 2011 stod modulbyggnader för 6 procent (7) av det totala beståndets värde och för 11 procent (13) av hyresvärdet.

Läs mer om Nordic Modular på sidan 21.

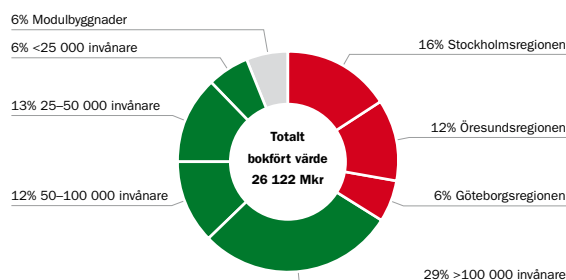
#### GEOGRAFI

Kungsledens fastighetsbestånd kan också delas in i storstadsregioner och ortsstorlek. Indelningen görs enligt direktiv från statistiska centralbyrån och Kungsleden har valt följande indelning: Stockholmsregionen, Göteborgsregionen, Öresundsregionen, orter med fler än 100 000 invånare, orter med mellan 50 000–100 000 invånare, orter med 25 000–50 000 invånare, orter med

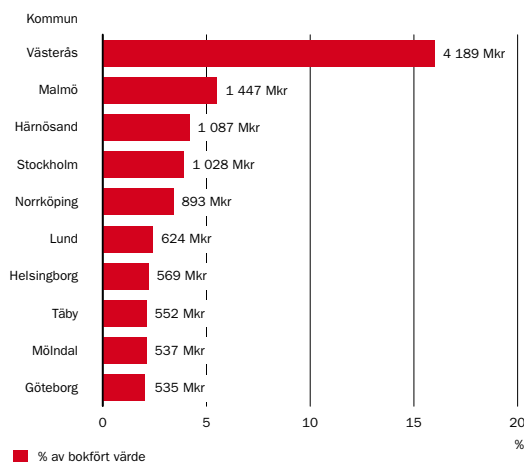
FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 31 DECEMBER 2011



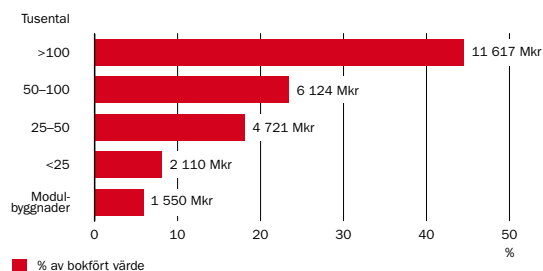
FASTIGHETSBESTÅND PER ORTSSTORLEK, 31 DECEMBER 2011



## DE TIO STÖRSTA KOMMUNERNA FÖR KUNGSLEDEN



## KOMMUNSTORLEK ANTAL INVÅNARE



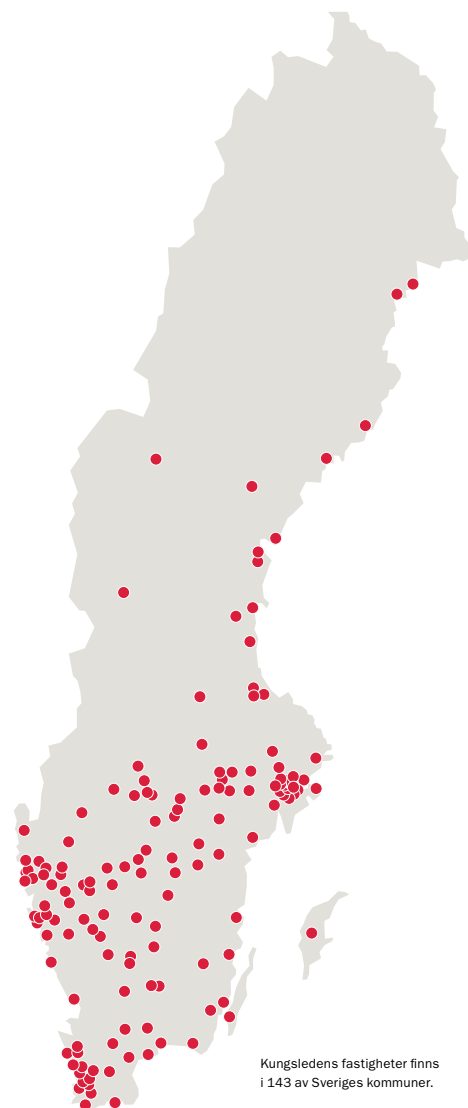
färre än 25 000 invånare samt modulbyggnader. Förändringar i fastighetsbeståndets geografiska spridning eller koncentration är en naturlig konsekvens av Kungsledens fortlöpande ambition att ha rätt balans mellan fastigheters avkastning och risk. Om prisbilden och marknaden förändras uppstår nya möjligheter att göra goda affärer.

Årets transaktioner har inneburit att det totala antalet fastigheter vid årets utgång, modulbyggnader ej inräknade, ökade från 592 till 636. Dessa fastigheter var belägna i 143 (133) svenska kommuner, 4 (4) tyska delstater samt en (-) polsk kommun. Fastighetsportföljen har därmed en god riskspridning avseende geografisk fördelning och fördelning mellan stora och små kommuner.

Kungsleden arbetar enligt en riskbegränsningspolicy som bland annat stipulerar att högst 30 procent av hyresintäkterna skall komma från fastigheter i

kommuner med färre än 25 000 invånare. Vid årsskiftet var utfallet 8 procent (8). En betydande andel av hyresintäkterna var således allokerade till fastigheter i större kommuner. I fyra kommuner; Härnösand, Malmö, Västerås och Stockholm, hade Kungsleden ett fastighetsbestånd för mer än en miljard kronor. Samtidigt hade Kungsleden fastigheter värda mindre än 10 Mkr i 26 (24) kommuner.

Koncentrationen i det svenska beståndet till de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund samt Västerås, ökade under 2011 och var vid årsskiftet 50 procent (45), räknat som områdenas andel av det totala beståndets bokförda värde. Beståndet i Stockholmsregionen minskade till 16 procent (19), Göteborgsregionen minskade till 6 procent (7), Öresundsregionen minskade till 12 procent (15) medan Västerås ökade till 16 procent (5).



# Transaktioner

Det sammanlagda värdet av köp och försäljningar uppgick till 6 022 Mkr (5 285). Den största transaktionen var köpet av 36 fastigheter från NRP. Kungsleden har under året köpt 60 fastigheter (64) till ett värde av 4 798 Mkr (2 356) och sålt 20 (63) fastigheter för 1 224 Mkr (2 929).

## KÖPTA OCH SÅLDA FASTIGHETER

Alla köp och försäljningar genomförs med tydlig grund i Kungsledens strategi och affärsmodell utifrån målet att förbättra fastighetsportföljens riskjusterade avkastning. Årets fastighetsköp skedde till en direktavkastning om 10,2 procent medan direktavkastningen på sålda fastigheter var 5,0 procent. Sammantaget har årets transaktioner lett till såväl en högre direktavkastning för beståndet som bidragit till en mer fördelaktig relation mellan risk och avkastning i portföljen och därmed förbättrat den riskjusterade avkastningen.

## KÖP

Under året har Kungsleden köpt 60 fastigheter till ett värde av 4 798 Mkr med ett hyresvärde om 691 Mkr och en yta om 960 tkvm.

Av årets köpta fastigheter är 43 fastigheter hänförliga till segment Kom-

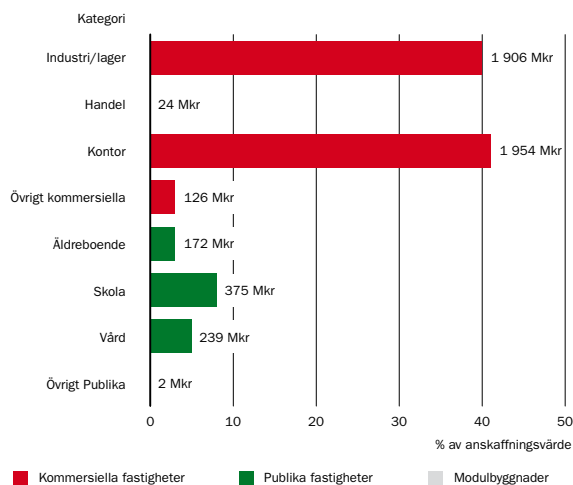


mersiella fastigheter, varav 27 fastigheter är hänförliga till kategorin Industri/lager, 13 till Kontor, en till Handel och två till Övrigt kommersiella. 17 fastigheter tillhör segment Publika fastigheter, varav fyra till Äldreboende, åtta till Skola, fyra till Vård och en till Övrigt publika.

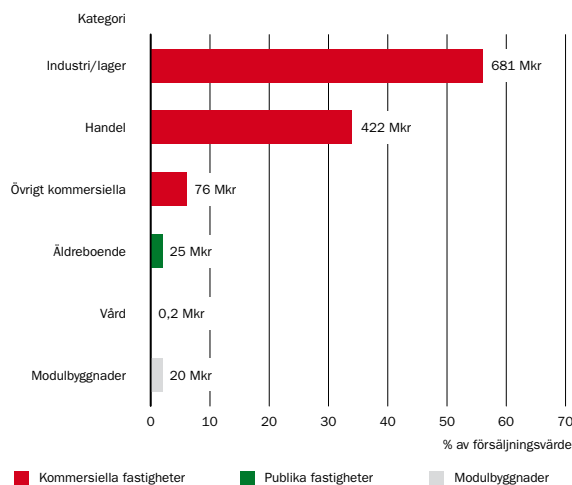
Den enskilt största affären var köpet av 36 fastigheter från NRP och som

tillträdde den 31 mars 2011. Förvärvet har ett underliggande fastighetsvärde på 3,6 miljarder kronor och en total uthyrningsbar yta om 825 tkvm, varav 93 procent i Sverige och resterande ytor i Polen och Tyskland. Det totala hyresvärdet uppgick till 563 Mkr och förvärvspriset motsvarar en direktavkastning på 10 procent. De köpta fastigheterna beräknas att på årlig basis bidra med

ANSKAFFNINGSVÄRDE FÖRDELAT PÅ KATEGORI



FÖRSÄLJNINGSVÄRDE FÖRDELAT PÅ KATEGORI





cirka 200 Mkr till Kungslidens utdelningsgrundande resultat.

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

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

#### FÖRSÄLJNINGAR

20 fastigheter med den totala ytan om 143 tkvm och ett hyresvärde om 98 Mkr såldes under året för 1 224 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 1 168 Mkr och anskaffningsvärdet till 1 102 Mkr. Försäljningsintäkterna har påverkat det utdelningsgrundande resultatet med 114 Mkr. Som försäljningsintäkt har även 20 Mkr från tidigare års försäljningar redovisats.

Av årets sålda fastigheter är 18 hänförliga till segmentet Kommersiella fastigheter, varav fyra till Industri/lager, tre till Kontor, fem till Handel och sex till Övrigt kommersiella. Två fastigheter tillhör segmentet Publika fastigheter varav en till äldreboende och en till vård.

Till de större försäljningarna hörde:

- Tre fastigheter vid Slagsta Strand i södra Stockholm som såldes till Fastighets AB Botvid, som samägs av Gelba Fastigheter AB och STRABAG Projektutveckling AB. Försäljningspriset var i nivå med bokfört värde och översteg anskaffningsvärdet med 45 Mkr. Det senare beloppet ingick i Kungslidens utdelningsgrundade resultat. Hyresvärdet uppgick till 31 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 51 tkvm.
- En fastighet i Karlskrona som såldes till hyresgästen ABB för 385 Mkr. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 20 Mkr och anskaffningsvärdet med 18 Mkr. Det senare beloppet ingick i Kungslidens utdelningsgrundade resultat. Hyresvärdet uppgick till 29 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 37 tkvm.
- Två fastigheter i utkanten av Slakthusområdet i Johanneshov, söder om Stockholm som såldes till S:t Erik Markutveckling, ett helägt dotterbolag inom Stockholm Stad. Försäljningspriset var i nivå med såväl bokfört värde som anskaffningsvärde. Hyresvärdet uppgick till 19 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 25 tkvm.



# Värderingsmetod

I Kungsledens verksamhet är det viktigt att alltid ha en god uppfattning om vad varje fastighet är värd och vad den kan säljas för. Medarbetarna lever i marknaden varje dag och genomför många köp och försäljningar, vilket normalt är en bra grund för hög träffsäkerhet i värderingarna.

## INTERN VÄRDERING

Kungsledens fastighetsbestånd, som värderas till ett så kallat verkligt värde, hade per 31 december 2011 ett bokfört värde om 26 122 Mkr. Verkligt värde är en redovisningsterm som för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde.

Kungsleden har valt att basera det verkliga värdet på internt genomförda värderingar. Interna värderingar genomförs löpande som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas. För varje fastighet finns alltid en affärsplan. Affärsplanen uppdateras minst en gång om året och innehåller en intern värdering, den senaste externa värderingen, ett ställningstagande om fastigheten bör säljas eller behållas samt en handlingsplan för de åtgärder som bedöms optimera fastighetens driftsnetto och värde.

Efter ett par svaga år med relativt få fastighetstransaktioner till följd av finanskrisen, tog köp och försäljningar fart igen under 2010 och intresset för transaktioner var fortsatt stort under det första halvåret 2011. Trots ökad osäkerhet under det tredje kvartalet efter oroligheter på den internationella skuldmarknaden, uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden till 22 miljarder kronor, en ökning med 16 procent jämfört med 2010 enligt fastighetsrådgivaren JLL. Auktionen av Kefrens fastigheter under oktober har visat på ett stort intresse av fastigheter i mindre och medelstora städer och vittnar om en likvid marknad trots skuldoron med bredd och djup i köparledet, många lokala aktörer och bra priser. Till följd av en betydande minskning av transaktionsverksamheten under årets sista kvartal, minskade dock transaktionsaktiviteten totalt under 2011 jämfört med 2010. Volymen är dock fortfarande att betrakta som

## DRIFTSNETTO OCH DIREKTAVKASTNING INOM RESPEKTIVE FASTIGHETSKATEGORI<sup>1</sup>

Mkr	Bokfört värde	Driftsnetto	Direktavkastning, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Industri/lager	6 318	542	8,6	4,2–13,1
Kontor	4 173	321	7,7	4,9–8,8
Handel	2 177	167	7,7	4,1–9,6
Övrigt kommersiella	265	18	6,7	5,6–7,8
<b>Kommersiella fastigheter</b>	<b>12 933</b>	<b>1 048</b>	<b>8,1</b>	
Äldreboende	4 387	244	5,6	4,4–8,8
Skola	3 528	221	6,3	4,0–9,0
Vård	1 701	115	6,8	4,6–14,2
Övrigt publika	1 262	84	6,7	5,8–10,1
<b>Publika fastigheter</b>	<b>10 878</b>	<b>664</b>	<b>6,1</b>	
<b>Totalt</b>	<b>23 811</b>	<b>1 712</b>	<b>7,2</b>	

<sup>1</sup> Exklusive äldreboenden i Tyskland och Modulbyggnader.

stor jämfört med tidigare år och visar också att tillgångsslaget fastigheter är ett attraktivt investeringsalternativ i en lågräntemiljö. Det stora antalet transaktioner på marknaden har lett till en högre tillförlitlighet vid värdering av fastighetsportföljen.

Kungsledens interna värdering gav en genomsnittlig direktavkastning om 7,2 procent (6,4). Direktavkastningen beräknas på aktuell intjäningskapacitet, vilket innebär att bland annat projektfastigheter belastar direktavkastningen negativt till dess att pågående investering genererat driftsnetto i ett år. Direktavkastningen är med andra ord inte ett normaliserat värde för Kungsledens fastighetsportfölj. De framtida kassaflöden som Kungsledens affärsplaner visar ger en stabil intjäningskapacitet och direktavkastning. Inom respektive fastighetskategori ger kassaflödet ett år framåt en genomsnittlig direktavkastning på 7,2 procent. Lägst genomsnittlig direktavkastning har Äldreboende på 5,6 procent och högst har Industri/lager på 8,6 procent. Ovanstående tabell redovisar genomsnittlig direktavkastning inom respektive fastighetskategori. Direktavkastningskraven i värderingarna ligger i intervallet 4,0–14,2 procent.

## VÄRDERINGSMETOD

Kungsleden tillämpar en värderingsmetod som i grunden är en variant av ortsprismetoden. Tillämpade avkastningskrav har bestämts utifrån Kungsledens kunskap om genomförda affärer på de marknader där Kungsleden är verksam och budgetivningar där Kungsleden har deltagit. Värderingarna utgår ifrån nuvarande intjäningskapacitet där hänsyn även tas till ett bedömt långsiktigt uthålligt kassaflöde genom att kassaflödet normaliseras under prognosperioden. Icke marknadsmässiga hyror anpassas till bedömda marknadsmässiga hyror när kontrakten löper ut eller omförhandlas och avvikande drift- och underhållsbetalningar normaliseras.

Utöver värdering som ligger till grund för bokfört värde upprättas även en värdering av kassaflödet, för varje enskild fastighet, som en referens. Detta sker genom en nuvärdesberäkning av fastigheternas beräknade kassaflöde under prognosperioden samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut, det så kallade restvärdet. Nuvärdesberäkningen upprättas på en prognosperiod om fem år. Det femte året i kalkylen skall spegla ett bedömt



långsiktigt uthålligt kassaflöde för fastigheten. För varje fastighet beräknas framtida hyresbetalningar utifrån nu gällande hyreskontrakt. Hyresbetalningar för framtida hyresperioder, samt för vakanta lokaler, beräknas efter en individuell bedömning för varje fastighet. Kassaflödet för drifts- och underhållskostnader bedöms likaså. Som underlag för bedömning av framtida kostnader används kostnadshistorik för varje fastighet. Även ålder, underhållsstatus och användningsområde beaktas vid bedömning av framtida kostnader. Ett inflationsantagande om två procent har använts. Vid värderingen av kassaflödet beaktas den faktiska kapitalkostnaden för varje fastighet. Värdet av kassaflödet för Kungsleden används som ett strategiskt underlag för om fastigheten skall behållas eller säljas.

#### EXTERN VÄRDERING

I syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs även regelbundna värderingar av en extern, oberoende part. Vart tredje år genomförs en fullständig extern värdering,

inklusive besiktning av fastigheterna, för ett representativt urval av fastigheter uppgående till 50–70 procent av det totala beståndets värde. För åren däremellan görs en uppdatering av tidigare värdering, en så kallad desktop-värdering av fastigheter ägda vid årets ingång. Dessa externa värderingar sker normalt under hösten och får december som värdetidpunkt. För nya fastigheter samt för fastigheter där det finns särskilda skäl görs dock alltid en fullständig värdering.

Under 2011, med värdetidpunkt december, har Newsec genomfört en desktop-värdering av samtliga publika fastigheter och DTZ av samtliga kommersiella fastigheter som har ägts hela året. De svenska fastigheter som har köpts under året har genomgått en fullständig värdering. Sammantaget innebär det att 91 procent (87) av det totala bokförda värdet har värderats externt. Den externa värderingen av kommersiella fastigheter översteg bokfört värde med 155 Mkr (–590), motsvarande 1 procent (–2) av det totala värdet, medan värderingen av publika fastigheter understeg

bokfört värde med 269 Mkr (237), motsvarande 2 procent (4). De externa värderingarna är således i nivå med och ger stöd för den interna värderingen.

#### REALISERADE VÄRDEN

I Kungsledens transaktionsintensiva verksamhet är det viktigt att alltid ha en god uppfattning om vad varje fastighet är värd och vad den kan säljas för. En fastighets verkliga värde blir emellertid en realitet först vid en försäljning. Som en del i kvalitetsarbetet görs också löpande uppföljningar av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser. De under året erhållna försäljningspriserna översteg senaste interna värderingar med 4 procent (3) och senaste externa värderingar med 4 procent (3). Historiskt har erhållna priser legat över såväl de externa som interna värderingarna.

Försäljningspriset kan påverkas beroende på om försäljning sker styckvis eller i en portfölj. Under ett antal år fanns exempelvis genomgående en portföljpremie i genomförda affärer, men den trenden bröts 2008.

#### FASTIGHETERNAS VÄRDE I SAMMANDRAG 2011

Mkr	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Värderade fastigheter	Ej externt värderade <sup>1</sup> fastigheter	Alla fastigheter
	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt			
Bokfört värde	6 299	4 173	2 177	265	4 387	3 498	1 701	1 262	<b>23 762</b>	2 360	<b>26 122</b>
Extern värdering	6 384	4 257	2 154	274	4 302	3 414	1 671	1 192	<b>23 648</b>		<b>23 648</b>

<sup>1</sup> Av ej värderade fastigheter var 761 Mkr äldreboenden i Tyskland, modulbyggnader 1 550 Mkr och resterande 49 Mkr ett mindre antal byggnader och markområden.



# Intjäningskapacitet

Direktavkastningen för fastighetsportföljen uppgick vid årets slut till 7,2 procent, att jämföra med 6,4 procent vid årets början. Den viktigaste förklaringen till den ökade direktavkastningen är köpta fastigheter under året. Det största förvärvet under året var köpet av 36 fastigheter från NRP, som under året haft en direktavkastning på 10 procent.

## INTJÄNINGSKAPACITET

Kungsledens affärsmodell är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljens sammansättning och kvalitet, med målet att förbättra den riskjusterade avkastningen. I praktiken innebär det att Kungsleden arbetar aktivt med förvaltning och portföljförädling. Köp och försäljningar av fastigheter gör emellertid att fastighetsbeståndet förändras kontinuerligt och att resultaträkningen, som återger den historiska intjäningen för en viss period, därmed inte ger den bästa bilden av koncernens framtida intjäningsförmåga. Genom att upprätta en sammanställning av koncernens intjäningskapacitet vill Kungsleden underlätta bedömningen av koncernens framtida intäkter och resultat. Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 31 december 2011 hade ägts under hela 2011. Syftet är också att visa hur årets förändringar har påverkat olika nyckeltal.

Begreppet intjäningskapacitet är för nyköpta fastigheter en kombination av beräknat driftsnetto och faktiskt drifts-

netto för den senaste tolv månadersperioden. De första sex månaderna efter ett tillträde av en fastighet utgör intjäningskapaciteten fastighetens beräknade driftsnetto enligt upprättad förvärvskalkyl. Månad sju till och med elva utgör intjäningskapacitetens faktiska utfall från tillträdet omräknat till tolv månadersvärden. Från och med månad tolv är intjäningskapaciteten lika med faktiskt tolv månadersutfall för aktuell fastighet.

## DIREKTAVKASTNING

Ett centralt mått för att bedöma intjäningskapaciteten är direktavkastningen, det vill säga driftsnettot i förhållande till bokfört värde. Direktavkastningen fungerar som ett lönsamhetsmått men också som en indikator på att Kungsleden värderar fastigheterna till en rimlig nivå, givet den fastighetsportfölj som bolaget arbetar med. Som framgår av tabellen på nästa sida uppgick direktavkastningen vid utgången av 2011 till 7,2 procent (6,4). Förklaringen till direktavkastningens utveckling kan delas in i tre delar:

- Fastighetsförvaltningen påverkar intjäningskapaciteten positivt om samma fastigheter genererar ett högre driftsnetto i år jämfört med föregående år
- Fastighetstransaktionerna påverkar intjäningskapaciteten positivt om sålda fastigheters avkastning är lägre än, och köpta fastigheters avkastning är högre än, portföljens genomsnittliga avkastning
- Positiva värdeförändringar sänker avkastningsnivån i portföljen

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling analyseras genom att jämföra fastigheter som har ägts hela året. Hyresintäkterna har ökat jämfört med föregående år, medan vakanserna har legat i nivå med föregående år, där större delen av vakanserna främst är hänförliga till ett fåtal fastigheter. Den stränga vintern i början av året har lett till ökade fastighetskostnader i form av snöröjning, värme och el. Fastighetsförvalt-





ningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling har varit positiv under året då intäktsökningarna har överstigit de ökade fastighetskostnaderna, vilket har ökat portföljens avkastning med 0,2 procentenheter (-0,5) efter värdeförändringar samt driftsnettot med 69 Mkr.

#### KÖP OCH FÖRSÄLJNING

Kungsledens fastighetstransaktioner hade en positiv effekt på fastighetsportföljens avkastning, då de köpta fastigheterna hade en högre direktavkastning än portföljens genomsnitt, samtidigt som de sålda fastigheterna hade en lägre direktavkastning än genomsnittet. Fastighetstransaktionerna förbättrade därigenom direktavkastningen med 0,6 procentenheter efter värdeförändringar. De köpta fastigheternas direktavkastning uppgick sammantaget till 10,2 procent. Sålda fastigheters direktavkastning uppgick till 5,0 procent. Årets köpta fastigheter har bidragit med 491 Mkr till driftsnettot medan sålda fastigheter minskat driftsnettot med 57 Mkr. Övriga nyckeltalsförändringar i tabellen över intjäningskapacitet till höger är till stor del hänförliga till förändringar i portföljens sammansättning under året.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar är också en förklaringsfaktor bakom direktavkastningens utveckling. Under 2011 påverkades direktavkastningen negativt med 0,2 procentenheter (-0,1) som en följd av positiva värdeförändringar om 690 Mkr (187) i portföljen.

#### INTJÄNINGSKAPACITET, MKR

	2011		2010	
	31 dec	Kr/kvm	31 dec	Kr/kvm
Hysesintäkter	2 737	822	2 134	850
Drifts- och underhållskostnader	-799	-240	-714	-285
Fastighetsskatt	-56	-17	-39	-15
Tomträttsavgäld	-7	-2	-9	-4
<b>Driftsnetto</b>	<b>1 875</b>	<b>563</b>	<b>1 372</b>	<b>546</b>

Antal fastigheter, st	636	592
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 328	2 510
Bokfört värde, Mkr	26 122	21 501
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	91,2
Direktavkastning, %	7,2	6,4
Överskottsgrad, %	68,5	64,3

#### FÖRÄNDRINGAR UNDER PERIODEN

	2010	Fastigheter	Köpta	Sålda	2011
	31 dec	ägda under	fastigheter	fastigheter	31 dec
		hela året			
Antal fastigheter, st	592	4	60	-20	636
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 510	1	960	-143	3 328
Bokfört värde, Mkr	21 501	451	5 244	-1 074	26 122
Hysesvärde, Mkr	2 343	32	710	-98	2 987
Hysesintäkter, Mkr	2 134	9	678	-84	2 737
Driftsnetto, Mkr	1 372	69	491	-57	1 875
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	-0,1	1,8	-0,4	91,6
Direktavkastning, %	6,4	0,2	0,6	-	7,2
Överskottsgrad, %	64,8	2,4	1,5	-0,2	68,5

#### INTJÄNINGSKAPACITET PER SEGMENT

	Kommersiella	Publika	Modul-	Totalt
	fastigheter	fastigheter	byggnader	
Antal fastigheter, st	283	353	-	636
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 145	951	232	3 328
Bokfört värde, Mkr	12 933	11 639	1 550	26 122
Hysesvärde, Mkr	1 602	1 068	317	2 987
Hysesintäkter, Mkr	1 461	1 032	244	2 737
Driftsnetto, Mkr	1 048	718	109 <sup>1</sup>	1 875
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	96,7	76,9	91,6
Direktavkastning, %	8,1	6,2	7,0 <sup>1</sup>	7,2
Överskottsgrad, %	71,7	69,6	44,6 <sup>1</sup>	68,5

#### INTJÄNINGSKAPACITET PER KATEGORI

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Modulbyggnader	Totalt
	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt		
Antal fastigheter, st	126	82	59	16	132	99	102	20	-	636
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 280	565	276	24	333	326	191	101	232	3 328
Bokfört värde, Mkr	6 318	4 173	2 177	265	5 148	3 528	1 701	1 262	1 550	26 122
Hysesvärde, Mkr	775	567	235	25	408	348	196	116	317	2 987
Hysesintäkter, Mkr	707	506	224	24	402	331	187	112	244	2 737
Driftsnetto, Mkr	542	321	167	18	298	221	115	84	109 <sup>1</sup>	1 875
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	89,2	95,3	95,3	98,5	95,3	95,5	96,8	76,9	91,6
Direktavkastning, %	8,6	7,7	7,7	6,7	5,8	6,3	6,8	6,7	7,0 <sup>1</sup>	7,2
Överskottsgrad, %	76,7	63,4	74,7	75,0	74,3	66,6	61,6	75,0	44,6 <sup>1</sup>	68,5

1. Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 86 Mkr.

## INTJÄNINGSKAPACITET PER ORTSSTORLEK

	Stockholms- regionen	Göteborgs- regionen	Öresunds- regionen	Övriga städer per invånare, tusental				Modul- byggnader	Totalt
				>100	50-100	25-50	<25		
Antal fastigheter, st	93	48	75	134	80	124	82	0	<b>636</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	309	195	350	891	389	611	351	232	<b>3 328</b>
Bokfört värde, Mkr	4 181	1 534	3 171	7 426	3 195	3 399	1 666	1 550	<b>26 122</b>
Hyresvärde, Mkr	380	162	311	843	358	420	196	317	<b>2 987</b>
Hyresintäkter, Mkr	363	136	278	806	333	391	186	244	<b>2 737</b>
Driftsnetto, Mkr	257	89	203	588	232	258	139	109 <sup>1</sup>	<b>1 875</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	84,0	89,3	95,6	93,1	93,2	94,4	76,9	<b>91,6</b>
Direktavkastning, %	6,2	5,8	6,4	7,9	7,3	7,6	8,4	7,0 <sup>1</sup>	<b>7,2</b>
Överskottsgrad, %	70,9	65,0	73,1	73,0	69,8	65,8	75,1	44,6 <sup>1</sup>	<b>68,5</b>

1. Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 86 Mkr.

## INTJÄNINGSKAPACITET KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Industri/lager	Stockholms- regionen	Göteborgs- regionen	Öresunds- regionen	Övriga städer per invånare, tusental				Totalt
				>100	50-100	25-50	<25	
Antal fastigheter, st	12	14	14	25	13	26	22	<b>126</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	60	126	161	387	80	232	234	<b>1 280</b>
Bokfört värde, Mkr	472	790	1 238	1 817	405	991	605	<b>6 318</b>
Hyresvärde, Mkr	51	89	106	282	54	115	78	<b>775</b>
Hyresintäkter, Mkr	49	68	94	266	44	113	73	<b>707</b>
Driftsnetto, Mkr	36	46	85	183	33	91	68	<b>542</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	75,4	88,7	94,4	80,7	98,3	95,4	<b>91,2</b>
Direktavkastning, %	7,8	5,8	6,9	10,1	8,1	9,2	11,1	<b>8,6</b>
Överskottsgrad, %	75,5	67,6	90,7	68,7	76,1	80,6	90,7	<b>76,7</b>
<b>Kontor</b>								
Antal fastigheter, st	16	9	19	18	6	9	5	<b>82</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	87	26	64	257	43	78	10	<b>565</b>
Bokfört värde, Mkr	749	181	606	1 948	321	317	51	<b>4 173</b>
Hyresvärde, Mkr	96	23	73	261	45	61	8	<b>567</b>
Hyresintäkter, Mkr	87	21	61	242	40	49	6	<b>506</b>
Driftsnetto, Mkr	46	11	38	171	26	26	3	<b>321</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	88,6	83,9	92,9	87,6	81,2	71,3	<b>89,2</b>
Direktavkastning, %	6,1	6,3	6,3	8,7	8,2	8,3	5,6	<b>7,7</b>
Överskottsgrad, %	52,7	54,8	62,2	70,4	66,2	53,0	46,9	<b>63,4</b>
<b>Handel</b>								
Antal fastigheter, st	8	3	7	11	14	10	6	<b>59</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	30	7	22	40	55	107	15	<b>276</b>
Bokfört värde, Mkr	342	66	125	362	461	669	152	<b>2 177</b>
Hyresvärde, Mkr	34	6	14	38	55	72	16	<b>235</b>
Hyresintäkter, Mkr	32	6	12	37	53	68	16	<b>224</b>
Driftsnetto, Mkr	25	5	7	27	37	55	11	<b>167</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	97,6	85,2	97,9	95,5	95,6	98,6	<b>95,3</b>
Direktavkastning, %	7,3	6,9	5,8	7,4	8,1	8,2	7,7	<b>7,7</b>
Överskottsgrad, %	77,7	72,3	61,2	72,7	71,2	79,9	73,2	<b>74,7</b>
<b>Övrigt kommersiella</b>								
Antal fastigheter, st	3	1	2	2	1	3	4	<b>16</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	15	-	9	0	-	-	-	<b>24</b>
Bokfört värde, Mkr	168	-	86	6	2	3	-	<b>265</b>
Hyresvärde, Mkr	14	-	10	1	-	-	-	<b>25</b>
Hyresintäkter, Mkr	14	-	9	1	-	-	-	<b>24</b>
Driftsnetto, Mkr	12	-	6	0	-	-	-	<b>18</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0	-	88,8	99,9	-	-	-	<b>95,3</b>
Direktavkastning, %	7,2	-	6,5	3,7	-	-	-	<b>6,7</b>
Överskottsgrad, %	90,3	-	60,4	20,4	-	-	-	<b>75,0</b>

## INTJÄNINGSKAPACITET PUBLIKA FASTIGHETER

Äldreboende	Stockholms- regionen	Göteborgs- regionen	Öresunds- regionen	Övriga städer per invånare, tusental				Totalt
				>100	50-100	25-50	<25	
Antal fastigheter, st	21	6	22	52	16	6	9	132
Uthyrningsbar yta, tkvm	64	13	37	124	54	23	18	333
Bokfört värde, Mkr	1 335	216	567	1 988	625	241	176	5 148
Hyresvärde, Mkr	96	17	49	152	53	23	18	408
Hyresintäkter, Mkr	96	16	45	152	52	23	18	402
Driftsnetto, Mkr	71	11	29	124	37	14	12	298
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4	98,3	93,2	99,9	98,9	98,3	94,8	98,5
Direktavkastning, %	5,3	4,7	5,1	6,3	5,9	5,8	6,9	5,8
Överskottsgrad, %	74,2	63,0	63,5	82,2	71,4	62,9	68,8	74,3
<b>Skola</b>								
Antal fastigheter, st	19	4	7	17	10	36	6	99
Uthyrningsbar yta, tkvm	29	10	53	37	65	122	10	326
Bokfört värde, Mkr	799	105	503	689	492	801	139	3 528
Hyresvärde, Mkr	57	10	55	54	55	104	13	348
Hyresintäkter, Mkr	55	9	53	54	52	95	13	331
Driftsnetto, Mkr	48	5	35	43	35	46	9	221
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	92,6	94,6	99,1	94,9	91,8	99,4	95,3
Direktavkastning, %	6,0	5,2	7,0	6,3	6,9	5,7	6,7	6,3
Överskottsgrad, %	86,0	58,6	67,1	80,2	65,0	47,9	74,2	66,6
<b>Vård</b>								
Antal fastigheter, st	14	11	1	4	15	31	26	102
Uthyrningsbar yta, tkvm	24	13	2	5	44	41	62	191
Bokfört värde, Mkr	316	176	17	119	294	252	527	1 701
Hyresvärde, Mkr	32	17	2	10	40	34	61	196
Hyresintäkter, Mkr	30	16	2	10	39	32	58	187
Driftsnetto, Mkr	19	11	1	8	23	18	35	115
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	99,3	92,6	100,0	98,9	92,2	94,0	95,5
Direktavkastning, %	6,0	6,5	6,7	6,9	7,9	7,0	6,6	6,8
Överskottsgrad, %	62,3	69,6	67,2	81,7	58,8	55,6	60,6	61,6
<b>Övrigt publika</b>								
Antal fastigheter, st	-	-	3	5	5	3	4	20
Uthyrningsbar yta, tkvm	-	-	2	41	48	8	2	101
Bokfört värde, Mkr	-	-	29	497	595	125	16	1 262
Hyresvärde, Mkr	-	-	2	45	56	11	2	116
Hyresintäkter, Mkr	-	-	2	44	53	11	2	112
Driftsnetto, Mkr	-	-	2	32	41	8	1	84
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	-	-	100,0	97,5	95,6	98,6	100,0	96,8
Direktavkastning, %	-	-	6,1	6,3	7,0	6,6	7,7	6,7
Överskottsgrad, %	-	-	79,7	71,3	77,5	75,6	80,7	75,0

## INTJÄNINGSKAPACITET NORDIC MODULAR

Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	-
Uthyrningsbar yta, tkvm	232
Bokfört värde, Mkr	1 550
Hyresvärde, Mkr	317
Hyresintäkter, Mkr	244
Driftsnetto, Mkr	109 <sup>1</sup>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	76,9
Direktavkastning, %	7,0 <sup>1</sup>
Överskottsgrad, %	44,6 <sup>1</sup>

1 Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 86 Mkr.

# Kunder och hyresintäkter

Kungsleden strävar efter långa hyresavtal, vilket är vanligt bland publika hyresgäster. De senaste åren har Kungsleden även utvecklat fastighetsportföljen till att innehålla fler kommersiella fastigheter med långa avtal.

## STABILA HYRESINTÄKTER

I syfte att upprätthålla en aktuell bild av rörelserisker och stabiliteten i intäkterna analyseras hyresintäkterna kontinuerligt utifrån faktorer såsom lokaltyper, kunder och hyresavtalens längd. Kungsledens förändringar i fastighetsportföljen medför emellertid att intäkterna enligt hyresavtalen momentant ej överensstämmer med intjäningskapaciteten, beroende exempelvis på framtida tillträden vars avtal ännu ej har registrerats.

Offentliga aktörer som stat, kommun och landsting är mycket betalningssäkra hyresgäster och har ofta långa hyreskontrakt. Detta bidrar till en god stabilitet i hyresintäkterna. Även bland fastigheter där privata aktörer bedriver offentligt finansierad verksamhet är hyresavtalen vanligen mycket långa. Genom delägandet i Hemsö hyrs drygt 35 procent av det samlade fastighetsbeståndet ut till hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad. Kungsleden har genom köp och försäljningar arbetat framgångsrikt med att öka den genomsnittliga avtalslängden också i det kommersiella beståndet. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden vid årets utgång för kommersiella respektive publika fastigheter uppgick

till sex respektive åtta år. Inom Kommersiella fastigheter hade kategorin Övrigt kommersiella längst genomsnittlig återstående kontraktslängd med 8,6 år, medan Kontor hade kortast med 3,9 år. Inom den Publika delen hade Äldreboende längst genomsnittlig återstående kontraktslängd med 9,0 år, medan kategorin Vård hade kortast med 4,6 år. En komplett sammanställning över återstående kontraktslängd per kategori finns på sidan 41.

## VAKANSGRAD

Förändringar i vakansgraden påverkar relativt snabbt hyresintäkterna. Vid utgången av 2011 uppgick vakansgraden i det totala fastighetsbeståndet till 8 procent (10) av hyresintäkterna, motsvarande ett hyresbortfall på 239 Mkr (205). Vakanserna har under 2011 legat stabilt under det första halvåret för att under den senare delen av 2011 minska något, vilket främst var ett resultat av ett aktivt arbete med uthyrning av befintliga fastigheter.

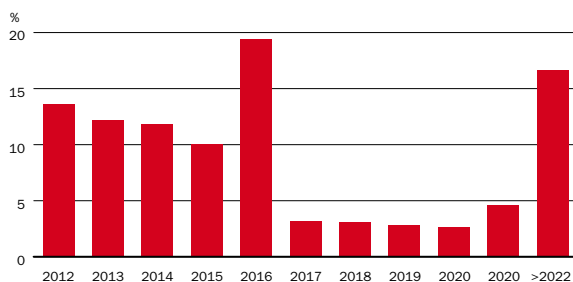
## INTÄKTERNAS FÖRDELNING

I diagrammet nedan visas hyresintäkternas förfallostruktur per den 31 december 2011 för åren 2012 och framåt. Spridningen av förfall är god.

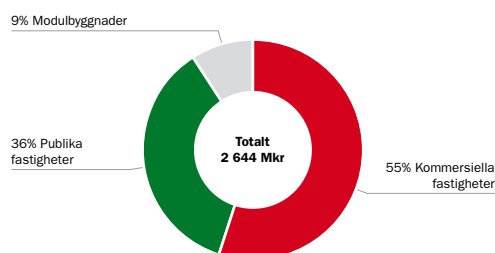
Om fem år, 2016, förfaller flest hyreskontrakt motsvarande 19 procent av alla hyresintäkter. 17 procent förfaller år 2022 eller senare.

Hyresavtalens spridning på samhällssektorer visar också på låg rörelserisk. Kungsledens kunder representerar ett axplock av svenskt näringsliv och offentlig service. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag, men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens lokaler. Av diagrammet nedan framgår fördelningen av hyresintäkterna per segment. De tio största hyresgästerna stod under 2011 för 29 procent av hyresintäkterna, motsvarande 762 Mkr, se tabellen på sidan 40. Flertalet av de största hyresgästerna tillhör den offentliga sektorn, även efter det att endast 50 procent av hyresintäkterna har beaktats för dessa publika fastigheter. Efter förvärvet av NRP är bolag inom ABB-koncernen den största hyresgästen och svarar för 12 procent av den totala hyresintäkten.

HYRESINTÄKTERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR



KONTRAKTERADE ÅRSHYROR, 31 DEC 2011





## GreenBuilding-märkning av Fräsen 1

Det är inte fastigheterna och husen som egentligen står för energibesparingarna utan de eldsjälar i företaget som kontinuerligt arbetar med åtgärder som tillsammans gör skillnad. Genom aktivt energibesparingsarbete har den tekniska förvaltaren Thomas Löv sett till att två av fastigheterna i hans område fått GreenBuilding-certifiering. Genom effektiva åtgärder har energiförbrukningen mer än halverats under en treårsperiod i de båda fastigheterna.



### Vilka magiska åtgärder är det som ni genomfört i fastigheterna?

- Det är inga konstigheter utan egentligen självklara åtgärder. Dels har vi bytt ut gamla elvärmepannor mot nya bergvärmepumpar, vilket är ett mycket effektivare sätt att värma fastigheterna, men vi har även optimerat ventilationssystemet och justerat varmvattnets temperatur. Det är många små åtgärder som tillsammans ger stora besparingar.

### Varför har Kungsleden valt att GreenBuilding-certifiera byggnaderna?

GreenBuilding är ett system som passar även för befintliga, äldre byggnader och som fokuserar på den viktigaste miljöfrågan; energiförbrukningen under användningsfasen. GreenBuilding passar byggnader oavsett var de finns i landet.

### Vad tycker hyresgästerna om att byggnaderna är GreenBuilding-klassade?

Hyresgästerna är mycket positiva till att fastigheterna har blivit GreenBuilding-klassade och dessutom är det bra ur ett varumärkesperspektiv för företaget utåt sett.

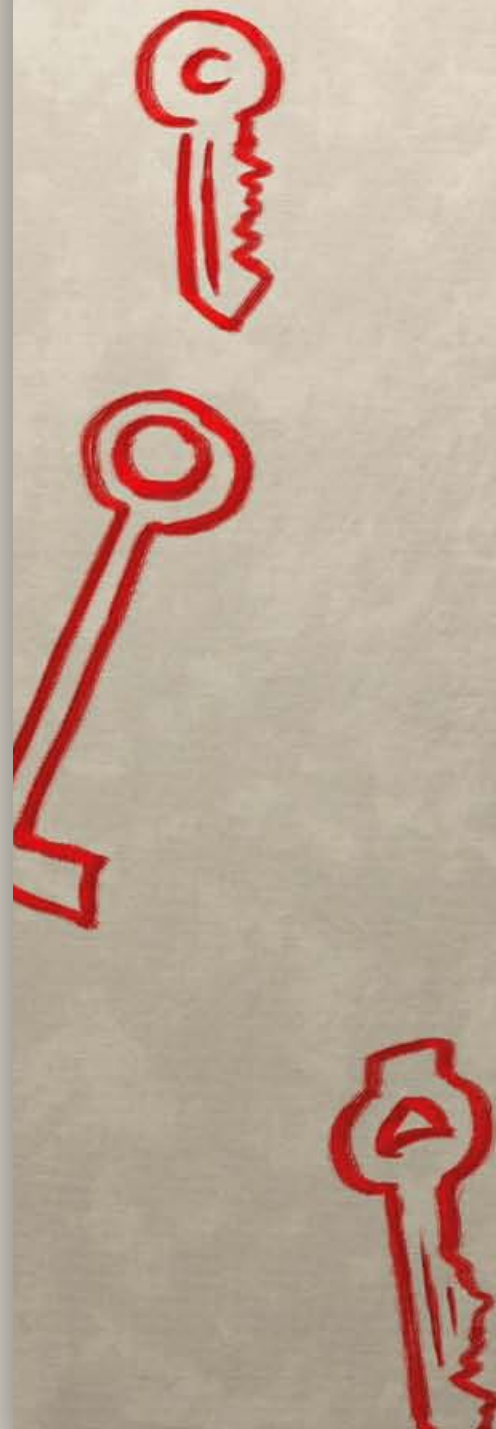
GreenBuilding är ett EU-initiativ för att snabba på energieffektiviseringar i bygg- och fastighetssektorn. Byggnader som använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler, kan certifieras enligt GreenBuilding. I Sverige har GreenBuilding blivit ett starkt varumärke för energibesparing och i maj 2011 hade cirka 200 byggnader certifierats.

### Kommer ni att fortsätta med GreenBuilding-märkning och energibesparande arbete?

Absolut, det är ett arbete som ständigt är i fokus på Kungsleden. Löpande driftsoptimering samt investeringar i energieffektivare installationer ger oss framöver möjlighet att GreenBuilding-klassa fler fastigheter, säger Thomas Löv.

## RISKER OCH MÖJLIGHETER

Risker och möjligheter	40
Finansiering och finansiella risker	45
Samhällsansvar	48



# Risker och möjligheter

För att uppnå Kungsledens avkastningskrav som är 15 procent på eget kapital, krävs att viss risk tas. För en god riskkontroll finns olika verktyg för att löpande identifiera, värdera och begränsa risker. Kungsleden arbetar aktivt med riskspridning vad gäller lokaltyp, geografi, kontraktsstorlek och hyresgäst kategorier. Målet är en balanserad portföljrisk med en begränsad inverkan av externa faktorer.

## SAMLAD RISKÖVERSIKT

Risker och möjligheter kan grovt delas in i två områden – förändringar av kassaflödet och förändringar av värden. Kassaflödet påverkas främst av hyresintäkter, fastighetskostnader, räntekostnader, skatter samt miljörisiker. Kungsleden arbetar aktivt med att sprida risken och minska kostnaderna inom dessa områden. Till följd av att Kungsleden redovisar sina fastigheter och lån/räntederivat till så kallat verkligt värde, påverkas dessa värden i hög grad av konjunktursvängningar och finansieringsförutsättningar.

Risk och riskminimering är en integrerad del av Kungsledens affärsmodell som är inriktad på att kontinuerligt utveckla sammansättning och kvalitet i portföljen, med målet att förbättra dess riskjusterade avkastning. Kungsleden ska vid varje tillfälle sträva mot att ha en så låg sammanvägd risk som möjligt. Portföljen är långfristig med en genomsnittlig avtalslängd på cirka sex år.

Kungsleden begränsar riskerna på kostnadssidan, bland annat genom att hyresgästerna debiteras en stor del av kostnaderna för el och uppvärmning. Värderingsrisken begränsas då varje fastighet värderas enskilt, med regelbunden verifiering av extern bedömare. Historiskt har Kungsledens värderingar legat mycket nära de priser som realiserats vid försäljning. Den omfattande transaktionserfarenheten gör att värderingsrisken begränsas även vid köp.

Den största finansiella risken är tillgången till finansiering. Kungsleden arbetar aktivt med olika typer av finansieringskällor för att säkerställa sin långfristiga finansiering inom givna riskmandat. Räntor utgör den största kostnadsposten och därmed finns även ett inslag av risk, beroende på marknadsräntornas utveckling. För att begränsa denna kassaflödesrisk används främst ränteswappar. För att tillräcklig marginal ska finnas för räntebetalningar finns även en nedre gräns

för räntetäckningsgrad. Den ska inte understiga 1,5 gånger.

Riskbedömning är en årligen återkommande process inom Kungsleden. Riskbedömningen sker i form av en intern utvärdering och kan även innefatta handlingsplaner för att reducera riskerna. Sammantaget ska de finansiella riskerna i Kungsleden ställas mot en portfölj av hög kvalitet med långa hyreskontrakt och stabila motparter.

