

KUNGSLEDEN

*möjligheternas fastighetsbolag*

Årsredovisning **2012**

**”Vi skapar värde genom att tillgodose kundens lokalbehov, förvalta och förädla fastigheterna och optimera fastighetsportföljen”**

## Innehåll

Året i korthet	1
Möjligheternas fastighetsbolag	2
VD-ord	4

### LÄR KÄNNA KUNGSLEDEN 6

Affärsidé, mål och strategi	7
Affärsmodell	9
Våra kunder	11

### MÖJLIGHETER I PRAKTIKEN

Marknadsöversikt	13
Kungsledens marknad	14

### KUNGSLEDENS TILLGÅNGAR 18

Kungsledens tillgångar	19
Värderingsmetod	21
Intjäningskapacitet	22
Nordic Modular	24
Hemsö	25

### VÅRT ANSVAR 26

Miljö och hållbarhet	27
Kungsleden som arbetsplats	31
GRI-index	33

### FINANSIERING, RISKER OCH MÖJLIGHETER 34

Finansiering	35
Risker och möjligheter	38

### KUNGSLEDEN SOM INVESTERING 39

Kungsleden som investering	40
Aktien	42

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 44

Bolagsstyrning	45
Styrelse	48
Ledning	50
Verksamheten	52

### FINANSIELLA RAPPORTER 59

KONCERNEN	Resultaträkning	60
	Rapport över totalresultat	60
	Rapport över finansiell ställning	61
	Rapport över förändringar i eget kapital	62
	Rapport över kassaflöden	62
Noter	63	

MODERBOLAGET	Resultaträkning	83
	Rapport över totalresultat	83
	Balansräkning	84
	Rapport över förändringar i eget kapital	85
	Rapport över kassaflöden	85
	Noter	86

Förslag till vinstdisposition	90
Årsredovisningens undertecknande	90
Revisionsberättelse	91

### ÖVRIG INFORMATION 92

Nyckeltal och flerårsöversikt	93
Definitioner	93
Fastighetsförteckning	95
Inbjudan till årsstämma	101
Kontakter	101
kungsleden.se	101

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 44–90.

På omslaget: Susanne Winqvist, Bolagsansvarig

Läs mer om hur **Kungsleden skapar värde** i samarbete med sina kunder. Ett exempel är MQ som genom samarbetet med Kungsleden flyttat fram sin position i Hudiksvall.



## s.14–17

**Kungsleden fokuserar på** fastigheter inom industri/lager, kontor och handel i tillväxtregioner i Sverige. Läs mer om utvecklingen på de olika marknaderna.



# Året i korthet

## UTFALL I KORTHET

- Nettoomsättningen ökade 3 procent till 2 110 Mkr (2 047) och bruttoreultatet steg 4 procent till 1 328 Mkr (1 277) i och med ett större fastighetsbestånd.
- Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 485 Mkr (474).
- Resultat före skatt uppgick till 1 165 Mkr (693) och till 352 Mkr (638) efter skatt, motsvarande 2,60 kronor (4,70) per aktie. Resultatminskningen efter skatt beror på reserveringar för skatterisker medan resultat före skatt ökat genom försäljningen av aktierna i Hemsö Fastighets AB.
- Kassaflödet från rörelsen sjönk till 163 Mkr (585) efter att betalningar till Skatteverket gjorts för reserverade processer om 340 Mkr.
- Det utdelningsgrundande resultatet för helåret 2012 blev 1 917 Mkr (703), motsvarande 14,00 kronor (5,20) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 december 2012 bestod av 278 fastigheter (324) med ett bokfört värde om 15 777 Mkr (15 693).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 krona (2,60) per aktie. Det är en förändring jämfört med den tidigare uttalade avsikten i oktober att inte föreslå utdelning. Även om osäkerheten kring skatteprocesserna består bedömer styrelsen att den finansiella motståndskraften ökat väsentligt efter försäljningen av Hemsö.

## VIKTIGA HÄNDELSER

- Nyuthyrningar i jämförbart bestånd och försäljningen av fastigheter i Härnösand med höga kostnader i förhållande till intäkter bidrog till att överskottsgraden ökade med 1,5 procentenhet till 68,2 procent (66,7).
- 59 (18) fastigheter såldes för 1 666 Mkr (1 199) med ett resultat om 16 Mkr (56). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 125 Mkr (114). Elva (44) fastigheter köptes för 1 549 Mkr (4 200) efter avdrag för uppskjuten skatt.
- Skattedomar i egna och utomstående bolag ökade risken för negativt utfall för Kungsleden i ett antal pågående skatteärenden. Det utdelningsgrundande resultatet har därför belastats med 340 Mkr och resultaträkningen med en skattekostnad om 985 Mkr.
- En stor del av låneportföljen refinansierades under året. Nuvarande krediter och kreditramar löper i genomsnitt på 2,2 år.
- Kungsleden tecknade avtal om försäljning av resterande 50 procent av aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden samt återbetalning av aktieägarlån för en total köpeskilling om 3 320 Mkr. Transaktionen gav upphov till en realisationsvinst på 631 Mkr och påverkade det utdelningsgrundande resultatet med 1 507 Mkr. Kungsleden köpte samtidigt elva fastigheter av Hemsö för 1 549 Mkr med en direktavkastning om 7,0 procent.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Mkr	2012	2011
Bruttoreultat	1 328	1 277
Försäljnings- och administrationskostnader	-257	-244
Finansnetto	-586	-559
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>485</b>	<b>474</b>

# 3 320 Mkr

Stor tillgänglig likviditet har skapats efter Hemsöaffären

# 68,2%

Överskottsgraden ökade till

Ottar 6, Västerås

# Möjligheternas fastighetsbolag

Möjligheternas fastighetsbolag beskriver på vilket sätt som vi vill särskilja oss i fastighetsbranschen. Det våra kunder framhåller handlar om vårt entreprenörskap. Att vi är närvarande, nyskapande och enkla att ha att göra med. Som möjligheternas fastighetsbolag ser vi möjligheter med fastigheter, platser och lokaler som inte andra gör.

Genom att vara närvarande, nyskapande och förenklande kan Kungsleden skapa värde för såväl kunder som ägare. Utgångspunkten är en långsiktigt hög och stabil avkastning med riskspridning och stabila kassaflöden som en viktig ingrediens.

Kungsleden äger, förvaltar och förädlar 278 fastigheter till ett värde av 15 777 Mkr. Fokus ligger på industri-/lager-, handels- och kontorsfastigheter i tillväxtregioner i Sverige. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan av våra fastigheter uppgår till 2 442 tkmv och motsvarar ungefär 342 fotbollsplaner.

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. Ett exempel på samarbete är miljö där vi samverkar för att minska energibelastningen, exempelvis genom Grönt hyresavtal. Vår målsättning är att tillhandahålla lokaler där våra kunder kan verka och utvecklas.

Kungsledens kunder representerar ett axplock av svenskt näringsliv. Industrivaror, transport och detaljhandel är

exempel på branscher där vi är verksamma. Vår största hyresgäst är ABB som svarar för 16 procent av den totala hyresintäkten.

Möjligheternas fastighetsbolag innebär också att ligga i framkant och försöka se saker från ett nytt perspektiv. Det kan handla om att hitta lösningar för kunders behov, vara nyskapande i vårt sätt att göra affärer eller att dra nytta av digitala kanaler i uthyrningsarbetet. Besök oss gärna på [kungsleden.se](http://kungsleden.se)!

## KUNGSLEDENS VÄRDEGRUND



### NYSKAPANDE

Erfarenheten av fastigheter, affärer och kundbehov, kombinerat med den entreprenördrivna kulturen gör oss möjlighetsorienterade. Det bidrar till att skapa värde för kunder och aktieägare.



### NÄRVARANDE

Vi är aktiva på fastighetsmarknaden och är i ständig kontakt med hyresgäster och kunder. Genom lokal närvaro och lyhördhet för hyresgästens behov kan vi identifiera och utveckla affärsmöjligheter till nytta för kunder och ägare.



### FÖRENKLANDE

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



Kunskapen och förståelsen för lokalbehov tillsammans med bemötande och servicenivå är faktorer som våra kunder uppskattar och värderar högt.

Källa: Kundundersökning 2012

### SNABBFAKTA

Antal fastigheter	<b>278</b>
Fastighetsvärde	Cirka <b>15,8</b> miljarder kronor
Total uthyrningsbar yta	Cirka <b>2,4</b> miljoner kvadratmeter
Hysesintäkter per år	Cirka <b>1,8</b> miljarder kronor
Antal medarbetare	<b>255</b> personer
Grundades	<b>1994</b>
Börsintroduktion	<b>1999</b>
Aktie	KLED, noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid cap



Från vänster: Frida Stannow Lind, Chef utvecklingsfastigheter, Ingrid Ljungqvist, Förvaltningsassistent, Malin Evertsson, Förvaltare och Peter Versén, Teknisk förvaltare.

# Ökad renodling, fokus på tillväxtregioner och kostnadsbesparingar ger hävstång

2012 blev en vändpunkt för Kungsleden som med en stark finansiell ställning nu kan fokusera på förvaltning och förädling av helägda fastigheter samt att växa beståndet.



Det gångna året innebar en tydlig vändpunkt och i några fall även en slutpunkt, exempelvis vad gäller våra tidigare satsningar inom samhällsfastigheter. Efter att under drygt tio år byggt upp, utvecklat och bildat det fristående bolaget Hemsö, aviserade vi i december försäljningen av de resterande 50 procenten i Hemsö till Tredje AP-fonden.

Genom affären realiserade vi 631 Mkr efter skatt och frigjorde drygt 3 300 Mkr i likviditet. Affären ökar vårt finan-

siella handlingsutrymme, inte minst för nya investeringar i helägda fastigheter.

Fjolåret innebar i viss mening även en vändpunkt för de skatttvister som involverat Kungsleden. Det dröjer visserligen innan domarna slutgiltigt faller i dessa processer och utgången är inte given men av förtroendeskäl var det viktigt att om inte sätta punkt så åtminstone försöka minska den osäkerhet som processerna medför. Under hösten beräknade vi därför ett för Kungsleden sämsta tänkbara utfall av processerna under nu kända förhållanden.

Om samtliga processer utfaller till bolagets nackdel bedöms den maximala negativa effekten på eget kapital bli

2 930 Mkr utöver gjorda reserveringar på 1 050 Mkr. Maximal negativ likviditetseffekt uppskattas till 2 920 Mkr utöver redan inbetalade 260 Mkr. Efter försäljningen av Hemsö kan vi hålla en kassa och kreditfaciliteter som motsvarar den maximala negativa likviditetseffekten från skattetvisterna.

Fundamentala förändringar i fastighetsmarknaden gjorde att vår tidigare strategi krävde en översyn, ett arbete som också initierades 2012. Bland annat finns inte förutsättningarna för goda resultat genom transaktioner på samma sätt som tidigare. Det är nu snarare långsiktigt värdeskapande genom förvaltning och förädling av fastigheter som är modellen. Att verkställa den nya strategin bedömer jag kräver tre till fem år. Mot den bakgrunden och efter närmare sju år vid rodret har jag kommit till slutsatsen att det är dags för nya krafter att ta över.

#### **SJU ÅR I SAMMANDRAG**

De första åren efter mitt tillträde var Kungsliden inne i en expansiv fas där vi var nettoköpare av fastigheter. För 2007 levererade vi en avkastning på 26 procent, men redan då fanns varningstecknen och vi flaggade för att vi inte längre skulle ha möjlighet att leverera lika god avkastning på sikt.

Finanskrisen innebar en defensivare hållning med ökat fokus på riskbegränsning hos banker och andra aktörer. Åren närmast efter Lehmankraschen fick portföljstabilitet och god förvaltning en alltmer framträdande roll. Räntesäkringar som ingicks 2008 samt omvärldsfaktorer, inklusive skatteprocesser, skymde många gånger den positiva underliggande utvecklingen över tid.

Jag vill passa på att tacka alla medarbetare, tre styrelseordföranden och styrelser för de gångna sju åren. Det har varit en spännande resa, många intressanta människor och affärer och jag är säker på att Kungsliden fortsatt kommer att vara "A great place to work" på samma sätt som det har varit för mig.

#### **NY STRATEGI**

Förvaltning av helägda fastigheter har varit starkt värdeskapande för Kungsliden över tiden. Den nya strategin innebär att vi koncentrerar oss på helägda fastigheter i tillväxtregioner i Sverige. Värdeskapandet sker genom att tillgodose lokalbehov, förvalta och förädla fastigheter samt genom optimering av fastighetsportföljen.

Framåt ska Kungsliden fokusera på fastigheter som ger en hög riskjusterad avkastning inom segmenten industri/lager, kontor och handel i Storstockholm, Mälardalen, sydvästra Sverige och tillväxtorter i Norrland. Genom att inrikta oss på tre fastighetstyper och marknader som vi verkligen kan, blir vi ännu bättre på att möta kundbehov inom dessa segment. Detta kommer att stärka förvaltningen ytterligare och på sikt öka resultatet från fastighetsbeståndet.

Renodlingen kan ses som fortsättningen på en process som pågått i flera år. Hemsö såldes till Tredje AP-fonden i två steg 2009 och 2012 medan det tyska beståndet av äldreboenden såldes till Hemsö 2010. När marknaden är rätt kommer vi även att sälja Nordic Modular Group.

#### **NYA MÅL FÖR KUNGSLEDEN**

Om 2012 innebar ett avsked till delar av vår tidigare inriktning är 2013 början på något nytt. Vårt utrymme att investera i fastigheter bedöms uppgå till 5–6 miljarder kronor de närmaste tre åren. Vi ser goda investeringsmöjligheter till en direktavkastning på omkring 7,5 procent.

Vi kommer att sätta mål för Kungslidens förvaltningsresultat 2015 med etappmål 2013 och 2014. Vidare kommer vi att se över kostnaderna för att uppnå besparingar om 10 procent.

I nuvarande marknad och ränteläge har det varit svårt att uppnå vårt avkastningsmål om minst 15 procent på eget kapital. Kungsliden ska på lång sikt skapa en avkastning på eget kapital som överstiger det avkastningskrav som aktiemarknaden ställer på företaget. På kort till medellång sikt och under nuvarande förhållanden, bedöms detta krav inte understiga 10–12 procent.

#### **VÅR FÖRSTA HÅLLBARHETSREDOVISNING**

Energianvändning är vår enskilt största klimatbelastning. Det är därför naturligt att vi under året har haft stort fokus på energifrågor i miljöarbetet. För att minska energianvändningen går vi igenom alla fastigheter årligen. De senaste tre åren har vi i absoluta tal mer än halverat våra koldioxidutsläpp och 2012 års el- vatten- och värmekostnader minskade knappt 3 procent jämfört med 2011.

Under 2012 och även de närmaste åren kommer hållbarhetsarbetet att fokusera på energi, miljösamarbete, miljörisker och arbetsmiljöfrågor. I år

presenterar vi för första gången en hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI för att ytterligare öka fokus på hållbarhetsfrågorna, som fortsatt kommer att vara viktiga för Kungsliden.

#### **NY UTDELNINGSPOLICY**

Från 2013 avser styrelsen övergå till en ny utdelningspolicy för att bättre återspegla det långsiktiga värdeskapandet. I samband med detta kommer inte längre en prognos att lämnas för det utdelningsgrundande resultatet.

På några års sikt, när den slutgiltiga skattesituationen har klarnat, är målet att utdelningen ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Under de närmaste åren kommer dock utdelningen att vara lägre och anpassas till behovet av likviditetsberedskap och investeringar.

För räkenskapsåret 2012 föreslår styrelsen en utdelning om 1,00 krona per aktie. Även om försäljningen av Hemsö väsentligt stärkte finanserna, bedömer styrelsen att osäkerheten kring skatteprocesserna och behovet att leverera på den nya strategin ger anledning till fortsatt försiktighet.

#### **UTBLICK**

Förutsättningarna för framtida värdeskapande är goda. Med de förvärv vi räknar med att göra bedöms kassaflödet vara tillbaka på samma nivåer som före försäljningen av Hemsö inom 18–24 månader, även med en högre likviditetsreserv för skatteprocesserna. Samtidigt räknar vi med att förvaltningsresultat är återställt inom tre år så som det var innan de sista 50 procenten av Hemsö såldes.

Med ett starkt kassaflöde från fastighetsförvaltningen kommer den underliggande intjäningskapaciteten att öka, vilket på sikt kommer att synas än tydligare i resultatet när utfallen i skatteprocesserna klarnat och räntesäkringskostnaderna klingat av.

Stockholm i mars 2013

Thomas Erséus  
Verkställande direktör

# Lär känna Kungsleden

Affärsidé, mål och strategi	7
Affärsmodell	9
Våra kunder	11
Marknadsöversikt	13
Kungsledens marknad	14

”Kungsledens affärsmodell och hyresmarknad fungerar väl även i en tuffare marknad. Under 2012 var efterfrågan på lokaler särskilt hög i Storstockholm och Mälardalen.”

# 485 Mkr

Förvaltningsresultat

# 89,3%

Ekonomisk uthyrningsgrad

**Cecilia Gannedahl**  
HR & Kommunikationsdirektör

Holar 4, Kista

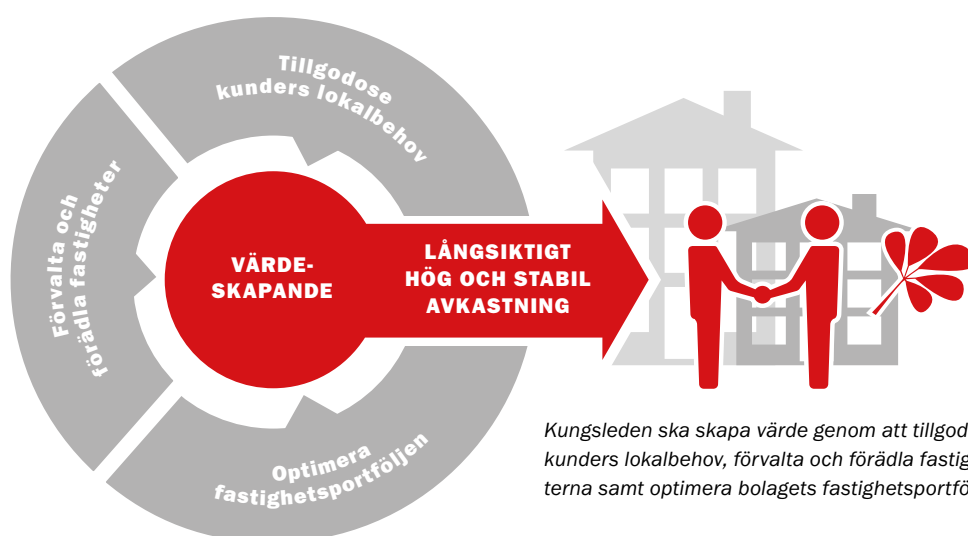




# Affärsidé, mål och strategi

I ljuset av fundamentala förändringar på fastighetsmarknaden och en önskan om en renodling av verksamheten har Kungsleden under 2012 gjort en översyn av affärsidé och strategi. Den nya strategin har till syfte att tydliggöra hur Kungsleden skapar värde. Förvaltningen av Kungsledens helägda fastigheter har bidragit starkt till bolagets resultat över tid. En affär som grundar sig i ett djupt fastighetskunnande och nära och långa kundrelationer.

## KUNGSLEDENS STRATEGI



### VISION

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

### AFFÄRSIDÉ

Kungsleden ska äga, förvalta och förädla fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och generera långsiktigt hög och stabil avkastning.

### STRATEGI

Kungsleden ska skapa värde genom att tillgodose kunders lokalbehov, förvalta och förädla fastigheterna samt optimera bolagets fastighetsportfölj.

#### Tillgodose kunders lokalbehov

- Tillhandahålla lokaler där kunder kan verka och utvecklas.
- Skapa starka kundrelationer genom lyhördhet, flexibelt agerande och korta beslutsvägar.

#### Förvalta och förädla fastigheterna

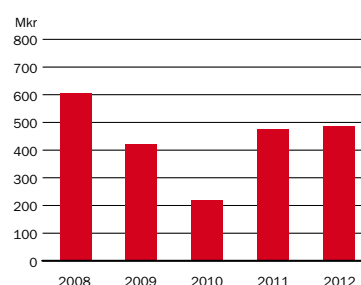
- Aktivt förvalta och förädla fastigheterna för att öka de stabila kassaflödena och därmed värdet av fastighetsbeståndet.
- Attrahera bra hyresgäster och verka för långa hyresavtal, hög uthyrningsgrad och en balanserad kostnadsnivå.

#### Optimera fastighetsportföljen

- Med god marknadskunskap och starka relationer med marknadens aktörer identifiera och utnyttja möjligheter till köp och försäljning för att öka den riskjusterade avkastningen.

En grund för att skapa värde för ägare, kunder, medarbetare och samhälle är en stark företagskultur där medarbetare trivs, utvecklas och presterar.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT



## FINANSIELLA MÅL

Det övergripande finansiella målet är att maximera tillväxten i kassaflödet inom ramen för de finansiella restriktioner som ställs upp för att trygga en sund balansräkning på kort och lång sikt. Den viktigaste restriktionen på kort sikt är likviditetsberedskapen. Kungsleden kommer att hålla kassa och beviljade kreditfaciliteter till ett belopp som motsvarar worst-case i skatteprocesserna till dess bolaget fått klarhet om utfallet. Summan är 2,9 miljarder kronor och kan beräknas kosta 1 procent per år eller 29 Mkr.

Soliditeten ska vara över 30 procent och belåningsgraden på nya fastighetsförvärv ska vara 60 procent som riktvärde.

Genom Kungsledens strategi som sätter värdeskapande i fokus kommer bolaget att styras mot hela koncernens förvaltningsresultat för 2015 med etappmål 2013 och 2014. Etappmålen och slutmålet kommer att uttryckas på segmentsnivå för fastigheterna respektive Nordic Modular. Det utdelningsgrundande resultatet utgår som mål.

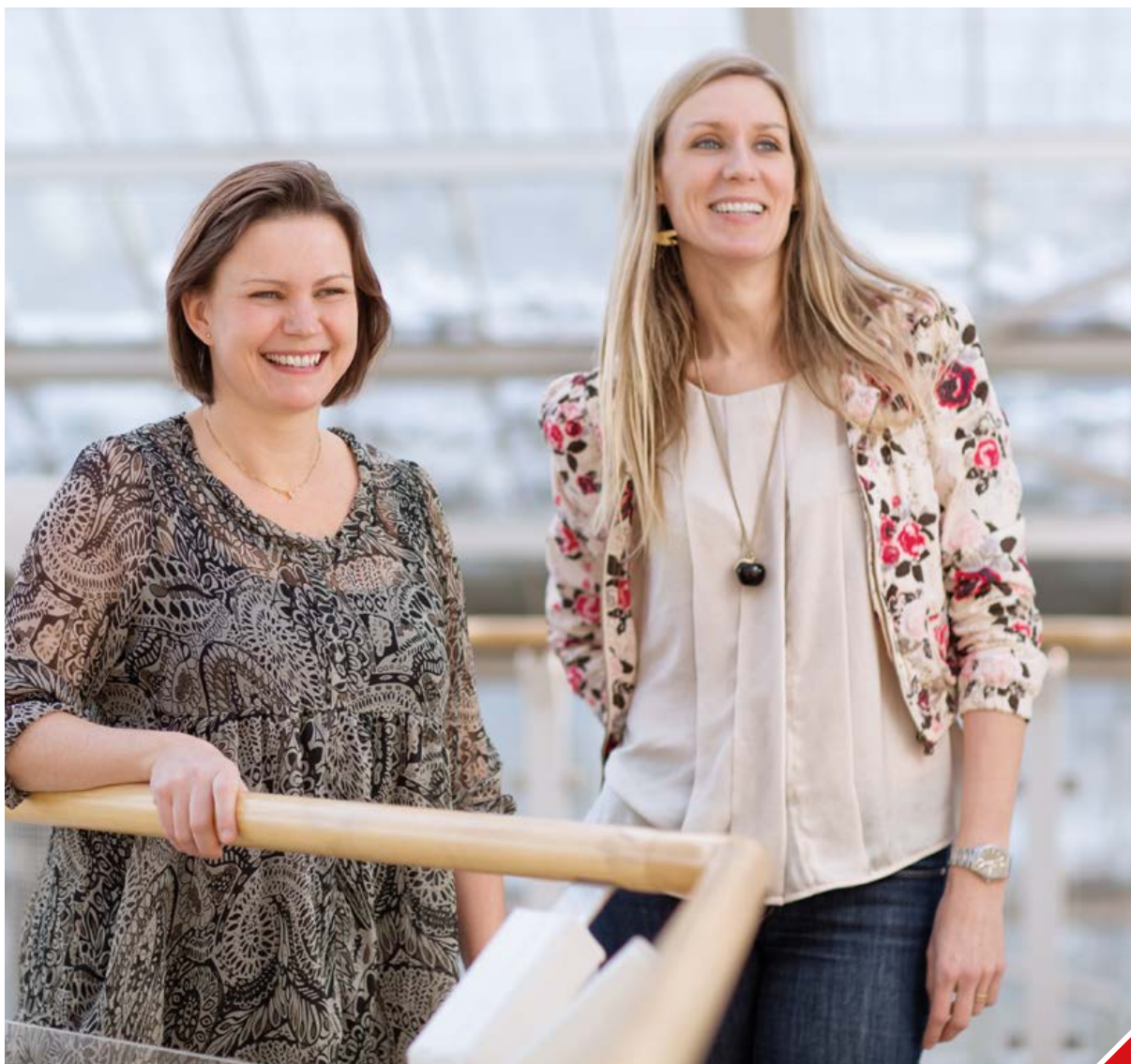
Kungsleden ska på lång sikt skapa en avkastning på eget kapital som överstiger det avkastningskrav som aktiemarknaden ställer på bolagets aktie. Det hittillsvarande räntabilitetsmålet på 15 procent är svåruppnåeligt med nuvarande marknadsförutsättningar. På kort till medellång sikt under nuvarande förhållanden bedöms aktie-

marknadens avkastningskrav på Kungsleden inte understiga 10–12 procent.

## Utdelningspolicy

Utdelningspolicyn differentieras med hänsyn till behovet av likviditetsberedskap till följd av skatteprocesserna:

- På medellång sikt ska 50 procent av förvaltningsresultatet kunna delas ut, vilket också motsvarar praxis bland de börsnoterade fastighetsbolagen.
- Så länge skatteprocessernas utgång är oklar (troligen fram till och med 2015) kommer en mindre andel av förvaltningsresultatet att delas ut.



Kristina Borgström, Förvaltare  
och Malin Sloan, Förvaltningsassistent

# Affärsmodell

Kungsledens affärsmodell handlar om att äga, förvalta och förädla fastigheter som ger en hög riskjusterad avkastning inom kategorierna industri/lager, kontor och handel. En viktig förutsättning för Kungsledens värdeskapande är att vara verksam i tillväxtregioner i Sverige. Långsiktigt värdeskapande och förbättring av stabila kassaflöden sker genom aktiv förvaltning och förädling. Samtidigt optimeras fastighetsportföljen genom köp och försäljningar för att på så sätt öka den riskjusterade avkastningen.

Kungsleden strävar efter att förädla sitt fastighetsbestånd genom att öka fastigheternas avkastning och begränsa riskerna. Bolaget inriktar sig på fastighetskategorierna industri/lager, kontor och handel. Genom att fokusera på tre fastighetstyper uppnås bättre kompetens kring kundbehov och marknadsförutsättningar. Det bidrar till stärkta kundrelationer och en bättre förmåga att förvalta och förädla fastigheterna. Kungsleden prioriterar sin närvaro i tillväxtregioner. Fokus ligger på Storstockholm, Mälardalen, sydvästra Sverige samt tillväxtorter i Norrland.

## VÄRDESKAPANDE I FÖRVALTNING OCH FÖRÄDLING

De värdeskapande delkomponenterna handlar framförallt om förvaltningseffektivitet, kundvård och uthyrning samt driftnettutveckling. En förutsättning för nöjda kunder är ett nära samarbete och goda relationer. Det underlättas av lyhördhet, flexibelt agerande och korta beslutsvägar.

### Förvaltningseffektivitet

- Vara närvarande för hyresgästerna via lokalkontor.
- Optimera fastighetsskötseln genom lokala entreprenörer.
- Samarbeta med centrala stabsenheter för avtalsfrågor och myndighetskrav.

### Kundvård och uthyrning

- Anpassa fastigheterna efter hyresgästernas lokalbehov.
- Attrahera bra hyresgäster och upprätthålla stabila hyror.
- Eftersträva långa kontrakt och säkerställa rätt kostnadsbild.

### Driftnettutveckling

- På affärsmässig grund aktivt förhandla avtal för att optimera intäkter och kostnader.
- Utvärdera fastighetsutvecklingspotential som exempelvis byggrätter.

### Förädla och utveckla

- Arbeta med utvecklingspotential såsom potentiella byggrätter och övrig fastighetsutvecklingspotential.
- Utveckling kan ske på obebyggd mark, genom tillbyggnad eller genom annan användning.

## VÄRDESKAPANDE GENOM PORTFÖLJOPTIMERING

En aktiv portföljoptimering innebär att Kungsleden köper eller säljer fastigheter i syfte att höja fastighetsportföljens riskjusterade avkastning. Att maximera den riskjusterade avkastningen handlar om Kungsledens kompetens att välja rätt kategori och objekt vid varje givet köptillfälle. Genom att prioritera fastigheter med högsta förväntade avkastning i förhållande till den sammanvägande objektsrisken, och sprida risken i val av kategori och region, uppnås en optimal fastighetsportfölj.

Vad som är rätt pris för en fastighet påverkas inte bara av fastighetens kategori, prestanda och ort utan även av det specifika läget i orten. Svängningar i hyresnivåer är ofta lägre utanför innerstadsområdena och därmed även risken i denna aspekt. För att göra en samlad bedömning av fastighetens värde gör Kungsleden en analys av alla unika riskfaktorer kopplade till varje fastighet. Exempel på riskfaktorer är: hyresgästens styrka, lokalens flexibilitet, miljöfaktorer och hyreskontraktslängder. En



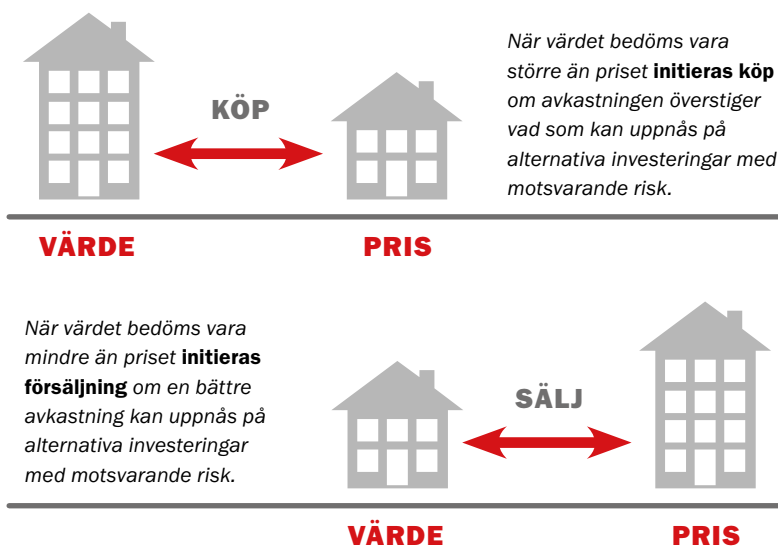
*Kungsledens fokus är att äga, förvalta och förädla industri-/lager-, kontors- och handelsfastigheter i Storstockholm, Mälardalen, sydvästra Sverige samt i tillväxtorter i Norrland. I dag ligger 90 procent av Kungsledens fastighetsbestånd i dessa regioner. Punkterna visar var i tillväxtregionerna Kungsledens fastigheter ligger.*

avvägning sker hela tiden mellan risk och avkastning. När Kungsleden bedömer att värdet på en fastighet överstiger priset eftersträvar bolaget att köpa om avkastningen överstiger vad som kan uppnås på alternativa investeringar. På motsvarande sätt initieras en försäljning när det bedömda värdet understiger priset om avkastningen på alternativa investeringar visar sig vara bättre.

Vid en fastighetsaffär kan Kungsleden göra en annan bedömning än andra aktörer på marknaden och till exempel förtutse en lägre risk på kostnadssidan alternativt en större möjlighet på intäktssidan. Marknadens avkastningskrav rör sig över tiden inom ett spann och Kungsledens målsättning är att köpa en fastighet i spannet när avkastningen är som högst och att sälja när avkastningen är som lägst.

I och med att Kungsleden från tid till annan köper paket av fastigheter kommer fastighetsportföljen även innehålla en del fastigheter som utifrån geografi och/eller kategori ligger utanför strategin. Målsättningen är att minst 90 procent av värdet av den totala fastighetsportföljen över tid ska vara industri/lager, kontor och handel i Storstockholm, Mälardalen, sydvästra Sverige samt i tillväxtorter i Norrland.

#### EXEMPEL PÅ PORTFÖLJOPTIMERING



Karin Hedvall, Förvaltningsassistent

# Våra kunder

Kungsledens kunder representerar ett axplock av svenskt näringsliv med både småföretagare och storbolag. Industrivaror, transport och detaljhandel är exempel på branscher där våra kunder är verksamma.

Kungsledens tio största kunder svarar för cirka 32 procent av bolagets totala hyresvärde. ABB är den enskilt största hyresgästen med ett totalt årligt hyresvärde på 295 Mkr. Kunderna representerar många olika branscher, exempelvis tillverkning, transport, byggverksamhet, utbildning, finansiell verksamhet, restaurang och hotell. Det kunderna – enligt undersökningar – främst lockas av hos Kungsleden är förståelsen för lokalbehov tillsammans med bemötande och servicenivå.

Kungsledens värdegrund att vara närvarande, nyskapande och förenklande gäller i allra högsta grad i samarbetet med kunder. Starka kundrelationer skapas framförallt genom lyhördhet, flexibelt agerande och korta beslutsvägar. Många kunder vittnar just om enkelheten i samarbetet med Kungsleden. Eftersom beslutsfattandet ligger långt ut i organisationen kan förvaltare och hyresgäst tillsammans arbeta fram bra och hållbara lokallösningar.

Kungsledens kunder hyr främst lokaler för industri/lager, kontor och handel. Genom att fokusera på tre fastighetskategorier uppnås en bättre kompetens kring kundbehov och marknadsförutsättningar. Det bidrar till



**Kunskapen och förståelsen för lokalbehov tillsammans med bemötande och servicenivå är faktorer där Kungsledens förvaltningsorganisation värderas högt, visar kundundersökning.**

stärkta kundrelationer och en bättre förmåga att förvalta och förädla fastigheterna.

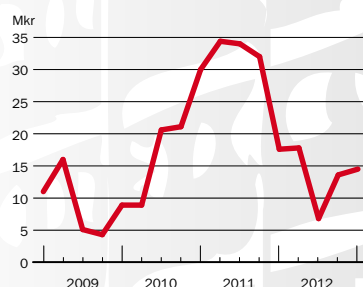
Kungsleden har med sina sex lokal-kontor närhet till sina kunder. Målet är att tillhandahålla lokaler som är anpassade efter kundens verksamhet och som kan ändras utefter kunders behov. Den lokala skötseln av fastigheterna har Kungsleden valt att låta lokala entreprenörer ta hand om. Det möjliggör en hög och personlig service i samtliga regioner.

För Kungsleden är det viktigt att påverka hyresgästmixen så att sammansättningen av kunder och lokaler blir bra. På så sätt uppstår en sund och ömsesidig relation där kunden väljer Kungsleden och Kungsleden väljer kundmix.

## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

	Hyres-intäkt, Mkr	Andel hyres-intäkt, %
ABB	295	16,1
Bring Frigoscandia AB	62	3,4
Överskottsbolaget	55	3,0
Fortifikationsverket	38	2,1
ICA	38	2,1
Region Gotland	32	1,8
V-TAB	30	1,6
BYGGmax AB	29	1,6
Coop Sverige		
Fastigheter AB	18	1,0
Axfood Sverige AB	18	1,0
<b>Summa tio största hyresgäster</b>	<b>615</b>	<b>33,7</b>
Övriga hyresgäster	957	52,3
Nordic Modular	256	14,0
<b>Totalt</b>	<b>1 828</b>	<b>100,0</b>

## NETTOUTHYRNING RULLANDE PER KVARTAL



ABB

bring  
FRIGO

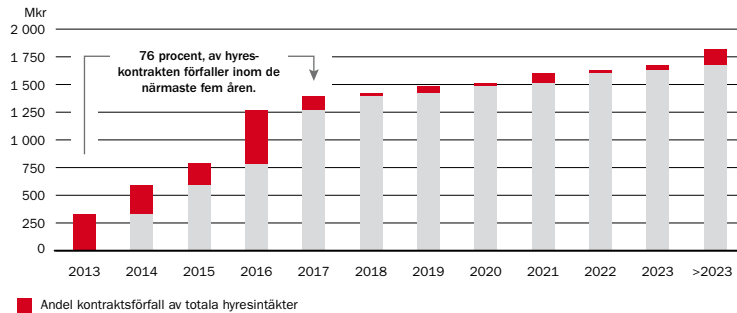
ÖB



FORTIFIKATIONSVERKET

ICA

## FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



I snitt uppgick den kvarvarande kontraktslängden per 31 december 2012 till 4,9 år.

### NÖJDA KUNDER

I förvaltningsarbetet ingår att med jämna mellanrum ta reda på vad kunder tycker är särskilt viktigt och hur väl Kungsleden lever upp till kundens förväntan. I årets kundundersökning som genomfördes av externt undersökningsföretag bidrog 19 procent av Kungsledens kunder med svar.

Kunskapen och förståelsen för lokal-behov tillsammans med bemötande och servicenivå är faktorer där Kungsledens förvaltningsorganisation värderas högt. På frågan i vilken grad som Kungsleden har motsvarat kundens förväntningar som hyresvärd får Kungsleden betyget 7,2 på en tiogradig skala. Snittvärdet för

att rekommendera Kungsleden ligger i undersökningen på 7,2 där betyg tio motsvarar mycket gärna. Kunder som har genomfört en renovering eller ombyggnad ger ett snittbetyg på 7,6 för



Jag upplever att Kungsleden har en vilja istället för en ovilja att hjälpa oss som hyresgäst. Möter enbart bra och snabb service, känns tryggt inte otryggt.

– en hyresgäst



**Peder Naréus**  
Electrolux Home, Umeå

Skanna QR-koden för att se Peder Naréus berätta om den stora ombyggnationen av Electrolux Home i Umeå.

# MÖJLIGHETER



**Grönt samarbete med V-TAB** s.2

**Kungsleden hjälper MQ att flytta fram positionen i Hudiksvall** s.6

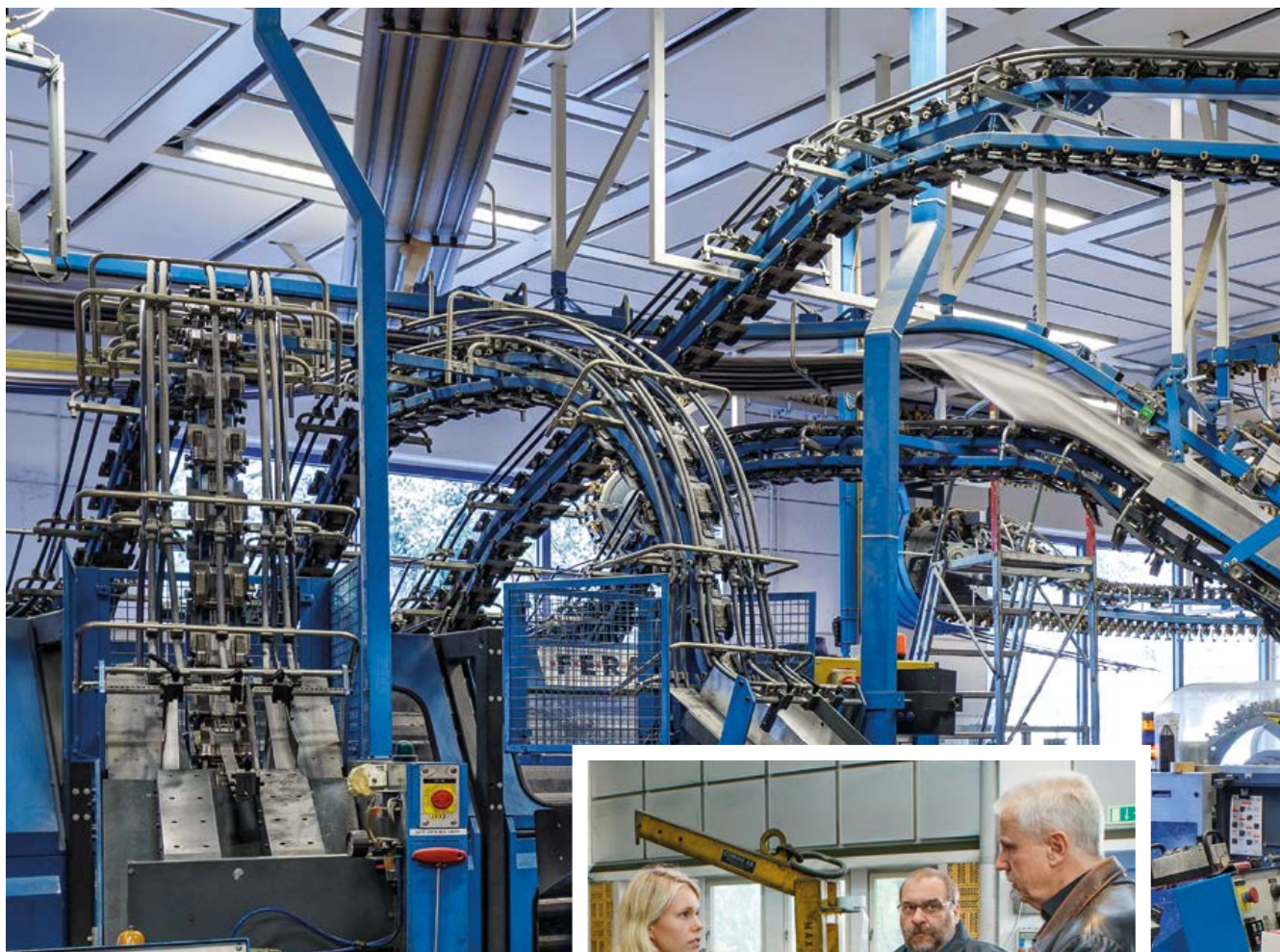
**Utbildningslokal blev som ny för Framtidsgymnasiet** s.8

# I PRAKTIKEN

**KUNGSLEDEN**

möjligheternas fastighetsbolag

# GRÖNT SAMARBETE MED V-TAB FÖRBÄTTRADE ARBETSMILJÖN OCH SÄNKTE KOSTNADERNA



”Att samarbeta med hyresgästerna kring energibesparingar är ett sätt att uppnå bättre resultat jämfört med om vi alla skulle agera var och en för sig. Därmed kan vi hjälpas åt med investeringar och dela på besparingar, samtidigt som hyresgäster lättare kan identifiera fler energibesparingsprojekt”, säger Maria Sandell, miljöchef på Kungsleden

**”Hyresgästen får en minskad totalkostnad för lokalen och fastighetsägaren får en fastighet med bättre installationer”, tillägger Maria Sandell.**

2

MÖJLIGHETER I PRAKTIKEN

## BAKGRUND

Kungsleden träffar löpande sina hyresgäster bland annat i syfte att underlätta samarbete i hållbarhetsfrågor. Vid tryckerikoncernen V-TAB:s fastighet i Örebro identifierades ett antal områden med lägre teknikstandard.

## LÖSNING

På Kungsledens initiativ ersattes all styr- och reglerutrustning för ventilationen. Den nya ventilationstekniken

förbättrade möjligheterna att reglera inomhusluften och spara energi. Vidare installerades tryckstyrning vilket gör det möjligt att ha olika ventilationsflöden i olika rum för att på det sättet minska ventilationen i lokaler som inte används så ofta.

Niclas Noord, platschef på V-TAB i Örebro, noterar att fler och fler kunder börjat ställa miljökrav och hoppas på att ett fortsatt samarbete med Kungsleden kommer att bidra till en mer hållbar värld – både för miljön och för plånboken.

## RESULTAT

Samarbetsprojektet kring energi- och miljöfrågor resulterade i bättre inomhusklimat och besparingar på 400 MWh





**”Vi har flera projekt som vi vill driva tillsammans med Kungsleden på våra andra anläggningar. Vi arbetar ständigt med förbättringar enligt Svanen-principerna för tryckerier och har därför alltid miljöfrågorna högt på agendan”, säger Niclas Noord.**

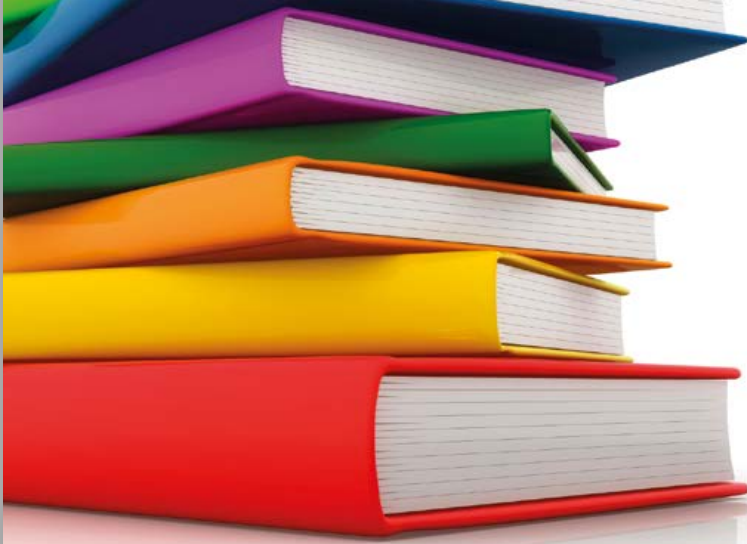


årligen, motsvarande cirka 30 000 kilo koldioxid eller minst 295 000 kronor per år i minskade energikostnader.

Tryckerilokalerna i Örebro är sedan 2012 fria från så kallade lättflyktiga organiska föreningar (VOC), vilket innebär att man inte använder några lösningsmedel. Lokalerna är på cirka 4 500 kvadratmeter och är ISO14001-certifierade och Svanenmärkta. För att bidra till pappersåtervinningen är

tryckeriet med i Reparegistrert, som är näringslivets lösning på producentansvaret för förpackningar av plast, metall, papper/kartong och wellpapp.





# FÖRLAGS- SYSTEM

## BAKGRUND

Förlagssystem erbjuder logistiklösningar till cirka 400 förlag, bokklubbar, internetbokhandlare och bokhandelskedjor. De har även de flesta svenska och de populäraste utländska böckerna på lager. I volym motsvarar det cirka 55 000 pallar med böcker.

Under 2011 koncentrerade Förlagssystem sin lager- och logistikverksamhet till en enda stor nybyggd lagerlokal om 35 000 kvadratmeter i Falun. Ett nytt jätteuppdrag i början av 2012 innebar dock att Förlagssystem behövde ytterligare 10 000 kvadratmeter lageryta.

## LÖSNING OCH RESULTAT

Lösningen blev att stanna kvar i Kungsledens logistikfastighet i Falun som Förlagssystem hade flyttat ifrån i samband med sin samordning. Det nya uppdraget krävde att verksamheten snabbt kunde komma igång i de nygamla lagerlokalerna. Kungsleden satte fart och byggde om köket helt och hållet, förbättrade ventilationen, fräschade upp kontorsutrymmen samt renoverade golven i lagerutrymmena.

**"Jag blev positivt överraskad av Kungsleden som trots att det är ett stort bolag ordnade detta utan krusiduller", säger Håkan Nykvist, logistik- och fastighetsansvarig vid Förlagssystem.**

"Vi är väldigt glada över att Förlagssystem valt att teckna nytt hyresavtal med oss i Falun. Samarbetet har fungerat mycket smidigt och enkelt med deras ansvariga i projektet", säger Kjell Bergman, regionchef på Kungsleden.

Förlagssystem tecknade ett nytt fyraårigt avtal för sammanlagt 10 800 kvadratmeter.

# KRIMINALVÅRDEN I HÄRNÖSAND

## BAKGRUND

Kriminalvården behövde lokaler i samband med en samordning av olika verksamheter i Härnösand. Till de främsta kraven hörde att de nya lokalerna var säkra, flexibla och effektiva. Myndigheten tittade på olika lokalalternativ för att hitta en lösning som skulle passa både regionkontoret och en frivårdsenhet.

Kungsleden var sedan tidigare hyresvärd åt Kriminalvårdens utbildningsverksamhet som ligger i en fastighet nära E4:an med cirka tio minuters promenad in till Härnösands centrum.

Efter en utvärdering beslutade myndigheten att regionkontoret och frivårdsenheten skulle samordna sina verksamheter tillsammans med utbildningsverksamheten. Det gav möjlighet att dela på mötesrum och sammanträdeslokaler och dessutom var flyttsträckan kort: 200 meter.

## LÖSNING OCH RESULTAT

Kungsleden rustade upp ytskikt samt genomförde mindre verksamhetsanpassningar och säkerhetshöjande åtgärder. Regionkontoret flyttade in i november medan frivården flyttade in under december 2012. Från den 1 december ökade Kriminalvårdens lokalyta från 1 100 till 2 160 kvadratmeter på ett avtal om sex år.



**"Dialogen med Kungsleden har varit bra. De har varit väldigt lyhörda för våra önskningsar och behov och en väldigt bra samarbetspartner", säger Cathrin Ahlgren, stabschef vid Kriminalvården i Härnösand.**

"Vi vill ha en bra dialog med våra hyresgäster och kunna erbjuda bättre hyreslösningar för dem. Det är att vara närvarande", säger Johan Jarl, förvaltare vid Kungsleden.

# ÖVERVUNNA HINDER LEDDE TILL LYCKAD ETABLERING AV ERIKSHJÄLPEN I KUNGSBACKA

## BAKGRUND

Erikshjälpen är en biståndsorganisation som inte är vinstdrivande och vars finansiering främst utgörs av gåvor från privatpersoner. En viktig del av verksamheten är kedjan med ett 50-tal andrahandsbutiker runt om Sverige. Under 2012 behövde Erikshjälpen hitta en lämplig lokal till en rimlig kostnad för nyetablering i Kungsbacka.

Kungsleden hade en stor fastighet tillgänglig där bland annat ett tryckeri tidigare legat. Utmaningen låg i att fastighetens äldsta delar är från 1950-talet och att dess skick krävde relativt omfattande anpassningar och renovering för att kunna ta emot nya hyresgäster. Ytterligare en utmaning var att tidsrymden fram till öppning var begränsad.

”Vi flaggade för att det kunde uppstå hinder längs vägen och försökte så snabbt som möjligt åtgärda de problem som uppstod. Vi var hela tiden öppna och tydliga med vad som hände och vad vi gjorde. Ambitionen var också att tillsammans försöka hitta olika sätt för att hålla nere kostnaderna”, säger Johan Lann Vallin, förvaltare vid Kungsleden.

## LÖSNING

Anpassningarna innebar bland annat rivning av mellanväggar, åtgärdande av nivåskillnader i golv, ny el, ventilation och belysning samt takreparationer. Avlopp samt uppvärmning behövde också åtgärdas då tryckpressarna tidigare utgjorde en viktig värmekälla.

Trots utmaningarna ansågs den stora potentialen i lokalerna vara intressant för Erikshjälpen. Fastigheten är väl synlig,

har stora ytor och är lättillgänglig med gott om parkeringsplatser i anslutning till butikslokalen. Förhandlingarna kom igång tidigt 2012 och siktet ställdes in på att öppna butiken den 1 september.

## RESULTAT

**”Vi var lite nedstämda när invigningen närmade sig och det ännu inte var klart. Det fanns utvändiga bekymmer med asfaltering och väganslutningar, målning samt rivning av gamla vägginstallationer. Det var mycket ge och ta. Men så här i efterhand kan jag konstatera att etableringen blev väldigt lyckad, med bättre omsättning än förväntat och det sätt som vi har nått ut. Kunderna har gett oss mycket positiv feedback”, säger Björn Josefs-son, butikschef.**

Erikshjälpen tecknade ett tioårigt avtal för butikslokalerna, som uppgår till närmare 2 500 kvadratmeter. Inflyttningen skedde gradvis varefter tillgängliga ytor färdigställdes. För Kungsleden har iordningställandet bidragit till intresse för övriga ytor i fastigheten och att det rör sig mer folk kring fastigheten. Att Erikshjälpen är en biståndsverksamhet sågs som en positiv faktor vid utvärderingen av fastighetsutvecklingsprojektet.





# MQ FLYTTAR FRAM POSITIONERNA I HUDIKSVALL

## BAKGRUND

Konkurrensen är hård inom detaljhandeln, inte minst på konkursionssidan. För butikskedjor som MQ gäller det att hela tiden arbeta med erbjudande, synlighet och tillgänglighet för att flytta fram positionerna.

I köpcentrumet Fyren i Hudiksvall hade en butikslokal blivit ledig. Eftersom det är ett bra centrum var många hyresgäster intresserade. Läget var tilltalande för MQ men utmaningen bestod i att kedjan hade mer än ett år kvar på ett befintligt hyresavtal på annan plats i staden.

Den nya lokalen hade rätt storlek och dessutom låg den som första butik när man kommer in i köpcentrumet från gågatan. MQ bedömde därför att det var väsentligt bättre förutsättningar än det tidigare butiksläget. Förhandlingar inleddes med Kungsleden för att försöka hitta en gemensam lösning.

## LÖSNING

Olika alternativ övervägdes inom respektive organisation i syfte att hitta ett alternativ som skulle vara lönsamt för båda parter. Efter några förhandlingsrundor kom man fram till en lösning som bestod i att MQ utförde ombyggnaden av lokalen medan Kungsleden delfinansierade ombyggnaden med ett investeringsbidrag. Förhandlingarna var smidiga och butikskedjan upplevde att de fick ett bra bemötande och snabba svar av Kungsleden.

## RESULTAT

Butiken slog upp portarna den 26 oktober och under slutet av året utvecklade sig försäljningen i linje med plan.



Från vänster: Gunilla Öhberg-Åkerlund, Centrumledare, Cristoffer Högberg, projektledare utvecklingsfastigheter vid Kungsleden och Isabelle Ahlqvist, butikschef för MQ.

"I en mindre stad som Hudiksvall vet i stort sett alla lokalbor var MQ-butiken ligger och då tycker man att läget inte borde ha så stor betydelse. Men flytten visar att läget är väldigt viktigt även i mindre städer. Man får en spontanhandel på ett helt annat sätt när man gör en sådan här flytt", säger Olof Fredman, etableringschef vid MQ.

**"Vi kunde göra det här då vi visste att MQ har ett professionellt agerande och bygger fina butiker som uppfyller samtliga svenska normer och regler", säger Cristoffer Högberg, projektledare utvecklingsfastigheter vid Kungsleden.**



# FRAMTIDS GYMNASIET



Från vänster: Andreas Dufva, förvaltare Kungsleden och Ann-Sofi Forsberg, Rektor Framtidsgymnasiet

## BAKGRUND

Framtidsgymnasiet var i behov av nya utbildningslokaler i Nyköping för verkstadsteknisk utbildning. Kungsleden hade lokaler att erbjuda i en stor industrifastighet, men lokalerna hade delvis varit vakanta i många år och skulle kräva betydande anpassning från tidigare industriell verksamhet för att kunna användas igen. De aktuella lokalerna hade haft flera tillfälliga användningar, bland annat som däcklager.

Projektet innebar många utmaningar, men om det lyckades skulle det innebära intressanta fördelar för båda parter; Academedia skulle få praktiska lokaler i ett attraktivt läge vid vattnet och nära centrum medan Kungsleden såg fördelar i att bredda fastighetens hyresgästmix.

## LÖSNING

Diskussioner inleddes under våren för att hitta lösningar. Ganska snart identifierade man en gemensam handlingsplan och arbetet inleddes omedelbart tillsammans med arkitekter för att ta fram lämpliga utrymmen för verkstads-, svets-, VVS- och teoriutbildningar. Därtill skulle nya uppehållsrum och kontor skapas för sammanlagt cirka 150 elever, ledning och annan personal.

## RESULTAT

En del av industridelarna har gått att behålla men i stort sett handlar det om en komplett nybyggnation inomhus där allt är helt nytt, enligt Andreas Dufva, ansvarig förvaltare vid Kungsleden.

**”Det har gått med en rasande fart. Vi tror att fastigheten vinner i värde på att få in andra hyresgäster. Vi vill försöka bidra till att på ett positivt sätt ändra detaljplanen för området så att den möjliggör andra verksamheter i framtiden och har därför fått dispens beviljad för skolan”, säger Andreas Dufva.**

”Det har fungerat frukansvärt bra och enligt tidsplan. Det är ett bra och positivt gäng som sköter arbetet. Alternativet hade varit att vara kvar i våra gamla lokaler eller på annan plats i Nyköping men det kändes inte lika attraktivt”, säger Mikael Petterson, fastighetsansvarig vid Academedia där Framtidsgymnasiet ingår.

Academedia, som har många hyresavtal med Kungsleden, tecknade ett åttaårigt avtal i Nyköping räknat från januari 2013.

# Marknadsöversikt

I Stockholmsområdet är efterfrågan på industri- och lagerlokaler god och hyresutvecklingen väntas vara stabil kommande år som följd av ett relativt begränsat utbud. Göteborg väntas få en relativt svag utveckling tills det att exporten återhämtar sig medan Öresundsregionens hyresnivåer väntas vara stabila. Vad gäller butikslokaler fortsätter hyresskillnaderna öka mellan framgångsrika och mindre framgångsrika etableringar.

## KONTOR

Hyresnivåerna för de mest centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö är känsliga för förändringar i konjunkturen och har de mest volatila hyresnivåerna. Kontorsmarknaderna i förorterna liknar marknaden i övriga större svenska städer med stabila hyresnivåer över tid.

## Storstäderna

Stockholms starka kontorsmarknad 2012 bedöms kvarstå 2013. Förortslägen gynnas då många företag anser citylägena för dyra. Utanför innerstaden är kontorsmarkanden heterogen med stora vakans-, hyres- och standardskillnader. Här är efterfrågan mer stabil över tid.

I Göteborg har hyresnivåerna stigit svagt på senare år. Hyresutvecklingen i ytterområden bedöms få en stabil utveckling med något ökande nivåer kommande år.

I Öresundsregionen, där hyresmarknaden generellt är stabil, utgör Malmö och Lund den största kontorsmarknaden. Kommande år väntas Västra hamnen och Universitetsholmen vara de ledande kontorsmarknaderna i Malmö. Hyresnivåerna kommer att vara stabila och det är snarast vakanserna som påverkas av marknadsutvecklingen, enligt Newsecs bedömning. Företags-

nedläggningar har påverkat Lund negativt, men en ljusning ses på sikt när nya forskningsanläggningar etableras.

## INDUSTRI/LAGER

I Stockholmsområdet är efterfrågan på lokaler god och ett relativt begränsat utbud av industri- och lagerytor gör hyresutvecklingen stabil kommande år. Utbudet av oexploaterad mark är begränsat och konvertering av centralt belägna industriområden till annan användning såsom handel och bostäder förekommer.

Tillgången på industrimark nära Göteborgs centrala delar är större än i Stockholm vilket ger något lägre hyresnivåer. Till dess att den svenska exporten återhämtat sig väntas hyresnivån utvecklas relativt svagt.

Öresundsregionen, främst från Malmö till Helsingborg, är ett av Sveriges främsta industri- och lagerlägen med god infrastruktur. Hyresnivåerna bedöms få en stabil utveckling kommande år.

## HANDEL/BUTIKER

Hyresmarknaden för butikslokaler styrs främst av den privata konsumtionen. Handeln var stabil 2012 och trenden att skillnaden ökar mellan framgångsrika och mindre framgångsrika etableringar fortsätter. Hyresnivåerna var stabila

2012 men vakanserna ökar i mindre framgångsrika etableringar.

Fastighetens läge och profil kommer att spela en viktigare roll, främst i Stockholms- och Malmöområdet där expansionen av handelsetableringar är hög. I Göteborgsområdet är handeln generellt sett stabilare på grund av färre nyetableringar under senare år.

## YIELDSKIFTE PÅ FASTIGHETSMARKNADEN?

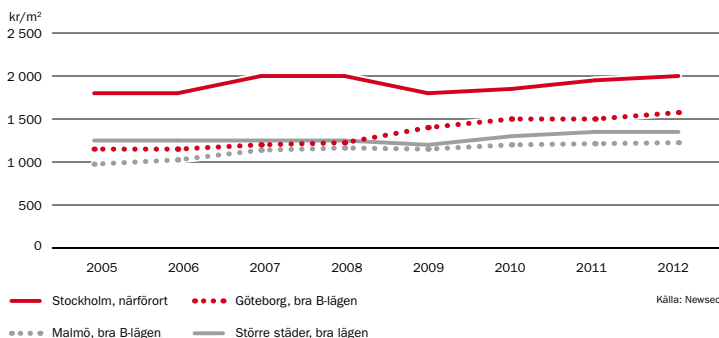
Stiger realräntorna som prognostiserat borde direktavkastningskraven stiga i segment med historiskt låga direktavkastningskrav som bostäder och kontor i "bästa" läge. Det som ytterligare kan förstärka detta scenario är att fastigheter samtidigt förlorar sin unika förmåga att skapa real tillväxt då andra tillgångstyper såsom aktier och obligationer återhämtar sig.

Detta innebär att segment med låga direktavkastningskrav kan hämmas när konjunkturen stärks och räntorna stiger genom att skillnaden mellan direktavkastningskrav och realränta minskar. Segment med höga direktavkastningskrav gynnas av starkare BNP-tillväxt. En bättre konjunktur förbättrar finansieringsmöjligheterna och investerarens riskvilja ökar. Detta skapar en press nedåt på avkastningskraven och skillnaden mellan avkastningskraven avseende olika fastighetssegment kan återigen minska.

## MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Miljöcertifierade fastigheter blir attraktivare då fler hyresgäster är hållbarhetsmedvetna och till och med kommer att ha krav på sig att verka i hållbara lokaler. Dessa fastigheter genererar lägre kostnader och högre hyra vilket leder till en bättre lönsamhet, ett högre värde samt en garanti för lägre miljöbelastning vilket sammantaget gör hållbara fastigheter till en god investering, enligt Newsecs bedömning.

MARKNADSHYROR



# Kungsledens marknad

Trots betydande konjunkturoro i Sverige och skuld kris i södra Europa var inverkan begränsad på Kungsledens hyresmarknad. Storstockholm och Mälardalen utvecklades särskilt väl under året. Detta bidrog till en nettouthyrning om 15 Mkr och snitthyran i beståndet steg till 755 kronor per kvadratmeter (719).

Efterfrågan på lokaler var hög i Storstockholm och Mälardalen. I synnerhet Västerås gick starkt med storföretag som ABB och Westinghouse bland hyresgästerna. I sydvästra Sverige var efterfrågan oförändrad jämfört med 2011, om än ojämnt fördelad geogra-

fiskt. Bland tillväxtorterna i Norrland stack Umeå ut med stark efterfrågan.

Kungsledens utgångspunkt är att tillhandahålla lokaler där kunder kan verka och utvecklas. Lättillgängliga lägen med parkering och enkel access till och från motorvägar eller andra huvudleder är

efterfrågade för kontors- och lagerändamål. Löpande lokalanpassningar görs när kundens verksamhet förändras eller expanderar. Förmågan att anpassa lokaler underlättar även nyuthyrningar. Den totala vakansgraden uppgick till cirka 10 procent vid årsskiftet.

## Storstockholm

Efterfrågan var fortsatt god på flertalet typer av lokaler även om en viss stagnation i hyresutvecklingen noterades med längre beslutsprocesser vid nyuthyrningar. Antalet uppsägningar låg kvar på oförändrade nivåer vilket bidrog till att nettouthyrningen var positiv för året. Trenden fortsatte med en särskilt hög efterfrågan på lokaler upp till cirka 500 kvadratmeter, inklusive generella logistik-, industri- och lagerlokaler i goda kommunikationslägen.

Kungsleden erbjuder olika typer av lokaler i Storstockholm såsom kontor, lager, industri, logistik och handel. Fastigheterna är belägna utanför citylägena och är jämnt fördelade norr och söder om staden. Vid marknadsrelaterade förändringar i hyres- och vakansnivåer är effekterna mindre än i citylägena vilket bidrar till att reducera fallhöjden i tider av sämre konjunktur.

För hyresvärderna medför varje avflyttad hyresgäst en kostnad för vakans, marknadsföring och ombyggnad. Kungsleden lägger därför mycket kraft på kundvård för att så långt möjligt behålla befintliga hyresgäster.





## Mälardalen

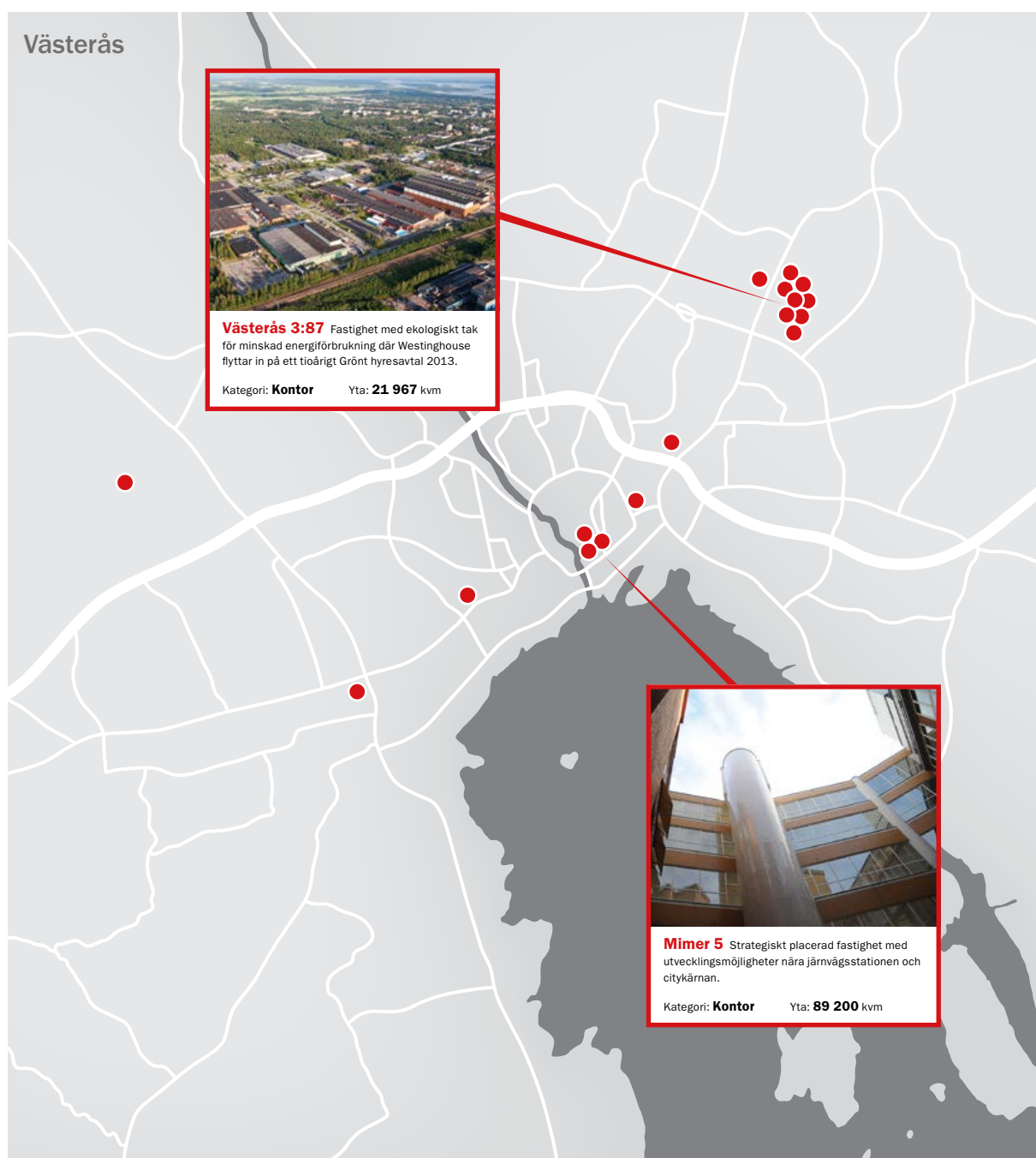


Hyresmarknaden i Mälardalen präglades av ett ökat efterfrågetryck på lokaler, särskilt i Västerås vilket bidrog till ökade hyresnivåer i bättre lägen. En av anledningarna till den positiva efterfrågeutvecklingen är att Västerås stad arbetar aktivt för att utveckla stadsbilden och infrastrukturen i syfte att underlätta företags etableringar i regionen.

Främst efterfrågades moderna, effektiva kontorslokaler nära centralsta-

tionen i Västerås och E18. Intresset var också stort för Kungsledens industri- och lagerlokaler på Finnslätten utanför Västerås, där kunderna i vissa fall kan hyra egna byggnader.

Kungsleden arbetade aktivt med att förädla fastigheterna i regionen under året. Erbjudandet kan i vissa fall kompletteras med nybyggnation där Kungsleden innehar byggrätter.



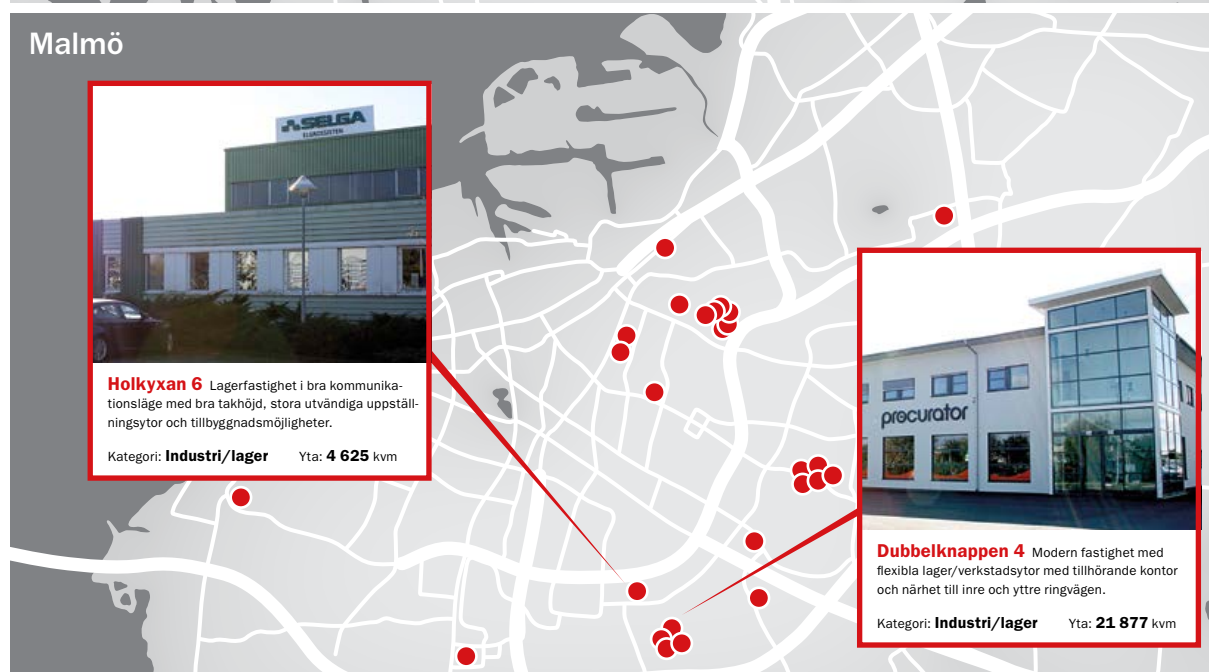
## Sydvästra Sverige



Aktiviteten var ojämn sett över året, med längre beslutsprocesser och en något avvaktande hållning bland såväl befintliga som potentiella hyresgäster. Trots en utmanande marknad tillkom flera stora nya hyresgäster i Västsverige.

Efterfrågan var särskilt hög på logistik- och industrilokaler. Kontor men även lagerlokaler i storleken 200–500 kvadratmeter efterfrågades också, särskilt i södra Sverige.

Ett målmedvetet uthyrningsarbete och inga stora avtalsuppsägningar bidrog till en positiv nettouthyrning i regionen.



## Tillväxtorter i Norrland



Styrkan i hyresmarknaden varierade mellan tillväxtorterna i Norrland. Generellt sågs en avmattning under fjärde kvartalet i regionen.

Investeringar i gruvnäringen samt Facebooks etablering av serverhallar i Luleå bidrog till ökad aktivitet i Norrbotten. Även universitetsstaden Umeå såg en stark utveckling inför IKEA:s kommande etablering. I Sundsvall var aktivitetsnivån något mer dämpad. Den kommande högbrons södra trafikplats i närheten av Kungsledens fastigheter är positivt.

Gävle har haft en tung period efter Ericssons tidigare avflyttningar men nya verksamheter tillkommer på orten. Den pågående expansionen i Gävle hamn bidrar till ett ökat intresse för Kungsledens logistikfastighet.

Kungsleden har en bra närvaro längs Norrlandskusten med flexibla lokaler till konkurrenskraftiga hyresnivåer. Bland annat erbjuds kontorslokaler i Sundsvall, logistik- och industrilokaler i Luleå och Gävle samt ett varierat utbud i Umeå. I Hudiksvall har Kungsleden butikslokaler i en centrumgalleria som utvecklades positivt under året.



# Kungsledens tillgångar

Kungsledens tillgångar	19
Värderingsmetod	21
Intjäningskapacitet	22
Nordic Modular	24
Hemsö	25

”I och med försäljningen av Hemsö har Kungsledens tillgångar renodlats mot helägda fastigheter med fokus på industri/lager, kontor samt handel.”

**Anders Kvist**  
vVD, Ekonomi-  
/Finansdirektör

**8,0%**

Direktavkastning räknat  
som intjäningskapacitet

Bönavägen 55, Gävle

**15 777 Mkr**

Totalt bokfört värde av fastigheter

# Kungsledens tillgångar

Under 2012 beslutades att beståndet skulle koncentreras till tillväxtregionerna sydvästra Sverige, Storstockholm, Mälardalen samt tillväxtorter i Norrland. I samband med försäljningen av Hemsö renodlas fastighetsbeståndet mot helägda fastigheter. Netto minskade antalet fastigheter till 278 (324). Värdet på fastigheterna ökade till 15 777 (15 693) Mkr, främst som en följd av värdehöjande investeringar.

## FASTIGHETSBESTÅND

Kungsledens fastighetsbestånd indelas i kategorier efter den huvudsakliga verksamhet som bedrivs i fastigheten; industri/lager, kontor, handel samt övrigt. Den största kategorin var industri/lager som per den 31 december 2012 utgjorde 38 procent (40) av beståndets värde.

Genom att fokusera beståndet till fyra regioner och tre kategorier uppnås ökad effektivitet i förvaltningen samtidigt som det gynnar kompetensuppbyggnaden och bidrar till stärkta kundrelationer.

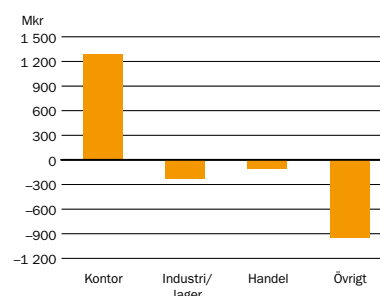
Vid årsskiftet låg cirka 90 procent av beståndet inom de fyra fokusregioner som är en del av Kungsledens nya strategi. Koncentrationen var särskilt hög i tre kommuner; Västerås, Malmö och Helsingborg.

## Fortsatt förädling och optimering

Arbetet med att optimera portföljen med syfte att öka den riskjusterade avkastningen fortsatte under 2012. Kungsleden var nettosäljare till ett värde av 100 Mkr. Det enskilt största köpet utgjordes av elva fastigheter från Hemsö till total köpeskilling om 1 550 Mkr. Årligt hyresvärdet uppgick till 163 Mkr med en uthyrningsbar yta om 143 tkvm.

Vidare såldes 59 fastigheter (15) för 1 666 Mkr (1 198) med en total yta om 266 tkvm (142) och ett hyresvärde om 208 Mkr (96). De enskilt två största fastighetsförsäljningarna, förutom delägandet i Hemsö, var 39 publika fastigheter för drygt 900 Mkr under tredje kvartalet och ett paket om nio fastigheter för 380 Mkr under fjärde kvartalet.

## NETTOFÖRÄNDRINGAR PER KATEGORI, 2012



Netto för året innebar det att antalet fastigheter totalt minskade med 46 (30), att hyresvärdet minskade 9 Mkr medan ytan minskade med 127 tkvm.

Transaktionerna resulterade i en fastighetsportfölj som är bättre positionerad för att uppnå en högre totalavkastning.

Förädling i befintligt bestånd har exempelvis skett genom utvecklingsprojekt på obebyggd mark, till- och ombyggnationer och genom att utnyttja befintliga byggrätter.

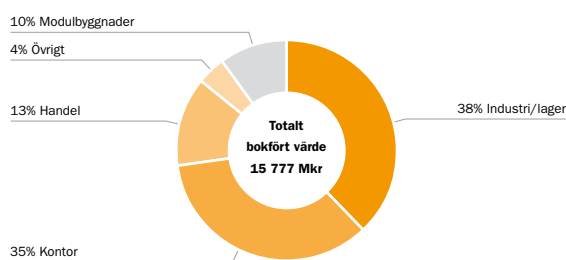
## NORDIC MODULAR

Nordic Modular utgörs av Temporent, Flexator och Nordic Modular Leasing. Temporent hyr ut temporära lokaler i moduler till främst kommuner och större företag. Flexator säljer även modulbyggnader baserade på standardsystem för användning som byggbod eller kontor, äldreboende, skolor och förskolor. Nordic Modular Leasing erbjuder leasing som alternativ till köp.

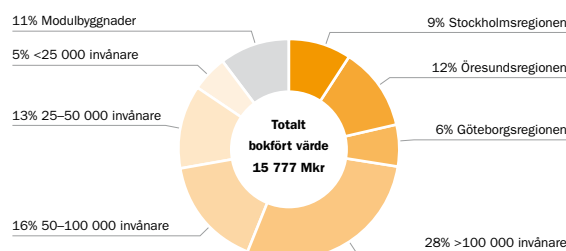
Nordic Modular utvecklades väl under 2012 och uthyrning av moduler var högre än föregående år med ett ökat driftnetto om 18 Mkr.

Som ett led i Kungsledens renodling mot helägda fastigheter kommer Nordic Modular att säljas när möjlighet ges och

## FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 31 DECEMBER 2012



## FASTIGHETSBESTÅND PER ORTSSTORLEK, 31 DECEMBER 2012



## INTJÄNINGSKAPACITET HELÄGDA FASTIGHETER

Kategori	Antal fastigheter, st	Area, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Driftnetto, Mkr	Direkt-avkastning, %	Ekonomisk uthyringsgrad, %
Industri/lager	116	1 197	6 058	511	8,4	91,0
Kontor	88	672	5 579	424	7,6	90,2
Handel	56	266	2 071	158	7,6	94,0
Övrigt	18	76	560	37	6,7	91,4
<b>Totalt</b>	<b>278</b>	<b>2 211</b>	<b>14 268</b>	<b>1 130</b>	<b>7,9</b>	<b>91,1</b>

Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 31 december 2012 hade ägts under hela 2012. Tabellen inkluderar inte modulbyggnader.

till gynnsamma villkor. Nordic Modular har ägts av Kungsleden sedan januari 2007 och i snitt avkastat över 20 procent på eget kapital över tid.

Bolaget har ett starkt kassaflöde och bidrar positivt till Kungsledens intjäning.

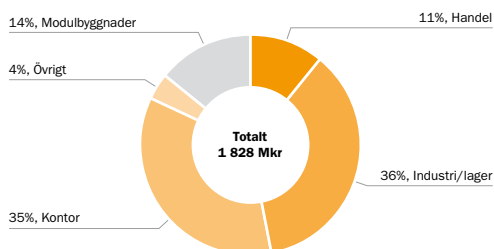
Läs mer om Nordic Modular på [www.nordicmodular.com](http://www.nordicmodular.com).

### DELÄGARSKAP I HEMSÖ

Fram till slutet av året ingick även segmentet samhällsfastigheter i koncernen. Dessa fastigheter utgjordes främst av äldreboenden, skolor och vårdanläggningar. Fastigheterna var i huvudsak samlade i Hemsö, som till lika delar ägdes av Kungsleden och Tredje

AP-fonden. I mitten av december sålde Kungsleden resterande 50 procent i Hemsö till Tredje AP-fonden. Affären var en del av implementeringen av Kungsledens nya strategi med inriktning mot helägda fastigheter i tillväxtregioner.

### KONTRAKTERADE ÅRSHYROR, 31 DEC 2012



### GENOMSnittlig ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÄNGD

Kategori	År
Industri/lager	5,3
Kontor	4,3
Handel	4,6
Övrigt	6,2
<b>Totalt</b>	<b>4,9</b>



Andreas Norberg, Projektledare transaktioner och Malin Evertsson, Förvaltare

# Värderingsmetod

Kungsleden genomför löpande interna värderingar som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde fastigheten anses kunna säljas. I syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna gör oberoende part även externa värderingar regelbundet.