## RISKER OCH MÖJLIGHETER I KASSAFLÖDET

Hyresnivåer och vakanser styrs bland annat av tillväxten i svensk ekonomi, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, sysselsättning och demografiska faktorer. Ekonomisk tillväxt förväntas leda till ökad efterfrågan på lokaler, minskade vakanser, ökad nyproduktion och en potential för stigande marknadshyror. Stagnation förväntas ge ett omvänt förhållande.



## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
ABB	309	11,7
Härnösands Kommun	98	3,7
Västra Götalands Läns Landsting	63	2,4
Bring Frigoscandia AB	63	2,4
Fortifikationsverket	46	1,7
Västerås stad	42	1,6
Attendo	37	1,4
ICA	36	1,3
V-TAB	34	1,3
Norrköpings Kommun	34	1,3
<b>Totalt</b>	<b>762</b>	<b>28,8</b>



### Hyresintäkter

Såväl hyresnivåer som vakanser är beroende av tillväxten i svensk ekonomi men inte minst på de lokala marknader Kungsleden verkar. Nyproduktionens storlek på respektive marknad påverkar även de hyresnivåer och vakanser. Ekonomisk tillväxt leder till ökad efterfrågan på lokaler med en potential för högre hyresnivåer och lägre vakans medan en vikande tillväxt ger ett omvänt förhållande.

Kungsledens kontraktspportfölj är förhållandevis långfristig med en genomsnittlig avtalslängd för hela portföljen på cirka sex år. Då avtalslängden är relativt lång ger en förändring av marknadshyror för kommersiella fastigheter kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna. Detta gäller även för publika fastigheter som i betydligt större utsträckning påverkas av demografiska faktorer. Kungsleden har aktivt arbetat med att öka den genomsnittliga kontraktslängden både i den kommersiella och den publika portföljen.

En aktiv riskspridning både vad gäller lokaltyp, geografi, kontraktstorlek och hyresgäster innebär att Kungsleden har en väl avvägd portfölj som påverkas av externa faktorer på olika sätt och i olika grad. Eventuella konkurser får ett direkt genomslag på hyresintäkterna. 2011 års hyresförluster uppgick till 4 Mkr.

Få och stora kommersiella hyresgäster ökar risken för såväl vakanser som hyresförluster. Kungsledens tio största hyresgäster stod för 29 procent av hyresintäkterna. Av dessa stod fem kommersiella hyresgäster för 20 pro-

cent av hyresintäkterna, resten utgörs av publika hyresgäster. I flera fall har de största hyresgästerna flera olika verksamheter samt dotterbolag på flera orter, vilket minskar motpartsrisken. Den ekonomiska vakansen vid 2011 års utgång uppgick till 239 Mkr och utgör en potential i form av möjlig nyuthyrning.

### Fastighetskostnader

De största driftskostnaderna utgörs av kostnader för el, renhållning, värme, vatten, skötsel och underhåll. Kostnaden för el och värme har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. Kungsleden har begränsat risken genom prissäkring av viss mängd el. En stor del av kostnaden för el och uppvärmning debiteras även hyresgästerna. För kostnader som inte debiteras hyresgästerna kompenseras Kungsleden genom att hyreskontrakten normalt är kopplade till KPI och därmed inflationsjusterade. Indexklausulerna innebär att hyrorna ökar med 75–100 procent av inflationen. Kungsledens exponering mot förändringar av dessa kostnader är därför begränsad. Även om denna exponering är begränsad så innebär årsvariationer i kostnaden för media och skötsel en påverkan på fastigheternas driftsnetto.

Kungsledens fastigheter med tomt-rättsavtal omförhandlas vanligtvis med ett intervall på 10–20 år. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en skälig realränta på markens uppskattade värde. Det kan inte heller uteslutas att beräkningsgrun-

### GENOMSNITTLIG ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÄNGD

Kategori	År
Industri/lager	5,9
Handel	4,7
Kontor	3,9
Övrigt kommersiella	8,6
<b>Kommersiella fastigheter</b>	<b>5,1</b>
Äldreboende	9,0
Skola	7,4
Vård	4,6
Övrigt publika	6,1
<b>Publika fastigheter</b>	<b>7,4</b>
Modulbyggnader	1,6
<b>Totalt</b>	<b>6,4</b>

derna för avgälderna kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar.

Fastighetsskatten som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde är helt avhängig politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen, taxeringsvärdet, samt skattesatsen. Fastighetsskatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor får bäras av Kungsleden.

### Räntekostnader

För Kungsleden utgör räntekostnaderna den största kostnadsposten. En utförlig beskrivning av Kungsledens finansiering och dess risker redovisas i separat avsnitt på sidorna 45–47.

### Miljörisker

Fastigheter påverkar miljön under hela dess livscykel, där merparten av

belastningen uppstår i användningsfasen. Kungsleden arbetar aktivt med miljöfrågor som en strategisk fråga och som en del i hela organisationens dagliga arbete. Enligt miljöbalken har den som bedriver en verksamhet som har bidragit till föroreningen ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta denna efterbehandling är den som köpt fastigheten, och som vid köpet känt till eller borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Kungsleden för sanering av föroreningen för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Det har inte gjorts någon fullständig utredning om eventuella föroreningar i Kungsledens fastighetsbestånd. Kungsleden genomför i samband med köp normalt en analys och riskbedömning av miljörisiker. Det kan dock inte uteslutas att det finns miljöföroreningar som kan föranleda kostnader för Kungsleden. Några väsentliga miljökrav som kan riktas mot Kungsleden var inte kända i mars 2012.

Ett aktivt miljöarbete medför möjligheter att attrahera nya kunder, minska energikostnader och skapa ett starkare varumärke.

#### RISKER OCH MÖJLIGHETER I VÄRDEN

Kungsleden redovisar sina fastigheter och lån/räntederivat till så kallat verkligt värde i resultaträkningen. Det medför att resultatet och den finansiella ställningen påverkas av förändrade värderingar.

#### UTHYRINGSBAR YTA OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

	Uthyrningsbar yta, tkvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Industri/lager	1 280	91,2
Kontor	565	89,2
Handel	276	95,3
Övrigt kommersiella	24	95,3
<b>Kommersiella fastigheter</b>	<b>2 145</b>	<b>91,2</b>
Äldreboende	333	98,5
Skola	326	95,3
Vård	191	95,5
Övrigt publika	101	96,8
<b>Publika fastigheter</b>	<b>951</b>	<b>96,7</b>
Modulbyggnader	232	76,9
<b>Totalt</b>	<b>3 328</b>	<b>91,6</b>

#### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETER

	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Värdeförändring före skatt, Mkr	-2 612	-1 306	-	1 306	2 612
Soliditet, %	22,0	24,7	27,3	27,3	29,7
Belåningsgrad, %	73,7	69,8	66,3	63,1	60,3

#### KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE

	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hysesintäkter	+/-1%	+/-27
Ekonomisk vakans	+/-1%-enhet	+/-30
Fastighetskostnader	+/-1%	+/-8
Låneportföljens snittränta	+/-1%-enhet	+/-173
Kort marknadsränta (<sex månader)	+/-1%-enhet	+/-13

#### Fastigheternas värde

Fastigheternas värde, förutsatt en fungerande kreditmarknad och transaktionsmarknad, fastställs av utbud och efterfrågan där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan, lägre avkastningskrav och positiv real utveckling av driftsöverskott medför ett ökat marknadsvärde, medan en vikande efterfrågan, högre avkastningskrav och negativ real tillväxt medför minskat marknadsvärde.

Efter ett par svaga år med relativt få köp och försäljningar till följd av finanskrisen, och därmed en viss svårighet att värdera fastigheter, tog köp och försäljningar fart igen under 2010. Intresset för fastighetstransaktioner var även fortsatt stort under första halvåret 2011. Trots ökad osäkerhet under andra halvåret efter oroligheter på den internationella skuldmarknaden har transaktionsvolymen varit förhållandevis god. Detta har sammantaget inneburit en större tillförlitlighet vid värdering av fastighetsportföljen.

En fastighets verkliga marknadsvärde kan fastställas först när den säljs. Kungsledens redovisade marknadsvärde bygger på en för varje fastighet genomförd internvärdering där man gör en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas. Hän-syn bör därför tas till ett värdeintervall, som i en fungerande marknad normalt uppgår till +/- 5-10 procent, för att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan värdeintervallet

vara högre. Värdet kan även påverkas av om försäljning sker styckvis eller i en portfölj.

Den sammantagna risken begränsas av en aktiv riskspridning av kontraktslängd, lokaltyp, geografi, hyresgäster och kontraktstorlek.

Av känslighetsanalysen ovan framgår hur belåningsgraden påverkas vid en värdeförändring om +/- 5 respektive 10 procent.

#### Räntebärande skulder

Värdet på de räntebaserade skulderna påverkas av marknadsräntan och den marginal som kreditgivarna kräver därutöver. En fungerande kreditmarknad är en förutsättning för att värdera räntebärande skulder. En utförlig beskrivning av Kungsledens räntebärande skulder och dess risker redovisas i separat avsnitt på sidorna 45-47.

#### SKATTERISKER

##### Ny lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighets-skatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Kungsledens verksamhet. Det framstår som osannolikt att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagornas och bidragens storlek och förekomst. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsägande. Förändringar av skattelagstiftning, bolagsskatt



och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Kungslidens resultat såväl positivt som negativt.

#### **Ändrad praxis**

Generellt kan det också konstateras att regelverket på skatteområdet är komplicerat och rättsinstansernas tolkningar av gällande lagrum kan komma att förändras. Därvid gäller att skatteärenden avseende bolags taxeringar hanteras först av Skatteverket som fattar ett taxeringsbeslut. Skatteverkets beslut kan överklagas till förvaltningsrätt (tidigare länsrätt), vilkas domar i sin tur kan överklagas till kammarrätt. Även kammarrätts domar kan överklagas och då till Högsta Förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten). Detta innebär således att praxis från kammarrätt kan komma att ändras i Högsta Förvaltningsdomstolen, vidare kan även Högsta Förvaltningsdomstolen i vissa fall ändra sin egen praxis.

Utöver den vanliga gången finns det även möjlighet att söka ett förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ett bolag kan således beskriva en tänkt transaktion och fråga vilka skatteeffekter transaktionen kan medföra. Skatterättsnämndens beslut kan överklagas till Högsta Förvaltningsdomstolen, som kan ändra beskedet.

Det kan noteras att Högsta Förvaltningsdomstolens skattedomar av den 29 maj 2009, RÅ 2009 not 86 och RÅ 2009 not 88, avsåg överklagade förhandsbesked från Skatterättsnämnden som meddelats under 2006. Ytterligare ett förhandsbesked, RÅ 2009 not 87, den så kallade "Cyperndomen" återförvisades till Skatterättsnämnden för ny prövning. Skatterättsnämnden lämnade ett nytt förhandsbesked i denna fråga den 2 juli 2010. Skatterättsnämndens beslut är överklagat till Högsta Förvaltningsdomstolen.

Det innebär således att de skattskyldiga i de båda första fallen fick vänta i mer än tre år på en dom, som även i viss utsträckning synes ändra tidigare praxis. I det tredje fallet, avseende "Cyperndomen" har Högsta Förvaltningsdomstolen ännu inte meddelat dom vid utgången av 2011, det vill säga sex år efter ansökan om förhandsbesked. I reglerna kring förhandsbesked

anges att dessa ska meddelas skyndsamt. I ett internationellt perspektiv får nog tre till sex år anses vara en mycket lång tid att behöva vänta på dom som fastställer ett förhandsbesked. Detta skapar en osäkerhet kring vad som egentligen gäller på skatteområdet inte bara för den enskilt skattskyldige, utan för alla skattskyldiga eftersom Högsta Förvaltningsdomstolen lägger fast praxis på skatteområdet.

I sammanhanget bör det påpekas att Skatteverket normalt har möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret, i vissa fall kan dock Skatteverket ompröva taxeringar ytterligare fyra år tillbaka i tiden.

För att undvika missförstånd är det av vikt att betona att Kungsliden ej är part i de ärenden som avgjorts i ovan nämnda domar. Efter det att skattedomarna meddelats har dock Kungsliden genomfört en analys av de transaktioner där bolaget varit part och som liknar de som varit föremål för prövning i ovan nämnda domar. Transaktionerna utgör ett mindre antal och är genomförda under åren 2004–2006. De transaktioner som Kungsliden bedömer kan beröras av Regeringsrättens domar har analyserats individuellt och separat från den löpande skatteberäkningen.

#### **Aktuella skattesituationer**

Under hösten 2011 och i februari 2012 yrkade Skatteverket på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktslagen är tillämplig på tre transaktioner i Kungsliden avseende taxeringsår 2006 (två bolag) samt taxeringsår 2008 (ett bolag). Transaktionerna avser nedskrivning av lagerandelar och har enligt Kungslidens uppfattning skett i enlighet med gällande praxis från Högsta Förvaltningsdomstolen. Skatteverkets yrkande skulle medföra ytterligare skattekrav om 420 Mkr för Kungsliden.

I januari 2012 meddelade Förvaltningsrätten i Stockholm dom som medförde nekat avdrag för nedskrivning av lagerandelar och tillämpning av övergångsbestämmelser vid taxeringsår 2009. Skattekravet till följd av domen uppgår till 120 Mkr, vilket tidigare kommunicerats i årsredovisningen för 2010 samt delårsrapporter under 2011. Förvaltningsrättens dom kommer att överklagas till Kammarrätten.

Kungsliden har, som tidigare meddelats, mottagit domar från Förvaltningsrätten i Stockholm avseende transaktioner genomförda på liknande vis som i den så kallade "Cyperndomen". Förvaltningsrätten ansåg att kapitalvinsten från fastighetsförsäljningar skulle omfördelas och en högre del av vinsten därmed skulle bli föremål för beskattning i Sverige. Förvaltningsrättens beslut baserat på "Cyperndomen" medför skattekrav på Kungsliden om cirka 200 Mkr inklusive skattetillägg vilket kommunicerades i pressreleaser den 7 juni och 17 juni 2010.

Kungsliden har överklagat domarna till Kammarrätten i Stockholm. Kammarrätten har dock vilandeförklarat samtliga mål i liknande frågor i avvaktan på avgörande från Högsta Förvaltningsdomstolen beträffande det överklagade förhandsbeskedet från 2006. Kungsliden anser att Skatteverkets krav är felaktigt och bolagets bedömning avseende dessa transaktioner har inte ändrats, varför ingen ytterligare reservering gjorts för dessa skattekrav. Fastighetsförsäljningarna medförde en låg skattebelastning, men det kan noteras att Skatteverkets egen uppfattning är att det är fullt tillåtet och accepterat att sälja fastigheter skattefritt i paketerad form, det vill säga skattefriheten vid fastighetsförsäljningarna är vare sig oväntad eller kontroversiell. De valda försäljningsmetoderna har enbart valts utifrån affärsmässiga skäl, inte för att betala lägre skatt.

Under 2010 yrkade Skatteverket på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktslagen är tillämplig på tre transaktioner som Kungsliden genomfört. Skatteverket yrkar att domstolen ska pröva en upptaxering som motsvarar ett skattekrav om cirka 920 Mkr.

Sammanlagt uppgår skattekraven till 1 660 Mkr och för en av transaktionerna har en avsättning om 325 Mkr gjorts under 2009. Det ska noteras att det endast finns myndighetsbeslut motsvarande 320 Mkr.

I det fall Skatteverkets yrkande skulle vinna gehör är det Kungslidens bedömning att upptaxeringarna till övervägande del kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag. Vid en eventuell negativ utgång av processerna bedöms därmed den likvidmässiga

påverkan inte komma att överstiga 860 Mkr inklusive skattetillägg och uppskattad ränta. Eftersom Kungsleden har skattemässiga underskottsavdrag som inte aktiverats i redovisningen kan dessa möta en väsentlig del av eventuella negativa utgångar av processerna. Om alla dessa processer skulle utfalla negativt är bolagets bedömning att koncernens egna kapital minskar med 1 660 Mkr inklusive skattetillägg och ränta.

#### **Uppdaterade bedömningar**

Kungsledens uppfattning är att vi till fullo har följt de lagar och den praxis som har funnits vid varje deklarations-

tillfälle. Kungsleden stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att skattedomstolarna skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget. Det kan vidare förutsättas att Skatteverket i vissa fall kommer att driva process mot olika bolag inom koncernen för att upptaxera desamma.

Kungsledens bedömningar och beräkningar kommer att omprövas vid varje rapportperiods slut. Det slutliga utfallet kan därvid bli både högre och lägre än nuvarande bedömning.



# Finansiering och finansiella risker

Kungsleden bygger sin affärsmodell på att fastigheter finansieras med både eget kapital och externa lån för att få en god avkastning på satsat kapital. Detta gör också att verksamheten är exponerad för olika slag av finansiella risker. För att hantera och till viss del utnyttja dessa risker arbetar bolaget utifrån en av styrelsen fastställd finanspolicy.

## KAPITALANSKAFFNING OCH KAPITALET SAMMANSÄTTNING

Kungsleden bedriver en mycket kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en förutsättning för att kunna bedriva en framgångsrik fastighetsrörelse. De totala tillgångarna uppgick den 31 december 2011 till 28 286 Mkr, varav fastigheter 26 122 Mkr. Den totala tillgångsmassan finansieras med eget kapital, räntebärande skulder samt ej räntebärande skulder. Fördelningen mellan dessa beror av olika faktorer såsom kostnaden för de olika finansieringsformerna, risken i fastighetsportföljen samt kreditgivarnas prissättning och riskaptit över tiden. Den dyraste finansieringsformen är eget kapital medan lånat kapital generellt är billigare, vilket gör att en optimal mix mellan dessa eftersträvas för att uppnå önskad avkastning på eget kapital. Av det totala tillgångsvärdet per 31 december 2011 utgjorde:

- eget kapital 27 procent
- räntebärande skulder 61 procent
- ej räntebärande skulder 12 procent.

### Eget kapital

Andelen eget kapital i relation till summa tillgångar, soliditeten, uppgick till 27 procent (30). Kostnaden för det egna kapitalet är detsamma som avkastning på eget kapital, vilket utgörs av resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital. Målsättningen är att avkastningen på eget kapital över tiden ska uppgå till 15 procent.

### Räntebärande skulder

Då räntebärande skulder är en billigare finansieringsform än eget kapital eftersträvas en relativt hög andel externa lån inom ramen för givet riskmandat och finanspolicy. De räntebärande skulderna utgjorde 61 procent (57) av den totala finansieringen 31 december 2011. Kungsleden bedömer att en låg rörelserisk med stor förutsägbarhet i förvaltningsresultatet från långa hyresavtal, hög direktavkast-

ning och diversifiering i form av fastighetstyp och geografi, medger en relativt hög andel räntebärande skulder. Därigenom används det egna kapitalet effektivt, vilket skapar högre avkastning än vad som annars skulle vara möjligt, utan att risknivån blir för hög.

### Ej räntebärande skulder

Ej räntebärande skulder utgörs i huvudsak av avsättningar, negativa värden på derivat, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt övriga skulder. Per 31 december 2011 utgjorde de ej räntebärande skulderna 12 procent av den totala finansieringen. Ej räntebärande skulder tillsammans med tillgångsposterna fordringar och övrigt samt grundläggande likviditet, utgör koncernens rörelsekapital.

### FINANSIELLA RISKER

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsränta, refinansierings- och kreditrisker samt valutakurser. Definition av finansiella risker:

- finansieringsrisk definieras som risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor
- ränterisk definieras som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan
- likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande
- kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande
- valutarisk definieras som omräkningsrisk vid investeringar i utlandet.

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat

och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att:

- säkerställa den lång- och kortfristiga kapitalförsörjningen
- anpassa den finansiella strategin efter verksamheten så att en långsiktig och stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls
- uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna ramar för riskexponering.

### UPPTAGNA LÅN OCH FINANSIERINGSRISK

Finanspolicyen anger hur stor andel av låneportföljen som får innehas av en enskild långgivare. Policyen reglerar även hur stor andel av lånen som får förfalla till refinansiering inom ett år. Dessa riktlinjer tillsammans med god framförhållning begränsar Kungsledens refinansieringsrisk.

Låneportföljen bygger på bilaterala avtal med banker, en syndikerad kredit och icke säkerställda obligationslån. Låneavtalen skrivs ofta på en löptid mellan tre till fem år, vilket är marknadspraxis för fastighetskrediter. I avtalen eftersträvas att ha kort räntebindning för att ha största möjliga flexibilitet och att inte behöva betala kostnader för eventuella förtida lösen av bundna lån vid fastighetsförsäljningar och refinansieringar. Genomsnittlig konverteringstid var vid årets utgång på 1,8 år.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 17 326 Mkr (13 990), vilket är en ökning efter finansiering av årets köpta fastigheter. Av låneportföljen var 1 599 Mkr (999) icke säkerställda obligationslån. Marknadsvärdet av lån och finansiella instrument uppgick till 18 581 Mkr (14 706). Outnyttjade krediter uppgick till 3 160 Mkr (4 254).

Kungsleden arbetar kontinuerligt med kreditportföljens förfallostruktur. Detta sker genom löpande diskussioner

## FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING

Per 31 december 2011	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr	Snittränta derivat, %	Snittränta lån och derivat, %	Genomsnittlig räntebindningstid, år
2012	17 326	200	4,3		
2013		1 100	3,7		
2014		2 400	3,8		
2015		2 700	4,0		
2016		950	3,3		
2017		700	3,7		
2018		3 850	4,1		
2019		1 400	3,1		
2020		1 200	3,4		
2021		800	3,3		
<b>Summa</b>	<b>17 326</b>	<b>15 300</b>		<b>4,8</b>	<b>4,7</b>
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 255				
<b>Summa</b>	<b>18 581</b>				

med existerande och potentiella långivare samt genom att använda alternativa finansieringskällor på kapitalmarknaden. För närvarande råder en trend mot kortare kapitalbindning på grund av att kreditinstituten föredrar kortare lån, vilket också inneburit att längre kapitalbindningar blivit dyrare än tidigare. Detta kan leda till kortare genomsnittlig kapitalbindning framöver än historiskt.

Under 2012 förfaller lån om 11 620 Mkr, varav 8 510 Mkr var utnyttjade och 3 160 Mkr outnyttjade krediter per sista december 2011. Av de krediter som förfaller är merparten hos Kungsleden och endast 1 648 Mkr krediter inom Hemsökoncernen. Den befintliga syndikerade krediten om 6 000 Mkr, som de senaste åren bara nyttjats till cirka 50 procent ersattes under januari 2012 med en ny om 4 500 Mkr som löper till januari 2015. Totalt är hälften av förfallen 2012 därmed refinansierade. Arbetet med övriga låneförfall 2012 pågår. Kungsleden bedömer att dessa lån kan refinansieras till marknadsmässiga villkor.

### RÄNTEBINDNING OCH RÄNTERISK

Ränterisk hanteras på en koncernövergripande nivå. Räntebindningsstrategin uttrycks i löptidsintervaller samt avvikelsetidintervaller. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och företagets förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk. Styrelsen fastställer årligen intervaller för hur stor andel av lånens räntor som ska vara bundna inom olika löptidsintervaller.

Önskad risknivå uppnås genom så kallade ränteswappar eller räntetak. Alla

finansiella instrument som används ska vara likvida och finansfunktionen ska ha god kunskap om instrumentets funktion, risk och prissättning.

Ett ofta använt räntederivat är en ränteswap. Det innebär att man ingår ett kontrakt på en bestämd löptid i vilket parterna byter ränteflöden med varandra. Exempelvis att en fast ränta betalas och som motprestation erhålls en rörlig ränta från extern part. Ett räntetak innebär att man ingår ett kontrakt på en bestämd löptid och mot en ersättning försäkras sig om att räntekostnaden inte kommer att överstiga en viss förutbestämd nivå.

## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER (INKL OUTNYTTJADE KREDITAMAR)

Per 31 december 2011	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2012	8 510	3 110	11 620
2013	2 725	50	2 775
2014	2 573		2 573
2015	999		999
2016	2 044		2 044
2017	-		-
2018	303		303
2019	172		172
<b>Summa</b>	<b>17 326</b>	<b>3 160</b>	<b>20 486</b>
Genomsnittlig konverteringstid, år	1,8		1,5

## KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEFÖRÄNDRINGAR

Påverkan på finansnetto, Mkr	31 dec 2011
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 173
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 13
Påverkan på realiserad värdeförändring/reserv verkligt värde, Mkr	31 dec 2011
Marknadsräntan förändras på samtliga löptider, +/- 1 %-enhet <sup>1</sup>	+ 738/- 813

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.

Låneportföljen har en kort räntebindning. För att minska ränterisken förlängs bindningstiden med hjälp av derivat. I praktiken innebär Kungsledens räntederivat att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta utifrån längre löptider. Den rörliga räntan som erhålls i derivatet möter den rörliga räntan som betalas i underliggande banklån och därmed skapas en traditionell räntebindning.

Koncernens snittränta om 4,8 procent beror på att Kungsleden bundit räntor i ett marknadsränteläge där räntan var högre än idag. Snitträntan motsvarar räntekostnader för lån, uppläggningsavgifter samt derivat i förhållande till aktuell lånevolym per balansdagen.

Eftersom derivatportföljen i stort är i balans med låneportföljen påverkar förändringar i marknadsräntorna finansnettot endast marginellt, se känslighetsanalys nedan.

Derivatportföljen uppgick till 15 300 Mkr (14 450) i nominella ränteswappar. Under året har Kungsleden löst swappar med 2 800 Mkr i nominellt belopp för att bättre spegla låneportföljens volym samtidigt som Hemsö har börjat räntesäkra sin låneportfölj på löptider mellan ett och tio år, vilket har ökat koncernens derivatportfölj med 3 650 Mkr. Därutöver har befintliga swappar med 2 600 Mkr i nominellt belopp förlängts med mellan tre och sex år för att dra nytta av de låga långa swapräntorna. Vid årets utgång var genomsnittliga återstående räntebindningstid 4,7 år (4,9).



Snitträntan uppgick per den 31 december till 4,8 procent (5,3). Att snitträntan sjunkit sedan årsskiftet förklaras av att ett antal befintliga swappar förlängts till lägre räntesats och att en del swappar lösts i förtid under året. En ökad lånevolymer under året har även bidragit till att minska snitträntan marginellt då derivatportföljens nominella belopp var större än lånevolymer vid årets ingång.

Med en derivatportfölj på 15 300 Mkr var den räntebärande skulden om 17 315 Mkr till stor del räntesäkrad, varför inte räntekostnaderna påverkas väsentligt av förändrade marknadsräntor.

Ränteswappar värderas genom att framtida nettokassaflöden diskonteras till nutid med nuvarande marknadsränta. Optionalitet i derivatkontrakt värderas enligt sedvanlig värderingsmodell på marknaden. Per den 31 december var undervärdet på lån och finansiella instrument -1 255 Mkr jämfört med -717 Mkr vid årets början. Ökningen av undervärdet hänförs till att marknadsräntor med långa löptider sjönk under året, vilket motsvarar -604 Mkr och redovisas som realiserade värdeförändringar på finansiella instrument. Dessutom löstes räntederivat för 66 Mkr. Övriga finansiella instrument (valutaposter respektive aktieswap) förändrades med -5 Mkr, vilket resulterade i att de totala realiserade värdeförändringarna i resultaträkningen 2011 uppgick till -609 Mkr. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Om derivaten inte realiseras före löptidens slut kommer värdet över tiden att minska till noll.

#### **LIKVIDITESHANtering OCH LIKVIDITETSRIsk**

Storleken på de likvida finansiella tillgångarna ska tillgodose kraven på god likviditetsreserv. Överskottslikviditet används i första hand för att lösa räntebärande lån då detta ger bättre avkastning än att placera pengar hos kreditinstitut. Checkkrediter finns också för att kunna ha en flexibel kassahantering. Likviditeten ska vid varje tillfälle motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar.

Per den 31 december 2011 uppgick likvida medel till 816 Mkr (747) och den disponibla likviditeten inklusive outnyttjad checkräkningskredit och outnyttjad

del av syndikerat låneavtal till 2 564 Mkr (2 049) utifrån aktuell fastighetsportfölj.

#### **KREDITRIsk**

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Kreditrisk återfinns i derivatavtalen, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet.

Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Hyresförsluster är historiskt sett låga och uppgick 2011 till 4 Mkr (+1) motsvarande 0,01 procent av intäkterna. Under de senaste fem åren har endast en säljarrevers inte betalats. Den aktuella säljarreversen intäktsfördes heller inte vid försäljningstidpunkten, varför någon egentlig förlust aldrig uppstod. För väsentliga långfristiga fordringar erhålls normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december till 444 Mkr (288). Säkerheter för de två väsentliga fordringarna har erhållits, vars marknadsvärde bedöms överstiga utestående fordran. För ytterligare information läs vidare i not 22.

#### **VALUTARIsk**

Koncernens valutaexponering består av omräkningsexponering i och med fastighetsverksamhet i främst Tyskland. Transaktionsexponering saknas i allt väsentligt. Enligt finanspolycyn ska fastigheter i utländsk valuta finansieras i landets valuta. Om investeringen genom eget kapital i utländsk valuta överstiger 500 Mkr ska styrelsen årligen ta ställning till om kapitalet ska valutasäkras. Vid beslutade försäljningar ska vidare minst 50 procent av förväntat övervärde valutasäkras, förutsatt att detta inte återinvesteras i lokal valuta.

Per 31 december 2011 ägdes utländska fastigheter för 939 Mkr som till största delen finansierades med lån i euro. Exponeringen är utifrån den aktuella situationen relativt begränsad och inga valutaderivat behövdes för att minimera exponeringen i euro per 31 december 2011. Effekten på övrigt totalresultat av omräkningsexponeringen uppgick under året till -3 Mkr (84).

#### **ÅTAGANDEN I LÅNEAVTAL**

Som säkerhet för banklånen ställs vanligtvis pant i fastigheter och aktier samt borgensåtaganden.

Därutöver kan också låneavtal innehålla åtaganden avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad finnas, vilka alla var uppfyllda per 31 december. För 2011 var koncernens räntetäckningsgrad 1,9 gånger och belåningsgraden för säkerställda krediter uppgick per den 31 december till 60 procent.

#### **RÄNTEMARKNADEN 2011**

Kungsleden är som alla företag påverkade av vad som händer på finansmarknaden. Under första halvåret 2011 var utvecklingen stabil på den svenska finansmarknaden med relativt positiva kreditgivare och svagt sjunkande marginaler. Efter sommaren förändrades förutsättningarna radikalt drivet av förnyad skuldoro i Europa samt nya hårdare kapitaltäckningskrav på de nordiska bankerna. Interbankräntorna i Sverige (Stibor) steg samtidigt som de längre marknadsräntorna föll dramatiskt på ett sätt som var svårt att förutse. Kombinationen av regleringar och kompensation för bankernas höjda finansieringskostnader resulterade i kraftigt stigande räntemarginaler under andra halvan av året samt en generell försämrad tillgång på krediter.

Den korta räntan, Stibor 90 dagar, steg från 1,95 procent till 2,64 procent under 2011. Femårsräntan sjönk däremot väsentligt och var per 31 december 1,96 procent jämfört med 3,20 procent vid årets början. Osäkerheten på de finansiella marknaderna är fortsatt stor, vilket medför att utvecklingen av den korta räntan och räntor på långa löptider är osäker.

#### **KOSTNADER OCH INTÄKTER**

Resultaträkningen belastas av räntekostnader och förändringar i verkligt värde för lån och derivat.

Räntekostnaden uppgick 2011 till 873 Mkr (752). Ökningen förklaras främst av högre lånevolymer i och med finansiering av årets förvärv samt att nyupptagna obligationslån har högre räntemarginaler än banklån. Ränteintäkter, övriga finansiella intäkter och övriga finansiella kostnader uppgick netto till 5 Mkr (3).

Värdeförändringen på lån och finansiella derivat var negativ i och med sjunkande långräntor under året och uppgick till -609 Mkr (-430).

# Samhällsansvar

Kungsledens samhällsansvar riktar sig till kunder, leverantörer, medarbetare, ägare och till samhället i stort. Miljöarbete är en strategisk fråga och en del i hela organisationens dagliga arbete.

## MILJÖ OCH HÅLLBARHET

Att arbeta långsiktigt och målmedvetet med hållbarhet innebär att skapa värde för bolagets intressenter såsom ägare och kunder samt att vara en god arbetsgivare.

### Några höjdpunkter ur miljöarbetet 2011

- **GreenBuilding** – Kungsleden fick tre fastigheter GreenBuilding-certifierade och lämnade in ytterligare en ansökning om certifiering.
- **Gröna hyresavtal** – Kungsleden initierade ett miljösamarbete med hyresgäster och började erbjuda Gröna hyresavtal, två Gröna hyresavtal tecknades under 2011.
- **Earth Hour** – Även under 2011 har Kungsleden deltagit i Världsnaturfondens (WWF) kampanj Earth Hour.

### Energibesparande åtgärder

Insatserna under året fokuserades på att fortsätta minska energianvändningen i fastigheterna och därmed reducera utsläppen av växthusgaser. Det målinriktade och strukturerade energiarbetet genererade energibesparingar på mer än 25 procent i flera fastigheter. Tre av dessa är nu GreenBuilding-klassificerade.

Resultatet av Kungsledens koldioxid-reducerande arbete under de senaste två åren medförde en bibehållen ställning i Carbon Disclosure Project för 2011. Kungsleden nådde 68 poäng (68) av 100 möjliga, vilket placerar bolaget bland de främsta fastighetsägarna i Sverige.

Kungsleden uppdaterade även kraven på byggentreprenörer och leverantörer avseende val av metoder och material i samband med ombyggnationsprojekt.

### Gröna hyresavtal

Kungsleden har stor möjlighet som fastighetsägare att tillsammans med sina hyresgäster och kunder arbeta för en minskad miljöbelastning. Under året tecknade två hyresgäster Gröna hyresavtal, vilket innebär ett djupare samarbete kring hållbarhetsfrågor. Genom att teckna ett Grönt hyresavtal bidrar Kungsledens hyresgäster till en bättre miljö samtidigt som möjligheter öppnas för att spara pengar genom minskad energianvändning.

### Medarbetarengagemang

Utöver arbetet kring de gemensamma miljömålen genomfördes en rad andra aktiviteter så som deltagande i Världsnaturfondens (WWF) kampanj Earth Hour och vidareutbildning av förvaltningspersonal i miljöfrågor.

### SOCIALT OCH ETISKT ANSVAR

Kungsleden bedriver verksamheten på ett affärsmässigt sätt. Ingångna avtal respekteras och efterlevs. Kungsleden tolererar inte mutor eller bestickning. Inga former av svartarbete eller barnarbete accepteras i något led.

En självklar grund för de etiska riktlinjerna är att bolaget respekterar lagar och andra föreskrifter samt följer internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö. Därtill är det viktigt att inom företaget löpande diskutera affärsetik och genom exempel tydliggöra vad som är oacceptabelt.

Som arbetsgivare och fastighetsbolag respekterar Kungsleden de mänskliga rättigheterna enligt FN:s definition. För varor och tjänster har Kungsleden definierat krav på leverantörer som ska vara förenliga med:

- ILO:s åtta kärnkonventioner
- FN:s barnkonvention, artikel 32
- det arbetarskydd och den arbetsmiljölagstiftning som gäller i tillverkningslandet
- den arbetsrätt, inklusive lagstiftning om minimilön, och det socialförsäkringsskydd som gäller i tillverkningslandet.

För mer information kring hur Kungsleden arbetar med sitt samhällsansvar se avsnittet för Kungsleden som arbetsplats, sidorna 22–24 samt [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se).

### SAMHÄLLENGAGEMANG

Kungsledens engagemang för samhället sträcker sig lite längre än till bolagets kärnaffär fastighetsförvaltning. Kungsleden har valt att engagera sig i samhällsprojekt som stöttar ungdomar. Kungsledens medarbetare har möjlighet att under en arbetsdag per år ägna sig åt volontärarbete.

### Fryshuset

Kungsleden inledde i början av 2010 ett samarbete med Fryshuset. Det känns angeläget att bidra till en verksamhet som stöttar ungdomar och som skapar förutsättningar för ett varmt och kreativt samhälle som alla vill och kan vara en del av.

Fryshuset har en enkel övertygelse som handlar om att uppmuntran, förtroende, ansvar och kunskap bygger självkänsla och lyfter fram människors inreboende kraft. Dessa värderingar och förhållningssätt överensstämmer väl med vad Kungsleden står för.



Caldon Thomas tar emot prischeck på 50 000 kronor från Kungsleden för sitt ungdomsarbete i Örnsköldsvik.

## MILJÖARBETET UNDER 2011

Mål	Kommentar	Status per 31 december 2011
Fem fastigheter är klassade enligt GreenBuilding innan utgången av 2011.	Tre fastigheter godkända, varav en har sålts, och ytterligare en ansökan inskickad i december 2011 för granskning 2012.	0% <span style="float: right;">100%</span> 
Minska koldioxidutsläppen från energianvändningen med 10 procent 2012 jämfört med 2008.	<i>EI</i> Utsläpp 2008: 9 000 ton CO <sub>2</sub> Utsläpp 2011: 372 ton CO <sub>2</sub>  <i>Värme</i> Utsläpp 2008: 11 000 ton CO <sub>2</sub> Utsläpp 2011: 8 000 ton CO <sub>2</sub>  Förändringen av elavtal till ursprungsmärkt vattenkraft svarar för den största reduktionen av utsläpp. Ytan har minskat från 2 893 tkvm till 2 086 tkvm under perioden från 2008 till 2011.	
Delta i minst ett utvecklings-/forskningsprojekt för minskad energiförbrukning i fastigheter.	Under 2011 deltog Kungsleden i ett forskningsprojekt om LED-belysning i industrilokaler tillsammans med Bergens högskola och Linköpings universitet.	
Alla tjänstebilar ska vara miljöbilar <sup>1</sup> 2012.	I december 2011 var andelen miljöbilar 86 procent (18 av 21).	
Fasa ut olja som uppvärmningsform innan utgången av 2011.	Konvertering till mer miljövänlig teknik sker succesivt och andelen fastigheter som idag värms upp med fossilt bränsle är marginell: åtta fastigheter (1 procent) har oljeuppvärmning.	
Alla kommersiella fastigheter ska vara radonmätta och höga halter vara åtgärdade innan utgången av 2011.	De sista mätningarna utförs under eldningssäsongen 2011/2012. Höga halter åtgärdas kontinuerligt.	
Teckna Gröna hyresavtal med minst tio hyresgäster under 2011.	Två Gröna hyresavtal tecknades under året.	
Öka användningen av videokonferenser i den egna organisationen.	Flera kontor har flyttat under året vilket medförde behov av nya tekniska installationer. Arbetet med videokonferenser fortsätter under 2012.	
Uppföljning av de miljökrav vi ställer i stora projekt.	Uppföljning av ett projekt per region.	

<sup>1</sup> Vägverkets definition av miljöbilar.

## MILJÖÅRET I SIFFROR:

	2011	2010	2009	2008	2007
Förbrukad mängd elenergi (Kungsledens abonnemang), GWh	111	87	104	89	93
Elförbrukning/m <sup>2</sup> , kWh	38	39	39	28	30
Antal fastigheter med PCB-haltiga fogar	2	0	6	21	22
Andel fastigheter med oljeuppvärmning, %	1	3	4	6	7
Andel miljöbilar av tjänstebilar, %	86	50	33	14	10

Med sina drygt 400 medarbetare driver Fryshuset ett trettiotal olika verksamheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. Dessa sträcker sig från sport och kultur till projekt som adresserar sociala utmaningar. Kungsleden äger och förvaltar fastigheter i cirka 140 kommuner i Sverige. Kungsledens verksamhetsspridning stämmer väl med Fryshusets ambitioner att nå ut över hela landet.

Kungsleden bidrar med 2 Mkr per år under tre år till Fryshusets verksamhet. Inom ramen för dessa pengar stöttade Kungsleden under 2011 tre projekt med 50 000 kronor vardera. Dessa var:

### Allaktivitetshuset Peace & Love och Mecka Cykel i Linköping

Ungdomsföreningen Peace & Loves verksamhet ingår numera som en naturlig del i Allaktivitetshuset i Skäggetorp, ett ungdoms- och utbildningshus i ett av Linköpings mer utsatta områden. Allaktivitetshuset har arrangerat både basket- och fotbollsturneringar för ungdomar. I Allaktivitetshuset har det även bildats en somalisk förening som på mycket kort tid blivit aktiv och startat nattvandring i området.

Den ideella föreningen Mecka Cykel finns också i Skäggetorp i Linköping. Där är det fullt hus två dagar i veckan med unga människor som lär sig samarbete, laga gamla kasserade cyklar, får en vuxen förebild och dessutom en slant

för cyklarna som de säljer. Det finns ingen ekonomisk vinst i detta projekt, utan vinsten är all den möda och allt det arbete som ungdomarna lägger på att laga cyklarna. Detta visar att allt är möjligt även utifrån små medel.

Mecka Cykel (Linköpings cykel- och mopedförening) har idag en växande verksamhet. Ett samarbete med ABF har startats och föreningen har haft kurser för både tjejer och killar.

### Game Time i Umeå

Game Time, med Fernando Flores i spetsen, har startat ett fotbollslag som idag spelar i division 6. Träningar för de sportintresserade hålls i Ålidhemhallen. Game Time hyr även en lokal i Gamla Slakteriet, som ägs och förvaltas av Kungsleden, där ett samarbete med en annan förening inletts. Föreningen fortsätter med basketaktiviteter och erbjuder därtill drop-in-fotboll för barn och unga. En fotbollsturnering arrangerades tidigare under året i samarbete med kommunen och fritidsgården Athena.

### Caldon Thomas i Örnsköldsvik

I Örnsköldsvik har Caldon Thomas jobbat för att kunna starta aktiviteter i Folkets park. Idag är han anställd en dag i veckan av Folkets park för att hålla i ungdomsaktiviteter med dans som verktyg. Ett integrationsprogram har startats med cirka 15 deltagare varje vecka.

### Ung Privatekonomi

Inom stiftelsen Aktieförämjandet bedrivs utbildningsprojektet Ung Privatekonomi. Ung Privatekonomi är ett skolinformativt projekt som genom informationsträffar, utbildningsmaterial och opinionsarbete inspirerar ungdomar och lärare att lära sig mer om privatekonomi och sparande. Kungsleden har valt att stötta projektet och bidrar med 1 Mkr per år i fyra år. Medel som ska användas till att finansiera den operativa verksamheten inom ramen för Ung Privatekonomi.

Att landets unga generation får grundläggande kunskap om sparande i aktier och fonder är viktigt inte bara för individen och samhället utan också för Kungsleden som noterat bolag. Kungsleden har över 20 000 aktieägare varav en mycket stor andel är privatpersoner.

Under läsåret 2010/2011 träffade projektets informatörer cirka 15 700 elever. Fordonselever, samhällselever och elever på individuella program, från Jokkmokk i norr till Ystad i söder, fick kostnadsfritt möjlighet att lära sig mer om privatekonomi. Inför läsåret 2011/2012 är målsättningen att träffa drygt 17 000 elever med varierande inriktning i hela Sverige.

Mer information om projektet finns att läsa på [www.ungprivatekonomi.se](http://www.ungprivatekonomi.se).

## MILJÖMÅL 2012

1. Miljöcertifiera en fastighet per region under 2012 (Kungsleden har fem interna regioner).
2. Gröna hyresavtal ska erbjudas alla lämpliga kunder i samband med uthyringsdiskussioner.
3. Energiförbrukningen ska minska med 3 procent per kvm mellan 2012 och 2014 (2011 som basår).



## Medarbetarintervju – Fredrik Sörling



### Vad jobbar du med?

Jag arbetar främst mot våra större kunder, både proaktivt mot potentiella framtida kunder och befintliga hyresgäster. Inom Handelsfastigheter arbetar jag i team med ansvariga förvaltare både strategiskt och operativt till exempel med ett specifikt köpcentrum eller ort. Många gånger sker detta i dialog med kommunens representanter, vilket är inspirerande och utökar Kungsledens kontaktyta.

### Vad är roligast i ditt jobb?

Att jag kan bidra med tankar och idéer för att utveckla det vi gör och sedan också få vara med och genomföra det.

### Vad ger dig energi på jobbet?

Den kreativa miljön där alla ser möjligheter, både kollegor och externa intressenter.

### Vad ger dig energi på fritiden?

Den största energikicken i mitt liv är fortfarande, efter nästan 30 år, att få sätta på mig våtdräkten och ge mig ut i riktigt blåsigt väder på min vindsurfingbräda. Eftersom det, enligt mig, blåser alldeles för sällan får man ta till andra knep också.

Någon timmes spelande på elgitarren brukar därför ge själen lugn och ro. Dessa intressen i kombination med att jag är tillsammans med familjen får mig att må bra.

### Hur kopplar du ihop jobb och fritid?

En förutsättning för en vindsurfare är att ha ett flexibelt arbete och en förstående arbetsgivare. Att då och då kunna ta tillvara på vad vädergudarna erbjuder känns viktigt. Detta har jag sedan med mig tillbaka i mitt arbete där en viktig ingrediens är att snabbt kunna anpassa sig till nya oförutsedda händelser. Det är högt tempo, många bollar i luften och det gäller att kunna prioritera rätt.

### På vilket sätt är Kungsleden möjligheternas fastighetsbolag för dig?

Vi står aldrig stilla utan försöker hela tiden hitta förutsättningar som förenklar för våra kunder. "Vi sitter inte på läktaren, vi spelar matchen". Det har gjort att jag själv kunnat utvecklas i min roll och jag hoppas att det syns även i mitt arbete.

# KUNGSLEDEN SOM INVESTERING

Kungsleden som investering	52
Aktien	54
Flerårsöversikt	58



# Kungsleden som investering

Bra och ändamålsenliga lokaler i rätt läge är en förutsättning för de flesta verksamheter, såväl kommersiella som offentliga. Kungsleden är lyhörda för kunders behov och kan erbjuda lokaler på små och stora orter över hela landet. Det gör att Kungsleden kan locka och behålla hyresgäster långsiktigt, samtidigt som riskerna begränsas. Trots generellt svaga utsikter för Europa 2012 väntas svensk ekonomi utvecklas relativt bättre.

## TRE SKÅL ATT INVESTERA I KUNGSLEDEN

- Svensk ekonomi står stark jämfört med många andra europeiska länder. Det borgar för fortsatt god efterfrågan på funktionella kommersiella respektive publika lokaler i intressanta lägen.
- Diversifierade hyresgäster och fastigheter, god geografisk spridning samt långa hyresavtal gör sammantaget att verksamheten levererar stabila kassaflöden genom en hel konjunkturcykel.
- Löpande portföljförädling och riskbegränsning genom köp och försäljning av fastigheter skapar en attraktiv kombination av god avkastning till låg risk.

## FRAMGÅNGSAKTORER

### Portföljkvalité

Under senare år har Kungsledens portfölj förädlats och fastigheter med högre riskprofil har sålts. Det gör att kvalitén på portföljen är högre än den någonsin varit, vilket innebär låga vakanser och stabila kassaflöden.

### Kundförståelse

Kungsleden arbetar alltid för att ha en bra förståelse för kundens behov och individuella förutsättningar. Därmed kan Kungsleden vara en god samarbetspartner vid såväl nyetablering som i den löpande verksamhetsutvecklingen. Huvudkontoret och de fem lokalkontoren runt om i landet bidrar till att Kungsleden kan verka nära sina kunder.

### Affärsmässigt

Ett professionellt agerande är en förutsättning för att göra bra affärer. Kungsledens ambition är att båda parter ska känna att de vunnit på en affär.

### Möjlighetsorienterat

Kungsleden tittar efter möjligheter i fastigheter, lokaler och geografiska platser. Det betyder i praktiken ett strävande efter nyskapande och att vara enkel att ha att göra med. Entreprenörssandan värnas genom att ta besluten långt ute i organisationen – där kunden är.

### Ansvarstagande

Att vara ansvarstagande är att ta initiativ samt vara engagerad. För Kungsledens medarbetare handlar det om att ibland ifrågasätta eller att ta tillfället i akt när det yppar sig.

### Prestigelöst

En rak och ärlig dialog kommer man långt med. För Kungsleden är det viktigaste att hitta lösningar som kunden är nöjd med.