Kungsleden tillämpar en värderingsmetod som i grunden är en variant av ortsprismetoden. Tillämpade avkastningskrav bygger på information om fastighetsaffärer på de marknader där Kungsleden är verksamt samt budgivning där Kungsleden deltagit. Värderingarna utgår från nuvarande intjäningskapacitet där hänsyn även tas till det bedömda långsiktiga uthålliga kassaflödet 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. Det sker genom en nuvärdesberäkning av fastigheternas beräknade kassaflöde under prognosperioden samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut, det så kallade restvärdet. Nuvärdesberäkningen bygger på en femårig prognosperiod. Det femte året i kalkylen ska spegla ett bedömt långsiktigt uthålligt kassaflöde för fastigheten.

För varje fastighet beräknas framtida hyresbetalningar utifrån gällande hyreskontrakt. Hyresbetalningar för framtida hyresperioder samt för vakanta lokaler, beräknas individuellt för varje fastighet. Kassaflödet för drift- 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 2 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 huruvida fastigheten ska behållas eller säljas.

## INTERN VÄRDERING

Kungsledens fastighetsbestånd värderas till verkligt värde, som 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.

## EXTERN VÄRDERING

I syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs även regelbundna värderingar av 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 med december som värde tidpunkt. För nya fastigheter samt för fastigheter där det finns särskilda skäl görs alltid en fullständig värdering.

Under 2012, med värde tidpunkt december, har DTZ och Savills genomfört en desktop-värdering av flertalet fastigheter som ägts hela året. De svenska fastigheter som köpts under året har genomgått en fullständig värdering. Sannantaget innebär det att 89 procent (91) av det totala bokförda värdet värderades externt. Exklusive modulbyggnader har 99 procent (97) värderats externt. De externa värderingarna är i nivå med och ger stöd för den interna värderingen.

## DRIFTNETTO OCH DIREKTAVKASTNING INOM RESPEKTIVE FASTIGHETSKATEGORI

Mkr	Bokfört värde	Driftnetto	Direkt-avkastning, %	Intervall direkt-avkastningskrav, %
Industri/lager	6 058	511	8,4	3,8–13,1
Kontor	5 579	424	7,6	4,6–12,4
Handel	2 071	158	7,6	5,0–9,8
Övrigt	560	37	6,7	6,0–8,2
<b>Totalt</b>	<b>14 268</b>	<b>1 130</b>	<b>7,9</b>	

## FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Värderade fastigheter	Ej externt värderade <sup>1</sup>	Alla fastigheter
Bokfört värde	5 961	2 071	5 576	467	<b>14 075</b>	1 702	<b>15 777</b>
Extern värdering	5 931	2 041	5 600	498	<b>14 070</b>		

<sup>1</sup> Av ej värderade fastigheter var 1 509 Mkr modulbyggnader, 164 Mkr två fastigheter i Tyskland samt 29 Mkr ett mindre antal byggnader och markområden.

# Intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 31 december 2012 hade ägts hela året. Detta underlättar bedömningen av koncernens framtida intjäningsförmåga eftersom köp och försäljningar av fastigheter under året förändrar fastighetsbeståndet så att den historiska intjäningen blir en mindre bra indikator på framtiden. Syftet med att beräkna intjäningskapaciteten är även att visa hur årets portföljförändringar har påverkat olika nyckeltal.

Begreppet intjäningskapacitet är för nyköpta fastigheter en kombination av beräknat driftnetto och faktiskt driftnetto för den senaste tolv månadersperioden. De första sex månaderna efter ett tillträde av en fastighet utgör intjäningskapaciteten fastighetens beräknade driftnetto enligt upprättad förvärvskalkyl. Sjunde till och med elfte månaden utgör intjäningskapacitetens faktiska utfall från tillträdet omräknat till tolv månadersvärden. Från och med tolfte månaden är intjäningskapaciteten lika med faktiskt tolv månadersutfall för aktuell fastighet.

## DIREKTAVKASTNING

Ett centralt mått för att bedöma intjäningskapaciteten är direktavkastningen, det vill säga driftnettot i förhållande till bokfört värde på fastigheter. Direktavkastningen utgör ett lönsamhetsmått

men också en indikator på att fastigheterna är rimligt värderade.

Vid utgången av året uppgick direktavkastningen till 8,0 procent vilket i princip är oförändrat mot föregående år. Generellt beror förändringar i direktavkastningen på följande:

- Fastighetsförvaltningen påverkar intjäningskapaciteten positivt om samma fastigheter genererar ett högre driftnetto i år jämfört med föregående år.
- Fastighetstransaktioner påverkar intjäningskapaciteten positivt om sålda fastigheters avkastning är lägre än, och/eller köpta fastigheters avkastning är högre än, portföljens genomsnittliga avkastning.
- Positiva värdeförändringar på bokfört värde på fastigheter sänker avkastningsnivån i portföljen.

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling analyseras genom att jämföra fastigheter som har ägts hela året. Driftnettot har ökat med 22 Mkr i fastigheter ägda tolv månader vilket främst är hänförligt till modulbyggnader. Förändringen i direktavkastningen under 2012 avseende fastigheter ägda hela perioden är marginell. Både ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgraden har ökat i fastigheter ägda hela perioden.

## KÖP OCH FÖRSÄLJNING

Köp och försäljningar av fastigheter ökade fastighetsportföljens direktavkastning med 0,2 procentenheter efter värdeförändringar. Köpta fastigheters direktavkastning uppgick sammantaget till 7,2 procent medan sålda fastigheter hade en direktavkastning om 6,6 procent. Under året har två polska fastigheter sålts med en direktavkastning på 11,3 procent. Driftnettot påverkades i princip inte netto av köpta och sålda fastigheter.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar är också en förklaringsfaktor bakom direktavkastningens utveckling. Värdeförändringen 2012 på -60 Mkr som hänför sig till moduler påverkar direktavkastningen marginellt.

## FÖRÄNDRINGAR UNDER PERIODEN

	2011 31 dec	Fastigheter ägda under hela året	Köpta fastigheter	Sålda fastigheter	2012 31 dec
Antal fastigheter, st	324	2	11	-59	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 569	-5	143	-266	2 442
Bokfört värde, Mkr	15 693	184	1 550	-1 650	15 777
Hyresvärde, Mkr	2 072	36	163	-208	2 063
Hyresintäkter, Mkr	1 849	36	151	-193	1 843
Driftnetto, Mkr	1 234	22	112	-110	1 257
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2	0,8	-0,3	-0,4	89,3
Direktavkastning, %	7,9	-0,1	0,1	0,1	8,0
Överskottsgrad, %	66,7	0,8	-0,4	1,1	68,2



## INTJÄNINGSKAPACITET PER KATEGORI

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

## INTJÄNINGSKAPACITET PER ORTSSTORLEK

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

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

## INTJÄNINGSKAPACITET, MKR

	2012		2011	
	31 dec	Kr/kvm	31 dec	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 843	755	1 849	719
Drift- och underhållskostnader	–530	–217	–561	–218
Fastighetskatt	–52	–21	–49	–19
Tomträttsavgäld	–4	–4	–5	–2
<b>Driftnetto</b>	<b>1 257</b>	<b>513</b>	<b>1 234</b>	<b>480</b>



Hanna Tomasson, Förvaltningsassistent

# Nordic Modular

Nordic Modular är en ledande aktör inom uthyrning och försäljning av modulbyggnader i Norden. Kataloghus med hög prefabriceringsgrad möjliggör flexibla och kostnadseffektiva lösningar av hög standard för kommuner, landsting och företag.

Nordic Modulares rötter sträcker sig tillbaka till 1956 då den första fabriken anlades. I dag utgörs koncernen av tre verksamhetsgrenar:

- Temporent hyr ut moduler och modulsystem främst för användning som kontor, skola eller förskola.
- Flexator tillverkar och säljer allt från avancerade byggnader för permanent bruk till enklare bodar för byggarbetsplatser. Fokus är på egenutvecklade flyttbara byggnader med kostnadsfördelar för kunderna, så kallade kataloghus.
- Nordic Modular Leasing hyr ut flyttbara byggnader på långtidskontrakt i Sverige. Uppsagda leasingbyggnader hyrs ut igen eller säljs begagnade. Verksamheten omfattar även dotterbolaget Hagtornets uthyrning av studentbostäder.

## KVALITETS- OCH STANDARDHÖJNING

Modulkonceptet möjliggör högre effektivitet under byggprocessen så att byggkostnaderna blir lägre. Historiskt har temporära byggnader främst förknippats med enklare baracker eller bodar på byggarbetsplatser. Men med de framsteg som gjorts inom konstruktion och byggmaterial avgörs inte längre byggnadens slutliga standard av om den är baserad på modulkoncept utan av design och materialval. Det gör att det numera i många fall kan vara svårt att skilja Flexators förskolor, kontor eller äldreboenden från permanentbyggda hus.

## STRATEGI

- Inriktningen ska vara på flyttbara modulbyggnader med högsta möjliga prefabriceringsgrad.
- Förbättrad produktimage genom utveckling och design.
- Öka kundernas medvetenhet om konceptens fördelar.
- Organisk tillväxt inom uthyrning.

- Genom förvärv underlätta etablering på nya marknader och breddning av verksamheten.

- Utnyttja kompetensen inom koncernens olika enheter genom medveten ledningssamverkan för utveckling av befintliga och nya verksamheter.

Omkring tre fjärdedelar av kunderna är kommuner och landsting medan företaget står för resterande del.

## DRIVKRAFTER

För Temporent är den främsta drivkraften den långsiktigt stigande demografiska trenden som påverkar efterfrågan på skolor och förskolor. Bland företagskunderna utgör konjunkturen den främsta förklaringen till efterfrågan på kontorslokaler.

För Flexator är demografin med den långsiktigt växande befolkningen och ökande andelen äldre en viktig drivkraft för efterfrågan på byggnader för äldreboenden, vård, förskolor och skolor. Efterfrågan på byggbodars styrs av byggandet och i synnerhet bostadsbyggandet.

Lönsamhetskrav, förändringar i kredittillgång samt räntnivåer påverkar efterfrågan för Nordic Modular Leasing.

## MARKNADEN 2012

Marknaden var ojämn under 2012. I början av året påverkades Flexator av den nya plan- och bygglagen som skapade tillfällig osäkerhet. Lagen har gjort det vanligare med överklaganden av byggprojekt vilket skapat fördröjningar av nya byggprojekt. Antalet byggstarter för nya bostäder minskade under året.

För Temporent minskade ordergången under året. Samtidigt minskade returflödet av moduler i ungefär samma takt vilket gjorde att nettouthyrning ändå ökade. Totalt sett var utvecklingen tillfredsställande.

Nordic Modular Leasing tog under året hem en av sina största ordrar hittills. Kunden är Volvo Personvagnar och

inflyttning sker under 2013. Antalet nya hyreskontrakt minskade 2012, vilket gjorde att hyresintäkterna sjönk något.

## ORGANISATION

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

## NORDIC MODULAR

Mkr	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hyresintäkter	257	244
Fastighetskostnader	-44	-49
<b>Bruttoresultat moduluthyrning</b>	<b>213</b>	<b>195</b>
Försäljningsintäkter moduler	270	288
Produktionskostnader moduler	-249	-258
<b>Bruttoresultat modulförsäljning</b>	<b>21</b>	<b>30</b>
Handelsnetto		
Försäljnings- och administrationskostnader	-63	-60
Resultat från andelar i Hemsö		
Finansnetto	-58	-58
Orealiserade värdeförändringar		
Fastigheter	-60	-60
Finansiella instrument	-5	-42
<b>Resultat före skatt</b>	<b>48</b>	<b>5</b>
Skatt	-13	-1
<b>Årets resultat</b>	<b>35</b>	<b>4</b>

Mkr	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Återläggning av realiserade värdeförändringar och skatt	78	103
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>113</b>	<b>107</b>

Mkr	2012 jan-dec	2011 jan-dec
<b>Fastigheter</b>	<b>1 509</b>	<b>1 550</b>

# Genom försäljningen av Hemsö förbättrades Kungsledens finansiella ställning

Strax före årsskiftet sålde Kungsleden resterande 50 procent i Hemsö Fastighets AB till Tredje AP-fonden för 3 320 Mkr, inklusive återbetalning av aktieägarlån om 1 500 Mkr. Priset översteg det bokförda värdet med 631 Mkr inklusive transaktionskostnader och Kungsledens egna kapital ökade genom affären med nästan 850 Mkr. Affären var ett led i fokuseringen mot helägda fastigheter i tillväxtregioner.

Ytterligare effekter av affären var en förstärkning av Kungsledens likviditet om 1 750 Mkr. I samband med affären köpte även Kungsleden elva fastigheter med betydande inslag av kontor från Hemsö för cirka 1 500 Mkr. Köpet innebar också att Kungsledens belåningskapacitet utökades med drygt 1 000 Mkr.

Hemsös bestånd utgjordes av 357 samhällsfastigheter med skattefinansierade verksamheter så som äldreomsorg, skola och vård samt annan offentlig verksamhet. Beståndet var geografiskt spritt över landet men med viss koncentration till större regionstäder.

Hemsös fastighetsbestånd bestod per 31 december 2012 av totalt 357 fastigheter med ett bokfört värde om 22 951 Mkr och en yta om 1 707 tkvm. Fastigheterna hade 2012 hyresintäkter om 1 900 Mkr och ett driftnetto om 1 364 Mkr.

## ETT STABILT OCH LÖNSAMT INNEHAV

Uppbyggnaden och utvecklingen av samhällsfastigheter var en bra investering för Kungsleden. Portföljen började byggas upp 2001 för att vid utgången av 2008 utgöra hela 58 procent av Kungsledens bokförda värde. De första åren utgjorde beståndet en division inom Kungsleden, Publika fastigheter. I slutet av 2008 tecknades avtal med Tredje AP-fonden om försäljning av hälften av innehavet. Därefter bildades det fristående företaget Hemsö i maj 2009 och bolaget flyttade sedan till egna lokaler våren 2011.

Ägandet i Hemsö, vars kunder till stor del utgörs av kommuner och lands- ting med långa hyreskontrakt, bidrog till att skapa stabilitet inte minst under finanskrisen. För Kungsledens del upp-

gick resultatandelen av Hemsös årsresultat till i snitt 300 Mkr per år sedan 2009.

## STÄRKTA NYCKELTAL

Av tabellen nedan framgår Kungsledens finansiella ställning vid årsskiftet respektive pro forma på frånrädesdagen 15 februari 2013 då Kungsleden erhöll betalning för Hemsö-försäljningen. Före årsskiftet bokades aktieinnehavet och aktieägarlånet bort och ersattes av en fordran på Tredje AP-fonden avseende betalningen. Den främsta förändringen per frånrädesda-

gen är att kassa och bank ökat kraftigt, samtidigt som fordran på Tredje AP-fonden försvunnit. På skuldsidan har övriga skulder minskat i samband med att Kungsleden betalat för de fastigheter som köptes av Hemsö, vilket skett genom en ökning av banklån och en viss minskning av kassa och bank.

Kungsledens finansiella nyckeltal förbättras avsevärt efter Hemsöaffären. För transparensens skull redovisas alternativa mått i tabellen för belåningsgrad och soliditet: med och utan beaktande av likviditetspositionerna (kassa och bank).

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – PRO FORMA

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

## NYCKELTAL – PRO FORMA

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

<sup>1</sup> Nettolåneskuld utgörs av räntebärande skulder minus kassa och bank.

# Vårt ansvar

Miljö och hållbarhet	27
Kungsleden som arbetsplats	31
GRI-index	33

”Kungsledens hållbarhetsredovisning omfattar förutom miljö även ett etiskt och socialt ansvar. En stark företagskultur står i fokus och ambitiösa mål för minskad energianvändning.”

**Maria Sandell**  
Miljöchef

< **50** %  
CO<sub>2</sub> på tre år



# Miljö och hållbarhet

För Kungsleden har det länge varit självklart att arbeta med företags- och miljöansvar. Under de senaste åren har Kungsledens hållbarhetsarbete utvecklats till att inte bara omfatta miljöfrågor utan även arbetsmiljö och andra sociala och etiska frågor. Det gör att Kungsleden i år kan redovisa sin första hållbarhetsredovisning i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer. Som stor fastighetsägare har Kungsleden en väsentlig påverkan på omvärlden och därmed också möjlighet att göra betydande insatser för hållbar utveckling.

## OM KUNGSLEDENS HÅLLBARHETS-REDOVISNING

Denna hållbarhetsredovisning lyfter fram vad Kungsleden och dess helägda dotterbolag har åstadkommit inom miljö- och samhällssynpunkt under kalenderåret 2012. Kungsleden tar fullt ansvar för sådan information som genereras inom koncernen och som bolaget har kontroll över och där utfallet kan påverkas. Verksamheter som har sålts under året ingår inte i redovisningen medan verksamheter som har köpts ingår. Detta kan ibland ge upphov till betydande förändringar i redovisat resultat.

## ANSVAR OCH STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Kungsleden tar självklart ansvar för den egna verksamheten och de fastigheter som Kungsleden äger. Därutöver har Kungsleden en aktiv dialog med kunder och leverantörer för att bidra till hållbar utveckling i ett större sammanhang. Högsta ansvaret för miljö- och energipolicy ligger hos verkställande direktören och koncernledningen. Som stöd finns en heltidsanställd miljöchef som arbetar med miljö-, arbetsmiljö- och energifrågor samt kommunikationen och implementeringen av dessa i såväl förvaltning, transaktioner och projekt.

Under 2012 gjordes en översyn av Kungsledens strategi där även hållbarhetsstrategin omarbetats och beslutats av koncernledningen och styrelsen.

Kungsleden har en övergripande miljö- och energipolicy och antar årligen nya miljömål för verksamheten. Under 2012 utarbetades även en ny arbetsmiljöpolicy. Övergripande mål kopplat till kunder och medarbetare utformas årligen och följs upp på koncernnivå.

## I DIALOG MED INTRESSENTER

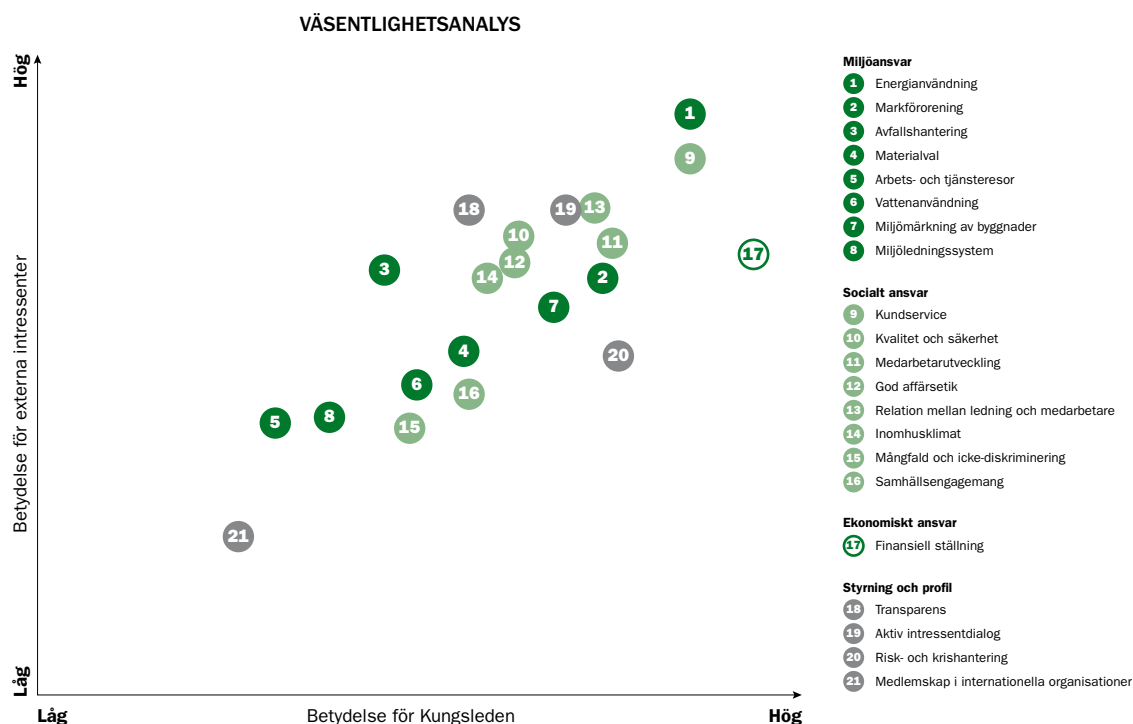
Kungsleden påverkar och blir påverkad av omvärlden i företagets närhet. Det är därför viktigt att vara medveten om vad hyresgäster, aktieägare, medarbetare och andra förväntar sig av Kungsleden. Kungsleden har identifierat de mest betydelsefulla intressenterna via en modell för intressentkartläggning som utförts av en tvärvetenskapligt sammansatt arbetsgrupp av medarbetare på Kungsleden och konsulter inom området. Följande intressenter identifierades som mest betydelsefulla; hyresgäster, media, bloggare/twittrare/debattör, intresseorganisationer, kommuner, länsstyrelsen, staten, aktieägare, medarbetare, leverantörer och Fryshuset. Dessa intressentgrupper överensstämmer även med de grupper som Kungsleden aktivt kommunicerar med via olika media.

Kungsleden valde under våren 2012 att genomföra en hållbarhetsundersökning i syfte att ta reda på intressenternas syn på hållbarhetsfrågor och relaterade områden för återkoppling. Resultatet används för prioritering av framtida målområden, men också för att prioritera områden av intresse för rapportering och återkoppling. Hållbarhetsundersökningen fanns tillgänglig på Kungsledens webbplats samt delades ut i tryckt format i samband med bolagsstämman och kapitalmarknadsdagen under året. Därutöver har undersökningen spridits via Kungsledens twitterkanal och i ett nyhetsbrev till hyresgästerna. De intressentgrupper som är mest aktiva i dialogen avseende dessa frågor identifierades i samband med intressentkartläggningen och motsvarar de intressenter som förväntas använda Kungsledens hållbarhetsredovisning.

## KUNGSLEDENS HÅLLBARHETSVISION



- Vi agerar ansvarsfullt såväl gentemot miljön som gentemot kunder, affärspartners, myndigheter, medarbetare och aktieägare och uppfattas som ett ansvarstagande företag.
- Vi är övertygade om att vi kan bidra till byggandet av ett hållbart samhälle genom att vara föregångare och gå vår egen väg.
- Vi sätter hållbarhetsfrågorna högt på dagordningen. Kungsleden är initiativtagare och en drivande part som lyssnar!
- För att upprätthålla vårt förtroende gentemot kunder, ägare, medarbetare och andra intressenter är en förutsättning att vi agerar etiskt.



### FOKUSOMRÅDEN 2012

Intressenternas och Kungsledens prioriteringar av hållbarhetsfrågor redovisas i ovanstående väsentlighetsanalys. Intressenternas prioriteringar har baserats på resultaten från hållbarhetsundersökningen. De genomsnittliga poängen på en skala ett till fem för respektive aspekt har överförts till väsentlighetsanalysen. Samtliga områden som redovisas i analysen är mer eller mindre väsentliga för företagets interna och externa intressenter och dess ämnens omfattning i redovisningen grundas på dess relativa väsentlighet. Väsentliga aspekter för externa intressenter har definierats som; betydande områden som externa intressenter visat intresse för, viktiga områden som redovisas och diskuteras frekvent för branschen samt relevanta lagar och bestämmelser. För interna intressenter har väsentliga aspekter definierats som; Kungsledens viktigaste värderingar, strategier och mål, väsentliga risker för Kungsleden samt Kungsledens framgångsfaktorer. Högt prioriterade ämnen från ett externt och ett internt perspektiv har under 2012 varit energianvändning, kundservice, finansiell ställning och utveckling, medarbetarutveckling och relation mellan ledning och medarbetare samt en aktiv intressentdialog. Dessa områden har därför valts ut som fokus för hållbarhetsredovisningen.

### FOKUSERAT ENERGIARBETE

Energianvändningen har en stor påverkan såväl på miljön som på driftkostnaderna för fastighetsbeståndet. Energibelastningen är den enskilt största klimatbelastningen från Kungsledens verksamhet. All el som Kungsleden köper in är ursprungsmärkt vattenkraft. Under 2012 kom vattenkraften från Brokke kraftstation i Norge och under 2013 kommer vattenkraften från Harsele kraftstation i Umeälven. För att minska energianvändningen har Kungsleden årligen en genomgång av samtliga fastigheter enligt en egen modell för energirazzia. Det gör att smarta åtgärder uppmärksammas och kan genomföras utan onödigt långa ledtider. Alla åtgärder som genererar en årlig besparing på mer än 30 000 kWh förtecknas på en lista för aktuellt år. Under 2012 har Kungsleden totalt genomfört besparingar och effektivitetsförbättringar som motsvarar 1,5 GWh (5 375 gigajoule) besparing årligen och totalt har det medfört investeringar på cirka 4 Mkr. Den genomsnittliga återbetalningstiden för dessa investeringar uppgår till cirka 4,5 år.

### GRÖNT HYRESAVTAL

Kungsleden har under 2012 lanserat Gröna hyresavtal för såväl befintliga hyresgäster som vid nytecknande av avtal. Grönt hyresavtal är en produkt

där hyresvärd och hyresgäst förbinder sig att samarbeta kring energibesparingar, materialval och att regelbundet diskutera möjliga förbättringar. Kungsleden genomför och bekostar en energikartläggning som ett första steg i ett Grönt hyresavtal. De åtgärder som identifieras i energikartläggningen diskuterar sedan hyresgästen och Kungsleden gemensamt om hur dessa ska hanteras. På det sättet så riskerar inga åtgärder att hamna mellan stolarna. Totalt har Kungsleden tecknat tolv Gröna hyresavtal under året och energikartläggningar pågår för samtliga dessa avtal varför inga konkreta energibesparande åtgärder genomförts ännu.

Energiförbrukningen följs upp månadsvis för respektive region. Tekniska förvaltare går igenom förbrukningsstatistiken för respektive fastighet för att kartlägga trender och analysera förändringar och mönster. På så sätt upptäcks eventuella problem i ett tidigt skede.

#### MINSKAD KLIMATBELASTNING

Kungsleden har mer än halverat koldioxidutsläppen som verksamheten genererar i absoluta tal under de senaste tre åren. Till stor del är det baserat på Kungsledens initiativ för minskad energianvändning, omställning av uppvärmningskällor från oljepannor till andra uppvärmningsformer och nytecknat elavtal med ursprungsmärkt vattenkraft som genererar mindre utsläppsmängder. Alla åtgärder är resultat av frivilliga initiativ.

#### GREENBUILDING-MÄRKNING AV BYGGNADER

Som en ytterligare del av energiarbetet har Kungsleden arbetat med GreenBuilding-märkning, vilket är en EU-märkning för att minska energianvändningen från byggnader i Europa. För att erhålla ett GreenBuilding-certifikat för en byggnad krävs att byggnadens energianvändning sänks med minst 25 procent eller att energianvändningen understiger Sveriges nybyggnadskrav för energi med 25 procent. Kungsleden har sedan tidigare år certifierat tre fastigheter enligt GreenBuilding. Under 2012 har ytterligare tre fastigheter skickats in för certifiering till Sweden GreenBuilding Council (SGBC). Kungsleden är medlemmar i SGBC sedan 2010. De flesta byggnader som kommer att finnas de närmaste 100 åren är redan byggda. För att göra en stor skillnad för miljön behövs därför ett fokuserat energiarbete i befintliga fastigheter.

#### ANSVAR I ALLA LED

Kungsleden anlitar en stor mängd entreprenörer och leverantörer varje år. Merparten av dessa är återkommande aktörer som Kungsleden har en nära kontakt med. Under året har Kungsleden sammankallat entreprenörerna i samtliga fem regioner till en informationsträff om hållbarhet. Vid mötet har

Kungsleden informerat om de lagar och regler som gäller för miljöområdet och arbetsmiljöområdet samt om de rutiner och förväntningar som Kungsleden har för att hantera dessa. För att underlätta arbetet för leverantörer och entreprenörer har Kungsleden även presenterat hjälpmedel och verktyg för entreprenörerna för att leva upp till de krav som Kungsleden och lagstiftningen ställer. Kungsleden har för avsikt att genomföra flera liknande träffar även fortsättningsvis för att hålla en öppen dialog kring frågorna med entreprenörerna. Kungsleden har utvecklat nya avtalsvillkor för entreprenörer och leverantörer med ökat fokus på arbetsmiljö och miljöfrågor. Kungsleden gör platsbesök på byggarbetsplatser för att säkerställa att krav som ställs och gällande myndighetskrav följs. Kungsleden har under året inte identifierat någon överträdelse av lagar och bestämmelser. Därmed har Kungsleden inte ådragit sig några betydande sanktioner. Inga åtgärder har heller vidtagits mot Kungsleden för konkurrenshämmande aktiviteter, överträdelse av konkurrenshämmande aktiviteter eller monopolbeteende.

#### ARBETSMILJÖ I FOKUS

Under 2012 har stort fokus legat på arbetsmiljöfrågor för att minimera olyckor och risker för incidenter bland medarbetare, entreprenörer och leverantörer. Kungsleden har utvecklat

nya mallar och rutiner för att hantera arbetsmiljörisiker i projekt. Alla medarbetare som vistas i fastigheter och på byggarbetsplatser har tillgång till skyddsutrustning såsom hjälmar och varselklädsel samt ID-handling som visar vilka de är och var de arbetar. Kungsledens förvaltare och tekniska förvaltare har genomgått en tvådagarsutbildning i arbetsmiljöfrågor med fokus på riskbedömning och åtgärder för att minimera risker. Efter utbildningen har personalen behörighet att verka som byggarbetsmiljösamordnare planering och projektering (BASP) och byggarbetsmiljösamordnare utförande (BASU) för projekt. Under 2012 har Kungsleden även genomfört en heldagsutbildning med elsäkerhet som fokusområde. Kungsleden äger flera fastigheter med högspänningsanläggningar där elsäkerheten och ansvaret som fastighetsägare är extra viktig.

Arbetsmiljö omfattar även hyresgästerna. Kungsledens lokaler ska vara ändamålsenliga och inte bidra till någon olägenhet för människors hälsa eller miljö. Kungsleden har som rutin att mäta exempelvis radongashalt i samtliga fastigheter. Under 2012 mättes återstående fastigheter som tidigare inte mätts. Därmed är nu samtliga av Kungsledens fastigheter radongasmätta. Det finns i dagsläget inget myndighetskrav på att mäta radongashalten i fastigheter såvida inte misstanke finns om olägenhet för människors hälsa.



Malin Evertsson, Förvaltare  
och Peter Versén, Teknisk förvaltare

Kungsleden genomför regelbundet OVK-besiktningar i fastighetsbeståndet för att säkerställa att luftkvaliteten är tillfredsställande. Under 2012 genomfördes 100 OVK-besiktningar. Kungsleden följer myndigheternas rekommenderade besiktningintervall.

#### SANERING AV FASTIGHETER

Kungsleden har under ett flertal år arbetat med att sanera PCB-haltiga fogmassor. För närvarande återstår endast fyra fastigheter med PCB-haltiga fogmassor i fastighetsbeståndet vilket kan jämföras med 2008 då 21 fastigheter hade PCB-haltiga fogmassor. PCB är en långlivad klorerad förening som kan spridas från byggnader till angränsande mark och vatten och tas upp av växter och djur. Därför är det viktigt att sanera PCB från fastigheterna.

Miljöbelastning, hälsa och säkerhet beaktas även i samband med köp och försäljning av fastigheter. Kungsleden har sedan flera år tillbaka en process för att kartlägga miljö-, hälso-, och säkerhetsrisker i fastigheter för att kunna värdera risker och eventuella åtgärder inför ett köp. Upplysningar lämnas även vid försäljning av fastigheter till köparen. Bedömningar av hälso-, miljö- och säkerhetsaspekter genomförs även vid ombyggnation, förvaltning och eventuell försäljning enligt en utarbetad process.

#### UTMÄRKELSER

Under året har Kungsleden fått flera utmärkelser och priser.

- En av Sveriges bästa arbetsgivare i undersökningen Great Place to Work.
- Vinnare i Universum Award med fokus på employer branding mot studenter.

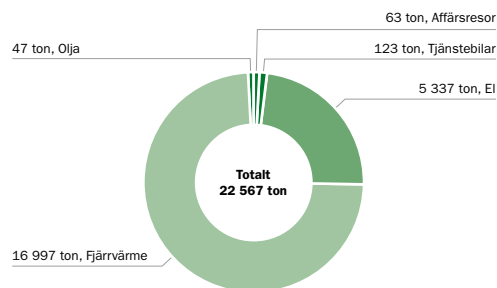
- CDP (Carbon disclosure project), Kungsleden deltar årligen i CDP:s undersökning om växthusgasutsläpp. Kungsleden erhöll 74 poäng av maximala 100, vilket kan jämföras med genomsnittet för fastighetssektorn som var 58 poäng.
- Green tenant award; Kungsleden kom på delad fjärde plats i Green Tenant Award där Nextport och Tengbom är initiativtagare till priset.

## MILJÖÅRET I SIFFROR

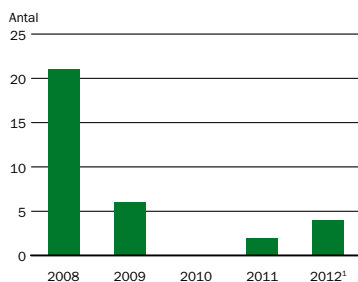
### MILJÖBELASTNING

	2012	2011
Direkt energianvändning, GJ (olja)	626	318
Direkt energianvändning, GWh (olja)	0,17	0,09
Indirekt energianvändning, GJ (fjärrvärme och el)	587 672	709 100
Indirekt energianvändning, GWh (fjärrvärme och el)	163	197
Direkta utsläpp av växthusgaser, ton (olja)	47	24
Indirekta utsläpp av växthusgaser, ton (fjärrvärme och el)	22 334	31 918
Övriga utsläpp, ton (resor)	186	
Förbrukad mängd elenergi, GWh	60	111
Eltjänstgöringseffektivitet, kWh/kvm	34	38
Koldioxidutsläpp/kvm för uppvärmning, kg/kvm	17	30
Koldioxidutsläpp/kvm för elanvändning, kg/kvm	4	4

### CO<sub>2</sub> UTSLÄPP 2012

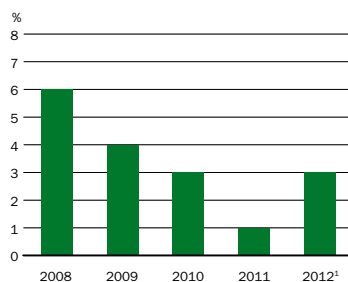


### FASTIGHETER MED PCB-HALTIGA FOGAR



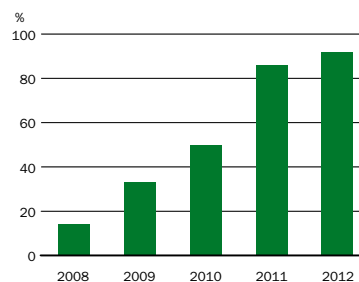
<sup>1</sup> Ytterligare provtagning av tidigare sanerade fastigheter har visat på återstående PCB-halt i två fastigheter.

### ANDEL FASTIGHETER MED OLJEUPPVÄRMNING



<sup>1</sup> Antalet fastigheter har minskat men antalet med oljeuppvärmning är oförändrat.

### ANDEL MILJÖBILAR AV TJÄNSTEBILAR





# Kungsleden som arbetsplats

Hos Kungsleden fattas många beslut långt ut i organisationen vilket skapar spännande utmaningar och samtidigt främjar handlingskraft och nytänkande.

## FÖRETAGSKULTUR OCH VÄRDERINGAR

Kungsleden drivs av en stark entreprenörsanda där medarbetares delaktighet är central. Beslutsfattandet ligger långt ut i organisationen vilket skapar ett starkt engagemang och stolthet internt. Som medarbetare på Kungsleden är det tillfredsställande att själv få fatta beslut och genomföra exempelvis en lokalanpassning hos en hyresgäst. Med ett tydligt ramverk som utgörs av tydliga värderingar och affärsmässigt agerande kan medarbetare arbeta friare och ta egna initiativ. Som möjligheternas fastighetsbolag är Kungsleden närvarande, nyskapande och förenklande, både i kontakten med kunder och i det interna arbetet.

I årliga medarbetarundersökningar sedan 2007 har Kungsleden mätt engagemang och arbetsglädje och vad det är som framförallt driver detta. Förutom det dagliga arbetet handlar det om kompetensutveckling, ledarskap, kommuni-

kation och varumärke. Dessa områden har Kungsleden jobbat aktivt med vilket har bidragit till att bolaget tre år i rad har placerat sig som en av Sveriges bästa arbetsplatser i undersökningen Great Place to Work. Kungsledens tydligare och stärkta företagskultur är inte bara mätbar utan även märkbar i organisationen. Under året har exempelvis organisationen jagat "O:n" och med enkla och tydliga lösningar förbättrat för kunder och hyresgäster. Hybricon, ett miljömedvetet innovationsföretag i Umeå kunde exempelvis flytta in i Kungsledens lokaler efter att ohållbart blev hållbart. Industrilokalen moderniserades och hyresgästen tecknade ett Grönt hyresavtal. Läs mer om Grönt hyresavtal på sidorna 28–29.

## KARRIÄR OCH UTVECKLING

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

medarbetare har en kompetensutvecklingsplan vilken årligen utvärderas som en del av utvecklingssamtalet och den löpande återkopplingen mellan medarbetare och chef. Utveckling på Kungsleden är ett delat ansvar mellan chef och medarbetare. Möjligheterna att utvecklas och att pröva olika arbetsuppgifter är ett av skälen till den goda trivselen.

Att utvecklas inom Kungsleden kan handla om att växla jobb mellan regioner och avdelningar, gå från en specialistroll till en ledarroll eller ett ökat ansvarsområde med möjlighet till lärande inom ett nytt arbetsfält. Chefer och ledare stötts med bland annat coachningsutbildningar vilket har resulterat i ett ledarskapsindex för 2012 som visade ett högt och stabilt resultat på 83.

## FRISKVÅRD OCH HÄLSA

Att god hälsa har en positiv effekt på sjukfrånvaro och arbetsresultat är kända fakta. Kungsleden uppmuntrar till fysisk aktivitet på och utanför arbetet genom ett friskvårdsbidrag till samtliga medarbetare, möjligheter till massage på arbetstid samt aktiviteter som inbegriper vardagsmotion. Medarbetarna erbjuds även regelbundna hälsoundersökningar. Under 2012 hade Kungsleden en sjukfrånvaro på 2,75 procent (3).

Att Kungsleden är en välmående och trygg arbetsplats visas i årliga medarbetarundersökningar. Kungsleden hade vid senaste mätningen inga fall av diskriminering. Samtliga medarbetare förutom VD omfattas av kollektivavtal.

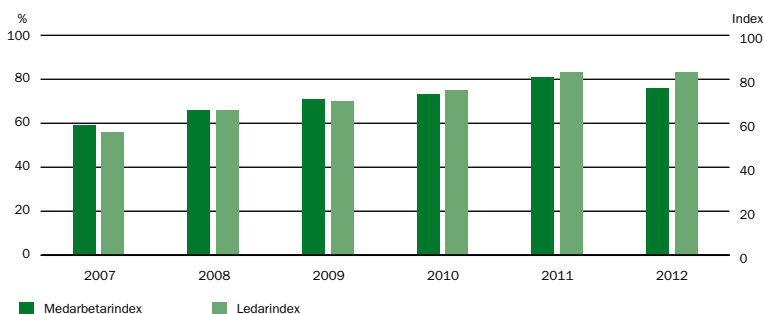
## JÄMSTÄLLDHET

Kungsleden arbetar med en jämställdhetsplan i syfte att nå en bra köns- och åldersfördelning inom olika delar av organisationen. Jämställdhet på Kungsleden handlar om att alla människor har samma värde och ska mötas med respekt och värdighet oavsett kön, ålder, ursprung eller social tillhörighet. Vid varje ny rekrytering ska kandidater av bägge könen finnas med.

## MEDARBETARUNDERSÖKNING 2012

Resultatområde (urval)	Kungsleden	Genomsnitt Sverige
Jag ser alltid fram emot att gå till jobbet	79	64
Jag kan tänka mig att rekommendera andra att söka jobb på Kungsleden	85	67
På min arbetsplats agerar vi efter Kungsledens värderingar	84	na
Totalt index arbetsglädje	76	66

## MEDARBETAR- OCH LEDARINDEX 2007–2012



Under åren 2007–2010 genomfördes medarbetarundersökningarna i samarbete med Synovate. Från 2011 görs mätningen av Ennova och redovisas som ett arbetsglädjeindex.

## BEFATTNINGAR TJÄNSTEMÄN

	Män	Kvinnor	Totalt
Fastighetsförvaltning	31	17	48
Administration	9	29	38
<b>Totalt</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>86</b>

## ANSTÄLLNINGSTID TJÄNSTEMÄN

	Män	Kvinnor	Totalt
< 1 år	4	2	6
1–3 år	7	9	16
> 4 år	29	35	64
<b>Totalt</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>86</b>

## ÅLDERSFÖRDELNING TJÄNSTEMÄN

	Män	Kvinnor	Totalt
< 30 år	2	2	4
30–39 år	8	20	28
40–49 år	12	17	29
> 50 år	18	7	25
<b>Totalt</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>86</b>

## ANTAL NYANSTÄLLD PER ÅLDERSGRUPP OCH KÖN

	Män	Kvinnor
< 30 år	1 Förvaltning	
30–39 år	1 Förvaltning	2 Stab
40–49 år	1 Förvaltning	
> 50 år	1 Ledningsgrupp	

Vid utgången av 2012 hade Kungsleden koncernen totalt 272 (312) årsanställda. Av dessa var 186 (186) anställda inom Nordic Modular. Dotterbolagen drivs som självständiga enheter. Av resterande 86 (83) medarbetare arbetade vid årsskiftet 48 (43) inom förvaltningen och 38 (40) 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 53 procent (54).

Personalomsättningen, definierat som antalet fast anställda som slutat under året dividerat med medelantalet anställda, var 3,5 procent. Under 2012 har två internerkryteringar gjorts inom bolaget.

### SAMHÄLLENGAGEMANG

#### Samarbete med Fryshuset

Kungsledens engagemang för samhället sträcker sig lite längre än till bolagets kärnaffär inom fastighetsförvaltning. Kungsleden har valt att engagera sig i samhällsprojekt som stöttar ungdomar och där medarbetare i bolaget har möjlighet att under en arbetsdag per år ägna sig åt volontärarbete. Under tre år har Kungsleden som huvudsponsor bidragit till Fryshusets verksamhet med 2 Mkr per år. Fryshuset skapar gemenskaper där unga syns, hörs och räknas. Grunden är ett 40-tal olika verksamheter inom områdena; passionerade intressen, sociala perspektiv, utbildning och arbetsmarknad samt skola. Organisationen finns idag i Stockholm, Göteborg och Malmö

och är representerat över hela landet via ett nätverk av ungdomsorganisationer.

Kungsledens engagemang i Fryshuset har bidragit till intern stolthet. Förutom aktiviteter där medarbetare från Kungsleden och Fryshuset möts så finns diskussioner kring hur även kunder kan involveras. Läs mer om Fryshuset på [www.fryshuset.se](http://www.fryshuset.se).

### SOCIALT OCH ETISKT ANSVAR

Kungsleden har formulerat en etisk policy som ligger till grund för bolagets affärsrelationer och det interna arbetet. Policyen inkluderar bland annat mutor och bestickning, integritet och oegentligheter samt svart arbetskraft och barnarbete.

Inom Kungsleden accepteras ingen form av mutor eller bestickning. Som

arbetsgivare och fastighetsbolag respekterar bolaget de mänskliga rättigheterna enligt FN:s definition. Kungsleden har även inrättat en uppförandekod för sina leverantörer samt en kravlista som används vid inköp.

En Whistleblower-funktion har inrättats för att säkerställa att en eventuell oegentlighet som upptäcks av en medarbetare hanteras på bästa sätt. I det fall då närmsta chef eller ledande befattningshavare inte kan eller bör hantera frågan kan medarbetare vända sig till revisionsutskottets ordförande. Inga juridiska åtgärder för konkurrenshämmande aktiviteter har vidtagits mot organisationen, ej heller böter för lagbrott.



Gunilla Virdeborn, Fastighetscontroller  
och Tobias Nilsson, Förvaltare

# GRI-index

Kungsleden har i denna redovisning utgått från GRI:s senaste version av riktlinjer för hållbarhetsredovisning, det vill säga G3.1. I viss utsträckning har även riktlinjerna för bygg- och fastighets-

branschen tillämpats, Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS). Kungsleden bedömer att hållbarhetsredovisningen uppfyller kraven för nivå C. Denna redovisning har

inte blivit externt bestyrkt. Kontaktperson rörande hållbarhetsredovisningen och dess innehåll är Maria Sandell, Miljöchef för Kungsleden.

	Redovisas på sida		Redovisas på sida	
<b>STRATEGI OCH ANALYS</b>		<b>EKONOMISK ANSVAR</b>		
1.1	VD:s uttalande	4-5	EC3 Förmånsbestämda åtaganden	73, 74
<b>ORGANISATIONSPROFIL</b>		<b>MILJÖANSVAR</b>		
2.1	Organisationens namn	101	EN3 Direkt energianvändning per primär energikälla	30
2.2	Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	2	EN4 Indirekt energianvändning per primär energikälla	30
2.3	Organisationsstruktur	14-17	EN5 Energibesparingar	28-30
2.4	Lokalisering av organisationens huvudkontor	101	EN6 Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi	28-30
2.5	Antal länder som organisationen har verksamhet i, och namnen på de länder där viktig verksamhet bedrivs eller som är särskilt relevanta för de frågor som berör hållbar utveckling i redovisningen	72	EN16 Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	30
2.6	Ägarstruktur och företagsform	42, 43, 103	EN17 Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	30
2.7	Marknader som organisationen är verksam på	13-17	CRE3 Utsläppsintensitet av växthusgaser från fastigheter	30
2.8	Organisationens storlek	3	EN18 Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser	28-29
2.9	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	1, 4-5, 45	<b>SOCIALT ANSVAR</b>	
2.10	Erhållna utmärkelser och priser	30	LA1 Sammansättning av personal	32, 73
<b>INFORMATION OM REDOVISNINGEN</b>		LA2 Antal nyanställda samt personalomsättning		32
3.1	Redovisningsperiod för den redovisade informationen	27	LA3 Förmåner till heltidsanställd personal	31
3.2	Datum för den senaste redovisningen	27	LA4 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	31
3.3	Redovisningscykel	27	LA12 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	31
3.4	Kontaktperson för frågor	33	LA13 Sammansättning av styrelse, ledning och andra anställda	32, 48-51, 73
3.5	Processer för definition av innehållet i redovisningen	27-28	HR4 Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder	31
3.6	Redovisningens avgränsning	27-28	S07 Juridiska åtgärder mot organisationen till följd av konkurrenshämmande aktiviteter	32
3.7	Begränsningar av redovisningen omfattning	27-28	S08 Belopp för betydande böter och antalet icke-monetära sanktioner mot organisationen för brott mot lagar och bestämmelser	32
3.8	Redovisningsprincip för samägda bolag	27	PR1 Utvärdering av produkters påverkan på hälsa och säkerhet	29-30
3.10	Förklaring av korrigeringar i tidigare redovisning	27 (ej tillämpligt)	CRE8 Typ och antal av certifieringar, rankingar och märkningar för nybyggnation, förvaltning, drift och ombyggnation	29-30
3.11	Förändringar i avgränsning och metod	27 (ej tillämpligt)	PR5 Rutiner för kundnöjdhet och resultat från undersökningar	12
3.12	Innehållsförteckning över standardinformation och GRI-indikatorer	33		
<b>STYRNING, ÅTAGANDEN OCH INTRESSENTRELATIONER</b>				
4.1	Struktur för bolagsstyrning	45-47		
4.2	VD och styrelseordförandens roll	47		
4.3	Beskrivning av styrelsen	47-49		
4.4	Möjligheter att lämna förslag till styrelsen	47		
4.14	Intressentkartläggning	27-28		
4.15	Urval av intressenter	27-28		

# Finansiering, risker och möjligheter

Finansiering

35

Risker och möjligheter

38

**”En låg rörelserisk med stor förutsägbarhet i förvaltningsresultatet från långa hyresavtal och hög direktavkastning kombinerat med ett väl avvägt soliditetsmål ger en sund balansräkning.”**

**Linda Eriksson**  
Finanschef

**7%**

av totala räntebärande  
skulder förfaller 2013



# Finansiering

Kungsleden bygger sin affärsmodell på att fastigheter finansieras med både eget kapital och externa lån med en fördelning som avväger önskemålet om en god avkastning på satsat kapital mot behovet av att ha en sund balansräkning. Kungsledens egna kapital uppgick per den 31 december 2012 till 7 726 Mkr och de räntebärande skulderna till 9 704 Mkr, vilket motsvarade en belåningsgrad om 62 procent. För att styra det finansiella arbetet och hantera finansiella risker arbetar bolaget utifrån en av styrelsen fastställd finansiell strategi.

## 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 2012 till 20 900 Mkr, varav fastigheter 15 777 Mkr. De totala tillgångarna finansieras med eget kapital, räntebärande skulder samt ej räntebärande skulder. Fördelningen mellan dessa finansieringssätt 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 2012 utgjorde:

- Eget kapital 37 procent (7 726 Mkr).
- Räntebärande skulder 47 procent (9 704 Mkr).
- Ej räntebärande skulder 16 procent (3 470 Mkr).

## Eget kapital

Andelen eget kapital i relation till summa tillgångar, soliditeten, uppgick till 37 procent (27). Soliditeten ska inte understiga 30 procent. Avkastningen på eget kapital utgörs av resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital. Målsättningen är att avkastningen på eget kapital över tiden ska uppgå till 10–12 procent. Den högre avkastningen på eget kapital uppnås genom att förvärva fastigheter som avkastar mer än finansieringskostnaden och därigenom uppnå en finansiell hävstångseffekt.

## Räntebärande skulder

Då räntebärande skulder är en billigare finansieringsform än eget kapital eftersträvas en väl avvägd andel externa lån inom ramen för givet riskmandat och finanspolicy. De räntebärande skulderna utgjorde 47 procent (61) av den totala finansieringen 31 december 2012. En låg rörelserisk med stor förutsägbarhet i förvaltningsresultatet från långa hyresavtal, hög direktavkastning och diversifiering i form av fastighetstyp och geografi, kombinerat med ett väl avvägt soliditetsmål ger en sund balansräkning.

Härigenom används det egna kapitalet effektivt, vilket skapar högre avkastning än vad som annars skulle vara möjligt, utan att risknivån blir för hög.

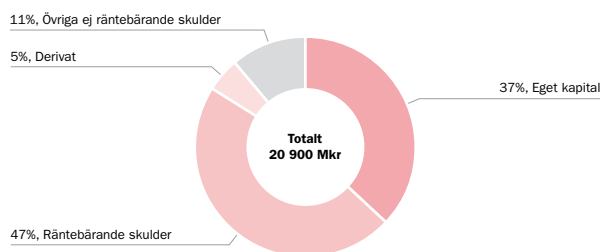
Låneportföljen bygger på bilaterala avtal med banker, en syndikerad bankkredit och icke säkerställda obligationslån. I dagsläget har Kungsleden enbart svenska och nordiska banker som långivare. Låneavtalen skrivs ofta på en löptid mellan ett till fem år, vilket är marknadspraxis för fastighetskrediter. 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 2,3 år.

Låneportföljen vid årets utgång uppgick nominellt till 9 704 Mkr (10 665), vilket är en minskning efter försäljning av fastigheter. Outnyttjade krediter uppgick till 1 160 Mkr (3 060) där minskningen mot föregående år främst består i att storleken på den stora syndikerade lånefaciliteten minskades från 6 000 Mkr till 4 500 Mkr vid refinansieringen under året.

I syfte att diversifiera Kungsledens upplåning har bolaget sedan länge varit en aktiv emittent av icke säkerställda obligationer i kapitalmarknaden. För närvarande har bolaget tre utestående obligationslån med sammanlagt lånebelopp om 1 599 Mkr (1 599). Dessa obligationslån var ursprungligen på tre respektive fem års löptid och förfaller under 2014 och 2015. Räntan på lånen är baserad på Stibor 90 dagar plus en fast marginal på mellan 2,75–3,50 procent.

Kungsleden arbetar kontinuerligt med kreditportföljens förfallostruktur. Detta sker genom löpande diskussioner med existerande och potentiella långi-

## KAPITALSTRUKTUR



## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER (INKL OUTNYTTJADE KREDITAMAR)

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

vare 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 har resulterat i en kortare genomsnittlig kapitalbindning än historiskt, vilket sannolikt kommer att fortsätta under de kommande åren.

Under 2013 förfaller lån om 667 Mkr, motsvarande 7 procent av total räntebärande skuld. Arbetet med låne-förfallen 2013 pågår och Kungsleden bedömer att dessa lån kan refinansieras till marknadsmässiga villkor.

Som säkerhet för banklånen ställs vanligtvis pant i fastigheter och aktier samt borgensåtaganden. Därutöver kan också låneavtal innehålla åtaganden avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Alla sådana åtaganden var uppfyllda per 31 december 2012. För 2012 var koncernens räntetäckningsgrad 2,8 (2,3) gånger och belåningsgraden för säkerställda krediter uppgick per den 31 december till 51 procent (57).

### Räntebindning och derivat

Kungsledens låneavtal löper i huvudsak med tre månaders Stibor som räntebas. För att begränsa ränterisken från förändringar i marknadsräntan används

olika typer av räntederivat. Derivatportföljen uppgick till ett nominellt belopp av 9 350 Mkr (11 650) i form av ränteswappar. Under året har swappar med 1 800 Mkr i nominellt belopp lösts för att bättre spegla låneportföljens volym. Därutöver har befintliga swappar med 1 000 Mkr i nominellt belopp minskats till 500 Mkr och samtidigt förlängts med sju år för att dra nytta av de låga långa swapräntorna. Vid årets utgång var genomsnittliga återstående räntebindningstid 5,1 år (5,7).

Snitträntan uppgick per den 31 december 2012 till 6,8 procent (5,5). Av snitträntan om 6,8 procent beror cirka 2,5 procentenheter på att räntor bundits i ett marknadsränteläge där räntan var högre än idag. Att snitträntan ökat sedan förra årsskiftet förklaras främst av betydligt högre marginaler och uppläggningsavgifter i samband med att en stor andel av koncernens upplåning refinansierats under året.

Med en derivatportfölj på 9 350 Mkr är den räntebärande skulden om 9 704 Mkr till stor del räntesäkrad, varför inte räntekostnaderna påverkas väsentligt av förändrade marknadsräntor. Under risker i not 2 finns en känslighetsanalys som illustrerar effekter av ränteförändringar.

Ränteswappar värderas genom att framtida nettokassaflöden diskonteras till nuvärde med nuvarande marknadsränta. Optionalitet i derivatkontrakt värderas enligt sedvanlig värderingsmodell på marknaden. Per den 31 december 2012 var undervärdet på lån och finansiella instrument -1 121 Mkr jämfört med -1 137 Mkr vid årets början. Nedgången i marknadsräntorna med långa löptider ökade visserligen under

## KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEFÖRÄNDRINGAR

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

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

## FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING

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

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

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

värdet med 58 Mkr, vilket redovisas som orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument. Mot detta stod att Kungsleden stängde räntederivat under året, vilket reducerade undervärdet med 74 Mkr. Övriga finansiella instrument (valutaposter respektive aktieswap) förändrades med -12 Mkr, vilket resulterade i att de totala orealiserade värdeförändringarna i resultaträkningen under året uppgick till -70 Mkr. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Om derivaten inte realiseras före löptidens slut kommer värdet över tiden att minska till noll.

### Ej räntebärande skulder

Ej räntebärande skulder utgörs i huvudsak av avsättningar, undervärden på derivat, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt övriga skulder. Per 31 december 2012 utgjorde de ej räntebärande skulderna 16 procent av den totala finansieringen, där merparten avsåg undervärdet på räntederivaten samt ej betald köpeskilling för köpet av elva fastigheter från Hemsö. Ej räntebärande skulder tillsammans med tillgångsposterna fordringar och övrigt samt normal likviditet, utgör koncernens rörelsekapital.

### LIKVIDITESHANTERING

Storleken på de likvida finansiella tillgångarna ska tillgodose behovet av transaktionslikviditet och kraven på god likviditetsreserv. Likviditeten ska vid varje tillfälle motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar. Överskottslikviditet används i första hand för att lösa räntebärande lån då detta ger bättre avkastning än att placera pengar hos kreditinstitut. Checkkrediter om 260 Mkr syftar till att uppnå en flexibel kassahantering.

På grund av pågående skatteprocesser har beslutats att vid varje tidpunkt ha tillgänglig likviditet, i form av kassa eller kreditlöften, till att möta värsta tänkbara utfall, vilket initialt uppskattas till 2,9 miljarder kronor.

Per den 31 december 2012 uppgick likvida medel till 721 Mkr (816) och den disponibla likviditeten inklusive utnyttjad checkräkningskredit och utnyttjad del av syndikerat låneavtal till 1 881 Mkr (3 744). Efter försäljningen av aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden den 15 februari 2013 har Kungsleden tillgänglig likviditet om cirka 4,3 miljarder kronor.

### FINANSPOLICY

Finanspolicyn reglerar finansiering och hantering av samtliga finansiella risker inom Kungsleden. Denna finanspolicy skall årligen fastställas av styrelsen. Utöver detta skall finansfunktionen löpande pröva om förutsättningar i företaget eller omvärlden förändras på ett sätt som motiverar ändringar av policyn. Kungsledens finanspolicy:

- Fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler.
- Anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Kungsleden AB med dotterbolag (Kungsleden) skall bedrivas.
- Fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas och vilka risker Kungsleden får ta.
- Fungerar som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen.

Policyn beskriver även den övergripande målsättningen med finansverksamheten inom Kungsleden:

- Säkerställa företagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning.
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls.

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.
- Säkerställa att Kungsleden är ett finansiellt starkt företag och en attraktiv affärspartner.

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

I resultaträkningen redovisas ränteintäkter, räntekostnader och förändringar i verkligt värde för finansiella instrument.

Räntekostnaden uppgick 2012 till -684 Mkr (-674). Ökningen förklaras främst av högre räntemarginaler efter refinansiering av stora delar av låneportföljen under 2012. Samtidigt har förlängningar av räntederivatens löptider under 2011 och 2012 samt förtida stängningar av derivat påverkat finansnettot positivt.

Ränteintäkter, övriga finansiella intäkter och övriga finansiella kostnader uppgick netto till 98 Mkr (115), där den största posten var en ränteintäkt om 105 Mkr (105) avseende ägarlånen till Hemsö.

Orealiserade värdeförändringarna i resultaträkningen under året uppgick till -70 Mkr, där merparten var en effekt av nedgång i marknadsränta med längre löptid som påverkade undervärdet på räntederivaten.

### FINANSIELLA RISKER

Kungsleden är liksom andra bolag med extern finansiering exponerat för olika finansiella risker, dessa är beskrivna tillsammans med övriga risker i not 2.



Ingrid Ljungqvist, Förvaltningsassistent och Frida Stannow Lind, Chef utvecklingsfastigheter

# Risker och möjligheter

För att uppnå Kungsledens avkastningskrav om 10–12 procent på eget kapital krävs ett visst mått av risktagande. För en god riskkontroll används olika verktyg för att löpande identifiera, värdera och begränsa risker. Kungsleden arbetar aktivt med risk-spridning vad gäller lokal- och hyresgästskategorier, geografi och kontraktsstorlek. Målet är en balanserad portföljrisk med en begränsad inverkan av externa faktorer.

## SAMLAD RISKÖVERSIKT

Risk och riskminimering är en integrerad del av Kungsledens affärsmodell som är inriktad på att kontinuerligt utveckla sammansättning och kvalitet i fastighetsbeståndet med målet att förbättra dess riskjusterade avkastning. Kungsleden ska vid var tid sträva mot att ha en så låg sammanvägd risk som möjligt. Risker och möjligheter kan delas in i två områden; förändringar i kassaflödet och i värden. Därutöver finns specifika risker inom områdena finansiering och skatt.

## RISKER OCH MÖJLIGHETER I KASSAFLÖDET

Risker i kassaflödet gäller främst hyresintäkter, fastighetskostnader, räntekostnader, skatt och miljörisker. Några väsentliga miljökrav som kan riktas mot Kungsleden var inte kända i mars 2013. Den ekonomiska vakansen vid 2012 års utgång uppgick till 124 Mkr och utgör en potential i form av möjlig uthyrning.

Kungsleden arbetar aktivt med att sprida risker och minska kostnader inom samtliga ovan nämnda områden. Till följd av att Kungsleden redovisar sina fastigheter och räntederivat till så kallat verkligt värde, påverkas dessa värden i hög grad av konjunktursvängningar och finansieringsförutsättningar.

## RISKER OCH MÖJLIGHETER I VÄRDEN

Risker i värden kan delas in i fastigheternas värde och värde på finansiella instrument. 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.

## Finansiella risker

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsränta, refinansierings- och kreditrisker samt valutakurser. Den största finansiella risken är tillgången till finansiering. Kung-

leden arbetar aktivt med olika typer av finansieringskällor för att säkerställa sin långfristiga finansiering inom givna riskmandat. Under 2013 förfaller lån om 667 Mkr, motsvarande 7 procent av total räntebärande skuld. Arbetet med låneförfallen 2013 pågår och Kungsleden bedömer att dessa lån kan refinansieras till marknadsmässiga villkor.

Räntor utgör den största kostnads-posten och därmed finns även ett inslag av risk, beroende på marknadsräntornas utveckling. För att begränsa denna kassaflödesrisk används främst ränteswappar.

## Skatterisker

Ändrade skatteregler och i vissa fall omtolkningar av befintliga regler utgör också en väsentlig risk för Kungsleden. Skatteprocesser pågår i ett flertal fall för bolag inom koncernen avseende inkomststämorna 2004–08, främst i samband med köp och försäljningar av fastigheter. Kungsleden bestrider de skattekrav som Skatteverket och domstolar hittills har beslutat om, och samtliga beslut har eller kommer att överklagas av bolaget.

## KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE

	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/-1%	+/- 18
Ekonomisk vakans	+/-1%-enhet	+/- 20
Fastighetskostnader	+/-1%	-/+ 6
Låneportföljens snittränta	+/-1%-enhet	-/+ 97
Kort marknadsränta (<sex månader)	+/-1%-enhet	-/+ 4

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETER

	-10%	-5%	0%	5%	10%
Värdeförändring före skatt, Mkr	-1 576	-788	-	788	1 576
Soliditet, %	33,0	35,1	37,0	38,8	40,5
Belåningsgrad, %	68,4	64,8	61,6	58,7	56,0

## KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEFÖRÄNDRINGAR

Påverkan på orealiserad värdeförändring/ reserv verkligt värde, Mkr	31 dec 2012
Marknadsräntan förändras på samtliga löptider, +/- 1 %-enhet	+488/- 520

För en utförligare beskrivning av samtliga riskområden, se vidare not 2 på sidorna 67–71.



# Kungsleden som investering

Kungsleden som investering

40

Aktien

42

”Det övergripande målet 2013–2015 är att maximera tillväxten i kassaflödet inom ramen för de finansiella restriktioner som ställs upp för att trygga en sund balansräkning.”

**Christina Krus**  
Business Controller

**35,40** kr  
Aktiekurs

**7,3** %  
Direktavkastning aktien

# Kungsleden som investering

I början av 2013 presenterade Kungsleden sin nya strategi som innebär att tydliga mål för intäkter och kostnadsbesparingar sätts upp. Renodlingen av företaget fortsatte 2012 vilket gör det lättare att se hur Kungsleden långsiktigt skapar värde. Målet är att kassaflödet ska vara återställt till nivån före försäljningen av Hemsö inom 18–24 månader medan förvaltningsresultatet ska vara återställt inom tre år. Allteftersom klarhet nås i skatteprocesserna kommer det underliggande värdeskapandet att bli tydligare.

## VARFÖR INVESTERA I KUNGSLEDEN?

- Kungsleden ska äga, förvalta och förädla fastigheter i tillväxtregionerna Storstockholm, Mälardalen, sydvästra Sverige samt tillväxtorter i Norrland. Kännetecknade för dessa regioner är att tillväxten är högre än genomsnittet för landet vilket är en viktig förutsättning för värdeskapande.
- Genom inriktning på tre fastighetskategorier, industri/lager, kontor och handel ökar kompetensen kring kundbehov och marknadsförutsättningar för dessa segment. Det leder till stärkta kundrelationer, förbättrad förvaltning och förädling och därmed ökat värde av fastighetsbeståndet.
- Att öka de stabila kassaflödena över tiden genom aktiv förvaltning och förädling av fastigheter är centralt för Kungsleden. Arbetet med att öka kassaflödet pågår ständigt vilket ökar värdet på fastighetsbeståndet.

- Löpande portföljförädling och riskbegränsning genom köp och försäljning av fastigheter skapar en attraktiv kombination av god avkastning till låg risk.
- De negativa skatteeffekterna på eget kapital och likviditet kan bli lägre än de worst-case scenarion som Kungsleden uppskattat för aktuella skatteprocesser.

## KUNGSLEDEN SOM LÅNGSIKTIG INVESTERING

Kungsleden ska på lång sikt skapa en avkastning på eget kapital som överstiger det avkastningskrav som aktiemarknaden ställer på bolagets aktie.

Det övergripande målet 2013 till 2015 är att maximera tillväxten i kassaflödet inom ramen för de finansiella restriktioner som ställs upp för att trygga en sund balansräkning på kort

och lång sikt. Den viktigaste restriktionen på kort sikt är likviditetsberedskap vilket innebär att Kungsleden kommer att hålla likviditet och beviljade kreditfaciliteter till ett belopp som motsvarar worst-case i skatteprocesserna (se not 2) till dess att klarhet om utfallet erhållits. Det gör att investeringsmöjligheter och utrymmet för aktieutdelning begränsas. Om skatteprocesserna utfaller gynnsamt frigörs likviditetsreserver för återinvestering i nya fastigheter i tillväxtregionerna. Belåningsgraden ska vara 60 procent som riktvärde på nya krediter och soliditeten ska vara över 30 procent.

Kungsleden styrs mot ett slutmål för hela koncernens förvaltningsresultat för 2015 med etappmål för 2013 respektive 2014. Målen kommer uttryckas på segmentsnivå för bruttoresultatet samt på koncernnivå för finansnetto samt centrala kostnader.

Målet är att kassaflödet ska återställas till nivåer före Hemsöförsäljningen inom 18–24 månader även med den högre likviditetsreserven. Förvaltningsresultat ska återställas inom tre år.

Som ett led i Kungsledens renodling mot helägda fastigheter kommer Nordic Modular att säljas när möjlighet ges till rimliga villkor.

## VAD KÄNNETECKNAR KUNGSLEDEN Kassaflödesorienterat

Kungsleden är ett kassaflödesorienterat företag. Stabila hyresintäkter uppnås genom att attrahera bra hyresgäster och verka för långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Centrala stabsenhet finns för avtalsfrågor och myndighetskrav vilket gör att förvaltningsorganisationen kan arbeta med rätt saker. Vidare har Kungsleden implementerat en strikt kontroll av centrala administrativa kostnader vilket ger operativ hävstång när tillgångsbasen växer.

## TOTALAVKASTNING



### Stark företagskultur

En stark företagskultur där medarbetare trivs, utvecklas och presterar är en grund för att skapa värde för ägare, kunder, medarbetare och samhälle. Ansvarstagande är att ta initiativ och vara engagerad vilket ibland för Kungsledens medarbetare handlar om att ifrågasätta eller att ta tillfället i akt när det yppar sig. Prestigelöshet och en rak och ärlig dialog kommer man långt med, det viktigaste är att hitta lösningar som kunden är nöjd med.

### Möjlighetsorienterat

Kungsleden är ett möjlighetsorienterat företag vilket i praktiken betyder en strävan efter att vara nyskapande och enkel att ha att göra med. En stark entreprenörsanda där beslut fattas långt ut i organisationen främjar både engagemang och handlingskraft vilket är starka drivkrafter inom Kungsleden.

### Utdelningspolicy

På medellång sikt ska 50 procent av förvaltningsresultatet delas ut vilket också motsvarar praxis bland börsnote-

### SÅ SKAPAR KUNGSLEDEN ETT VÄXANDE KASSAFLÖDE



rade fastighetsbolag. Så länge skatteprocessernas utgång är oklar, vilket troligen kommer att vara fallet fram till och med 2015, kommer dock en mindre andel av förvaltningsresultatet att delas ut. Utdelningspolicyn differentieras alltså under en övergångs-

period med hänsyn till behovet av likviditetsberedskap till följd av skatteprocesserna, se vidare sidan 56 och not 2.



Staffan Häggdahl, Teknisk förvaltare  
och Ulrika Fransson, Förvaltningsassistent

# Aktien

Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 19 749, varav privatpersoner utgjorde 50 procent. Vid utgången av året kontrollerade de tio största ägarna 30 procent av kapital och röster, vilket är en ökning från 25 procent vid föregående årsskifte. Kungsleden är ett av få fastighetsbolag på Nasdaq OMX Stockholm som saknat dominerande ägare och har därmed haft i princip 100 procent free float, det vill säga samtliga aktier anses tillgängliga för handel. Under 2012 ökade Gösta Welandson med bolag sitt ägande till 13,1 procent av kapitalet och rösterna, vilket innebar att free float var 86,9 procent vid årets utgång. I övrigt utgörs de största ägarna huvudsakligen 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. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till 4 832 Mkr. Under 2012 omsattes sammanlagt 109 miljoner aktier, vilket motsvarar 80 procent av det totala antalet utestående aktier. Årets lägsta kurs noterades den 13 november och var 30,20 kronor. Högsta kursen noterades den 3 februari och var 55,00 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2011, som var 46,00 kronor, sjönk aktiekursen med 23 procent. Lämnad utdelning i april 2012 uppgick till 2,60 kronor, vilket gav en totalavkastning på -17 procent. OMX Stockholm gav under samma period en totalavkastning på 15 procent enligt SIX Return Index. Genomsnittlig årlig totalavkastning för Kungsledenaktien för de senaste fem åren uppgick till -5 procent. Under 2012 steg OMX Stockholm Real Estate PI med 14 procent och OMX Stockholm PI steg med 12 procent.

Direktavkastningen uppgick till 7 procent baserat på börskursen per 31 december 2012.

## AKTIEKAPITAL

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

## AKTIEN



## AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2012 uppgick till 19 749, vilket är en minskning med 6 procent från föregående årsskifte. De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 30 procent av kapital och röster, vilket är en ökning från 25 procent jämfört med föregående år. Det svenska ägandet, vilket uppgick till 72 procent av kapital och röster, fördelades mellan privatpersoner med 51 procent, institutioner med 12 procent samt aktiefonder med 9 procent. Det utländska ägandet uppgick till 28 procent av kapital och röster vilket är en minskning från 31 procent från föregående årsskifte. Gösta Welandson med bolag var den enda aktieägaren med ett innehav överstigande 5 procent av kapital och röster.

## 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. Förändringar i fastighetsportföljen och andra nyheter offentliggörs löpande under året via pressmeddelanden på webbplatsen kungsleden.se. I samband med årsstämman lämnar VD och styrelseordförande en utförlig redogörelse av bolagets utveckling.

Minst två gånger per år, bland annat i samband med halvårsrapport respektive bokslutskommuniké, presenteras verksamhet och resultat för kapitalmarknadsaktörer. Därtill är ambitionen

att regelbundet hålla en kapitalmarknadsdag. På Kungsledens webbplats finns presentationer och videoklipp tillgängliga. Utöver den regelbundet återkommande informationen håller företrädare för bolaget individuella presentationer och möten med ägare, analytiker och andra intressenter såväl i Sverige som utomlands.

Utöver dessa kontakter har ledningen som policy att vara tillgänglig 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 webbplatsen finns 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 samt ekonomi- och finansdirektör Anders Kvist, som nås på telefon 08-503 052 11.

*För aktierelaterade nyckeltal, vilka analytiker som följer Kungsleden och aktuell ägarstatistik med mera hänvisas till webbplatsen, [kungsleden.se/om/finansiell-information/aktien](http://kungsleden.se/om/finansiell-information/aktien).*

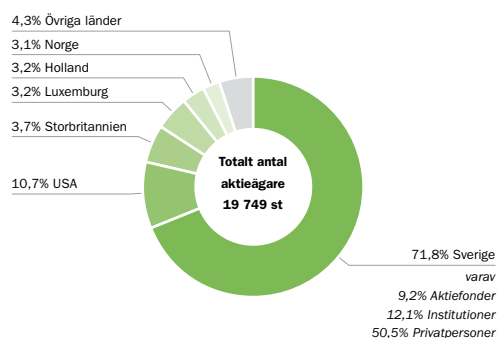
#### AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2012

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

#### FÖRDELNING AV AKTIEINNEHAV PER DEN 31 DECEMBER 2012

Innehav aktier	Antal aktieägare, %	Antal aktieägare	Ägarandel, %
1–1 000	63,7	12 581	3,5
1 001–10 000	31,1	6 134	14,8
10 001–20 000	2,4	483	5,1
20 001–50 000	1,5	293	6,6
50 001–5 000 000	1,3	258	70,0
<b>Totalt</b>	<b>100,0</b>	<b>19 749</b>	<b>100,0</b>

#### AKTIEÄGARE FÖRDELAT PER LAND, 31 DECEMBER 2012



# Förvaltningsberättelse

Bolagsstyrning	45
Styrelse	48
Ledning	50
Verksamheten	52

”Efter renodlingen 2012 är Kungsleden väl positionerat att genomföra den strategiomläggning som styrelse och ledning arbetat med under året. Omläggningen fokuserar på långsiktigt värdeskapande genom förvaltning och förädling av helägda fastigheter.”

**Håkan Bryngelson**  
Styrelseordförande



# 2,0%

Ökning av  
förvaltningsresultatet

# 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.

## STYRELSEORDFÖRANDES FÖRORD

**Inledningsvis konstaterar jag att Kungslidens förvaltningsverksamhet utvecklades på ett mycket positivt sätt 2012 med ett förbättrat resultat, högre effektivitet och i övrigt förbättrade nyckeltal. Under året fortsatte styrelsen arbetet med att renodla företags strategin. Den strategiska översynen leder till ett ökat fokus på Kungslidens kärnverksamheter som god förvaltning och portföljförädling.**

Renodling och arbetet med att stärka Kungslidens finansiella ställning skedde bland annat genom försäljning av 59 fastigheter till ett värde av 1 666 Mkr. Som ett led i den strategiska renodlingen utvecklades även delägandet i Hemsö, vilket gav ett resultat- och

likviditetstillskott som tryggar Kungslidens finansiella ställning.

Styrelsens huvudsakliga arbete under året har därmed varit att stärka balansräkningen samt att trygga en god likviditet för att både möjliggöra en god framtida utveckling av bolaget samt att ha beredskap för de ökade skattekrav som kom under året, relaterade till affärer gjorda åren 2004–2007.

Renodlingen av Kungsliden är en process som egentligen inleddes för flera år sedan. Hemsö bildades 2009 och 2010 sålde Kungsliden beståndet av tyska äldreboenden till Hemsö. Hemsö, eller Publika fastigheter som divisionen hette inom Kungsliden, utgjorde under en tid knappt 60 procent av Kungslidens totala bokförda värde. Det var ett innehav som skapade stabilitet i samband med finanskrisen.

Vidare stärktes bolagets finansverksamhet under året genom rekryteringen av en ny CFO och inrättandet av ett finansutskott. Styrelsens arbete under året har på ett positivt sätt bidragit till det som är en viktig del av bolagsstyrningen, det vill säga att bygga ett effektivt, förutsägbart och transparent styrsystem. God bolagsstyrning bidrar till stabilitet och långsiktigt förtroendeskapande. En enklare och tydligare koncernstruktur underlättar styrningen av bolaget samtidigt som transparensen ökar. Vi bedömer att renodlingsprocessen kommer att tydliggöra och underlätta förståelsen av Kungslidens förvaltningsaffär.

Håkan Bryngelson  
Styrelseordförande

## BOLAGSSTYRNING

Kungsliden 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, kungsliden.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 Kungsliden eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Under verksamhetsåret 2012 har Kungsliden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

## VALBEREDNINGEN

### Sammansättning i mars 2013

Eva Gottfridsdotter-Nilsson, nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning, ordförande

Göran Larsson, nominerad av Gösta Welandson med bolag

Peter Gustafson, nominerad av Olle Florén med bolag

Peter van Berlekom, nominerad av Nordea Fonder

Håkan Bryngelson, styrelseordförande i Kungsliden

En redogörelse över valberedningens arbete finns på Kungslidens 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. En aktieägare i Kungsleden, Gösta Welandson med bolag, äger aktier som direkt eller indirekt representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Gösta Welandson med bolag har per den 31 december 2012 ett innehav om 13,1 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2011 hölls den 19 april 2012. På årsstämman fattades bland annat beslut om vinstutdelning, val av styrelse, 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 2011. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2012 kommer att äga rum den 18 april 2013 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.

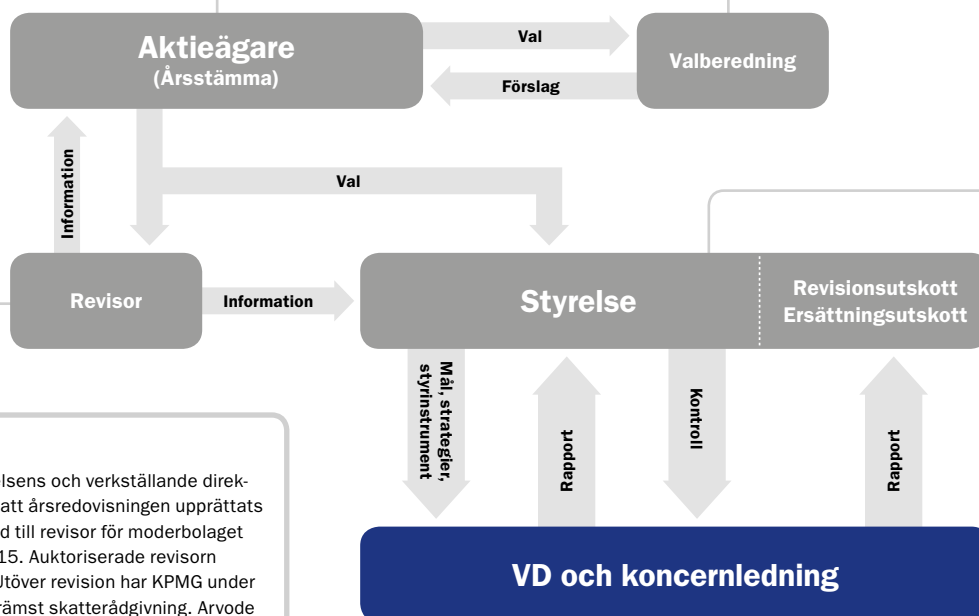
Valberedningens ledamöter väljs på årsstämman för en period som sträcker sig till och med nästkommande årsstämma.

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 2012 valdes Peter Gustafson (nominerad av Olle Florén med bolag), Peter van Berlekom, (nominerad av Nordea Fonder), Frank Larsson, (nominerad av Handelsbanken Fonder) samt Eva Gottfridsdotter-Nilsson (nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning) till ledamöter i valberedningen. Håkan Bryngelson ingår i egenkap av styrelsens ordförande i valberedningen. Till valberedningens ordförande utsågs Peter Gustafson.

I oktober avträdde Frank Larsson som ledamot efter att Handelsbanken Fonder minskat sitt innehav. I december utsågs Göran Larsson till ny ledamot som nominerats av Gösta Welandson med bolag som ökat sitt innehav. I februari 2013 utsågs Eva Gottfridsdotter-Nilsson till ny ordförande i valberedningen. 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 är vald till revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2015. Auktoriserade revisorn Björn Flink är huvudansvarig revisor. Utöver revision har KPMG under de senaste åren även tillhandahållit främst skatterådgivning. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2012 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 4 Mkr (5).



## 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 2012 omvaldes Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren, Magnus Meyer, Biljana Pehrsson, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström. Den tidigare ledamoten Thomas Erséus hade avböjt omval. Inga suppleanter valdes. På årsstämman valdes Håkan Bryngelson till ordförande. Möjlighet att lämna förslag till styrelsen finns via webbplatsen, [kungsleden.se/om/bolagsstyrning/styrelse](http://kungsleden.se/om/bolagsstyrning/styrelse).

## Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av sju 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. Alla styrelsens ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare enligt Kodens definitioner.

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, finansutskottet 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 aktie marknadsbolag, inklusive Koden 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 ledarätväxten.

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 kommunikationspolicyn samt genom beaktande av eventuella observationer, rekommendationer eller förslag från revisorer eller revisionsutskottet.