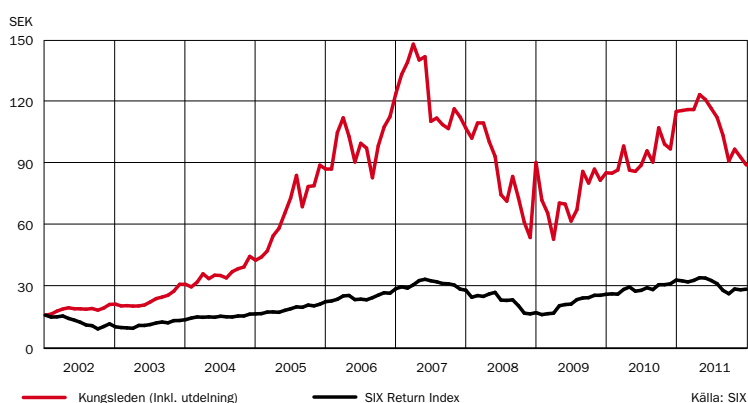
### Snabbt

Kungsleden har en informell ledarstil och en icke-byråkratisk organisation. Därtill är beslutsmandat delegerat långt ut i organisationen vilket gör att beslut kan fattas snabbare och närmare kunden. Sammantaget innebär detta att Kungsleden och dess medarbetare är raka och enkla i sitt sätt att vara och kan agera snabbt vid behov.

### Flexibelt

Affärsmodellen är flexibel vilket lämnar utrymme att göra investeringar utan att vara bunden av att behöva investera i

TOTALAVKASTNING



Du kan läsa mer om Kungsledens affärsidé, mål och strategi samt affärsmodell på sidorna 6–10.

vissa typer av fastigheter eller geografiska lägen. Det underlättar att kanalisera investeringar till attraktiva segment för att på bästa sätt utnyttja tillfälliga obalanser i efterfrågan och utbud.

#### UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att utdelningen skall uppgå till 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, kapitalstruktur och ställning i övrigt.

#### PROGNOS UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT

Till grund för prognosen ligger en bedömning av resultatet för det kommande året. För prognosarbetet

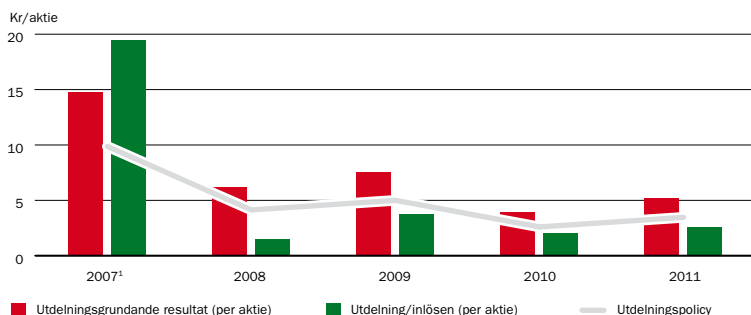
beräknas exempelvis driftsnettot för fastighetsbeståndet samt refinansierings- och administrationskostnader.

Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet följs upp löpande under året för att säkerställa att den fortsatt är hållbar. Påverkan från vissa under året tillkommande faktorer så som köp och försäljningar av fastigheter, en sträng vinter eller förändringar i bankernas lånevillkor iaktas.

#### FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen föreslår årsstämman att dela ut 2,60 kronor per aktie till aktieägarna. Förslaget motsvarar 50 procent av utdelningsgrundande resultatet samt innebär en direktavkastning på 5,7 procent i förhållande till sista betalkurs vid utgången av 2011. Se vidare förslaget till vinstdisposition på sidan 103.

#### UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT PER AKTIE



<sup>1</sup> 2007 skedde utöver utdelning om 8,00 kr även en inlösen om 11,50 kr per aktie.

#### DIREKTAVKASTNING, BETALD UTDELNING<sup>1</sup>, %



<sup>1</sup> Direktavkastning för aktien är beräknad som utbetald utdelning respektive år i förhållande till aktuell aktiekurs.

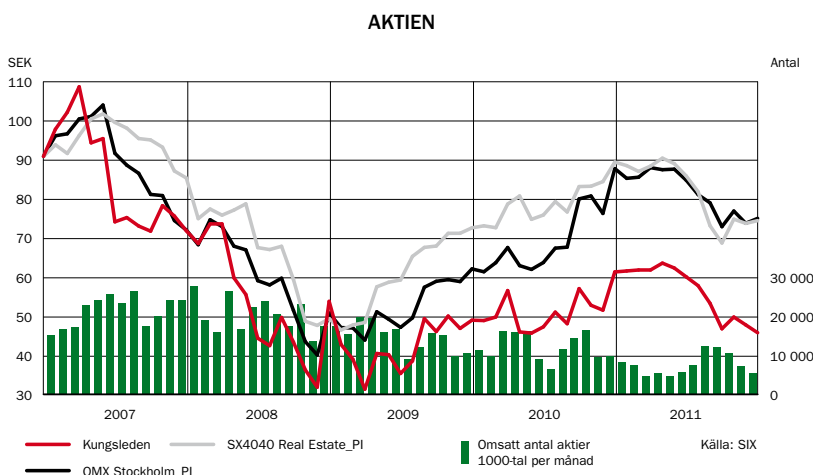
# Aktien

Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till drygt 21 000, varav privatpersoner utgjorde cirka 40 procent. Vid årets början kontrollerade de tio största ägarna 25 procent av kapital och röster, vilket är en ökning från 20 procent. Kungsleden är ett av få fastighetsbolag på Nasdaq OMX Stockholm som saknar dominerande ägare och har därmed i princip 100 procent så kallad free float. De största ägarna utgörs till största del av svenska och utländska fonder.

## BÖRSVÄRDE OCH OMSÄTTNING

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999. Den ingår i OMX Nordiska Börsens lista för medelstora bolag. Senaste betalkurs den 31 december 2011 var 46,00 kronor, vilket innebar ett börsvärde på 6 279 Mkr. Under 2011 omsattes sammanlagt 92 miljoner aktier, vilket motsvarar 67 procent av det totala antalet utestående aktier. Årets lägsta kurs noterades den 14 december och var 42,80 kronor. Högsta kursen noterades den 28 april och var 65,00 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2010, som var 61,50 kronor, sjönk aktiekursen med 25 procent. Lämnad utdelning i april 2011 uppgick till 2,00 kronor, vilket gav en totalavkastning om -22 procent. OMX Stockholm gav under samma period en totalavkastning om -14 procent. Genomsnittlig årlig totalavkastning för de senaste fem åren uppgick till -4 procent. Under 2011 sjönk OMX Stockholm Real Estate\_P1 med 15 procent och OMX Stockholm\_P1 sjönk med 17 procent.

Den föreslagna utdelningen i april 2012 ger en direktavkastning på 5,7



procent utifrån börskursen per 31 december 2011.

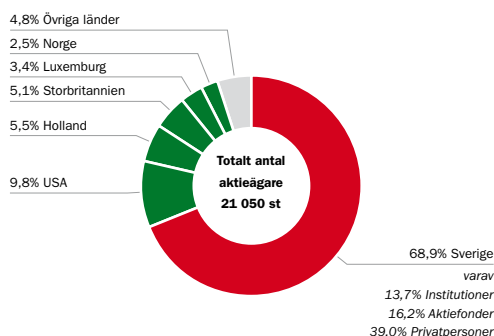
## AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 56 875 860 kronor fördelat på 136 502 064 aktier med ett kvotvärde om 0,42 kronor per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

## AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2011 uppgick till 21 050, vilket är en minskning med 10 procent från föregående år. De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 25 procent av kapital och röster, vilket är en ökning från 20 procent jämfört med föregående år. Andelen privatpersoner var 39 procent, aktiefonder 16 procent och institutioner 14 procent. Utländska ägare svarade för 31 procent vilket är en ökning med 12 procent från föregående år. Ingen aktieägare hade ett innehav överstigande 5 procent.

## AKTIEÄGARE FÖRDELAT PER LAND, 31 DECEMBER 2011



## AKTIEÄGARKONTAKTER

Kungsledens målsättning är att lämna snabb, korrekt och rättvisande information om verksamhetens utveckling. Under verksamhetsåret publicerar Kungsleden en årsredovisning samt fyra delårsrapporter, inklusive en bokslutskommuniké. Portföljförändringar och andra nyheter offentliggörs löpande under året via pressmeddelanden på webbplatsen. I samband med





#### AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Börskurs, kr	46,00	61,50	49,20	54,00	72,00
Betavärde	1,30	1,30	1,30	1,29	1,15
Beslutad utdelning/inlösen (2011: föreslagen utdelning), kr	2,60	2,00	3,75	1,50	19,50
Totalavkastning, %	-22,0	32,6	-6,1	-13,9	-10,0
Direktavkastning, %	5,7	3,3	7,6	2,8	11,1
P/E-tal, ggr	9,8	10,0	27,3	-7,6	4,1
P/CE-tal, ggr	11,9	12,7	7,2	11,7	7,1
Bruttoresultat, kr	13,80	11,30	13,30	14,40	12,50
Resultat efter skatt, kr	4,70	6,20	1,80	-7,00	17,60
Utdelningsgrundande resultat, kr	5,20	3,90	7,50	6,20	14,80
Fastigheternas bokförda värde, kr	191,40	157,50	160,10	209,30	188,50
Eget kapital, kr	56,50	53,90	51,90	51,80	66,20
Kassaflöde från rörelsen, kr	4,90	3,70	4,50	4,20	4,10
Antal aktier vid årets slut	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier under året	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

årsstämman lämnar VD samt styrelseordförande en utförlig redogörelse av bolagets utveckling.

Två gånger om året, i samband med halvårsrapport respektive bokslutskommuniké, presenteras verksamhet och resultat för kapitalmarknadsaktörer. Därtill är ambitionen att regelbundet hålla en kapitalmarknadsdag. På Kungsledens webbplats kan man ta del av presentationer och videoklipp. Utöver den regelbundet återkommande informationen håller företrädare för bolaget en rad individuella presentationer och möten med ägare, analytiker och andra

intressenter såväl i Sverige som utomlands.

Utöver dessa kontakter har ledningen som policy att vara lättillgänglig för investerare och media för att svara på frågor och lämna kompletterande upplysningar.

Bolagets pressmeddelanden och finansiella rapporter distribueras genom Cision och görs tillgängliga på Kungsledens webbplats i samband med att de offentliggörs.

För dem som anmält sig på Kungsledens webbplats skickas ett sms eller e-post vid offentliggörandet. På webb-

platsen finns även ytterligare information om Kungsleden och dess verksamhet, fastighetsbestånd och affärsmodell, men också finansiell information och aktiedata.

Ekonomisk information kan beställas från Kungsleden AB (publ) via [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se), per telefon 08-503 052 00 eller via e-post [info@kungsleden.se](mailto:info@kungsleden.se).

Ansvarig för Kungsledens aktieägar-kontakter är vVD/Ekonomi- och finansdirektör Johan Risberg, som nås på telefon 08-503 052 06.

#### AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2011

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
Nordea fonder	6 541 073	4,8
Pensioenfonds PGGM (NL)	4 686 781	3,4
Länsförsäkringar fonder	4 010 344	2,9
SHB fonder	3 510 947	2,6
Norska staten	3 279 538	2,4
Florén Olle och bolag	3 129 250	2,3
Danske Invest fonder	3 095 429	2,3
Fjärde AP-fonden	2 310 249	1,7
Andra AP-fonden	1 837 986	1,3
Swedbank Robur fonder	1 562 746	1,1
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>33 964 343</b>	<b>24,8</b>
Styrelse och ledning	381 240	0,3
Utländska aktieägare, övriga	32 675 373	23,9
Övriga aktieägare	69 481 108	51,0
<b>Totalt</b>	<b>136 502 064</b>	<b>100,0</b>

#### FÖRDELNING AV AKTIEINNEHAV PER DEN 31 DECEMBER 2011

Innehav aktier	Antal aktieägare, %	Antal aktieägare	Ägarandel, %
1-1 000	64,0	13 483	3,7
1 001-10 000	30,6	6 450	15,6
10 001-20 000	2,5	522	5,5
20 001- 50 000	1,6	327	7,5
50 001-5 000 000	1,3	268	67,7
<b>Totalt</b>	<b>100,0</b>	<b>21 050</b>	<b>100,0</b>

## AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

År	Händelse	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Ökning av aktiekapital, kr	Ackumulerat aktiekapital, kr
1997	Bolaget bildas	1 000	1 000	100	100 000	100 000
1997	Split 20:1	19 000	20 000	5	–	100 000
1997	Nyemission	230 000	250 000	5	1 150 000	1 250 000
1997	Skuldebrev med optionsrätt till nyteckning	–	250 000	5	–	1 250 000
1997	Nyemission	3 750 000	4 000 000	5	18 750 000	20 000 000
1998	Nyemission	2 400 000	6 400 000	5	12 000 000	32 000 000
1998	Konvertibla förlagsbevis	–	6 400 000	5	–	32 000 000
1999	Split 2:1	6 400 000	12 800 000	2,50	–	32 000 000
1999	Konvertering av förlagsbevis	2 758 620	15 558 620	2,50	6 896 550	38 896 550
1999	Nyemission	3 000 000	18 558 620	2,50	7 500 000	46 396 550
2000	Nyemission	400 000	18 958 620	2,50	1 000 000	47 396 550
2005	Split 2:1	18 958 620	37 917 240	1,25	–	47 396 550
2005	Nyemission	7 583 448	45 500 688	1,25	9 479 310	56 875 860
2006	Split 3:1	91 001 376	136 502 064	0,42	–	56 875 860
2007	Split 2:1	136 502 064	273 004 128	0,21	–	56 875 860
2007	Inlösen av aktier	–136 502 064	136 502 064	0,21	–28 437 930	28 437 930
2007	Fondemission	–	136 502 064	0,42	28 437 930	56 875 860

## ANALYTIKER

Följande analytiker bevakar löpande Kungslidens utveckling. För kontaktuppgifter besök vår webbplats.

Fredrik Cyon <i>ABG Sundal Collier</i>	Fredrik Skoglund <i>Deutsche Bank</i>	Robert Woerderman <i>Kempen</i>
Ruud van Maanen <i>ABN Amro</i>	Simen Mortensen <i>DnB Nor</i>	Jonas Andersson <i>Nordea</i>
Tobias Kaj <i>Carnegie</i>	Johan Edberg <i>Erik Penser Fondkommission</i>	Bengt Claesson <i>SEB/Enskilda</i>
Andreas Dahl <i>Cheuvreux</i>	Martin Leitgeb <i>Goldman Sachs</i>	Andreas Daag <i>Swedbank</i>
Peter Trigarszky <i>Danske Bank</i>	Albin Sandberg <i>Handelsbanken</i>	Howard Lesser <i>UBS</i>

# Flerårsöversikt

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011	2010	2009	2008	2007
Hysesintäkter	2 594	2 120	2 394	2 529	2 324
Försäljningsintäkter modulbyggnader	288	184	208	368	288
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 882</b>	<b>2 304</b>	<b>2 602</b>	<b>2 897</b>	<b>2 612</b>
Fastighetskostnader	-747	-599	-624	-621	-653
Produktionskostnader modulbyggnader	-258	-160	-161	-309	-254
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 877</b>	<b>1 545</b>	<b>1 817</b>	<b>1 967</b>	<b>1 705</b>
<b>Fastighetsförsäljning</b>					
Försäljningsintäkter, netto	1 224	2 929	7 808	1 313	9 475
Bokfört värde					
Anskaffningsvärde	-1 102	-2 875	-6 755	-1 045	-8 010
Realiserade värdeförändringar	-66	-21	-1 188	-256	-885
	<b>-1 168</b>	<b>-2 896</b>	<b>-7 944</b>	<b>-1 301</b>	<b>-8 895</b>
<b>Handelsnetto</b>	<b>56</b>	<b>33</b>	<b>-135</b>	<b>12</b>	<b>580</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-319</b>	<b>-260</b>	<b>-286</b>	<b>-374</b>	<b>-316</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-867</b>	<b>-749</b>	<b>-847</b>	<b>-986</b>	<b>-720</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>					
Förvaltningsfastigheter	690	187	-311	-213	1 306
Finansiella instrument	-609	430	113	-1 590	66
	<b>81</b>	<b>617</b>	<b>-198</b>	<b>-1 803</b>	<b>1 372</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>828</b>	<b>1 186</b>	<b>351</b>	<b>-1 184</b>	<b>2 621</b>
<b>Skatt</b>	<b>-190</b>	<b>-345</b>	<b>-101</b>	<b>223</b>	<b>-221</b>
<b>Årets resultat efter skatt</b>	<b>638</b>	<b>841</b>	<b>250</b>	<b>-961</b>	<b>2 400</b>





## RAPPORTER ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Per 31 december, Mkr	2011	2010	2009	2008	2007
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Goodwill	201	201	193	193	197
Fastigheter	26 122	21 501	21 861	28 576	25 737
Fordringar och övrigt	1 147	2 045	1 465	1 311	6 213
Likvida medel	816	747	689	642	634
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 286</b>	<b>24 494</b>	<b>24 208</b>	<b>30 722</b>	<b>32 781</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	7 719	7 357	7 079	7 065	9 040
Räntebärande skulder	17 315	13 949	14 437	20 743	21 068
Ej räntebärande skulder	3 252	3 188	2 692	2 914	2 673
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>28 286</b>	<b>24 494</b>	<b>24 208</b>	<b>30 722</b>	<b>32 781</b>

## NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
<i>Intjäningskapacitet</i>					
Direktavkastning, %	7,2	6,4	7,0	6,5	6,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	91,2	93,2	95,0	94,4
Överskottsgrad, %	68,5	64,3	68,2	68,2	69,9
<i>Utfall</i>					
Direktavkastning, %	7,8	7,0	7,0	7,0	6,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	90,3	93,3	94,3	91,9
Överskottsgrad, %	71,2	71,8	73,9	75,4	73,4
Bokfört värde fastigheter, Mkr	26 122	21 501	21 861	28 576	25 737
<b>Finansiella</b>					
Resultat efter skatt, Mkr	638	841	250	-962	2 400
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	703	530	1 022	840	2 019
Avkastning på totalt kapital, %	6,1	5,4	5,1	5,1	6,9
Avkastning på eget kapital, %	8,5	11,7	3,5	-11,9	25,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,1	6,3	5,8	5,7	7,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,8	1,6	1,6	2,7
Soliditet, %	27,3	30,0	29,3	23,0	27,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	1,9	2,0	2,9	2,3
Belåningsgrad, %	66,3	64,9	66,0	72,6	81,9
Justerat eget kapital, Mkr	7 364	7 084	6 567	6 860	7 948
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	666	510	614	572	554
<b>Medarbetare</b>					
Antal medarbetare vid årsskiftet	312	271	279	393	384

Aktierelaterade nyckeltal, se sidan 55.  
För definitioner av nyckeltal, se sidan 107.

# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Bolagsstyrning	61
Styrelse	65
Ledning	66
Verksamheten	68



## MÖJLIGHETER I PRAKTIKEN:

### Skejtsponsoring i Gastelyckan



Hans-Martin Hansen, utvecklingschef på kultur- och fritidsförvaltningen i Lund och Kristina Borgström, förvaltare Kungsleden, tillsammans med skejtare i Gastelyckan.

**I ett industriområde strax utanför Lund har skejtintresserade ungdomar byggt upp en egen skejtpark det senaste decenniet. Ungdomarna har själva stått för byggande och underhåll av skejtparken och utvecklat en levande plats för skejt, bildkonst och musik.**

2005 köpte Kungsleden fastigheter i industriområdet som heter Gastelyckan, inklusive den betongplatta som skejtarna har byggt sin park på. Kungsleden lät ungdomarna hålla till på den outnyttjade marken som de kallade "Gaste Skate" under förutsättning att de höll området i bra skick.

År 2010 funderade Kungsleden på att bygga en ny kontorsfastighet på marken och sökte därför bygglov för detta, något som uppmärksammades av skejtarna. En kampanj drogs igång i lokalpressen för att rädda Gaste Skate. Lunds kommun kontaktade Kungsleden och frågade om man inte skulle kunna hitta någon gemensam lösning för att bevara skejtparken.

Kungsleden lyssnade och valde istället att arrendera marken till

Lunds kommun. Som huvudsponsor till Fryshuset var det en passande satsning, i linje med de satsningar Kungsleden redan gör för att stödja ungdomsverksamhet i Sverige. Nu har Gaste Skates rätt att använda marken formaliserats och Kungsleden sponsrar genom att skriva av arrendehyran.

"Det är häftigt att se hur dessa ungdomar har byggt upp parken av egen kraft och skapat en kreativ mötesplats. Det är något som vi gärna stödjer", säger Kristina Borgström, förvaltare på Kungsleden.

Gaste Skate har också fått stöd av kultur- och fritidsförvaltningen i Lund som har satsat på parken genom att investera i infrastruktur såsom staket, belysning och toalettfaciliteter.

"Vi vill gärna uppmuntra denna typ av ungdomsverksamhet, utan att lägga oss i för mycket. Kraften i detta är att det bygger på ungdomarnas egna engagemang. Det är också ett bra exempel på hur företag kan ta ett lokalt samhällsansvar", säger Hans-Martin Hansen, utvecklingschef på kultur- och fritidsförvaltningen i Lund.

# Förvaltningsberättelse – bolagsstyrning

Bolagsstyrning är ett viktigt instrument i arbetet med att bygga och utveckla långsiktiga värden för aktieägarna. Med ett tydligt och transparent ramverk för ansvarsfördelning, rapportering och uppföljning begränsas riskerna.

Styrelsen ska säkerställa en betryggande kontroll av de ekonomiska förhållandena. Styrelsen kan delegera uppgifter inom eller utom styrelsen men den har alltid det yttersta ansvaret för bolagets organisation och förvaltning. Då ansvaret ligger hos styrelsen är den skyldig att löpande kontrollera att delegationen fungerar väl.

Bolagsstyrning handlar därför i praktiken om att bygga ett effektivt, förutsägbart och transparent styrsystem. Det innebär också en tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning samt öppenhet så att intressenter har fullgod insyn. God bolagsstyrning bidrar till stabilitet, förtroendeskapande och i förlängningen till tillgången på kapital.

De senaste åren har Kungsleden tagit flera viktiga steg för ökad öppenhet och en tydligare redovisning av bolagsstyrningen. Kungsleden har genomgått stora förändringar de senaste åren och bolaget har i dag en tydligare struktur. Kommersiella fastigheter ligger kvar inom Kungsleden, medan äldreboenden och övriga publika fastigheter i Sverige och Tyskland har samlats i det delägda Hemsö. Förändringarna omfattar även styrelsen, som till stora delar är ny efter årsstämman i april 2011.

Under mitt första år som styrelseordförande har styrelsearbetet i första hand handlat om en renodling av strategin, förvaltnings- och transaktionsfrågor. Styrelsen har även lagt stort fokus vid finansieringsfrågor i ljuset av turbu-

lensen och förändringarna på kreditmarknaden. Vidare följer och stödjer styrelsen med stor tillfredsställelse arbetet med att skapa en bra arbetsplats som präglas av stor delaktighet bland medarbetarna. Det borgar för högre effektivitet och framtida goda möjligheter att lättare rekrytera kompetent personal.

Trots de många förändringarna är det viktigt att påminna om att Kungsleden har samma affärsmodell som tidigare med bas i en sund förvaltningsaffär där kunden står i fokus.

Håkan Bryngelson  
Styrelseordförande

## BOLAGSSTYRNING

Kungsleden har en börmässig bolagsstyrning och uppfyller de krav som uppställs i bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter.

Bolaget tillämpar de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valbered-

ningen. Dessa dokument finns tillgängliga på bolagets webbplats, kungsleden.se. Utöver dessa tillämpas även en rad instruktioner för bolagsstyrning som styrelsen har beslutat om, bland annat arbetsordning för styrelse, VD-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen, instruktioner för revisions- respektive ersättningsutskott, uppförandekod, finans- och kommunikationspolicy.

## TILLÄMPNING AV KODEN

Koden ska tillämpas av alla svenska bolag vars aktier är noterade för handel på en reglerad marknad. I enlighet med Kodens princip "följ eller förklara" redovisar Kungsleden eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Under verksamhetsåret 2011 har Kungsleden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

## VALBEREDNINGEN

### Sammanfattning från och med september 2011

Peter Gustafson, representerande Olle Florén med bolag, ordförande

Peter van Berlekom, representerande Nordea Fonder

Eva Gottfridsdotter-Nilsson, representerande Länsförsäkringar Fondförvaltning

Frank Larsson, representerande Handelsbanken Fonder

Håkan Bryngelson, styrelseordförande i Kungsleden

En redogörelse över valberedningens arbete finns på Kungsledens webbplats.

### Årsstämma

På årsstämman behandlas de frågor som följer av Kungsledens bolagsordning och aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker utifrån Kungsledens bolagsordning. Stämman beslutar i enlighet med de majoritetskrav som framgår av aktiebolagslagen. Ingen aktieägare i Kungsleden äger aktier som, direkt eller indirekt, representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Årsstämma för verksamhetsåret 2010 hölls den 13 april 2011. På årsstämman fattades bland annat beslut om vinstutdelning, val av styrelse och revisorer, ersättningar till styrelse och revisor, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt val av valberedning. Styrelsens ordförande och bolagets verkställande direktör redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2010. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2011 kommer att äga rum den 19 april 2012 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Kungsledens webbplats.

Kallelse till årsstämman kommer att finnas tillgänglig på engelska. Styrelsen har med hänsyn till Kungsledens ägarkrets och vad som är ekonomiskt försvarbart ansett att övrigt material inför stämman endast ska tillhandahållas på svenska. Av samma skäl erbjuds inte heller distansdeltagande eller simultantolkningar av stämmoförhandlingar. Efter stämmans genomförande kommer en bild- och ljudupptagning av verkställande direktörens anförande samt protokoll från stämman att finnas tillgängliga på Kungsledens webbplats.

### Valberedning

Valberedningen lämnar förslag till val av ordförande på årsstämman, styrelse och dess ordförande, samt arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna. Valberedningen lämnar även förslag till val av revisor och arvode för revisionen. Valberedningen ska i sitt arbete tillvarata samtliga aktieägares intressen. Instruktionen för valberedningens arbete finns tillgänglig på bolagets webbplats.

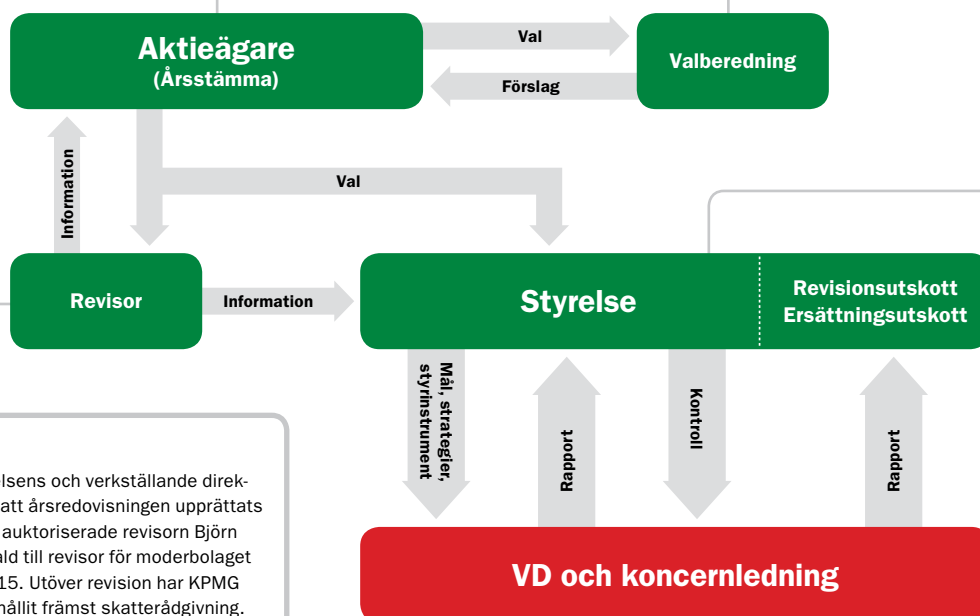
Valberedningens ledamöter väljs på årsstämman för en period som sträcker sig till och med nästkommande årsstämma.

Valberedningen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter. Tre av ledamöterna ska representera de aktieägare som den 31 januari är bland de röstmässigt största ägarna och som dessutom önskar delta i valberedningsarbetet samt styrelsens ordförande. Sker väsentliga förändringar i ägarbilden kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. Minst en av ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolagets aktieägare på sätt som anges i Koden. Valberedningens sammansättning offentliggörs så snart valberedningen utsetts.

På årsstämman 2011 valdes Peter Gustafson (representerade Olle Florén med bolag), Peter van Berlekom, (representerade Nordea Fonder) samt Eva Gottfridsdotter-Nilsson (representerade Länsförsäkringar Fondförvaltning) till ledamöter i valberedningen. Håkan Bryngelson ingår i egenskap av styrelsens ordförande i valberedningen. Till valberedningens ordförande utsågs Peter Gustafson.

Under augusti blev Handelsbanken Fonder ny storägare och Frank Larsson (representerade Handelsbanken Fonder) utsågs till ny ledamot. Åke Theblin, chefsjurist i Kungsleden, har fungerat som valberedningens sekreterare.

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedning kan göra det på bolagets webbplats eller genom att skriva brev till valberedningen. Valberedningens förslag och motiverade yttrande presenteras på bolagets webbplats senast i samband med utfärdande av kallelsen till årsstämman.



### Externa revisorer

De externa revisorerna granskar styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kungsleden och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler. KPMG AB, med auktoriserade revisorn Björn Flink som huvudansvarig revisor, är vald till revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2015. Utöver revision har KPMG under de senaste åren även tillhandahållit främst skatterådgivning. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2011 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 5 Mkr (7).



## Styrelse

Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och eventuella suppleanter utses på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På årsstämman 2011 valdes Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren samt Biljana Pehrsson till nya styrelseledamöter och Thomas Erséus, Kia Orback Pettersson, Magnus Meyer och Charlotta Wikström omvaldes. De tidigare ledamöterna Per-Anders Ovin, Jan Nygren, Jonas Nyrén och Leif Garph hade avböjt omval. Inga suppleanter valdes. Fram till årsstämman 2011 var Per-Anders Ovin styrelseordförande. På årsstämman valdes Håkan Bryngelson till ordförande.

## Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av åtta ledamöter. Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsleden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktig inom styrelsen. Av styrelsens ledamöter anses enligt Kodens definitioner Thomas Erséus som icke oberoende eftersom han är verkställande direktör i bolaget. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till Kungsleden, bolagsledningen och aktieägare som, direkt eller indirekt, kontrollerar minst 10 procent av aktierna eller rösterna i bolaget.

Styrelsen antar årligen en arbetsordning för sin verksamhet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens respektive verkställande direktörens ansvarsområden, ordförandens arbetsuppgifter, hur och när styrelsemöten ska ske, dagordningen för dessa möten. Styrelsen antar även instruktioner för arbetet i ersättningsutskottet respektive revisionsutskottet.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits, de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen ska sammanträda minst sju gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen sänds i förväg till samtliga ledamöter.

I arbetsordningen fastställs även att styrelsen ska se till att Kungsledens revisorer minst en gång per år personligen närvarar och för styrelsen presenterar sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll.

## Ordförandes ansvar

Styrelseordförande leder arbetet i styrelsen och ska se till att styrelsens beslut verkställs. Ordförande företräder även bolaget i ägarrelaterade frågor.

Ordförande har en löpande dialog med verkställande direktören och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

## Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktiemarknadsbolag, inklusive Kodens samt andra förordningar och lagar, bolagsordningen och de interna styrinstrumenten. Styrelsen beslutar om strategier och mål, interna styrinstrument, större köp och försäljningar av fastigheter, andra större investeringar samt finansiering. Styrelsen

ansvarar för att löpande följa upp verksamheten; för att riktlinjer, organisation och ledning är ändamålsenliga och för en god intern kontroll. Styrelsen ansvarar även för att utvärdera den operativa ledningen och planera för ledarätterväxten.

Styrelsen arbetar för att säkerställa en hög och jämn kvalitet i den finansiella rapporteringen. Det sker bland annat genom instruktioner för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen, genom kommunikationspolicy samt genom beaktande av eventuella observationer, rekommendationer eller förslag från revisorer eller revisionsutskottet.

Årsredovisning och samtliga delårsrapporter behandlas och godkänns av styrelsen. Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i finansiella presentationer och pressmeddelanden.

## Styrelsens arbete under 2011

Under 2011 sammanträdde styrelsen 12 gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid 11 tillfällen i samband med köp-, försäljnings- och finansieringsfrågor. Närvaron vid respektive styrelsemöte framgår av tabellen på sidan 65. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungsledens strategi, mål, affärsplan, marknad, extern rapportering, köp och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets vice verkställande direktör och chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

## Styrelseutskott

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ersättningsutskottet och revisionsutskottet, med ansvar för att bereda frågor inom respektive område. Styrelsen utser ledamöterna inom sig.

## Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet lägger fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för verkställande direktör, villkor för koncernledningen samt ärenden av principiell karaktär rörande bland annat pensioner, löner, arvoden, förmåner och avgångsvederlag. Utskottet arbetar utifrån de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutar om.

Ersättningsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Håkan Bryngelson (ordförande), Joachim Gahm och Charlotta Wikström. Under 2011 har utskottet sammanträtt vid tre tillfällen.

## Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ger arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Utskottet arbetar bland annat med Kungsledens interna kontroll- och styrsystem och kvalitetssäkring av den externa finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet bistår även valberedningen i arbetet med att föreslå val av revisorer liksom förslag på revisorsarvoden.

Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Kia Orback Pettersson (ordförande), Lars Holmgren, Magnus Meyer och Biljana Pehrsson. Under 2011 har utskottet sammanträtt vid fyra tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens ekonomi- och finansdirektör, economichef, financial controller och skattejurist samt revisorn närvarat.

## Koncernledning

Koncernledningen består av Kungsledens verkställande direktör, VVD/ekonomi- och finansdirektör, divisionschefer, affärsutvecklingschef, HR- och kommunikationsdirektör samt chefsjurist. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungsleden och bereder tillsammans med verkställande direktör ärenden för styrelsen. Koncernledningen fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för deras mandat. Koncernledningen utformar och säkerställer att bolaget har en kompetent organisation.

## Verkställande direktör

Kungsledens verkställande direktör ansvarar för att praktiskt sköta och koordinera den löpande verksamheten. Den verkställande direktören utför sitt arbete utifrån en instruktion som årligen antas av styrelsen. Av VD-instruktionen framgår bland annat att den verkställande direktören är ansvarig för bolagets förvaltning, styrelserapportering samt frågor som kräver beslut av eller anmälan till styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapporter och årsredovisning, beslut om större köp, försäljningar, investeringar eller kapitalallokeringar, upptagande av större lån eller garantier över viss nivå. Instruktionen omfattar även fastställande av ersättnings- och anställningsvillkor för högre befattningshavare.

#### UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sina arbetsformer och rutiner. Utvärderingen syftar till att säkerställa väl fungerande processer för informationsinsamling, rapportering, analys, planering och beslutsfattande. Utvärderingen syftar även till att säkerställa att styrelsen har nödvändig kompetens. Resultatet av utvärderingen rapporteras till valberedningen och utgör underlag för nomineringsarbetet.

#### ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman. Till ledamot anställd i Kungsleden utgår inget arvode. Utöver styrelsearvode från Kungsleden erhåller Håkan Bryngelson styrelsearvode från Hemsö Fastighets AB med 350 000 kronor där han är styrelseordförande och Magnus Meyer erhåller 150 000 kronor i styrelsearvode från Hemsö Fastighets AB där han är styrelseledamot.

#### ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2011 ska Kungsleden erbjuda sådana ersättningsnivåer och anställningsvillkor som krävs för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera koncernledningen att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till koncernledningen ska i normalfallet bestå av en fast och en rörlig del. Den rörliga delen ska belöna tydligt målrelaterade förbättringar i enkla och transparenta konstruktioner samt ha ett förutbestämt tak.

Den fasta lönen för koncernledningen ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Bolagsledningens rörliga ersättning ska i normalfallet inte överstiga tolv månadslöner och relateras till uppfyllelsen av prognoser och mål för bolagets och respektive segments resultatnivå och tillväxt.

Långsiktiga incitamentsprogram inom bolaget ska i huvudsak vara relaterade till aktiekursen och omfatta personer i ledande ställning i bolaget som har

en väsentlig påverkan bland annat på bolagets resultat, ställning och tillväxt samt på att uppsatta mål infrås. Ett incitamentsprogram ska säkerställa ett långsiktigt engagemang för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. För 2011 fanns inget långsiktigt incitamentsprogram.

Storleken på ersättningar som utgått för 2011 framgår av not 7 och 8. I dessa noter finns även uppgifter om villkor för rörlig ersättning och personaloptionsprogrammet för 2007.

Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2012 motsvarar i stort de som antogs på årsstämman 2011, med skillnaden att förslaget anger att den rörliga ersätt-

ningen i normalfallet ska ligga i intervallet mellan 40–75 procent av den fasta lönen jämfört med de befintliga riktlinjerna som anger att den rörliga ersättningen i normalfallet inte ska överstiga 100 procent av den fasta lönen. Kostnaden för ersättningar som kan utgå enligt de riktlinjer som kommer att föreslås årsstämman beräknas uppgå till maximalt 36 Mkr, inklusive sociala avgifter, pensioner och arbetsgivaravgifter samt om de rörliga ersättningarna faller ut till fullo.

#### BESLUTADE ARVODEN ÅRSSTÄMMA 2011

Kronor	Ordförande	Ledamot
Styrelse	525 000	220 000
Ersättningsutskott	30 000	30 000
Revisionsutskott	60 000	30 000



Stående: Magnus Meyer, Thomas Erséus, Bjijana Pehrsson, Charlotta Wikström, Lars Holmgren, Joachim Gahn  
Sittande: Håkan Bryngelson, Kia Orback Pettersson



## NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2011

	Styrelse		Ersättnings- utskott		Revisions- utskott	
Håkan Bryngelson <sup>1</sup>	0	15/16	0	2/2		
Per-Anders Ovin <sup>2</sup>		7/7		1/1		
Joachim Gahm <sup>1</sup>	X	16/16	X	2/2		
Leif Garph <sup>3</sup>		7/7				1/1
Lars Holmgren <sup>1</sup>	X	16/16			X	2/3
Magnus Meyer	X	22/23			X	4/4
Jan Nygren <sup>3</sup>		7/7		1/1		
Jonas Nyrén <sup>3</sup>		7/7				
Biljana Persson <sup>1</sup>	X	16/16			X	2/3
Kia Orback Pettersson	X	22/23			0	4/4
Charlotta Wikström	X	23/23	X	3/3		
Thomas Erséus	X	22/23				

0 – ordförande i styrelse/utskott

X – ledamot i styrelse/utskott 31 december 2011

<sup>1</sup> Invald vid årsstämman 2011

<sup>2</sup> Ordförande fram till årsstämman 2011

<sup>3</sup> Ledamot fram till årsstämman 2011



## STYRELSE

**Håkan Bryngelson.** Styrelseordförande. Född 1948, civilingenjör. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseordförande i Almega och Almega Tjänsteförbunden, Tengbomgruppen AB, Hemsö Fastighets AB samt vice ordförande i Svenskt Näringsliv. Aktieinnehav i Kungsliden: 10 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Thomas Erséus.** Styrelseledamot och verkställande direktör. Invald i styrelsen 2007. Se sidan 66. Oberoende: Ledamoten anses i sin egenskap av verkställande direktör inte vara oberoende i förhållande till bolaget.

**Joachim Gahm.** Styrelseledamot. Född 1964, civilekonom. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Delägare i Sustainable Growth Capital SGC AB. Styrelseledamot i Arise Windpower AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 2 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Lars Holmgren.** Styrelseledamot. Född 1952, kemiökonom. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseledamot i Svensk Markservice AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Magnus Meyer.** Styrelseledamot. Född 1967, civilingenjör och teknologie licentiat. Invald i styrelsen 2008. Huvudsaklig sysselsättning: Verkställande direktör i Tengbomgruppen AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Kinnarps AB, Tengbomgruppen AB och Culmen AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 5 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Kia Orback Pettersson.** Styrelseledamot. Född 1959, civilekonom. Invald i styrelsen 2010. Huvudsaklig sysselsättning: Partner i Konzeptverkstan. Styrelseordförande i NAI Svefa AB, Forsen Projekt AB och Ponderus Invest AB. Styrelseledamot i Jernhusen AB, JM AB, Tengbomgruppen AB, Garbergs Reklambyrå AB och Springtime AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 700. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Biljana Pehrsson.** Styrelseledamot. Född 1970, civilingenjör. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Vice verkställande direktör i East Capital Private Equity. Styrelseledamot i Vasallen AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 2 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Charlotta Wikström.** Styrelseledamot. Född 1958, civilekonom. Invald i styrelsen 2009. Huvudsaklig sysselsättning: Senior Partner i Stardust Consulting AB. Övrig uppdrag: Styrelseledamot i Telge Energi AB och Forsen Projekt AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 10 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2011 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.

## LEDNING

**Thomas Erséus.** Verkställande direktör. Född 1963, civilingenjör väg och vatten från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Anställd sedan 2006. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Bravida AB, Chalmersfastigheter AB samt DSVM AB. Tidigare erfarenhet: VD och CEO WSP Europe AB, VD AB Jacobson & Widmark. Aktieinnehav i Kungsliden: 90 000

**Cecilia Gannedahl.** HR- och kommunikationsdirektör. Född 1962, civilekonom från Linköpings Universitet. Anställd sedan 2007. Tidigare erfarenhet: VD GCI Stockholm AB, Marknadschef/Affärsrådschef Roche AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Kvadrat AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 600

**Per Johansson.** Divisionschef Nordic Modular. Född 1959, utbildad på väg och vattenbyggnadslinjen på Kungliga Tekniska Högskolan. Anställd sedan 2007. Tidigare erfarenhet: VD Spokesman AB, VD Skanska Modul AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 5 000

**Eskil Lindnér.** Divisionschef Kommersiella fastigheter. Född 1959, civilingenjör väg och vatten från Lunds Tekniska Högskola. Anställd sedan 1999, i nuvarande befattning sedan 2006. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef JM AB, Fastighetschef Nordbanken Fastigheter AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 24 440

**Johan Risberg.** vVD samt ekonomi- och finansdirektör. Född 1961, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Anställd sedan 1996, i nuvarande befattning sedan 1998. Tidigare erfarenhet: Group Controller Securum AB, Ekonomichef/Business Controller Convector Fastighets AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 208 000

**Yiva Sarby Westman.** Affärsutvecklingschef. Född 1973, civilingenjör lantmätari med inriktning mot fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan. Anställd sedan 2009. Tidigare erfarenhet: vVD på Newsec Investment AB, fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 0

**Åke Theblin.** Chefsjurist och styrelsens sekreterare. Född 1961, jur kand från Stockholms Universitet. Anställd sedan 2001. Tidigare erfarenhet: Bolagsjurist AP Fastigheter AB, Advokat Hellström Advokatbyrå AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 20 500

*Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2011 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.*

## INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Intern kontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som önskas, att lagar och regler följs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras.

Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad.

### Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets interna kontroll. Verkställande direktören har det löpande ansvaret för att intern styrning och kontroll upprätthålls. Kungslidens interna kontroll vilar på den kontrollmiljö som styrelse och ledning kontinuerligt

verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvarsområden som har kommunicerats i organisationen.

### Riskbedömning

En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en tydlig bild av de risker för fel som kan finnas i den externa rapporteringen och att en organisation och processer finns för att hantera dessa risker. Kungsliden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin finansiella rapportering. Kungsliden är ett processororienterat bolag och integrerar rutiner för riskbedömning i sina affärsprocesser.



Stående: Eskil Lindnér, Cecilia Gannedahl, Yiva Sarby Westman, Thomas Erséus, Per Johansson  
Sittande: Johan Risberg, Åke Theblin



En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i resultaträkningen, rapporten över finansiell ställning och kassaflödesanalysen. För de poster som är väsentliga och/eller har förhöjd risk för fel finns processer för att minimera denna risk. Processerna gäller inte bara själva ekonomiprocesserna utan innefattar även bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser samt IT-system.

Exempel på styrdokument är det verktyg för verksamhetsuppföljning som har arbetats fram. De används dels för förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter, dels för övergripande uppföljning av verksamheten samt som underlag för värderingar.

Riskerna i finansiering respektive verksamheten i övrigt och hantering av dessa risker finns beskrivna på sidorna 40–47.

#### **Kontrollaktiviteter**

Kungsleden har utformat sin interna kontroll så att kontrollaktiviteter genomförs rutinmässigt, på en övergripande nivå alternativt är av en mer processororienterad karaktär. Exempel på övergripande kontroller är löpande resultatanalys utifrån den operativa och legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal. Formella avstämningar, attester och liknande kontroller är exempel på rutin- eller processororienterade kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och

korrigera fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

#### **Information och kommunikation**

Styrelsen får löpande ekonomisk rapportering och vid varje ordinarie styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska ställning. Bolagets revisor rapporterar personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen en gång om året.

All information som kan vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. Verkställande direktör samt ekonomi- och finansdirektör är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

Kungsleden har en policy som garanterar att medarbetare anonymt och utan påföljd kan kontakta tredje part för att rapportera ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelse eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler.

#### **Uppföljning**

De senaste åren har Kungsleden anlitat extern part för att testa hur de väsentligaste processerna för finansiell rapportering tillämpas i praktiken. Det gäller främst ekonomi- och rapporteringsarbetet, genomförandet av fastighetstransaktioner och framtagande av affärsplaner. Utfallet av jämförelser utifrån de fastlagda processerna sammanställs i en rapport och redovisas för revisionskommittén.

Ledningen driver på uppdrag från styrelsen även ett projekt för att dokumentera den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen i bolaget.

Kungsleden har ingen internrevisionsfunktion. Den interna kontrollen bedöms vara god och ändamålsenlig för en organisation av Kungsledens storlek, varför styrelse och ledning inte ser något behov av en internrevisionsfunktion.



# Förvaltningsberättelse – verksamheten

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

## KUNGSLEDENS VERKSAMHET

Verksamheten delas in i tre divisioner, där varje division ansvarar för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd. Kommersiella fastigheter är i huvudsak koncentrerade till kategorierna Industri/lager, Kontor och Handel. Publika fastigheter, som främst utgörs av det hälftenägda bolaget Hemsö Fastighets AB, är fördelade på kategorierna Äldreboende, Skola och Vård, där äldreboenden även ägs i Tyskland. Den tredje divisionen, Nordic Modular, producerar, säljer och hyr ut lokaler i modulbyggnader.

Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.

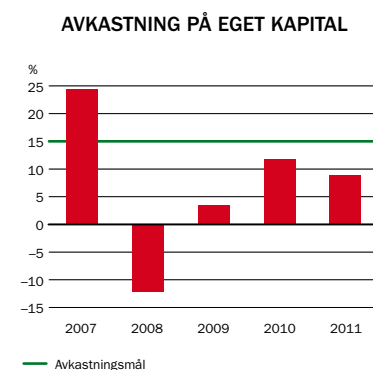
## FINANSIELLA MÅL

Koncernens finansiella mål är dels att uppnå en avkastning på eget kapital på minst 15 procent, dels att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst två gånger. Avkastning på eget kapital understeg 2011 målet och blev 9 procent (12). Genomsnittlig avkastning på eget kapital har de senaste fem och tio åren uppgått till 7 procent respektive 20 procent. Räntetäckningsgraden 2011 var 1,9 gånger (1,8), vilket var strax under målet.

## SAMMANFATTNING AV ÅRETS UTVECKLING

Genom den aktiva portföljförädlingen med köp av högavkastande fastigheter och försäljning av lågavkastande har direktavkastningen på fastigheter, mätt som intjäningskapacitet, ökat från 6,4 procent till 7,2 procent. Starkt bidragande var köpet av 36 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde på 3,6 miljarder kronor, från NRP.