## Koncernledning

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

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 2012

Under 2012 sammanträdde styrelsen 16 gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid sju tillfällen i samband med köp-, försäljnings- och finansieringsfrågor. Närvaron vid respektive styrelsemöte framgår av tabellen på sidan 49. 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, skattesituation, fastställande av försäljningsmandat och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets verkställande direktör, vice verkställande direktör och chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

## Styrelseutskott

Styrelsen har inom sig inrättat tre utskott, ersättningsutskottet, revisionsutskottet och finansutskottet, med ansvar för att bereda frågor inom respektive område. Arbetet sker utifrån framtagna instruktioner för respektive utskott. Styrelsen utser ledamöterna till utskotten 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 2012 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, och Biljana Pehrsson. Under 2012 har utskottet sammanträtt vid sex tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens ekonomi- och finansdirektör, ekonomichef, finanscontroller och skattejurist samt bolagets externa revisor närvarat.

## Finansutskottet

Finansutskottet inrättades under 2012 och ger arbetet med finansiering ett särskilt forum. Utskottet ska bistå styrelsen med förslag i finansieringsfrågor, finansiella mål på kort och lång sikt, frågor rörande bolagets finansiella risker, sänkingsåtgärder samt andra uppgifter inom ramen för bolagets finanspolicy.

Finansutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Joachim Gahm (ordförande), Håkan Bryngelson och Magnus Meyer. Under 2012 har utskottet sammanträtt vid fyra tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens verkställande direktör, ekonomi- och finansdirektör och finanschef närvarat.

## 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, större 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 och har varit oförändrat jämfört med 2011. Till ledamot anställd i Kungsleden utgår inget arvode. Utöver styrelsearvode från Kungsleden erhöll Håkan Bryngelson styrelsearvode från Hemsö Fastighets AB med 350 000 kronor där han var styrelseordförande och Magnus Meyer erhöll 150 000 kronor i styrelsearvode från Hemsö Fastighets AB där han var styrelseledamot. De båda avgick ur Hemsös styrelse den 15 februari 2013 i samband med att Kungsleden frånträdde sitt aktieinnehav i bolaget.

#### ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2012 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.



## Styrelse

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

**Joachim Gahm.** Styrelseledamot. Född 1964, civilekonom. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseledamot i Arise Windpower AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 2 000. 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 Kungsleden: 3 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

#### BESLUTADE ARVODEN ÅRSSTÄMMA 2012

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

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 infrias. Ett incitamentsprogram ska säkerställa ett långsiktigt engagemang för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. För 2012 fanns inget långsiktigt incitamentsprogram.

Storleken på ersättningar som utgått för 2012 framgår av noterna 8 och 9. Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2013



**Magnus Meyer.** Styrelseledamot. Född 1967, civilingenjör och teknologie licentiat. Invald i styrelsen 2008. Huvudsaklig sysselsättning: Verkställande direktör i Tengbomgruppen AB. 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 Konceptverkstan. Styrelseordförande i NAI Svefa AB, Forsen Projekt AB och Ponderus Invest AB. Styrelseledamot i Jernhusen AB, JM AB, Tengbomgruppen AB och Garbergs Reklambyrå AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 700. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**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: 15 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Lars Holmgren.** Styrelseledamot. Född 1952, kemiekonom. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseledamot i Svensk Markservice AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 5 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

*Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2012 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.*

motsvarar i stort de som antogs på årsstämman 2012. Kostnaden för ersättningar som kan utgå enligt de riktlinjer som kommer att föreslås årsstämman beräknas uppgå till maximalt 30 Mkr, inklusive sociala avgifter, pensioner och arbetsgivaravgifter samt om de rörliga ersättningarna faller ut till fullo.

#### NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2012

	Styrelse	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott	Finans- utskott
Håkan Bryngelson	0 23/23	0 3/3		4/4
Joachim Gahm	22/23	3/3		0 4/4
Lars Holmgren	22/23		5/6	
Magnus Meyer	21/23		2/2	4/4
Biljana Pehrsson	20/23		6/6	
Kia Orback Pettersson	23/23		0 6/6	
Charlotta Wikström	22/23	3/3		
Thomas Erséus <sup>1</sup>	5/5			

0 – ordförande i styrelse/utskott

1. Ledamot fram till årsstämman 2012

## 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.

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 i not 2.

### Kontrollaktiviteter

Kungsliden har utformat sin interna kontroll så att kontrollaktiviteter



## Ledning

**Eskil Lindné.** Fastighetschef. 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: 27 500

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

**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 samt Chalmersfastigheter AB. Tidigare erfarenhet: VD och CEO WSP Europe AB, VD AB Jacobson & Widmark. Aktieinnehav i Kungsliden: 140 000

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.



**Anders Kvist.** vvd samt ekonomi- och finansdirektör. Född 1958, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Anställd sedan oktober 2012. Tidigare erfarenhet: Head of Group Treasury på SEB, ansvarig för kapitalförvaltningsverksamheten inom DnB och Skandia, VD Skandia Liv. Aktieinnehav i Kungsleden: 10 000

**Per Johansson.** Chef 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 Kungsleden: 5 000

**Ylva Sarby Westman.** Affärsutvecklingschef. Född 1973, civilingenjör lantmäteri 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 Kungsleden: 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 Kungsleden: 23 000

*Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2012 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.*

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 miss-

förhållanden som innebär överträdelser eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler.

#### **Uppföljning**

Styrelsen begär från företagsledningen kontinuerligt bedömningar av risker i verksamheten. Resultaten sammanställs i rapporter och redovisas för revisionsutskottet.

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 ska skapa långsiktigt värde genom att äga, förvalta och förädla helägda fastigheter i tillväxtregioner i Sverige. Affärsmodellen inriktar sig främst på fastigheter för industri/lager, kontor och handel.

## KUNGSLEDENS VERKSAMHET

Verksamheten har under 2012 varit indelade i tre segment, där varje segment ansvarar för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd. Helägda fastigheter är kärnverksamheten som i huvudsak är koncentrerade till kategorierna industri/lager, kontor och handel. Nordic Modular bedriver uthyrning och försäljning av moduler som ger flexibla lokaler i modulbyggnader. Det tredje segmentet, Hemsö, innehöll det hälftenägda bolaget Hemsö Fastighets AB, som äger samhällsfastigheter såsom för äldreboende, skol- eller vårdverksamhet. Från och med början av 2013 finns bara de två förstnämnda segmenten kvar eftersom Hemsö frånträtts/sålts till Tredje AP-fonden.

Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm (Mid Cap) sedan 1999.

## SAMMANFATTNING AV ÅRETS UTVECKLING

Under 2012 stärktes fastighetsförvaltningen ytterligare och mot slutet av året genomfördes ett antal affärer med gott resultat som förbättrar Kungsledens fastighetsportfölj. Genom försäljningen av innehavet i Hemsö i december har Kungsleden fått en ökad finansiell flexibilitet och en motståndskraft att hantera även ett eventuellt worst-case för de skatteprocesser som bolaget är involverat i. Kungsleden kan därför gå ur 2012 väl positionerade att genomföra den strategiomläggning som styrelse och ledning arbetat med under året. En omläggning med fokus på långsiktigt värdeskapande genom förvaltning och förädling av helägda fastigheter.

Årets förvaltningsresultat ökade med 2 procent till 485 Mkr (474) främst i och med fastighetsköpen under 2011 och tack vare en driftnettoförbättring i jämförbart bestånd bland annat efter en mildare vinter i början av året. Årets resultat efter skatt uppgick till 352 Mkr (638). Det lägre utfallet beror främst på reserveringar för skatterisker vilket delvis kompensades av ett positivt resultat från försäljningen av Hemsö.

## INTÄKTER OCH RESULTAT

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

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

Resultatet från fastighetsförsäljningar blev 16 Mkr (56). Om försäljningslikviden istället för att ställas mot bokfört värde jämförs med anskaffningsvärdet erhålls försäljningarnas påverkan på utdelningsgrundande resultat. Försäljningar gav då ett utdelningsgrundande resultat om 125 Mkr (114). Utöver handelsnettot tillkommer i denna beräkning även värdeförändringar om 129 Mkr (65) under innehavstiden som nu realiserades och de avdrag för uppskjuten skatt som gavs i samband med försäljningar via bolag om -20 Mkr (-7).

Resultat från andelar i Hemsö uppgick till 794 Mkr (413). Av utfallet avsåg 163 Mkr (413) Kungsledens andel av

Hemsös resultat för 2012. Det lägre utfallet i år beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på Hemsös fastigheter under 2012 jämfört med 2011. Utöver Kungsledens andel av Hemsös periodresultat har resultaträkningen påverkats med 105 Mkr i räntein-  
täkter för aktieägarlån som Hemsö hade till Kungsleden samt 631 Mkr i resultat från försäljningen av aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden i december 2012.

Årets resultat uppgick till 352 Mkr (638). Det lägre utfallet beror främst på reserveringar för skatterisker om -985 Mkr sedan risken för negativa utfall i ett antal skatteprocesser bedömts ha ökat efter skattedomar i egna och utomstående bolag. Samtidigt innebar försäljningen av Hemsö en väsentlig positiv resultat effekt, vilket minskade effekten av skattereserveringen.

Det utdelningsgrundande resultatet för 2012 uppgick sammanlagt till 1 917 Mkr (703). Ökningen kommer främst från de värden som realiserades i samband med försäljningen av Hemsö. I tabellen nedan framgår hur det utdelningsgrundande resultatet beräknas.

## KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 533 Mkr (512). Härav utgjorde driftkostnader 305 Mkr (309), underhållskostnader

## UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT

Mkr	2012	2011
Bruttoresultat	1 328	1 277
Försäljnings- och administrationskostnader	-257	-244
Finansnetto	-586	-559
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>485</b>	<b>474</b>
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	16	56
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	129	65
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning	-20	-7
Försäljning av Hemsö	1 507	-
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-81	-66
<b>Realiserade poster</b>	<b>1 551</b>	<b>48</b>
Utdelningsgrundande resultat från Hemsö <sup>1</sup>	223	207
Skatt att betala	-342	-26
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>1 917</b>	<b>703</b>

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

142 Mkr (121) och hyresgäst Anpassningar 68 Mkr (97) de största posterna. För en del av dessa kostnader kan vidarefakturerings till hyresgästerna ske, vilket reducerade fastighetskostnaderna med totalt 60 Mkr (91).

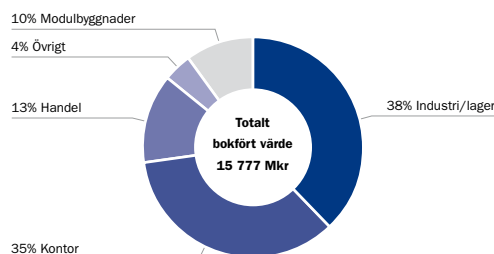
Försäljnings- och administrationskostnader ökade till 258 Mkr (244). Av försäljnings- och administrationskostnaderna kommer 63 Mkr (60) från Nordic Modular och 194 Mkr (184) från förvaltningen av helägda fastigheter, affärsutveckling samt central administration. Exklusive modulverksamheten uppgår de årliga kostnaderna för fastighetsförvaltning, affärsutveckling och central administration till cirka 85 kronor per kvadratmeter.

Finansnettot förändrades negativt med 27 Mkr och uppgick till -586 Mkr (-559). Detta förklaras främst av högre räntemarginaler och uppläggningsavgifter efter refinansiering av stora delar av Kungsledens banklån under 2012. Samtidigt har förlängningar av löptiderna på de räntesäkringsinstrument som använts under 2011 och 2012 samt förtida stängningar av derivat påverkat finansnettot positivt.

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till -60 Mkr (241) respektive -70 Mkr (-491), totalt -130 Mkr (-249). Värdeförändringarna på fastigheter var hänförliga till modulbyggnader som ger en hög direktavkastning men samtidigt kräver återinvesteringar som inte är värdehöjande. Värderingen av de finansiella instrumenten påverkades negativt till följd av sjunkande långräntor under året.

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

#### FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 31 DECEMBER 2012



försäljningarna i stort sett uteblev men uppskjuten skatt som hade skuldförts kunde intäktsföras. Sänkt bolagsskatt till 22 procent från och med 1 januari 2013 gav en resultat effekt 2012 om -40 Mkr eftersom uppskjutna skattefordringar per 31 december var något större än uppskjutna skatteskulder.

#### FINANSIELLA MÅL

Koncernens finansiella mål har fram till och med 2012 varit att dels uppnå en avkastning på eget kapital på minst 15 procent och dels att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst två gånger. Avkastning på eget kapital understeg 2012 målet och blev 5 procent (9). Genomsnittlig avkastning på eget kapital har de senaste fem och tio åren uppgått till 3 procent respektive 18 procent. Räntetäckningsgraden 2012 var 2,8 gånger (2,3), vilket var klart över målet.

#### FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per den 31 december 2012 bestod av 278 fastigheter (324). Den totala ytan för helägda fastigheter och modulbyggnader uppgick till 2 442 tkvm (2 569) och det bokförda värdet var totalt 15 777 Mkr (15 693). I princip alla svenska fastigheter värderades av externa värderare per 31 december 2012. De

externa värderingarna bekräftade bolagets bokförda värden eftersom de var i nivå med de interna värderingarna, se jämförelser i tabellen nedan.

Av det bokförda värdet var 90 procent (90) hänförligt till helägda fastigheter och 10 procent (10) till modulbyggnader.

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

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

#### FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

Mkr	2012	2011
Fastigheter vid årets ingång	15 693	12 227
Köp	1 550	4 190
Investeringar	251	180
Försäljningar	-1 650	-1 143
Valutakursförändringar	-7	-2
Värdeförändringar	-60	241
<b>Fastigheter vid årets utgång</b>	<b>15 777</b>	<b>15 693</b>

#### FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Värderade fastigheter	Ej externt värderade <sup>1</sup>	Alla fastigheter
Bokfört värde	5 961	2 071	5 576	467	14 075	1 702	15 777
Extern värdering	5 931	2 041	5 600	498	14 070		

1. Av ej värderade fastigheter var 1 509 Mkr modulbyggnader, 164 Mkr 2 fastigheter i Tyskland samt 29 Mkr ett mindre antal byggnader och markområden.

## INTJÄNINGSKAPACITET

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

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

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

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 56 procent (58) i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund samt i städer med fler än 100 000 invånare.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 251 Mkr (180), varav cirka hälften i sex fastigheter i Västerås. Investeringar sker främst som om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter och i samråd med hyresgästen för att dennes verksamhet ska kunna bedrivas på ett bättre och effektivare sätt. Investeringen ökar fastighetens värde genom högre hyresnivå och ofta även längre avtalsperiod.

### KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR

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

Under året gjordes ett väsentligt köp:

- Elva fastigheter köptes för 1 549 Mkr från Hemsö i slutet av året. Beståndet bestod av kontors- och butiksytor om 143 tkvm med tillträde 15 februari 2013. Fastigheterna ligger i Mellansverige, Östersund och på Gotland. De ger ett stabilt kassaflöde med långa avtal och stabila motparter. Återstående kontraktslängd uppgår till åtta år.

Under året såldes 59 fastigheter med en yta om 266 tkvm för 1 666 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 1 650 Mkr och anskaffningsvärdet till 1 521 Mkr. Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundande resultatet med 125 Mkr och skedde till en genomsnittlig direktavkastning om 6,9 procent.

Till de större försäljningarna under året hör:

- 39 samhällsfastigheter i Härnösand som såldes till Hemsö för 912 Mkr.
- Nio fastigheter i Stockholm och Malmö som såldes till Castellum för 380 Mkr.
- Två polska fastigheter som såldes till en lokal köpare för 104 Mkr.

### NORDIC MODULAR

Nordic Modulars verksamhet omfattar uthyrning och försäljning av modulbyggnader. Flexibla och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett starkt alternativ till traditionella lokaler. Cirka 75 procent av modulbyggnaderna hyrs ut till kommuner och landsting.

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

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

Nordic Modular tillverkar och säljer även moduler via dotterbolaget Flexator. Försäljningsintäkterna uppgick till 270 Mkr (288) med ett bruttoresultat om 21 Mkr (30). Orderbeläggningsen i fabriken i Anneberg och Gråbo försvagades under andra halvåret. Nordic Modular anpassar kontinuerligt arbetsstyrkan efter konjunkurläget. I oktober varslades 54 anställda i Anneberg om uppsägning. Ett tidigare varsel av 24 anställda i början av året verkställdes fullt ut.

### HEMSÖ

Tillväxten i det hälftenägda Hemsö fortsatte under 2012 och hyresintäkterna uppgick för helåret till 1 900 Mkr (1 671)

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

Vid försäljningen av innehavet i Hemsö i december till Tredje AP-fonden värderades Kungslidens andel till 1 820 Mkr, vilket var 663 Mkr över bokfört värde i Kungsliden. Den främsta anledningen till resultatet var att Kungsliden enligt IFRS tvingats bokföra andelarna i Hemsö utifrån en alltför stor avsättning för uppskjuten skatt i Hemsö. Denna skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde på uppskjuten skatt uppgick till cirka 500 Mkr, vilket var i linje med de uppskattningar av det positiva värdet som Kungsliden tidigare kommunicerat. Efter beaktande av bland annat transaktionskostnader och resultatföring av negativa valutaefekter avseende den tyska verksamheten till följd av Eurons försvagning blev det sammantagna resultatet från försäljningen 631 Mkr. Försäljningen av Hemsöandelarna resultatfördes under 2012 då väsentliga risker och förmåner övergick till köparen på avtalsdagen i december. Betalning har sedan skett i februari 2013.

Utöver likvid för aktierna erhöll Kungsliden vid frånträdet den 15 februari 2013 även återbetalning av aktieägarlån om 1 500 Mkr.

### KUNGSLEDEN EFTER FRÅNTRÄDET AV HEMSÖ OCH FASTIGHETSKÖP

Försäljningen av det resterande aktieinnehavet i Hemsö ökar Kungslidens finansiella flexibilitet och påverkar den finansiella ställningen på kort och lång sikt. Affären ger upphov till effekter på båda sidorna av årsskiftet 2012, eftersom affärsdagen låg i december 2012 medan tillträdesdagen är den 15 februari 2013. I rapport över finansiell ställning vid årsskiftet betraktas aktieinnehavet i Hemsö som sålt och istället fanns av en kortfristig fordran på Tredje AP-fonden, motsvarande den köpeskilling och lösen av aktieägarlån som ska



## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – PRO FORMA

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

## NYCKELTAL – PRO FORMA

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

1 Nettolåneskuld utgörs av räntebärande skulder minus kassa och bank.

erläggas. Kungslidens köp av elva fastigheter från Hemsö till ett pris av 1 549 Mkr skedde också i december 2012 och är beaktat i rapport över finansiell ställning vid årsskiftet. Den betalning för fastigheterna som sedan sker i februari 2013 redovisas som övrig ej räntebärande skuld.

I tabellen nedan visas både Kungslidens rapport över finansiell ställning vid årsskiftet och den finansiella ställningen pro forma på frånrädesdagen den 15 februari 2013 då Kungsliden erhöll betalning från Tredje AP-fonden, vilket ökat kassa och bank. Samtidigt betalades de köpta fastigheterna från Hemsö, vilket skedde genom banklån/räntebärande skulder och en viss minskning av kassa och bank.

Den finansiella ställningen pro forma efter Hemsöaffären innebär samtidigt ingen slutpunkt för Kungsliden. Inom ramen för den nya affärsstrategin kommer Kungsliden att använda den förstärkta likviditetsställningen till att inledningsvis amortera räntebärande skulder och sedan successivt investera i fastigheter inom prioriterade områden. Samtidigt ska vid var tid en god likviditetsberedskap upprätthållas för att

hantera riskerna i de pågående skatteprocesserna. Den nya strategin presenterades i samband med framläggandet av årsbokslutet den 15 februari 2013 och finns tillgänglig på webbplatsen.

### KUNDER

Kungslidens framgång bygger på nöjda kunder och bolagets förmåga att göra goda affärer. Kungslidens kunder är ett axplock av svenskt näringsliv och offentlig service. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag. Industrivaror, transport och detaljhandel är exempel på branscher där Kungsliden är verksam.

Kundmätningar har visat att de viktigaste parametrarna för Kungslidens kunder utgörs av lokaler i lägen som

passar kunden, förmågan att lyssna på kunden, stark närvaro på kundens verksamhetsort samt välkänt bolag med gott renommé. Kungsliden har i den senaste mätningen förbättrats inom samtliga parametrar jämfört med 2010 och tydligast på aspekter som: bra lokaler, lyhörddhet/flexibilitet samt förståelse och enkelhet.

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

### FINANSIERING

Kungslidens 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 Kungsliden arbetar med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i räntebindningsstrukturen uppnås genom så kallade ränteswappar.

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

Snitträntan i låneportföljen uppgick per 31 december till 6,8 procent (5,5). Av snitträntan om 6,8 procent beror 2,5 procentenheter på att räntor bundits i ett marknadsränteläge där räntan var högre än idag. Förändringen av snitträntan under året är främst hänförlig till högre marginaler och uppläggningskostnader i samband med att en mycket stor andel av koncernens upplåning refinansierades i början av året.

Derivatportföljen uppgick vid årets slut nominellt till 9 350 Mkr (11 650), vilket innebär att förändringar av marknadsräntan inte påverkar räntekostnaderna väsentligt. Vid årets utgång var genomsnittlig återstående räntebindningstid 5,1 år (4,5).

### FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER (INKL OUTNYTTJADE KREDITAMAR)

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

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

Under de närmaste tolv månaderna förfaller relativt få krediter. Det sammanlagda lånebeloppet uppgår till 667 Mkr.

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

Ytterligare beskrivning av finansiering och finansiella risker finns i noterna 2, 3, 13, 25 och 29.

#### SKATTESITUATION

Inom ramen för fastighetsverksamheten sker köp och försäljningar av fastigheter samt andra omstruktureringar i syfte att öka avkastningen. Dessa transaktioner och åtgärder får i vissa fall skattemässiga konsekvenser, och de genomförs och redovisas i enlighet med de lagar och den praxis som finns vid varje dekla-

rationstillfälle. Det har emellertid visat sig att Skatteverket och domstolarna de senaste åren ändrat uppfattning om hur lagar och praxis ska tolkas på flera skatteområden. Mot denna bakgrund har Skatteverket gjort en annan bedömning än Kungsleden av vissa genomförda transaktioner, något som har medfört ett antal processer i domstol. Kungsleden bestrider de skattekrav som Skatteverket och domstolar hittills har beslutat om, och samtliga beslut har eller kommer att överklagas av bolaget.

De pågående skatteprocesserna rör deklARATIONER FÖR ÅREN 2004–2007. Kungsleden bedömer kontinuerligt utgången i skatteprocesserna och gör efter samråd med oberoende skatteexpertis reserveringar där negativa utfall förväntas. Efter flera år med osäkert rättsläge var 2012 ett händelserikt år med flera avgöranden i skatteprocesser för Kungsleden och andra fastighetsbolag. I flera fall dömde domstolarna till de skattskyldigas nackdel, vilket medförde att Kungsleden under året gjorde reserveringar för befarad slutgiltig negativ utgång. De samlade reserveringarna för pågående processer uppgick vid årets slut till totalt 1 050 Mkr. 260 Mkr har betalats in till Skatteverket i väntan på slutligt avgörande.

Kungsleden bedömer för sin del att samtliga fall som Skatteverket skulle kunna ifrågasätta nu är under aktiv process i domstol. Uppskattning av hur stora de maximala effekterna på eget kapital och likviditet skulle kunna bli till följd av en negativ utgång i samtliga transaktioner som Skatteverket ifrågasätter, görs löpande under året. Dessa uppskattningar redovisas i kvartalsrapporter eller vid väsentlig händelse även genom separat pressmeddelande. Uppskattning av skattesituationen per 31 december 2012 var att om samtliga processer skulle utfalla till bolagets nackdel blir den maximala negativa effekten på eget kapital 2 930 Mkr utöver de gjorda reserveringarna på 1 050 Mkr. Maximal negativ likviditets-effekt, inklusive skattetillägg och ränta, uppskattas samtidigt uppgå till 2 920 Mkr utöver de 260 Mkr som redan inbetalats i väntan på slutligt avgörande.

Aktuell beskrivning av skatteprocesserna inklusive uppskattningar om worst-case finns på webbplatsen, kungsleden.se/om/finansiell-information/risker-och-osakerhetsfaktorer/skatt.

Ytterligare beskrivning av skattesituationen finns i not 2.



Chanette Claesson-Zsuppán, Receptionist

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från rörelsen är relativt jämnt mellan åren i en verksamhet med fastigheter med stabila hyresavtal och fastighetskostnader. 2012 var dock ett undantag eftersom 340 Mkr betalades till Skatteverket för avslutade och pågående skatteprocesser och kassaflödet från rörelsen sjönk därmed till 163 Mkr (585).

Investeringsverksamheten varierar desto mer eftersom Kungsleden vissa år är nettoköpare och andra år netto säljare. Investeringsverksamheten hade 2012 ett kassaflöde på 797 Mkr (-886) i och med årets fastighetsförsäljningar, där årets enda köp betalats först efter årsskiftet 2012/2013.

Finansieringsverksamheten hade ett kassaflöde om -1 313 Mkr (2 375) efter nettoamorteringar om och utdelning om 355 Mkr (273). Amorteringarna har kunnat ske i samband med fastighetsförsäljningar och att säljarreversen från 2008 till SveaReal återbetalats om 184 Mkr.

## EGET KAPITAL

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

## MEDARBETARE

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

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

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

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. Andelen kvinnor var vid årsskiftet 53 procent. Medelåldern bland tjänstemän var 44 (44). Medelåldern bland män är något högre än bland kvinnor, 47 år att jämföra med 42 år.

För ytterligare information om Kungsledens medarbetare, se noterna 8 och 9.

## HÅLLBARHET

Kungsleden är övertygade om att det går att bidra till byggandet av ett hållbart samhälle genom att vara föregångare och gå vår egen väg. Vi ska därför fortsätta att agera ansvarsfullt såväl gentemot miljön som gentemot kunder, affärspartners, myndigheter, medarbetare och aktieägare och uppfattas som ett ansvarstagande företag. 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.

Kungsleden har utvecklat Grönt hyresavtal som en produkt som erbjuds hyresgästerna. Gröna hyresavtal innebär ett samarbete kring hållbarhetsfrågor som följs upp årligen. Fokus för ett Grönt hyresavtal 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 stora energibesparingar i fastighetsbeståndet. Årets hållbarhetsredovisning har för första gången utförts efter GRIs riktlinjer för hållbarhetsredovisningar på C-nivå. Som en del i detta har en intressentanalys genomförts. Under 2012 har arbetsmiljöfrågorna varit en central del i hållbarhetsarbetet. Informationsmöten har hållits med entreprenörer i alla regioner, utbildningar har genomförts internt för alla i förvaltningsorganisationen och hjälpmedel för arbetsmiljöarbetet har utvecklats för projekt och förvaltning.

Fokus för hållbarhetsarbetet kommer fortsatt att vara samarbeten med våra kunder, energibesparingar och riskbedömningar i vårt fastighetsbestånd under flera år framöver.

Kungsleden har även valt att engagera sig i satsningar för ungdomar på olika sätt. Under 2012 fortsatte Kungsleden samarbetet med Fryshuset och Ung Privat-ekonomi. Som en del i samarbetet med Fryshuset har medarbetare på moderbolaget möjlighet att under en arbetsdag per år ägna sig åt volontärarbete.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Årets resultat för moderbolaget uppgick till 299 Mkr (489).

Intäkterna i form av koncernintern fakturering uppgick till 61 Mkr (32). Resultatet kommer främst från utdelningar från dotterbolag, nedskrivningar i dotterbolag samt kostnader för lån och räntedrivat för finansiering av delar av koncernens fastighetsverksamhet.

Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 7 801 Mkr (7 947). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 5 931 Mkr (5 987) innebärande en soliditet om 43 procent (39).

## 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 fem åren.

## AKTIEÄGARE

Kungsleden hade vid årets slut 19 749 aktieägare, en minskning med 6 procent sedan årsskiftet. Ägandet är spritt även om Kungsleden för första gången fått en aktieägare som äger mer än 10 procent i och med att Gösta Welandson i december ökade till 13,1 procent.

## 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 i not 18.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolicy. Mer information om hantering av finansiella risker finns i not 2.

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 noterna 2 och 3.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se noterna 2 och 3.

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

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

Sedan 1 januari 2012 har Hemsö konsoliderats utifrån kapitalandelsmetoden istället för klyvningsmetoden. Förändringen var en ändring inför införandet av kommande IFRS 11 Samarbetsarrangemang som träder ikraft 1 januari 2014 och som endast tillåter kapitalandelsmetoden vid konsolidering av joint venture. Metodbytet innebar att hälften av Hemsös resultat istället redovisas på en rad i resultaträkningen, Resultat från andelar i Hemsö. I rapport över finansiell ställning redovisas hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS som en tillgång på separat rad, Andelar i Hemsö. Bytet av redovisningsprincip påverkade inte eget kapital, årets resul-

tat eller utdelningsgrundande resultat. Däremot blev bland annat de redovisade fastighetsvärdena och lånen lägre när Hemsöbeloppen utgick från dessa poster, vilket sänkte balansomslutningen och ökade soliditeten. En uppställning av resultaträkning, rapport över finansiell ställning och ett antal nyckeltal per den 31 december utifrån de olika redovisningsmetoderna finns i not 35. Ytterligare beskrivning av hur principbytet påverkar Kungsledens finansiella rapporter och utfall utifrån de olika metoderna finns på [www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso](http://www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso).

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

Från och med 1 januari 2013 kommer ett antal förändringar i redovisningsprinciper, där flertalet är en konsekvens av den renodlade strategin och delvis även för att öka jämförbarheten med andra fastighetsbolags redovisning. Kommande ändringar beskrivs vidare i not 1.

#### HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 15 februari frånträdde planenligt aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden som även löste ägarlånet. Den totala

likviden uppgick till 3 400 Mkr, vilket utöver köpeskilling och lån om 3 320 Mkr även bestod av 80 Mkr i likvid för kvarvarande låneränta och löpande resultat från slutet av 2012 och 2013 fram till frånträdet 2013. Samtidigt tillträdde Kungsleden elva fastigheter som köpts från Hemsö för 1 549 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheterna finansierades genom upptagande av lån om 1 017 Mkr och 532 Mkr från egen kassa.

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

Kungsledens valberedning föreslår att årsstämman 2013 väljer Göran Larsson, Magnus Fernqvist och Peter Gustafson till nya styrelseledamöter. Valberedningen föreslår därutöver omval av de nuvarande ledamöterna Joachim Gahm, Lars Holmgren, Biljana Pehrsson, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström. Vidare föreslås att Göran Larsson väljs till styrelsens ordförande. Håkan Bryngelson och Magnus Meyer har meddelat valberedningen att de inte står till förfogande för omval.

Den 12 mars mottogs domar från Förvaltningsrätten i Stockholm i skattemål där Kungsleden är part. Domstolen fann att Kungsleden inte ska medges avdrag för nedskrivning av lagerandelar vid externa förvärv för taxeringsåren 2006–2008. Ärendena har stora likheter med det så kallade "Steen och Ström-fallet" där Förvaltningsrätten i Stockholm också avlog yrkat avdrag medan Kammarrätten i Stockholm senare medgav avdrag. Domarna kommer att överklagas.

#### PROGNOS FÖR 2013

Prognos har tidigare år lämnats på ett utdelningsgrundande resultatet, vilket är ett resultatmått som utgår inför 2013 som en konsekvens av den renodlade strategin.

Utfallet för 2013 är starkt beroende av vilka fastighetsköp som görs efter försäljningen av andelarna i Hemsö och när dessa köp sker. Detta gör tillsammans med osäkerheter gällande skatteprocesserna att styrelsen inte lämnar någon resultatprognos för 2013.

#### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Kr	
Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	5 574 897 617
Årets resultat	298 697 178
<b>Totalt</b>	<b>5 873 594 795</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägare utdelas 1,00 krona per aktie	136 502 064
I ny räkning överföres	5 737 092 731
<b>Totalt</b>	<b>5 873 594 795</b>

Utförligare förslag och motivering finns på sidan 90.

# Finansiella rapporter

”Årets resultat före skatt ökade till 1 165 Mkr (693). Förutom ökade driftnetton i fastighetsförvaltningen stärktes resultat av försäljningen av Hemsöinnehavet.”



## KONCERNEN

Resultaträkning	60
Rapport över totalresultat	60
Rapport över finansiell ställning	61
Rapport över förändringar i eget kapital	62
Rapport över kassaflöden	62
Noter	63

## MODERBOLAGET

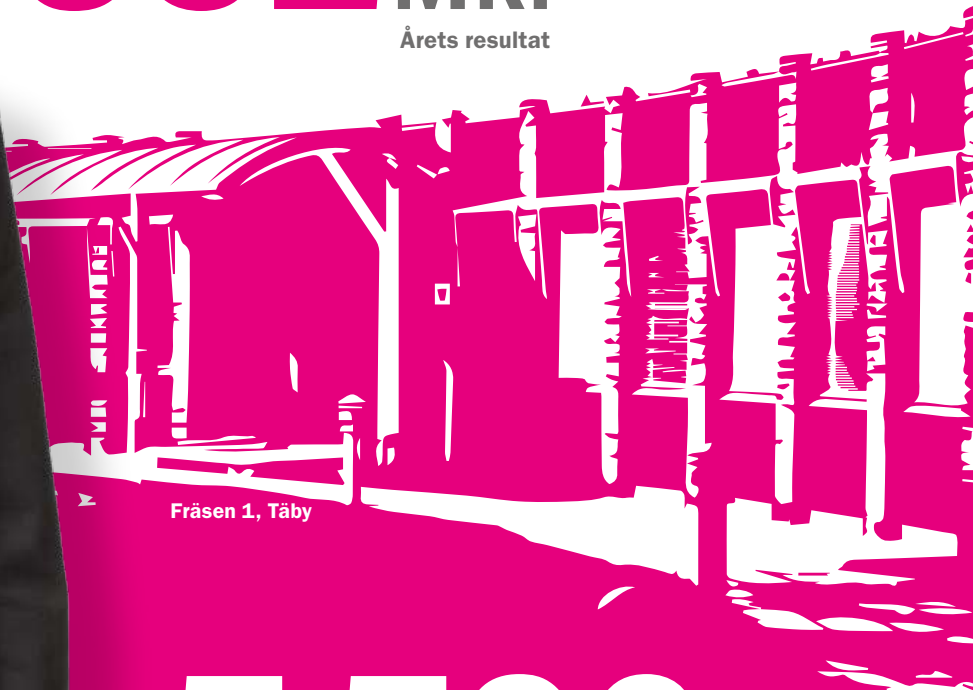
Resultaträkning	83
Rapport över totalresultat	83
Balansräkning	84
Rapport över förändringar i eget kapital	85
Rapport över kassaflöden	85
Noter	86

---

Förslag till vinstdisposition	90
Årsredovisningens undertecknande	90
Revisionsberättelse	91

# 352 Mkr

Årets resultat



Fräsen 1, Täby

# 7 726 Mkr

i eget kapital

Jonas Brade  
Financial Controller

# Resultaträkning koncernen<sup>1</sup>

Mkr	Not	2012	2011 <sup>1</sup>
Hysesintäkter – helägda fastigheter	6	1 583,1	1 515,1
Hysesintäkter – modulbyggnader	6	256,6	243,7
Försäljningsintäkter modulbyggnader		270,3	288,4
<b>Nettoomsättning</b>		<b>2 110,0</b>	<b>2 047,2</b>
Fastighetskostnader – helägda fastigheter		-489,8	-463,2
Fastighetskostnader – modulbyggnader		-43,5	-48,9
Produktionskostnader modulbyggnader		-249,1	-258,1
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 327,6</b>	<b>1 277,0</b>
<i>varav driftnetto helägda fastigheter</i>		<i>1 093,3</i>	<i>1 051,9</i>
<i>varav driftnetto moduluthyrning</i>		<i>213,1</i>	<i>194,8</i>
<i>varav bruttoresultat modulförsäljning</i>		<i>21,2</i>	<i>30,3</i>
<b>Fastighetsförsäljningar</b>			
Försäljningsintäkter, netto		1 666,0	1 198,5
Bokfört värde			
Anskaffningsvärde		-1 521,1	-1 078,0
Realiserade värdeförändringar		-128,7	-64,7
		<b>-1 649,8</b>	<b>-1 142,7</b>
<b>Handelsnetto</b>		<b>16,2</b>	<b>55,8</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	7-10	<b>-257,6</b>	<b>-244,4</b>
<b>Resultat från andelar i Hemsö<sup>1</sup></b>		<b>794,4</b>	<b>413,1</b>
<b>Finansnetto</b>			
Finansiella intäkter	13	136,0	141,0
Räntekostnader	13	-683,7	-674,0
Övriga finansiella kostnader	13	-37,8	-25,8
		<b>-585,5</b>	<b>-558,8</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>			
Förvaltningsfastigheter	17	-60,0	241,3
Finansiella instrument	13	-69,9	-490,7
		<b>-129,9</b>	<b>-249,4</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 165,2</b>	<b>693,3</b>
<b>Skatt</b>			
Aktuell skatt	14	-16,0	-20,6
Uppskjuten skatt	14	-797,3	-34,3
		<b>-813,3</b>	<b>-54,9</b>
<b>Årets resultat<sup>2</sup></b>		<b>351,9</b>	<b>638,4</b>
<b>Resultat per aktie</b>	15	<b>2,60</b>	<b>4,70</b>

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

2 Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över totalresultat koncernen

Mkr	Not	2012	2011
Årets resultat enligt resultaträkningen		351,9	638,4
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser överfört till årets resultat	24	16,9	-
Andel i Hemsös övrigt totalresultat (omräkningsdifferenser)	24	-5,5	-1,3
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	24	-1,0	-1,9
<b>Årets totalresultat<sup>1</sup></b>		<b>362,3</b>	<b>635,2</b>

1 Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# Rapport över finansiell ställning koncernen<sup>1</sup>

Mkr	Not	12-12-31	11-12-31	11-01-01
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Goodwill	16	201,4	201,4	201,4
Förvaltningsfastigheter – helägda fastigheter	17, 18	14 246,7 <sup>2</sup>	13 219,8 <sup>2</sup>	10 632,5 <sup>2</sup>
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	17, 18	1 509,3 <sup>2</sup>	1 550,3 <sup>2</sup>	1 574,5 <sup>2</sup>
Rörelsefastigheter	17, 19	21,2 <sup>2</sup>	18,3 <sup>2</sup>	19,5 <sup>2</sup>
Inventarier	21	13,9	15,5	13,6
Andelar i Hemsö	22	–	1 084,5	817,7
Långfristiga fordringar Hemsö	22	–	1 500,0	1 500,0
Uppskjuten skattefordran	14	206,7	1 019,8	1 002,3
Andra långfristiga fordringar	23	244,0	443,2	287,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>29</b>	<b>16 443,2</b>	<b>19 052,8</b>	<b>16 049,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Varulager		17,1	16,7	44,6
Kundfordringar		71,4	94,9	103,6
Fordran på Tredje AP-fonden		3 362,9	–	–
Övriga fordringar		182,7	86,2	1 597,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101,2	57,0	105,4
Tillgångar som innehas för försäljning – fastigheter	17, 20	–	904,8 <sup>2</sup>	–
Tillgångar som innehas för försäljning – övriga tillgångar	20	–	14,4	–
Kassa och bank		721,2	683,9	570,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>29</b>	<b>4 456,5</b>	<b>1 857,9</b>	<b>2 422,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 899,7</b>	<b>20 910,7</b>	<b>18 471,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		56,9	56,9	56,9
Övrigt tillskjutet kapital		1 373,1	1 373,1	1 373,1
Omräkningsreserv		–1,7	–12,1	–8,9
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		6 298,1	6 301,1	5 935,7
<b>Summa eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare)</b>	<b>24</b>	<b>7 726,4</b>	<b>7 719,0</b>	<b>7 356,8</b>
<b>Räntebärande skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		8 104,6	8 154,2	7 469,8
Obligationslån (ej säkerställt)		1 599,2	1 599,2	999,2
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	20	–	901,0	–
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>25, 28, 29</b>	<b>9 703,8</b>	<b>10 654,4</b>	<b>8 469,0</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>				
Avsättningar	26	57,7	431,2	443,0
Uppskjuten skatteskuld	14	–	–	8,9
Leverantörsskulder		113,8	131,7	143,8
Skatteskulder		20,5	74,3	32,8
Derivat	25, 29	1 124,5	1 155,8	759,7
Övriga skulder	27	1 632,5	70,5	832,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		520,5	613,7	425,1
Ej räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	20	–	60,1	–
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>28, 29</b>	<b>3 469,5</b>	<b>2 537,3</b>	<b>2 645,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 899,7</b>	<b>20 910,7</b>	<b>18 471,2</b>

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

2 Det totala fastighetsinnehavet uppgick vid årets utgång till 15 777,2 Mkr (15 693,2 respektive 12 226,5). Fastigheter till försäljning 31 december 2011 avsåg 39 fastigheter i Härnösand som sålts till Hemsö i augusti 2012.

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se noterna 30 och 31.

## 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 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>
<b>Ingående eget kapital 2012-01-01</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>-12,1</b>	<b>6 301,1</b>	<b>7 719,0</b>
Årets totalresultat			10,4	351,9	362,3
Utdelning				-354,9	-354,9
<b>Utgående eget kapital 2012-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>-1,7</b>	<b>6 298,1</b>	<b>7 726,4</b>

## Rapport över kassaflöden koncernen

Mkr	Not 32	2012	2011
<b>Rörelsen</b>			
Resultat före skatt		1 165,2	693,3
Handelsnetto/rearesultat sålda fastigheter		-16,2	-55,8
Resultat från andelar i Hemsö		-794,4	-413,1
Utdelning från Hemsö		52,1	130,5
Orealiserade värdeförändringar		129,9	249,4
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen		-32,1	10,2
Betald skatt		-342,0	-30,0
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>		<b>162,5</b>	<b>584,5</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av varulager		-0,4	28,0
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-163,2	218,1
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		560,1	-2 205,1
		<b>396,5</b>	<b>-1 959,0</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>559,0</b>	<b>-1 374,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Köp av fastigheter (direktköp)		-	-137,3
Investering i befintliga fastigheter		-251,5	-180,1
Försäljning av fastigheter (direktförsäljning)		198,6	206,1
Köp av dotterbolag		-8,4	-1 398,1
Försäljning av dotterbolag		670,5	871,7
Köp av inventarier		-3,3	-8,1
Försäljning av inventarier		0,8	1,6
Investering i övriga finansiella tillgångar		-0,8	-246,5
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		191,2	4,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>797,1</b>	<b>-886,3</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		6 795,5	4 296,2
Amortering av lån		-7 753,7	-1 648,2
Utdelning		-354,9	-273,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 313,1</b>	<b>2 375,0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>43,0</b>	<b>114,3</b>
Likvida medel vid årets början		683,9	570,5
Kursdifferens i likvida medel		-5,7	-0,9
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>721,2</b>	<b>683,9</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 2012

Följande ändringar och nya tillämpningstolkningar av redovisningsprinciper har tillämpats utan att ha någon väsentlig effekt på koncernens redovisning: Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar avseende nya upplysningskrav för överförda finansiella tillgångar samt ändringar i IAS 12 Inkomstskatter avseende värdering av skatt för förvaltningsfastigheter som innebar 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.

Inför den kommande nya standarden IFRS 11 Samarbetsarrangemang valde Kungsleden från och med 1 januari 2012 att inom den befintliga IAS 31 Andelar i joint ventures tillämpa kapitalandelsmetoden istället för klyvningsmetoden. Metodbytet innebar att hälften av Hemsös resultat istället redovisas på en rad i resultaträkningen (Resultat från andelar i Hemsö). I rapport över finansiell ställning redovisades hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS som en tillgång på separat rad (Andelar i Hemsö). Bytet av redovisningsprincip påverkade inte eget kapital, årets resultat eller utdelningsgrundande resultat. Däremot blev bland annat bokfört värde på fastigheter och lån lägre när Hemsöbeloppen försvann från dessa poster, vilket sänkte balansomslutningen och ökade soliditeten. En uppställning av resultaträkning, rapport över finansiell ställning och ett antal nyckeltal utifrån de olika redovisningsmetoderna finns per 31 december 2011 i not 35.

### Ändrade redovisningsprinciper 2013 inom gällande IFRS

I externa rapporter från och med 1 januari 2013 kommer resultaträkningen presenteras i en modifierad uppställning jämfört med nuvarande. Skillnaderna är främst att delresultatet förvaltningsresultat kommer att framgå på egen rad i resultaträkningen som summan av bruttoreultat, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto. Detta är ett vanligt resultatmått bland fastighetsbolag och som för Kungsledens del endast presenterats i tabeller utanför resultaträkningen. En annan skillnad är att uppställningen över fastighetsförsäljningar som summerats till ett handelsnetto presenteras på en rad i form av resultat från fastighetsförsäljningar.

Fastighetsadministrativa kostnader kommer att redovisas som del av fastighetskostnader jämfört med nuvarande redovisning där dessa kostnader redovisades bland försäljnings- och administrationskostnader. Jämförelseperioder kommer att räknas om för att uppnå jämförbarhet.

Återinvesteringar för modulbyggnader kommer att redovisas som fastighetskostnader från 1 januari 2013 istället för att återinvesteringen resulterar i en negativ orealiserad värdeförändring. Jämförelseperioder kommer att räknas om för att uppnå jämförbarhet.

Den förändrade presentationen och redovisningen är en följd av Kungsledens fokusering på förvaltning och ger även en ökad jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, Ändringar i IAS 19 Ersättnings till anställda, Ändringar IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering, Ändrad IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar avseende Kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder, IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 11 Samarbetsarrangemang, IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag, Ändrad IAS 27 Separata finansiella rapporter, Ändrad IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint

venture, IFRS 13 Värdering till verkligt värde, IASB:s årliga förbättringsprojekt 2009–2011 förväntas inte innebära några väsentliga ändringar i själva redovisningen jämfört med nuvarande, men kan komma att påverka upplysningarna i årsredovisningen.

### 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 antaganden 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 3.

### 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 joint venture. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar, skulder och eventualeförpliktelser 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.

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.

### 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 kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att kapitalandelen av ett joint ventures resultat redovisas på en rad i resultaträkningen samt att andelen av dess poster i övrigt total redovisas bland koncernens övrigt totalresultat. I rapport över finansiell ställning redovisas kapitalandelen av bolagets eget kapital som en tillgång på separat rad.

# Noter koncernen

## NOT 01 FORTS

### 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 köp av dotterbolag respektive försäljning av dotterbolag. Försäljningsomkostnader 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 rättigheter och riskerna tillfaller/belastar eller utgår från koncernen, vilket kan vara antingen avtalsdagen, till-/eller frånträdesdagen eller tidpunkt där emellan beroende på situationen. 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 Kungsleden 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 Kungsleden 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 innebär att bestämmande inflytande förloras redovisas ett reasultat och en omvärdering av kvarvarande innehav över resultaträkningen.

Antal rörelseförvärv är vanligtvis få. Aktuella rörelseförvärv framgår av not 5.

### 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 4 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

### Resultaträkningens utformning

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

Rörelsens olika dimensioner synliggörs genom särredovisning av bruttoresultat för helägda fastigheter, uthyrning av modulbyggnader respektive försäljning av modulbyggnader, handelsnetto, försäljnings- och administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar. Handelsnetto är det reasultat som uppkommer vid försäljning av en fastighet. Resultatet är skillnaden mellan vad en fastighet säljs för jämfört med bokfört värde på försäljningsdagen. Försäljningsomkostnader 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.

Orealiserade 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.

Uppställningsformen kommer 2013 att ändras i viss utsträckning, se beskrivning ovan under avsnittet ändrade redovisningsprinciper 2013 inom gällande IFRS.

### Intäkter

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Kungsledens 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 ränteskillnadsersättning 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 fram till och med 2012 till 26,3 procent och från och med 1 januari till 22,0 procent. Aktuell skatt beräknas utifrån den under 2012 gällande skattesatsen 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 per 31 december 2012 till nominell skattesats för kommande period, 22 procent, 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 Alecia 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 förpliktigt, 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.

#### **Leasing**

Kungsleden är en stor leasegivare i och med att hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal, se avsnitt Intäkter ovan.

Kungsleden 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.

Kungsleden hade vid bokslutstillfället en fastighet som leasas genom ett finansiellt leasingavtal. Fastigheten är upptagen som en förvaltningsfastighet på tillgångssidan och som ett lån på skuldsidan.

#### **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. Presentation i rapport över finansiell ställning är fördelad på helägda fastigheter respektive modulbyggnader. 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 not 18. För överväganden etcetera avseende värdering av fastigheter, se även not 3. 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.

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 kunniga 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 fanns tre fabriksbyggnader i Kungsledenkoncernen som klassificeras som rörelsefastigheter. Avskrivningen redovisas på raden produktionskostnader modulbyggnader.

#### *Tillgångar som innehas för försäljning*

Innebörden 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

# Noter koncernen

## NOT 01 FORTS

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 värdeметoden 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.

### Inventarier

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 beskrivning av risker i 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. Leverantörskulder 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 en 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 finansiella skulder som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

**Andra finansiella skulder** – Övriga finansiella skulder, till exempel upptagna lån, 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.

### 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 ovisshet 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 tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

### Eventualförpliktelser

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 RISKER

### Samlad risköversikt

Risker och möjligheter kan delas in i två områden – förändringar av kassaflödet och förändringar av värden. Därutöver finns specifika risker inom områdena finansiering och skatt.

Kassaflödet påverkas främst av hyresintäkter, fastighetskostnader, räntekostnader, skatter samt miljörisker. Kungsleden arbetar aktivt med att sprida risken och minska kostnaderna inom dessa områden. Till följd av att Kungsleden redovisar sina fastigheter och 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 fem 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.

Ändrade skatteregler och i vissa fall omtolkningar av befintliga regler utgör också en väsentlig risk för Kungsleden. Skatteprocesser pågår i ett flertal fall för bolag inom koncernen avseende inkomststären 2004–2008, främst i samband med köp och försäljningar av fastigheter.

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.

Nedan beskrivs riskerna mer ingående utifrån följande riskområden:

- I – Risker i kassaflöde
- II – Risker i värden
- III – Finansiella risker
- IV – Skatterisker

#### I – Risker i kassaflöde

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.

#### 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 kontraktportfölj är förhållandevis långfristig med en genomsnittlig återstående avtalslängd för hela portföljen på 4,9 år. Då avtalslängden är relativt lång ger en förändring av marknadshyror kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna. Kungsleden har aktivt arbetat med att öka den genomsnittliga kontraktslängden.

I Kungsledens kontraktportfölj finns indexklausul med minimiuppräkning, vilket på kort sikt ger ett visst skydd mot deflation. Nuvarande inflationstakt bedöms för Kungsleden medföra en indexjustering om cirka 1 procent för 2013.

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 till följd av en svag konjunktur får ett direkt genomslag på hyresintäkterna. 2012 års hyresförluster uppgick till 4 Mkr.

Få och stora kommersiella hyresgäster ökar risken för såväl vakanser som hyresförluster. Kungsledens tio största hyresgäster stod för 34 procent av hyresintäkterna. I flera fall har de största hyresgästerna flera olika verksamheter samt dotterbolag på flera orter, vilket minskar motpartsrisken. Den ekonomiska vakansen vid 2012 års utgång uppgick till 124 Mkr och utgör en potential i form av möjlig nyuthyrning.

Största hyresgästerna	Hyresintäkt, Andel	
	Mkr	hyresintäkt, %
ABB	295	16,1
Bring Frigoscandia AB	62	3,4
Överskottsbolaget	55	3
Fortifikationsverket	38	2,1
ICA	38	2,1
Region Gotland	32	1,8
V-TAB	30	1,6
BYGGmax AB	29	1,6
Coop Sverige Fastigheter AB	18	1
Axfood Sverige AB	18	1
<b>Summa tio största hyresgäster</b>	<b>615</b>	<b>33,7</b>
Övriga hyresgäster	957	52,3
Nordic Modular	256	14
<b>Totalt</b>	<b>1 828</b>	<b>100</b>

#### Fastighetskostnader

De största driftkostnaderna 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 driftnetto.

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 beräkningsgrunderna 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 uthyrd yta, medan skatten för vakanta ytor får bäras av fastighetsägaren.

Känslighetsanalys kassaflöde	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/-1%	+/- 18
Ekonomisk vakans	+/-1%-enhet	+/- 20
Fastighetskostnader	+/-1%	+/- 6
Låneportföljens snittränta	+/-1%-enhet	+/- 97
Kort marknadsränta (<sex månader)	+/-1%-enhet	+/- 4

#### 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

# Noter koncernen

## NOT 02 FORTS

bedriver en verksamhet som har bidragit till föreningen 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 föreningen, ansvarig. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Kungsleden för sanering av föreningen 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 2013.

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

### II – Risker i värden

Kungsleden redovisar sina fastigheter och lån/räntederivat till så kallat verkligt värde i resultaträkningen. Det medför att resultat och den finansiella ställningen är volatila.

#### Fastigheternas värde

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

En fastighets verkliga marknadsvärde kan fastställas först när den säljs. Kungsledens redovisade marknadsvärde bygger på en för varje fastighet genomförd intervjuvärdering där man gör en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas. Hänsyn bör därför tas till ett värdeintervall, som i en fungerande marknad normalt uppgår till +/- 5 till 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 nedan framgår hur belåningsgrad och soliditet påverkas vid en värdeförändring om +/- 5 respektive 10 procent.

Känslighetsanalys fastigheter	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Värdeförändring före skatt, Mkr	-1 576	-788	-	788	1 576
Soliditet, %	33	35,1	37	38,8	40,5
Belåningsgrad, %	68,4	64,8	61,6	58,7	56

### III – 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
- likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande
- ränterisk definieras som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan
- 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.

#### Finansierings- och likviditetsrisk

Kungsleden finansierar sina innehav av fastigheter dels med eget kapital och dels med upplåning genom bilaterala avtal med banker, en syndikerad kredit och icke säkerställda obligationslån. Låneavtalen skrivs ofta på en löptid mellan ett till fem år, vilket är marknadspraxis för fastighetskrediter. Tillsammans med ränterisk är finansieringsrisken den största finansiella risken för Kungsleden. Finanspolicyn anger hur stor andel av låneportföljen som får innehas av en enskild långgivare. Policyn reglerar även hur stor andel av lånen som får förfalla till refinansiering inom ett år. Dessa riktlinjer tillsammans med god framförhållning begränsar Kungsledens refinansieringsrisk. Vi utgånget av 2012 hade Kungsleden enbart svenska och nordiska långgivare, vilket är en fördel då dessa klarat sig bra under den senaste perioden av finansiell turbulens jämfört med de flesta internationella banker.

Låneportföljen vid årets utgång uppgick nominellt 9 704 Mkr (10 665), vilket är en minskning från fastighetsförsäljningar under året. Av låneportföljen var 1 599 Mkr (1 599) icke säkerställda obligationslån. Outnyttjade krediter uppgick till 1 160 Mkr (3 060) där skillnaden främst består i att storleken på den stora syndikerade lånefaciliteten minskades från 6 000 Mkr till 4 500 Mkr vid refinansieringen under året.

Kungsleden arbetar kontinuerligt med kreditportföljens förfallostruktur. Detta sker genom löpande diskussioner med existerande och potentiella långgivare 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 2013 förfaller lån om 667 Mkr, motsvarande 7 procent av total räntebärande skuld. Arbetet med låneförfallen 2013 pågår och Kungsleden bedömer att dessa lån kan refinansieras till marknads-mässiga villkor. Sammanfattningsvis bedöms finansieringsrisken för Kungsleden som låg. Förfallostrukturen på Kungsledens låneportfölj samt andra finansiella skulder framgår av tabellen nedan.

Förfallostruktur krediter (inkl outnyttjade kreditramar), Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2013	667	260	927
2014	1 459		1 459
2015	5 600	900	6 500
2016	1 978		1 978
<b>Summa</b>	<b>9 704</b>	<b>1 160</b>	<b>10 864</b>

Genomsnittlig konverteringstid, år **2,3** **2,2**

Likviditetsrisk uppstår i Kungsledens verksamhet utöver den del som ingår i finansieringsrisken för lånefinansiering när det gäller att hantera kortsiktiga fluktuationer i det löpande kassaflödet och plötsliga oförutsedda utgifter. Storleken på de likvida finansiella tillgångarna ska tillgodose kraven på god likviditetsreserv, vilket bolaget anser vara uppfyllt. 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 2012 uppgick likvida medel till 721 Mkr (684) och den disponibla likviditeten inklusive outnyttjad checkräkningskredit och outnyttjad del av syndikerat låneavtal till 1 881 Mkr (3 744). På grund av pågående skatteprocesser har dock beslutats att vid varje tidpunkt nu ha tillgänglig likviditet, i form av kassa eller kreditlöften, till att möta värsta tänkbara utfall, vilket initialt uppskattas till 2,9 miljarder kronor. Efter försäljningen av Aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden den 15 februari 2013 har Kungsleden likvida medel om cirka 4,3 miljarder kronor.

Som säkerhet för banklånen ställs vanligtvis pant i fastigheter, aktier, koncernintern reverser samt borgensåtaganden. Därutöver kan också låneavtal innehålla åtaganden avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad finnas, vilka alla var uppfyllda per 31 december. För 2012 var koncernens räntetäckningsgrad 2,8 gånger (2,3) och belåningsgraden för säkerställda krediter uppgick per den 31 december till 51 procent (57).

#### Ränterisk

Ränterisk uppkommer i Kungsledens verksamhet i de fall när finansiering sker med kort räntebindningstid, vilket gäller hela den nuvarande låneportföljen. Detta medför en osäkerhet i hur stor finansieringskostnaden kommer att bli i framtiden. Kungsleden eftersträvar att ha en 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. Den ränterisk som därmed uppstår hanteras på en koncernövergripande nivå genom att noga ränteswapavtal med motparter som har hög kreditrating, vilka i dagsläget är uteslutande svenska banker. Alla derivat som används ska vara likvida och finansfunktionen ska ha god kunskap om instrumentets funktion, risk och prissättning. I derivatavtalen erhålls en motsvarande rörlig ränta som erläggs i finansieringstransaktioner och en fast ränta betalas ut, vilket förlänger räntebindningstiden och därmed gör de framtida kostnaderna och kassaflödena för ränta mer stabila. Räntebindningsstrategin uttrycks i löptidsintervaller samt avvikelsetervaller. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs löpande utifrån räntemarknadens aktuella utseende och företagets förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk. Styrelsen fastställer årligen dessa intervaller för hur stor andel av lånens räntor som ska vara bundna inom olika löptidsintervaller.

Derivatportföljen uppgick till 9 350 Mkr (11 650) i nominella ränteswappar. Vid årets utgång var genomsnittliga återstående räntebindningstid 5,1 år (5,7). Med en derivatportfölj på 9 350 Mkr var den räntebärande skulden om 9 704 Mkr till stor del räntesäkrad, varför inte räntekostnaderna påverkas väsentligt av förändrade marknadsräntor. I tabellen nedan beskrivs räntebindningstider för lån respektive derivat.

Förfallostruktur räntebindning	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr <sup>1</sup>	Snittränta derivat, %	Snittränta lån och derivat, %	Genomsnittlig räntebindningstid, år
2013	9 704				
2014		800	3,9		
2015		1 400	4,2		
2016		500	3,9		
2017		500	4,1		
2018		3 650	4,2		
2019		800	3,5		
2020		800	3,7		
2021		400	3,8		
2022		500	3,8		
<b>Summa</b>	<b>9 704</b>	<b>9 350</b>		<b>6,8</b>	<b>5,1</b>

Marknadsvärdering av derivat	1 121
<b>Summa</b>	<b>10 825</b>

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

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

#### 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 hantering av överskottslikviditet.

Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Hyresförluster är historiskt sett låga och uppgick 2012 till 4 Mkr (1) motsvarande 0,2 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 2012 till 244 Mkr (443). Säkerheter för de den väsentligaste fordringen har erhållits, vars marknadsvärde bedöms överstiga utestående fordran, vilket gör kreditrisken begränsad. För ytterligare information läs vidare i not 23.

#### Valutarisk

Koncernens valutaexponering består av omräkningsexponering i och med fastighetsverksamhet i främst Tyskland. Transaktionsexponering saknas i allt väsentligt. Enligt finanspolicyn ska fastigheter i utländsk valuta finansieras i landets lokala 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 2012 ägdes två fastigheter i Tyskland för 164 Mkr, som till största delen finansierades med lån i svenska kronor. Eftersom exponeringen utifrån den aktuella situationen är relativt begränsad har inga valutaderivat behövts för att minimera exponeringen i euro per 31 december 2012. Effekten på övrigt totalresultat av omräkningsexponeringen uppgick under året till -1 Mkr (-2).

#### IV – Skatterisker

##### Ny lagstiftning påverkar Kungsledens situation

Förändringar i regelverken som styr bolags- och fastighetsskatt, såsom exempelvis ändrade avdragsmöjligheter för räntor eller förändrad bolagsskattesats, kan påverka förutsättningarna för Kungsledens verksamhet såväl positivt som negativt. Även ändrad tillämpning av befintliga regler och föreskrifter kan få stor betydelse för fastighetsbranschen och därmed också för Kungsledens resultat.

##### Allmänt om skatteprocesser

Skatteärenden avseende bolags taxeringar hanteras först av Skatteverket som fattar ett taxeringsbeslut. Skatteverkets beslut kan överklagas till förvaltningsrätt, vars domar i sin tur kan överklagas till kammarrätt. Även kammarrättens domar kan överklagas och kan då prövas av Högsta förvaltningsdomstolen under förutsättning att prövningstillstånd medges.

I de fall där Skatteverket vill åberopa den så kallade skatteflyktslagen är första instans förvaltningsrätten, dvs. Skatteverket kan inte självt fatta beslut i de fallen.

Utöver den vanliga processgången finns det även möjlighet för skattskyldiga att söka ett bindande förhandsbesked hos en myndighet under finansdepartementet, Skatterättsnämnden. Ett bolag kan således beskriva en tänkt transaktion och fråga vilka skatteeffekter transaktionen kan medföra. Skatterättsnämndens beslut kan överklagas till Högsta förvaltningsdomstolen.

Skatteverket har normalt 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.

##### Aktuell skattesituation

Kungsleden är ett fastighetsförvaltande bolag som inom ramen för sin verksamhet köper och säljer fastigheter samt genomför andra omstruktureringar i syfte att skapa resultat och öka avkastningen på fastighetsportföljen. Dessa transaktioner och åtgärder får i vissa fall skattemässiga konsekvenser, och de genomförs och redovisas i enlighet med de lagar och den praxis som finns vid varje deklaratons-tillfälle.

# Noter koncernen

## NOT 02 FORTS

Det har visat sig att Skatteverket och domstolarna de senaste åren ändrat uppfattning om hur lagar och praxis ska tolkas på flera skattemråden. Mot denna bakgrund har Skatteverket gjort en annan bedömning än Kungsleden av vissa genomförda transaktioner, något som har medfört ett antal processer i domstol. Kungsleden bestrider de skattekrav som Skatteverket och domstolar hittills har beslutat om, och samtliga beslut har eller kommer att överklagas av bolaget.

Kungsleden bedömer kontinuerligt risken för en slutgiltigt negativ utgång i pågående skatteprocesser och gör efter samråd med oberoende skatteexperter reserveringar där negativa utfall förväntas. Härvid görs en bedömning av effekterna av relevanta skattemål som löpande avgörs i domstolarna. De samlade reserveringarna för pågående processer uppgick vid utgången av räkenskapsåret till totalt 1 050 Mkr. Det går dock inte att idag ge en säker uppskattning av utgången i skatteprocesserna.

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

### Uppskattning av maximalt negativ effekt – worst-case

Kungsleden uppskattar hur stora de negativa effekterna på eget kapital och likviditet skulle kunna bli till följd av en negativ utgång i samtliga transaktioner som Skatteverket ifrågasätter. Om samtliga pågående processer skulle utfalla till bolagets nackdel bedöms den maximala negativa effekten inklusive skattetillägg och ränta på eget kapital uppgå till 2 930 Mkr utöver de gjorda reserveringarna på 1 050 Mkr.

Maximal negativ likviditetseffekt, inklusive skattetillägg och ränta, uppskattas samtidigt uppgå till 2 920 Mkr utöver de 260 Mkr som redan inbetalts i väntan på slutligt avgörande. Kungsleden bedömer att uppskattningen av den maximala negativa effekten omfattar samtliga fall som Skatteverket skulle kunna ifrågasätta. I beräkningarna har skattemässiga underskottsavdrag beaktats.

Uppskattning av maximalt negativa effekter i skatteprocesser <sup>1</sup>	Effekt på eget kapital	Likviditetseffekt
Reservering kvartal 2 2009	325	0
Reservering kvartal 2 2012	725	260
Inbetalt i väntan på avgörande	–	–100
<b>Summa reserverade skatteärenden</b>	<b>1 050</b>	<b>160</b>
Ej reserverade skatteärenden	2 930	2 920
Inbetalt i väntan på avgörande	–	–160
<b>Summa</b>	<b>3 980</b>	<b>2 920</b>

<sup>1</sup> Uppskattningen är utifrån skattesituationen per 31 december 2012. Uppskattning utifrån aktuell situation under 2013 finns på [kungsleden.se/om/finansiell-information/risker-och-osakerhetsfaktorer/skatt](http://kungsleden.se/om/finansiell-information/risker-och-osakerhetsfaktorer/skatt).

### Ifrågasatta transaktioner

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

### Försäljningar av fastigheter

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

### Försäljning av handelsbolagsandelar

Under räkenskapsåret 2006 sålde Kungsleden indirekt 172 fastigheter genom försäljning av handelsbolagsandelar. Försäljningen skedde från två nederländska koncernbolag och kapitalvinsten var skattefri i Nederländerna. Skatteverket har i ett beslut uttryckt att det istället ska anses vara två svenska koncernbolag som varit part i transaktionen och att kapitalvinsten därmed ska beskattas i Sverige. Kungsleden har överklagat beslutet till förvaltningsrätten. Skulle Skatteverket vinna processen, uppskattas Kungsledens likviditetseffekt till 1 360 Mkr (inklusive skattetillägg och ränta om 350 Mkr) och resultateffekten till 1 400 Mkr. Skatteverket har även inkommit med ett andrahandsyrkande där man anser att skatteflyktslagen ska prövas på förfarandet. Vid en negativ utgång i en process som istället gäller skatteflykt blir den beräknade resultat- och likviditetseffekten för Kungsleden cirka 500 Mkr lägre än ovan angivna belopp. Kungsledens bästa bedömning, baserat på utlåtanden av externa skattespecialister, är att det slutliga utfallet av processen enligt de två alternativa yrkandena kommer att bli positivt och mot denna bakgrund har inte någon reservering gjorts.

### BV-processer

Under 2005 och 2006 såldes ett antal fastigheter via nederländska så kallade BV-bolag. Skatteverket initierade process i saken och förvaltningsrätten fann att ersättningen för försäljning av handelsbolagsandelar från nederländska bolag ska omfördelas. Kungsleden har överklagat förvaltningsrättens domar och dom i Kammarrätten i Stockholm förväntas under 2013. En reservering för dessa processer gjordes under 2012 uppgående till 340 Mkr. För det fall förvaltningsrättens domar står sig, innebär det en likviditetseffekt om 160 Mkr inklusive skattetillägg och ränta.

### Köp av fastigheter

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

### Nedskrivning av lagerandelar vid externa förvärv

Under åren 2005–2008 förvärvade handlande bolag inom koncernen ett flertal fastigheter som paketerats i bolagsform av säljaren. Fastigheterna flyttades efter köpet till andra bolag inom koncernen, vilket medförde ett nedskrivningsbehov av de köpta andelarna enligt god redovisningssed. Dessa nedskrivningar yrkades även skattemässigt. Skatteverket har sedermera gjort gällande att förvaltningsrätten ska pröva om lagen om skatteflykt är tillämplig på fem av Kungsledens transaktioner av detta slag.

Om Skatteverkets yrkande vinner framgång, skulle det medföra en likviditetseffekt om 1 390 Mkr inklusive skattetillägg och ränta. Ingen reservering är gjord för dessa affärer då Kungsleden menar att transaktionerna genomfördes och deklarerades helt i enlighet med gällande praxis från Högsta förvaltningsdomstolen. Denna praxis bekräftades under hösten 2011 av Kammarrätten i Stockholm i det så kallade "Steen och Ström-fallet". Skatteverket överklagade kammarrättens dom i Steen och Ström-fallet till Högsta förvaltningsdomstolen. I januari 2013 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen att målet inte kommer att tas upp för prövning, vilket betyder att kammarrättens dom har vunnit laga kraft. Kungsledens egna fall bedöms komma att avgöras av förvaltningsrätten under 2013.

Kammarrätten i Stockholm meddelade i juni 2012 dom avseende nedskrivning av andelar (liknande förfarande som ovan) med skillnaden att domstolen tillämpade övergångsbestämmelserna vid ny lagstiftning 2008 på ett sätt som Kungsleden inte instämmer i. En reservering uppgående till 342 Mkr gjordes under 2012. Likviditetseffekten till följd av domen uppgår till 100 Mkr inklusive ränta och skattetillägg, vilket betalades in under tredje kvartalet i väntan på slutligt avgörande. Domen är överklagad till Högsta förvaltningsdomstolen men frågan om prövningstillstånd är ej avgjörd.



#### Övriga processer

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

#### Avslutade ärenden

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

## NOT 03 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 i not 18. 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 2011 och 2012 ökat efter några svagare år, vilket förbättrar försäkringarna för träffsäkerheten i bolagets bedömningar av verkligt värde.

En känslighetsanalys för ett värderingsintervall om +/- 5 till 10 procent och dess påverkan på realiserad värdeförändring, soliditet och belåningsgrad finns i not 2.

### 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 dess påverkan på resultat, ställning och eventualförpliktelser, se vidare noterna 2, 14 och 31.

# Noter koncernen

## NOT 04 RÖRELSESEGMENT

Mkr	Helägda fastigheter <sup>1</sup>		Nordic Modular		Hemsö <sup>1</sup>		Övrigt/koncern-gemensamt <sup>2</sup>		Totalt Kungsleden	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter	1 583,1	1 515,1	256,6	243,7					1 839,7	1 758,8
Försäljningsintäkter moduler			270,3	288,4					270,3	288,4
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 583,1</b>	<b>1 515,1</b>	<b>526,9</b>	<b>532,1</b>					<b>2 110,0</b>	<b>2 047,2</b>
Fastighetskostnader	-489,8	-463,2	-43,5	-48,9					-533,3	-512,1
Produktionskostnader moduler			-249,1	-258,1					-249,1	-258,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 093,3</b>	<b>1 051,9</b>	<b>234,3</b>	<b>225,1</b>					<b>1 327,6</b>	<b>1 277,0</b>
Handelsnetto	16,2	55,8	0,0	0,0					16,2	55,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-194,7	-183,8	-62,9	-60,6					-257,6	-244,4
Resultat från andelar i Hemsö					794,4	413,1			794,4	413,1
Finansnetto										
Finansiella intäkter	29,4	34,6	0,7	1,4	105,9	105,0			136,0	141,0
Finansiella kostnader	-556,8	-541,4	-58,9	-59,4	-105,8	-99,0			-721,5	-699,8
	-527,4	-506,8	-58,2	-58,0	0,1	6,0			-585,5	-558,8
Orealiserade värdeförändringar										
Fastigheter	0,0	301,3	-60,0	-60,0					-60,0	241,3
Finansiella instrument	-54,0	-379,7	-5,7	-41,6	-10,2	-69,4			-69,9	-490,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>333,4</b>	<b>338,7</b>	<b>47,5</b>	<b>4,9</b>	<b>784,3</b>	<b>349,7</b>			<b>1 165,2</b>	<b>693,3</b>
<b>Poster i rapport över finansiell ställning</b>										
Goodwill			201,4	201,4					201,4	201,4
Fastigheter	14 267,9	14 142,9	1 509,3	1 550,3					15 777,2	15 693,2
Andelar i Hemsö samt långfristiga fordringar Hemsö							2 584,5		-	2 584,5
Fordran på Tredje AP-fonden					3 362,9				3 362,9	-
Övriga tillgångar <sup>3</sup>							1 558,2	2 431,6	1 558,2	2 431,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 267,9</b>	<b>14 142,9</b>	<b>1 710,7</b>	<b>1 751,7</b>	<b>3 362,9</b>	<b>2 584,5</b>	<b>1 558,2</b>	<b>2 431,6</b>	<b>20 899,7</b>	<b>20 910,7</b>
Räntebärande skulder	7 578,2	8 401,3	697,9	717,8	1 427,7	1 535,3			9 703,8	10 654,4
Avsättningar och övriga skulder <sup>3</sup>	2 417,9	894,3	91,9	98,0	163,7	163,4	796,0	1 381,6	3 469,5	2 537,3
<b>Summa skulder</b>	<b>9 996,1</b>	<b>9 295,6</b>	<b>789,8</b>	<b>815,8</b>	<b>1 591,4</b>	<b>1 698,7</b>	<b>796,0</b>	<b>1 381,6</b>	<b>13 173,3</b>	<b>13 191,7</b>
<b>Övriga upplysningar</b>										
Köp och investeringar i fastigheter	1 759,8	4 314,4	41,6	55,8					1 801,4	4 370,2
Ej kassaflödespåverkande poster i resultaträkningen	-37,9	-22,6	-65,7	-101,6	-10,2	-69,4			-113,8	-193,6

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

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

3 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 ej betald köpeskilling för räntederivat med negativa värden för ej tillträdna fastigheter.

Kungsledens rörelsesegment är Helägda fastigheter, Nordic Modular och Hemsö. Övrigt/koncern-gemensamt är eventuella poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för alla. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till VD och koncernledning avseende utfall och ställning.

Segmenten Helägda fastigheter hyr ut lokaler till externa kunder. Nordic Modular hyr ut modulbyggnader på motsvarande sätt som för traditionella lokaler, men producerar och säljer även moduler till externa kunder. Segmentet Hemsö består av ett hälftenägande i Hemsö Fastighets AB som äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter, där främst äldreomsorg, skol- och vårdverksamhet bedrivs.

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.

	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
ABB	295	16,1
Bring Frigoscandia AB	62	3,4
Överskottsbolaget	55	3,0
Fortifikationsverket	38	2,1
ICA	38	2,1
Region Gotland	32	1,8
V-TAB	30	1,6
BYGGmax AB	29	1,6
Coop Sverige Fastigheter AB	18	1,0
Axfood Sverige AB	18	1,0
<b>Summa tio största hyresgäster, helägda fastigheter</b>	<b>615</b>	<b>33,7</b>
Övriga hyresgäster	957	52,3
Nordic Modular	256	14,0
<b>Totalt</b>	<b>1 828</b>	<b>100,0</b>

Geografisk marknad, Mkr	Sverige		Tyskland/Polen		Danmark/Norge		Totalt Kungsleden	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Nettoomsättning	2 060,1	2 000,5	27,5	24,9	22,4	21,8	2 110,0	2 047,2
Fastigheter	15 504,0	15 291,2	163,9	294,3	109,3	107,7	15 777,2	15 693,2
Köp och investeringar i fastigheter	1 798,8	4 241,4	1,4	116,0	1,2	0,5	1 801,4	4 357,9

## NOT 05 RÖRELSE- OCH TILLGÅNGSFÖRVARV

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 2012 och 2011 genomfördes uteslutande tillgångsförvärv, det vill säga förvärv av bolag innehållande endast tillgångar (fastigheter) och dess tillhörande poster.

## NOT 06 OPERATIONELL LEASING

Leasegivare, hyresintäkter, Mkr	12-12-31	11-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	1 805,8	1 542,4
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	4 118,9	4 084,2
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 113,9	1 821,2
<b>Summa</b>	<b>8 038,6</b>	<b>7 447,8</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 2012 uppgick till 2 187 stycken. Hyresavtal avseende lokaler är oftast 3–5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika fastigheter eller verksamheter. 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 visa kontrakterade betalningar för tomträtter. Övriga operationella leasingavtal uppgår ej till väsentliga belopp.

Leasingtagare, tomträttsavgälder, Mkr	12-12-31	11-12-31
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	5,1	5,1
Avtalade avgälder med betalning mellan ett till fem år	13,9	13,9
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	2,1	2,2
<b>Summa</b>	<b>21,1</b>	<b>21,2</b>

## NOT 07 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	2012	2011
Personalkostnader	-149,9	-133,9
Avskrivningar	-2,8	-2,3
Övriga rörelsekostnader	-104,9	-108,2
<b>Summa</b>	<b>-257,6</b>	<b>-244,4</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 08 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda under 2012 uppgick till 269 personer (258). Fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	2012	Andel kvinnor, %	2011	Andel kvinnor, %
Sverige	264	23	253	22
Danmark (Nordic Modular)	3	–	3	–
Norge (Nordic Modular)	2	–	2	–
<b>Koncernen</b>	<b>269</b>	<b>23</b>	<b>258</b>	<b>22</b>

Inkluderat i ovanstående siffror har Nordic Modular i medeltal 185 personer anställda, varav 9 procent kvinnor. Kungsledens medelantal anställda uppgick till 84 personer, där 54 procent var kvinnor, huvudsakligen anställda i dotterbolaget Kungsleden Fastighets AB. Anställda i Hemsö har exkluderats från föregående år för ökad jämförbarhet.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	12-12-31	Andel kvinnor, %	11-12-31	Andel kvinnor, %
<b>Moderbolaget och koncernen</b>				
Styrelsen	7	43	8	38
Övriga ledande befattningshavande	6	33	6	33

Styrelsen består av sju ledamöter (åtta) varav tre är kvinnor (tre). Övriga ledande befattningshavare uppgick under 2012 till sex personer (sex) varav två kvinnor (två).

	2012		2011	
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)	16 737	8 398 (2 506)	13 376	6 967 (2 202)
Bryngelson, Håkan	555	174	555	174
Gahm, Joachim	250	79	250	79
Holmgren, Lars	250	79	250	79
Meyer, Magnus	220	69	250	79
Orback Pettersson, Kia	280	88	280	88
Pehrsson, Biljana	250	79	250	79
Wikström, Charlotta	250	79	250	79
Erséus, Thomas (VD)	5 710	3 589	7 119	3 983
Kvist, Anders (vVD)	1 051	610	–	–
Risberg, Johan (vVD)	7 920	3 553	4 172	2 327
Andra ledande befattningshavare (varav pensionskostnader)	9 801	5 700 (2 137)	11 070	6 344 (2 340)
<b>Summa ledande befattningshavare</b>	<b>26 537</b>	<b>14 098 (4 643)</b>	<b>24 446</b>	<b>13 311 (4 542)</b>
<i>Övriga anställda</i>				
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	123 629	54 647 (13 300)	113 407	49 649 (11 632)
<b>Summa</b>	<b>150 166</b>	<b>68 744 (17 944)</b>	<b>137 853</b>	<b>62 960 (16 174)</b>

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen.

### Aktierelaterad ersättning

Ett prestationsbaserat personaloptionsprogram från 2007 som gav koncernledningen och ett antal nyckelpersoner rätt att köpa aktier i företaget löpte ut under 2012. Ingen anställd utnyttjade optionerna eftersom lösenpriset översteg börskursen fram till stängningen.

# Noter koncernen

## NOT 09 ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

### Principer

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans 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 2012 var det fem personer (sex). 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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Styrelsens ordförande	555	555	-	-	-	-	-	-	555	555
Övriga styrelseledamöter	1 500	1 530	-	-	-	-	-	-	1 500	1 530
VD	5 710	5 350	-	1 769	77	74	1 425	1 387	7 213	8 580
vVD	6 898	2 963	2 074	1 209	3	10	1 081	815	10 055	4 997
Andra ledande befattningshavare, 5 st (6)	8 181	8 854	1 620	2 217	268	220	2 137	2 340	12 206	13 631
<b>Summa</b>	<b>22 844</b>	<b>19 252</b>	<b>3 694</b>	<b>5 195</b>	<b>348</b>	<b>304</b>	<b>4 643</b>	<b>4 542</b>	<b>31 528</b>	<b>29 293</b>

### Kommentarer till tabellen:

Rörlig ersättning avser till 2012 hänförlig bonus, varav 3 694 Tkr (5 195) belastat 2012.

Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2012. Se även nedan för ytterligare information om pension.

### Rörlig ersättning

För VD och vVD baserades rörlig ersättning för 2012 på utdelningsgrundande resultat, resultat från fastighetsförsäljningar och kassaflöde. Beloppet för 2012 uppgick till 16 procent (36) av den sammanlagda grundlönen för VD och vVD och tillföll vVD. För VD utgick ingen rörlig ersättning för 2012.

För andra ledande befattningshavare baserades rörlig ersättning för 2012 på samma grundval som för VD och vVD samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Beloppet för dessa befattningshavare under 2012 uppgick till i genomsnitt 20 procent (25) av grundlönen.

### Pensioner

Samtliga ledande befattningshavares pensionsålder är 65 år och samtliga har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser från bolaget än skyldighet att erlagga årliga premier. Pensionspremie för VD och vVD uppgår till 30 procent av den fasta årslönen. För två respektive en ledande befattningshavare utgår en pensionspremie på 25 respektive 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 på sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller vVD därtill ett avgångsvederlag på 18 månader. Avgångsvederlaget är ej 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 övriga ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid på sex månader och från bolagets sida gäller tolv månaders uppsägningstid. För samtliga ledande befattningshavare avräknas normalt uppsägninglönen mot andra inkomster.

### Berednings- och beslutsprocess

Ersättning till ledande befattningshavare beslutas av styrelsen efter förslag från ersättningsutskottet. Detta sker utifrån riktlinjer som beslutas på årsstämman.

## NOT 10 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Mkr	2012	2011
KPMG		
Revisionsuppdrag	3,6	4,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,5
Skatterådgivning	1,2	0,6
Andra uppdrag	0,2	3,2
<b>Summa</b>	<b>5,4</b>	<b>8,7</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 11 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR PER FUNKTION

Mkr	2012	2011
Produktionskostnader modulbyggnader	-3,2	-3,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-2,8	-2,3
<b>Summa</b>	<b>-6,0</b>	<b>-5,5</b>

## NOT 12 KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

Fördelning per kostnadslag, Mkr	2012	2011
Drift, underhåll och hyresgästanpassningar	-455,7	-436,1
Övriga direkta fastighetsutgifter	-77,6	-76,1
Förändring av varulager	-	-13,3
Råvaror och förnödenheter	-113,6	-116,7
Övriga direkta produktionsutgifter modulbyggnader	-70,1	-78,2
Personalkostnader	-222,0	-167,5
Avskrivningar	-6,0	-5,5
Övriga externa kostnader	-95,0	-134,5
<b>Summa</b>	<b>-1 040,0</b>	<b>-1 027,9</b>

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2012	2011
Försäljningsintäkter modulbyggnader	-	-13,3
Fastighetskostnader – helägda fastigheter	-489,8	-463,2
Fastighetskostnader – modulbyggnader	-43,5	-48,9
Produktionskostnader modulbyggnader	-249,1	-258,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-257,6	-244,4
<b>Summa</b>	<b>-1 040,0</b>	<b>-1 027,9</b>

## NOT 13 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansnetto	2012	2011
<b>Finansiella intäkter, Mkr</b>		
Ränteintäkter på kundfordringar och lånefordringar	25,2	35,0
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	3,9	0,9
Ränteintäkt från Hemsö	105,9	105,0
Övriga finansiella intäkter	1,0	0,1
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>136,0</b>	<b>141,0</b>

Räntekostnader, Mkr	2012	2011
<b>Räntekostnader från upplåning</b>		
Lån värderade till upplupet anskaffningsvärde <sup>1</sup>	-409,9	-183,8
Lån värderade till verkligt värde	-46,6	-212,9
Räntederivat värderade till verkligt värde	-196,3	-243,9
<b>Räntekostnader från upplåning</b>	<b>-652,8</b>	<b>-640,6</b>
Övriga finansiella skulder värderade <sup>2</sup> till upplupet anskaffningsvärde	-30,9	-33,4
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-683,7</b>	<b>-674,0</b>

Övriga finansiella kostnader, Mkr	2012	2011
Periodiserade uppläggningskostnader banklån	-33,1	-22,0
Valutakursförändringar	0,0	-0,1
Övriga finansiella kostnader	-4,7	-3,7
<b>Summa övriga finansiella kostnader</b>	<b>-37,8</b>	<b>-25,8</b>

**Summa finansnetto** -585,5 -558,8

1 Summan av räntekostnader för finansiella instrument som värderas till upplupet anskaffningsvärde uppgick till 441 Mkr (217).

## 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 -59 Mkr (-461) respektive -11 Mkr (-30), totalt -70 Mkr (-491). Värdeförändringen avseende lån om -11 Mkr motsvarar bokförd tillgång vid årets början som i sin helhet kostnadsförts i och med att de återstående lånen som värderats till fair value förföll under året.

För beskrivning av finansiering och bakgrund till utfallet läs vidare på sidorna 55-56 samt i noterna 2 och 3.

## NOT 14 SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2012	2011
Aktuell skatt	-16,0	-20,6
Uppskjuten skatt	-797,3	-34,3
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-813,3</b>	<b>-54,9</b>

Aktuell skatt uppgick till -16 Mkr. Under året har återföring av avsättning för aktuell skatt från 2009 om 325 Mkr skett i och med att Skatteverket gjort sitt första yrkande i fallen. Samtidigt har risken i Skatteverkets yrkanden under året i detta och andra fall inneburit att aktuell skatt belastats med 340 Mkr i reserveringar för pågående skatteprocesser. Skatteprocesserna har därmed sammantaget påverkat aktuell skatt med -15 Mkr. Aktuell skatt i den löpande verksamheten uppgick 2012 till -1 Mkr (-21).

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2012	2011
Resultat före skatt	1 165,2	693,3
Skatt 26,3%	-306,4	-182,3
Effekt av interna underprisöverlåtelse <sup>1</sup>	218,7	12,5
Försäljningar av fastigheter via bolag	94,1	68,0
Försäljningar av styckfastigheter	-3,9	-38,5
Resultat från andelar i Hemsö <sup>2</sup>	208,9	108,6
Reserveringar för skatteprocesser avseende tidigare år	-985,0	-
Övrig skatt avseende tidigare år	-13,0	-25,5
Sänkt skattesats till 22,0 procent	-39,8	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	24,7	5,9
Ej avdragsgilla kostnader	-11,2	-4,7
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	-0,4	1,1
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-813,3</b>	<b>-54,9</b>

1 Vid interna underprisöverlåtelse har underskottsavdrag uppkommit utan att koncernens resultat före skatt har påverkats eftersom koncerninterna resultat eliminerats.

2 För resultat från andelar i Hemsö utgår ingen skatt. Detta beror avseende andelen av Hemsös redovisade periodresultat på att detta redan har beskattats samt gällande det resultat som uppstått 2012 i samband med försäljning skett via skattefri andelsförsäljning.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	12-12-31	11-12-31
Underskottsavdrag	426,2	1 327,0
Fastigheter	-430,6	-600,6
Derivat	247,5	299,8
Periodiseringsfonder	-23,1	-27,4
Övriga temporära skillnader	-13,3	20,9
<b>Summa</b>	<b>206,7</b>	<b>1 019,7</b>

# Noter koncernen

## NOT 14 FORTS

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2012, Mkr	12-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	Omföring övriga skulder	12-12-31
Underskottsavdrag	1 327,0	-900,8			426,2
Fastigheter	-600,6	147,9	22,1		-430,6
Derivat	299,8	-52,3			247,5
Periodiseringsfonder	-27,4	4,3			-23,1
Övrigt	20,9	3,6		-37,8	-13,3
<b>Summa</b>	<b>1 019,7</b>	<b>-797,3</b>	<b>22,1</b>	<b>-37,8</b>	<b>206,7</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2011, Mkr	11-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	Övrigt totalresultat	11-12-31
Underskottsavdrag	1 306,2	20,8			1 327,0
Fastigheter	-480,6	-180,5	60,5		-600,6
Derivat	180,7	119,1		0,0	299,8
Periodiseringsfonder	-19,3	-8,1			-27,4
Övrigt	6,5	14,4			20,9
<b>Summa</b>	<b>993,5</b>	<b>-34,3</b>	<b>60,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1 019,7</b>

### Sammanlagd skatteposition

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Redovisat belopp		Ej redovisade belopp		Summa	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Underskottsavdrag	426,2	1 327,0	445,8	751,6	872,0	2 078,6
Fastigheter	-430,6	-600,6	-1 036,6	-1 302,8	-1 467,2	-1 903,4
Derivat	247,5	299,8	-	-	247,5	299,8
Periodiseringsfonder	-23,1	-27,4	-	-	-23,1	-27,4
Övriga temporära skillnader	-13,3	20,9	-	-	-13,3	20,9
<b>Summa</b>	<b>206,7</b>	<b>1 019,7</b>	<b>-590,8</b>	<b>-551,2</b>	<b>-384,1</b>	<b>468,5</b>

Utöver de uppskjutna skatteskulder respektive skattefordringar som redovisas i bokföringen finns ytterligare underskottsavdrag och temporära skillnader som inte har aktiverats i redovisningen.

Den första situationen gäller deklarerade underskottsavdrag om 2 026 Mkr (2 858) som har uppkommit i samband med förvärv av fastigheter via bolag. Dessa kommer att aktiveras/resultatföras som intäkt när respektive fastighet säljs externt. Förändringen av ej värderade underskottsavdrag om 832 Mkr under 2012 har skett i och med att underskottsavdrag för främst fastigheter som efter förvärv flyttats över till Hemsö nu har värderats i rapport över finansiell ställning. Detta har inneburit en intäkt om 218,7 Mkr under 2012.

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 redovisas 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 2012 till -4 712 Mkr (-4 954).

### 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.

Skattning av skattepositionens värde för Kungsleden, Mkr	Avveckling <sup>1</sup>	Fortsatt verksamhet <sup>2</sup>
Underskottsavdrag	277,5	872,0
Fastigheter	-466,8	-466,8
Derivat	78,8	247,5
Periodiseringsfonder	-7,4	-23,1
Övriga temporära skillnader	-4,2	-13,3
<b>Summa</b>	<b>-122,1</b>	<b>616,3</b>

1 Vid avveckling uppskattas derivat, periodiseringsfonder och övriga 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 skattning 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 resultaten 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. Derivat, periodiseringsfonder och övriga temporära skillnader förväntas regleras närmsta åren och värderas till nominellt belopp.

### 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 sidan 56 samt noterna 2 och 3. Initiala myndighetsbeslut som inte avsättning är gjord för är upptagna som eventualförpliktelse i not 31.

## NOT 15 RESULTAT PER AKTIE

	2012	2011
Årets resultat enligt resultaträkningen, Mkr	351,9	638,4
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	2,60	4,70

Inga förändringar i utestående aktier har skett under 2012 eller 2011. Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer. Ingen tilldelning har skett av aktier i personaloptionsprogrammet för 2007 som löpte till 2012 och därmed har avslutats.

## NOT 16 GOODWILL

Mkr	12-12-31	11-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	208,5	208,5
<b>Summa</b>	<b>208,5</b>	<b>208,5</b>
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-7,1	-7,1
<b>Summa</b>	<b>-7,1</b>	<b>-7,1</b>

**Redovisat värde vid årets slut** 201,4 201,4

Goodwillen är hänförlig till Kungslidens köp av Nordic Modular Group 2007.

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 övertagets värde 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 17 FASTIGHETER

Mkr	12-12-31	11-12-31
Redovisat värde vid årets början	15 693,2	12 226,5
Köp	1 549,7	4 190,1
Investeringar i ägda fastigheter	251,5	180,1
Bokfört värde sålda fastigheter	-1 649,8	-1 142,7
Valutakursförändringar	-7,4	-2,1
Orealiserade värdeförändringar	-60,0	241,3
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 777,2</b>	<b>15 693,2</b>

Mkr	12-12-31	11-12-31
Förvaltningsfastigheter – helägda fastigheter	14 246,7	13 219,8
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	1 509,3	1 550,3
Rörelsefastigheter	21,2	18,3
Fastigheter till försäljning	-	904,8
<b>Summa</b>	<b>15 777,2</b>	<b>15 693,2</b>

Tabellerna ovan visar fastighetsbeståndets utveckling som redovisas per kategori i not 18–20.

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	12-12-31	11-12-31
Verkligt värde fastigheter	15 915,2	15 830,4
Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv)	-138,0	-137,2
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 777,2</b>	<b>15 693,2</b>

## NOT 18 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Helägda fastigheter, Mkr	12-12-31	11-12-31
Redovisat värde vid årets början	13 219,8	10 632,5
Köp	1 549,7	4 190,1
Investeringar i ägda fastigheter	204,5	111,0
Omklassificering till fastigheter som innehas för försäljning	-	-909,0
Bokfört värde i sålda fastigheter	-716,9	-1 114,2
Valutakursförändringar	-7,4	-2,1
Orealiserade värdeförändringar	-3,0	311,5
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 246,7</b>	<b>13 219,8</b>

Modulbyggnader, Mkr	12-12-31	11-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 550,3	1 574,5
Köp	-	-
Investeringar i ägda fastigheter	39,7	64,3
Bokfört värde i sålda fastigheter	-20,7	-28,5
Valutakursförändringar	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-60,0	-60,0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 509,3</b>	<b>1 550,3</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 driftnetto och värde.

Externa värderingar inhämtas för merparten av fastigheterna och fungerar som ett referensvärde. Vid årets utgång hade fastigheter motsvarande 89 procent (91) av beståndets bokförda värde genomgått externa värderingar under den senaste 12-månadersperioden. De externa värderingarna bekräftade bokfört värde per 31 december 2012 i och med att de var i nivå med de interna värderingarna.

### Värderingsmetod

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

# Noter koncernen

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 kalkyelperiodens slut, det så kallade restvärdet. Nuvärdesberäkningen upprättas på en femårig prognosperiod. Det femte året i kalkylen ska 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 drift- 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. Inga kostnader för fastighetsadministration beaktas. Ett inflationsantagande om två procent har använts. Vid värdering av kassaflödet beaktas den faktiska kapitalkostnaden för varje fastighet. Värdet av kassaflödet för Kungsleden används som ett strategiskt underlag för om fastigheten ska behållas eller säljas.

Nedanstående tabell redovisar genomsnittlig direktavkastning inom respektive fastighetskategori. Direktavkastningskraven i värderingarna ligger inom intervallet 3,8–13,1 procent.

Ytterligare beskrivning av värdering av fastigheterna finns på sidan 21.

Driftnetto och direktavkastning inom respektive fastighetskategori	Bokfört värde	Driftnetto	Direktavkastning, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Industri/lager	6 058	511	8,4	3,8–13,1
Kontor	5 579	424	7,6	4,6–12,4
Handel	2 071	158	7,6	5,0–9,8
Övrigt	560	37	6,7	6,0–8,2
Modulbyggnader	1 509	127	8,4	
<b>Totalt</b>	<b>15 777</b>	<b>1 257</b>	<b>8,0</b>	

## NOT 19 RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	12-12-31	11-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	22,9	22,9
Investeringar i ägda fastigheter	4,2	0,0
<b>Summa</b>	<b>27,1</b>	<b>22,9</b>
Accumulerade avskrivningar vid årets början	-4,6	-3,4
Avskrivningar	-1,3	-1,2
<b>Summa</b>	<b>-5,9</b>	<b>-4,6</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21,2</b>	<b>18,3</b>

## NOT 20 TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

Mkr	12-12-31	11-12-31
Redovisat värde vid årets början	904,8	-
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	909,0
Köp	-	-
Investeringar i ägda fastigheter	3,1	4,8
Bokfört värde i sålda fastigheter	-912,2	-
Valutakursförändringar	-	-
Orealiserade värdeförändringar	4,3	-9,0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>904,8</b>

Vid ingången av 2012 ägde Kungsleden 39 publika fastigheter som var till försäljning. I rapport över finansiell ställning presenterades de tillgångar och skulder som var kopplade till dessa fastigheter som tillgångar och skulder hänförliga till försäljning. Under 2012 såldes fastigheterna till Hemsö Fastighets AB.

Tillgångar som innehas för försäljning, Mkr	12-12-31	11-12-31
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>-</b>	<b>1 042,7</b>

Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning, Mkr	12-12-31	11-12-31
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>-</b>	<b>961,1</b>

## NOT 21 INVENTARIER

Mkr	12-12-31	11-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	27,4	26,6
Köp	3,3	8,1
Försäljningar/utrangeringar	-1,7	-7,3
<b>Summa</b>	<b>29,0</b>	<b>27,4</b>
Accumulerade avskrivningar vid årets början	-12,0	-13,1
Försäljningar/utrangeringar	1,6	5,5
Årets avskrivningar	-4,7	-4,3
<b>Summa</b>	<b>-15,1</b>	<b>-11,9</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13,9</b>	<b>15,5</b>

## NOT 22 ANDELAR I HEMSÖ

Koncernen hade under året ett 50-procentigt innehav i joint venture företaget Hemsö Fastighets AB (556779-8169, Stockholm), vars huvudsakliga verksamhet består i att äga och förvalta samhällsfastigheter. I december såldes innehavet med frånträde 15 februari 2013.

Andelar i Hemsö enligt kapitalandelsmetoden, Mkr	2012	2011
Belopp vid årets ingång	1 084,5	817,7
Överförd fusionseffekt tidigare år	-	-32,5
Aktieägartillskott	-	18,0
Utdelning	-52,1	-130,5
Årets totalresultat	158,1	411,8
Försäljning av innehavet	-1 190,5	-
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-</b>	<b>1 084,5</b>

I koncernens finansiella rapporter ingår nedanstående poster som utgör koncernens ägarandel i joint venture företaget tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Mkr	2012	2011
Resultat från andelar i Hemsö	794,4	413,1
Räntintäkter	105,0	105,0
Räntekostnad	-30,9	-33,4
Uppskjutet skatt	-19,5	-18,8
<b>Årets resultat</b>	<b>849,0</b>	<b>465,9</b>
Övrigt totalresultat	1,4	-1,3
<b>Årets totalresultat</b>	<b>850,4</b>	<b>464,6</b>

Andelar i Hemsö	-	1 084,5
Långfristig fordran Hemsö	-	1 500,0
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>-</b>	<b>2 584,5</b>
Kortfristiga fordringar	26,3	134,0
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>26,3</b>	<b>134,0</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>26,3</b>	<b>2 718,5</b>
Övriga skulder	-	-
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	12-12-31	11-12-31
Redovisat värde vid årets början	443,2	287,7
Nya långfristiga fordringar	0,8	246,5
Ökning via bolagsförvärv	-	2,0
Upplöst mot avsättning	-	-100,0
Omklassificering	-	12,2
Valutakursförändring	-8,8	-0,8
Återbetalningar	-191,2	-4,4
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>244,0</b>	<b>443,2</b>

Den största fordringen är en revers till Nollitnac Holding AB om 226 Mkr som gavs i samband med köpet av 36 fastigheter från NRP under 2011 och som förfaller under 2016. Marknadsmässig ränta utgår och säkerhet i form av aktier har erhållits. Marknadsvärdet för erhållna säkerheter bedöms överstiga utestående fordran. En avsättning gjordes dock i förvärsanalysen 2011 för den refinansieringsrisk som förelåg främst i och med att reversen förfaller så långt fram i tiden, se vidare i not 26.

Under året återbetalade Svea Real AB sin revers om 184 Mkr från 2008 i förtid. Återbetalningen skedde till nominellt utestående belopp och marknadsränta utgick fram till återbetalningen.

För beskrivning av kreditrisker, se not 2.

## 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 2012 eller 2011.

Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer.

Vid omräkningen har följande valutakurser använts:

SEK	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	2012	2011	12-12-31	11-12-31
EUR	8,71	9,03	8,62	8,94
DKK	1,17	1,21	1,16	1,20
NOK	1,16	1,16	1,17	1,15
PLN	2,08	2,20	2,12	2,03

## NOT 25 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	12-12-31		11-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Banklån med rörlig ränta	9 703,8	9 734,5	10 665,9	10 654,4
Banklån med fast ränta	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 703,8</b>	<b>9 734,5</b>	<b>10 665,9</b>	<b>10 654,4</b>
<b>Räntederivat</b>				
Ränteswapar, 9 350 Mkr (11 650)	-	1 120,9	-	1 148,0
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>1 120,9</b>	<b>-</b>	<b>1 148,0</b>
<b>Summa lån och räntederivat</b>	<b>9 703,8</b>	<b>10 855,4</b>	<b>10 665,9</b>	<b>11 802,4</b>

Förfallotidpunkt krediter	12-12-31		11-12-31	
	Nominellt	Andel, %	Nominellt	Andel, %
2012	-	-	10 082,8	73,5
2013	926,9	8,5	-	-
2014	1 458,9	13,4	600,0	4,4
2015	6 500,1	59,9	999,2	7,3
2016	1 977,9	18,2	2 043,9	14,8
<b>Summa</b>	<b>10 863,8</b>	<b>100,0</b>	<b>13 725,9</b>	<b>100,0</b>
Ej utnyttjade krediter	-1 160,0		-3 060,0	
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>9 703,8</b>		<b>10 665,9</b>	

Koncernen har checkräkningskrediter om 260 Mkr (260), vars utnyttjande vid årsskiftet var 0 Mkr (0).

## NOT 26 AVSÄTTNINGAR

Mkr	12-12-31	11-12-31
Avsättningar vid årets början	431,2	443,0
Nya avsättningar (handelsnetto)	4,5	6,0
Regleringar	-24,9	-11,7
I samband med bolagsköp	-	47,4
Upplösning mot fordran	-	-49,3
Omklassificeringar till fordran/skuld	-	-2,0
Återföring till aktuell skatt i resultaträkning	-325,0	-
Återföringar övriga situationer	-28,1	-2,2
<b>Avsättningar vid årets slut</b>	<b>57,7</b>	<b>431,2</b>

Mkr	12-12-31	11-12-31
Skattekrav efter Regeringsrättsdom	-	325,0
Hyses- och driftnettoгарантиer	-	53,0
Refinansieringsrisk reversfordran	45,1	45,1
Övriga åtaganden sålda fastigheter	12,6	8,1
<b>Summa</b>	<b>57,7</b>	<b>431,2</b>

Hyses- eller driftnettoгарантиer ges ibland vid fastighetsförsäljningar. Det väsentligaste åtagandet gällde en årlig driftnettoгаранти som gavs i samband med delförsäljningen av Hemsö till Tredje AP-fonden 2009. Detta åtagande upphörde dock i och med försäljningen.

Första beslutet från Skatteverket gällande ärenden som gjordes avsättning för 2009 om 325 Mkr kom under 2012. Hela avsättningen har därför återförts som aktuell skatt i resultaträkningen där uppbökning av aktuell och uppskjuten skatt har skett utifrån reserveringar för eventuella negativa utfall i nu pågående skatteprocesser.

Avsättningarna vid årets utgång avser främst refinansieringsrisk för en revers till Nollitnac Holding AB som gjordes i samband med köpet av 36 fastigheter från NRP under 2011. Risken föreligger väsentligen utifrån osäkerhet kring motpartens refinansiering som inträffar om fyra år.

Mkr	12-12-31	11-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	10,3	68,2
Förfaller till betalning mellan två till fem år	47,4	363,0
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>57,7</b>	<b>431,2</b>

## NOT 27 ÖVRIGA SKULDER

Mkr	12-12-31	11-12-31
Köpeskilling ej tillträdna fastigheter	1 549,4	9,4
Övrigt	82,9	61,1
<b>Summa</b>	<b>1 632,3</b>	<b>70,5</b>

Vid årets utgång bestod övriga skulder främst av ej betald köpeskilling för elva fastigheter som inte tillträtts. Själva fastigheterna var vid årsskiftet bokförda som tillgång. Den 15 februari 2013 tillträdades fastigheterna som köpts från Hemsö Fastighets AB.

## NOT 28 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	12-12-31	11-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	2 954,2	7 973,1
Förfaller till betalning mellan två till fem år	9 036,9	3 631,6
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 991,1</b>	<b>11 604,7</b>

Förfallostruktur skulder avser räntebärande skulder samt rörelse-skulder exklusive uppskjutna skatteskulder och derivatvärdering. Samtliga leverantörsskulder förfaller inom ett år.

# Noter koncernen

## NOT 29 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	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Långfristiga fordringar	244,0	1 943,2							244,0	1 943,2	244,0	1 943,2
Kundfordringar	71,4	94,9							71,4	94,9	71,4	94,9
Övriga fordringar	3 545,7	92,2							3 545,7	92,2	3 545,7	92,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 861,1</b>	<b>2 130,3</b>							<b>3 861,1</b>	<b>2 130,3</b>	<b>3 861,1</b>	<b>2 130,3</b>
Räntebärande skulder						6 434,8	9 703,8	4 219,6	9 703,8	10 654,4	9 734,5	10 601,4
Leverantörsskulder							113,8	131,7	113,8	131,7	113,8	131,7
Övriga skulder					1 124,5	1 155,8	1 632,3	114,0	2 756,8	1 269,8	2 756,8	1 269,8
<b>Summa skulder</b>					<b>1 124,5</b>	<b>7 590,6</b>	<b>11 449,9</b>	<b>4 465,3</b>	<b>12 574,4</b>	<b>12 055,9</b>	<b>12 605,1</b>	<b>12 002,9</b>

<sup>1</sup> Beloppen i denna kolumn utgör maximal kreditrisk.

För information om företagets exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till 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	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Övriga fordringar								
<b>Summa tillgångar</b>								
Räntebärande skulder							6 434,8	6 434,8
Övriga skulder			1 124,5	1 155,8			1 124,5	1 155,8
<b>Summa skulder</b>			<b>1 124,5</b>	<b>1 155,8</b>			<b>6 434,8</b>	<b>7 590,6</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).

I och med att många krediter refinansierats under 2012 finns inte längre några lån kvar som värderas till verkligt värde (nivå 3).

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	2012	2011
Skulder vid årets början	10 654,4	8 469,0
Upptagna lån	6 795,5	4 296,2
Amortering	-7 753,7	-1 648,2
Sålda via bolagsförsäljning		-511,8
Värdeförändringar	10,9	29,9
Valutakursförändringar	-3,3	19,3
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 703,8</b>	<b>10 654,4</b>

Återläggning av justering till verkligt värde för lån värderade enligt fair value option		11,5
<b>Nominellt värde upptagna lån</b>	<b>9 703,8</b>	<b>10 665,9</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 totala förändring har redovisats som realiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

## NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar, Mkr	12-12-31	11-12-31
Fastighetsinteckningar	6 570,6	3 076,2
Aktier i dotterbolag	3 223,7	5 686,7
Likvida medel		79,2
<b>Summa</b>	<b>9 794,3</b>	<b>8 842,1</b>

Säkerheter är främst ställda för banklån. I låneavtal kan covenants finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

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.

## NOT 31 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	12-12-31	11-12-31
Skattekrav	3 375,8	918,5
Hyresgarantier	2,3	10,3
Övriga garantier	6,9	7,6
<b>Summa</b>	<b>3 385,0</b>	<b>936,4</b>

Skattekraven avser överklagade beslut från Skatteverket som inte reserverats för efter bedömning om slutligt utfall. Skattesituationen och överväganden beskrivs på sidan 56 samt noterna 2, 3 och 14. 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 32 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	2012	2011
Avsättningar	-24,9	5,0
Av- och nedskrivningar	6,0	5,5
Nedskrivningar av kundfordringar	3,5	0,5
Resultat från försäljning av inventarier	-0,6	0,1
Orealiserade kursdifferenser	-	0,1
Ökning/minskning av räntefordran	-26,0	5,8
Ökning/minskning av ränteskuld	7,2	-0,3
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2,7	-6,5
<b>Summa</b>	<b>-32,1</b>	<b>10,2</b>

Räntor, Mkr	2012	2011
Erhållna räntor	109,1	146,8
Erlagda räntor	-676,5	-683,1

Köp av dotterbolag, Mkr	2012	2011
Köpta tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	108,9	4 553,6
Finansiella anläggningstillgångar	-	92,9
Rörelsefordringar	3,0	94,9
Likvida medel	1,2	44,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>113,1</b>	<b>4 785,6</b>

Avsättningar	-	44,9
Rörelseskulder	103,5	3 298,4
<b>Summa skulder</b>	<b>103,5</b>	<b>3 343,3</b>

Köpeskillning	9,6	1 442,3
Avgår: säljarreverser	-	-
<b>Utbetald köpeskillning</b>	<b>9,6</b>	<b>1 442,3</b>
Avgår: likvida medel i den köpta verksamheten	-1,2	-44,2
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>8,4</b>	<b>1 398,1</b>

Försäljning av dotterbolag, Mkr	2012	2011
Sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 422,1	1 655,0
Finansiella anläggningstillgångar	-	-
Rörelsefordringar	1,4	1,3
Likvida medel	0,7	16,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 424,2</b>	<b>1 672,6</b>

Räntebärande skulder	-	-
Rörelseskulder	753,0	784,6
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>753,0</b>	<b>784,6</b>

Försäljningspris	671,2	888,0
Avgår: betalda försäljningsomkostnader	-	-
säljarreverser	-	-
<b>Erhållen köpeskillning</b>	<b>671,2</b>	<b>888,0</b>
Avgår: likvida medel i den sålda verksamheten	-0,7	-16,3
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>670,5</b>	<b>871,7</b>

Köp eller försäljningar av fastigheter via bolag kan leda till väsentliga kassaflöden på raderna för rörelsefordringar respektive rörelseskulder. Detta var situationen exempelvis under 2012 då raden ökning(+)/minskning (-) av rörelseskulder uppgår till 560 Mkr. Bakgrunden är främst att väsentliga fastighetsförsäljningar skett via bolag, där kassaflödet för aktielikviden redovisas i investeringsverksamheten, men där köparen i samband med bolagsförsäljningar även reglerat Kungslidens mellanhavanden med det överlåtna bolaget. Om ingen extern

finansiering följer med i köpet utgör mellanhavandet ofta det sålda bolagets egna finansieringen av fastighetsinnehavet. I tillträdesbalansen är mellanhavandet en del av rörelseskulderna som kassamässigt regleras av köparen vid frånträdet. Vid fastighetsköp via bolag gäller motsatt situation. Rörelseskulder i tillträdda respektive frånträdda bolag för 2012 och 2011 framgår i uppställningen ovan.

## NOT 33 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Joint ventures utgör närstående bolag. Med Hemsö Fastighets AB har finansiella intäkter erhållits om 105 Mkr (69) för mellanhavanden. Finansiella kostnader har utgått om 31 Mkr (34). Hemsö köpte även under året 39 fastigheter i Härnösand genom att förvärva aktierna i bolaget Kungsleden Norrlandshus AB. Per 31 december 2012 fanns ett mellanhavande som för Kungsleden utgjordes av en fordran om 26 Mkr (1 634) avseende fjärde kvartalets ränta på ägarlånet.

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 8 och 9.

Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

## NOT 34 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

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

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

Kungslidens valberedning föreslår att årsstämman 2013 väljer Göran Larsson, Magnus Fernqvist och Peter Gustafson till nya styrelseledamöter. Valberedningen föreslår därutöver omval av de nuvarande ledamöterna Joachim Gahm, Lars Holmgren, Biljana Pehrsson, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström. Vidare föreslås att Göran Larsson väljs till styrelsens ordförande. Håkan Bryngelson och Magnus Meyer har meddelat valberedningen att de inte står till förfogande för omval.

Den 12 mars mottogs domar från Förvaltningsrätten i Stockholm i skattemål där Kungsleden är part. Domstolen fann att Kungsleden inte ska medges avdrag för nedskrivning av lagerandelar vid externa förvärv för taxeringsåren 2006–2008. Årendena har stora likheter med det så kallade "Steen och Ström-fallet" där Förvaltningsrätten i Stockholm också avsåg yrkat avdrag medan Kammarrätten i Stockholm senare medgav avdrag. Domarna kommer att överklagas.

# Noter koncernen

## NOT 35 BYTE AV KONSOLIDERINGSMETOD FÖR HEMSÖ-INNEHAVET

1 januari 2012 ändrades sättet att konsolidera Hemsö in i Kungsledenkoncernen från klyvningsmetoden till kapitalandelsmetoden, vilket beskrivs i not 1. Metodbytet innebär att hälften av Hemsös resultat istället redovisas på en rad i resultaträkningen, Resultat från andelar i Hemsö. I rapport över finansiell ställning kommer hälften av värdet på Hemsös egna kapital enligt IFRS att redovisas som en tillgång på separat rad, Andelar i Hemsö. Bytet av redovisningsprincip påverkar inte eget kapital, årets resultat eller utdelningsgrundande resultat.

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

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

	Kapitalandels- metoden	Klyvnings- metoden
<b>Utdelningsgrundande resultat 2011, Mkr</b>		
Bruttoresultat	1 277,0	1 877,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-244,4	-318,7
Finansnetto	-558,7	-867,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>473,9</b>	<b>691,0</b>
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	55,8	55,7
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	64,7	66,3
Avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning	-7,3	-8,2
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-66,3	-66,3
<b>Realiserade poster</b>	<b>46,9</b>	<b>47,5</b>
Utdelningsgrundande resultat Hemsö	208,6 <sup>1</sup>	-
Skatt att betala	-26,3	-35,4
<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	Kapitalandels- metoden	Klyvnings- metoden
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Goodwill	201,4	201,4
Fastigheter	15 693,2	26 122,3
Andelar i joint venture	1 084,5	-
Fordringar på joint venture	1 500,0	-
Fordringar och övrigt	1 747,7	1 145,8
Likvida medel	683,9	816,1
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 910,7</b>	<b>28 285,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 719,0	7 719,0
Räntebärande skulder	10 654,4	17 314,8
Ej räntebärande skulder	2 537,3	3 251,8
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 910,7</b>	<b>28 285,6</b>

Intjäningskapacitet 31 december 2011, Mkr	Kapitalandels- metoden <sup>1</sup>	Klyvnings- metoden
Antal fastigheter, st	324	636
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 569	3 328
Bokfört värde fastigheter, Mkr	15 693	26 122
Hysesvärde, Mkr	2 072	2 987
Hysesintäkter, Mkr	1 849	2 737
Driftnetto, Mkr	1 234	1 875
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2	91,6
Direktavkastning, %	7,9	7,2
Överskottsgrad, %	66,7	68,5

Nyckeltal, 31 december 2011, Mkr	Kapitalandels- metoden	Klyvnings- metoden
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	1,9
Soliditet, %	36,9	27,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	2,2
Belåningsgrad, %	67,9	66,3

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	2012	2011
Koncerninterna intäkter		61,4	32,0
Administrationskostnader		-56,4	-43,9
<b>Rörelseresultat</b>	2-4	<b>5,0</b>	<b>-11,9</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i dotterbolag	5	562,1	808,7
Ränteintäkter och liknande poster	5	168,6	246,4
Räntekostnader och liknande poster	5	-410,2	-611,1
		<b>320,5</b>	<b>444,0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>325,5</b>	<b>432,1</b>
<b>Skatt</b>			
Uppskjuten skatt	6	-26,8	56,9
		<b>-26,8</b>	<b>56,9</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>298,7</b>	<b>489,0</b>

## Rapport över totalresultat moderbolaget

Mkr	2012	2011
Årets resultat enligt resultaträkningen	298,7	489,0
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>298,7</b>	<b>489,0</b>

# Balansräkning moderbolaget

Mkr	Not	12-12-31	11-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	7	7 800,9	7 946,6
Fordringar hos koncernbolag	8,10	640,0	887,3
Uppskjutet skattefordran	6	370,5	397,4
Andra långfristiga fordringar	8,10	219,7	242,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 031,1</b>	<b>9 473,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		4 264,0	5 561,8
Övriga fordringar		8,3	0,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16,8	21,8
Kassa och bank	9	540,9	363,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	10	<b>4 830,0</b>	<b>5 947,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	13	<b>13 861,1</b>	<b>15 420,4</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		5 574,9	5 440,8
Årets resultat		298,7	489,0
		<b>5 873,6</b>	<b>5 929,8</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 930,5</b>	<b>5 986,7</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1,6	0,7
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1,6</b>	<b>0,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån		1 599,2	1 599,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	12,13,14	<b>1 599,2</b>	<b>1 599,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		426,0	496,0
Leverantörsskulder		1,3	1,4
Skulder till koncernföretag		4 727,1	6 134,8
Skatteskulder		1,5	0,9
Övriga skulder		1 129,3	1 157,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44,6	43,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	13,14	<b>6 329,8</b>	<b>7 833,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 861,1</b>	<b>15 420,4</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
Ställda säkerheter	15	2 864,3	4 972,2
Ansvarsförbindelser	16	7 691,8	8 571,0

# Rapport över förändringar i eget kapital moderbolaget

Mkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<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>
<b>Ingående eget kapital 12-01-01</b>	<b>56,9</b>	<b>5 929,8</b>	<b>5 986,7</b>
Årets resultat		298,7	298,7
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>298,7</b>	<b>298,7</b>
Utdelningar		-354,9	-354,9
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>-354,9</b>	<b>-354,9</b>
<b>Utgående eget kapital 12-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>5 873,6</b>	<b>5 930,5</b>

# Rapport över kassaflöden moderbolaget

Mkr	Not 17	2012	2011
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		325,5	432,0
Utdelningar som ej reglerats		-745,0	-268,8
Erhållna koncernbidrag		-62,0	-79,0
Resultat från försäljningar		0,1	-58,7
Nedskrivningar dotterföretag		244,8	-393,3
Nedskrivningar derivat		50,1	269,6
Orealiserade valutakursomräkningar		6,9	-4,9
Avsättning till pensioner		0,6	0,6
Betald skatt		-	-
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>		<b>-179,0</b>	<b>-102,5</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		2 111,2	-1 691,0
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-1 053,0	1 855,5
		<b>1 058,2</b>	<b>164,5</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>879,2</b>	<b>62,0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Köp av andelar i dotterföretag		-0,1	-63,6
Försäljning av dotterföretag		-	105,7
Lämnade aktieägartillskott		-531,1	-195,6
Lämnade långfristiga lån		-	-245,2
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		254,6	3,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-276,6</b>	<b>-395,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		446,0	600,0
Amortering av lån		-516,0	-
Utdelning		-354,9	-273,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-424,9</b>	<b>327,0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>177,7</b>	<b>-6,0</b>
Likvida medel vid årets början		363,2	369,2
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>540,9</b>	<b>363,2</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 lätttnadsregel 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

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	2012	2011
Personalkostnader	-38,2	-36,4
Övriga rörelsekostnader	-17,8	-7,5
<b>Summa</b>	<b>-56,0</b>	<b>-43,9</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	2012		2011	
	Andel kvinnor %	Andel kvinnor %	Andel kvinnor %	Andel kvinnor %
Sverige	6	33	6	33
	<b>6</b>	<b>33</b>	<b>6</b>	<b>33</b>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2012		2011	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och VD	7 765	4 235	7 119	4 640
Övriga anställda	16 984	8 779	14 376	7 272
(Varav pensionskostnader)		(4 151)		(4 101)
	<b>24 749</b>	<b>13 014</b>	<b>21 495</b>	<b>11 912</b>

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämman beslut. Arvode till styrelseledamöter och VD har utgått om totalt 7 765 Tkr (7 119), varav till styrelsens ordförande 555 Tkr (555). Rörlig ersättning till ledande befattningshavare uppgick till 3 394 Tkr (5 195). Sociala kostnader uppgick till 4 235 Tkr (4 640), varav pension 4 151 Tkr (4 101). För uppgift om ersättning till respektive ledamot se not 8 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	2012	2011
Erhållna utdelningar	746,0	268,8
Erhållna koncernbidrag	62,0	79,0
Resultat från försäljning av andelar	-0,1	58,7
Nedskrivningar/Återförda nedskrivningar	-245,8	402,2
<b>Summa</b>	<b>562,1</b>	<b>808,7</b>

Ränteintäkter och liknande poster, Mkr	2012	2011
Ränteintäkter		
Koncernföretag	149,7	165,7
Övriga företag	18,0	15,5
Övrigt	0,9	65,2
<b>Summa</b>	<b>168,6</b>	<b>246,4</b>

Räntekostnader och liknande poster, Mkr	2012	2011
Räntekostnader		
Koncernföretag	-45,9	-75,1
Övriga företag	-303,1	-261,5
Nedskrivningar derivat	-50,1	-269,6
Övrigt	-11,1	-4,9
<b>Summa</b>	<b>-410,2</b>	<b>-611,1</b>



## NOT 06 SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2012	2011
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	26,8	56,9
<b>Redovisad skatt</b>	<b>26,8</b>	<b>56,9</b>

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2012	2011
Resultat före skatt	325,5	432,0
Skatt 26,3%	-85,6	-113,6
Utdelningar från dotterbolag	195,9	70,7
Nedskrivningar av aktier i dotterbolag	-64,6	105,8
Värdering derivat	13,2	70,9
Andrat skattesats till 22,0%	-72,4	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader respektive ej skattepliktiga intäkter	20,8	-77,1
Övrigt	19,5	0,2
<b>Redovisad skatt</b>	<b>26,8</b>	<b>56,9</b>

Av årets skattekostnad redovisas – (–) Mkr direkt till eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar	12-12-31	11-12-31
Underskottsavdrag	123,6	95,3
Finansiella instrument	246,6	301,9
Övriga temporära skillnader	0,3	0,1
<b>Uppskjutna skattefordran</b>	<b>370,5</b>	<b>397,3</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Vid årets början	Över resultat-räkningen	Vid årets slut
Underskottsavdrag	95,3	28,3	123,6
Finansiella instrument	301,9	-55,3	246,6
Övriga temporära skillnader	0,1	0,2	0,3
<b>Summa</b>	<b>397,3</b>	<b>-26,8</b>	<b>370,5</b>

## NOT 07 ANDELAR I DOTTERBOLAG

Mkr	12-12-31	11-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	14 718,2	14 169,9
Köp	0,1	63,6
Försäljningar	-	-46,4
Omklassificering	-1 210,9	-
Aktieägartillskott	100,0	531,1
<b>Summa</b>	<b>13 607,4</b>	<b>14 718,2</b>

Ingående nedskrivningar	-6 771,6	-7 164,9
Omklassificering	1 210,9	-
Återförda nedskrivningar	560,9	577,4
Årets nedskrivningar	-806,7	-184,1
<b>Summa</b>	<b>-5 806,5</b>	<b>-6 771,6</b>

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 800,9</b>	<b>7 946,6</b>
---------------------------------------	----------------	----------------

Direktägda dotterbolag framgår nedan. Övriga i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterbolags årsredovisningar.

### Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Direktägda dotterbolag/ org nr/säte-land	Antal andelar	Andel % <sup>1</sup>	Bokfört värde, Mkr	
			12-12-31	11-12-31
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Stockholm	200	100	2 095,5	2 703,4
Realia AB, 556639-7419, Stockholm	23 822 375	100	818,6	818,6
Kungsleden Norrlandsfastigheter AB, 556481-1429, Stockholm	1 000	100	1 756,3	1 213,2
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Stockholm	10 000	100	4,0	88,9
Bovård i Sverige AB, 556429-6126, Stockholm	3 700	100	130,7	130,6
Kungsleden Äldre B AB, 556635-1366, Stockholm	1 000	100	15,4	15,9
Kungsleden Real Estate BV, 34209547, Nederländerna	900	100	0,1	0,1
Kungsleden Service AB, 556610-9087, Stockholm	1 000	100	0,3	0,2
Realia International BV, BV502052-1156, Nederländerna	2 351	75	9,3	9,6
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Stockholm	1 000	100	760,0	772,2
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Stockholm	1 000	100	1 358,1	1 341,2
KL Norge Holding AB, 556730-0875, Stockholm	1 000	100	5,9	6,3
Kungsleden Kalinka Holding AB, 556844-2957, Sthlm	50 000	100	77,8	77,6
Kungsleden Holding GmBH, München, Tyskland	1	100	-	-
Nordic Modular Group AB, 556691-3868, Upplands Väsby	20 695 156	100	768,8	768,8
Konkret 1 i Visby AB, 556876-3022, Stockholm	50 000	100	0,1	-
<b>Summa</b>			<b>7 800,9</b>	<b>7 946,6</b>

<sup>1</sup> Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

## NOT 08 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	12-12-31	11-12-31
Fordringar vid årets början	1 129,4	-
Nya säljarreverser	-	245,2
Nya reverser till koncernföretag	-	887,3
Inbetald kapitalförsäkring	0,7	0,6
Omföring till kortfristig fordran	-7,3	-
Valutakursförändring	-8,5	-
Årets amorteringar	-254,6	-3,7
<b>Summa</b>	<b>859,7</b>	<b>1 129,4</b>

# Noter moderbolaget

## NOT 09 CHECKRÄKNINGSKREDIT

Moderbolaget har en checkräkningskredit om 250 Mkr (250), varav utnyttjad vid årsskiftet var 0 Mkr (0).

## NOT 10 FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

Mkr	12-12-31	11-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	4 830,0	5 583,8
Förfaller till betalning mellan två till fem år	859,0	1 128,8
Förfaller till betalning senare än fem år	0,7	0,7
<b>Summa</b>	<b>5 689,7</b>	<b>6 713,3</b>

Förfallostruktur utestående fordringar exklusive uppskjutna skatter och likvida medel.

## NOT 11 EGET KAPITAL

Antalet aktier vid räkenskapsårets slut uppgick till 136 502 064 stycken, vilket var samma antal som vid årets början.

## NOT 12 LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Moderbolaget har ett banklån och tre (tre) obligationslån. Därutöver finns även räntederivat för både de egna lånen och övriga koncernbolagens externa lån. Under 2012 har moderbolaget färre räntederivat efter att ränteswappar med ett nominellt värde om 1 800 Mkr lösts och efter omstruktureringar i swapporföljen som minskat nominellt utestående belopp med 500 Mkr.

Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

Förfallotidpunkt, Mkr	12-12-31		11-12-31	
	Bank- och obligationslån	Räntederivat, nominellt belopp	Bank- och obligationslån	Räntederivat, nominellt belopp
2012			496,0	200,0
2013	426,0	–		600,0
2014	600,0	800,0	600,0	1 800,0
2015	999,2	1 400,0	999,2	2 400,0
2016		500,0		500,0
2017		500,0		500,0
2018		3 650,0		3 650,0
2019		800,0		800,0
2020		800,0		800,0
2021		400,0		400,0
2022		500,0		–
<b>Summa</b>	<b>2 025,2</b>	<b>9 350,0</b>	<b>2 095,2</b>	<b>11 650,0</b>

## NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Fordringar på koncernföretag med flera		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Andra långfristiga fordringar	219,7	242,1			219,7	242,1	219,7	242,1
Fordringar hos koncernföretag	4 264,0	5 561,8			4 264,0	5 561,8	4 264,0	5 561,8
Övriga fordringar <sup>1</sup>	–	3,7			–	3,7	–	3,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 483,7</b>	<b>5 807,6</b>	–	–	<b>4 483,7</b>	<b>5 807,6</b>	<b>4 483,7</b>	<b>5 807,6</b>
Långfristiga skulder			1 599,2	1 599,2	1 599,2	1 599,2	1 599,2	1 599,2
Leverantörsskulder			1,3	1,4	1,3	1,4	1,3	1,4
Skulder till koncernföretag			4 727,1	6 134,8	4 727,1	6 134,8	4 727,1	6 134,8
Övriga skulder <sup>1</sup>			1 556,8	1 654,9	1 556,8	1 654,9	1 556,8	1 654,9
<b>Summa skulder</b>			<b>7 884,4</b>	<b>9 390,3</b>	<b>7 884,4</b>	<b>9 390,3</b>	<b>7 884,4</b>	<b>9 390,3</b>

1 Verkligt värde på bolagets räntederivat uppgår till –1 120,9 Mkr (–1 147,9) och aktieswap –3,5 Mkr (–7,8).

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	12-12-31	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
		12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
Övriga fordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Summa tillgångar</b>	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Skulder kreditinstitut	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga skulder	–	–	1 124,5	1 147,9	–	–	1 124,5	1 147,9	–
<b>Summa skulder</b>	–	–	<b>1 124,5</b>	<b>1 147,9</b>	–	–	<b>1 124,5</b>	<b>1 147,9</b>	–

För mer information se motsvarande situationsbeskrivning i koncernens not 29.

**NOT 14 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER**

Mkr	12-12-31	11-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	6 329,8	7 833,8
Förfaller till betalning mellan två till fem år	1 599,2	1 599,2
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 929,0</b>	<b>9 433,0</b>

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder.

**NOT 15 STÄLLDA SÄKERHETER**

Mkr	12-12-31	11-12-31
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Aktier i dotterbolag	2 864,3	4 972,2
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2 864,3</b>	<b>4 972,2</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	12-12-31	11-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	7 691,8	8 571,0
<b>Summa</b>	<b>7 691,8</b>	<b>8 571,0</b>

**NOT 17 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN**

Inga andra medel än kassa och bank ingår i poster likvida medel.

Räntor, Mkr	2012	2011
Erhållna utdelningar	268,8	719,1
Erhållna räntor	168,8	177,7
Erlagda räntor	-360,2	-345,2

**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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Dotterbolag	61,4	32,0	-	-	103,8	90,6	5 451,0	6 449,1	-4 727,1	-6 134,8

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 2012 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 18 april 2013.

### TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL:

#### Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, Kr

Balanserade vinstmedel	5 574 897 617
Årets resultat	298 697 178
<b>Totalt</b>	<b>5 873 594 795</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, Kr

Till aktieägare utdelas 1,00 krona per aktie	136 502 064
I ny räkning överföres	5 737 092 731
<b>Totalt</b>	<b>5 873 594 795</b>

Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar 46 procent av moderbolagets resultat efter skatt och 7 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 finansiella ställning föreslår styrelsen en vinstutdelning på 1,00 krona per aktie för verksamhetsåret 2012. Att föreslagen vinstutdelning understiger 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet beror på osäkerheten kring de skatteprocesser som finns mot bolag inom koncernen.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär att moderbolagets och koncernens soliditet minskar från 43 procent respektive 37 procent till 42 procent respektive 36 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 14 mars 2013

Håkan Bryngelson  
Styrelseordförande

Joachim Gahm  
Styrelseledamot

Lars Holmgren  
Styrelseledamot

Magnus Meyer  
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson  
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson  
Styrelseledamot

Charlotta Wikström  
Styrelseledamot

Thomas Erséus  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2013

KPMG AB

Björn Flink  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I  
KUNGSLEDEN AB (PUBL)  
org nr 556545-1217

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsleden AB (publ) för år 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 44–90.

### 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 International Financial Reporting Standards, 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kungsleden AB (publ) för år 2012.

### 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.

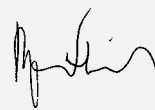
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har 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 har 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 15 mars 2013  
KPMG AB



Björn Flink  
Auktoriserad revisor

# Övrig information

Efter försäljningen av Hemsö har Kungsleden inte längre några divisioner. Vid sidan av de helägda fastigheterna finns endast Nordic Modular.

Nyckeltal och flerårsöversikt	93
Definitioner	93
Fastighetsförteckning	95
Inbjudan till årsstämma	101
Kontakter	101
<a href="http://kungsleden.se">kungsleden.se</a>	101

# 143 770 kvm

Finnslätten 1, Kungsledens till ytan enskilt största fastighet

Mimer 5, Västerås



# Nyckeltal och flerårsöversikt

För nyckeltal och flerårsöversikt hänvisas till webbplatsen, kungsleden.se/om/finansiell-information/finansiella-tabeller.

I och med delårsrapporten januari – mars 2013 är resultaträkningens utformning förändrad, bland annat

framgår resultatmättet förvaltningsresultat och kostnader för fastighetsadministration är redovisade som fastighetskostnad istället för som fram till och med 2012 års årsredovisning på raden försäljnings- och administrationskostnader. Tabellerna för nyckeltal och flerårsö-

versikt kommer att vara uppdaterade utifrån detta.

Från webbplatsen är nedladdning av tabeller till Excel möjlig.

## Definitioner

### 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.

#### Direktavkastning - beräkningsätt på intjäningskapacitet

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

#### Direktavkastning - beräkningsätt på utfall

Driftnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittligt bokförda värde. Fastigheternas genomsnittligt bokförda värde beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

#### Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, fastighetsadministration ingår ej).

#### Ekonomisk uthyringsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.

#### Hysesintäkter

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

#### Hyresvärde

Debiterade hyror och hyrestillägg (exempelvis fastighetsskatt) med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor och hyresrabatter.

#### Uthyringsbar yta

De ytor av fastigheten som hyresgästen debiteras hyra för.

#### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

#### Avkastning på eget kapital

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

#### 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.

#### 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 efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

#### Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintresse i förhållande till totala tillgångar.

#### Utdelningsgrundande resultat

Periodens resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar men inklusive realiserade värdeförändringar samt skatt att betala.

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL

### 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 för aktien

Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

### Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

### Fastigheternas bokförda värde per aktie

Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

### Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vägt över året.

### Kassaflöde från rörelsen per aktie

Kassaflöde från rörelsen i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

### Periodens resultat efter skatt per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

### 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.*

### Driftkostnader

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighets-skötsel, renhållning, försäkring samt underhåll med avdrag för debiterade tillägg för drift och underhåll.

### Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

### Förvaltningsresultat

Bruttoresultatet med tillägg av försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

### 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. Kungsledens fastighetsbestånd kategoriseras som Industri/lager, Kontor, Handel, Modulbyggnader och Övrigt.

### Kontraktsvärde

Hyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknung och hyrestillägg uttryckt som ett årsvärde.

### Orealiserade värdeförändringar

Skillnaden mellan bokfört värde och ackumulerat anskaffningsvärde för fastigheter vid årets slut, minus skillnaden mellan bokfört värde och ackumulerat anskaffningsvärde för 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.



Peter Rossotti, Analytiker affärsutveckling och Marielle Almgren, Projektledare transaktioner



# Fastighetsförteckning

## FASTIGHETSINNEHAV

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyresintäkt, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt				Total yta
<b>Stockholmsregionen</b>															
<b>Fler än 100 000 invånare, Kontor</b>															
Gulldragaren 24	Stockholm	Hägersten	Västertorpsvägen 136	1956/1994	182	1 395					1 577	2	2	99,2	
Solkraften 17 & 18	Stockholm	Stockholm	Vattenkraftsvägen 8	1991		2 072					2 072	2	2	100,0	
Holar 4	Stockholm	Kista	Skalholsvägen 6-8	1985	144	7 148					7 292	16	16	96,6	
Säteritaket 1	Stockholm	Hässelby	Maltesholmsvägen 88, 90	1991	1 377	1 089					2 466	3	3	100,0	
<b>Fler än 100 000 invånare, Handel</b>															
Kantjärnet 4	Stockholm	Bandhagen	Skebokvarnsvägen 370	1960	468	4 173	423			446	5 510	6	6	96,0	
<b>50 000-100 000 invånare, Industri/lager</b>															
Forellen 1	Solna	Solna	Björnstigen 4	1954	1 039	324					1 363	1	1	99,2	
Jordbrömlalm 6:14	Haninge	Haninge	Lagervägen 11	1977/2007		9 573					9 573	8	8	100,0	
Traktorn 7	Södertälje	Södertälje	Gränsvägen 8	1983	5 250						5 250	5	5	100,0	
Räknesticken 2	Täby	Täby	Tillverkarvägen 4	1988	928						928	1	1	100,0	
<b>50 000-100 000 invånare, Kontor</b>															
Uggen 5	Solna	Solna	Industrivägen 7	1980	1 770	1 901					3 671	4	4	89,4	
Träboden 1	Sollentuna	Sollentuna	Sofielundsvägen 2-6	1990	122	4 417			754		5 293	9	9	99,9	
Telegrafan 1	Huddinge	Huddinge	Kommunalvägen 27b	1943		1 336					1 336	1	1	100,0	
Enen 10	Södertälje	Södertälje	Järnagatan 12	1950		6 361	378				6 739	8	8	99,7	
Fräsen 1	Täby	Täby	Maskinvägen 2	1999		1 904					1 904	2	2	100,0	
<b>50 000-100 000 invånare, Övrigt</b>															
Tumba 7:231 och 7:237	Botkyrka	Tullinge	Hamringevägen	-											
Tändstiftet 2	Täby	Täby	Enhagsvägen 4	1996						1 923	1 923	3	3	100,0	
Åkerby 4 & 12	Täby	Täby	Kemistvägen 30-32	1993						13 600	13 600	11	11	100,0	
<b>50 000-100 000 invånare, Handel</b>															
Täckeråker 2:273	Haninge	Haninge	Gamla rynäsavägen 3b	1991		5 966					5 966	8	8	99,9	
Täckeråker 2:227	Haninge	Haninge	Gamla rynäsavägen 3a	1981		2 810					2 810	1	3	50,8	
Yrkesskolan 6	Botkyrka	Tumba	Bryggarevägen 5-7	1999		6 683			185		6 868	10	10	99,0	
Tunaberget 4	Botkyrka	Tumba	Tunabergsvägen 1	1974		1 320					1 320	1	1	100,0	
Måttbandet 8	Täby	Täby	Måttbandsvägen 5	2001	320	1 618					1 938	2	2	94,6	
<b>25 000-50 000 invånare, Industri/lager</b>															
Kopparen 8	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 4	1970/2001	3 508	339					3 847	3	3	94,9	
Märsta 14:1	Sigtuna	Arlandastad	Industrigatan 2	1967	2 775	488					3 263	4	4	88,6	
Njursta 1:21	Upplandsväsby	Upplandsväsby	Jupitervägen 2	1973	13 484						13 484	8	8	100,0	
Bagaren 9	Tyresö	Tyresö	Radiovägen 7 a	1984	2 220						2 220	2	2	100,0	
<b>25 000-50 000 invånare, Kontor</b>															
Fotografen 1	Tyresö	Tyresö	Mediavägen 1-5	1976		3 948					3 948	3	3	100,0	
Jämet 6	Tyresö	Tyresö	Bollmora gårdsv. 2-18, industriv. 1-15	1976	4 420	14 492	344	1 605		2 299	23 160	21	23	92,0	
Kopparen 14	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 8, vintervägen 10-72	1979	8 933	939	551			151	10 574	6	8	82,0	
Kopparen 9	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 2	1960	981	1 139	212				2 332	2	2	99,9	
<b>25 000-50 000 invånare, Handel</b>															
Runö 7:73 & 7:74	Osteråker	Åkersberga	Sågvägen 26	2007		2 490					2 490	2	2	100,0	
<b>Göteborgsregionen</b>															
<b>Fler än 100 000 invånare, Industri/lager</b>															
Arendal 764:385	Göteborg	Göteborg	Sydattanten 12	1969/1979 /1994	10 105						10 105	6	6	100,0	
Kärra 93:3	Göteborg	Hisings kärra	Orrekulla industrigata 36	1992	3 500						3 500	1	3	43,6	
<b>Fler än 100 000 invånare, Kontor</b>															
Tynnered 1:13	Göteborg	Västra frölunda	Lergöksgatan 4	1971	1 126	3 152	1 523		363	60	6 224	6	6	91,6	
Ålvsborg 178:8	Göteborg	Västra frölunda	Redegatan 9	1978	530	3 961	2 310				6 801	7	8	92,4	
Rud 52:2	Göteborg	Västra frölunda	Klangfärgsgatan 11	1968	484	1 147			450		2 081	2	2	90,8	
<b>Fler än 100 000 invånare, Handel</b>															
Rud 4:1, 760:42	Göteborg	Västra frölunda	Gitarrgatan 2	1963	17		2 130				2 147	3	3	100,0	
<b>50 000-100 000 invånare, Industri/lager</b>															
Tingshuset 2	Mölnadal	Mölnadal	Kräketorpsgatan 16	1963	3 450						3 450	1	1	100,0	
Forsåker 1:227	Mölnadal	Mölnadal	Nämndemansgatan 17/ krongårdsgatan 3	1968	21 109						21 109	17	17	100,0	
Hede 3:122	Kungsbacka	Kungsbacka	Kraftvägen 2	1952/2001	27 302	184	2 450	1 966		630	32 532	8	22	35,7	
Ädelgasen 1	Mölnadal	Mölnadal	Neongatan 5	1972,1976,1987,1997	12 093	3 330					15 423	10	10	100,0	
Kryptongasen 7	Mölnadal	Mölnadal	Kryptongatan 22b	2000	5 000						5 000	3	3	100,0	
Kryptongasen 4	Mölnadal	Mölnadal	Kryptongatan 20	1983	7 420	816					8 236	6	7	92,6	
<b>50 000-100 000 invånare, Kontor</b>															
Forsåker 1:164	Mölnadal	Mölnadal	Kronogårdsgatan 3	1975											
Forsåker 1:257	Mölnadal	Mölnadal	Kronogårdsgatan 3	1986											
Sågen 14	Kungsbacka	Kungsbacka	Järnvägsgatan 36	1980	971	1 824					2 795	2	2	84,4	
Varia 14:8	Kungsbacka	Kungsbacka	Magasinsgatan 12	1989		1 498					1 498	1	1	65,0	
<b>50 000-100 000 invånare, Övrigt</b>															
Forsåker 1:75	Mölnadal	Mölnadal	-	-											
<b>50 000-100 000 invånare, Handel</b>															
Varla 14:1	Kungsbacka	Kungsbacka	Borgås gårdsväg 19	2008			2 490				2 490	2	2	100,0	
Torrekulla 1:172	Mölnadal	Källered	G:a riksvägen 10, g:a riksvägen 12	1957		400	2 150				2 550	1	1	94,2	
<b>25 000-50 000 invånare, Industri/lager</b>															
Lexby 2:29	Partille	Partille	Brodalsvägen 13 b-c	-	6 891	3 515					10 406	6	9	70,0	
Ventilen 6	Kungälv	Kungälv	Bilgatan 7 a	1990	777	2 047	114				2 938	1	2	65,0	
Kylaren 4	Kungälv	Kungälv	Traktorgatan 13	1979	2 603	700					3 303	1	2	58,8	
Kylaren 9	Kungälv	Kungälv	Dumpergatan 3	1990	1 882	1 064					2 946	1	2	70,6	
Lundby prästgård 1:1	Lerum	Gräbo	Olstorpvägen 3	1967											





## FASTIGHETSINNEHAV

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldre-boende	Skola	Vård	Övrigt				Total yta
Ribban 5	Nyköping	Nyköping	Brukslagarvägen 5, 7, 9	1965	26 278	5 014	3 993		3 000		1 659	39 944	21	27	77,8
Torsvik 5	Härnösand	Härnösand	Järnvägsgatan 2	1992	260	8 229					114	8 603	3	3	86,9
Magasinet 2	Härnösand	Härnösand	Magasingsgatan 5	1910/2003	55	858						913			40,8
Granåsen 3	Skövde	Skövde	Skåningstorsvägen 12	1989 / 1995						1 020	1 020				100,0
Byggmästaren 4	Vänersborg	Vänersborg	Regementsgatan 34	1984						1 254	320	1 574	1	1	54,8
<b>25 000-50 000 invånare, Övrigt</b>															
Närby 1:72 m fl	Söderhamn	Söderhamn	-	-											
Lärkan 24	Härnösand	Härnösand	Tullportsgatan 4 a-d	-											
Gumsbacken 15	Nyköping	Nyköping	Gumsbackevägen 5 a-b, 7, 9, 11, 13, 15	1994	508	325	637				1 887	3 357	1	2	74,4
Malmback 2:118,115	Nässjö	Malmback	Ågatan 7	-											
<b>25 000-50 000 invånare, Handel</b>															
Korvetten 1	Härnösand	Härnösand	Varvsgatan 16	1958	340		1 050					1 390		1	5,2
Högaffeln 6	Västervik	Västervik	Timmergatan 4	1972			2 300					2 300	1	1	100,0
Generatorm 2	Motala	Motala	Turbinvägen 5	1989			2 000					2 000	1	1	100,0
Målaren 5	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 23	1981	52 198							52 198	20	20	100,0
Lagmannen 6	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 13	1950			16 816					16 816	5	5	100,0
Flickskolan 7	Hudiksvall	Hudiksvall	Storgatan 24	1970 / 2001	192	140	5 614				42	5 988	10	10	95,3
Gumsbacken 12	Nyköping	Nyköping	Gumsbackevägen 5-9	1994			13 202					13 202	13	14	94,5
Lövkojan 10	Katrineholm	Katrineholm	Köpmangatan 17, 19	1961	264	1 186	5 965				1 109	8 524	11	14	75,8
Plommonet 12	Alingsås	Alingsås	Noltorps centrum 2, noltorps centrum 4	1978			2 102					2 102	2	2	100,0
Storången 11	Skövde	Skövde	Norregårdsvägen 25	2006			2 285					2 285	1	1	100,0
<b>Färre än 25 000 invånare, Industri/lager</b>															
Oxen 11	Kumla	Kumla	Västra drotningsgatan 40	1968/1978 /1995	2 451							2 451	1	1	100,0
Hyveln 4	Sölvesborg	Sölvesborg	Sliparevägen 3	1983			762					762			100,0
Bjuv 23:3	Bjuv	Bjuv	Billesholmsvägen 4	1961/1967-69	20 377							20 377	2	2	100,0
Bulten 1	Åstorp	Åstorp	Jitegatan 2	-	4 650							4 650	1	3	28,0
Plankan 1	Eksjö	Eksjö	Kapellvägen 4 a	1982/1986 /2002/2004			560					560			100,0
Hillerstorp 3:51	Gnosjö	Hillerstorp	Brogatan 24	1989/1998 /2000			765					765	1	1	100,0
Hanåsa 15:62	Högsby	Högsby	Bruksvägen 48 b	1983			200					200			100,0
Backa 2:26	Hallsberg	Pålsboda	Kvarngatan 2	1968/1969 /1972/1973	7 565							7 565	2	2	100,0
Limmared 26:2	Tranemo	Limmared	Vallgatan 4	1970/1988			1 149					1 149			100,0
Slakthuset 7	Tranås	Tranås	Verkstadsgratan 2	1953/1990			1 270					1 270			100,0
Regnbågen 4	Osby	Osby	Regnbågsvägen 12	1973/1976	21 970							21 970	8	8	100,0
Snöflingan 3	Osby	Osby	Molvägen 2	1976	14 277							14 277	5	5	100,0
Baggen 2	Skara	Skara	Ångatorpsgratan 3	1971, 1991,	1 219							1 219	1	1	100,0
Sandåker 1	Ulricehamn	Ulricehamn	Vistavägen 4	1971, 2000,	727							727	1	1	100,0
Torslunda 4:27	Mörbylånga	Fäjestaden	Järnvägsgränd 3	2004			2 198					2 198	2	2	100,0
Alvesta 13:28	Alvesta	Alvesta	Ågårdsvägen 16	1973	9 745							9 745	4	4	100,0
Svartå 1:157	Degerfors	Svartå	Industrivägen 11	1944	10 094							10 094	2	2	64,5
Hallsta 3:7	Hallstahammar	Hallstahammar	Industrigatan 1, 6, 8	1955	48 439							48 439	13	13	100,0
Armaturen 10	Kungsör	Kungsör	Granlidsvägen 3	1999	11 288							11 288	4	4	100,0
Hölje 116:116	Olofstrom	Olofstrom	Västra storgatan 2 b	1970	51 631							51 631	12	12	100,0
Bälgen 9	Arboga	Arboga	Skandiagatan 3, 5, 7, 9, 11, 13	1992	18 983							18 983	15	16	97,9
Kopparslagaren 1	Härjedalen	Sveg	Torvgatan 1	1976	3 328	135						3 463	1	1	86,2
<b>Färre än 25 000 invånare, Kontor</b>															
Orren 6	Sollefteå	Sollefteå	Kungsgatan 10	1967	81	2 697	348				1 277	4 403	3	4	80,4
Lekatten 8	Nordmaling	Nordmaling	Affärsvägen 3 a-e	1991	120		307				712	1 139	1	1	27,1
Norrberge 1:74,	Timrå	Sörberge	Sundsvall-härnösands flygplats	1992			725					725	1	1	85,8
Norrberge 1:74	Timrå	Sörberge	Sundsvalls-härnösand flygplats sörberge	1992		1 237					2 023	3 260	2	3	75,4
Sköllersta-kärr 1:34	Hallsberg	Pålsboda	Köpmangatan 3	1978	230	635						865			62,6
Torp 1:21	Karlsborg	Mölltorp	Prästgatan 20	2005							554	554	1	1	100,0
Solen 1	Mariestad	Mariestad	Stockholmsvägen 132	2005							723	723	1	1	100,0
<b>Färre än 25 000 invånare, Övrigt</b>															
Färgaren 8	Sollefteå	Sollefteå	Strömgatan 3	1900											
Tranemo 1:29	Tranemo	Tranemo	Kvarngatan	-											
Mejeriet 17	Filipstad	Filipstad	Tingshusgatan 10 b	-											
Mejeriet 18	Filipstad	Filipstad	Tingshusgatan 10 a	-											
<b>Färre än 25 000 invånare, Handel</b>															
Midgård 12	Köping	Köping	Glasgatan 1	1965		807	2 714					3 521	5	6	90,8
Eldsåda 1:121	Hallstahammar	Hallstahammar	Hamntorget 3	1986			2 061					2 061	2	2	99,8
Henån 1:303	Orust	Henån	Hamntorget 1-5	1986			2 316					2 316	3	3	100,0
Marktentaren 1	Fägersta	Fägersta	Köpmangatan 2	1988			1 351					1 351	1	1	99,4
Torsås 1:25	Torsås	Torsås	Allfargatan 9	1983			1 498					1 498	2	2	100,0
Gripen 1	Arboga	Arboga	Flygvägen 2	1986			4 172					4 172	3	3	100,0

## SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	
					Industri/lager	Kontor	Handel	Äldre-boende	Skola	Vård	Övrigt				Total yta
<b>Stockholmsregionen</b>															
<b>Fler än 100 000 invånare, Industri/lager</b>															
Elementet 3	Sollentuna	Sollentuna	Bäckvägen 20	1963/1989	1 986	722						2 708	2	2	85,5
Elektronen 1	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 5	1957/1987	2 112	261						2 373	2	2	95,9
Elektronen 4	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 3 a	1958/1992	2 892	855						3 747	3	4	75,9
Segersby 1	Botkyrka	Norsborg	Kumla gårdsväg 10	1976	11 694	325						12 019	10	10	100,0
<b>Fler än 100 000 invånare, Kontor</b>															
Ritmallen 2	Sollentuna	Sollentuna	Kung hans väg 8	1980	2 512	4 270				356	7 138	3	7	41,7	
Ringgårmen 5	Sollentuna	Sollentuna	Bergkällavägen 34	1988	44	4 025					4 069	4	5	99,0	
Rosteriet 5	Stockholm	Stockholm	Lövholmsvägen 9	1956		3 270					3 270	5	5	100,0	
<b>Fler än 100 000 invånare, Handel</b>															
Slipstenen 1	Huddinge	Skogås	Fräsarvägen 19	2006			2 808					2 808	3	3	100,0
<b>Göteborgsregionen</b>															
<b>50 000-100 000 invånare, Industri/lager</b>															
Varla 2:390	Kungsbacka	Kungsbacka	Energigatan 19	1992	3 559	1 123						4 682	4	4	93,6
<b>Öresundsregionen</b>															
<b>Fler än 100 000 invånare, Industri/lager</b>															
Revolversvarven 10	Malmö	Malmö	Jägershillsgatan 14	1988	3 600							3 600	2	3	72,9
<b>Fler än 100 000 invånare, Kontor</b>															
Revolversvarven 12	Malmö	Malmö	Jägershillsgatan 18	1987		9 974						9 974	13	13	99,8
<b>Fler än 100 000 invånare, Övrigt</b>															
Krukskärvan 6	Malmö	Malmö	Flintyvegatan 6	1986											
<b>Övriga städer</b>															
<b>Fler än 100 000 invånare, Industri/lager</b>															
Galjonen 1	Linköping	Linköping	Gillbergsgatan 30	1985	590							590	1	1	100,0
Fasternes	Bielsko-biala	Bielsko-biala	Wyzwolenia 105 str	1962	20 633							20 633	6	6	100,0
Metal structures	Bielsko-biala	Bielsko-biala	Wyzwolenia 84 str	1985	22 943							22 943	8	8	100,0
<b>Fler än 100 000 invånare, Kontor</b>															
Spolaren 4	Norrköping	Norrköping	Linnégatan 28	1962	3 900	3 214				7	7 121	3	5	59,3	
<b>Fler än 100 000 invånare, Handel</b>															
Himna 11:226	Linköping	Linghem	Himnavägen 153, himnavägen 155	1976			1 083			823		1 906	3	3	100,0
Laken 3	Linköping	Linköping	Söderleden 33-37	1963/1988		119	2 468		2 066	536	5 189	6	6	96,2	
<b>Fler än 100 000 invånare, Övrigt</b>															
Del av Isolatorm	Västerås	Västerås	Gideonsbergsgatan			2 337						2 337			
<b>25 000-50 000 invånare, Industri/lager</b>															
Säversta 8:28	Bollnäs	Bollnäs	Anneforsvägen 11	1979	5 875							5 875	4	4	100,0
<b>25 000-50 000 invånare, Skola</b>															
Akvilejan 4	Härnösand	Härnösand	Brännvägen 29	1972/1991/2002					1 339			1 339	1	1	100,0
Bondsjö 2:312	Härnösand	Härnösand	Slättervägen 3	1954/1966/1975					2 807			2 807	3	3	100,0
Bondsjö 2:338	Härnösand	Härnösand	Daghemsvägen 2	1976/1979/1985					653		653	1	1	100,0	
Brunne 12:18, Eleven 1	Härnösand	Brunne	Brunne 431, brunne 135	1989					2 906		2 906	3	3	100,0	
Fastlandet 2:84	Härnösand	Härnösand	Gymnastikgatan 4	1966/1971					3 671		3 671	4	4	100,0	
	Härnösand	Härnösand	Hospitalsgatan 12	1953/1970/1980/1988/2006	23	8 029	1 379	1 563	673	585	12 252	10	11	94,7	
Fastlandet 2:90	Härnösand	Härnösand	Murbergsvägen 1	1947 / 1968					1 575		1 575	1	1	100,0	
Folkskolan 3	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 4	1912/2001		5 971			5 971		5 971	7	7	100,0	
Geresta 1	Härnösand	Härnösand	Rosenbäcksalen 39	1998/2007					10 392		10 392	10	10	100,0	
Hopparen 1	Härnösand	Härnösand	Murbergsvägen 25	1950/1974/1979					884		884	1	1	100,0	
Hörnan 2	Härnösand	Härnösand	Sehlstedtsvägen 1	1985/1991					753		753	1	1	100,0	
Inspektorn 11	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 18	1882/1903					23 819	268	24 087	14	17	84,8	
Läraren 1	Härnösand	Härnösand	Kastellgatan 35	1955/1979					3 953		3 953	3	3	100,0	
Orren 12	Härnösand	Härnösand	Institutgatan 16 b	1980/1990/1991					238		238			100,0	
Oxen 1	Härnösand	Härnösand	Sköldgatan 1	1968/1988/2005					805		805			100,0	
Prylen 1	Härnösand	Härnösand	Skolgränd 2	1968/1983/2003					829		829			100,0	
Skolan 1	Härnösand	Härnösand	Norra ringvägen 23	1947/1966/1968			822		5 407	725	477	7 431	2	5	40,5
Solen 15	Härnösand	Härnösand	Södra vägen 22	1892/1979					10 869		10 869	8	8	100,0	
Stenhammar 1:223	Härnösand	Härnösand	Tjärdvägen 114	1994					1 139		1 139	1	1	100,0	
Stenhammar 1:224	Härnösand	Härnösand	Kontrastvägen 171	1981/1982					242		242			100,0	
Vangsta 1:102	Härnösand	Härnösand	Trumpetgatan 50	1976/1980/1993					830		830	1	1	100,0	
Västansjö 1:41	Härnösand	Hälledal	Folketshusv. 7	1963/1964/1990					327		327			100,0	
Västansjö 1:86	Härnösand	Hälledal	Folketshusvägen 9	1971/1974					3 742		3 742	3	3	100,0	
Åland 22:1	Härnösand	Ålandsbro	Åland 650	1989/1991					4 093		4 093	3	3	100,0	
Ön 2:63	Härnösand	Härnösand	Rosenbäcksalen 15	1963	135	789			3 242	1 124	5 290	3	4	88,9	
<b>25 000-50 000 invånare, Vård</b>															
Bofinken 8	Härnösand	Härnösand	Gådeåvägen 11	1980					495		495			100,0	
Häcken 13	Härnösand	Härnösand	Källvägen 10	1996					787		787	1	1	100,0	
Kattastrand 3:2	Härnösand	Härnösand	Solumsvägen 6	1960/1983		210			355		565			98,2	
Rådhuset 6	Härnösand	Härnösand	Norra kyrkogatan 3	1959/1970		2 821					2 821	2	2	100,0	
Sågen 10	Härnösand	Härnösand	Kiörningsgatan 20	1955/1998					755		755	1	1	100,0	
Torget 1	Härnösand	Härnösand	Stora torget 2	1863/1984					798		798	1	1	100,0	
Tunnbindaren 4	Härnösand	Härnösand	Storgatan 9	1971					4 075		4 075	3	3	100,0	
Venus 7	Härnösand	Härnösand	Lönegrensgränd 2 & 8	1950/1989/1991					1 231	824	2 055	2	2	98,8	
Vinstocken 2	Härnösand	Härnösand	Norra kyrkogatan 2	1955/1983/2000		2 904					2 904	2	2	100,0	
<b>25 000-50 000 invånare, Äldreboende</b>															
Brunne 12:21	Härnösand	Brunne	Brunne 157	1993					2 923		2 923	3	3	100,0	
Högsjö-dal 2:90	Härnösand	Hälledal	Hälledalsvägen 53	1948					3 510		3 510	2	2	100,0	
Sländan 12	Härnösand	Härnösand	Brännvägen 67	1970/1981/1985				5 634			5 634	4	4	100,0	
Åland 1:91	Härnösand	Ålandsbro	Nämndemansvägen 4a	1969				2 219		546	2 765	3	4	91,4	
Ön 2:58	Härnösand	Härnösand	Volontärvägen 39	1992					5 727		5 727	7	7	100,0	

## KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	
					Industri/ lager	Kontor	Handel	Äldre- boende	Skola	Vård	Övrigt				Total yta
<b>Stockholmsregionen</b>															
<b>Fler än 100 000 invånare, Kontor</b>															
Idrotten 7	Malmö	Malmö	Palmgatan 28	-						1 240		1 240			100,0
<b>Övriga städer</b>															
<b>Fler än 100 000 invånare, Kontor</b>															
Oxelbergen 1:2	Norrköping	Norrköping	Odalgatan 19	1976,1999, 2000	1 928	18 506	45	3 420	1 025	1 231	26 155	17	22	77,3	
Taktipinnen 1	Norrköping	Norrköping	Folkborgsvägen 1	1975	102	16 932		671			17 705	19	23	86,0	
<b>50 000-100 000 invånare, Kontor</b>															
Osdal 3:2	Borås	Borås	Lagercrantz plats 9a	-	530	10 724		5 149		2 097	18 500	18	20	88,7	
Visborg 1:15	Gotland	Visby	Visborgsallen 2-49	-		17 905			4	17 909	32	32	100,0		
Karlslund 5:2	Östersund	Östersund	Fyrvallavägen 1-4	-	4 621	32 870		10 338		8 403	56 232	55	58	96,1	
Osdal 3:7	Borås	Borås	Pickesjövägen 1-5	2005-2006						1 849	1 849	4	4	100,0	
<b>25 000-50 000 invånare, Kontor</b>															
Byggmästaren 4	Vänersborg	Vänersborg	Regementsgatan 34	1984						1 254	320	1 574	1	1	54,8
Granåsen 3	Skövde	Skövde	Skåningstorpsvägen 12	1989 / 1995						1 020		1 020			100,0
Torp 1:21	Karlsborg	Mölltorp	Prästgatan 20	2005							554	554	1	1	100,0
Solen 1	Mariestad	Mariestad	Stockholmsvägen 132	2005							723	723	1	1	100,0

# Inbjudan till årsstämma

Årsstämman i Kungsleden AB (publ) äger rum den 18 april 2013 klockan 14.00 på Hotel Rival, Mariatorget 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 12 april, dels anmäla sitt deltagande senast klockan 16.00 den 12 april 2013 på bifogad anmälningsblankett eller till bolaget på adress:

Kungsleden AB  
Attention: Sinikka Arfwidsson  
Box 70414, 107 25 Stockholm  
e-post: [arsstamma@kungsleden.se](mailto:arsstamma@kungsleden.se)  
telefon: 08-503 052 00  
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 12 april 2013, 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 föreslår en utdelning på 1,00 krona (2,60) per aktie. Det är en förändring jämfört med den tidigare uttalande avsikten i oktober att inte föreslå utdelning. Styrelsen bedömer att det goda resultatet motiverar en utdelning men att osäkerheten kring skatteprocesserna fortfarande påbjuder försiktighet även om den finansiella motståndskraften ökat väsentligt efter försäljningen av Hemsö.

# Kontakter

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

**Huvudkontor**  
Vasagatan 7  
Box 704 14  
107 25 Stockholm  
Tel 08-503 052 00  
Fax 08-503 052 01



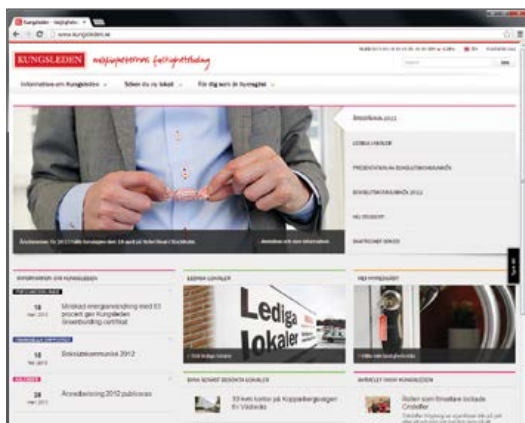
**Thomas Erséus**  
VD  
08-503 052 04



**Anders Kvist**  
vVD, Ekonomi/Finansdirektör  
08-503 052 11



**Cecilia Gannedahl**  
HR & Kommunikationsdirektör  
08-503 052 15



För mer information besök oss på vår webbplats

# kungsleden.se

Följ oss  
på nätet:



Läsa och prenumerera på  
pressmeddelanden

	2012	2011	2010	2009	2008
Resultat efter skatt	1 181,1	2 303,9	1 184,5	1 020,8	1 118,1
Resultat efter skatt	1 181,1	2 303,9	1 184,5	1 020,8	1 118,1
Resultat efter skatt	1 181,1	2 303,9	1 184,5	1 020,8	1 118,1

Ladda ner finansiella tabeller  
i Excel