Arbetet med att skapa ett fristående Hemsö slutfördes i mars 2011 i och med att Hemsö och Kungsleden flyttade till nya lokaler på Linnégatan respektive Vasagatan i Stockholm. Med två helt



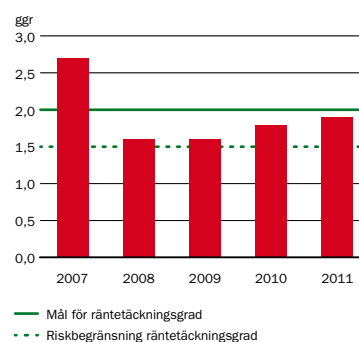
fristående organisationer har fokuset på att utveckla verksamheten kunnat ökas ytterligare.

Årets bruttoresultat ökade med 21 procent till 1 877 Mkr (1 545) som en följd av det större fastighetsbeståndet och positiv utveckling i fastighetsbeståndet. Årets resultat efter skatt uppgick till 638 Mkr (841). Det lägre utfallet beror främst på realiserade värdeförändringar på finansiella instrument som var -609 Mkr (430) efter sjunkande marknadsräntor.

## INTÄKTER OCH RESULTAT

Nettoomsättningen ökade 25 procent under året och uppgick till 2 882 Mkr (2 304), fördelat på hyresintäkter från modulbyggnader 244 Mkr (241) och från övriga fastigheter 2 350 Mkr (2 063) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 288 Mkr (184). Ökningen i hyresintäkter kommer främst från köpta fastigheter det senaste året. Bruttoresultatet ökade med 21 procent till 1 877 Mkr (1 545) i och med det större fastighetsbeståndet. Resultatet från fastighetsförsäljningar blev 56 Mkr (33). Om försäljningslikviden istället för att ställas mot bokfört värde jämförs med anskaffningsvärdet erhålls försäljningarnas påverkan på utdelnings-

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD



grundande resultat. Försäljningar gav då ett utdelningsgrundande resultat om 114 Mkr (54). Utöver handelsnettot tillkommer även värdeförändringar om 66 Mkr (21) under innehavstiden som nu realiserades och de avdrag för uppskjuten skatt som gavs i samband med försäljningar via bolag om -8 Mkr (-).

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 690 Mkr (187) respektive -609 Mkr (430), totalt 81 Mkr (617). Den positiva värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 3 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är hänförlig till publika fastigheter där direktavkastningskraven sjunkit och kommersiella fastigheter där nyuthyrningar skett och utfallet i nyköpta fastigheter varit bättre än förväntat. Värdeförändringen på de finansiella instrumenten är en följd av sjunkande långräntor som ökat undervärdet i lån och räntederivat där räntor bundits på högre räntenivåer under tidigare år.

Årets resultat uppgick till 638 Mkr (841). Det lägre utfallet beror främst på realiserade värdeförändringar på finansiella instrument som var -609 Mkr (430) efter sjunkande marknadsräntor.

Utdelningsgrundande resultat för 2011 uppgick till 703 Mkr (530). Utfallet överstiger prognosen med 53 Mkr, som en följd av bättre utfall än förväntat från köpta fastigheter samt genomförda fastighetsförsäljningar under det senaste kvartalet. I tabellen nedan framgår hur det utdelningsgrundande resultatet beräknas.

#### KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 747 Mkr (599). Härav utgjorde driftskostnader 484 Mkr (393), underhållskostnader 166 Mkr (130) och hyresgästanspassningar 103 Mkr (61) de största posterna. För en del av dessa kostnader kan vidarefakturerings ske, vilket reducerade fastighetskostnaderna med totalt 93 Mkr (44).

Försäljnings- och administrationskostnader ökade till 319 Mkr (260). Ökningen är främst en följd av att Hemsö nu är en fristående organisation och att fastighetsbeståndet ökat genom nettoförvärv det senaste året. Uppdelningen av organisationen och flytt av Kungsledens och Hemsös respektive huvudkontor är kostnader av engångskaraktär som uppgick till 5 Mkr. Av försäljnings- och administrationskostnaderna kommer 75 Mkr från Hemsö, 61 Mkr från Nordic Modular och 183 Mkr från kommersiella fastigheter, affärsutveckling samt central administration. Exklusive modulverksamheten motsvarar fastighetsförvaltning, affärsutveckling och central administration 83 kronor per kvadratmeter.

Finansnettot förändrades negativt med 119 Mkr och uppgick till -868 Mkr (-749). Detta förklaras främst av en

högre lånevolym 2011 efter fastighetsköpen.

Skatt på årets resultat uppgick till -190 Mkr (-345), vilket var något lägre än 26,3 procent av resultatet före skatt. Bakgrunden är att de flesta fastighetsförsäljningarna skett via bolag.

#### FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet vid årets utgång bestod av 636 fastigheter (592), varav 312 (297) ägdes till 50 procent. De 636 fastigheterna har en yta på 3 328 tkvm (2 510) och ett bokfört värde om 26 122 Mkr (21 501). I princip alla svenska fastigheter värderades av externa värderare per 31 december 2011. De externa värderingarna bekräftade bolagets bokförda värden eftersom de var i nivå med de interna värderingarna, se jämförelser i tabellen på nästa sida.

Av det bokförda värdet var 49 procent (45) hänförliga till Kommersiella fastigheter, 45 procent (48) till Publika fastigheter och 6 procent (7) till Modulbyggnader.

Intjäningskapaciteten visar intjäningsförmågan för det aktuella fastighetsbeståndet vid en given tidpunkt som om detta bestånd hade ägts under de senaste tolv månaderna. Årets transaktioner samt utvecklingen i befintligt bestånd ledde till att driftsnettot ökade med 37 procent från 1 372 Mkr till 1 875 Mkr. Ökningen var främst hänförlig till de 36 fastigheterna som köptes från NRP. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade genom köp och försäljningar samt lyckat uthyrningsarbete från 90,3 procent till 91,6 procent, vilket inte är långt ifrån den uthyrningsgrad som kan förväntas i ett bestånd som Kungs-

ledens i ett långsiktigt perspektiv. Vid utgången av året var den genomsnittliga direktavkastningen 7,2 procent (6,4).

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 50 procent (45) i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund samt Västerås. Fastigheterna var belägna i 143 kommuner (133), varav 50 procent (54) av det bokförda värdet i kommuner med färre än 100 000 invånare.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick 2011 till 306 Mkr (215). Investeringar sker främst som om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter i samråd med hyresgästen för att kundens verksamhet ska kunna bedrivas på ett bättre och effektivare sätt. Investeringen ökar fastighetens värde genom högre hyresnivå och ofta även längre avtalsperiod.

#### INTJÄNINGSKAPACITET

	2011 31 dec <sup>1</sup>	2010 31 dec <sup>1</sup>
Antal fastigheter	636	592
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 328	2 510
Bokfört värde fastigheter, Mkr	26 122	21 501
Hyresvärde, Mkr	2 987	2 343
Hyresintäkter, Mkr <sup>2</sup>	2 737	2 116
Driftsnetto, Mkr	1 875	1 372
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>2</sup>	91,6	90,3
Direktavkastning, %	7,2	6,4
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	68,5	64,8

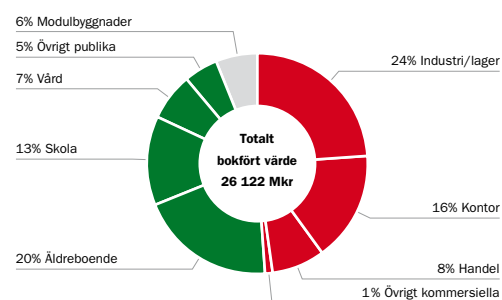
1 312 (297) av de publika fastigheterna ägs till 50 procent av Kungsleden. Dessa fastigheter ingår samtliga i det totala antalet fastigheter medan de mätt med övriga mätt - resultat, bokfört värde, yta, direktavkastning med mera - räknas med till 50 procent.

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

#### UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT

Mkr	2011	2010
Bruttoresultat	1 877	1 545
Försäljnings- och administrationskostnader	-319	-260
Finansnetto	-868	-749
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>690</b>	<b>536</b>
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	56	33
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	66	21
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning	-8	-
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-66	-8
<b>Realiserade poster</b>	<b>48</b>	<b>46</b>
Skatt att betala	-35	-52
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>703</b>	<b>530</b>

#### FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 31 DECEMBER 2011



## KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR

Aktiviteten på transaktionsmarknaden var större under första halvåret än under andra halvåret som var avvaktande efter oroligheter på den internationella skuldmarknaden. Auktionen av Kefrens fastigheter i oktober visade dock på stort intresse för mindre och medelstora städer.

Under året köptes 60 fastigheter med en yta om 960 tkvm till ett värde av 4 798 Mkr. Av köpen hörde 27 fastigheter till kategorin Industri/lager, 13 till Kontor, en till Handel, två till Övrigt kommersiellt, fyra till Äldreboende, fyra till Vård, åtta till Skola samt en till Övrigt publika. Köpen skedde till en beräknad direktavkastning om 10,2 procent. Till de större köpen under året hörde:

- 36 fastigheter från NRP för 3,6 miljarder kronor. Det totala hyresvärdet var på 563 Mkr och beräknas ge en direktavkastning på cirka 10 procent. Köpet tillträdde 31 mars och beräknas att på årlig basis bidra med cirka 200 Mkr till Kungslidens utdelningsgrundande resultat. Fastighetsportföljen utgjordes av kontors- och industrifastigheter och kännetecknas av stabil avkastning med stabila hyresgäster. Den största hyresgästen utgörs av ABB, motsvarande cirka 50 procent av hyresvärdet, följt av Finnveden AB med cirka 10 procent. ABB:s fastigheter ligger i Västerås och utgörs av en total uthyrningsbar yta på cirka 39 procent av den köpta portföljen. Genomsnittlig återstående kontraktslängd är fem år enligt ett ramhyresavtal som löper ut den 31 december 2016.
- Färdigställandet av en skola i Upplands Väsby där Hemsö har investerat 400 Mkr, varav Kungslidens andel var 200 Mkr.

Under året såldes 20 fastigheter med en yta om 143 tkvm för ett försäljningspris om 1 224 Mkr. Det bokförda värdet på sålda fastigheter uppgick till 1 168 Mkr och anskaffningsvärdet till 1 102 Mkr. Av de sålda fastigheterna hörde fyra till kategorin Industri/lager, tre till Kontor, fem till Handel, sex till Övrigt kommersiellt, en till Äldreboende samt en till Vård. Försäljningarna skedde till en beräknad direktavkastning om 5,0 procent.

Till de större försäljningarna under året hör:

- en industrifastighet i Karlskrona som såldes till hyresgästen ABB för 385 Mkr.
- två lagerfastigheter i Slakthusområdet i södra Stockholm som såldes till Stockholms Stad för 279 Mkr.
- tre projektfastigheter i Slagsta Strand söder om Stockholm som såldes för 215 Mkr.

## NORDIC MODULAR

Nordic Modular utgör en division inom Kungsliden, vid sidan av Kommersiella fastigheter och Publika fastigheter. Flexibla och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett starkt komplement till Kungslidens erbjudande främst till den offentliga sektorn. Cirka 75 procent av modulbyggnaderna hyrs ut till stat, kommun och landsting.

Modulbyggnaderna hade per 31 december en totalyta om 232 tkvm (235) och ett bokfört värde om 1 550 Mkr (1 575).

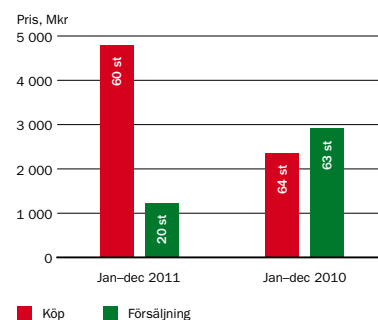
Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under året till 244 Mkr (241) med ett bruttoresultat om 195 Mkr (194). Resultatet från moduluthyrning är högt jämfört med uthyrning av kommersiella och publika fastigheter. 2011 stod uthyrda moduler för 12 procent av koncernens bruttoresultat medan verksamheten samtidigt endast utgjorde 6 procent av fastighetsvärdet.

Nordic Modular tillverkar och säljer även moduler via dotterbolaget Flexator. Försäljningsintäkterna inklusive varulagerförändringar ökade väsentligt och uppgick till 288 Mkr (184) med ett bruttoresultat om 30 Mkr (24). Orderläggningen på fabriken i Gråbo var per 31 december relativt god utifrån

## FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

Mkr	2011	2010
Fastigheter vid periodens ingång	21 501	21 861
Köp	4 798	2 356
Investeringar	306	215
Försäljningar	-1 168	-2 897
Valutakursförändringar	-5	-221
Värdeförändringar	690	187
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>26 122</b>	<b>21 501</b>

## KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR



## FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2011

Mkr	Antal fastigheter	Försäljningsresultat
Försäljning med vinst	12	80
Försäljning med nollresultat	4	0
Försäljning med förlust	4	-5
Försäljningsomkostnader, årets sålda fastigheter		-39
Resultatposter från tidigare års försäljningar		20
<b>Handelsnetto</b>	<b>20</b>	<b>56</b>
Realiserade värdeförändringar		66
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning		-8
<b>Påverkan på utdelningsgrundande resultat</b>		<b>114</b>

## FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	Kommersiella fastigheter	Publika fastigheter	Summa värderade fastigheter	Ej externt värderade <sup>1</sup>	Alla fastigheter
Bokfört värde	12 914	10 848	<b>23 762</b>	2 360	<b>26 122</b>
Extern värdering	13 069	10 579	<b>23 648</b>		

1. Av ej värderade fastigheter var 761 Mkr äldreboenden i Tyskland, 1 550 Mkr modulbyggnader och resterande 49 Mkr ett mindre antal byggnader och markområden.



säsong. Fabriken i Anneberg hade däremot låg orderbeläggning, varför 24 anställda varslades om uppsägning i början av 2012. Nordic Modular anpassar kontinuerligt arbetsstyrkan efter konjunkturläget.

Kungsledens investering i Nordic Modular Group 2007 har varit lönsam. Kapitalöverföringar till Kungsleden överstiger det satsade kapitalet samtidigt som Nordic Modular själva finansierat återinvesteringar för bibehållat modulbestånd samt därtill en ökning av modulbeståndet med 33 procent. Investeringarna har främst skett genom köp från de egna fabriker. Avkastningen på eget kapital har under innehavstiden varit väl över 20 procent per år.

#### KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder och bolagets förmåga att göra goda affärer. Kungsledens kunder representerar ett axplock av svensk näringsliv och offentlig service. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag, men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens fastigheter. Industrivaror, transport och detaljhandel är exempel på branscher där Kungsleden är verksam. Genom delägandet i Hemsö hyrs drygt 40 procent av det samlade fastighetsbeståndet ut till hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad.

Största hyresgästen är ABB Fastighets AB som svarar för 12 procent av den totala hyresintäkten.

#### FINANSIERING

Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker, en syndikerad kredit och icke säkerställda obligationslån. Låneavtalen har normalt en löptid på tre

till fem år, vilket är marknadspraxis för fastighetskrediter. Räntebindningen i låneavtalen är kortfristig och Kungsleden arbetar med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i räntebindningsstrukturen uppnås genom så kallade ränteswappar eller räntetak.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 17 326 Mkr (13 990), vilket är en ökning efter finansiering av årets köpta fastigheter. Av låneportföljen var 1 599 Mkr (999) icke säkerställda obligationslån. Marknadsvärdet av lån och finansiella instrument uppgick till 18 581 Mkr (14 706). Outnyttjade krediter uppgick till 3 160 Mkr (4 254).

Snitträntan i låneportföljen uppgick per den 31 december till 4,8 procent (5,3). Att snitträntan sjunkit sedan årsskiftet beror på att ett antal befintliga swappar förlängts till lägre räntesats och att en del swappar lösts i förtid under året. Samtidigt har Hemsö ingått swappavtal som medfört en något högre snittränta då den bundna räntan var högre än den rörliga.

Derivatportföljen uppgick vid årets slut nominellt till 15 300 Mkr (14 450), vilket innebär att förändringar av marknadsräntan inte påverkar räntekostnaderna väsentligt. Vid årets utgång var genomsnittlig återstående räntebindningstid 4,7 år (4,9).

Under första halvåret 2011 var utvecklingen stabil på den svenska finansmarknaden med relativt positiva kreditgivare och svagt sjunkande marginaler. Efter sommaren förändrades förutsättningarna radikalt drivet av förnyad skuldoro i Europa samt nya hårdare kapitaltäckningskrav på de

nordiska bankerna. Interbankräntorna i Sverige (Stibor) steg samtidigt som de längre marknadsräntorna föll dramatiskt på ett sätt som var svårt att förutse. Kombinationen av regleringar och kompensation för bankernas höjda finansieringskostnader resulterade i kraftigt stigande räntemarginaler under andra halvan av året samt en generell försämrad tillgång på krediter.

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

Under 2012 förfaller lån om 11 620 Mkr, varav 8 510 Mkr var utnyttjade och 3 160 Mkr outnyttjade krediter per sista december 2011. Av dessa krediter som förfaller är merparten hos Kungsleden och endast 1 648 Mkr krediter hos Hemsö. Den befintliga syndikerade krediten om 6 000 Mkr, som de senaste åren bara nyttjats till cirka 50 procent ersattes under januari 2012 med en ny om 4 500 Mkr. Den nya faciliteten har en löptid till januari 2015. Totalt är hälften av förfallen 2012 därmed finansierade. Arbetet med övriga låneförfall 2012 pågår. Kungsleden bedömer att dessa lån kan refinansieras till marknadsmässiga villkor.

Ytterligare beskrivning av finansiering och finansiella risker finns på sidorna 45–47.

#### SKATTESITUATION

Under hösten 2011 och i februari 2012 yrkade Skatteverket på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktslagen är tillämplig på tre transaktioner i Kungsleden avseende taxeringsår 2006 (två bolag) samt taxeringsår 2008 (ett bolag). Transaktionerna avser nedskrivning av lagerandelar och har enligt Kungsledens uppfattning skett i enlighet med gällande praxis från Högsta Förvaltningsdomstolen. Skatteverkets yrkande skulle medföra ytterligare skattekrav om 420 Mkr för Kungsleden. I anslutning till att Kungsleden tagit del av Skatteverkets framställan avkunnade Kammarrätten Stockholm en dom där förutsättningarna i allt väsentligt är identiska med Kungsledens ärende. Kammarrätten fann att Skatteflyktsla-

#### FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER (INKL OUTNYTTJADE KREDITAMAR)

Per 31 december 2011	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2012	8 510	3 110	11 620
2013	2 725	50	2 775
2014	2 573		2 573
2015	999		999
2016	2 044		2 044
2017	–		–
2018	303		303
2019	172		172
<b>Summa</b>	<b>17 326</b>	<b>3 160</b>	<b>20 486</b>

Genomsnittlig konverteringstid, år

1,8

1,5

gen inte var tillämplig på tillvägagångssättet, vilket även överensstämmer med tidigare praxis på området.

I januari 2012 meddelade Förvaltningsrätten i Stockholm dom som medförde nekat avdrag för nedskrivning av lagerandelar och tillämpning av övergångsbestämmelser vid taxeringsår 2009. Skattekravet till följd av domen uppgår till 120 Mkr, vilket tidigare kommunicerats i årsredovisningen för 2010 samt delårsrapporter under 2011. Förvaltningsrättens dom kommer att överklagas till kammarrätten.

Kungsleden har, som tidigare meddelats, mottagit domar från Förvaltningsrätten i Stockholm avseende transaktioner genomförda på liknande vis som i den så kallade "Cyperndomen", en fråga där Skatterättsnämnden lämnat förhandsbesked den 2 juli 2010 och som har överklagats till Högsta Förvaltningsdomstolen. Förvaltningsrättens domar innebär ett skattekrav om cirka 200 Mkr inklusive skattetillegg. Kungsleden har överklagat domarna till Kammarrätten i Stockholm. Kammarrätten har dock vilandeförklarat samtliga mål i liknande frågor i avvaktan på avgörande från Högsta Förvaltningsdomstolen beträffande det överklagade förhandsbeskedet från 2006.

Under 2010 yrkade Skatteverket på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktslagen är tillämplig på tre transaktioner som Kungsleden genomfört. Skatteverket yrkar att domstolen ska pröva en upptaxering som motsvarar ett skattekrav om cirka 920 Mkr.

Sammanlagt uppgår skattekraven till 1 660 Mkr och för en av transaktionerna har en avsättning om 325 Mkr gjorts under 2009. Det ska noteras att det endast finns myndighetsbeslut motsvarande 320 Mkr.

I det fall Skatteverkets yrkande skulle vinna gehör är det Kungsledens bedömning att upptaxeringarna till övervägande del kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag. Vid en eventuell negativ utgång av processerna bedöms därmed den likvidmässiga påverkan inte komma att överstiga 860 Mkr inklusive uppskattad ränta. Efter som Kungsleden har skattemässiga underskottsavdrag som inte aktiverats i redovisningen kan dessa möta en

väsentlig del av eventuella negativa utgångar av processerna. Om alla dessa processer skulle utfalla negativt är bolagets bedömning att koncernens egna kapital minskar med 1 660 Mkr inklusive skattetillegg och ränta. Kungsleden anser att Skatteverkets krav är felaktiga och bolagets bedömning avseende dessa transaktioner har inte ändrats, varför ingen ytterligare reservering skett.

Kungsledens bestämda uppfattning är att bolaget till fullo följt de lagar och den praxis som funnits vid varje deklaratistillfälle. Bolaget stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att skattedomstolarna skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget. Det kan vidare förutsättas att Skatteverket i vissa fall kommer att driva process mot olika bolag inom koncernen för att upptaxera desamma. Kungsledens bedömningar och beräkningar kommer att omprövas vid varje rapportperiods slut. Det slutliga utfallet kan därvid bli både högre och lägre än nuvarande bedömning.

Generell beskrivning av skattesituationen finns på sidorna 42–44.

#### EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 7 719 Mkr (7 357) eller 57 kronor per aktie (54), motsvarande en soliditet på 27 procent (30).

#### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från rörelsen är relativt jämn mellan åren i en verksamhet med fastigheter för drygt 20 miljarder kronor och stabila hyresavtal. De senaste sju åren har kassaflödet från rörelsen uppgått till mellan 510 Mkr och 666 Mkr per år för att under 2011 uppgå till 666 Mkr (510).

Investeringsverksamheten varierar desto mer eftersom Kungsleden vissa år är nettoköpare och andra år nettosäljare. Investeringsverksamheten hade 2011 ett kassaflöde på –1 239 Mkr (610) i och med årets nettoköp av fastigheter.

Finansieringsverksamheten hade ett kassaflöde om 2 729 Mkr (–823) efter finansiering av köpta fastigheter och utdelning om 273 Mkr (512).

#### MEDARBETARE

Medelantalet anställda under året uppgick till 299 (269) personer. Av dessa hade Nordic Modular 181 (157) medarbetare, varav 152 (127) inom produktion av moduler. Hälften av 82 (60) anställda inom Hemsö Fastighets AB ingår också i de 299 anställda. Förändringen i antal anställda kommer främst från att nyanställningar skett i modulproduktionen de senaste två åren.

Kungsleden utsågs dessutom till en av Sveriges bästa arbetsplatser i undersökningen Great Place to work.

Kungsleden arbetar fortsatt med jämställdhetsfrågor i syfte att nå en bra köns- och åldersfördelning. Inom administration är andelen kvinnor något högre än män medan det omvända gäller inom förvaltningen. Antalet kvinnor var vid årsskiftet 54 procent. Medelåldern bland tjänstemän var 44 (43). Medelåldern bland män är något högre än bland kvinnor, 44 år att jämföra med 40 år.

För ytterligare information om Kungsledens medarbetare, se sidorna 22–25 och noterna 7 och 8.

#### SAMHÄLLSANSVAR

Att arbeta långsiktigt och målmedvetet med hållbarhet innebär att skapa värde för bolagets intressenter såsom ägare och kunder, att vara en god arbetsgivare och att bidra till en hållbar utveckling.

Som fastighetsägare har Kungsleden stor möjlighet att bidra till minskad miljöbelastning och tillsammans med hyresgästerna är möjligheterna än större att göra skillnad. Därför har Kungsleden utvecklat Gröna hyresavtal som en produkt som nu erbjuds hyresgästerna. Gröna hyresavtal innebär ett samarbete kring hållbarhetsfrågor som följs upp årligen. Fokus för de Gröna hyresavtalen är minskad energibelastning.

Under året har fokus för miljöfrågorna varit att fortsätta minska energianvändningen i fastigheterna och därmed minska utsläppen av växthusgaser. Det målinriktade och strukturerade energiarbetet genererade energibesparingar på mer än 25 procent i flera fastigheter, varav tre GreenBuilding-klassades under året. Det är ett arbete som kommer att fortsätta att vara i fokus under flera år framöver.



Miljömålen för 2012 och resultatet från 2011 års miljöarbete presenteras på sidorna 48–50.

Kungsleden bedriver ingen verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Anmälningsplikt förekommer vid förvaring av brandfarliga vätskor, eldningsolja, sanering av PCB-haltiga fogmassor med mera i ett antal fall.

Kungsleden har även valt att engagera sig i satsningar för ungdomar på olika sätt. Under 2011 fortsatte Kungsleden samarbetet med Fryshuset och Ung Privatekonomi. Som en del i samarbetet med Fryshuset har Kungsleden sponsrat följande tre projekt:

- Allaktivitetshuset Peace & Love och Mecka Cykel i Linköping
- Game Time i Umeå
- Caldon Thomas i Örnsköldsvik.

Kungsleden stöttar även projektet Ung Privatekonomi som är ett skolinformationsprojekt som inspirerar ungdomar och lärare att lära sig mer om privatekonomi och sparande.

#### **MODERBOLAGET**

Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Årets resultat för moderbolaget uppgick till 489 Mkr (640). Intäkterna i form av koncernintern fakturering uppgick till 32 Mkr (-). Resultatet kommer främst från utdelningar från dotterbolag samt kostnader för lån och räntederivat finansiering av delar av koncernens fastighetsverksamhet.

Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 8 105 Mkr (7 005). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 5 987 Mkr (5 771) innebärande en soliditet om 39 procent (47).

#### **AKTIEKAPITAL**

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 56 875 860 kronor fördelat på 136 502 064 aktier med ett kvotvärde om 0,42 kronor per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Inga förändringar av aktiekapitalet har skett de senaste fyra åren.

#### **AKTIEÄGARE**

Kungsleden hade vid årets utgång 21 050 aktieägare, en minskning med 10 procent sedan årsskiftet. Ägandet är spritt och de största aktieägarna var Nordea Fonder med 4,8 procent av aktiekapital och röster, den nederländska fonden Pensioenfonds PGGM med 3,4 procent samt Länsförsäkringar Fonder med 2,9 procent. Ytterligare information om aktien och ägarna finns på sidorna 52–57.

#### **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, likviditeten på fastighetsmarknaden och en fungerande finansmarknad.

Rapporten över den finansiella ställningen domineras av fastigheter och finansiering. Den sammantagna risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Fastigheternas värde bedöms individuellt löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångssätt vid internvärdering beskrivs på sidorna 32–33 och i not 17.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolitik. Mer information om hantering av finansiella risker finns på sidorna 45–47.

Redovisning 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, se även beskrivning av skattesituationen ovan och på sidorna 42–44.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 40–42 och not 2.

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

## REDOVISNING AV HEMSÖ 2012

Fram till och med utgången av 2011 konsolideras Hemsö in i Kungsleden-koncernen genom klyvningsmetoden. Det innebär att hälften av alla Hemsös tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisats post för post i Kungsledens koncernredovisning. Till exempel avser 10 429 Mkr av fastighetsvärdet på 26 122 Mkr de fastigheter som ägs av Hemsö.

Från och med 1 januari 2012 kommer Hemsö istället att konsolideras utifrån kapitalandelsmetoden. Detta sker efter att kommande IFRS 11 Joint Arrangements (ikraftträdelsedatum ej fastställt men är preliminärt 1 januari 2013) 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 joint venture). I rapport över finansiell ställning kommer hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS redovisas som en tillgång på separat rad (Andelar i joint venture).

Bytet av redovisningsprincip påverkar inte eget kapital, årets resultat eller utdelningsgrundande resultat. Däremot blir bland annat bokfört värde på fastigheter och lån lägre när Hemsöbeloppen försvinner från dessa poster, vilket sänker balansomslutningen och ökar soliditeten.

En uppställning av resultaträkning, rapport över finansiell ställning och ett antal nyckeltal utifrån de olika redovisningsmetoderna finns i not 34. Ytterligare beskrivning av hur principbytet påverkar Kungsledens finansiella rapporter och utfall för 2011 utifrån de olika metoderna finns på [www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso](http://www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso).

Kungsleden kommer i framtida rapporter att ge information om Hemsö på detaljnivå som komplement till den helägda verksamheten.

## HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har hälftenägda Hemsö köpt sex publika fastigheter i Umeå, Eskilstuna och Eksjö för 396 Mkr. Fastigheterna köptes till 6,7 procents direktavkastning och tillträds i slutet av mars. Därutöver har sju kommersiella fastigheter i Sollentuna, Visby och Linköping sålts för 226 Mkr och kommer att frånträdas under mars och april. Försäljningarna skedde till 6,9 procents direktavkastning. Priset överstiger bokfört värde med 14 Mkr och försäljningarna beräknas påverka det utdelningsgrundande resultatet för första kvartalet med 30 Mkr.

I januari 2012 refinansierades det syndikerade lånet med ett nytt om

4 500 Mkr, vilket gör att hälften av förfallen 2012 nu är refinansierade.

Ytterligare händelser efter balansdagen framgår av not 33.

## PROGNOS FÖR 2012

Styrelsen gör bedömningen att det utdelningsgrundande resultatet 2012 kommer uppgå till 600 Mkr, motsvarande 4,40 kronor per aktie.

Utdelningsgrundande resultat beräknas på oförändrat sätt och motsvaras av resultat före skatt exklusive realiserade värdeförändringar men inklusive realiserade värdeförändringar samt skatt att betala.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Kr	
Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	5 440 818 079
Årets resultat	488 984 905
<b>Totalt</b>	<b>5 929 802 984</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägare utdelas 2,60 kr per aktie	354 905 366
I ny räkning överföres	5 574 897 618
<b>Totalt</b>	<b>5 929 802 984</b>

Utförligare förslag och motivering finns på sidan 103.



## Grönt hyresavtal med Westinghouse



Westinghouse Electric Sweden har varit hyresgäst till Kungsleden i många år. Då företaget såg över sitt behov av nya hyreslokaler i Västerås hade man en lång kravlista. Bland annat ville man konsolidera kontoren och hitta nya, moderna lokaler för medarbetarna. Lokalerna skulle också vara anpassningsbara för Westinghouses verksamhet. Möjligheten att utveckla miljöarbetet med de nya lokalerna var en annan viktig fråga. När allt kom omkring var det Kungsleden som erbjöd den bästa lösningen för Westinghouses behov.

I december 2011 tecknade därför Westinghouse ett tioårigt Grönt hyresavtal med Kungsleden. Att det var just ett "Grönt hyresavtal" innebär att Westinghouse, utöver det vanliga hyresavtalet, ingår ett samarbete med Kungsleden för att minska kontorets miljöbelastning. Syfte är att både bidra till ett

hållbart samhälle och samtidigt minska kostnader genom en effektivare energianvändning, miljövänliga materialval samt en förbättrad avfallshantering.

Westinghouse såg ett värde och en möjlighet i miljöarbetet då det är något som redan ingår som en integrerad del av företagets verksamhet.

"Westinghouse är certifierat enligt ISO 14001 vilket ställer krav på att vi arbetar med att minska vår miljöpåverkan. Tecknandet av ett Grönt hyresavtal med Kungsleden är en i raden av åtgärder för att nå våra ambitioner på miljöområdet", säger Johan Hallén, VD Westinghouse Electric Sweden.

Avtalet gäller två byggnader, 13 000 kvm kontor och 1 000 kvm verkstad på Finnsletten i Västerås, och har ett årligt hyresvärde om cirka 16 Mkr. Fastigheten kommer nu att anpassas för Westinghouse med planerad inflyttning i slutet av 2012.

## FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNEN	Resultaträkning	76
	Rapport över totalresultat	76
	Rapport över finansiell ställning	77
	Rapport över förändringar i eget kapital	78
	Rapport över kassaflöden	78
	Noter	79
MODERBOLAGET	Resultaträkning	96
	Rapport över totalresultat	96
	Balansräkning	97
	Rapport över förändringar i eget kapital	98
	Rapport över kassaflöden	98
	Noter	99
	Förslag till vinstdisposition	103
	Årsredovisningens undertecknande	103
	Revisionsberättelse	104



# Resultaträkning koncernen

Mkr	Not	2011	2010
Hysesintäkter	5	2 593,8	2 119,8
Försäljningsintäkter modulbyggnader		288,4	184,0
<b>Nettoomsättning</b>		<b>2 882,2</b>	<b>2 303,8</b>
Fastighetskostnader		-746,7	-598,8
Produktionskostnader modulbyggnader		-258,1	-159,8
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 877,4</b>	<b>1 545,2</b>
<b>Fastighetsförsäljningar</b>			
Försäljningsintäkter, netto		1 223,5	2 929,1
Bokfört värde			
Anskaffningsvärde		-1 101,5	-2 875,3
Realiserade värdeförändringar		-66,3	-21,2
		<b>-1 167,8</b>	<b>-2 896,5</b>
<b>Handelsnetto</b>		<b>55,7</b>	<b>32,6</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	6-9	<b>-318,7</b>	<b>-259,7</b>
<b>Finansnetto</b>			
Finansiella intäkter	12	36,8	23,4
Räntekostnader	12	-872,8	-751,8
Övriga finansiella kostnader	12	-31,7	-20,4
		<b>-867,7</b>	<b>-748,8</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>			
Förvaltningsfastigheter	17	690,2	187,2
Finansiella instrument	12	-609,0	429,6
		<b>81,2</b>	<b>616,8</b>
<b>Resultat före skatt</b>	10-11	<b>827,9</b>	<b>1 186,1</b>
<b>Skatt</b>			
Aktuell skatt	13	-30,0	-21,9
Uppskjuten skatt	13	-159,5	-323,2
		<b>-189,5</b>	<b>-345,1</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>		<b>638,4</b>	<b>841,0</b>
<b>Resultat per aktie</b>	14	<b>4,70</b>	<b>6,20</b>

1. Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# Rapport över totalresultat koncernen

Mkr		2011	2010
Årets resultat enligt resultaträkningen		638,4	841,0
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens överfört till årets resultat (handelsnetto)	24	-	3,4
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	24	0,0	29,0
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	24	-3,2	-83,9
<b>Årets totalresultat<sup>1</sup></b>		<b>635,2</b>	<b>789,5</b>

1. Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# Rapport över finansiell ställning koncernen

Mkr	Not	11-12-31	10-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Goodwill</b>	15	<b>201,4</b>	<b>201,4</b>
<b>Fastigheter</b>			
Förvaltningsfastigheter	17	25 199,2	21 481,1
Rörelsefastigheter	18	18,3	19,5
Fastigheter som innehas för försäljning	19	904,8	–
	16	<b>26 122,3</b>	<b>21 500,6</b>
<b>Fordringar och övrigt</b>			
Maskiner och inventarier	20	18,5	13,6
Uppskjuten skattefordran	13	312,9	407,9
Andra långfristiga fordringar	22	443,9	287,9
Varulager		16,7	44,6
Kundfordringar		117,5	110,6
Övriga fordringar		150,9	1 067,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71,0	112,4
Fordringar hänförligt till tillgångar som innehas för försäljning	19	14,4	–
	23, 28	<b>1 145,8</b>	<b>2 044,5</b>
<b>Likvida medel</b>			
Kassa och bank		692,6	747,2
Likvida medel hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	19	123,5	–
		<b>816,1</b>	<b>747,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 285,6</b>	<b>24 493,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		56,9	56,9
Övrigt tillskjutet kapital		1 373,1	1 373,1
Omräkningsreserv		–12,1	–8,9
Balanserat resultat		6 301,1	5 935,7
<b>Summa eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare)</b>	24	<b>7 719,0</b>	<b>7 356,8</b>
<b>Räntebärande skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 814,6	12 950,1
Obligationslån		1 599,2	999,2
Räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	19	901,0	–
	25, 27, 28	<b>17 314,8</b>	<b>13 949,3</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>			
Avsättningar	26	431,2	449,6
Uppskjuten skatteskuld	13	0,7	8,9
Leverantörsskulder		189,8	185,6
Skatteskulder		103,2	101,8
Derivat	25, 28	1 273,4	759,7
Övriga skulder		354,7	1 071,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		838,7	610,1
Ej räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	19	60,1	–
	27, 28	<b>3 251,8</b>	<b>3 187,6</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 285,6</b>	<b>24 493,7</b>

Information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se noterna 29 och 30.

## Rapport över förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv (not 24)	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2010-01-01</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>42,6</b>	<b>5 606,6</b>	<b>7 079,2</b>
Årets totalresultat			-51,5	841,0	789,5
Utdelning				-511,9	-511,9
<b>Utgående eget kapital 2010-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>-8,9</b>	<b>5 935,7</b>	<b>7 356,8</b>
<b>Ingående eget kapital 2011-01-01</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>-8,9</b>	<b>5 935,7</b>	<b>7 356,8</b>
Årets totalresultat			-3,2	638,4	635,2
Utdelning				-273,0	-273,0
<b>Utgående eget kapital 2011-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>-12,1</b>	<b>6 301,1</b>	<b>7 719,0</b>

## Rapport över kassaflöden koncernen

Mkr	Not 31	2011	2010
<b>Rörelsen</b>			
Resultat före skatt		827,9	1 186,1
Handelsnetto/reareultat sålda fastigheter		-55,7	-32,6
Orealiserade värdeförändringar		-81,2	-616,8
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflöden från rörelsen		10,0	-5,2
Betald skatt		-35,4	-22,0
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>		<b>665,6</b>	<b>509,5</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av varulager		28,0	-19,6
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		196,3	-76,2
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-2 309,0	-135,5
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 084,7</b>	<b>-231,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Köp av fastigheter (direktköp)		-214,8	-52,1
Investering i befintliga fastigheter		-306,0	-215,0
Försäljning av fastigheter (direktförsäljning)		206,9	18,9
Köp av dotterbolag		-1 545,3	-462,7
Försäljning av dotterbolag		872,1	1 345,9
Köp av maskiner och inventarier		-11,6	-1,9
Försäljning av maskiner och inventarier		2,0	0,4
Investering i övriga finansiella tillgångar		-247,0	-26,4
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		4,4	3,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 239,3</b>	<b>610,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		4 894,1	1 664,3
Amortering av lån		-1 892,4	-1 975,6
Utdelning		-273,0	-511,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 728,7</b>	<b>-823,2</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>70,3</b>	<b>65,1</b>
Likvida medel vid årets början		747,2	689,1
Kursdifferens i likvida medel		-1,3	-7,0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>816,2</b>	<b>747,2</b>



# Noter koncernen

## NOT 01 REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

### Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

### Ändrade redovisningsprinciper 2011

I IASBs årliga förbättringsprojekt som publicerades i maj 2010 ändrades kraven i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende uppställningen av rapporten över förändringar i eget kapital. Ändringarna har inte föranlett några justeringar av belopp i de finansiella rapporterna.

Följande ändringar och nya tillämpningstolkningar av redovisningsprinciper har tillämpats utan att ha någon väsentlig effekt på koncernens redovisning: Ändring av IAS 24 Upplysningar om närstående, Ändring av IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering, Ändring av IFRIC 14 IAS 19 – Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång och fonderingskrav, IFRIC 19 Utsläckning av finansiella skulder med eget kapital instrument och Ändring av IFRIC 14 Förskottsbetalningar av ett lägsta fonderingskrav.

### Ändrade redovisningsprinciper 2012 inom gällande IFRS

IASB har antagit IFRS 11 Joint Arrangements där kapitalandelsmetoden är den enda konsolideringsmetoden för joint ventures, jämfört med befintliga IAS 31 Andelar i joint ventures som även tillåter klyvningsmetoden. Kungsleden har vid konsolidering av innehavet i Hemsö hittills tillämpat klyvningsmetoden. EU har ännu inte godkänt den nya standarden, varför tillämpningstidpunkten inte är fastställd men preliminärt är satt till 1 januari 2013. Inför kommande nya standard kommer Kungsleden från och med 1 januari 2012 att inom den befintliga IAS 31 Andelar i joint ventures tillämpa kapitalandelsmetoden istället för klyvningsmetoden. Metodbytet innebär att hälften av Hemsös resultat istället redovisas på en rad i resultaträkningen (Resultat från andelar i joint venture). I rapport över finansiell ställning kommer hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS redovisas som en tillgång på separat rad (Andelar i joint venture). Bytet av redovisningsprincip påverkar inte eget kapital, årets resultat eller utdelningsgrundande resultat. Däremot blir bland annat bokfört värde på fastigheter och lån lägre när Hemsöbeloppen försvinner från dessa poster, vilket sänker balansomslutningen och ökar soliditeten.

En uppställning av resultaträkning, rapport över finansiell ställning och ett antal nyckeltal utifrån de olika redovisningsmetoderna finns i not 34. Ytterligare beskrivning av hur principbytet påverkar Kungsledens finansiella rapporter och utfall för 2011 utifrån de olika metoderna finns på [www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso](http://www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso).

### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter avseende värdering av skatt för förvaltningsfastigheter förväntas påverka redovisningen när standarden börjar tillämpas. Första tillämpningstidpunkten är inte fastlagt eftersom EU ännu inte har antagit standarden. Förändringarna innebär en presumtion att förvaltningsfastigheter, som värderas till verkligt värde, kommer att realiseras genom försäljning. Enligt denna ansats ska skatten normalt värderas på basis av den skattesats som gäller vid försäljning av fastigheten.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, Ändringar i IAS 19 Ersättningar till anställda, Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar avseende nya upplysningskrav för överförda finansiella tillgångar, IFRS 10 Consolidated Financial Statements, IFRS 11 Joint Arrangements, IFRS 12 Disclosure of Interest in Other Entities, Ändrad IAS 27 Separata finansiella rapporter, Ändrad IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint venture och IFRS 13 Fair Value Measurement förväntas inte innebära några väsentliga ändringar i själva redovisningen jämfört med nuvarande, men kan komma att påverka upplysningarna i årsredovisningen.

IFRS 9 Financial Instruments avses ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering senast från och med 2015.

IASB har publicerat de två första delarna av vad som kommer att utgöra den slutliga IFRS 9. Den första delen behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar. De kategorier för finansiella tillgångar som finns i IAS 39 ersätts av två kategorier, där värdering sker till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde används för instrument som innehas i en affärsmodell vars mål är att erhålla de kontraktuella kassaflödena; vilka ska utgöra betalningar av kapitalbelopp och ränta på kapitalbeloppet vid specificerade datum. Övriga finansiella tillgångar redovisas till verkligt värde och möjligheten att tillämpa 'fair value option' som i IAS 39 behålls. Förändringar i verkligt värde ska redovisas i resultatet, med undantag för värdeförändringar på egetkapitalinstrument som inte innehas för handel och för vilka initialt val görs att redovisa värdeförändringar i övrigt totalresultat. Värdeförändringar på derivat i säkringsredovisning påverkas inte av denna del av IFRS 9, utan redovisas tills vidare i enlighet med IAS 39. IASB publicerade i oktober 2010 även de delar av IFRS 9 som berör klassificering och värdering av finansiella skulder. Merparten överensstämmer med de tidigare reglerna i IAS 39 förutom vad avser finansiella skulder som frivilligt värderas till verkligt värde enligt den sk "Fair Value Option". För dessa skulder ska värdeförändringen delas upp på förändringar som är hänförliga till egen kreditvärdighet respektive på förändringar i referensränta.

### Förutsättningar vid upprättande av finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i Mkr. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antagandena används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 2.

### Klassificering med mera

Kungsledens verksamhet utgörs till stor del av förvaltning av ett stort antal fastigheter som hyrs ut till utomstående hyresgäster. Hyreskontrakt upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar tre år. Hyresperioden varierar dock och kan löpa på upp till drygt 20 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt. Det är dock svårt att efter det initiala avtalstillfället veta hur länge ett avtal kommer att löpa, samt att det vid varje tillfälle finns ett stort antal parallellt löpande avtal med olika avtalslängd. Detta gör det svårt att definiera Kungsledens affärscykel. Det är även svårt att definiera hur länge en fastighet förväntas innehas. Med hänsyn till detta presenteras tillgångar och skulder i rapporten över finansiell ställning i minskande likviditetsordning då det ger information som är tillförlitlig och relevant i förhållande till verksamheten.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterbolagen och intressebolag. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar, skulder och eventalförpliktelse har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten enligt upprättad förvärvsanalys. Köpta bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med tillträdestidpunkten. Sålda bolags resultaträkningar tas med till det datum då bolaget frånträds.

# Noter koncernen

## NOT 01 FORTS

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### *Intresseföretag*

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. I koncernens resultaträkning redovisas koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt och minoritet justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av köpta över- respektive undervärden.

### *Joint ventures*

Joint ventures är de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt klyvningsmetoden. Klyvningsmetoden innebär att för joint venture företag redovisas koncernens ägarandel av företagets intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder i koncernens resultaträkning, rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning. Detta görs genom att samägarens andel av tillgångar och skulder, intäkter och kostnader i ett joint venture företag, slås ihop post för post med motsvarande poster i samägarens koncernredovisning.

### *Omräkning av utländsk verksamhet*

Räkenskaperna för var och en av de utländska dotterbolagen förs i den lokala valutan där verksamheten bedrivs. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor. Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom eget kapital som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Kursdifferenserna vid omräkning förs direkt mot eget kapital som en omräkningsdifferens. Valutaterminer kan användas för att minska valutaexponeringen i och med fastighetsinvesteringar i utlandet. För dessa tillämpas säkringsredovisning där valutaförändringar redovisas direkt till eget kapital för att möta effekten av omräkningsdifferenserna i utlandsinvesteringen.

### **Rapport över kassaflöden**

Rapporter över kassaflöden är upprättad i enlighet med IAS 7.

Kassaflöden från handelsnetto och realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av dotterbolag respektive försäljning av dotterbolag. Försäljningskostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

### **Köp och försäljningar**

Ett köp eller en försäljning redovisas från den dag det bedöms som sannolikt att de till affären hörande väsentliga ekonomiska rättigheterna och riskerna tillfaller/belastar eller utgår från koncernen, vilket nästan uteslutande är på avtalsdagen. Fordran eller skuld gentemot motparten mellan affärsdag och likviddag redovisas brutto under övriga fordringar respektive övriga skulder.

### *Tillgångsförvärv*

Under senare år har det varit vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/erna köpts direkt. Denna typ av köpta bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan

verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet på tillgångar och eventuella medföljande lån. Uppskjuten skatt redovisas inte som skuld på övervärden hänförliga till förvärvet. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag redovisas som ett avdrag från verkligt värde på köpt fastighet både vid förvärvet och efterföljande bokslut.

Vid en direktförsäljning av en fastighet för vilken all temporär skillnad inte har bokförts uppkommer en skattekostnad vid försäljning till bokfört värde. Sker en försäljning istället via bolag, vilket är vanligt, kommer köpare och säljare normalt överens om ett prisavdrag motsvarande endast en del av skillnaden mellan skattemässigt restvärde och överenskommet fastighetsvärde. Det innebär att en bokföringsmässig skatteintäkt uppkommer om det finns en uppskjuten skatteskuld redovisad som överstiger avdraget i affären, alternativt uppkommer en skattekostnad om avdraget är högre än den bokförda skatteskulden.

### *Rörelseförvärv*

Vid förvärv där Kungsliden får bestämmande inflytande över en eller flera, i princip självständiga, verksamheter tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den köpta enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden hänförliga till förvärvet redovisas som skuld utifrån nominell skattesats. Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Transaktionskostnader kostnadsförs som administrationskostnad i samband med förvärvet.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som Kungsliden därmed erhåller bestämmande inflytande över, omvärderas tidigare andelar till verkligt värde via resultaträkningen. Är det istället ett förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som sedan tidigare konsolideras, redovisas skillnaden mellan köpeskilling och nettovärden enligt tillträdesbalansen som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid en delförsäljning av ett koncernbolag men med bibehållet bestämmande inflytande redovisas en skillnad mellan försäljningspris och värdet av såld andel som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid en delförsäljning av ett koncernbolag innebärande att bestämmande inflytande förloras redovisas ett rearesultat och en omvärdering av kvarvarande innehav över resultaträkningen.

Antal rörelseförvärv är vanligtvis få. Aktuella rörelseförvärv framgår av not 4.

### **Rörelsesegmentsrapport**

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare (koncernledningen) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Se not 3 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

### **Resultaträkningens utformning**

Resultaträkningen har utformats med ambitionen att utifrån intäkter och kostnadernas slag ge en relevant bild av verksamheten.

Rörelsens olika dimensioner synliggörs genom särredovisning av bruttoreultat, handelsnetto, försäljnings- och administrationskostnader, finansnetto samt realiserade värdeförändringar. Handelsnetto är det rearesultat som uppkommer vid försäljning av en fastighet. Resultatet är skillnaden mellan vad en fastighet säljs för jämfört med bokfört värde på försäljningsdagen. Försäljningskostnader redovisas som ett avdrag på försäljningsintäkten. Resultatposter från tidigare års försäljningar redovisas likaså i resultatposten Försäljningsintäkter, netto. För de sålda fastigheternas bokförda värde anges vad anskaffningsvärdet är och de totala värdeförändringarna som gjorts under innehavsperioden, vilket benämns realiserade värdeförändringar.

Realiserade värdeförändringar består av värdeförändringar på de förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som skett under året eller under den del av året som fastigheten eller det finansiella instrumentet har ägts.

## Intäkter

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Kungslidens ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 20 år.

För såväl fastighets- som bolagsförsäljningar gäller att försäljningen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillgodoräknas koncernen, vilket oftast är på avtalsdagen.

## Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser. Ränte- och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden medan de vid till- och ombyggnad kostnadsförs löpande, eftersom investeringarna är mindre och uppförandetiden oftast är kortare. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

## Inkomstskatter

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Skattesatsen i Sverige uppgår för närvarande till 26,3 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument och periodiseringsfonder. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

## Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etcetera redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period. I enlighet med uttalanden från Rådet för finansiell rapportering akutgrupp redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecta som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion.

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktligt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

## Personaloptioner

Personaloptionerna ger den anställde rätten att köpa aktier till ett förbestämt pris eller kontantlösen av optionen vid lösentillfället. För att säkerställa leverans av aktier och för att utgöra en säkring mot eventuell kassaflödespåverkan av sociala avgifter har säkringsåtgärder vidtagits i form av en aktieswapp med tredje man. Vid utnyttjande i form av inlösen till aktier köps egna aktier vilka överläts till den anställde.

Det verkliga värdet på optionen och sociala avgifterna redovisas som skuld och kostnadsförs som personalkostnader under optionernas intjänandeperiod baserat på det verkliga värdet på balansdagen. Det belopp som redovisas omprövas kontinuerligt under personaloptionernas intjänandeperiod och beaktar även eventuella förverkade optioner. Resultatposter för säkringen av programmet i form av ränta och erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter och kostnader. Verkligt värde på aktieswappen redovisas som tillgång/skuld där värdeförändringarna redovisas som realiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

För beskrivning av personaloptionsprogrammet läs not 7 och 8.

## Leasing

Kungsliden är en stor leasegivare i och med att hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal, se avsnitt Intäkter ovan.

Kungsliden har som leasetagare ingått ett antal tomträttsavtal och mindre leasingavtal avseende kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte materiellt. Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har samtliga hyres-, tomträtts- och leasingavtal redovisats som operationella leasingavtal. Kostnaderna kostnadsförs löpande.

Kungsliden hade vid bokslutstillfället en fastighet som leasas genom ett finansiellt leasingavtal. Fastigheten är upptagen som en förvaltningsfastighet på tillgångssidan och som ett lån på skuldssidan.

## Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

## Transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning.

## Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill värderas till anskaffningsvärdet minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenerande enheter och prövas minst årligen för nedskrivning.

## Fastigheter

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta och utgiften kan beräknas tillförlitligt. Utgifter aktiveras som avser utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter som medför att ny komponent tillskapats. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark som ägs eller leasas genom ett finansiellt leasingavtal i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. IAS 40 tillämpas och innehavet värderas till verkligt värde. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas i kvartalsrapportering utifrån de interna värderingarna. För beskrivning av värderingsmetoder läs sidorna 32–33 och not 17. För överväganden etcetera avseende värdering av fastigheter, se även not 2. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag redovisas som ett avdrag från verkligt värde på köpt fastighet både vid förvärvet och efterföljande bokslut.

# Noter koncernen

## NOT 01 FORTS

Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunliga parter till marknadsmässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden inte kan fastställas och processen fram till funktionell/uthyrd fastighet endast kan bedömas.

### Rörelsefastigheter

De fastigheter där en icke obetydlig del av ytan utnyttjas för tillhandahållande av tjänster eller administrativa ändamål inom koncernen klassificeras som rörelsefastigheter. Redovisning sker i enlighet med IAS 16 Materiella anläggningstillgångar. Rörelsefastigheter bokförs till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar över den bedömda nyttjandeperioden. Avskrivningstiden uppgår till mellan tio och 100 år beroende på vilken komponent i fastigheten som avses. Vid bokslutstillfället finns tre fabriksbyggnader i Kungsledenkoncernen som klassificeras som rörelsefastigheter. Avskrivningen redovisas på raden produktionskostnader modulbyggnader.

### Tillgångar som innehas för försäljning

Inneböden av att en tillgång (eller en avyttringsgrupp) klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna (och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp) i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas tillgångar till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Tre tillgångstyper, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från de beskrivna värderingsreglerna. Dessa är uppskjutna skattefordringar, finansiella tillgångar som omfattas av IAS 39 samt förvaltningsfastigheter värderade enligt verkligt värdemetoden i enlighet med IAS 40.

För att en tillgång (eller en avyttringsgrupp) ska klassificeras som att den innehas för försäljning ska tillgången (avyttringsgruppen) vara tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick. Det måste även vara mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. För att en försäljning ska framstå som mycket sannolik måste;

- beslut ha tagits på ledningsnivå,
- aktivt arbete ha påbörjats för att hitta en köpare och fullborda planen,
- tillgången (eller avyttringsgruppen) aktivt marknadsförs till ett pris som är rimligt i förhållande till dess verkliga värde,
- det vara troligt att försäljningen kommer att ske inom ett år.

Fastläggande om någon fastighet på balansdagen uppfyller kriterierna för klassificering som fastigheter som innehas för försäljning sker vid varje bokslut.

### Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarier skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

### Finansiella instrument

För information om företagets exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till avsnittet Finansiering och finansiella risker på sidorna 45–47 och not 2.

### Redovisning i rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger för motpart att betala även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Långfristiga fordringar, som uteslutande utgörs av så kallade säljarreverser, tas upp till nominell fordran justerad för nuvärdet av eventuell skillnad mot en marknadsmässig ränta. Skuld

tas upp när motparten presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt inte är aktuell. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

### Kategorier av finansiella instrument:

**Låne- och kundfordringar** – Dessa fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Lånefordringar och kundfordringar redovisas till de belopp som beräknas inflyta, dvs efter avdrag för osäkra fordringar.

### Finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

– Denna kategori består av två undergrupper: finansiella skulder som innehas för handel och andra finansiella skulder upptagna före 1 januari 2010 som bolaget initialt valt att placera i denna kategori (enligt den så kallade Fair value option). Skälet till att Kungsleden vid första IFRS-tillämpningen 2005 valde att värdera lån till verkligt värde var att värdet på bundna lån via direktavkastningskravet antogs samvariera med värdet på fastigheter. Eftersom förändringar av verkligt värde för fastigheter redovisas över resultaträkningen matchas dessa värdeförändringar i resultaträkningen om också redovisning av verkligt värde på lånen sker. Eftersom lånen 2010 och framåt tags upp med kort räntebindning finns inte samma samvariation längre och lånen värderas till historiskt anskaffningsvärde.

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I den första undergruppen ingår alla derivat med undantag från derivat som ingår i säkringsredovisning.

**Andra finansiella skulder** – Övriga finansiella skulder, till exempel lån upptagna efter 1 januari 2010, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras med effektivräntan över lånets förväntade löptid.

### Derivat

Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat, varför derivatens förändrade verkliga värde i rapporten över finansiell ställning redovisas som realiserad värdeförändring över resultaträkningen.

Valutaterminer är upptagna i säkringssyfte för att minska effekten av valutaförändringar på de nettotillgångar som finns i euro i och med den tyska verksamheten. Valutaterminer värderas till verkligt värde på balansdagen där värdeförändringar redovisas i totalresultatet.

### Nedskrivningar

#### Finansiella tillgångar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet för finansiella tillgångar tillhörande kategorierna lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett.

#### Övriga tillgångar

Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler, vilka beskrivs under respektive rubrik i redovisningsprinciperna. För Goodwill kan ej heller tidigare nedskrivning återföras.



## Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärv av lagertillgången. För tillverkade varor och pågående arbeten inkluderar anskaffningsvärdet en rimlig andel av indirekta kostnader baserad på en normal kapacitet.

## Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

## NOT 02 SÄRSKILDA ÖVERVÄGANDEN OCH BEDÖMNINGAR

### Värdering av fastigheter

#### Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Eftersom priset på en fastighet inte är avläsbart på en noterad marknadsplats måste en bedömning om en fastighets värde istället göras som underlag för bokföring till verkligt värde. En fastighets värde är beroende av många faktorer såsom fastighetstyp, ort och läge, storlek, hyreskontraktens längd och hyresnivåer, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Olika bedömare gör olika bedömningar och får därmed olika värden. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som skapar balans på fastighetsmarknaden med köpare och säljare. Ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt återfinnas i intervallet bedömt värde +/- 5 till 10 procent.

#### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Denna process beskrivs på sidorna 32–33 och i not 17. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Att Kungsleden är aktiv på fastighetsmarknaden med många köp- och säljtransaktioner ger ytterligare marknadsinformation och stärker möjligheten att göra bra uppskattningar av ett bedömt värde. Den generella aktiviteten på fastighetsmarknaden har under 2010 och 2011 ökat efter några svagare år, vilket förbättrar förutsättningarna för träffsäkerheten i bolagets bedömningar av verkligt värde.

Känslighetsanalys fastigheter	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Värdeförändring före skatt, Mkr	-2 612	-1 306	-	1 306	2 612
Soliditet, %	22,0	24,7	27,3	27,3	29,7
Belåningsgrad, %	73,7	69,8	66,3	63,1	60,3

### Värdering av finansiella instrument

#### Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Skulder till kreditinstitut upptagna före 1 januari 2010 värderas till verkligt värde. Varje upplåningstransaktion har högst individuella egenskaper. Dels påverkas kreditmarginalen i lånet av den underliggande pantens (fastighetens) egenskaper såsom bland annat geografisk placering, typ av fastighet, fastighetens kassaflöde och användningsområde samt pantens inområde. Vidare påverkas kreditmarginalen av Kungsledens allmänna kreditegenskaper. Denna kreditmarginal är inte direkt observerbar på marknaden. Den är inte heller indirekt observerbar eftersom relevanta kopplingar inte finns till liknande egna och aktuella upplåningstransaktioner på grund av nyss nämnda specifika egenskaper för de individuella lånen. Kreditmarginalen kan inte heller härledas indirekt från andra företags kreditmarginaler på sina lån, eftersom varje företag och upplåningstransaktion är unik. Till denna del av

värderingstekniken är därför lånens kreditmarginal en icke observerbar parameter på marknaden vid värdering av skulder till kreditinstitut (nivå 3, se vidare not 28). Nivå 3-lånen förfaller inom närmsta två åren, varför förändringar av kreditmarginal för motsvarande avtal skulle ha en begränsad påverkan på redovisat värde. Om kreditmarginalen förändras +/-1 procentenhet påverkas det redovisade värdet med +/- 28 Mkr.

Utöver kreditmarginal påverkas värderingen av skulder till kreditinstitut också av förändring i den underliggande referensräntan (swapräntan), som däremot är observerbar på marknaden.

#### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Ledningen gör bedömning av marknadsmässig kreditmarginal vid värderingstidpunkten. Värdet grundar sig på information om löptid, fastighetstyp och geografiskt läge samt aktuella erfarenheter om refinansieringar och offerter från externa kreditgivare. Den sammantagna bedömningen görs per varje enskilt lån och syftar till att avspejla marknadsmässiga villkor på bokslutsdagen. Skillnaden mellan avtalad marginal och den marknadsmässiga kreditmarginalen diskonteras med härled nollkupongränta för motsvarande löptid för att erhålla det marknadsmässiga nuvärdet av marginalskillnaden.

### Skattesituation

#### Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Redovisning av löpande skatt att betala, underskottsavdrag och uppskjutna skatter på temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden baseras på tillämpliga skatteregler. Det kan konstateras att skattelagstiftningen är komplex, särskilt i samband med köp och försäljning av fastigheter och bolag. Skattedomstolarnas tolkning av befintliga regler kan även komma att ändras över tiden, vilket gör att tillämpningar kan ändras efter transaktionens genomförande och inlämnade deklARATIONER. Skatteverket har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret, i vissa fall kan dock Skatteverket ompröva taxeringar fem år tillbaka i tiden.

#### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Bedömning sker om hur individuella transaktioner ska klassificeras och uppskattning görs av sannolikt utfall för varje bolags taxering och eventuell tvist. En skattekostnad/skatteskuld bokförs därefter om bolaget bedömer att det är mer sannolikt än inte att ett tillkommande skattebelopp ska betalas.

Kungsledens uppfattning är att bolaget till fullo har följt de lagar och den praxis som har funnits vid varje deklARATIONSTILLFÄLLE. Kungsleden stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att skattedomstolarna skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget. Det slutliga utfallet kan därvid bli både högre och lägre än nuvarande bedömning.

För ytterligare beskrivning av skattesituationen, se vidare not 13.

# Noter koncernen

## NOT 03 RÖRELSESEGMENT

Segment, Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter <sup>1</sup>		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt <sup>2</sup>		Totalt Kungsleden	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Resultaträkning</b>										
Hysesintäkter	1 357,2	957,0	992,7	922,3	243,9	240,5			2 593,8	2 119,8
Försäljningsintäkter modulbyggnader					288,4	184,0			288,4	184,0
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 357,2</b>	<b>957,0</b>	<b>992,7</b>	<b>922,3</b>	<b>532,3</b>	<b>424,5</b>			<b>2 882,2</b>	<b>2 303,8</b>
Fastighetskostnader	-398,9	-289,6	-298,9	-262,6	-48,9	-46,6			-746,7	-598,8
Produktionskostnader modulbyggnader					-258,1	-159,8			-258,1	-159,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>958,3</b>	<b>667,4</b>	<b>693,8</b>	<b>659,7</b>	<b>225,3</b>	<b>218,1</b>			<b>1 877,4</b>	<b>1 545,2</b>
Handelsnetto	44,2	61,5	11,5	-35,4	0,0	6,5			55,7	32,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-123,7	-102,0	-111,4	-83,4	-60,6	-54,2	-23,0	-20,0	-318,7	-259,7
Finansnetto	-429,7	-330,1	-386,5	-369,9	-51,5	-48,8			-867,7	-748,8
Orealiserade värdeförändringar										
– Förvaltningsfastigheter	341,8	-52,7	408,4	234,4	-60,0	5,5			690,2	187,2
– Finansiella instrument	-301,5	172,8	-271,4	228,3	-36,1	28,6			-609,0	429,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>489,4</b>	<b>416,9</b>	<b>344,4</b>	<b>633,6</b>	<b>17,1</b>	<b>155,6</b>	<b>-23,0</b>	<b>-20,0</b>	<b>827,9</b>	<b>1 186,1</b>
<b>Poster i rapport över finansiell ställning</b>										
Goodwill					201,4	201,4			201,4	201,4
Fastigheter	12 932,4	9 600,6	11 639,6	10 325,5	1 550,3	1 574,5			26 122,3	21 500,6
Övriga tillgångar <sup>2</sup>							1 961,9	2 791,7	1 961,9	2 791,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 932,4</b>	<b>9 600,6</b>	<b>11 639,6</b>	<b>10 325,5</b>	<b>1 751,7</b>	<b>1 775,9</b>	<b>1 961,9</b>	<b>2 791,7</b>	<b>28 285,6</b>	<b>24 493,7</b>
Skulder till kreditinstitut	8 572,1	5 823,3	7 715,1	7 194,7	1 027,6	931,3			17 314,8	13 949,3
Avsättningar och övriga skulder <sup>2</sup>	621,1	317,1	559,0	391,8	74,5	50,7	1 997,2	2 427,9	3 251,8	3 187,6
<b>Summa skulder</b>	<b>9 193,2</b>	<b>6 140,4</b>	<b>8 274,1</b>	<b>7 586,5</b>	<b>1 102,1</b>	<b>982,1</b>	<b>1 997,2</b>	<b>2 427,9</b>	<b>20 566,6</b>	<b>17 136,9</b>
<b>Övriga upplysningar</b>										
Förvärv och investeringar i fastigheter	4 036,7	1 299,4	1 007,5	1 194,8	60,0	76,9			5 104,2	2 571,1
Ej kassaflödespåverkande poster i resultaträkningen	84,5	181,7	148,5	427,3	-96,1	40,6			136,9	649,5

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

2 Tillgångar som inte är fastigheter, goodwill eller räntederivat med positiva värden fördelas inte per segment.

Fördelning sker inte heller för avsättningar eller skulder som inte är skulder till kreditinstitut eller räntederivat med negativa värden.

Kungsledens rörelsesegment är Kommersiella fastigheter, Publika fastigheter och Nordic Modular. Övrigt/koncern-gemensamt avser funktionerna transaktion och analys samt central administration. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till VD och koncernledning avseende utfall och ställning.

Segmenten Kommersiella fastigheter och Publika fastigheter hyr alla lokaler till externa kunder. Publika fastigheter är fastigheter där hyresgästens verksamhet finansieras med publika medel, medan Kommersiella fastigheter är fastigheter med verksamhet finansierad på annat sätt, vanligtvis på kommersiell grund. Nordic Modular både producerar och säljer samt hyr ut modulbyggnader.

Segmentsrapporteringen ovan är uppställd utifrån samma redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten, samt är lika med beloppen för koncernen. Inga väsentliga transaktioner förekommer mellan segmenten.

Största hyresgästerna	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
ABB	309	11,7
Härnösands Kommun	98	3,7
Västra Götalands Läns Landsting	63	2,4
Bring Frigoscandia AB	63	2,4
Fortifikationsverket	46	1,7
Västerås stad	42	1,6
Attendo	37	1,4
ICA	36	1,3
V-TAB	34	1,3
Norrköpings Kommun	34	1,3
<b>Totalt</b>	<b>762</b>	<b>28,8</b>

Geografisk marknad, Mkr	Sverige		Tyskland		Danmark/Norge		Totalt Kungsleden	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Nettoomsättning	2 793,2	2 167,5	67,2	116,4	21,8	19,9	2 882,2	2 303,8
Fastigheter	25 253,4	20 640,8	761,2	786,1	107,7	73,7	26 122,3	21 500,6
Förvärv och investeringar i fastigheter	5 102,5	2 401,1	1,2	169,6	0,5	0,4	5 104,2	2 571,1

## NOT 04 RÖRELSE- OCH TILLGÅNGSFÖRÄRV

Fastigheter köps vanligtvis genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelser och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skattefördelar för säljaren. Köp via bolag kan antingen klassificeras som förvärv av rörelse eller tillgångsförvärv. Under 2011 och 2010 genomfördes uteslutande tillgångsförvärv, det vill säga förvärv av bolag innehållande endast tillgångar (fastigheter) och dess tillhörande poster.

## NOT 05 OPERATIONELL LEASING

Leasegivare, hyresintäkter, Mkr	11-12-31	10-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 438,1	1 928,5
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	6 849,1	4 937,4
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	5 380,3	5 441,4
<b>Summa</b>	<b>14 667,5</b>	<b>12 307,3</b>

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Kungsleden är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyreskontrakt, vilka per 31 december 2011 uppgick till 4 069 stycken. Kungsleden eftersträvar en balans mellan korta och långa kontrakt i de publika och kommersiella fastigheterna där kontrakten är förhållandevis långa. Hyresavtal avseende lokaler ingås vanligtvis på 3–20 år. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

### Leasetagare

Som operationell leasetagare har ett antal avtal ingåtts avseende tomträtter, tjänstebilar och kontorsmaskiner. Tabellen nedan visar kontrakterade betalningar för tomträtter. Övriga operationella leasingavtal uppgår ej till väsentliga belopp.

Leasingtagare, tomträttsavgälder, Mkr	11-12-31	10-12-31
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	9,7	9,1
Avtalade avgälder med betalning mellan ett till fem år	29,3	27,4
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	5,2	4,6
<b>Summa</b>	<b>44,2</b>	<b>41,1</b>

## NOT 06 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	2011	2010
Personalkostnader	-172,4	-152,9
Avskrivningar	-3,3	-2,7
Övriga rörelsekostnader	-143,0	-104,1
<b>Summa</b>	<b>-318,7</b>	<b>-259,7</b>

Avser främst kostnader för koncernens ledning och centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi samt börsnoteringskostnader. Innefattar även fastighetsadministration såsom kostnader för löpande fastighetsförvaltning inkluderande kostnader för hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskrav och redovisning. Avskrivning på inventarier ingår i administrationskostnaderna.

## NOT 07 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda under 2011 uppgick till 299 personer (269). Fördelning på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	2011	Andel kvinnor, %	2010	Andel kvinnor, %
Sverige	294	24	264	26
Danmark (Nordic Modular)	3	–	3	–
Norge (Nordic Modular)	2	–	2	–
<b>Koncernen</b>	<b>299</b>	<b>24</b>	<b>269</b>	<b>26</b>

Inkluderat i ovanstående siffror har Nordic Modular Group i medelantal 181 personer anställda, varav 8 procent kvinnor. Det till hälften ägda Hemsö Fastighets AB har i medelantal anställda 41 personer, varav 39 procent är kvinnor. 6 personer ändrade sin anställning från Kungsleden Fastighets AB till Kungsleden AB. Kungsledens medelantal anställda uppgick till 77 personer, där 53 procent var kvinnor, huvudsakligen anställda i dotterbolaget Kungsleden Fastighets AB.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	11-12-31	Andel kvinnor, %	10-12-31	Andel kvinnor, %
<b>Moderbolaget och koncernen</b>				
Styrelsen	8	38	8	25
Övriga ledande befattningshavande	6	33	6	17

Styrelsen består av åtta ledamöter (åtta) varav tre kvinnor (två). Övriga ledande befattningshavare uppgick under 2011 till sex personer (sex) varav två kvinnor (en).

	2011		2010	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
<b>Koncernen</b>				
<i>Ledande befattningshavare</i>				
Styrelse, VD och vVD (varav pensionskostnader)	13 376	6 967 (2 202)	15 224	7 302 (2 006)
Bryngelson, Håkan <sup>1</sup>	555	174	–	–
Gahm, Joachim	250	79	–	–
Garph, Leif	–	–	270	85
Holmgren, Lars	250	79	–	–
Meyer, Magnus <sup>1</sup>	250	79	245	77
Nygren, Jan	–	–	245	77
Nyrén, Jonas	–	–	220	69
Orback Pettersson, Kia	280	88	245	77
Ovin, Per-Anders	–	–	550	173
Pehrsson, Biljana	250	79	–	–
Wikström, Charlotta	250	79	245	77
Erséus, Thomas (VD)	7 119	3 983	8 495	4 275
Risberg, Johan (vVD)	4 172	2 327	4 709	2 392
<i>Andra ledande befattningshavare</i>				
(varav pensionskostnader)	11 070	6 344 (2 340)	13 193	6 934 (2 202)
<b>Summa ledande befattningshavare</b>	<b>24 446</b>	<b>13 311 (4 542)</b>	<b>28 417</b>	<b>14 236 (4 208)</b>
<i>Övriga anställda</i>				
Övriga anställda <sup>2</sup> (varav pensionskostnader)	137 274	61 568 (15 049)	110 313	48 539 (10 865)
<b>Summa</b>	<b>161 720</b>	<b>74 879 (19 591)</b>	<b>138 730</b>	<b>62 775 (15 073)</b>

1 Utöver styrelsearvode från Kungsleden erhåller Håkan Bryngelson styrelsearvode från Hemsö Fastighets AB med 350 000 kronor där han är styrelseordförande och Magnus Meyer erhåller 150 000 kronor i styrelsearvode från Hemsö Fastighets AB där han är styrelseledamot. Arvodena ingår till 50 procent i gruppen övriga anställda.

2 I gruppen övriga anställda ingår Hemsös ledning och styrelse med löner och andra ersättningar om 6 265 Tkr (1 100), sociala kostnader 2 016 Tkr (375) samt pensionskostnader 1 181 Tkr (122).

För Thomas Erséus utgår inget styrelsearvode.

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen.

# Noter koncernen

## NOT 07 FORTS

### Aktierelaterad ersättning

2007 startade koncernen ett prestationsbaserat personaloptionsprogram som ger koncernledning och ett antal nyckelpersoner rätt att köpa aktier i företaget. Programmet var det första av tre planerade och tilldelning av optioner skedde under 2008 utifrån resultatutfall 2007. På årsstämman 2008 beslutades om det andra optionsprogrammet. Tilldelning har ej skett av detta program. Årsstämman 2009 behandlade inte frågan om ett tredje optionsprogram. Tilldelningen är villkorad av att medarbetaren är anställd i företaget vid lösentillfället och var beroende av att koncernens utdelningsgrundande resultat översteg de av styrelsen uppställda målen. Om de av styrelsen uppställda målen underskrids sker ingen tilldelning. Om koncernens utdelningsgrundande resultat överstiger målen med 20 procent eller mer blir tilldelningen 100 procent av maximalt antal personaloptioner. I intervallet från 0 procent upp till 20 procent sker en proportionell tilldelning av antalet personaloptioner.

Enligt programmen ger en option rätt att teckna en aktie till ett förutbestämt pris. En option kan även kontantlösas till skillnaden mellan lösenpris och aktiens marknadspris vid lösentillfället.

För 2007 års optionsprogram har 249 000 personaloptioner utfärdats, varav 85 000 har förverkats. Utestående personaloptioner per 31 december 2011 uppgick till 164 000 stycken. Inga optioner har utnyttjats under året.

Optionsprogram	Utfärdandeår	Antal optioner	Lösenpris (kr/aktie)	Löptid	Utnyttjandeperiod
2007	2008	164 000	113,34	Till och med 2012-03-31	2010-06-01 till 2012-03-31
<b>Antal optioner</b>			Ledande befattningshavare	Övriga anställda	Summa
Optionsprogram 2007			98 000	66 000	164 000

Ett teoretiskt värde på en personaloption beräknas av extern part baserat på Black & Scholes optionsvärderingsmodell. Som grund för beräkningen används bland annat en aktiekurs motsvarande den genomsnittliga volymvägda betalkursen för fastställd tiodagarsperiod och förväntad volatilitet om 30 procent.

Det prestationsbaserade personaloptionsprogrammet bedöms utöver incitamentseffekter endast medföra marginella effekter för bolaget och aktieägarna med anledning av programmets begränsade omfattning. För att säkerställa en eventuell full leverans av aktier och för att utgöra en säkring mot eventuell kassaflödespåverkan av kontantreglering och sociala avgifter har säkringsåtgärd i form av en aktieswap med tredje man ingåtts.

Kostnaderna för optionsprogrammet inklusive sociala kostnader uppgick under året till en kostnad om 5 Mkr (+3) på grund av att värdet på aktieswapen gått ned under året.

## NOT 08 ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

### Principer

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Till ledamot anställd i bolaget utgår inget arvode. Ersättningar till VD, vVD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med andra ledande befattningshavare menas

de personer som utöver VD och vVD ingick i koncernledningen. För 2011 var det fem personer (fem). Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är maximerad till tolv månadslöner. Den rörliga delen baseras på utfallet i förhållande till individuellt uppsatta mål.

Ersättningar och övriga förmåner, Tkr	Grundlön/styrelsearvode		Rörlig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Summa	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Styrelsens ordförande	555	550	-	-	-	-	-	-	555	550
Övriga styrelseledamöter	1 530	1 470	-	-	-	-	-	-	1 530	1 470
VD	5 350	4 825	1 769	3 670	74	72	1 387	1 274	8 580	9 841
vVD	2 963	2 642	1 209	2 067	10	8	815	732	4 997	5 449
Andra ledande befattningshavare, 5 st (5)	8 854	8 282	2 217	4 912	220	167	2 340	2 202	13 631	15 563
<b>Summa</b>	<b>19 252</b>	<b>17 769</b>	<b>5 195</b>	<b>10 649</b>	<b>304</b>	<b>247</b>	<b>4 542</b>	<b>4 208</b>	<b>29 293</b>	<b>32 873</b>

### Kommentarer till tabellen:

Rörlig ersättning avser till 2011 hänförlig bonus, varav 5 195 Tkr (10 649) belastat 2011.

Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2011. Se även nedan för ytterligare information om pension.

### Rörlig ersättning

För VD och vVD baserades rörlig ersättning för 2011 på utdelningsgrundande resultat, resultat från fastighetsförsäljningar och kassaflöde. Beloppet för VD och vVD under 2011 uppgick till 36 (77) procent av grundlönen.

För andra ledande befattningshavare baserades rörlig ersättning för 2011 på samma grundval som för VD och vVD samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Beloppet för dessa befattningshavare under 2011 uppgick till i genomsnitt 25 (59) procent av grundlönen.

### Aktierelaterad ersättning

Tilldelning i personaloptionsprogrammet som beskrivs i not 7 till ledande befattningshavare uppgår för 2007 års program till 98 000 optioner.

Antal optioner	VD	vVD	Övriga befattningshavare	Summa
Optionsprogram 2007	25 000	25 000	48 000	98 000

### Pensioner

Samtliga ledande befattningshavares pensionsålder är 65 år och samtliga har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för bolaget än skyldigheten att erlägga årliga premier. Pensionspremie för VD och vVD utgår om 30 procent av den fasta årslönen. För två ledande befattningshavare utgår en pensionspremie om 25 procent av den fasta årslönen. För en ledande befattningshavare utgår en pensionspremie om 32 procent av grundlönen. För övriga ledande befattningshavare och anställda tillämpas ITP-planen.

### Uppsägning

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader, vilket avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD därtill ett avgångsvederlag på tolv månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid uppsägning från VD:s sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan bolaget och vVD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från



bolagets sida erhåller vvd därtill ett avgångsvederlag på tolv månader. Avgångsvederlaget är pensionsgrundande. Vid uppsägning från vvd:s sida utgår inget avgångsvederlag.

För en ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid om tre månader och från bolagets sida gäller sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller denne därtill ett avgångsvederlag på tolv månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid egen uppsägning utgår inget avgångsvederlag. För en ledande befattningshavare gäller kollektivavtalad uppsägningstid. För övriga ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida gäller tolv månaders uppsägningstid. För samtliga ledande befattningshavare avräknas normalt uppsägningsslönen mot andra inkomster.

#### Berednings- och beslutsprocess

Ersättning till ledande befattningshavare beslutas av styrelsen efter förslag från ersättningsutskottet. Detta sker utifrån riktlinjer som beslutats på årsstämman.

## NOT 09 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Mkr	2011	2010
KPMG		
Revisionsuppdrag	4,9	6,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,5	0,4
Skatterådgivning	0,6	1,1
Andra uppdrag	3,2	1,6
<b>Summa</b>	<b>9,2</b>	<b>9,8</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## NOT 10 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR PER FUNKTION

Mkr	2011	2010
Produktionskostnader modulbyggnader	-3,2	-3,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-3,3	-2,7
<b>Summa</b>	<b>-6,5</b>	<b>-5,8</b>

## NOT 11 KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

Fördelning per kostnadslag, Mkr	2011	2010
Drift, underhåll och hyresgästanpassningar	-660,6	-540,6
Övriga direkta fastighetsutgifter	-86,1	-58,2
Förändring av varulager	-13,3	-
Råvaror och förnödenheter	-116,7	-83,4
Övriga direkta produktionsutgifter modulbyggnader	-78,2	-22,9
Personalkostnader	-241,7	-213,5
Avskrivningar	-6,5	-5,8
Övriga externa kostnader	-133,7	-93,9
<b>Summa</b>	<b>-1 336,8</b>	<b>-1 018,3</b>

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2011	2010
Försäljningsintäkter modulbyggnader	-13,3	-
Fastighetskostnader	-746,7	-598,8
Produktionskostnader modulbyggnader	-258,1	-159,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-318,7	-259,7
<b>Summa</b>	<b>-1 336,8</b>	<b>-1 018,3</b>

## NOT 12 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INSTRUMENT

#### Finansnetto

Finansiella intäkter, Mkr	2011	2010
Ränteintäkter på kundfordringar och lånefordringar	35,7	16,7
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	1,0	0,9
Nettovinst vid försäljning av skulder värderade till verkligt värde	-	0,3
Övriga finansiella intäkter	0,1	5,5
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>36,8</b>	<b>23,4</b>

Räntekostnader, Mkr	2011	2010
Räntekostnader upplåning		
Lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	-302,7	-64,2
Lån värderade till verkligt värde	-300,0	-161,7
Räntederivat värderade till verkligt värde	-253,4	-501,7
<b>Räntekostnader från upplåning</b>	<b>-856,1</b>	<b>-727,6</b>
Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-16,7	-24,2
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-872,8</b>	<b>-751,8</b>

Övriga finansiella kostnader, Mkr	2011	2010
Periodiserade uppläggningskostnader banklån	-27,9	-15,9
Valutakursförändringar	-0,1	-0,9
Övriga finansiella kostnader	-3,7	-3,6
<b>Summa övriga finansiella kostnader</b>	<b>-31,7</b>	<b>-20,4</b>

<b>Summa finansnetto</b>	<b>-867,7</b>	<b>-748,8</b>
--------------------------	---------------	---------------

Summan av räntekostnader för finansiella instrument som värderas till upplupet anskaffningsvärde uppgick till 319 Mkr (88).

#### Orealiserade värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas på egen rad i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen som innehas för handel respektive de lån som värderas till verkligt värde (fair value option) har påverkat resultaträkningen med -579 Mkr (378) respektive -30 Mkr (52), totalt -609 Mkr (430). Av årets värdeförändring avseende lånen avser -2 Mkr (12) förändring av marknadsrisken och -28 Mkr (40) avser förändrat värde på kreditmarginal.

Redovisad ineffektivitet i säkring av valutakursrisk i utländska nettoinvesteringar uppgår till - Mkr (-).

För beskrivning av finansiering och bakgrund till utfallet läs vidare på sidorna 45-47, 68 och 71 samt i not 28.

# Noter koncernen

## NOT 13 SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2011	2010
Aktuell skatt	-30,0	-21,9
Uppskjuten skatt	-159,5	-323,2
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-189,5</b>	<b>-345,1</b>

Skatteeffekt på värdeförändring på valutaderivat som används för valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet har redovisats i övrigt totalresultat med 0 Mkr (-10).

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2011	2010
Resultat före skatt	827,9	1 186,1
Skatt 26,3%	-217,7	-311,9
Effekt av interna underprisöverlåtelser <sup>1</sup>	12,5	39,4
Försäljningar av fastigheter via bolag	70,9	-55,6
Försäljningar av styckfastigheter	-38,5	-15,1
Skatt avseende tidigare år	-14,2	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	6,2	1,5
Ej avdragsgilla kostnader	-10,0	-3,6
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	1,3	0,2
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-189,5</b>	<b>-345,1</b>

1 Vid interna underprisöverlåtelser har underskottsavdrag uppkommit utan att koncernens resultat före skatt har påverkats eftersom koncerninterna resultat elimineras.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	11-12-31	10-12-31
Underskottsavdrag	1 327,4	1 307,9
Fastigheter	-1 358,1	-1 053,9
Lån och derivat	330,8	180,7
Periodiseringsfond	-52,0	-41,5
Övriga temporära skillnader	20,6	5,8
<b>Summa</b>	<b>268,7</b>	<b>399,0</b>

Uppskjuten skattefordran		
Uppskjuten skattefordran, netto Sverige	312,9	407,9
Uppskjuten skatteskuld		
Nettoskulder i Tyskland	-0,7	-8,9
Ej räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-43,5	-
<b>Summa</b>	<b>268,7</b>	<b>399,0</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2011, Mkr	11-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	Övrigt totalresultat	11-12-31
Underskottsavdrag	1 307,9	19,5			1 327,4
Fastigheter	-1 053,9	-325,2	21,0		-1 358,1
Lån och derivat	180,7	150,1		0,0	330,8
Periodiseringsfond	-41,5	-10,5			-52,0
Övrigt	5,8	14,8			20,6
<b>Summa</b>	<b>399,0</b>	<b>-151,3</b>	<b>21,0</b>	<b>0,0</b>	<b>268,7</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2010, Mkr	10-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	Övrigt totalresultat	10-12-31
Underskottsavdrag	1 489,1	-181,2			1 307,9
Fastigheter	-1 012,4	-41,5			-1 053,9
Lån och derivat	305,3	-114,2		-10,4	180,7
Periodiseringsfond	-54,1	12,6			-41,5
Övrigt	4,8	1,0			5,8
<b>Summa</b>	<b>732,7</b>	<b>-323,3</b>	<b>-</b>	<b>-10,4</b>	<b>399,0</b>

### Sammanlagd skatteposition

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Redovisat belopp		Ej redovisade belopp		Summa	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Underskottsavdrag	1 327,4	1 307,9	751,6	764,1	2 079,0	2 072,0
Fastigheter	-1 358,1	-1 053,9	-1 540,4	-1 459,5	-2 898,5	-2 513,4
Lån och derivat	330,8	180,7			330,8	180,7
Periodiseringsfond	-52,0	-41,5			-52,0	-41,5
Övriga temporära skillnader	20,6	5,8			20,6	5,8
<b>Summa</b>	<b>268,7</b>	<b>399,0</b>	<b>-788,8</b>	<b>-695,4</b>	<b>-520,1</b>	<b>-296,4</b>

Utöver de uppskjutna skatteskulder respektive skattefordringar som redovisats i bokföringen finns ytterligare underskottsavdrag och temporära skillnader som inte har aktiverats i redovisningen.

Den första situationen gäller deklarerade underskottsavdrag om 2 858 Mkr (2 905) som har uppkommit i samband med förvärv av fastigheter via bolag. Dessa kommer att aktiveras/resultatföras som intäkt när respektive fastighet säljs externt.

Den andra situationen gäller temporära skillnader avseende övervärden i samband med fastighetsförvärv via bolag som klassificerats som tillgångsförvärv, där skillnaderna i enlighet med redovisningsreglerna inte ska beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Istället redovisats värdet på skulden i förvärvsanalysen som ett minskat bokfört värde på fastigheten, se vidare not 17. Temporära skillnaderna för övervärden vid tillgångsförvärv uppgick per 31 december 2011 till -5 857 Mkr (-5 550).

### Skattning av skattepositionens värde för Kungsleden

Eftersom redovisningsprinciperna inte beaktar hur skattepositionen förväntas realiseras är det intressant att göra en separat skattning av skattepositionens värde. En jämförelse mellan redovisad uppskjuten skatt och skattningar av nyttjandevärdet av positionen indikerar att nyttjandevärdet vid fortsatt verksamhet är något högre än redovisat värde. Skattningen gör inte anspråk på att vara en exakt vetenskap utan en indikerad värdenivå utifrån ett antal antaganden.

Mkr	Avveckling <sup>1</sup>	Fortsatt verksamhet <sup>2</sup>
Underskottsavdrag	553,3	1 500,0
Fastigheter	-771,5	-694,4
Finansiella instrument	88,0	330,8
Periodiseringsfond	-52,0	-52,0
Övriga temporära skillnader	20,6	20,6
<b>Summa</b>	<b>161,6</b>	<b>1 105,0</b>

1 Vid avveckling uppskattas finansiella instrument, periodiseringsfonder och andra temporära skillnader påverka underskottsavdrag som tillsammans med befintliga underskottsavdrag bedöms kunna säljas för 7 procent. Fastigheterna antogs kunna säljas i bolagsform till bokfört värde med ett avdrag som vid denna skattnings antogs uppgå till 7 procent av totala temporära skillnader.

2 Vid fortsatt verksamhet bedöms underskottsavdrag kunna användas för resultat i den löpande driften. Det uppskattade nuvärdet av den skatt som kan kvittas mot underskottsavdrag är beräknat utifrån den bedömda deklarerade resultatet för de kommande 10 åren. Fastigheterna bedöms omsättas i bolagsform löpande framöver till bokfört värde med avdrag om värdet av 7 procent av totala temporära skillnader. Finansiella instrument, periodiseringsfonder och andra temporära skillnader förväntas regleras närmsta åren.

### Begränsningar för utnyttjande av underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag är delvis begränsade på grund av förvärv och fusioner. Begränsningarna innebär att underskott i ett koncernbolag inte alltid kan kvittas mot vinster i andra koncernbolag under ett visst antal år, på grund av att en så kallad koncernbidrags-spärr uppkommer vid förvärv. Vid fusioner kan även underskott spärras mot bolagets egna vinster.

### Ej fastlagda deklARATIONER

Ett antal deklARATIONER är inte fastlagda av svenska myndigheter. Information om situationerna finns på sidorna 42–44 och 71–72 samt not 2. En avsättning för eventuella betalningar/åtaganden är gjord om 325 Mkr (not 26). Initiala myndighetsbeslut som inte avsättning är gjord för är upptagna som eventualförpliktelse i not 30.

## NOT 14 RESULTAT PER AKTIE

	2011	2010
Årets resultat enligt resultaträkningen, Mkr	638,4	841,0
Utestående antal aktier, st	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier, st	136 502 064	136 502 064
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr/aktie	4,70	6,20

Inga förändringar i utestående aktier har skett under 2011 eller 2010. Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer. Eventuell tilldelning av aktier i personaloptionsprogrammet för 2007 under 2012 beaktas inte eftersom börskursen understiger lösenpriset.

## NOT 15 GOODWILL

Mkr	11-12-31	10-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	208,5	200,3
Tilläggsköpeskillning Nordic Modular	–	8,2
<b>Summa</b>	<b>208,5</b>	<b>208,5</b>

Accumulerade nedskrivningar vid årets början	-7,1	-7,1
<b>Summa</b>	<b>-7,1</b>	<b>-7,1</b>

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>201,4</b>	<b>201,4</b>
---------------------------------------	--------------	--------------

Goodwillen är hänförlig till Kungslidens köp av Nordic Modular Group 2007. 2010 tillkom 8,2 Mkr efter att tilläggsköpeskillning fastlagts och betalats ut.

Goodwillen är främst en del av rörelseförvärvet av förvaltningsfastigheter och till en mindre del den övertagna verksamheten i sig och modulproduktionen. I och med att förvaltningsfastigheterna köptes via ett rörelseförvärv bokfördes full skatt på övervärde trots att ett mycket litet avdrag för uppskjuten skatt för de temporära skillnaderna skedde i Kungslidens värdering vid förvärvet. Skillnaden mellan avdraget och den bokförda uppskjutna skatten blev en goodwillpost.

Återvinningsvärdet har värderats genom nettoförsäljningsvärdering. Fastigheternas värde har inte gått ned sedan köpet och avdraget för uppskjuten skatt har kunnat beräknas på samma sätt som vid förvärvet. Denna kalkyl har inte givit något nedskrivningsbehov. Verksamheten i övrigt bedrivs under lönsamhet och beräknas göra det även under kommande år.

## NOT 16 FASTIGHETER

Mkr	11-12-31	10-12-31
Redovisat värde vid årets början	21 500,8	21 860,5
Köp	4 798,2	2 355,7
Investeringar i ägda fastigheter	306,0	215,4
Bokfört värde sålda fastigheter	-1 167,8	-2 896,5
Valutakursförändringar	-5,1	-221,5
Orealiserade värdeförändringar	690,2	187,2
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 122,3</b>	<b>21 500,8</b>

Tabellen ovan visar fastighetsbeståndets utveckling som redovisas per kategori i not 17–19.

Om fastigheter köps via bolag erhåller Kungsliden vid affärerna de senaste åren normalt avdrag för att överta väsentliga temporära skillnader jämfört med om förvärvet skulle skett som styckfastighet. Dessa avdrag för uppskjuten skatt redovisas för tillgångsförvärv inte som uppskjuten skatteskuld utan som avdrag på fastighetsvärdet i enlighet med redovisningsstandarderna. Tabellen nedan anger det verkliga värdet på fastigheterna respektive det sammanlagda avdraget för temporära skillnader som erhållits vid förvärv.

Mkr	11-12-31	10-12-31
Verkligt värde fastigheter	26 270,1	21 537,2
Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv)	-147,8	-36,4
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 122,3</b>	<b>21 500,8</b>

## NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	11-12-31	10-12-31
Redovisat värde vid årets början	21 481,3	21 842,4
Köp	4 798,2	2 355,7
Investeringar i ägda fastigheter	306,0	212,9
Bokfört värde sålda fastigheter	-1 167,8	-2 896,5
Omklassificering till fastigheter som innehas för försäljning	-904,8	–
Valutakursförändringar	-5,1	-221,5
Orealiserade värdeförändringar	691,4	188,3
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25 199,2</b>	<b>21 481,3</b>

### Intern värdering

Kungsliden har valt att basera det verkliga värdet på internt genomförda värderingar. Kungsliden genomför löpande egna interna värderingar som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas. För varje fastighet finns alltid en affärsplan. Affärsplanen uppdateras minst en gång om året och innehåller en intern värdering, den senaste externa värderingen, ett ställningstagande om fastigheten bör säljas eller behållas samt en handlingsplan för de åtgärder som bedöms optimera fastighetens driftsnetto och värde. Efter ett par svaga år med relativt få fastighetstransaktioner till följd av finanskrisen, tog köp och försäljningar fart igen under 2010 och intresset för transaktioner var fortsatt stort under det första halvåret 2011. Trots ökad osäkerhet under andra halvåret efter oroligheter på den internationella skuldmarknaden, uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden till 22 miljarder kronor, en ökning med 16 procent jämfört med 2010 enligt fastighetsrådgivaren JLL. Till följd av en betydande minskning av transaktionsverksamheten under årets sista kvartal, minskade dock transaktionsaktiviteten totalt under 2011 jämfört med 2010. Volymen är dock fortfarande att betrakta som stor jämfört med tidigare år och visar också att tillgångsslaget fastigheter är ett attraktivt investeringsalternativ i en

# Noter koncernen

## NOT 17 FORTS

lågrentemiljö. Det stora antalet transaktioner på marknaden har lett till en högre tillförlitlighet vid värdering av fastighetsportföljen.

Externa värderingar inhämtas för merparten av fastigheterna, 91 procent (87) av beståndet 2011, och fungerar som ett referensvärde. De externa värderingarna bekräftade bokfört värde per 31 december 2011 i och med att de var i nivå med de interna värderingarna.

### Värderingsmetod

Kungsleden tillämpar en värderingsmetod som i grunden är en variant av ortprismetoden. Tillämpade avkastningskrav har bestämts utifrån Kungsledens kunskap om genomförda affärer i de marknader där Kungsleden är verksamt och budgivningar där Kungsleden deltagit. Värderingarna utgår ifrån nuvarande intjäningskapacitet där hänsyn även tas till ett bedömt långsiktigt uthålligt kassaflöde genom att kassaflödet normaliseras under prognosperioden. Icke marknadsmässiga hyror anpassas till bedömda marknadsmässiga hyror när kontrakten löper ut eller omförhandlas och avvikande drift- och underhållsbetalningar normaliseras.

Utöver värdering som ligger till grund för bokfört värde upprättas även en värdering av kassaflödet, för varje enskild fastighet, som en referens. Detta sker genom en nuvärdesberäkning av fastigheternas beräknade kassaflöde under prognosperioden samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut, det så kallade restvärdet. Nuvärdesberäkningen upprättas på en prognosperiod om fem år. Det femte året i kalkylen skall spegla ett bedömt långsiktigt uthålligt kassaflöde för fastigheten. För varje fastighet beräknas framtida hyresbetalningar utifrån nu gällande hyreskontrakt. Hyresbetalningar för framtida hyresperioder, samt för vakanta lokaler, beräknas efter en individuell bedömning för varje fastighet. Kassaflödet för drifts- och underhållskostnader bedöms likaså. Som underlag för bedömning av framtida kostnader används kostnadshistorik för varje fastighet. Även ålder, underhållsstatus och användningsområde beaktas vid bedömning av framtida kostnader. Ett inflationsantagande om två procent har använts. Vid värderingen av kassaflödet beaktas den faktiska kapitalkostnaden för varje fastighet. Värdet av kassaflödet för Kungsleden används som ett strategiskt underlag för om fastigheten skall behållas eller säljas.

Nedanstående tabell redovisar genomsnittlig direktavkastning inom respektive fastighetskategori. Direktavkastningskraven i värderingarna ligger i intervallet 4,0–14,2 procent.

För ytterligare beskrivning av värdering av fastigheterna se sidorna 32–33.

Driftsnetto och direktavkastning inom respektive fastighetskategori <sup>1</sup>	Bokfört värde	Driftsnetto	Direktavkastning, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Industri/lager	6 318	542	8,6	4,2–13,1
Kontor	4 173	321	7,7	4,9–8,8
Handel	2 177	167	7,7	4,1–9,6
Övrigt kommersiella	265	18	6,7	5,6–7,8
<b>Kommersiella fastigheter</b>	<b>12 933</b>	<b>1 048</b>	<b>8,1</b>	
Äldreboende	4 387	244	5,6	4,4–8,8
Skola	3 528	221	6,3	4,0–9,0
Vård	1 701	115	6,8	4,6–14,2
Övrigt publika	1 262	84	6,7	5,8–10,1
<b>Publika fastigheter</b>	<b>10 878</b>	<b>664</b>	<b>6,1</b>	
<b>Totalt</b>	<b>23 811</b>	<b>1 712</b>	<b>7,2</b>	

1 Exklusive äldreboenden i Tyskland och Modulbyggnader.

### Begränsningar att sälja

312 publika fastigheter ägs genom ett joint venture med Tredje AP-fonden, där ägarandelen är 50 procent vardera. I och med att Kungsleden inte har majoritetsinflytande finns begränsningar i investerings- och försäljningsbeslut för dessa fastigheter.

### Förvaltningsfastigheter

– påverkan på periodens resultat, Mkr	11-12-31	10-12-31
Hysesintäkter	2 484,4	2 119,8
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden <sup>1</sup>	-690,5	-598,8
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden <sup>1</sup>	0,0	0,0

1 I direkta kostnader ingår drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

En förvaltningsfastighet innehas via finansiell leasing. Redovisat värde för fastigheten uppgår till 8 (17) Mkr och räntebärande skuld för åtagandet till 8 (17) Mkr.

## NOT 18 RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	11-12-31	10-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	22,9	20,4
Investeringar i ägda fastigheter	0,0	2,5
<b>Summa</b>	<b>22,9</b>	<b>22,9</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-3,4	-2,3
Avskrivningar	-1,2	-1,1
<b>Summa</b>	<b>-4,6</b>	<b>-3,4</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18,3</b>	<b>19,5</b>

## NOT 19 TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

Ett bolag med 39 publika fastigheter planeras att säljas till Hemsö Fastighets AB under 2012. Situationen klassificeras per 31 december 2011 som tillgångar som innehas till försäljning. I rapport över finansiell ställning presenteras tillgångar och skulder hänförliga till bolaget enligt tabellen nedan.

Tillgångar som innehas för försäljning, Mkr	11-12-31	10-12-31
Fastigheter som innehas för försäljning (omfört från förvaltningsfastigheter)	904,8	-
Fordringar hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	14,4	-
Likvida medel hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	123,5	-
<b>Summa</b>	<b>1 042,7</b>	<b>-</b>

Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning, Mkr	11-12-31	10-12-31
Räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	901,0	-
Ej räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	60,1	-
<b>Summa</b>	<b>961,1</b>	<b>-</b>

## NOT 20 MASKINER OCH INVENTARIER

Mkr	11-12-31	10-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	27,1	25,6
Köp	11,6	1,9
Försäljningar/utrangeringar	-7,3	-0,4
<b>Summa</b>	<b>31,4</b>	<b>27,1</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-13,5	-8,9
Försäljningar/utrangeringar	5,5	0,1
Årets avskrivningar	-4,9	-4,7
<b>Summa</b>	<b>-12,9</b>	<b>-13,5</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18,5</b>	<b>13,6</b>



## NOT 21 ANDELAR I JOINT VENTURES

Med joint venture menas bolag över vilket Kungsleden tillsammans med annan part har bestämmande inflytande. Kungsleden redovisar sitt innehav enligt klyvningsmetoden som innebär att intäkter, kostnader, tillgångar och skulder tags in i koncernredovisningen post för post. 1 januari 2012 kommer redovisningsprincipen att ändras så att konsolidering istället sker utifrån kapitalandelsmetoden, se vidare sidan 74 och noterna 1 och 34.

### Specifikaktion av innehav av andelar i joint ventures

Joint venture/org nr/säte	Antal andelar	Andel, % <sup>1</sup>	Annan part
Hemsö Fastighets AB, 556779-8169, Stockholm	50 000	50	Tredje AP-fonden
Kokpunkten Fastighets AB, 556759-5094, Stockholm <sup>2</sup>	–	–	–
Vilunda Fastighets AB, 556781-6789, Stockholm <sup>3</sup>	–	–	–

1 Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

2 Sält till PEAB 2011.

3 Hemsö har köpt resterande andel av PEAB 2011.

### Joint ventures i redovisningen

Mkr	Kungsleden exkl joint ventures		Hemsö Fastighets AB		Kokpunkten Fastighets AB		Eliminering internt		Kungsleden, koncernen	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
<b>Resultaträkning</b>										
Nettoomsättning	2 047,2	1 604,9	835,0	698,2		0,7			2 882,2	2 303,8
Fastighetskostnader och produktionskostnader	-771,2	-554,6	-234,1	-203,5		-0,5	0,5		-1 004,8	-758,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 276,0</b>	<b>1 050,3</b>	<b>600,9</b>	<b>494,7</b>		<b>0,2</b>	<b>0,5</b>		<b>1 877,4</b>	<b>1 545,2</b>
Handelsnetto	55,8	25,1	-0,1	7,5					55,7	32,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-243,9	-238,9	-75,0	-45,0			0,2	24,2	-318,7	-259,7
Finansnetto	-575,3	-661,4	-309,0	-131,1		0,1	16,6	43,6	-867,7	-748,8
Orealiserade värdeförändringar	-249,4	384,8	330,6	232,0					81,2	616,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>263,2</b>	<b>559,8</b>	<b>547,4</b>	<b>558,2</b>		<b>0,3</b>	<b>17,3</b>	<b>67,8</b>	<b>827,9</b>	<b>1 186,1</b>
Skatt på årets resultat	-54,9	-234,0	-134,6	-93,2		-0,1		-17,8	-189,5	-345,1
<b>Årets resultat</b>	<b>208,3</b>	<b>325,8</b>	<b>412,8</b>	<b>465,0</b>		<b>0,2</b>	<b>17,3</b>	<b>50,0</b>	<b>638,4</b>	<b>841,0</b>

### Rapport över finansiell ställning

#### Tillgångar

Goodwill	201,4	201,4							201,4	201,4
Fastigheter	15 693,2	12 241,5	10 429,1	9 259,1					26 122,3	21 500,6
Fordran på ägare/joint venture	1 634,0	1 497,0					-1 634,0	-1 497,0	0,0	–
Fordringar och övrigt	1 747,7	1 790,5	221,8	212,3		41,7		-823,7	1 145,8	2 044,5
Likvida medel	683,9	549,6	132,2	176,7		20,9			816,1	747,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 960,2</b>	<b>16 279,9</b>	<b>10 783,1</b>	<b>9 648,2</b>		<b>62,6</b>	<b>-2 457,7</b>	<b>-1 497,0</b>	<b>28 285,6</b>	<b>24 493,7</b>

#### Eget kapital och skulder

Eget kapital	6 634,5	6 491,3	1 084,5	785,1		30,4		50,0	7 719,0	7 356,8
Skulder till ägare/joint venture	–	–	1 634,0	1 497,0				-1 634,0	-1 497,0	–
Räntebärande skulder	10 530,4	8 406,9	6 722,4	5 542,4				62,0	17 314,8	13 949,3
Ej räntebärande skulder	2 795,3	1 381,7	1 342,2	1 823,7		32,2		-885,7	-50,0	3 251,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 960,2</b>	<b>16 279,9</b>	<b>10 783,1</b>	<b>9 648,2</b>		<b>62,6</b>	<b>-2 457,7</b>	<b>-1 497,0</b>	<b>28 285,6</b>	<b>24 493,7</b>

Medelantal anställda	258	254	41	15					299	269
----------------------	-----	-----	----	----	--	--	--	--	-----	-----

### Förändring eget kapital joint venture-bolag, Mkr

	2011	2010
Belopp vid årets ingång	815,5	2 100,3
Köp och försäljning av andelar	-30,6	–
Utdelning	-130,5	-1 750,0
Årets resultat	430,1	465,2
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 084,5</b>	<b>815,5</b>

## NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	11-12-31	10-12-31
Redovisat värde vid årets början	287,9	264,5
Nya långfristiga fordringar	247,0	26,4
Ökning via bolagsförvärv	2,0	–
Upplost mot avsättning	-100,0	–
Omklassificering	12,2	–
Valutakursförändring	-0,8	–
Återbetalningar	-4,4	-3,0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>443,9</b>	<b>287,9</b>

De två största fordringarna var dels en säljarrevers om 184 Mkr från 2008 till Svea Real AB som förfaller 2013 och dels en fordran till Noltnac Holding AB om 247 Mkr som gavs i samband med årets köp av

36 fastigheter från NRP och som förfaller 2016. För båda lånen utgår marknadsmissig ränta och säkerheter i form aktier har erhållits. Marknadsvärdet för erhållna säkerheter bedöms överstiga utestående fordran.

Under året förföll fordran om 100 Mkr på Keops som uppkom i samband med försäljningen till bolaget 2006. Ingen utdelning erhöles efter fastighetsförsäljningarna vid Kefrens konkursauktion som övertagit fastigheterna/skulden till Kungsleden. Fordran intäktsfördes dock aldrig 2006 utan avsättning och reserv bokfördes med motsvarande belopp och som vid avslutet 2011 löstes upp utan effekt på årets resultat.

För beskrivning av kreditrisker, se sidan 47.

# Noter koncernen

## NOT 23 FORDRINGAR FÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr	11-12-31	10-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	341,4	1 390,5
Förfaller till betalning mellan två till fem år	441,9	187,9
Förfaller till betalning senare än fem år	–	–
<b>Summa</b>	<b>783,3</b>	<b>1 578,4</b>

Förfallostruktur utestående fordringar är exklusive uppskjutna skatter och likvida medel.

## NOT 24 EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 56 875 860 kronor och antal aktier till 136 502 064 stycken. Detta ger ett kvotvärde om 0,42. Inga förändringar av aktiekapital, antal aktier eller kvotvärde har skett under 2011 eller 2010.

Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer. Eventuell tilldelning av aktier i personaloptionsprogrammet för 2007, som beskrivs i not 7, under 2011 och framåt beaktas inte eftersom börskursen understiger lösenpriset.

Vid omräkningen har följande valutakurser använts:

SEK	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	2011	2010	11-12-31	10-12-31
EUR	9,03	9,54	8,94	9,00
DKK	1,21	1,28	1,20	1,21
NOK	1,16	1,19	1,15	1,15
PLN	2,20	–	2,03	–

## NOT 25 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	11-12-31		10-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Banklån med rörlig ränta	17 326,3	17 314,8	13 989,8	13 949,3
Banklån med fast ränta	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>17 326,3</b>	<b>17 314,8</b>	<b>13 989,8</b>	<b>13 949,3</b>

Räntederivat				
Ränteswapar, 15 300 Mkr (14 450)	–	1 265,7	–	756,9
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>1 265,7</b>	<b>–</b>	<b>756,9</b>
<b>Summa lån och räntederivat</b>	<b>17 326,3</b>	<b>18 580,5</b>	<b>13 989,8</b>	<b>14 706,2</b>

Förfallotidpunkt krediter	11-12-31		10-12-31	
	Nominellt	Andel, %	Nominellt	Andel, %
2011	–	–	2 558,6	14,0
2012	11 618,6	56,7	11 236,4	61,6
2013	2 775,3	13,5	2 217,3	12,2
2014	2 573,5	12,6	610,3	3,3
2015	999,2	4,9	999,2	5,5
2016	2 043,9	10,0	–	–
2017	–	–	–	–
2018	303,5	1,5	621,6	3,4
2019	172,4	0,8	–	–
<b>Summa</b>	<b>20 486,4</b>	<b>100,0</b>	<b>18 243,4</b>	<b>100,0</b>

Ej utnyttjade krediter	–3 160,1	–4 253,6
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>17 326,3</b>	<b>13 989,8</b>

Koncernen har checkräkningskrediter om 310 Mkr (310), vars utnyttjande vid årsskiftet var 0 Mkr (0).

## NOT 26 AVSÄTTNINGAR

Mkr	11-12-31	10-12-31
Avsättningar vid årets början	449,6	572,6
Nya avsättningar	5,0	0,1
Regleringar	–16,3	–81,2
I samband med bolagsköp	47,4	–
Upplösning mot fordran	–49,3	–
Omklassificeringar till skuld	–2,0	–37,0
Återföringar	–3,2	–4,9
<b>Avsättningar vid årets slut</b>	<b>431,2</b>	<b>449,6</b>

Mkr	11-12-31	10-12-31
Skattekrav efter Regeringsrättsdom	325,0	325,0
Hyres- och driftsnettogarantier	53,0	98,7
Exploatering av såld markfastighet	–	6,6
Option försäljning av tillgång	45,1	–
Övriga åtaganden sålda fastigheter	8,1	19,3
<b>Summa</b>	<b>431,2</b>	<b>449,6</b>

Hyres- eller driftsnettogarantier ges ibland vid fastighetsförsäljningar. Det väsentligaste åtagandet gäller en årlig driftsnettogaranti som gavs i samband med delförsäljningen av Hemsö till Tredje AP-fonden 2009. Detta åtagande gäller fram till och med 2013. Optionen för försäljning av tillgång avser en rabatt i det fall Nollitnac Holding AB löser sin skuld till Kungsleden i förtid under 2011.

Eventuella betalningar till skattemyndigheten beror på om och när slutliga utslag sker av Skatteverket och i domstolar, men bedöms ligga två till fem år framåt i tiden.

Mkr	11-12-31	10-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	68,2	54,9
Förfaller till betalning mellan två till fem år	363,0	394,7
Förfaller till betalning senare än fem år	–	–
<b>Summa</b>	<b>431,2</b>	<b>449,6</b>

## NOT 27 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	11-12-31	10-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	13 121,6	3 874,4
Förfaller till betalning mellan två till fem år	5 231,8	11 462,8
Förfaller till betalning senare än fem år	475,9	622,0
<b>Summa</b>	<b>18 829,3</b>	<b>15 959,2</b>

Förfallostruktur skulder avser räntebärande skulder samt rörelse-skulder exklusive uppskjutna skatteskulder och derivatvärdering. Samtliga leverantörsskulder förfaller inom ett år.

## NOT 28 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE

Mkr	Låne- och kundfordringar <sup>1</sup>		Valutaterminer för säkringsredovisning		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Långfristiga fordringar	443,9	287,9							443,9	287,9	443,9	287,9
Kundfordringar	117,5	110,6							117,5	110,6	117,5	110,6
Övriga fordringar	99,5	1 011,0		46,6					99,5	1 057,6	99,5	1 057,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>660,9</b>	<b>1 409,5</b>		<b>46,6</b>					<b>660,9</b>	<b>1 456,1</b>	<b>660,9</b>	<b>1 456,1</b>
Räntebärande skulder					9 731,8	13 949,3	7 583,0		17 314,8	13 949,3	17 234,7	13 949,3
Leverantörsskulder							189,8	185,6	189,8	185,6	189,8	185,6
Övriga skulder					1 273,4	759,7	398,2	1 071,9	1 671,6	1 831,6	1 671,6	1 831,6
<b>Summa skulder</b>					<b>11 005,2</b>	<b>14 709,0</b>	<b>8 171,0</b>	<b>1 257,5</b>	<b>19 176,2</b>	<b>15 966,5</b>	<b>19 096,1</b>	<b>15 966,5</b>

1. Beloppen i denna kolumn utgör maximal kreditrisk.

För information om företagens exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till avsnittet Finansiering och finansiella risker på sidorna 45–47 och not 2. I nedanstående tabeller lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestäms för de finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms görs utifrån följande tre nivåer.

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument  
 Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1  
 Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

Mkr	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Övriga fordringar				46,6				
<b>Summa tillgångar</b>				<b>46,6</b>				<b>46,6</b>
Räntebärande skulder					9 731,8	13 949,3	9 731,8	13 949,3
Övriga skulder			1 273,4	759,7			1 273,4	759,7
<b>Summa skulder</b>			<b>1 273,4</b>	<b>759,7</b>	<b>9 731,8</b>	<b>13 949,3</b>	<b>11 005,2</b>	<b>14 709,0</b>

Ett antal OTC-derivat används för att ekonomiskt säkra ränte- och valutakursriskerna även om säkringsredovisning inte används. Dessa derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2).

Värdering av skulder till kreditinstitut upptagna före 1 januari 2010 sker med hjälp av aktuella referensräntor (swapräntan) med påslag för en kreditmarginal. Det saknas observerbar marknadsdata för företagens kreditmarginal, vilket gör att särskilda överväganden och bedömningar behöver göras för att beräkna verkligt värde (nivå 3) – se beskrivning i not 2. Nivå 3-lånen förfaller inom närmsta två åren, varför förändringar av kreditmarginal för motsvarande avtal skulle ha en begränsad påverkan på redovisat värde. Om kreditmarginalen förändras +/-1 procentenhet påverkas det redovisade värdet med +/- 28 Mkr.

Verkligt värde på kund- och lånefordringar har bedömts individuellt utifrån risken för att fordringen inte kommer att erhållas. En liknande värdering sker även enligt principerna för redovisat värde. De senaste två årsskiftena har redovisat verkligt värde varit detsamma som bedömning av verkligt värde.

Skulder till kreditinstitut, Mkr	2011	2010
Skulder vid årets början	13 949,3	14 437,3
Upptagna lån	4 894,1	1 664,3
Amortering	-1 892,4	-1 975,6
Sålda via bolagsförsäljning	317,3	-
Värdeförändringar	29,9	-52,1
Valutakursförändringar	16,6	-124,6
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 314,8</b>	<b>13 949,3</b>
Återläggning av justering till verkligt värde för lån värderade enligt fair value option	11,5	41,1
<b>Nominellt värde upptagna lån</b>	<b>17 326,3</b>	<b>13 990,4</b>

Skulder till kreditinstitut har vid årets slut en ackumulerad värdeförändring som minskar skulden med 11 Mkr (41), varav marknadsrisk -1 Mkr (1) och kreditmarginal 12 Mkr (40). Årets förändring om -30 Mkr (52) har redovisats som realiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

## NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar, Mkr	11-12-31	10-12-31
Fastighetsinteckningar	9 827,9	9 728,4
Aktier i dotterbolag	6 784,8	8 032,6
Likvida medel	79,2	66,8
<b>Summa</b>	<b>16 691,9</b>	<b>17 827,8</b>

Säkerheterna är främst ställda för banklån. I låneavtal kan covenants finnas avseende ränteteckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Kungsliden Fastighets AB med dotterbolag har gentemot bankerna i den syndikerade krediten förbundit sig att inte ta upp ytterligare lån samt att inte skapa eller ställa säkerheter ur tillgångsmassan utan bankernas medgivande.

# Noter koncernen

## NOT 30 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	11-12-31	10-12-31
Skattekrav	918,5	923,9
Hyresgarantier	13,7	10,3
Övriga garantier	7,7	8,1
<b>Summa</b>	<b>939,9</b>	<b>942,3</b>

Skattekraven avser överklagade beslut från Skatteverket som inte gjorts avsättning för efter bedömning om slutligt utfall. Skattesituationen och överväganden beskrivs på sidorna 42–44, 71–72 samt noterna 2, 13 och 26. Skattetillägg ingår i det upptagna beloppet.

Åtaganden som leder till utgifter för att återställa förorenad mark eller andra miljöåtaganden för ägda fastigheter kan aktualiseras i framtiden. Utgifter kan ske exempelvis i form av extra kostnader i samband med ny- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av en fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt i detta läge.

## NOT 31 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

I likvida medel ingår kassa och bank samt likvida medel hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr	2011	2010
Avsättningar	5,0	-4,8
Av- och nedskrivningar	6,5	5,8
Nedskrivningar av kundfordringar	0,5	-1,5
Resultat från försäljning av maskiner och inventarier	-0,2	-0,1
Orealiserade kursdifferenser	0,1	0,9
Ökning/minskning av räntefordran	5,8	-
Ökning/minskning av ränteskuld	-0,7	-4,7
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-7,0	-0,8
<b>Summa</b>	<b>10,0</b>	<b>-5,2</b>

Räntor, Mkr	2011	2010
Erhållna räntor	42,6	17,6
Erlagda räntor	-872,1	-756,5

Köp av dotterbolag, Mkr	2011	2010
Köpta tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	4 960,6	1 465,5
Finansiella anläggningstillgångar	92,9	-
Rörelsefordringar	100,7	47,2
Likvida medel	44,6	6,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 198,8</b>	<b>1 519,3</b>

Avsättningar	45,0	-
Rörelseskulder	3 563,9	1 050,0
<b>Summa skulder</b>	<b>3 608,9</b>	<b>1 050,0</b>

Köpeskillning	1 589,9	469,3
Avgår: säljarereverser	-	-
<b>Utbetald köpeskillning</b>	<b>1 589,9</b>	<b>469,3</b>
Avgår: likvida medel i den köpta verksamheten	-44,6	-6,6
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>1 545,3</b>	<b>462,7</b>

Försäljning av dotterbolag, Mkr	2011	2010
Sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 655,4	2 174,9
Finansiella anläggningstillgångar	-	-
Rörelsefordringar	1,3	2,2
Likvida medel	16,4	2,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 673,1</b>	<b>2 179,9</b>

Räntebärande skulder	-	-
Rörelseskulder	784,6	795,1
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>784,6</b>	<b>795,1</b>

Försäljningspris	888,5	1 384,8
Avgår: betalda försäljningsomkostnader	-	-9,7
säljarereverser	-	-26,4
<b>Erhållen köpeskillning</b>	<b>888,5</b>	<b>1 348,7</b>
Avgår: likvida medel i den sålda verksamheten	-16,4	-2,8
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>872,1</b>	<b>1 345,9</b>

Köp eller försäljningar av fastigheter via bolag kan leda till väsentliga kassaflöden på raderna för rörelsefordringar respektive rörelseskulder. Detta var situationen exempelvis under 2011 då raden ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder uppgår till -2 309 Mkr. Bakgrunden är främst att väsentliga fastighetsköp skett via bolag, där kassaflödet för aktielikviden redovisas i investeringsverksamheten, men där Kungsleden i samband med bolagsköpet även reglerat säljarens mellanhavanden med det överlåtna bolaget. Om ingen extern finansiering följer med i köpet utgör mellanhavandet ofta det köpta bolagets egna finansieringen av fastighetsinnehavet. I tillträdesbalansen är mellanhavandet en del av rörelseskulderna som Kungsleden efter tillträdet kassamässigt reglerar. Vid fastighetsförsäljning via bolag gäller motsatt situation. Rörelseskulder i tillrädda respektive frånträdda bolag för 2011 och 2010 framgår i uppställningen ovan.

## NOT 32 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Joint ventures utgör närstående bolag. Med Hemsö Fastighets AB har ersättning för administration av verksamheten erhållits om 4 Mkr (49) enligt avtal, varav 50 procent har eliminerats genom klyvning. Finansiella intäkter har erhållits om 105 Mkr (69) för mellanhavanden och eliminerats i sin helhet i koncernredovisningen eftersom Tredje AP-fonden erhållit lika mycket. Finansiella kostnader har utgått om 34 Mkr (51), varav 50 procent har eliminerats i samband med klyvningsmetoden.

Per 31 december 2011 fanns ett mellanhavande som för Kungsleden utgjordes av en fordran om 1 634 Mkr (1 497) efter att utdelning från Hemsö 2010 ej reglerats utan kvarstått som aktieägarlån om 1 500 Mkr. Aktieägarlånen elimineras i sin helhet i koncernredovisningen vartefter mellanhavandet i rapporten över finansiell ställning uppgår till en fordran om 134 Mkr (-3), varav 50 procent har eliminerats i samband med klyvningsmetoden.

Med de två joint ventures med PEAB som fanns vid årets ingång har inga transaktioner skett under 2011 före köp respektive försäljning av de båda.

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7 och 8.

Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

## NOT 33 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har hälftenägda Hemsö köpt sex publika fastigheter i Umeå, Eskilstuna och Eksjö för 396 Mkr. Fastigheterna köptes till 6,7 procents direktavkastning och tillträds i slutet av mars. Därutöver har sju kommersiella fastigheter i Sollentuna, Visby och Linköping sålts för 226 Mkr och kommer att frånträdas under mars och april. Försäljningarna skedde till 6,9 procents direktavkastning. Priset överstiger bokfört värde med 14 Mkr och försäljningarna beräknas påverka det utdelningsgrundande resultatet för första kvartalet med 30 Mkr.



I och med låg orderbeläggning för moduler som tillverkas i Anneberg varslades i januari 24 anställda om uppsägning.

Skatteverket yrkat att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktslagen är tillämplig på en transaktion i Kungsleden avseende taxeringsår 2008. Transaktionen avser nedskrivning av lagerandelar och har enligt bolagets uppfattning skett i enlighet med gällande praxis från Högsta Förvaltningsdomstolen. En andra skatterelaterad händelse är att Förvaltningsrätten i Stockholm har meddelat dom i ärende där Kungsleden överklagat Skatteverkets beslut avseende nekat avdrag för nedskrivning av lagerandelar för taxeringsår 2009. Förvaltningsrättens dom kommer att överklagas till kammarrätten, läs mer under skattesituation på sidorna 42–44.

I januari 2012 refinansierades det syndikerade lånet med ett nytt om 4 500 Mkr, vilket gör att hälften av förfallen 2012 nu är refinansierade.

Kungsledens valberedning föreslår att årsstämman 2012 omväjler de nuvarande styrelseledamöterna Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren, Kia Orback Pettersson, Biljana Pehrsson, Magnus Meyer och Charlotta Wikström. Vidare föreslås att Håkan Bryngelson väljs till styrelsens ordförande. Thomas Erséus har meddelat valberedningen att han inte står till förfogande för omval.

## NOT 34 NY PRINCIP FÖR KONSOLIDERING AV HEMSÖ 2012

1 januari 2012 kommer sättet att konsolidera Hemsö att ändras från klyvningsmetoden till kapitalandelsmetoden, vilket beskrivs på sidorna 20 och 74. Metodbytet innebär att hälften av Hemsös resultat istället redovisas på en rad i resultaträkningen (Resultat från andelar i joint venture). I rapport över finansiell ställning kommer hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS redovisas som en tillgång på separat rad (Andelar i joint venture). Bytet av redovisningsprincip påverkar inte eget kapital, årets resultat eller utdelningsgrundande resultat.

Nedan visas hur utfallet 2011 skulle sett ut vid konsolidering av Hemsö enligt kapitalandelsmetoden.

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

Utdelningsgrundande resultat 2011, Mkr	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
Bruttoresultat	1 877,4	1 277,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-318,7	-244,4
Finansnetto	-867,7	-558,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>691,0</b>	<b>473,9</b>
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
<b>Realiserade poster</b>	<b>47,5</b>	<b>46,9</b>
Utdelningsgrundande resultat Hemsö	-	208,6 <sup>1</sup>
Skatt att betala	-35,4	-26,3
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>703,1</b>	<b>703,1</b>

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

Rapport över finansiell ställning 31 december 2011, Mkr	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	26 122,3	15 693,2
Andelar i joint venture	-	1 084,5
Fordringar på joint venture	-	1 500,0
Fordringar och övrigt	1 145,8	1 747,7 <sup>1</sup>
Likvida medel	816,1	683,9
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 285,6</b>	<b>20 910,7<sup>2</sup></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
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 <sup>1</sup>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>28 285,6</b>	<b>20 910,7<sup>2</sup></b>

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

Nyckeltal, 31 december 2011, Mkr	Klyvningsmetoden	Kapitalandelsmetoden
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,4
Soliditet, %	27,3	36,9 <sup>1</sup>
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	1,4
Belåningsgrad, %	66,3	67,9

- 1 Beloppen har uppdaterats jämfört med de som angavs i bokslutskommunikén för 2011 på sidan 16. Uppskjuten skatt är nu nettoredovisad som en tillgång. Balansomslutningen och soliditeten påverkas av denna uppdatering.
- 2 Intjäningskapacitetens fastighetstal 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.

Ytterligare beskrivning av hur principbytet påverkar Kungsledens finansiella rapporter och utfall för 2011 utifrån de olika metoderna finns på [www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso](http://www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso).

## Resultaträkning moderbolaget

Mkr	Not	2011	2010
Koncerninterna intäkter		32,0	-
Administrationskostnader		-43,9	-43,0
<b>Rörelseresultat</b>	2-4	<b>-11,9</b>	<b>-43,0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i dotterbolag	5	808,7	843,5
Ränteintäkter och liknande poster	5	246,4	326,2
Räntekostnader och liknande poster	5	-611,1	-365,0
		<b>444,0</b>	<b>804,7</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>432,1</b>	<b>761,7</b>
<b>Skatt</b>			
Aktuell skatt	6	-	-
Uppskjuten skatt	6	56,9	-121,6
		<b>56,9</b>	<b>-121,6</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>489,0</b>	<b>640,1</b>

## Rapport över totalresultat moderbolaget

Mkr	2011	2010
Årets resultat enligt resultaträkningen	489,0	640,1
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>489,0</b>	<b>640,1</b>

# Balansräkning moderbolaget

Mkr	Not	11-12-31	10-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	7	7 946,6	7 005,0
Fordringar hos koncernbolag	8,9	887,3	–
Uppskjutet skattefordran	6	397,4	199,8
Andra långfristiga fordringar	8,9	242,1	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 473,4</b>	<b>7 204,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		5 561,8	4 586,5
Övriga fordringar		0,2	100,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21,8	15,6
		<b>5 583,8</b>	<b>4 702,1</b>
<b>Likvida medel</b>			
Kassa och bank	10	363,2	369,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 947,0</b>	<b>5 071,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	13	<b>15 420,4</b>	<b>12 276,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	11	56,9	56,9
		<b>56,9</b>	<b>56,9</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 440,8	5 073,7
Årets resultat		489,0	640,1
		<b>5 929,8</b>	<b>5 713,8</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 986,7</b>	<b>5 770,7</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		0,7	–
<b>Summa avsättningstillgångar</b>		<b>0,7</b>	<b>–</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		399,2	895,2
Obligationslån		1 200,0	600,7
	12,13,14	<b>1 599,2</b>	<b>1 495,9</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		496,0	–
Leverantörsskulder		1,4	7,3
Skulder till koncernföretag		6 134,8	4 303,4
Övriga skulder		1 158,1	652,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43,5	46,6
	13,14	<b>7 833,8</b>	<b>5 009,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 420,4</b>	<b>12 276,1</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
Ställda säkerheter	15	4 972,2	4 537,2
Ansvarförbindelser	16	8 571,0	6 115,7

# Rapport över förändringar i eget kapital moderbolaget

Mkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 10-01-01</b>	<b>56,9</b>	<b>5 585,6</b>	<b>5 642,5</b>
Årets resultat		640,1	640,1
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>640,1</b>	<b>640,1</b>
Utdelningar		-511,9	-511,9
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>-511,9</b>	<b>-511,9</b>
<b>Utgående eget kapital 10-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>5 713,8</b>	<b>5 770,7</b>
<b>Ingående eget kapital 11-01-01</b>	<b>56,9</b>	<b>5 713,8</b>	<b>5 770,7</b>
Årets resultat		489,0	489,0
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>489,0</b>	<b>489,0</b>
Utdelningar		-273,0	-273,0
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>-273,0</b>	<b>-273,0</b>
<b>Utgående eget kapital 11-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>5 929,8</b>	<b>5 986,7</b>

# Rapport över kassaflöden moderbolaget

Mkr	Not 17	2011	2010
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		432,0	761,7
Utdelningar som ej reglerats		-268,8	-723,2
Erhållna koncernbidrag		-79,0	-
Resultat från försäljningar		-58,7	0,3
Nedskrivningar dotterföretag		-393,3	-120,6
Nedskrivningar derivat		269,6	-237,6
Orealiserade valutakursomräkningar		-4,9	-18,4
Avsättning till pensioner		0,6	-
Betald skatt		-	-
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>		<b>-102,5</b>	<b>-337,8</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-1 691,0	2 268,9
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		1 855,5	-1 949,5
		<b>164,5</b>	<b>319,4</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>62,0</b>	<b>-18,4</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Köp av andelar i dotterföretag		-63,6	-31,4
Försäljning av dotterföretag		105,7	1,6
Lämnade aktieägartillskott		-195,6	-193,3
Lämnade långfristiga lån		-245,2	-
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		3,7	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-395,0</b>	<b>-223,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		600,0	999,2
Utdelning		-273,0	-511,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>327,0</b>	<b>487,3</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-6,0</b>	<b>245,8</b>
Likvida medel vid årets början		369,2	123,4
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>363,2</b>	<b>369,2</b>



# Noter moderbolaget

## NOT 01 REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAGET

Moderbolagets, Kungsleden AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget.

### Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Värdet prövas löpande för nedskrivningsbehov.

### Finansiella instrument

Finansiella fordringar och skulder redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Förlustrisk avseende finansiella fordringar och derivatinstrument beaktas.

### Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Redovisningsrådet tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning, i annat fall redovisas åtagandet som ansvarsförbindelse.

### Koncernbidrag

Principerna för hur koncernbidrag redovisas har ändrats 2011 till följd av att UFR 2 (Koncernbidrag och aktieägartillskott) har upphävts. Koncernbidrag som erhålls från ett dotterbolag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterbolag. Koncernbidrag som lämnas till dotterbolag redovisas som investering i aktier i dotterbolag.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

## NOT 02 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader, Mkr	2011	2010
Personalkostnader	-36,4	-4,0
Övriga rörelsekostnader	-7,5	-39,0
<b>Summa</b>	<b>-43,9</b>	<b>-43,0</b>

Administrationskostnader avser främst kostnader för koncernens ledning och centrala funktioner såsom ekonomi, finansiering, juridik, analys och informationsteknologi samt börsnoteringskostnader. Personalkostnader avser ersättning till koncernledning och styrelseledamöter.

## NOT 03 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSEN

Medelantalet anställda	2011	Andel kvinnor %	2010	Andel kvinnor %
Sverige	6	33	0	0
	<b>6</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2011		2010	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och VD	7 119	4 640	2 020	635
Övriga anställda	14 376	7 272	-	-
(Varav pensionskostnader)		(4 101)		(0)
	<b>21 495</b>	<b>11 912</b>	<b>2 020</b>	<b>635</b>

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämman beslut. Arvode har utgått om totalt 7 119 (2 020) tkr, varav till styrelsens ordförande 555 (550) tkr. Sociala kostnader uppgick till 4 640 tkr (635), varav pension 4 101 Tkr (0). För uppgift om ersättning till respektive ledamot se not 7 i koncernen.

## NOT 04 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Inga arvoden eller kostnadsersättningar har utgått från moderbolaget till revisorer. Samtliga arvoden och ersättningar till revisorer har utgått från dotterföretag i koncernen.

## NOT 05 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från dotterbolag, Mkr	2011	2010
Erhållna utdelningar	268,8	723,2
Erhållna koncernbidrag	79,0	-
Resultat från försäljning av andelar	58,7	-0,3
Nedskrivningar/Återförda nedskrivningar	402,2	120,6
<b>Summa</b>	<b>808,7</b>	<b>843,5</b>

Ränteintäkter och liknande poster, Mkr	2011	2010
Ränteintäkter		
Koncernföretag	165,7	86,8
Övriga företag	15,5	0,5
Återförda nedskrivningar derivat	-	237,6
Övrigt	65,2	1,3
<b>Summa</b>	<b>246,4</b>	<b>326,2</b>

Räntekostnader och liknande poster, Mkr	2011	2010
Räntekostnader		
Koncernföretag	-75,1	-8,1
Övriga företag	-261,5	-338,5
Nedskrivningar derivat	-269,6	-
Övrigt	-4,9	-18,4
<b>Summa</b>	<b>-611,1</b>	<b>-365,0</b>



## NOT 09 FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

Mkr	11-12-31	10-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	5 583,8	4 702,1
Förfaller till betalning mellan två till fem år	1 128,8	-
Förfaller till betalning senare än fem år	0,7	-
<b>Summa</b>	<b>6 713,3</b>	<b>4 702,1</b>

Förfallostruktur utestående fordringar exklusive uppskjutna skatter och likvida medel.

## NOT 10 CHECKRÄKNINGSKREDIT

Moderbolaget har en checkräkningskredit om 250 Mkr (250), varav utnyttjad vid årsskiftet var 0 Mkr (0).

## NOT 11 EGET KAPITAL

Antalet aktier vid räkenskapsårets slut uppgick till 136 502 064 stycken, vilket var samma antal som vid årets början. En uppställning av aktiekapitalet och antalet aktier återfinns på sidan 57.

## NOT 12 LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Moderbolaget har ett banklån och tre (två) obligationslån. Därutöver finns även räntederivat för både de egna lånen och övriga koncernbolagens externa lån. Under 2011 har moderbolaget fler räntederivat efter att ränteswappar med ett nominellt värde om 5 100 Mkr övertagits från ett dotterbolag samtidigt som derivatvolymen minskat 2 100 Mkr på grund av nettot av stängda och nuyupptagna ränteswappar.

Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

Förfallotidpunkt, Mkr	11-12-31		10-12-31	
	Bank- och obligationslån	Räntederivat, nominellt belopp	Bank- och obligationslån	Räntederivat
2011			225,1	
2012	496,0	200,0	496,0	100,0
2013		600,0		2 700,0
2014	600,0	1 800,0		1 700,0
2015	999,2	2 400,0	999,2	2 000,0
2016		500,0		200,0
2017		500,0		100,0
2018		3 650,0		1 850,0
2019		800,0		
2020		800,0		
2021		400,0		
<b>Summa</b>	<b>2 095,2</b>	<b>11 650,0</b>	<b>1 720,3</b>	<b>8 650,0</b>

## NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Fordringar på koncernföretag med flera		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Andra långfristiga fordringar	242,1	-			242,1	-	242,1	-
Fordringar hos koncernföretag	5 561,8	4 586,5			5 561,8	4 586,5	5 561,8	4 586,5
Övriga fordringar <sup>1</sup>	3,7	100,0			3,7	100,0	3,7	146,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 807,6</b>	<b>4 686,5</b>	-	-	<b>5 807,6</b>	<b>4 686,5</b>	<b>5 807,6</b>	<b>4 733,0</b>
Långfristiga skulder			1 599,2	1 495,9	1 599,2	1 495,9	1 599,2	1 495,9
Leverantörsskulder			1,4	7,3	1,4	7,3	1,4	7,3
Skulder till koncernföretag			6 134,8	4 303,4	6 134,8	4 303,4	6 134,8	4 303,4
Övriga skulder <sup>1</sup>			1 654,9	652,2	1 654,9	652,2	1 654,9	652,2
<b>Summa skulder</b>			<b>9 390,3</b>	<b>6 458,8</b>	<b>9 390,3</b>	<b>6 458,8</b>	<b>9 390,3</b>	<b>6 458,8</b>

<sup>1</sup> Verkligt värde på bolagets valutaterminer uppgick till 0 Mkr (46,5), räntederivat uppgår till -1 147,9 Mkr (-424,6) och aktieswap -7,8 Mkr (-2,7).

I nedanstående tabell lämnas upplysning om hur verkligt värde bestäms för de finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms gör utifrån följande tre nivåer:

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdat som inte inkluderas i nivå 1

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

Mkr	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
Övriga fordringar	-	-	-	46,6	-	-	-	46,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46,6</b>
Skulder kreditinstitut	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga skulder	-	-	1 147,9	424,6	-	-	1 147,9	424,6
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 147,9</b>	<b>424,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 147,9</b>	<b>424,6</b>

För mer information se motsvarande situationsbeskrivning i koncernens not 28.

# Noter moderbolaget

## NOT 14 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	11-12-31	10-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	7 833,8	5 009,5
Förfaller till betalning mellan två till fem år	1 599,2	1 495,9
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 433,0</b>	<b>6 505,4</b>

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder.

## NOT 15 STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	11-12-31	10-12-31
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Aktier i dotterbolag	4 972,2	4 537,2
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>4 972,2</b>	<b>4 537,2</b>

Kungsleden Fastighets AB med dotterbolag har gentemot bankerna i den syndikerade krediten förbundit sig att inte ta upp ytterligare lån samt att inte skapa eller ställa säkerheter ur tillgångsmassan utan bankernas medgivande. Befintliga inteckningar har däremot ställts som säkerhet för den syndikerade krediten.

## NOT 16 ANSVARSFÖRBINDELSER

Mkr	11-12-31	10-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	8 571,0	6 115,7
<b>Summa</b>	<b>8 571,0</b>	<b>6 115,7</b>

## NOT 17 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

Inga andra medel än kassa och bank ingår i poster likvida medel.

Räntor, Mkr	2011	2010
Erhållna utdelningar	719,1	1 432,4
Erhållna räntor	177,7	87,3
Erlagda räntor	-345,2	-354,8

## NOT 18 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Mkr	Försäljning av varor/ tjänster till närstående		Inköp av varor/tjänster från närstående		Övrigt, t ex ränta, utdelning		Fordran på närstående per 31 december		Skuld till närstående per 31 december	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Dotterbolag	32,0	-	-	-	90,6	78,7	6 449,1	4 586,5	-6 134,8	-4 303,4

Inga övriga transaktioner har skett med något närstående bolag eller privatperson.



## Förslag till vinstdisposition

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §.

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2011 års årsredovisning. Den föreslagna vinstdispositionen, resultat- och balansräkning för moderbolaget samt resultaträkning och rapport över finansiella skulder för koncernen ska framläggas för fastställelse vid årsstämman den 19 april 2012.

### TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL:

#### Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, Kr

Balanserade vinstmedel	5 440 818 079
Årets resultat	488 984 905
<b>Totalt</b>	<b>5 929 802 984</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, Kr

Till aktieägare utdelas 2,60 kr per aktie	354 905 366
I ny räkning överföres	5 574 897 618
<b>Totalt</b>	<b>5 929 802 984</b>

Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar 73 procent av moderbolagets resultat efter skatt och 50 procent av koncernens utdelningsgrundande resultat.

Kungsledens utdelningspolicy är att utdelning ska uppgå till 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Det är också uttalat att utdelningen ska vara stabil över tiden samt

ta hänsyn till bolagets investeringsbehov, kapitalstruktur och ställning i övrigt.

I policyn definieras det utdelningsgrundande resultatet som periodens resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar men inklusive realiserade värdeförändringar samt skatt att betala.

Mot bakgrund av moderbolagets och koncernens starka finansiella ställning föreslår styrelsen således en vinstutdelning på 2,60 kronor per aktie för verksamhetsåret 2011.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär att moderbolagets och koncernens soliditet minskar från 39 procent respektive 27 procent till 37 procent respektive 26 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Moderbolagets och koncernens soliditet och likviditet bedöms även vara god i relation till den bransch bolaget och koncernen verkar inom.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

## Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen ger en rättvisande bild 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 16 mars 2012

Håkan Bryngelson  
Styrelseordförande

Joachim Gahm  
Styrelseledamot

Lars Holmgren  
Styrelseledamot

Magnus Meyer  
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson  
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson  
Styrelseledamot

Charlotta Wikström  
Styrelseledamot

Thomas Erséus  
Styrelseledamot och  
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2012  
KPMG AB

Björn Flink  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## TILL ÅRSSTÄMMAN I KUNGSLEDEN AB (PUBL) org nr 556545-1217

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsleden AB (publ) för år 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 61–103.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är

ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kungsleden AB (publ) för år 2011.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande

bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

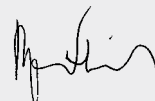
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2012  
KPMG AB



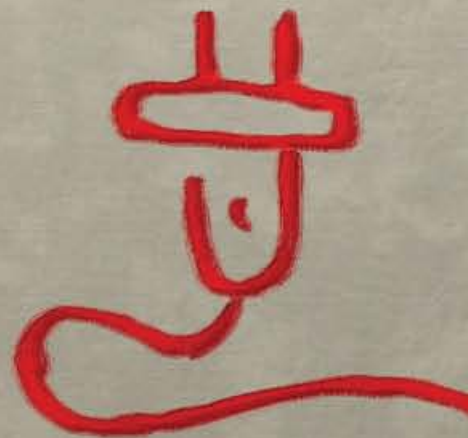
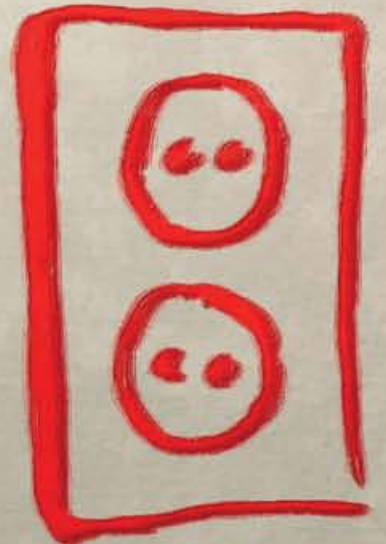
Björn Flink  
Auktoriserad revisor

# ÖVRIG INFORMATION

---

Medarbetarförteckning	106
Definitioner	107

Fastighetsförteckning  
Inbjudan till årsstämma,  
[kungsleden.se](http://kungsleden.se) och kontakter



# Medarbetarförteckning

## AVSER ANSTÄLLDA I KUNGSLEDEN FASTIGHETS AB OCH KUNGSLEDEN AB, MARS 2012

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning	Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning
<b>LEDNING</b>				<b>FÖRVALTNING</b>			
Erséus Thomas	2006	Stockholm	VD	Almgren Marielle	2007	Stockholm	Projektledare Transaktioner
Gannedahl Cecilia	2007	Stockholm	HR och Kommunikations- direktör	Andersson Kjell-Åke	1994	Göteborg	Backoffice
Lindnér Eskil	1997	Malmö	Divisionschef Kommersiella fastigheter	Arfvidsson Nicklas	2008	Göteborg	Regionchef
Risberg Johan	1996	Stockholm	vVD, Ekonomi och Finans	Berglund Björn	1975	Västerås	Teknisk förvaltare
Sarby Westman Ylva	2009	Stockholm	Affärsutvecklingschef	Bergman Kjell	2004	Stockholm	Regionchef
Theblin Åke	2001	Stockholm	Chefsjurist	Borgström Kristina	2005	Malmö	Förvaltare
Johansson Per	2007	Stockholm	Divisionschef Nordic Modular	Broman Stig	1998	Västerås	Förvaltare
<b>STAB</b>				Christianson Jan	2010	Göteborg	Teknisk förvaltare
Arfwidsson Sinikka	1993	Stockholm	VD sekreterare	Dahlstedt Anna-Karin	2010	Stockholm	Förvaltningsassistent
Axland Malin	2007	Stockholm	Bolagsjurist	de Besche Nina	2007	Stockholm	Regionchef
Bengtsson Hanna	2011	Stockholm	Kommunikatör	Dufva Andreas	2008	Stockholm	Förvaltare
Bennich Carina	2007	Stockholm	Bolagsansvarig	Engvall Malin	2001	Västerås	Förvaltare
Brade Jonas	2006	Stockholm	Financial Controller	Fransson Ulrika	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent
Carlberg Monica	1989	Stockholm	IT-samordnare	Frisell Anders	2007	Göteborg	Förvaltare
Claesson-Zsuppán Chanette	2008	Stockholm	Receptions ansvarig	Grahn Kristoffer	2008	Malmö	Förvaltare
Ekström Anette	2008	Västerås/ Stockholm	Fastighetscontroller	Grönlund Kicki	2008	Göteborg	Förvaltningsassistent
Elvin Maria	2005	Stockholm	Chef digitala medier	Gunstedt Håkan	1979	Västerås	Teknisk förvaltare
Eriksson Linda	2007	Stockholm	Finansansvarig	Hedvall Karin	2007	Stockholm	Förvaltningsassistent
Fallberg Madeleine	2010	Stockholm	Receptionist	Hodik Laslo	2001	Västerås	Teknisk förvaltare
Fundin Ulrika	2000	Stockholm	Köp & Sälj/Bolags- ansvarig	Häggdahl Staffan	2009	Stockholm	Teknisk förvaltare
Hamrén Therese	2001	Stockholm	HR-administratör	Högberg Cristoffer	2012	Stockholm	Förvaltare
Hedberg Sofia	1991	Stockholm	IT-chef	Jakobsson Claes-Håkan	2007	Jönköping	Förvaltare
Hegg Lars	2011	Stockholm	vik Finansansvarig	Johansson Krister	1991	Västerås	Förvaltare
Johansson Roger	2003	Stockholm	Ekonomichef	Johansson Lena	2008	Västerås	Förvaltningsassistent
Jurgander Marika	2007	Stockholm	Redovisningschef	Lann Vallin Johan	1999	Göteborg	Förvaltare
Karlsson Annika	2005	Stockholm	HR-administratör	Larsson Erika	2007	Stockholm	Affärsstöd
Krus Christina	2007	Stockholm	Financial Controller/ System Manager	Ljungqvist Ingrid	1991	Göteborg	Förvaltningsassistent
Lindquist Jan-Eric	2006	Stockholm	Controller	Lundström Benkt	2001	Umeå	Teknisk förvaltare
Linton Petra-Sofi	2001	Stockholm	Marknadskoordinator	Löv Thomas	2008	Stockholm	Teknisk förvaltare
Olofsson Anna-Carin	2008	Stockholm	Bolagsansvarig	Nilsson Tobias	2007	Malmö	Förvaltare
Palm Madeleine	2011	Stockholm	Hysesreskontra	Norberg Andreas	2011	Stockholm	Projektledare Transaktioner
Persson Anna	2005	Stockholm	Köp & Sälj/Bolags- ansvarig	Olovsson Annelie	2006	Umeå	Förvaltningsassistent
Persson Anna T	2011	Stockholm	Skattejurist	Olsson Bo	1985	Malmö	Teknisk förvaltare
Persson Marianne	2011	Stockholm	Köp & Sälj/Bolags- ansvarig	Paringer - Stålhult Maria	2006	Umeå	Förvaltare
Petersson Pelle	2009	Stockholm	IT-samordnare	Persson Per-Åke	1991	Malmö	Teknisk förvaltare
Rossotti Peter	2008	Stockholm	Business Controller	Punkki Ari	2011	Stockholm	Teknisk förvaltare
Sandell Fredrik	2011	Stockholm	Finansanalytiker	Sloan Malin	2011	Malmö	Förvaltningsassistent
Sandell Maria	2008	Stockholm	Miljöchef	Stannow Lind Frida	2010	Stockholm	Affärsutvecklare
Winqvist Susanne	2011	Stockholm	Bolagsansvarig	Ström Johnny	1971	Västerås	Förvaltare
Virdeborn Gunilla	2002	Malmö	Fastighetscontroller	Svensson Eva-Lotta	1998	Stockholm	Förvaltare
Åkesdotter Monica	1999	Stockholm	Bolagsansvarig	Sörling Fredrik	2004	Malmö	Marknadschef
				Ternström Gert	1990	Malmö	Regionchef
				Tomasson Hanna	2004	Malmö	Förvaltningsassistent
				Wallin Thomas	1995	Västerås	Förvaltare
				Versén Peter	2011	Göteborg	Teknisk förvaltare
				Zackrisson Urban	2003	Stockholm	Regionchef

# Definitioner

## NYCKELTAL

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

#### Intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per bokslutsdatum hade ägts de senaste tolv månaderna.

Per balansdagen sålda fastigheter ingår ej och senast vid samma tidpunkt köpta fastigheter ingår som om de ägts i tolv månader. Beräkningen baseras på följande övriga förutsättningar:

- för fastigheter där tolv månader har förlöpt sedan tillträdesdagen ingår utfallet för de senaste tolv månaderna
- för fastigheter där mer än sex månader men mindre än tolv månader har förlöpt sedan tillträdesdagen räknas utfallet om så att det motsvarar tolv månader
- för fastigheter med mindre än sex månaders utfall sedan tillträdesdagen används data från förvärvskalkyl.

### 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.

#### Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som summan av balansomslutningen exklusive icke räntebärande skulder för ingående och utgående balans, dividerad med två.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar och finansnetto i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

### Aktierelaterade nyckeltal

#### Betavärde

Aktiens samvariation med den genomsnittliga utvecklingen på marknaden. Vid betavärde under ett varierar aktiens kursutveckling mindre än OMXSPI – Stockholm All-Share index. Betavärdet är en viktig komponent i den så kallade Capital Asset Pricing Model (CAPM) som används för att beräkna marknadens avkastningskrav på aktien. Ett lågt betavärde ska enligt CAPM medföra ett lågt avkastningskrav. Betavärdet avser 48 månader baserat på månatliga kurser jämfört med OMXSPI.

#### Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen per aktie

Styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

#### Bruttoresultat per aktie

Bruttoresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

#### Direktavkastning – beräkningssätt på intjäningskapacitet

Driftsnetto i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång.

#### Direktavkastning – beräkningssätt på utfall

Driftsnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheter. Genomsnittligt bokfört värde för fastigheter beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

#### Driftsnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighets-skatt, fastighetsadministration ingår ej).

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.

#### Hysesintäkter

Hysesvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

#### Hysesvärde

Debiterade hyror och hyrestillägg (exempelvis fastighets-skatt) med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor och hyresrabatter.

#### Uthyrningsbar yta

De ytor av fastigheten som hyresgästen debiteras hyra för.

#### Överskottsgrad

Driftsnetto i förhållande till hyresintäkter.

#### Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

#### Justerat eget kapital

Eget kapital minskat med föreslagen/beslutad utdelning.

#### Kassaflöde från rörelsen

Resultat före skatt exklusive handelsnetto och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument justerat för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen samt avdrag för betald skatt.

#### Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar och finansnetto i förhållande till finansnetto.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

#### Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintresse i förhållande till totala tillgångar.

#### Utdelningsgrundande resultat

Periodens resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar men inklusive realiserade värdeförändringar samt skatt att betala.

#### P/E-tal

Börskurs vid periodens utgång i förhållande till periodens resultat efter skatt per aktie.

#### P/CE-tal

Börskurs vid periodens ingång i förhållande till utdelningsgrundande resultat för perioden per aktie.

#### Totalavkastning för aktien

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

#### Utdelningsgrundande resultat per aktie

Periodens utdelningsgrundande resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.



## ORDLISTA

---

*En sammanställning av fastighetsrelaterade termer och Kungsledens specifika begrepp.*

### **Divisioner**

Verksamhetens tre divisioner är Kommersiella, Publika och Nordic Modular. Kommersiella divisionen är indelad i kategorierna Industri/lager, Kontor, Handel och Övrigt. Publika divisionen består av kategorierna Äldreboende, Skola, Vård och Övrigt. Tredje divisionen Nordic Modular arbetar med kategorin Modulbyggnader. Se även Kategori.

### **Driftskostnader**

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighets-skötsel, renhållning, försäkringar samt underhåll minus debiterade tillägg för drift och underhåll.

### **Ekonomisk vakansgrad**

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

### **Genomsnittlig återstående kontraktslängd**

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

### **Kategori**

Fastigheternas huvudsakliga användning utifrån ytfördelning. Den typ av yta som svarar för den största andelen av den totala ytan avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsyta betraktas således som en kontorsfastighet. Fördelning görs på Industri/lager, Kontor, Handel, Äldreboende, Skola, Vård, Modulbyggnader och Övrigt.

### **Orealiserade värdeförändringar**

Skillnaden mellan bokfört värde och ackumulerat anskaffningsvärde fastigheter vid årets slut, minus skillnaden mellan bokfört värde och ackumulerat anskaffningsvärde fastigheter vid årets början.

### **Realiserade värdeförändringar**

Skillnaden mellan bokfört värde och ackumulerat anskaffningsvärde för sålda fastigheter. Motsvarar orealiserade värdeförändringar under innehavstiden som realiserats vid fastighetsförsäljningar.

### **Underhåll**

Åtgärder som syftar till att upprätthålla fastigheten och dess tekniska system. Avser löpande samt planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering av byggnadsdelar eller tekniska system. Även hyresgästanpassningar ingår här.

### **Ytmässig uthyrningsgrad**

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

### **Ytmässig vakansgrad**

Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

---



# Fastighetsinnehav

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk utnytningsgrad, %	
					Handel	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende	Övrigt				Total yta
<b>FASTIGHETSINNEHAV, KUNGSLEDEN</b>															
<b>Stockholmsregionen</b>															
<b>Handel</b>															
Kantjärnet 4	Stockholm	Bandhagen	Skebokvarnsvägen 370	1960	423	426	2 685				1 976	5 510	6	6	100
Måttbandet 8	Täby	Täby	Måttbandsvägen 5	2001	1 938							1 938	2	2	100
Runö 7:73 & 7:74	Österåker	Åkersberga	Sågvägen 26	2007	2 490							2 490	2	2	100
Slipstenen 1	Huddinge	Skogås	Fräsarvägen 19	2006	2 808							2 808	3	3	100
Tunaberg 4	Botkyrka	Tumba	Tunabergsvägen 1	1974	1 320							1 320	1	1	100
Täckerråker 2:227	Haninge	Haninge	Gamla Nynäsvägen 3A	1981	2 810							2 810	3	1	45
Täckerråker 2:273	Haninge	Haninge	Gamla Nynäsvägen 3B	1991	5 966							5 966	8	8	100
Yrkesskolan 6	Botkyrka	Tumba	Bryggarevägen 5-7	1999	6 925							6 925	10	10	94
<b>Industri/lager</b>															
Bagaren 9	Tyesö	Tyesö	Radiovägen 7 A	1984		2 220						2 220	2	2	98
Elektronen 1	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 5	1957/1987		2 112	261					2 373	2	2	99
Elektronen 4	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 3 A	1958/1992		2 806	941					3 747	4	3	79
Elementet 3	Sollentuna	Sollentuna	Bäckvägen 20	1963/1989		1 986	722					2 708	2	2	90
Forellen 1	Solna	Solna	Björnstigen 4	1954		1 039	324					1 363	1	1	99
Jordbromalm 6:14	Haninge	Haninge	Lagervägen 11	1977/2007		9 573						9 573	8	8	100
Kopparn 8	Tyesö	Tyesö	Vintervägen 4	1970/2001		3 508	339					3 847	5	5	96
Märsta 14:1	Sigtuna	Arlandastad	Industrigatan 2	1967		2 775	488					3 263	4	4	93
Njursta 1:21	Upplands-Väsby	Upplands-Väsby	Jupitervägen 2	1972		13 484						13 484	8	8	100
Råknestickan 2	Täby	Täby	Tillverkarvägen 4	1988		928						928	1	1	100
Segersby 1	Botkyrka	Norsborg	Kumla Gårdsväg 10	1976		11 694	325					12 019	9	8	89
Traktorn 7	Södertälje	Södertälje	Gränsvägen 8	1983		5 250						5 250	5	5	100
<b>Kontor</b>															
Enen 10	Södertälje	Södertälje	Järnagatan 12	1950		378		6 361				6 739	8	8	99
Fotografen 1	Tyesö	Tyesö	Medlavägen 1-5	1976				3 948				3 948	3	3	100
Fräsen 1	Täby	Täby	Maskrivägen 2	1999				1 904				1 904	2	2	100
Gulldragaren 24	Stockholm	Hägersten	Västerortsavägen 136	1956/1994			182	1 395				1 577	2	2	100
Holar 4	Stockholm	Kista	Skalholtsgatan 6-8	1985			144	7 148				7 292	15	15	100
Järnet 6	Tyesö	Tyesö	Bollmora Gårdsv. 2-18, Industriv. 1-15	1976		344	5 143	14 382	1 605		1 696	23 170	22	21	92
Kopparn 14	Tyesö	Tyesö	Vintervägen 8, Vintervägen 10-72	1979		551	8 933	939			151	10 574	8	6	84
Kopparn 9	Tyesö	Tyesö	Vintervägen 2	1960		212	981	1 139				2 332	2	2	100
Ringpärmen 5	Sollentuna	Sollentuna	Bergkällavägen 34	1988			44	4 025				4 069	4	4	85
Ritmallen 2	Sollentuna	Sollentuna	Kung Hans Väg 8	1980		2 492	4 290			356		7 138	7	4	56
Rosteriet 5	Stockholm	Stockholm	Lövholmavägen 9	1956				3 270				3 270	5	5	100
Solkraften 17 & 18	Stockholm	Stockholm	Vattenkraftsvägen 8	1991				2 072				2 072	2	2	100
Säteritaket 1	Stockholm	Hässelby	Malteholmsvägen 88, 90	1991		1 377		1 089				2 466	3	3	100
Telegrafan 1	Huddinge	Huddinge	Kommunalvägen 27B	1943				1 336				1 336	1	1	100
Träboken 1	Sollentuna	Sollentuna	Sofielundsvägen 2-6	1990		122	4 417			0	754	5 293	9	7	78
Ugnen 5	Solna	Solna	Industrivägen	1980		1 690	1 981					3 671	4	4	93
<b>Övrigt kommersiella</b>															
Tumba 7:231 och 7:237	Botkyrka	Tullinge	Hamringevägen	-											
Tändstiftet 2	Täby	Täby	Enhagsvägen 4	1996							1 923	1 923	2	2	100
Åkerby 4 & 12	Täby	Täby	Kemistvägen 30-32	1993							13 600	13 600	11	11	100
<b>Göteborgsregionen</b>															
<b>Handel</b>															
Rud 4:1, 760:42	Göteborg	Västra frölunda	Gitarrgatan 2	1963	2 130	17						2 147	3	3	98
Torrekulla 1:172	Mölnådal	Källered	G:a Riksvägen 10, G:a Riksvägen 12	1957	2 150		400					2 550	1	1	92
Varla 14:1	Kungälv	Kungälv	Borgås Gårdsväg 19	2008	2 490							2 490	2	2	100
<b>Industri/lager</b>															
Arendal 764:385	Göteborg	Göteborg	Sydatlanten 12	1969/1979		10 105						10 105	6	6	100
Forsåker 1:227	Mölnådal	Mölnådal	Nämndemansgatan 17/ Krongårdsgatan 3	1968		21 109						21 109	16	16	100
Hede 3:122	Kungälv	Kungälv	Kraftvägen 2	1952/2001		32 626	184	1 966			630	35 406	25	9	35
Kryptongasen 4	Mölnådal	Mölnådal	Kryptongatan 20	1983		7 420	816					8 236	7	6	95
Kryptongasen 7	Mölnådal	Mölnådal	Kryptongatan 22B	2000		5 000						5 000	3	3	100
Kylaren 4	Kungälv	Kungälv	Traktorgatan 13	1979		2 603	700					3 303	2	1	77
Kylaren 9	Kungälv	Kungälv	Dumpegatan 3	1990		2 105	841					2 946	2	2	79
Kärra 93:3	Göteborg	Hisings kärra	Örrekulla Industrigata 36	1992		3 500						3 500	3	1	55
Lexby 2:29	Partille	Partille	Brodalsvägen 13 B-C	-		6 760	3 515					10 275	9	7	78
Lundby Prästgård 1:1	Lerum	Gråbo	Ölstorpsvägen 3	1967											
Tingshuset 2	Mölnådal	Mölnådal	Kräketorpsgatan 16	1963		3 450						3 450	1	1	100
Varla 2:390	Kungälv	Kungälv	Energigatan 19	1992		3 559		1 123				4 682	5	5	98
Ventilen 6	Kungälv	Kungälv	Bilgatan 7 A	1990		1 420	1 518					2 938	2	1	46
Ädelgasen 1	Mölnådal	Mölnådal	Neongatan 5	1972/1976/1987/1997		12 093	3 330					15 423	10	10	100
<b>Kontor</b>															
Barken 6	Ale	Uddevalla	Junogatan 9	-			3 890					3 890	4	3	95
Forsåker 1:164	Mölnådal	Mölnådal	Kronogårdsgatan 3	1975											
Forsåker 1:257	Mölnådal	Mölnådal	Kronogårdsgatan 3	1986											
Rud 52:2	Göteborg	Västra frölunda	Klangfärgsgatan 11	1968			484	1 147		450		2 081	2	2	79
Sågen 14	Kungälv	Kungälv	Järnvägsgatan 36	1980			971	1 824				2 795	3	2	87
Tynnered 1:13	Göteborg	Västra frölunda	Lergöskgatan 4	1971	1 523	1 126	3 152			363	60	6 224	6	5	93
Varla 14:8	Kungälv	Kungälv	Magasingsgatan 12	1989			1 498					1 498	1	1	67
Ventilen 7	Kungälv	Kungälv	Bilgatan 3	1989			131	2 094				2 225	1	1	93
Ålvsborg 178:8	Göteborg	Västra frölunda	Redegatan 9	1978	1 914	448	4 544					6 906	7	6	88
<b>Övrigt kommersiella</b>															
Forsåker 1:75	Mölnådal	-	-	-											
<b>Öresundsregionen</b>															
<b>Handel</b>															
Adoifsberg Västra 10	Helsingborg	Helsingborg	Södra Hunnetorpsvägen 54 - 56	1975		988		380				1 368	1	1	97
Borggård 1:357	Staffanstorps	Staffanstorps	Maskinvägen 9	1970	3 720	1 120						4 840	2	2	100
Kloren 1	Malmö	Malmö	Volframgatan 5	1970	5 257	2 553						7 810	5	4	93
Kruthornet 1	Helsingborg	Helsingborg	Garnisonsgatan 46	2001	2 700							2 700	1	1	100
Långhuset 1	Malmö	Malmö	Långhusgatan	-		894						894	2	0	24
Löddeköpinge 14:54	Kävlinge	Löddeköpinge	Fraktvägen 1	2001	2 060							2 060	1	1	100
Nyponrosen 2	Helsingborg	Helsingborg	Skaragatan 90 - 92	1979	1 703	335	60				254	2 352	2	1	88
<b>Industri/lager</b>															
Dubbelknappen 4	Malmö	Malmö	Kantyxegatan 25	-	2 516	12 156	6 173				1 032	21 877	22	24	96
Flygbasen 7	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 11	1988		1 249						1 249	1	1	83
Hollyxan 6	Malmö	Malmö	Bronyxegatan 13	1972		4 625						4 625	3	3	100

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta	Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk utnytningsgrad, %	
					Handel	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende	Övrigt					
Kronoslätt 1:3	Staffanstorps	Staffanstorps	Västanvägen	1971		20 725						20 725	11	11	100	
Lerkäriet 3	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 2	1984/1987		1 070						1 070	1	1	100	
Noshjulet 3	Malmö	Malmö	Pilotgatan 5	1984		651	150					801	1	1	82	
Rausgård 22	Helsingborg	Helsingborg	Landskronavägen 11	1951/1973		62 292						62 292	40	38	94	
				/1999												
Revolversvarven 10	Malmö	Malmö	Jägershillsgatan 14	1988		3 600						3 600	3	2	59	
Sidorodret 3	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 2	1976/1987		1 057						1 057	1	1	100	
Skjutstallslyckan 23	Malmö	Malmö	Lundavägen 56	1946	664	7 332	1 046					9 042	6	4	78	
Spindeln 9	Malmö	Malmö	Singelgatan 8 - 10	1964		2 195						2 195	2	2	96	
Sunnanå 12:34	Burö	Arlööv	Starnvägen			5 316						5 316	5	5	100	
Tågarp 20:81	Burö	Arlööv	Lommavägen 39	1929/1984		24 877	300				1 341	26 518	10	5	43	
Ventilen 3	Malmö	Malmö	Ventiligatan 6	1988		748						748	1	1	86	
<b>Kontor</b>																
Brännaren 3	Malmö	Malmö	Industrigatan 13	1947		1 355	1 642	1 896				2	4 895	5	3	70
Brännaren 8	Malmö	Malmö	Agneslundsvägen 14	1947			5 311				84	5 395	7	5	68	
Domarringen 1	Malmö	Malmö	Boplatsgatan 2	-		2 883	1 051					3 934	5	5	100	
Flinta 4	Lund	Lund	Skiffervägen 18-20	1990		1 712	3 184					4 896	6	5	85	
Flygbasen 4	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 17	1989		262	1 118					1 380	1	1	88	
Flygledaren 1	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 14	1988			990					990	1	1	69	
Företaget 8	Lund	Lund	Företagsvägen 28	1984		263	1 930					2 193	3	2	59	
Krukskärvan 11	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 8 A	1986		933	1 739					2 672	2	2	74	
Mölledalsskolan 3	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 12	-			1 463					1 463	1	1	100	
Påskbuketten 10	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 E	1987			796					796	1	1	100	
Påskbuketten 5	Malmö	Malmö	Amiralsgatan 115	1987		130	986					1 116	1	1	100	
Påskbuketten 6	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 A	1990			26					2 076	3	3	99	
Påskbuketten 8	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 C	1992			1 796					1 796	2	2	100	
Påskbuketten 9	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 D	1985			1 349					1 349	2	0	4	
Revolversvarven 12	Malmö	Malmö	Jägershillsgatan 18	1987			9 974					9 974	13	14	95	
Sockeln 1	Malmö	Limhamn	Krossverksgatan 32	-			1 370					1 370	2	2	100	
Sturup 1:160	Svedala	Svedala	Västergatan Sturups flygplats	1972			2 365					2 365	2	1	48	
Verkstadens 5	Lund	Lund	Annedalsvägen 9	1973/1989		1 870	4 886	400				7 156	8	7	90	
Vildandens 8	Malmö	Limhamn	Geijersgatan 6-8	1967/1990			8 557					8 557	10	9	89	
				/1993												
<b>Övrigt kommersiella</b>																
Gunghästen 1	Malmö	Malmö	Jägersrovägen 160	1964/1990			3 342					5 501	8 843	10	9	89
Krukskärvan 6	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 6	1986												
<b>Övriga städer</b>																
<b>Fler än 100 000 invånare, Handel</b>																
Björnjägaren 2	Umeå	Umeå	Björnvägen 11 B	1977		2 233						228	2 461	3	3	100
Direktören 8	Västerås	Västerås	Köpingsv. 70, Sigfrid Edströms Gata 23	1986		1 998						1 998	3	3	100	
Flogsta 22:3	Uppsala	Uppsala	Flogstavägen 99	1977		1 816	221					2 037	3	3	100	
Generatorm 7	Umeå	Umeå	Förrådsvägen 11-15	1960		3 480	3 013	210				6 703	3	3	94	
Himna 11:226	Linköping	Linghem	Himnavägen 153, Himnavägen 155	1976		1 083				823		1 906	3	3	100	
Huggormen 1	Umeå	Umeå	Björnvägen 15 E	1977		3 752	20	1 299			3 441	8 512	7	7	96	
Isbjörnen 4	Linköping	Linköping	Tröskaregatan 5-35	1982/1996		1 419	473					684	2 576	3	3	97
Laken 3	Linköping	Linköping	Söderleden 33-37	1963/1988		2 468	119		2 066			536	5 189	6	6	96
Librobäck 3:3	Uppsala	Uppsala	Hällnäsgratan 6a	2006		2 808						2 808	2	2	100	
Linblocket 1	Västerås	Västerås	Hallsta Gårdsgata 26,	2006		2 808						2 808	2	2	100	
			Linblocksgatan 7													
Prislappen 1	Linköping	Linköping	Mörtlösa 1	1972		2 806						2 806	3	3	100	
<b>Fler än 100 000 invånare, Industri/lager</b>																
Aspgården 18	Umeå	Umeå	Bölevägen 44	1955		9 418	1 884					483	11 785	8	2	28
Fasternes	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Wyzwolenia 105 Str.	1962		20 633						20 633	11	11	100	
Finnsläkten 1	Västerås	Västerås	Tvärleden	-		77 730	62 743					3 297	143 770	131	126	97
Finnsläkten 4	Västerås	Västerås	Banmatarvägen	1975		7 496	6					7 496	6	6	100	
Galjonen 1	Linköping	Linköping	Gillbergsgatan 30	1985		590						590	1	1	100	
Glasflaskan 1	Linköping	Linköping	Roxtorpsgratan 16	1977/1982		2 098	1 053					3 151	2	2	76	
Greken 5	Linköping	Linköping	Rudsjögatan 1, Rudsjögatan 3	1959	1 621	1 707	162					3 490	2	2	98	
Grubbe 9:48	Umeå	Umeå	Kabelvägen 1 A	1992		899						899	0	0	100	
Kedjan 7	Umeå	Umeå	Gräddvägen 15 B	1990		2 058						2 058	1	1	87	
Kontaktledningen 1	Västerås	Västerås	Stenbygatan 10	1967							15 104	15 104	11	11	100	
Kronoskogen 3	Umeå	Umeå	Kronoskogsvägen 4-6	1976		454	1 299					18	1 771	1	1	100
Magnetbandet 3	Linköping	Linköping	Finngatan 1	1987		4 737	485					556	5 778	3	2	77
Maskinen 1	Umeå	Umeå	Maskingatan 1	1966/ 1971/1976		1 171	1 260					2 431	2	1	59	
Metal Structures	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Wyzwolenia 84 Str.	1985		22 943						22 943				
Mälaren 17	Örebro	Örebro	Svartå Bangata 14	1933 / 1989		7 959	1 309				71	9 339	10	9	93	
Plinten 4	Norrköping	Norrköping	Malmgatan 35	1974		5 450						5 450	4	4	100	
Runthe	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Industristr. 20.	1990		15 322						15 322	8	8	100	
Schablonen 6	Umeå	Umeå	Läringsgatan 10-14	1976		5 127						5 127	4	4	100	
Verkstadens 7	Västerås	Västerås	Metalverksgr., Sinterv., Östra Ringv.	1929		16 670	1 838				1 901	20 409	8	7	82	
Västerås 3:85	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1975		2 145						2 145	2	2	100	
Västerås 3:86	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1978		27 216						27 216	25	25	100	
Västerås 3:88	Västerås	Västerås	Lugna gatan	-												
Västerås 3:89	Västerås	Västerås	Effektgatan	-												
Ådelmetallen 15	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 14	2003		5 000						5 000	3	3	100	
Örjan 1	Västerås	Västerås	Saltängsvägen	1920		52 126	1 239					546	53 911	38	37	97
<b>Fler än 100 000 invånare, Kontor</b>																
Arbetären 1	Örebro	Örebro	Aspholmsvägen 12 A	1971	1 185	970	1 974					4 129	3	3	94	
Gårdsten 4	Linköping	Linköping	Kolfällsgatan 3A	1964/2000			1 050					1 050	1	1	100	
Grundet 9	Linköping	Linköping	Sumnorpsgratan 4	1985		36	1 622					1 658	1	1	100	
Isolatorn 3	Västerås	Västerås	Gideonsbergsgatan	1934	325	11 750	31 397				2 281	45 753	43	41	95	
Kedjan 5	Umeå	Umeå	Gräddvägen 13	1981		145	1 881					2 026	1	1	104	
Kronoskogen 2	Umeå	Umeå	Kronoskogsvägen 8	1976	1 433	1 327						2 760	2	2	95	
Matrisen 6	Umeå	Umeå	Läringsgatan 1	1969	2 736	1 285	527				295	4 843	3	2	94	
Mimer 5	Västerås	Västerås	Stora Gatan	1912		6 502	71 114	11 109			475	89 200	105	99	94	
Ottar 5	Västerås	Västerås	Kopparbergsvägen	1912		3 032	17 567					20 599	24	22	92	
Ottar 6	Västerås	Västerås	Kopparbergsvägen 2	1912		18 325						18 325	21	21	100	
Rörläggaren 4	Örebro	Örebro	Boställsvägen 4	1992		1 191	1 240					2 431	2	2	100	
Schablonen 2	Umeå	Umeå	Läringsgatan 22	1970								0	0	0	100	
Schablonen 3	Umeå	Umeå	Läringsgatan 20	1970		582	816					1 398	1	1	88	
Singeln 17	Umeå	Umeå	Formvägen 10 D													

# Fastighetsinnehav

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk utnyttjningsgrad, %	
					Handel	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende	Övrigt				Total yta
<b>Fler än 100 000 Invånare, Övrigt kommersiella</b>															
Parkeringsverksamhet Västerås 5:9	Västerås	Västerås	Södra Ringvägen	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	100	
												0	0	100	
<b>50 000 - 100 000 Invånare, Handel</b>															
Brynäs 34:8	Gävle	Gävle	Atlasgatan 11	1982/2006	2 854	-	419	-	-	-	175	3 448	2	2	80
Eketänga 3:204	Halmstad	Halmstad	Jutaplatzen 3	1964	2 376	-	-	-	-	-	-	2 376	3	3	100
Fyren 1	Växjö	Växjö	Ljungsdalsgatan 17	1976	-	4 883	390	-	-	-	-	5 273	2	2	86
Halla Stenbacken 1:102	Uddevalla	Uddevalla	Fossumsbergsvägen 1	1975	1 518	-	-	-	-	-	-	1 518	1	1	100
Hyttberget 3	Falun	Falun	Yxhammargatan 5, Nybrogatan 43	1984	3 304	1 203	-	-	-	-	-	4 507	3	3	92
Karburatorn 2	Kristianstad	Kristianstad	Rörvägen 2	-	5 004	-	-	-	-	-	-	5 004	5	5	99
Lerum 1:20	Karlstad	Karlstad	Edsvallavägen 1 A	2006	4 823	-	-	-	-	-	-	4 823	3	3	100
Ran 20	Uddevalla	Uddevalla	Odegatan 3	1984	1 644	-	-	-	-	-	-	1 644	2	2	100
Rovan 17	Kalmar	Kalmar	Drottning Margaretas Väg 25	1970	965	-	-	-	-	-	-	965	2	2	100
Speditören 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Lundbladsvägen 6	1978	10 687	21	-	-	-	-	453	11 161	16	15	99
Storsten 2	Norrköping	Norrköping	Storstensvägen	2011	2 270	-	-	-	-	-	-	2 270	2	2	100
Thorild 12	Uddevalla	Uddevalla	Kilbäcksgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12	1968	4 007	192	2 612	-	-	-	53	6 864	13	12	90
Torlunda 1:80	Eskilstuna	Eskilstuna	Torestavägen 4	2006	2 808	-	-	-	-	-	-	2 808	1	1	100
Vaxkakan 2	Varberg	Varberg	Annebergsvägen 6	2006	2 550	-	-	-	-	-	-	2 550	1	1	100
<b>50 000 - 100 000 Invånare, Industri/lager</b>															
Baggen 6	Sundsvall	Sundsvall	Hovgatan 6	1973	-	2 456	-	-	-	-	-	2 456	1	1	100
Cementen 4	Kristianstad	Kristianstad	Industrigatan 13	1989/1991	-	817	-	-	-	-	-	817	1	0	38
Fredrikskans 15:16	Gävle	Gävle	Bönvägen 55	2003	14 170	-	-	-	-	-	-	14 170	9	0	4
Gravören 5	Växjö	Växjö	Verkstadsgatan 8	1974	-	2 568	-	-	-	-	-	2 568	2	2	100
Handelsmannen 1	Norrköping	Norrköping	Diamantgatan 7-9	1988	-	-	2 536	-	-	4 460	-	6 996	10	10	99
Hälsinggården 1:427	Falun	Falun	Lövsvägen 26	1968	-	10 800	-	-	-	-	-	10 800	5	5	100
Löddret 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Filargatan 3	1986	-	3 900	1 690	-	-	-	350	5 940	4	3	90
Nore 22	Eskilstuna	Eskilstuna	Helgestagatan 3 B	1972	-	1 500	-	-	-	-	-	1 500	1	1	100
Pipdänen 6	Gotland	Visby	Stenkumlaväg 1 o 1 B	1950	-	-	5 114	-	-	-	205	5 319	4	4	100
Plattan 4	Kristianstad	Kristianstad	Isolatorvägen 5	1991	-	1 328	-	-	-	-	-	1 328	1	1	100
Räfsan 4	Luleå	Luleå	Traktorvägen 1	1977	-	17 727	-	-	-	-	-	17 727	12	12	100
Storheden 1:81	Luleå	Luleå	Cementvägen 8	1990	-	5 780	-	-	-	-	-	5 780	3	3	100
Varvet 3	Uddevalla	Uddevalla	Kasenabbevägen 8	1990	-	4 241	-	-	-	-	-	4 241	2	2	100
<b>50 000 - 100 000 Invånare, Kontor</b>															
Dockan 9	Växjö	Växjö	Västra Esplanaden 9 A-B	1973/1993	76	394	8 669	4 469	724	-	286	14 618	18	17	93
Geten 2	Sundsvall	Sundsvall	Fridhemsplan 122	1964	-	2 134	2 039	-	-	1 033	-	5 206	3	2	57
Lindblad 10	Karlskrona	Karlskrona	Olandsgatan 6	1929	-	-	7 312	-	-	-	-	7 312	11	11	95
Lindblad 24	Karlskrona	Karlskrona	Drottninggatan 54	1950	-	-	-	-	-	25	-	2 653	3	1	37
Skotet 1	Luleå	Luleå	Banvägen 11	1979	-	5 725	2 567	-	-	-	-	8 292	6	5	83
Valpen 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan 68	1929	-	-	4 476	-	-	-	-	4 476	5	5	100
<b>50 000 - 100 000 Invånare, Vård</b>															
Läkaren 1	Trollhättan	Trollhättan	Lasarettsvägen 1-19	-	-	2 245	5 009	9 458	7 860	493	5 597	30 662	27	27	99
<b>50 000 - 100 000 Invånare, Övrigt kommersiella</b>															
Skönsmon 2:29 m fl	Sundsvall	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>25 000 - 50 000 Invånare, Handel</b>															
Flickskolan 7	Hudiksvall	Hudiksvall	Storgatan 24	1970 / 2001	5 614	192	140	-	-	-	42	5 988	11	11	97
Generatorm 2	Motala	Motala	Turbinvägen 5	1989	-	2 000	-	-	-	-	-	2 000	1	1	100
Gumsbacken 12	Nyköping	Nyköping	Gumsbackevägen 5-9	1994	13 202	-	-	-	-	-	-	13 202	14	13	94
Högaffeln 6	Västervik	Västervik	Timmergatan 4	1972	-	2 300	-	-	-	-	-	2 300	1	1	100
Korvetten 1	Härnösand	Härnösand	Varvsgatan 16	1958	-	1 390	-	-	-	-	-	1 390	1	0	46
Lagmannen 6	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 13	1950	16 816	-	-	-	-	-	-	16 816	5	5	100
Lövkojan 10	Katrineholm	Katrineholm	Köpmangatan 17, 19	1961	5 965	179	1 271	-	-	1 109	-	8 524	15	14	90
Mälaren 5	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 23	1981	-	52 198	-	-	-	-	-	52 198	19	20	100
Plommonet 12	Alingsås	Alingsås	Noltorps Centrum 2, Noltorps Centrum 4	1978	-	2 102	-	-	-	-	-	2 102	2	2	100
Storängen 11	Skövde	Skövde	Norregårdsvägen 25	2006	-	2 285	-	-	-	-	-	2 285	1	1	100
<b>25 000 - 50 000 Invånare, Industri/lager</b>															
Asken 17	Nyköping	Nyköping	Hantverkarsvägen 7A	1940/1972 /1992/1997 /1998	-	1 870	-	-	-	-	-	1 870	1	1	100
Borret 15	Eslöv	Eslöv	Trehäradsvägen 46	1957	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bulten 1	Alingsås	Alingsås	Sävelundsgatan 2	1977/1993 /1996	-	18 381	-	-	-	-	-	18 381	19	19	100
Bäckaskog 3	Skövde	Skövde	Bäckaskogsvägen 17	1971 / 1988	-	-	-	-	-	-	467	467	0	0	100
Forsgheda 5:119	Värnamo	Forsgheda	Galvanövägen 2, 4	1988	-	8 485	-	-	-	-	-	8 485	2	2	100
Hugin 8	Gislaved	Gislaved	Marielundsgatan 52	1975/1988 /1989/1999	434	-	-	-	-	-	-	434	0	0	100
Hyveln 2	Mjölby	Mjölby	Hallevadsgatan 8	1960	-	9 409	-	-	-	-	-	9 409	5	4	83
Häradsvallen 1:133	Mjölby	Mantorp	Fallvägen 2	1965	-	1 425	-	-	-	-	-	1 425	0	-	-
Kilsta 3:137	Karlskoga	Karlskoga	KILSTA NORRA INDUSTRIVÄG 19	1965	-	5 862	-	-	-	518	-	6 380	2	2	97
Klockaren 8	Ljungby	Ljungby	Bolmstadsvägen 2	1976	-	985	-	-	-	-	-	985	1	1	100
Magneten 4	Motala	Motala	Dynamovägen 11	1990/1995	-	396	-	-	-	-	-	396	0	0	100
Motala Björkelund 1	Motala	Motala	Linjegatan 14	-	-	29 659	-	-	-	-	-	29 659	6	6	100
Murängen 2	Sandviken	Storvik	Hammarbyvägen 4	1976	-	9 605	-	-	-	-	-	9 605	4	4	100
Mälaren 7	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan	2009	-	15 000	-	-	-	-	-	15 000	8	8	100
Ratten 18	Oskarshamn	Oskarshamn	Väderumsvägen 12	1988/1990 /2003	-	1 615	-	-	-	-	-	1 615	1	1	100
Slätvaren 1	Värnamo	Värnamo	Margaretelundsvägen 8	1990	-	10 348	-	-	-	-	-	10 348	3	3	100
Snickeriet 14	Oskarshamn	Oskarshamn	Förrådgatan 8	1982/1986 /2002/2006	-	-	2 198	-	-	-	-	2 198	2	2	100
Snickeriet 4	Oskarshamn	Oskarshamn	Förrådgatan 6	1977/1982 /1998	-	-	5 439	-	-	-	-	5 439	2	2	100
Stenfalken 1	Värnamo	Värnamo	Stenfalksvägen 1, 3	2002	-	12 889	-	-	-	-	-	12 889	8	8	100
Stenväten 4:1	Enköping	Enköping	Garagevägen 1 - 13	1962/1970	445	45 551	703	-	-	302	-	47 001	32	32	100
Säversta 8:28	Bollnäs	Bollnäs	Annerförsvägen 11	1975	-	5 875	-	-	-	-	-	5 875	3	3	100
Tröksverket 12	Västervik	Västervik	Allén 80	1977	1 493	-	-	-	-	-	-	1 493	1	1	100
Tängen 1	Nässjö	Anneberg	Solbergavägen 20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Åttersta 6:28	Sandviken	Åshammar	Bultvägen 20	1941	-	11 695	-	-	-	-	-	11 695	3	2	74
Åvdalen 1	Ängelholm	Ängelholm	Brandsvigsgatan 6	2000	-	9 268	2 333	-	-	-	-	11 601	8	8	99
Öjebyn 119:1	Piteå	Öjebyn	Skyllvägen 1	1968	-	19 357	420	-	-	-	-	19 777	5	4	94
<b>25 000 - 50 000 Invånare, Kontor</b>															
Domherren 15	Motala	Motala	Industrigatan 9	1937 / 1987	-	1 365	965	-	-	-	-	2 330	1	1	50
Lärkan 21	Härnösand	Härnösand	Tullportsgatan 2	1970	-	747	151	6 809	-	-	2 789	10 496	8	6	69
Märden 7	Hässleholm	Hässleholm	Första Avenyn 14 A-D	1972/2001	-	1 356	131	4 212	-	-	441	6 140	9	7	80
Ribban 5	Nyköping	Nyköping	Brukslagarvägen 5, 7, 9	1965	-	3 993	31 878	2 414	-	-	1 659	39 944	23	19	83
Rådmannen 6	Härnösand	Härnösand	Backgränd 9	1981	-	356	-	-	-	-	-	4 546	6	6	94
Telegrafan 2	Härnösand	Härnösand	Nybrogatan 6	1900	-	-	2 060	-	-	-	79	2 139	2	2	100
Yrkesskolan 4	Härnösand	Härnösand	Gånsviksvägen 4	1982	-	-	2 940	-	-	-	160	3 100	2	1	60



Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm						Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk utnytningsgrad, %					
					Handel	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende				Övrigt	Total yta			
<b>25 000 - 50 000 invånare, Övrigt kommersiella</b>																		
Gumsbacken 15	Nyköping	Nyköping	Gumsbackevägen 5 A-B, 7, 9, 11, 13, 15	1994														
Malmback 2:118,115	Nässjö	Malmback	Ågatan 7	-														
Närby 1:72 m fl	Söderhamn	Söderhamn	-	-														
<b>Färre än 25 000 invånare, Handel</b>																		
Eidsboda 1:121	Hallstahammar	Hallstahammar	Hammartorget 3	1986	2 061						2 061	2	2	100				
Gripen 1	Arboga	Arboga	Flygvägen 2	1986	4 172						4 172	3	3	100				
Henån 1:303	Orust	Henån	Hammartorget 1-5	1986	2 316						2 316	3	3	100				
Markententaren 1	Fagersta	Fagersta	Köpmangatan 2	1988	1 303						1 303	1	1	100				
Midgård 12	Köping	Köping	Glasgatan 1	1965	2 714			807			3 521	5	5	96				
Torsås 1:25	Torsås	Torsås	Allfargatan 9	1983	1 498						1 498	2	2	100				
<b>Färre än 25 000 invånare, Industri/lager</b>																		
Alvesta 13:28	Alvesta	Alvesta	Ågårdsvägen 16	1973	9 745						9 745	4	4	100				
Armaturen 10	Kungsör	Kungsör	Granlidsvägen 3	1967	11 288						11 288	4	4	100				
Backa 2:26	Hallsberg	Pålsboda	Kvarngatan 2	1968/1969	7 565						7 565	2	3	100				
Baggen 2	Skara	Skara	Ångatorpsgratan 3	/1972/1973														
Bjuv 23:3	Bjuv	Bjuv	Billesholmsvägen 4	1971/ 1991/ 1961/1967-69	1 219						1 219	1	1	100				
Bulten 1	Åstorp	Åstorp	Jitegatan 2	1988	4 650						20 377	2	3	100				
Bälgen 9	Arboga	Arboga	Skandiagatan 3, 5, 7, 9, 11, 13	1992	18 983						4 650	3	0	8				
Hallsta 3:7	Hallstahammar	Hallstahammar	Industrigatan 1, 6, 8	1955	48 439						18 983	14	14	100				
Hanåsa 15:62	Högsby	Högsby	Bruksvägen 48 B	1983	200						48 439	13	13	100				
Hillerstorp 3:51	Gnosjö	Hillerstorp	Brogatan 24	1983/1998	765						200	0	0	100				
Holje 116:116	Olofström	Olofström	Västra Storgatan 2 B	/2000							765	1	1	100				
Hyveln 4	Sövesborg	Sövesborg	Sliparevägen 3	1970	51 631						51 631	11	11	100				
Kopparslagaren 1	Härjedalen	Sveg	Torggatan 1	1983	762						762	0	0	100				
Limmared 26:2	Tranemo	Limmared	Vallgatan 4	1970/1988	3 328			135			3 463	1	1	100				
Oxen 11	Kumla	Kumla	Västra Drottninggatan 40	1968/1978	2 451						1 149	0	0	100				
Plankan 1	Eksjö	Eksjö	Kapellvägen 4 A	/1995							2 451	1	1	100				
Regnbågen 4	Osby	Osby	Regnbågvägen 12	1982/1986	560						560	0	0	100				
Sandåker 1	Ulricehamn	Ulricehamn	Vistavägen 4	/2002/2004														
Slakthuset 7	Tranås	Tranås	Verkstadsgratan 2	1973/1976	21 970						21 970	8	8	100				
Snöflingan 3	Osby	Osby	Molnvägen 2	1971/ 2000/ 1953/1990	727						727	1	1	100				
Svartå 1:157	Degebergs	Svartå	Industrivägen 11	1976	14 277						1 270	0	0	100				
Torslunda 4:27	Mörbylånga	Färjestaden	Järnvägsgränd 3	1944	10 094						14 277	5	5	100				
				2004	2 198						10 094	2	2	74				
											2 198	2	2	100				
<b>Färre än 25 000 invånare, Kontor</b>																		
Lekatten 8	Nordmaling	Nordmaling	Affärsvägen 3 A-E	1991	307	120	350				362	1	0	29				
Norrberge 1:74	Timrå	Sörberge	Sundsvalls-Härnösands flygplats Sörberge	1992				1 237			2 023	3	2	76				
Norrberge 1:74,	Timrå	Sörberge	Sundsvall-Härnösands flygplats	1992				725			725	1	0	52				
Orren 6	Sollefteå	Sollefteå	Kungsgatan 10	1967	348	81	2 697				1 277	4	3	80				
Sköllersta-Kärr 1:34	Hallsberg	Pålsboda	Köpnangatan 3	1978		230	635				865	0	0	62				
<b>Färre än 25 000 invånare, Övrigt kommersiella</b>																		
Färgaren 8	Sollefteå	Sollefteå	Strömgatan 3	1900														
Mejeriet 17	Filipstad	Filipstad	Tingshusgatan 10 B	-														
Mejeriet 18	Filipstad	Filipstad	Tingshusgatan 10 A	-														
Tranemo 1:29	Tranemo	Tranemo	Kvarngatan	-														

## FASTIGHETSINNEHAV, HEMSÖ

### Stockholmsregionen

#### Skola

Beckomberga 1:11	Stockholm	Bromma	Beckombergvägen 299	1930				742			742	1	2	100				
Beckomberga 1:12	Stockholm	Bromma	Beckombergvägen, Byggnad 11	1950				1 205			1 205	2	2	100				
Beckomberga 1:13	Stockholm	Bromma	Beckombergvägen, Hus 12	1930				1 150			1 150	2	2	100				
Beckomberga 1:14	Stockholm	Bromma	Beckombergvägen 314	-				735			735	1	1	100				
Befästningskullen 8	Solna	Solna	Anders Lundströms gata 3 - 5	2004				1 694			1 694	3	3	100				
Bällsta 2:1087	Vallentuna	Vallentuna	Zetterlundsväg 140	-				1 500			1 500	3	3	100				
Fräsen 2	Täby	Täby	Maskinvägen 4	1999/2005				1 009			1 009	2	2	92				
Förgasaren 4	Täby	Täby	Enhagsvägen 12	1979/2005				440			440	0	0	100				
Gunnebo 15	Stockholm	Spånga	Kallagatan 42	1992			464	1 639			2 103	4	4	86				
Karlaby 2:2	Södertälje	Södertälje	Gärtunavägen 4	2004			29	1 475			1 504	3	3	100				
Markan 1	Botkyrka	Tullinge	Kanslivägen 22-24	1947				828			828	2	2	100				
Märsta 1:242	Sigtuna	Märsta	Idrottsvägen 19B	2009				441			441	1	1	100				
Ponny 1	Sundbyberg	Sundbyberg	-	2011														
Sandbacken Mindre 42	Stockholm	Stockholm	Sandbacksgatan 10	1900/1999				4 000			8	4 008	9	9	100			
Sicklaån 39:4	Nacka	Nacka	Helgesons väg 10	1970				1 200			1 200	3	3	100				
Sigtuna 2:227	Sigtuna	Sigtuna	Skolbacken 61	2001				815			815	2	2	100				
Vilunda 19:2	Upplands-Väsby	Upplands-Väsby	Love Almqvists torg 1	2011				7 452			7 452	15	15	100				
Vilunda 6:55	Upplands-Väsby	Upplands-Väsby	Drabantvägen 3-5	2006				1 500			1 500	3	3	100				
Ölsta 1:1	Sigtuna	Sigtuna	Steningehöjden	2012					330		330	1	1	100				

#### Vård

Akka 8	Stockholm	Bromma	Tranebergsgatan 1-3	1986	116		170		1 702		1 987	3	3	98				
Banslätt 1	Botkyrka	Tullinge	Römossevägen 25	1983	272		2 057	254	1 715		4 297	5	5	93				
Bylegård 37	Täby	Jarlabankes väg 48	-	1903/1993						979	979	2	2	99				
Forellen 2	Tyresö	Tyresö	Bollmoravägen 14-20	1981	279	65	673		2 319		3 335	4	4	99				
Fuxen 6	Täby	Täby	Kemistvägen 11-13	1976					551		551	1	1	100				
Illern 9	Huddinge	Huddinge	Stuvsta Torg 4-6, Stuvsta Torg 10-14	1988	205		70		1 358		1 633	3	3	100				
Jullovet 1	Stockholm	Älvsjö	Annebodavägen 4-6	1982	12				655		667	1	1	100				
Kallhäll 1:32	Järfälla	Järfälla	Kopparvägen 2B	1981		11	475		586		1 071	2	2	90				
Medicinaren 14	Huddinge	Huddinge	Diagnosvägen 8	1970					502		1 089	1	1	62				
Ribby 1:451	Haninge	Västerhaninge	Klockargatan 13-27	1981		270	250	1 043	767		3 533	4	3	86				
Stilgutaren 1	Täby	Täby	Larmvägen 12-16	2004					279		279	1	1	85				
Tapostrom 1:50	Ekerö	Ekerö	Byggsvägen 8	1992			155		1 202		1 357	2	2	100				
Vendelsö 3:1716	Haninge	Haninge	Skomakarvägen 20	1991					763		763	1	1	100				
Ösby 1:76	Värmdö	Gustavsberg	Skärgårdsvägen 7	1988	307	59	972		1 093		2 430	4	4	100				

#### Äldreboende

Blåvalen 1	Södertälje	Södertälje	Tallhöjdsvägen 1-3	1927/1986			102		921	2 566	3 589	5	5	100				
Ekeby 2:275	Vallentuna	Vallentuna	Ekebyvägen 40	1992						1 468	1 468	2	2	100				
Flyghöjden 2	Stockholm	Skarpnäck	Skarpnåcks Torg 1	2003														



Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk utnyttning, %			
					Handel	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende	Övrigt				Total yta		
Rosenhill 12	Västerås	Västerås	Eriksborgsgatan 11	1960/2004				3 198				3 198	4	4	94		
Rystads-Gärstad 8:41	Linköping	Linköping	Gurkvägen 2-4	2008				331				331	1	1	100		
Västerås 1:250	Västerås	Västerås	Björnövågen 12	1940			399	1 307				1 706	3	3	94		
<b>Fler än 100 000 invånare, Vård</b>																	
Grånby 12:6	Uppsala	Uppsala	Grånby Bilgata 2	2006				133	1 240		8	1 380	3	3	100		
Norrahammar 28:108	Jönköping	Norrahammar	Postgatan 1-9	1971/2003		89			1 220			1 309	2	2	100		
Såvja 56:1	Uppsala	Uppsala	Västgötaresan 60	1990		94		724	551			1 588	3	3	100		
Vårdträdet 7	Jönköping	Gränna	Hävdevägen 31	1999		65			759			823	1	1	100		
<b>Fler än 100 000 invånare, Äldreboende</b>																	
Birka 1	Västerås	Västerås	Forntidsgatan 4	1993								1 508	1	2	100		
Brottberga 6:30	Västerås	Västerås	Lillhäradsvägen 20 A-F	2002								709	1	2	100		
Diadem 3	Norrköping	Norrköping	Gamla Övägen 27	1993								1 813	2	2	100		
Dragarbrunn 9:4	Uppsala	Uppsala	S:t Olofsgatan 44 B	2000								2 010	3	3	100		
Gångjärmet 1	Norrköping	Norrköping	Plåtslagaregatan 8	2009								2 693	6	6	100		
Hanen 4	Västerås	Västerås	Hagalidsvägen 2	1964/1996								1 370	2	2	100		
Järven 6	Norrköping	Norrköping	Bergslagsgatan	/2004			600		2 027		3	2 630	4	4	98		
Klockarkärleken 3	Västerås	Västerås	Rönnebergastigen 7	1999					1 969			1 969	1	1	100		
Kolaren 5	Västerås	Västerås	Tråddragargatan 31	1950/2004					526			526	1	1	100		
Konstantinopel 6	Norrköping	Norrköping	SKOMAKAREGATAN 11	2000					1 592			1 592	3	3	100		
Kvarngärdet 14:5	Uppsala	Uppsala	Torkelsgatan 42	2000					1 793			1 793	3	3	100		
Landeryd 6:5	Linköping	Linköping	Slatterforsvägen 2A-H	1994		111			2 060		304	2 475	2	2	97		
Landeryd 6:61	Linköping	Linköping	Slatterforsvägen 10	1974					633			633	1	1	100		
Liljgårdsskolan 11	Linköping	Linköping	Ridhusgatan 2A	1996					731		103	833	1	1	99		
Luthagen 81:1	Uppsala	Uppsala	Norrlandsgatan 2	2001					1 370			1 370	2	2	100		
Löten 6:6	Uppsala	Uppsala	Ferlingsgatan 31B	2011					808			808	2	2	100		
Lövågen 29	Västerås	Västerås	Råby Centrum	2001	633				2 295	1 804		4 731	6	6	100		
Martinprocessen 9	Västerås	Västerås	Välljämngatan 494	2002					255			255	0	1	100		
Norrberga 4:82	Linköping	Sturefors	Blåbärsvägen 82	1988					173			173	0	0	100		
Ostbiten 1	Linköping	Linköping	Rydsvägen 9C	1994					627			627	1	1	100		
Rickomberga 9:14	Uppsala	Uppsala	Geijersgatan 61	2001					1 600			1 600	3	3	100		
Riket 22	Linköping	Linköping	Järdalavägen 52C	1994					803			803	1	1	99		
Sandbyhov 30	Norrköping	Norrköping	Sandbyhovsgatan 21	1920-70/2000	1 368	15	2 553		1 206	8 709	12	13 862	17	17	100		
Skjutfältet 9	Västerås	Västerås	Hästhovsgatan 27	2004					2 957			2 957	3	3	100		
Skogsduvan 1	Västerås	Västerås	Skogsduvevägen 11	1993/1999					554			554	1	1	100		
Skyttegillet 7	Västerås	Västerås	Rehlygatan 12	1961/2000					334			334	0	0	100		
Tråhåsten 2	Linköping	Linköping	Skogsläckegatan 11F	1994					523			523	1	1	100		
Valbyrån 5	Linköping	Linköping	Kärnavägen 3-11	1996					1 328		47	1 375	1	2	99		
Valsåtra 3:10	Uppsala	Uppsala	Bernadottevägen 1	2009					3 033			3 033	6	6	100		
Vedbo 61	Västerås	Västerås	Hörnortsvägen 20	1977/1999					3 740	2 000		5 740	9	9	100		
Vetebullen 2	Linköping	Linköping	Kärna Centrum 1	1985					1 073			1 073	1	1	100		
Ångsklockan 1	Västerås	Västerås	Värilökgatan 6	1993					1 599			1 599	1	1	100		
Östra Daggrösen 1	Västerås	Västerås	Daggrösgatan 1	1993					1 754			1 754	1	1	100		
Dinsläken	Hiesfeld	Hiesfeld	Kurt-Schumacher-Str. 154	2006					4 059			4 059	6	6	100		
Duisburg Karl-Lehr Strasse	Duisburg	Duisburg	Karl-Lehr-Str. 159	2003					4 331			4 331	6	6	100		
Duisburg Brauerstrasse	Duisburg	Duisburg	Brauerstr. 43	2002					4 148			4 148	6	6	100		
Duisburg Fuchsstrasse	Duisburg	Duisburg	Fuchsstrasse 31	2004					4 825			4 825	6	6	100		
Emden	Emden	Emden	Rotdorming 1	2002					3 351			3 351	6	6	100		
Lichtenstein	Callinberg	Callinberg	M. Götz-Str. 14	2000					5 993			5 993	6	6	100		
Langenfeld	Immigrath	Immigrath	Langforter Str. 1-3	2006					4 073			4 073	8	8	100		
Duisburg Hufstrasse	Hamborn	Hamborn	Hufstrasse 2	2006					4 099			4 099	8	8	100		
Hünxe	Hünxe	Hünxe	Bensumskamp 27	2000					3 800			3 800	6	6	100		
Wetter	Wetter	Wetter	Steinstr. 3	2008					4 004			4 004	6	6	100		
Barßel	Barßel	Barßel	Muhlenweg	2007					4 550			4 550	5	5	100		
Bochohl 1	Bochohl	Bochohl	Böwings Stegge 8	2003					4 965			4 965	7	7	100		
Bochohl 2	Bochohl	Bochohl	Böwings Stegge 6	2005					3 859			3 859	6	6	100		
Liederbach	Oberliederbach	Oberliederbach	Im grossen Garten	2008					4 424			4 424	9	9	100		
Butzbach	Butzbach	Butzbach	Johann-Seb.-Bach-Str. 26	2008					6 859			6 859	6	6	100		
Lauterbach	Lauterbach	Lauterbach	Bilsteinweg 1	2008					5 998			5 998	8	8	100		
Bensheim	Bensheim	Bensheim	Eifelstrasse 21 bis 25	2009					6 470			6 470	10	10	100		
Gamla Uppsala 94:6	Uppsala	Uppsala	Topeliusgatan 18	2011					2 748			2 748	6	6	100		
<b>Fler än 100 000 invånare, Övrigt publika</b>																	
Blomman 12	Norrköping	Norrköping	Nygatan 110	1903/1956 /1975			21	2 016				2 037	2	2	97		
Oxelbergen 1:2	Norrköping	Norrköping	Odalgatan 19	1976/1999 /2000		23	964	10 996		513		583	13 078	10	9	89	
Stigbygel 5	Umeå	Umeå	Ridvägen 10	1974				7 827				7 827	12	12	100		
Stinsen 1	Norrköping	Norrköping	Stockholmsvägen 6	1960				7 626				9 148	13	13	100		
Taktipinnen 1	Norrköping	Norrköping	Folkborgsvägen 1	1975		23	8 990	336				9 349	8	8	100		
<b>50 000 - 100 000 invånare, Skola</b>																	
Alstrum 6:3	Karlstad	Karlstad	Ulvby-Åstorp 603	1954			62	1 612				1 674	1	1	100		
Hagtornen 10	Borås	Borås	Värbergsvägen 38	1967	175		856	2 179	2 461			5 671	4	4	97		
Halla-Stenbacken 1:88	Uddevalla	Uddevalla	Västgötavägen 30	1913/1930/1945/1971/2000-1/2002-05			2 141	4 058	7 910		4 674	18 782	16	14	91		
Jägaren 11	Växjö	Växjö	Vallgatan 12E	1956/1969 /1982				1 751	3 408			1 538	6 697	6	6	99	
Karlskrona 3:3	Karlskrona	Karlskrona	Arenavägen 1-11	-		1 558	4 007	7 834			2 017	15 416	11	11	97		
Källtorpsbacken 1	Trollhättan	Trollhättan	Strömsviksvägen 50-54	-				223				223	0	0	100		
Nyfors 1:24	Eskestuna	Eskestuna	Tunavallsgränden 5	2007				714				714	1	1	100		
Roten 6	Sundsvall	Sundsvall	Tallrotsgatan 2	1900/2004				1 500				1 500	2	2	100		
Samariten 11	Borås	Borås	Klinikvägen 48	1980				6 005				6 005	6	6	100		
Sinclair 12	Uddevalla	Uddevalla	Klimtvägen 3	1949		913	746	6 768			110	8 537	8	7	88		
<b>50 000 - 100 000 invånare, Vård</b>																	
Antilopen 1	Trollhättan	Trollhättan	Hjortmossegatan 3-7	1920 / 2003								566	40	606	0	0	100
Flatö 3	Uddevalla	Uddevalla	Bidevindsvägen 9	1950 / 1990								315	0	0	100		
Fonden 49	Borås	Borås	Sörmarksgratan 199-205	1978/ 1998			68		1 639	588		2 294	2	2	100		
Gladan 1	Trollhättan	Trollhättan	Slättbergsvägen 56	1980 / 2004					701			701	1	1	100		
Iduna 2	Uddevalla	Uddevalla	Spelmansgatan 5	1950 / 1990					273			273	0	0	100		
Kräkhult 1:61	Borås	Dalsjöfors	Uspargårdsgatan 2	1977/ 1978	45		615		1 251	1 078	133	3 121	2	2	96		
Kuratorn 3	Trollhättan	Trollhättan	Lasarettsvägen 2	1990					404			404	1	1	100		
Källstorpslyckan 1	Trollhättan	Trollhättan	Strömsviksvägen 16	1989 / 2005					648			648	1	1	100		
Linkärven 5	Uddevalla	Uddevalla	Lingatan 12	1985					484			484	1	1	100		
Milstolpen 8	Borås	Borås	Smörhulegatan 2	1981/ 1995		52	125		1 085			1 262	1	1	100		
Rydboholm 1:477	Borås	Viskafors	Hagkällavägen 2	1981/ 2000			48		1 033			1 081	1	1	90		
Sandhuits-Rydet 1:256	Borås	Sandared	Strandvägen 11	1989			30		782			812	1	1	100		
Sik 1:183	Borås	Fristad	Tärnavägen 6	1977			68		1 090			1 317	1	1	100		
Stenhuggaren 1																	

# Fastighetsinnehav

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk utnyttning, %	
					Handel	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende	Övrigt				Total yta
Fjällräven 15	Uddevalla	Uddevalla	Myråsvägen 6A-F	1972			184	75		1 816		2 074	2	2	100
Halmstad 10:35	Halmstad	Halmstad	Frennarpsvägen 131	2004						1 656		1 656	2	2	100
Kristinelund 49:2	Gävle	Gävle	Norra Järvstavägen 20a-b	1980	102		341		1 456	6 090		7 988	8	7	95
Linet 1	Norråljä	Norråljä	Torpvägen 5A-C	1992						2 157		2 157	2	2	100
Pjäsen 12	Gotland	Visby	Pjäsgatan 12	2004						3 300		3 303	5	5	100
Rosenhäll 1	Uddevalla	Uddevalla	Osterled 2	1972	26	107	90		3 774	3 789	324	8 108	7	7	97
Roten 9	Sundsvall	Sundsvall	Tornegränd 5 A-C	1993						2 185		2 185	2	2	100
Sköle 1:17	Sundsvall	Mattfors	Skölevägen 15	1983						3 003		3 003	3	3	100
Skörden 3	Sundsvall	Sundsvall	Åwägen 7 - 9	1975						4 013		4 013	3	3	100
Strömsbro 4:2	Gävle	Gävle	Sanatorievägen 17	1910/2002						2 921		2 921	2	2	100
Södertull 13:14	Gävle	Gävle	Flemminggatan 11-17	1970/1996						5 009		5 009	4	4	100
Vallbacken 24:3	Gävle	Gävle	Vallbacksgatan 8	1970/1995						2 469		2 469	2	2	100
Varva 2:20	Gävle	Gävle	Norra Prästvägen 12a-b	1970/1992						2 782		2 782	2	2	100
<b>50 000 - 100 000 invånare, Övrigt publika</b>															
Karlslund 5:2	Östersund	Östersund	Fyrvallavägen 1-4	-		2 333	16 435	5 169			4 201	28 139	28	27	96
Osdal 3:2	Borås	Borås	Lagercrantz plats 9A	-		265	6 074	2 332			647	9 318	10	9	87
Osdal 3:7	Borås	Borås	Pickesjövägen 1-5	2005-2006					925			925	2	2	100
Vaktmästaren 4	Norråljä	Norråljä	Hemvägen 8	1960/2000	600							600	0	0	116
Visborg 1:15	Gotland	Visby	Visborgsallen 2-49	-			8 953				2	8 955	16	16	100
<b>25 000 - 50 000 invånare, Kontor</b>															
Torsvik 5	Härnösand	Härnösand	Järnvägsgatan 2	1992		227	8 229				147	8 603	8	7	86
Magasinet 2	Härnösand	Härnösand	Magasingsgatan 5	1910/2003		55	858					913	1	1	81
<b>25 000 - 50 000 invånare, Skola</b>															
Akvilejan 4	Härnösand	Härnösand	Brännvägen 29	1972/1991				1 339				1 339	1	1	100
Bondsjö 2:312	Härnösand	Härnösand	Slättervägen 3	1954/1966				2 807				2 807	2	3	100
Bondsjö 2:338	Härnösand	Härnösand	Daghemsvägen 2	1976/1979				653				653	1	1	100
Borgaren 18	Nyköping	Nyköping	Stora torget 3	1955/1977		348	541	5 110			150	6 149	8	8	99
Brunne 12:18,	Härnösand	Brunne	Brunne 431, Brunne 135	1989				2 906				2 906	3	3	100
Eleven 1	Härnösand	Härnösand	Gymnastikgatan 4	1966/1971				3 671				3 671	4	4	100
Fastlandet 2:84	Härnösand	Härnösand	Hospitalsgatan 12	1953/1970		23	8 029	1 563	673	1 379	585	12 252	11	10	91
Fastlandet 2:90	Härnösand	Härnösand	Murbergsvägen	1947 / 1968				1 575				1 575	1	1	100
Folkskolan 3	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 4	1912/2001			5 971					5 971	7	7	100
Geresta 1	Härnösand	Härnösand	Rosenbäcksgatan 39	1998/2007				10 392				10 392	10	10	100
Hopparen 1	Härnösand	Härnösand	Murbergsvägen 25	1950/1974				884				884	1	1	100
Hörnan 2	Härnösand	Härnösand	Sehlstedtsvägen 1	1985/1991				753				753	1	1	100
Idun 1	Härnösand	Strängnäs	Sundbyvägen 14	1922/2004				1 790				1 790	2	2	100
Inspektorn 11	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 18	1882/1903				23 819		268	24 087	17	14	84	
Intendenten 1	Hässleholm	Hässleholm	Wendesvägen 5-7	1991				790				790	1	1	100
Intendenten 2	Hässleholm	Hässleholm	Finjagatan 18	1960				1 145				1 145	1	1	100
Liv 1	Härnösand	Ystad	Björnsjernerregatan 1A-C	1900/2000		18	1 447	1 871	36			3 372	4	4	87
Läraren 1	Härnösand	Härnösand	Kastellgatan 35	1955/1979				3 953				3 953	3	3	100
Ören 12	Härnösand	Härnösand	Institutgatan 16 B	1980/1990				238				238	0	0	100
Oxen 1	Härnösand	Härnösand	Sköldgatan 1	1968/1988				805				805	0	0	100
Prylen 1	Härnösand	Härnösand	Skolgränd 2	1968/1983				829				829	0	0	100
Skolan 1	Härnösand	Härnösand	Norra Ringvägen 23	1947/1966		807		5 422	725		477	7 431	5	2	28
Solen 15	Härnösand	Härnösand	Södra vägen 22	1892/1979				10 869				10 869	8	8	100
Stallet 10	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 47A	1988											
Stallet 3	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 15A-B	1988				1 680			216	1 896	2	2	94
Stallet 4	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 17A-B	1988											
Stallet 5	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 21-33	1988											
Stallet 8	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 21-33	1988											
Stallet 9	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 45A-B	1988											
Stenhammar 1:223	Härnösand	Härnösand	Tjärdvägen 114	1994				1 139				1 139	1	1	100
Stenhammar 1:224	Härnösand	Härnösand	Kontrastvägen 171	1981/1982				242				242	0	0	100
Vangsta 1:102	Härnösand	Härnösand	Trumpetgatan 50	1976/1980				830				830	1	1	100
Västansjö 1:41	Härnösand	Hälledal	Folketshusv. 7	1963/1964				327				327	0	0	100
Västansjö 1:86	Härnösand	Hälledal	Folketshusvägen 9	1971/1974				3 742				3 742	2	2	100
Åland 22:1	Härnösand	Ålandsbö	PI 652	1989/1991				4 093				4 093	3	3	100
Ön 2:63	Härnösand	Härnösand	Rosenbäcksgatan 15	1963		135	218	3 813			1 124	5 290	4	3	88
<b>25 000 - 50 000 invånare, Vård</b>															
Apelsinen 1	Alingsås	Alingsås	Säterigatan 122	1977	48		1 481					1 529	1	1	78
Bofinken 8	Härnösand	Härnösand	Gådevägen 11	1980				495				495	0	0	100
Dunshult 7:1	Skövde	Skövde	Hästsökvägen 2	1983	19	113		272		15		418	0	0	88
Erska 1:111	Alingsås	Sollebrunn	Centrumgatan 6	1977				930				930	1	1	91
Flockiljan 1	Nyköping	Nyköping	Narcissvägen 2	1993				199				199	0	0	100
Fritsla 14:8	Mark	Fritsla	Förläggarevägen 29	1952 / 1978				404				404	0	0	86
Grindäng 1:13	Nyköping	Stigtomta	Skolvägen 44	1993				182				182	0	0	100
Grottan 2	Nyköping	Nyköping	Svartvägen 21	2001				215				215	0	0	100
Grävlingen 28	Vänersborg	Vänersborg	Belfragegatan 2	1946 / 1976			198	899			373	1 470	1	1	85
Häcken 13	Härnösand	Härnösand	Källvägen 10	1996				787				787	1	1	100
Iggesund 14:269	Hudiksvall	Iggesund	Skolgatan 1	1980	51		502	988			45	1 585	2	1	80
Kattastrand 3:2	Härnösand	Härnösand	Solumsvägen 6	1960/1983			210	355				565	0	0	100
Klockstapeln 4	Skövde	Skövde	Knoppaliden 3	1986				344				344	0	0	100
Klövern 7	Vänersborg	Vänersborg	Östergatan 1	1910/ 1966/ 1977		25	5 256				476	5 757	5	5	97
Lasarettet 8	Karlskrona	Karlskrona	ErikDahlbergsvägen 30A-F	1880			2 693				933	5 812	5	4	89
Lejonet 21	Katrineholm	Katrineholm	Skogsgatan 8B-8F	1991				268				268	0	0	100
Läkaren 5	Falköping	Falköping	Sankt Olofsgatan 8	1948/ 1995/ 2003		65		1 595				1 660	1	1	80
Månen 110	Vänersborg	Vänersborg	Restadvägen 24-28	1981				2 021		77		2 098	2	2	91
Njord 32	Falköping	Falköping	Parkgatan 49	1945				307				307	0	0	30
Nälberga 1:246	Nyköping	Tystberga	Björkgårdsvägen 1-3	1993				199				199	0	0	100
Rådhuset 6	Härnösand	Härnösand	Norra Kyrkogatan 3	1959/1970			2 821					2 821	2	2	100
Sandstenen 4	Nyköping	Nyköping	Ekebacken 4	1992				219				219	0	0	100
Sågen 10	Härnösand	Härnösand	Kiörningsgatan 20	1955/1998				755				755	1	1	100
Torget 1	Härnösand	Härnösand	Stora Torget 2	1863/1984							798	798	1	1	100
Tunnbindaren 4	Härnösand	Härnösand	Storgatan 9	1971							4 075	4 075	3	3	100
Tärnan 4	Vänersborg	Vänersborg	Torpavägen 23	1974	65					734		799	1	1	68
Varpen 1	Mark	Kinna	Kristinebergsgatan 56	1993				247				247	0	0	100
Venus 7	Härnösand	Härnösand	Lönegrängsgatan 2 & 8	1950/1989				1 231			824	2 055	1	1	100

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyringsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyringsgrad, %		
					Handel	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende	Övrigt				Total yta	
Vinstocken 2	Härnösand	Härnösand	Norra Kyrkogatan 2	1955/1983			2 904					2 904	2	2	100	
Åklagaren 9	Skövde	Skövde	Advokatvägen 23	1989					173			173	0	0	93	
Ångaboskolan 2	Alingsås	Alingsås	Sundsbergsvägen 7	1989					744			744	1	1	100	
<b>25 000 - 50 000 invånare, Äldreboende</b>																
Brunne 12:21	Härnösand	Brunne	Brunne 157	1993					2 923			2 923	3	3	100	
Högsjö-Dal 2:90	Härnösand	Hälledal	Hälledalsvägen 53	1948					3 510			3 510	2	2	99	
Sländan 12	Härnösand	Härnösand	Brännavägen 67	1970/1981						5 634		5 634	4	4	100	
Sörbyn 17:1	Vänersborg	Brålanda	Törnrosgratan 8:22	1986	45		8		2 224			2 276	3	3	100	
Åland 1:91	Härnösand	Ålandsbro	Nämndemansvägen 4A	1969						2 219	546	2 765	4	3	91	
Ön 2:58	Härnösand	Härnösand	Volontärvägen 39	1992					5 727			5 727	6	6	100	
<b>25 000 - 50 000 invånare, Övrigt publika</b>																
Brädgården 2	Nyköping	Nyköping	Folkungavägen 2	1984			5 282					6 275	10	10	98	
Byggmästaren 4	Vänersborg	Vänersborg	Regementsgatan 34	1984					787		993	787	1	1	100	
Granåsen 3	Skövde	Skövde	Skåningsstorpsvägen 12	1989 / 1995					510			510	0	0	100	
<b>Färre än 25 000 invånare, Skola</b>																
Bjursnäs 2:35	Laxå	Laxå	Ramundervägen 52	1951		81	229	941				1 250	1	1	93	
Dona 1:38	Lysekil	Lysekil	Rinkenäsvägen 2-4	2012				4 500				4 500	7	7	100	
Häggen 2	Skara	Skara	Gråbrödragatan 7	1998				248			68	316	0	0	95	
Häggen 3	Skara	Skara	Gråbrödragatan 15	1950				912			58	970	1	1	100	
Medora 168:115 (Renting)	Älvkarleby	Skutskär	Klamparvägen 1A	-				1 250				1 250	1	1	100	
Stenbocken 1	Skara	Skara	Malmgatan 10	1949		25	178	1 423			229	1 854	3	3	100	
<b>Färre än 25 000 invånare, Vård</b>																
Balder 2	Kristinehamn	Kristinehamn	Kristinas väg 37 A4	2007								377	1	1	100	
Björken 10	Karlsborg	Karlsborg	Björkstigen 2	1972/ 2000			148		959			1 107	1	1	100	
Dingle 1:103	Munkedal	Dingle	Ostra vägen 3	1945			172					172	0	0	11	
Dingle 1:87	Munkedal	Dingle	Trädgårdsgatan 9	1984		21	33	261				314	0	0	72	
Dyrtoip 1:129	Färgelanda	Färgelanda	Håvestensvägen 5	1977/ 1991/ 2001		9	120	831	2 426			3 385	3	3	100	
Eken 6	Åmål	Åmål	Skolgatan 4	1922/ 1937/ 1966/ 2001		46			2 060	1 446		3 552	6	6	99	
Flugsvampen 7	Herrljunga	Herrljunga	Horsbyvägen 16	1978/ 1999/ 2001		107		177				1 433	1	1	97	
Foss 12:24	Munkedal	Munkedal	Centrumvägen 34	2007					959			959	1	1	100	
Heljeröd 1:15	Sotenäs	Hunnebostrand	Heljerödshemmet PI 1395	1931/ 1987/ 1992					562			562	0	0		
Kullen 18	Lilla Edet	Lilla edet	Järnvägsgratan 8	1980/ 1985	122		2 850		1 555		80	4 606	5	5	98	
Misteln 13	Essunga	Nossebro	Ångsgatan 3	1985	67		50	99	667		10	892	1	1	96	
Moga 1:116	Svenljunga	Svenljunga	Klockaregatan 3	1950 / 1990				190	3 244			3 434	2	2	92	
Norr 5:10	Hjo	Hjo	Karlsborgsvägen 4	1965/ 1991					1 523	1 309	43	2 874	2	2	95	
Passagärden 1:32	Lilla Edet	Lödöse	Långgatan 11-13	1985					218			218	0	0	58	
Pilen 13	Mariestad	Mariestad	Drottninggatan 1	1946/ 1960/ 1983		60	5 998		778		28	6 863	6	5	89	
Reparatören 5	Köping	Köping	Ringvägen 88	2011							1 325	1 325	3	3	100	
Skytten 2	Skara	Skara	Gråbrödragatan 4-6	1975				75	2 238		845	3 157	2	2	84	
Slätten 15:7	Lysekil	Lysekil	Lasarettsgatan 1	1932/ 1948/ 2002		19	97	758	366	6 196		422	7 857	10	9	96
Storfors 30:1	Storfors	Storfors	Hamnargatan 3-4	1960		51			442	3 056		3 549	3	3	100	
Svalan 7	Ulricehamn	Ulricehamn	Nygatan 7	1915/ 1977/ 1995/ 2003		110		870	2 664		20	3 663	3	3	89	
Sälgen 22	Skara	Skara	Malmgatan 36	1967/ 1971/ 1980/ 1982		117		1 954	2 454	2 384	264	7 173	6	6	91	
Tanumshede 1:88	Tanum	Tanumshede	Ringvägen 1	1969 / 1980					822			822	1	1	90	
Tordyveln 1	Mariestad	Mariestad	Brättnäsvägen 4	1984					405			405	0	0	100	
Tuntop 4:34	Lysekil	Brastad	Läkarvägen 4	1981			167		572			739	1	1	85	
Tändstickan 1	Tidaholm	Tidaholm	Västra Drottningvägen 11	1982			314		1 881			2 194	2	2	97	
Vespern 8	Mellerud	Mellerud	Rostocksgatan 31	1991						182		182	0	0	100	
<b>Färre än 25 000 invånare, Äldreboende</b>																
Betaren 4	Finspång	Finspång	Profilvägen 8	1964/1993								996	1	1	100	
Björnsäter 5:7	Mariestad	Mariestad	Kinnekullevägen 40	1950 / 1984					1 992			1 992	1	0	18	
Blinkarp 1:9	Svalöv	Röstänga	Blinkarp 863	1944			50		1 185		115	1 350	1	1	95	
Hårstorp 3:366	Finspång	Finspång	Hårstorp svägen 13	1972/1990								1 440	2	2	100	
Lyrestads Klockarbol 5:39	Mariestad	Lyrestad	Sjötorpsvägen 2	1958 / 1991								2 142	2	2	100	
Röinge 3:4	Hörby	Höör	Röingevägen 1	1967					975			975	1	1	100	
Tegelbruket 3	Finspång	Finspång	Östermalmsvägen 55	2002					1 638			1 638	3	3	100	
Ullervad 14:19	Mariestad	Mariestad	Ullervadsvägen 4A	1963 / 1988					3 010			3 010	4	4	100	
Östermalm 1:12	Finspång	Finspång	Södra Störängsvägen 50	1950					4 255			4 255	4	4	100	
<b>Färre än 25 000 invånare, Övrigt publika</b>																
Metes 2	Skara	Skara	Veterinärgratan 4	1959			596					596	1	1	100	
Solen 1	Mariestad	Mariestad	Stockholmsvägen 132	2005								362	0	0	100	
Torp 1:21	Karlsborg	Möltorp	Prästgatan 20	2005								277	0	0	100	
Sivik 1:15	Lysekil	Lysekil	Tumstocksvägen 2	1970								836	0	0	100	



# Köpta fastigheter

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
					Handel	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende	Övrigt				Total yta
<b>KÖPTA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN</b>															
<b>Stockholmsregionen</b>															
<b>Industri/lager</b>															
Njursta 1:21	Upplands Väsby	Upplands Väsby	Jupitervägen 2	1972		13 484						13 484	8	8	100
<b>Kontor</b>															
Holar 4	Stockholm	Kista	Skalholtsgatan 6-8	1985		144	7 148					7 292	15	15	100
<b>Göteborgsregionen</b>															
<b>Kontor</b>															
Barken 6	Ale	Uddevallå	Junogatan 9	-			3 890					3 890	4	3	95
<b>Övriga städer</b>															
<b>Fler än 100 000 invånare, Industri/lager</b>															
Finnslätten 1	Västerås	Västerås	Tvärleden	1958-1959/1966-1970/1987 mfl.		77 730	62 743				3 297	143 770	131	126	97
Finnslätten 4	Västerås	Västerås	Banmatarvägen	1975		7 496						7 496	6	6	100
Fasternes	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Wyzwolenia 105 Str.	1962		20 633						20 633	13	13	100
Metal Structure	Bielsko-Biala	Bielsko-Biala	Wyzwolenia 84 Str.	1985		22 943						22 943			
Runthe	Bochum	Bochum	Industristrasse 20	1990		15 327						15 327	8	8	100
Västerås 3:85	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1975		2 145						2 145	2	2	100
Västerås 3:86	Västerås	Västerås	Elmotorgatan	1978		27 216						27 216	25	25	100
Västerås 3:88	Västerås	Västerås	Lugna gatan	-											
Västerås 3:89	Västerås	Västerås	Effektgatan	-											
Örjan 1	Västerås	Västerås	Saltängsvägen	1920/1964		52 126	1 239				546	53 911	38	37	97
<b>Fler än 100 000 invånare, Kontor</b>															
Isolatorn 3	Västerås	Västerås	Gideonsbergsgatan	1934/1972	325	11 750	31 397				2 281	45 753	43	41	95
Mimer 5	Västerås	Västerås	Stora gatan	1929-1930/1955/1960/1969 mfl.		6 502	71 114	11 109			475	89 200	105	99	94
Ottar 5	Västerås	Västerås	Kopparbergsvägen	1929/1940		3 032	17 567					20 599	24	22	92
Ottar 6	Västerås	Västerås	Kopparbergsvägen 2	1929/1940			18 325					18 325	21	21	100
Spolaren 4	Norrköping	Norrköping	Linnégatan 28	1962		2 351	4 763				7	7 121	4	3	68
Västerås 3:84	Västerås	Västerås	Nätverksgatan	1984		6 620	25 652					32 272	32	32	100
Västerås 3:87	Västerås	Västerås	Fredholmsgatan	1978/1983		1 137	19 801				1 029	21 967	16	10	62
<b>Fler än 100 000 invånare, Övrigt</b>															
Västerås 5:9	Västerås	Västerås	Södra Ringvägen	-									0	0	100
<b>50 000-100 000 invånare, Handel</b>															
Storsten 2	Norrköping	Norrköping	Storstensvägen	2011	2 270							2 270	2	2	100
<b>50 000-100 000 invånare, Industri/lager</b>															
Baggen 6	Sundsvall	Sundsvall	Hovgatan 6	1973		2 456						2 456	1	1	100
Hälsinggården 1:427	Falun	Falun	Lövsvägen 26	1968		10 800						10 800	5	5	100
<b>50 000-100 000 invånare, Kontor</b>															
Dockan 9	Växjö	Växjö	Västra Esplanaden 9 A-B	1973/1993	76	394	8 669	4 469	724		286	14 618	18	17	93
Geten 2	Sundsvall	Sundsvall	Fridhemsgränd 122	1964/1970		2 134	2 039			1 033	5 206	3	2	57	
Skotet 1	Luleå	Luleå	Barvägen 11	1979		5 725	2 567				8 292	6	5	83	
<b>50 000-100 000 invånare, Vård</b>															
Läkaren 1	Trollhättan	Trollhättan	Lasarettsvägen 1-19	-		2 245	5 009	9 458	7 860	493	5 597	30 662	27	27	99
<b>50 000-100 000 invånare, Övrigt</b>															
Verkö 3:27	Karlskrona	Karlskrona	Verkö industriområde	-											
<b>25 000-50 000 invånare, Industri/lager</b>															
Forsheda 5:119	Värnamo	Forsheda	Galvanovägen 2, 4	1988		8 485						8 485	2	2	100
Motala Björkelund 1	Motala	Motala	Linjegatan 14	-		29 659						29 659	6	6	100
Murängen 2	Sandviken	Storvik	Hammarbyvägen 4	1976		9 605						9 605	4	4	100
Slätvaren 1	Värnamo	Värnamo	Margaretelundsvägen 8	1990		10 348						10 348	3	3	100
Stenfalken 1	Värnamo	Värnamo	Stenfalksvägen 1, 3	2002		12 889						12 889	8	8	100
Säversta 8:28	Bollnäs	Bollnäs	Anneforsvägen 11	1979		5 875						5 875	3	3	94
Åttersta 6:28	Sandviken	Åshammar	Bultvägen 20	1941		11 695						11 695	3	2	74
Öjebyn 1:19:1	Piteå	Öjebyn	Skyvägen 1	1968		19 357	420					19 777	5	4	94
<b>25 000-50 000 invånare, Kontor</b>															
Ribban 5	Nyköping	Nyköping	Brukslagarvägen 5, 7, 9	1965	3 993	31 878	2 414				1 659	39 944	23	19	83
<b>Färre än 25 000 invånare, Industri/lager</b>															
Alvesta 13:28	Alvesta	Alvesta	Ågårdsvägen 16	1973		9 745						9 745	4	4	100
Armaturen 10	Kungsör	Kungsör	Granlidsvägen 3	1967/1999		11 288						11 288	4	4	100
Bälgen 9	Arboga	Arboga	Skandiagatan 3, 5, 7, 9, 11, 13	1992		18 983						18 983	14	14	100
Hallsta 3:7	Hallstahammar	Hallstahammar	Industrigatan 1, 6, 8	1955		48 439						48 439	13	13	100
Holje 116:116	Olofström	Olofström	Västra Storgatan 2 B	1970		51 631						51 631	11	11	100
Svartå 1:157	Degerfors	Svartå	Industrivägen 11	1944		10 094						10 094	2	2	74

## KÖPTA FASTIGHETER, HEMSÖ

<b>Stockholmsregionen</b>															
<b>Skola</b>															
Markan 1	Botkyrka	Tullinge	Kanslivägen 22-24	1947				828				828	2	2	100
Ponny 1	Sundbyberg	Sundbyberg	-	2011											
Vilunda 19:2	Upplands Väsby	Upplands Väsby	Love Almqvists torg 1	2011				7 452				7 452	15	15	100
Ölsta 1:1	Sigtuna	Sigtuna	Steningehöjden	2011				330				330	1	1	100
<b>Vård</b>															
Fuxen 6	Täby	Täby	Kemistvägen 11-13	1976						551		551	1	1	100
Stilglutaren 1	Täby	Täby	Larmvägen 12-16	2004						279		279	1	1	85
<b>Äldreboende</b>															
Åkerby 13	Täby	Täby	Kemistvägen 8	1985		42	630				282	954	1	1	86

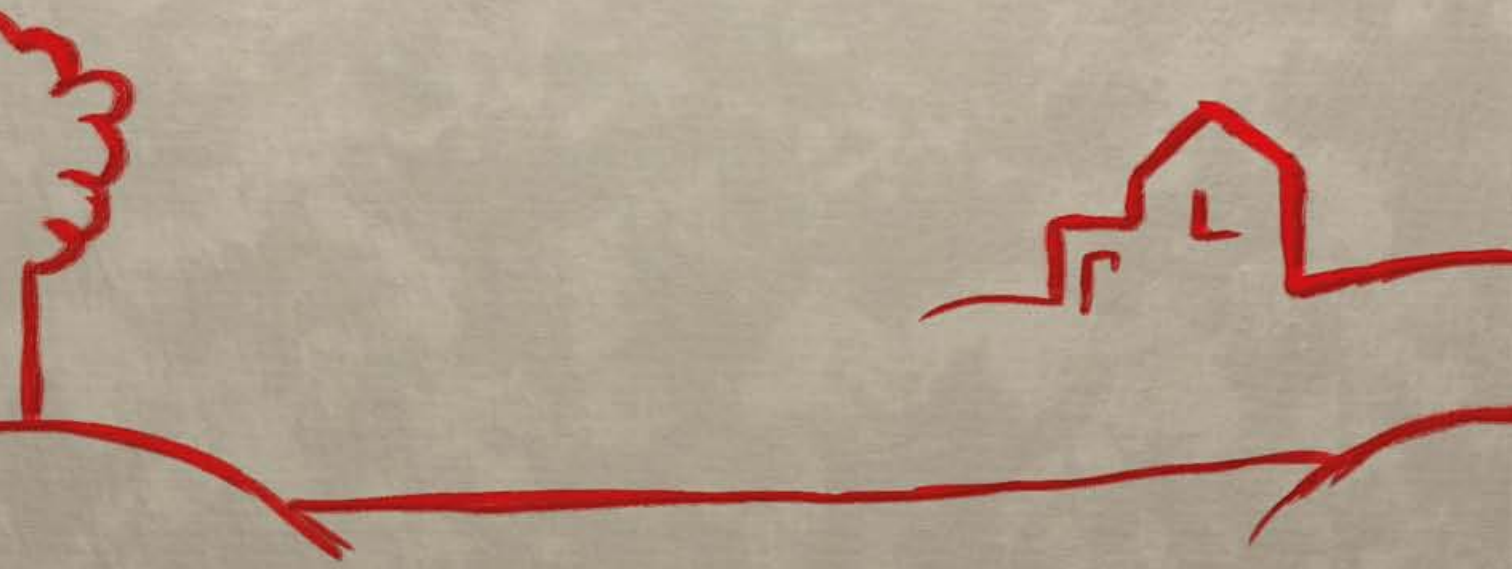
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
					Handel	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende	Övrigt				Total yta	
<b>Göteborgsregionen</b>																
<b>Skola</b>																
Krokslätt 35:14	Göteborg	Göteborg	Ebbe Lieberathsgatan 19	1948		679	640	1 916				180	3 414	4	4	100
<b>Övriga städer</b>																
<b>Fler än 100 000 invånare, Skola</b>																
Drag 4	Norrköping	Norrköping	Dragsgatan 7	1850/1920				4 939					4 939	6	6	99
Drag 5	Norrköping	Norrköping	Dragsgatan 7	1850/1920				109					109			
<b>Fler än 100 000 invånare, Äldreboende</b>																
Gamla Uppsala 94:6	Uppsala	Uppsala	Topeliusgatan 18	2011							2 748		2 748	6	6	100
Löten 6:6	Uppsala	Uppsala	Ferlinsgatan 31 B	2011							808		808	2	2	100
Lövågen 29	Västerås	Västerås	Råby centrum	2001	633						2 295	1 804	4 731	6	6	100
<b>Färre än 25 000 invånare, Skola</b>																
Dona 1:38	Lysekil	Lysekil	Rinkenäsgratan 2-4	2012				4 500					4 500	7	7	100
<b>Färre än 25 000 invånare, Vård</b>																
Reparatören 5	Köping	Köping	Ringvägen 88	2011								1 325	1 325	3	3	100
<b>Färre än 25 000 invånare, Övrigt</b>																
Sivik 1:15	Lysekil	Lysekil	Tumstocksvägen 2	1970								836	836	0	0	100

## Sålda fastigheter

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
					Handel	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldreboende	Övrigt				Total yta	
<b>SÅLDA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN</b>																
<b>Stockholmsregionen</b>																
<b>Handel</b>																
Botvidsgymnasiet 4 & 5	Botkyrka	Norsborg	Fågelviksvägen 5	1971/2000	19 019	2 481	19 628	7 373				1 456	49 957	28	13	46
Imröret 10	Stockholm	Bandhagen	Högdalsgången 19	1959	4 416	705						9	5 130	5	5	100
<b>Industri/lager</b>																
Kylfacket 1	Stockholm	Johanneshov	Hallmästarvägen 4 - 8	1955/1960/1994		25 062							25 062	18	18	100
Kyrummet 1	Stockholm	Johanneshov	Hallmästarvägen 1 - 5	1969/1976/1989												
Väsby 5:1	Sollentuna	Sollentuna	Kolonnvägen 2	1973		2 544							2 544	2	2	100
<b>Kontor</b>																
Tegelängan 1	Botkyrka	Norsborg	Tegelängsvägen 10	1988			1 356						1 356	1	1	100
<b>Övrigt</b>																
Botvidsgymnasiet 1 & 6	Botkyrka	Norsborg	Fågelviksvägen	1971/2000								50	50			
Del av Järnet 6 mark	Tyresö	Tyresö	-	-												
<b>Öresundsregionen</b>																
<b>Handel</b>																
Armingen 2	Malmö	Malmö	Agnesfridsvägen 190	1975	3 869	518	480						4 867	4	4	100
<b>Kontor</b>																
Nejlikebuketten 6	Malmö	Malmö	Derbyvägen 4	1987			1 739					26	1 765	2	2	91
Torshammaren 11	Malmö	Malmö	Hornyxegatan 6	1984			647						647	1	1	100
<b>Övriga städer</b>																
<b>Fler än 100 000 invånare, Handel</b>																
Idrottspriset 1	Linköping	Linköping	Rekrytgatan 3 och 5	1992	1 020	71							1 091	1	1	100
Rälsbussen 1	Umeå	Umeå	Industrivägen 4-8	1955	6 737	2 395	2 762					75	11 969	8	7	88
<b>50 000-100 000 invånare, Industri/lager</b>																
Verkö 3:4	Karlskrona	Karlskrona	Verkö industriområde	1971/1977/1998		37 233							37 233	27	27	100
<b>50 000-100 000 invånare, Övrigt</b>																
Verkö 3:27	Karlskrona	Karlskrona	Verkö industriområde	-												
<b>25 000-50 000 invånare, Övrigt</b>																
Sjöfall 1:85, 1:180	Nässjö	Fredriksdal	Circlevägen 30	-												
Närby 1:74, 1:75	Söderhamn	Söderhamn	-	-												
Närby 1:95	Söderhamn	Söderhamn	-	-												

## SÅLDA FASTIGHETER, HEMSÖ

<b>Göteborgsregionen</b>																
<b>Äldreboende</b>																
Heden 28:2	Göteborg	Göteborg	Berzelligatan 11	1993								920	920	2	2	100
<b>Övriga städer</b>																
<b>Färre än 25 000 invånare, Vård</b>																
KrokstadsHede 1:108	Munkedal	Hedekas	Dinglevägen 6	1950								111	111	0	0	97



# Inbjudan till årsstämma

Årsstämma 2012 äger rum den 19 april 2012 klockan 14.00 på Hotel Rival på Maria Torget 3 i Stockholm.

## ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämma ska dels vara registrerad i eget namn (ej förvaltarregistrerad) i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 13 april 2012 och dels anmäla sitt deltagande senast klockan 16.00 den 13 april 2012 på bifogad anmälningsblankett eller till bolaget under adress:

Kungsleden AB  
 Attention: Sinikka Arfwidsson  
 Box 70414, 107 25 Stockholm  
 e-post: arsstamma@kungsleden.se  
 telefon: 08-503 052 00  
 telefax: 08-503 052 01  
 eller via [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer dagtid, antal aktier som företräds samt eventuella ombud och biträden som ska delta.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att delta i stämman och utöva sin rösträtt, tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast den 13 april 2012, vilket innebär att förvaltaren måste underrättas i god tid dessförinnan.

## Distribution av årsredovisning

Kungsledens årsredovisning distribueras i tryckt version till alla nya aktieägare

och därefter endast till de aktieägare som uttryckligen begärt en sådan.

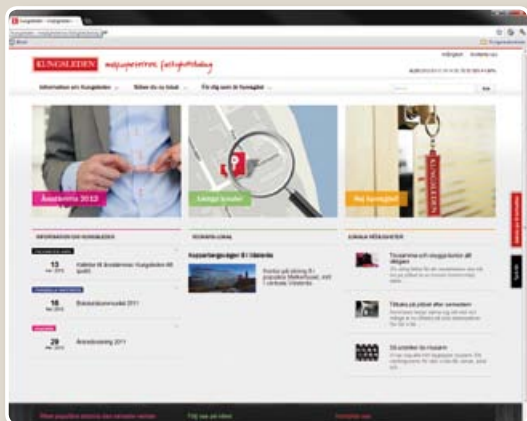
## UTDELNING

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 2,60 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 24 april 2012. Beslutat årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 27 april 2012.

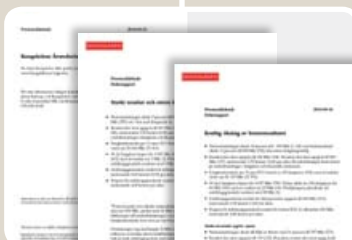
[kungsleden.se](http://kungsleden.se)

Kontakter

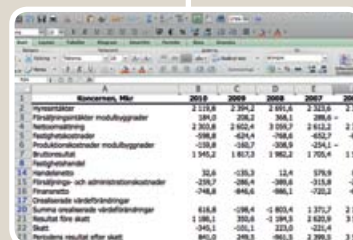
För mer information besök oss på vår webbplats



Se filmerna där Thomas kommenterar varje bokslut på sidan **Rapporter & presentationer**



Läsa och prenumerera på **pressmeddelanden**



Ladda ner **finansiella tabeller i Excel**

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

**Frågor till Thomas?**  
**VD**



08-503 052 04

**Thomas Erséus**

**Huvudkontor**

Vasagatan 7  
 Box 704 14  
 107 25 Stockholm  
 Tel 08-503 052 00  
 Fax 08-503 052 01

**Frågor till Johan?**  
**vVD,  
 Ekonomi/Finansdirektör**



08-503 052 06

**Johan Risberg**

**Frågor till Cecilia?**  
**HR &  
 Kommunikationsdirektör**



08-503 052 15

**Cecilia Gannedahl**

Följ oss på nätet:



