

---

# ÅRS REDO VISNING 2014

---

*Vi har kommit en  
bra bit på väg*

**KUNGSLEDEN**

## INNEHÅLL

1	NYA KUNGSLEDEN	18	FASTIGHETSBESTÅND	31	RISKÖVERSIKT
2	ÅRET I KORTHET	20	REGION STOCKHOLM	32	KUNGSLEDENS AKTIE
3	KUNGSLEDEN PÅ EN MINUT	21	REGION GÖTEBORG	33	BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
4	VD-ORD	22	REGION MALMÖ	38	STYRELSE
6	AFFÄRSIDÉ OCH KUNDERBJUDANDE	23	REGION MÄLARDALEN OCH NORR	39	AFFÄRSLEDNING
8	AFFÄRSMODELL OCH MÅL	24	NORDIC MODULAR	41	FINANSIELLA RAPPORTER
10	EXEMPEL: KISTAFÖRVÄRVET	25	MEDARBETARE OCH ORGANISATION	69	REVISIONSBERÄTTELSE
12	KUNGSLEDENS STRATEGI	26	MILJÖ OCH HÅLLBARHET	70	DEFINITIONER
13	EXEMPEL: DANDERYD KONTOR	27	EXEMPEL: MILJÖARBETE I VÄSTERÅS	71	ORDLISTA
14	MARKNADSÖVERSIKT	28	FINANSIERING OCH FINANSIELLA RISKER	72	INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA
16	EXEMPEL: INTERNATIONELLA ENGELSKA SKOLAN				

# PÅ VÄG MOT ETT NYTT KUNGSLEDEN

Under 2013 lanserade Kungsleden en ny strategi med fokus på att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner inom segmenten kontor, industri/lager och handel. Implementeringen av strategin har under 2014 varit framgångsrik. Flera mål har uppnåtts snabbare än förväntat – nu fortsätter resan.

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 14–69. Sifferuppgifter inom parentes avser föregående år om inget annat uppges.

Siffrorna i denna årsredovisning är genomgående exklusive Nordic Modular om inget annat anges.

# NYA KUNGSLEDEN

- En långsiktig fastighetsägare med aktiv förvaltning och fastighetsutveckling
- En större och mer koncentrerad fastighetsportfölj med högre kvalitet
- Tre fastighetssegment med kontor i spetsen i utvalda regioner med god tillväxt och efterfrågan på lokaler
- Klustrade fastigheter ger operationella och ekonomiska fördelar
- Fokus på totalavkastning och långsiktigt värdeskapande
- Fortsatt arbete för att uppnå nöjda kunder, medarbetare och aktieägare



# ÅRET I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade med 31 procent till 2 193 Mkr jämfört med 2013
- Förvaltningsresultatet steg med 66 procent till 730 Mkr
- Fastighetsförsäljningar om 2 601 Mkr och fastighetsförvärv om 2 666 Mkr genomfördes
- Fastigheternas värde steg med 1 003 Mkr, varav 186 Mkr var realiserade vinster
- Negativ skattedom belastade resultat och kapital med 1 640 Mkr.  
Hela skattebetalningen erlagd
- Försäljning av 65 procent av NMG frigjorde 700 Mkr för fastighetsförvärv
- Nyemission om 1 568 Mkr stärkte bolagets egna kapital
- Organisationen förstärktes på samtliga avdelningar

## Q1



Totalt avyttrades fastigheter för 500 Mkr

## Q2



Försäljningar för 1,7 Mdr genomfördes, bland annat norrlandsportföljen till NP3

## Q3



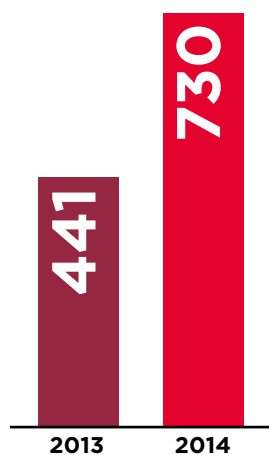
Extra bolagsstämma beslutar om nyemission om 1,6 Mdr

## Q4

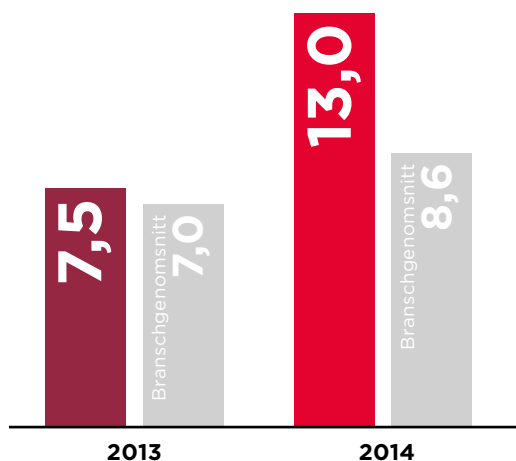


Förvärv av Kista kontorsportfölj om 2 Mdr med tongivande Kista One

FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING ENLIGT IPD FASTIGHETSINDEX, %



# AllBright

### KUNGSLEDEN FÅR GULDSTJÄRNA

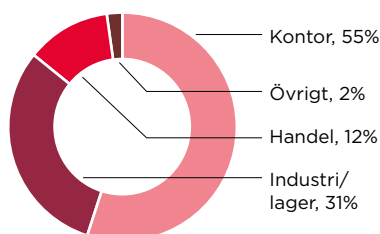
Kungsleden är ett av fem bolag som utmärker sig särskilt i AllBright-stiftelsens årliga rapport över jämställda börsbolag. Med en jämställd styrelse och ledningsgrupp förtjänar Kungsleden en guldstjärna enligt AllBright och placerar sig på plats sju på årets lista.

# KUNGSLEDEN PÅ EN MINUT

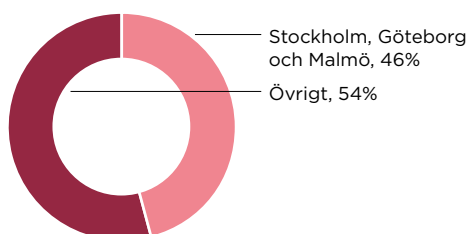
Kungsleden är ett börsnoterat fastighetsbolag verksamt i Sverige med inriktning på att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner och leverera en attraktiv totalavkastning över tid. Vi erbjuder attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen och till rätt pris för kontor, industri/lager samt handel.

Kungsledens fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2014 av 305 fastigheter lokaliserade i tillväxtorter såsom Storstockholm, Storgöteborg, Mälardalen och sydvästra Sverige. Genom ett brett utbud, god lokalkännedom och närhet till våra kunder möter vi kundernas lokalbehov och kan snabbt erbjuda nya lösningar när behoven ändras.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN  
PER SEGMENT,  
BOKFÖRT VÄRDE 19 612 MKR<sup>1</sup>



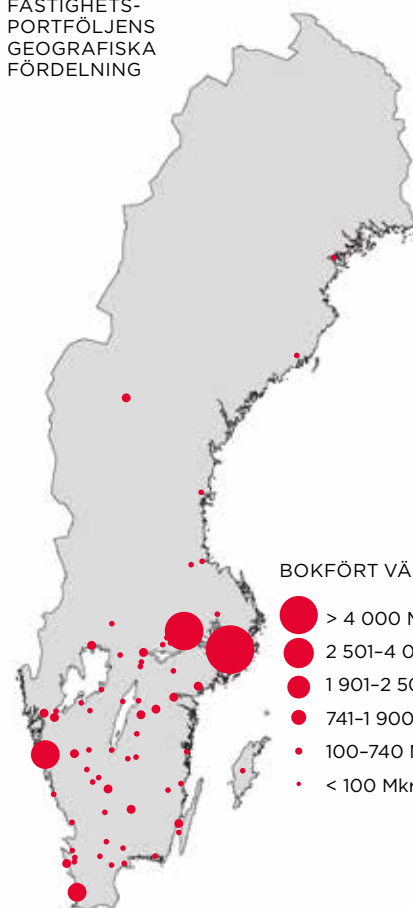
FASTIGHETSPORTFÖLJEN -  
STORSTADSKONCENTRATION,  
BOKFÖRT VÄRDE 19 612 MKR<sup>1</sup>



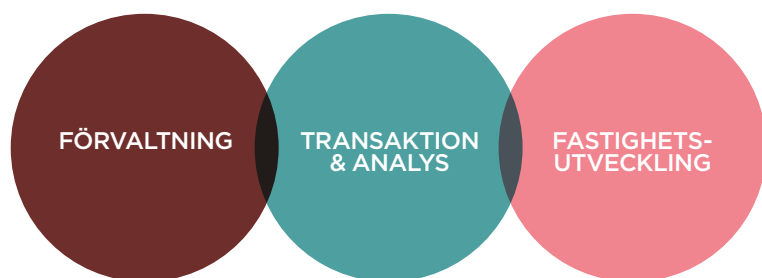
1. Exklusive rörelsefastigheter, modulbyggnader och Kista kontorsportfölj.



FASTIGHETSPORTFÖLJENS  
GEOGRAFISKA  
FÖRDELNING



## VERKSAMHETSOMRÅDEN



### FÖRVALTNING

Våra egna förvaltare och uthyrare bygger långsiktiga relationer till våra kunder baserat på kunskap, dialog och kundförståelse. Vi säkerställer att fastigheterna håller hög kvalitet och erbjuder attraktiva lokallösningar.

### TRANSAKTION & ANALYS

Vi arbetar kontinuerligt med att optimera och förfinna fastighetsportföljen genom att avyttra icke-strategiska fastigheter samt förvärva fastigheter i enlighet med strategin. Grunden för detta arbete är en gedigen analys och en god marknadsnärvaro.

### UTVECKLING

Vår utvecklingsverksamhet ökar värdet i beståndet genom att utveckla befintliga fastigheter samt mark och byggrätter. Arbetet bedrivs i tre steg – fastighets- och projektutveckling, projektuthyrning och projektgenomförande.

# VI HAR KOMMIT EN BRA BIT PÅ VÄG

**Fråga:** På vilket sätt har Kungsleden förändrats under året?

**Svar:** Vi har en tydlig strategi och en plan för var Kungsleden ska vara om två till tre år. Det viktigaste i år är att vi har kommit en bra bit på väg i att omstrukturera vårt fastighetsbestånd i enlighet med den nya strategi som Kungsleden beslutade om under 2013. Under året har vi framgångsrikt köpt och sålt fastigheter för över fem miljarder kronor. Det är en imponerande bedrift av organisationen.

**Fråga:** Vad är den röda tråden i förändringen av beståndet?

**Svar:** Ett huvudspår är att skapa det vi kallar "fastighetskluster", alltså områden där Kungsleden har en så stark lokal position att vi kan påverka och driva utvecklingen i hela området. En annan bärande tanke i strategin är att koncentrera beståndet till geografier med god tillväxt. Dessutom har vi identifierat ett antal utvalda mikrolägen där vi bedömer att efterfrågan på moderna, effektiva kontor kommer vara särskilt stark.

**Fråga:** Hur jobbar Kungsleden med klusterstrategin?

**Svar:** Vi tar ett långsiktigt helhetsgrepp där vi försöker göra hela området mer attraktivt, exempelvis genom att service, handel och kommunikationer förbättras. Vi lägger också mycket kraft på att profilera och marknadsföra såväl hela området som enskilda fastigheter för att attrahera

rätt målgrupp. När vi lyckas göra ett helt område mer attraktivt syns det både i bättre hyresutveckling och lägre vakanser. I Danderyd har vi till exempel minskat vakansgraden från tio till fem procent på ett år. Ett välskött kluster förtjänar också ett lägre avkastningskrav eftersom det där finns en högre stabilitet och tillväxt i driftnettot.

**Fråga:** Berätta om Kista Science City, Kungsledens senaste större förvärv.

**Svar:** Förvärvet av Kistaportföljen på två miljarder var vårt största sedan köpet av GE-portföljen. Med detta blir vi en betydande fastighetsägare på en av Sveriges viktigaste kontorsmarknader. Potentialen för förbättringar är stor, både tack vare Kungsledens arbetssätt men också i och med att Kista Science City växer och utvecklas.

**Fråga:** Är omstöpningsen av Kungsledens fastighetsportfölj färdig?

**Svar:** Optimeringen av ett fastighetsbestånd blir aldrig färdig. Den pågår alltid. Med det sagt är jag glad att vi efter Kistaförvärvet som vi just tillträtt, passerat målet att ha över 50 procent av beståndet i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

**Fråga:** Vad tror du om transaktionsmarknaden och konkurrensen om förvärv framöver?

**Svar:** 2014 var ett starkt år och många bedömare tror på ett lika starkt 2015. Det är självklart ofta konkurrens om bra objekt. Men vi följer vår plan och letar aktivt efter situationer där vi kan ha en exklusiv dialog med säljaren. Vi har en bra pipeline och en av våra toppprioriteringar för året är att genomföra ett antal förvärv som uppfyller våra högt ställda krav. Vårt mål är att varje affär ska leda till att både köpare och säljare är nöjda.

**Fråga:** Hur tror du att finansieringsmarknaden kommer utvecklas?

**Svar:** Tillgången på kredit är god och här ser vi för närvarande inga orosmoln. För Kungsleden finns det en betydande potential i att sänka finansieringskostnaderna. Där kommer vi se tydliga resultat under 2015. Däremot vill jag inte spekulera i vart det allmänna ränteläget tar vägen.

**Fråga:** Vad tror du om vakanserna?

**Svar:** Det har byggts relativt lite i Sverige samtidigt som sysselsättningen ökar, vilket innebär att balansen mellan utbud och efterfrågan är relativt gynnsam. För Kungsledens del har vi dessutom bra belägg för att uthyrningsgraden kan lyftas ytterligare i väl-skötta bestånd i tillväxtområden.

*”Det har varit ett händelserikt år för Kungsleden och vi är idag ett helt annat bolag. Med ett gott årsresultat i ryggen är vi nu redo för nästa steg.”*



**Fråga:** I vilken omfattning kommer vi få se stigande hyror framöver?

**Svar:** Efterfrågan på moderna kontor är god i de tillväxtorter som vi fokuserar på. På sikt får det genomslag i hyresutvecklingen.

**Fråga:** Vad händer med Kungsledens skatteprocesser?

**Svar:** Nu återstår en process och vi förväntar oss ett slutavgörande under 2015. Oavsett vad utfallet blir är det en stor fördel att den uppmärksamhet som skatteprocesserna har fått snart kan riktas fullt ut mot vår affärsverksamhet.

**Fråga:** Hur utvecklas organisationen?

**Svar:** Vi arbetar mycket med att etablera tydliga processer och hitta ”best practices”. Det ökar både kvaliteten och effektiviteten i vårt arbete. Vi har också en väldigt tydlig affärsplan som är nedbruten på individnivå där varje medarbetare har uttalade mål, både kvantitativa och kvalitativa. Ett annat exempel är att vi ger våra förvaltare en större och viktigare roll. Förvaltaren får ett ”VD-ansvar” för sina fastigheter, där både intäkter, kostnader och värdeutveckling mäts.

**Fråga:** Hur vill du beskriva Kungsledens resultat för 2014?

**Svar:** Vi hade ett starkt år, vilket reflekterades i vårt finansiella resultat. Till exempel ökade förvaltningsresultatet med cirka 65 procent, till 730 miljoner kronor, och resultatet före skatt med drygt 40 procent, till 1 306 miljoner kronor. Samtidigt stärktes vår finansiella ställning. Vi har idag en för Kungsleden rekordlåg belåningsgrad om 58 procent.

**Fråga:** Vad är du särskilt nöjd med under året som gått?

**Svar:** Jag är väldigt glad över och imponerad av vår organisation. Våra medarbetare har genomfört ett stort antal fastighetsaffärer och ständiga förbättringar av förvaltningen, driftnettot och finansnettot. Jag vill rikta ett stort tack till alla Kungsledens medarbetare för året som gått. Jag är också mycket glad över våra aktieägares förtroende, vilket inte minst syntes i den lyckade nyemissionen som ger oss förutsättningar att uppnå våra långsiktiga mål.

**Fråga:** Hur kommer 2015 att se ut för Kungsleden?

**Svar:** Vi kommer som sagt att lägga mycket fokus på förvärv och att sänka våra finansieringskostnader. Men minst lika viktigt är att fortsätta förbättra driftnettot. Det uppnår vi genom att ligga nära våra kunder, profilera och utveckla våra fastigheter samt långsiktigt jobba med att öka attraktiviteten i våra områden.

**Fråga:** När når Kungsleden delmålet om att ha en fastighetsportfölj värd 25 miljarder kronor?

**Svar:** Allt beror på vilka transaktioner vi lyckas göra. Vi har en bra pipeline men vi kommer inte tumma på ställda kvalitetskrav.

**Fråga:** Vad ser du på lite längre sikt?

**Svar:** Jag ser stora möjligheter för Kungsleden. Vi håller oss till planen om att nå ett resultat före skatt på 1,0–1,2 miljarder kronor år 2017. På längre sikt ska vi växa fastighetsportföljen till 30 miljarder. Vår ledstjärna på vägen är att bli den bästa kommersiella hyresvärden i de regioner och på de orter där vi verkar.

Stockholm 17 mars 2015  
**Biljana Pehrsson, VD**



# AFFÄRSIDÉ

*Kungsledens affärsidé är att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera attraktiv totalavkastning.*

# KUND- ERBJUDANDE

*Kungsleden ska tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen och till rätt pris.*



# LÅNGSIKTIGT MÅL

*Kungsleden ska vara Sveriges  
mest lönsamma och framgångs-  
rika fastighetsbolag.*



# VI GÖR DET VI SÄGER

Under 2014 intensifierades arbetet med att implementera Kungsledens nya strategi. Nya ambitiösa mål sattes för resultat och fastighetsportföljens struktur. Beståndet genomgick en omfattande renodling till förmån för valda fastighetssegment och minskad geografisk spridning. Affärsmodellen och strategin klarade verklighetens test, vilket uttrycktes i att samtliga mål för 2014 uppnåddes.

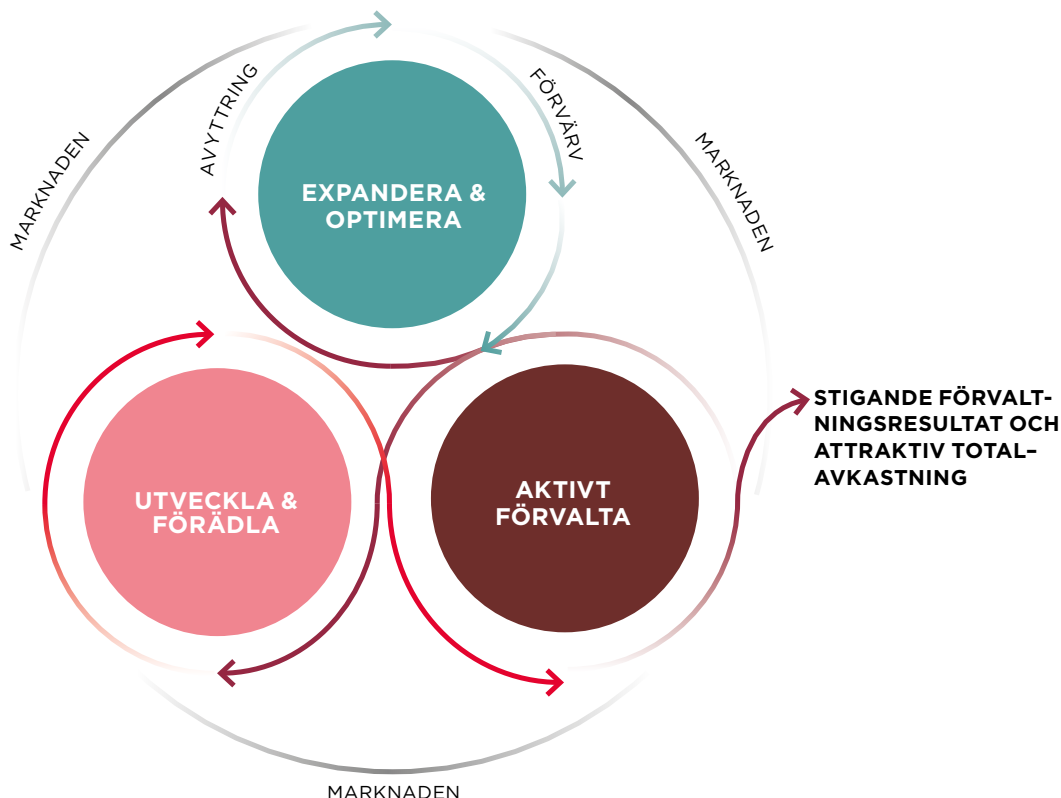
## AFFÄRSMODELL - HUR VI SKAPAR VÄRDE

Vi skapar långsiktiga värden för både aktieägare och kunder genom en aktiv förvaltning, förädling och utveckling av våra fastigheter. Våra affärsområden Fastighetsförvaltning, Transaktion & analys, och Utveckling samspelar när vi aktivt förvaltar fastighetsbeståndet, expanderar och optimerar portföljen samt förädlar och utvecklar

enskilda fastigheter. På så sätt säkerställer vi att vi har fastigheter av hög kvalitet i lägen där lokalefterfrågan är god. Denna samverkan mellan våra affärsområden är avgörande för att vi ska uppnå en attraktiv totalavkastning på fastighetsportföljen och därmed ytterst en god avkastning till våra aktieägare.

### EXPANDERA OCH OPTIMERA

Transaktionsavdelningen arbetar kontinuerligt med att analysera och optimera fastighetsportföljen i enlighet med bolagets strategi. Detta görs genom avyttring av icke-strategiska fastigheter och förvärv av strategiska fastigheter, både per segment och geografi.



### UTVECKLA OCH FÖRÄDLA

Förutsättningen för framgångsrik förvaltning är att fastighetsbeståndets fulla potential och värde lyfts fram. Vår utvecklingsverksamhet arbetar med att skapa värde genom att förändra fastigheternas användningsområde eller planlösning samt utveckla obebyggd mark och byggrätter.

### AKTIVT FÖRVALTA

Grunden för vår verksamhet är att aktivt förvalta fastigheterna och ha en långsiktig och nära dialog med våra kunder. Våra duktiga och lokalt förankrade förvaltare och uthyrare är lyhörda och flexibla och verkar för att kunderna ska trivas. En fastighetsportfölj av hög kvalitet möter befintliga och potentiella hyresgästers efterfrågan, är förvaltningseffektiv och tenderar därför att ha en god värdeutveckling.

## OPERATIVA MÅL 2014

MÅL <b>50%</b>	MÅLBESKRIVNING Kontorssegmentet ska stå för minst hälften av fastighetsvärdet i koncernen	UTFALL 2014 <b>55%</b>	STATUS MÅLUPPFYLLELSE Per den sista december 2014 utgjorde kontorssegmentet 55 procent av portföljens värde ✓
MÅL <b>50%</b>	MÅLBESKRIVNING Storstadsregionerna ska representera minst halva fastighetsportföljen	UTFALL 2014 <b>46%</b>	STATUS MÅLUPPFYLLELSE Vid årets slut stod Stockholm, Göteborg och Malmö (enligt SCBs definition) för 46 procent av portföljens värde. Med Kistaförvärvet, tillträtt i mars 2015, når vi 52 procent ✓
MÅL <b>1,5 MDR</b>	MÅLBESKRIVNING Försäljningar för minst 1–1,5 Mdr med vinst ska genomföras under 2014	UTFALL 2014 <b>2,6 MDR</b>	STATUS MÅLUPPFYLLELSE Totalt under 2014 såldes icke-strategiska fastigheter för 2 601 Mkr. Den realiserade vinsten uppgick till 186 Mkr ✓
MÅL <b>1,5 MDR</b>	MÅLBESKRIVNING Förvärv av strategiska fastigheter för 1,5 Mdr ska ske under 2014	UTFALL 2014 <b>2,7 MDR</b>	STATUS MÅLUPPFYLLELSE Totalt under 2014 förvärvades strategiska fastigheter för 2 666 Mkr (inklusive Kista-förvärvet) ✓

## FINANSIELLA MÅL OCH UTFALL 2014

Soliditetsmål > 30%	Avkastning eget kapital 10–12%	Belåningsgrad nya krediter 60–65%
<b>40%</b>	<b>10%<sup>1</sup></b>	<b>58%</b>

## OPERATIVA MÅL 2017

MÅL <b>70 ST</b>	MÅLBESKRIVNING Kungsledens geografiska spridning ska minska från 141 kommuner till färre än 70 kommuner	UTFALL 2014 <b>91 ST</b>	STATUS MÅLUPPFYLLELSE Tack vare försäljningar av icke-strategiska fastigheter under 2014 reducerades antalet kommuner till 91 st
MÅL <b>25 MDR</b>	MÅLBESKRIVNING Det totala fastighetsvärdet ska 2017 uppgå till minst 25 Mdr kronor	UTFALL 2014 <b>19,6 MDR</b>	STATUS MÅLUPPFYLLELSE Per den sista december var det totala värdet på fastighetsbeståndet 19,6 Mdr
MÅL <b>1,0–1,2 MDR</b>	MÅLBESKRIVNING Kungsledens resultat före skatt ska uppgå till minst 1,0–1,2 Mdr under 2017	UTFALL 2014 <b>1,3 MDR</b>	STATUS MÅLUPPFYLLELSE Årets resultat före skatt 2014 uppgick till 1,3 Mdr

1. Exkluderar reservation för skattedom om 1 640 Mkr. Inklusive reservationen är avkastningen på eget kapital negativ för 2014.

Exempel: Kistaförvärvet

# Ett prov på framgångsrikt transaktionsarbete

Under senhösten 2014 genomförde vi vårt största förvärv för året genom köpet av fyra moderna kontorsfastigheter i Kista Science City med en yta om 73 000 kvm, varav tre tillträdde i mars 2015. Flaggskeppet i portföljen är fastigheten Kista One som ligger längs Kistagången alldeles intill Kista Galleria. I och med förvärvet stärker vi närvaron i Kista och har idag en total area på 100 000 kvm, vilket gör Kungsleden till den tredje största fastighetsägaren i området.

Att det blev just Kista är resultatet av en omfattande strategisk analys som ligger till grund för vårt transaktionsteams aktiva arbete med att uppnå en optimal fastighetsportfölj genom att köpa och sälja fastigheter. Kistaportföljen passade väl in på vår nya strategi där vi ska äga fastigheter av hög kvalitet i tillväxtområden med god lokalefterfrågan.

Arbetet med att omstrukturera och optimera vår fastighetsportfölj är ett kontinuerligt arbete. Genom en nära dialog med marknaden utvärderar vi kvalitativa fastigheter i goda lägen inom prioriterade segment. På samma sätt går vi igenom vårt befintliga bestånd för att avyttra fastigheter som inte uppfyller de krav strategin ställer.

TOTAL AREA, KVM

100 000



*”Vi vet precis vilka fastigheter vi letar efter. När vi hittar dem har vi möjlighet att agera snabbt.”*

*Ylva Sarby Westman, transaktionschef*

*”Eftersom Stockholm är en av Kungsledens viktigaste marknader är det extra roligt att vi nu tillför toppmoderna kontorsfastigheter till vårt bestånd.”*

*Sven Stork, regionchef Stockholm*

Färöarna 3

**TREDJE  
STÖRSTA  
HYRESVÄRD**

Färöarna 3

Färöarna 3

SEGMENT

**KONTOR**



# NYA FÖRUTSÄTTNINGAR BAKOM NY STRATEGI

Kungsleden har sedan bolagets grundande fokuserat på fastighetstransaktioner där affärsidén har varit att köpa fastigheter för att inom ett relativt kort tidsperspektiv sälja dem igen. Med den nya strategin ska vi äga, förvalta, förädla och utveckla fastigheter under lång tid.

Styrelse och ledning arbetade intensivt med Kungsledens strategi under 2012. Resultatet presenterades i början av 2013 och blev den nya affärsmodell och strategi som vi nu arbetar utifrån. Idag är Kungsleden ett fastighetsbolag som långsiktigt äger, aktivt förvaltar, förädlar och utvecklar en fastighetsportfölj koncentrerad till utvalda fastighetssegment och tillväxtregioner med god lokalefterfrågan. Omställningen har varit stor och krävande men utfallet 2014 har visat att vi är på rätt väg.

## VILKA DRIVKRAFTER TALAR FÖR STRATEGIN?

- En accelererande urbanisering stärker storstadsregionerna
- Tillväxt inom tjänstesektorn leder till ökad efterfrågan på kontorslokaler
- Högre krav på service och kundförståelse
- Kundernas behov av snabba lokalomställningar ökar
- Efterfrågan på flexibla lokallösningar och effektiva fastigheter i takt med att kunderna snabbt måste skala upp eller ner verksamheten
- Ökade krav på tillgänglighet och funktionalitet bland kunderna

## URBANISERING – EN BETYDANDE KRAFT

Att städer har en dragningskraft på oss människor är inget nytt fenomen. Tvärtom. I takt med att nya områden upptäcktes och industrialismen effektiviserade yrken såsom jordbruk, sökte vi oss till städer för att hitta arbete. Idag sker urbaniseringen från mindre städer till storstäderna – områden dit vi koncentrerar vårt bestånd.

Drivkraften är återigen till stor del den tekniska utvecklingen som flyttar arbeten från industri till kunskaps- och andra tjänsteföretag. I våra tre storstäder Stockholm, Göteborg och Malmö ser vi till och med hur vi samlas i staden – antingen i stadsdelar att bo i eller kluster för särskilda kunskapsområden såsom ICT (Information, Communication and Technology), Life science och Medtech.

Storstäderna i Sverige växer räknat i antalet företag och invånare. Tillgången till utbildning och kunskap och kreativa miljöer ger goda utsikter för en fortsatt tillväxt. I Stockholm startades 5 000 nya företag bara under tredje kvartalet 2014. Sverige röstas ofta

fram som ett av världens mest kreativa länder vilket lockar arbetskraft från världens alla hörn. Företagen behöver tillgängliga, funktionella och effektiva lokaler i rätt lägen.

Dessa förhållanden ligger bakom vår strategi som pekar ut just storstäder och tillväxtregioner som de geografiska områden där vi ska koncentrera vårt bestånd samt kontor som vårt viktigaste segment. Det är här den ekonomiska tillväxten finns och det är här lokalefterfrågan finns. Därtill har vi specifikt identifierat 18 mikrolägen runt om i Sverige som har stor potential utifrån demografiska och ekonomiska attribut, och som därför är intressanta.

Exempel: Danderyd kontor

# Effektiv förvaltning som alla vinner på

Som långsiktig fastighetsägare arbetar vi ständigt med att ta hand om våra fastigheter, att bygga och utveckla våra relationer till kunderna, men även se till att vara en tongivande aktör i samhället där vi finns. Att veta vad kunderna vill samt ha en god insikt i lokalsamhället är en avgörande faktor för att bedriva en framgångsrik och hållbar förvaltning av fastighetsportföljen. Därför arbetar vi hela tiden med att bygga relationer både i och utanför våra fastigheter. Dessutom investerar vi mer tid än tidigare med att förbättra dialogen med våra kunder samt utökar vårt team av uthyrare med god förankring i området där de verkar.

Vi vill förstås ha en lång relation till våra kunder, men ibland sker förändringar i deras verksamheter som gör att behovet av nya lokaler uppstår. Många fastighetsägare har då svårt att hitta en ny lösning.

I och med tillträdet av GE Capital Real Estates fastighetsportfölj i slutet av 2013 skapade vi en stark kontorsportfölj på kort tid. En viktig del av portföljen var ett kluster av fastigheter i Danderyd intill Mörby Centrum. Att samla fastigheter i kluster ger oss möjlighet att snabbt möta kundernas behov genom att hitta nya lokallösningar i samma område, attrahera servicefunktioner såsom restauranger, kemitvättar, gym och apotek i närheten av fastigheterna, samt fördela förvaltningskostnaderna över flera fastigheter vilket skapar stordriftsfördelar i förvaltningen. Resultatet blir att våra kunder får en hög servicenivå och flexibla lokallösningar, samtidigt som vi uppnår en effektivare förvaltning.

Danderyd kontor är ett av våra första kluster. Idag har vi nio kluster i utvalda tillväxtregioner där Kista blir vårt senaste område med ett samlat bestånd på 100 000 kvm.

Bergudden 8



TOTAL AREA, KVM

99 000



SEGMENT

KONTOR

*”Tack vare en nära dialog med Kungsleden har vi snabbt kunnat hitta nya lokaler i takt med att våra behov ändrats. Vi är nu inne på vårt 21 år inom Danderyd kontor där vi genom åren haft olika lokaler anpassade efter storleken på vår verksamhet. Tillgängligheten är mycket hög genom bra kommunikationer, vilket passar bra för oss som driver en revisionsbyrå. Så när Kungsleden kunde ordna nya lokaler i samma område passade det oss perfekt.”*

*Roger Ehrman, Revisab*

Svärdet 7



ANTAL FASTIGHETER

4

Bergudden 8



# NYA REKORD OCH FORTSATT TILLFÖRSIKT

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden slog nya rekord under 2014 med en total omsättning på 160 miljarder kronor. Tillsammans med börsens uppgång under året och det låga ränteläget väntas 2015 bli ännu ett ljusst år för fastighetsmarknaden. Stora infrastrukturprojekt i storstäderna öppnar samtidigt upp för nya eftertraktade lägen vilket kan skapa nya tillväxtområden.

2014 har fallit väl ut för fastighetsmarknaden med en stabil tillväxt i ekonomin samtidigt som den låga inflationen drivit ner räntorna till historiskt låga nivåer. Mot slutet av året kunde vi bevitna ett snabbt fall i oljepriset vilket troligtvis ytterligare kommer stimulera den svenska ekonomin. Tillsammans med den goda tillgången på kapital i marknaden väntas detta ha en positiv påverkan på fastighetsmarknaden även 2015.

## TILLGÅNGEN PÅ KAPITAL DRIVER PÅ AKTIVITETEN

Klart är att fastighetsbranschen under 2014 inte visat några tecken på oro kring de ekonomiska och politiska utmaningar som finns utanför Norden. Likviditeten och tillgången på kapital var hög med nya rekord i transaktionsvolym, vilket varit bra för Kungsliden då vi under året implementerat den nya strategin med en intensiv renodling av fastighetsportföljen i fokus. Årets sista kvartal var exceptionellt starkt då 69 miljarder kronor omsattes. Stockholm stod för 36 procent av transaktionsvolymen under året. Detta var även ett bra kvartal för Kungsliden med flera profilerade förvärv, bland annat i Kista utanför Stockholm och Hyllie i Malmö.

Antalet transaktioner ökade med 26 procent från föregående år tack vare en hög efterfrågan, vilket bland annat resulterat i låga avkastningskrav som följd. Det ställer förstås högre krav på ett bolag som Kungsliden där portföljoptimering är en viktig del av strategin, men trots detta har vi överträffat våra förvärvs- och försäljningsmål under året. Den ökade efterfrågan väntas leda till fortsatt hög likviditet i marknaden samtidigt som det fördelaktiga ränteläget får fastighetsbolag att investera i sina egna bestånd genom stora utvecklingsprojekt. Kungsliden är inget undantag utan ett omfattande analysarbete har pågått under 2014 för att bygga upp en pipeline av utvecklingsprojekt som ska öka kvaliteten och därmed avkastningen och värdet på dessa fastigheter.

## UTVECKLINGEN PÅ MARKNADEN EN FÖRDEL FÖR KUNGSLEDEN

Urbaniseringen visar sig vara bestående vilket även den bidrar till en ökad efterfrågan. Trenden har varit starkast i Stockholm där transaktionspriser och hyror stadigt ökat. Enligt JLLs Nordic City Report sker även en rörelse av företag från stadskärnorna till utkanten av städerna med lägre vakansgrader i delmarknader utanför city som följd – en trend som har en fördelaktig inverkan på vår strategi med kommersiella lokaler i bra lägen utanför storstäderna och i tillväxtområden.

Att våra storstadsregioner satsar på stora infrastrukturprojekt såsom en utbyggd tunnelbana i Stockholm, Västlänken i Göteborg och Citytunneln i Malmö bidrar till att skapa nya A-lägen, vilket driver på en förflyttning i regionerna med nya tillväxtregioner som möjligt resultat. Detta kan förstås på sikt påverka värderingen av fastigheterna.

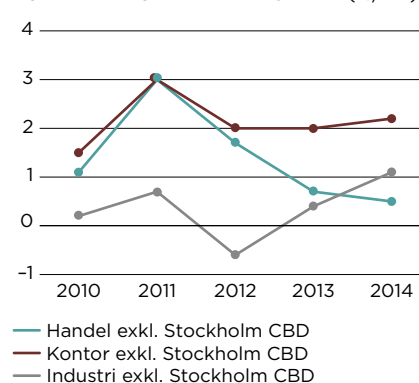
## BOSTADSBRISTENS EFFEKTER SPILLER ÖVER PÅ KOMMERSIELLA LOKALER

En faktor som kan motverka den positiva trenden från bland annat urbaniseringen är den rådande bostadsbristen i främst Stockholm, vilket skapar utmaningar för framför allt kunskapsintensiva branscher med betydande inflöde av medarbetare från andra delar av landet eller utlandet. Om bostadsbristen fortgår kan det leda till att urbaniseringen bromsas med en negativ påverkan på regionens tillväxt, vilket påverkar ekonomin i stort. Här har politiker och näringslivet ett gemensamt ansvar.

## GYNNSAM MARKNAD HAR POSITIV EFFEKT FÖR KUNGSLEDEN

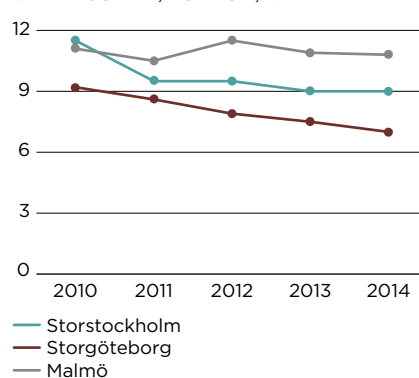
Marknadens gynnsamma läge med hög efterfrågan, god likviditet, låga räntor och fastigheter som eftertraktad investering, har haft positiva effekter för hela fastighetsbranschen. Dessa effekter syns inte minst i värdeförändringen av våra fastigheter.

FÖRÄNDRING I MARKNADSHYRA (%/ÅR)



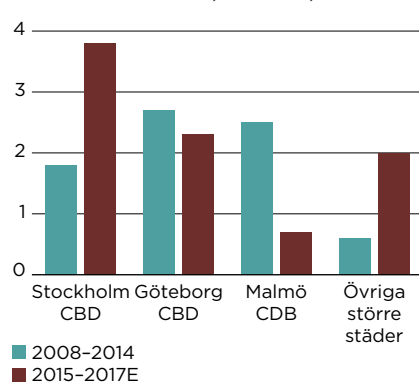
Källa: IPD

VAKANSGRAD, KONTOR, %



Källa: Newsec

HYRESUTVECKLING, KONTOR, %



Källa: Newsec



# FLEXIBLA LÖSNINGAR FÖR KUNDERNA

Samhällsutvecklingen ställer höga krav på dagens företag där behovet av att snabbt anpassa kostnadskostymen utifrån marknadsläget får allt mer fokus. För Kungsleden innebär detta att kunna erbjuda våra kunder flexibla lokallösningar samt föra en kontinuerlig dialog om deras lokalbehov och serviceönskemål. Detta gör vi genom vår lokala förvaltarorganisation med kunniga uthyrare som känner marknaden väl.

I och med att vår nya strategi implementerats, anpassas också organisationen till att vara en långsiktig fastighetsägare där dialogen med våra kunder får en allt mer framskjutet roll. Relationen mellan förvaltaren och kunden är avgörande för en väl fungerande verksamhet, därför har våra förvaltare fått ett utökat ansvar kring sina fastigheter där just dialogen med kunderna är en viktig aspekt.

Förvaltarnas utökade ansvar och arbete medför lärdomar, insikter och kunskap som utväxlas under vår interna förvaltningskonferens Fastighetsdagarna. Att utbyta kunskap och erfarenhet inom organisationen är viktigt för att fullt ut förstå marknadens drivkrafter och behov, för att utifrån dessa forma vårt erbjudande.

## SAMLAT BESTÅND MÖJLIGGÖR SNABBA OMSTÄLLNINGAR

Våra kunder utgör ett tvärsnitt av svenskt näringsliv med bolag och organisationer av varierande storlek, samt offentlig verksamhet såsom kommuner och landsting. I dialogen med dem, och genom att vara lyhörda mot marknaden, ser vi ett ökat behov av flexibla lokaler som snabbt kan anpassas i

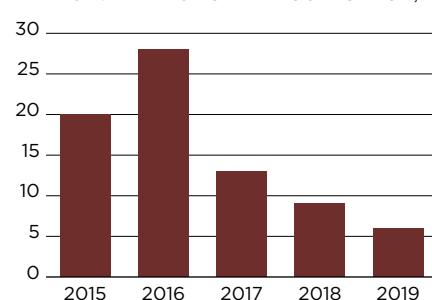
takt med att kundernas behov ändras.

Exempel på detta kan vara behov av ny planlösning, större eller mindre ytor på grund av anställningar eller nedskärningar, kommunikationsbehov eller verksamhetsförändringar. Ibland kan lokalerna anpassas utifrån det ändrade behovet, men ibland innebär de förändrade behoven att kunderna måste hitta nya lokaler.

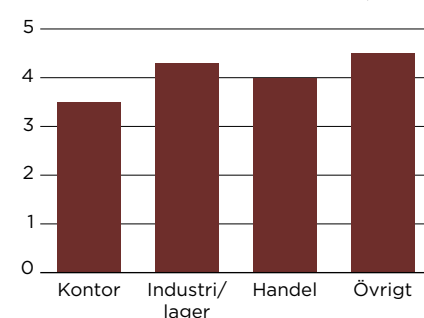
Tack vare ett allt mer koncentrerat fastighetsbestånd genom våra kluster kan vi ofta erbjuda nya lokallösningar vid större omställningar. På så sätt kan vi etablera långsiktiga relationer till våra kunder även när deras lokalbehov ändras. Därtill möjliggör ett samlat bestånd att vi som fastighetsägare kan planera för, och anpassa, servicefunktioner som önskas och uppskattas av kunderna.

Lokalernas effektivitet i form av energiförbrukning, minskad miljöbelastning och tillgänglighet är också för kunderna viktiga aspekter. Energieffektiveringsåtgärder är ett område som vi ständigt ser över och som beskrivs mer ingående på sid 26. Även här medför ett samlat bestånd operativa och ekonomiska fördelar för både kunderna och Kungsleden.

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR, %



HYRESAVTALENS GENOMSNISSLIGA ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÄNGD, ÅR



## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Kungsledens tio största hyresgäster står per den 31 december 2014 för 32,1 procent av hyresintäkterna och har en genomsnittlig återstående kontraktslängd på 3,9 år.

- ABB
- Bring Frigoscandia
- Överskottsbolaget
- ICA
- Försvarsmakten
- General Electric
- V-TAB
- Försäkringskassan
- Byggmax
- Westinghouse Electric Sweden

*”ICA-butikerna för en ständig dialog med sina kunder för att hela tiden utveckla och anpassa sitt erbjudande efter de lokala förutsättningarna. Som hyresvärd anstränger vi oss ständigt för att vara tillgängliga, engagerade och lyhörda för våra hyresgästers lokala behov, vilket är något även våra externa hyresvärdar såsom Kungsleden arbetar mot.”*

*Michael Johansson, vd ICA Fastigheter Sverige AB*

*Exempel: Internationella Engelska Skolan*

# *Nytt liv i tom fastighet*

Arbetet med att ta tillvara på potentialen i befintliga fastigheter och mark genom att utveckla dessa utifrån nya stadsutvecklingsperspektiv, möjliga byggrätter eller rådande detaljplaner påbörjades förra året och är således fortfarande i en uppstartsfas. Det förändrar dock inte faktum att det är en viktig del i Kungsledens strategi som långsiktig fastighetsägare. På detta sätt tar vi tillvara på latenta värden i portföljen som lyfts fram genom förvaltningens och utvecklingsavdelningens förädlingsarbete. Arbetet bedrivs i tre steg – fastighets- och projektutveckling, projektuthyrning och projektgenomförande.

För att förädlingsarbetet ska genomföras med framgång behöver vi förena våra egna planer med kundernas behov och samhällets önskemål och visioner. Ett exempel på detta är ett utvecklingsprojekt i Umeå. Kommunen genomför ett större stadsutvecklingsprojekt där vi har en fastighet i området. När stadsutvecklingsprojektet drog igång analyserade vi förutsättningarna för fastigheten och konstaterade att läget var ett naturligt nav i området, vilket skulle passa för en samhällsverksamhet. Vi hade tidigare blivit kontaktade av Internationella Engelska Skolan som sökte lokal i området. Dessa diskussioner återupptogs och nu genomför vi ett omfattande utvecklingsprojekt i fastigheten för att förbereda den för Internationella Engelska Skolans verksamhet. Samtidigt utvecklar vi nya byggrätter på tomter i samarbete med Umeå stad.

*”För oss är det oerhört viktigt med lokaler som bidrar till en trygg skolmiljö, planerade och byggda för effektiv utbildning och undervisning. Tillsammans med Kungsleden har vi haft möjlighet att vara delaktiga i utvecklingen av en gammal industrilokal som omvandlats till en modern skolbyggnad.”*

*Jörgen Stenquist, vice vd IES*

Aspgården 18, Umeå



## ETT URVAL AV KUNGSLEDENS UTVECKLINGS-PROJEKT

Studentkåren 7, Lund



INVESTERINGSVOLYM

**1 000** MKR  
PÅ 2-3 ÅRS SIKT

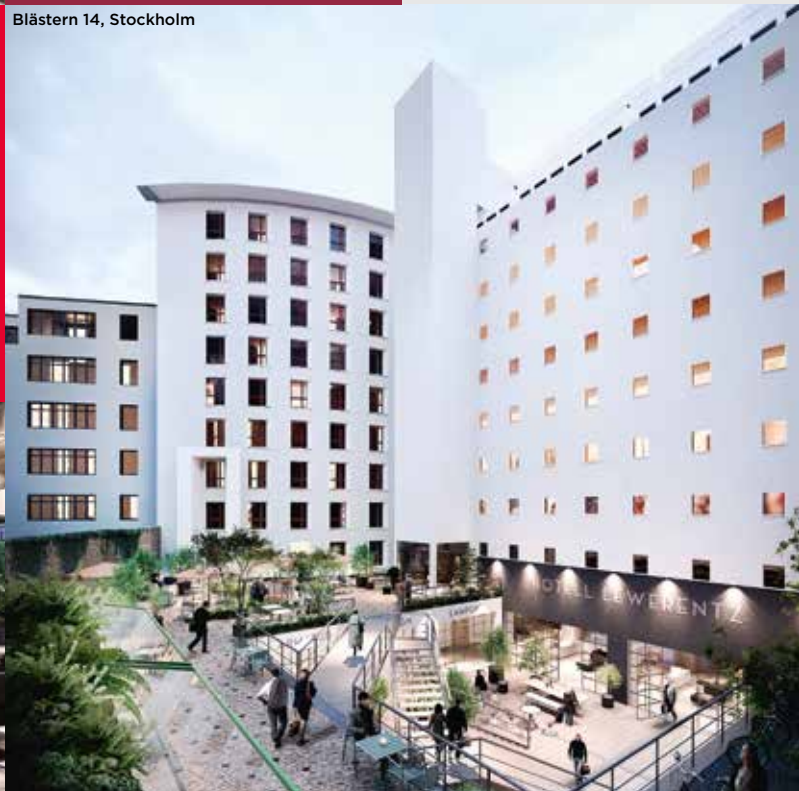
Skiftinge 1:3, Eskilstuna



ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER 2014

**5**

Blästern 14, Stockholm



ANTAL UTVECKLINGS-PROJEKT I PIPELINE

**20**

Blästern 14, Stockholm



Projektutveckling



Projektuthyrning



Projektgenomförande



### PRIORITERADE PROJEKT

Fastighet, ort	Beskrivning	ca Yta, kvm
Blästern 14, Stockholm	Projekt- och konceptutveckling samt projektuthyrning av ett kvarter vid nya Hagastaden	15 000
Gallerian, Vårblomman 8 mfl, Eskilstuna	Projekt- och konceptutveckling samt projektuthyrning av befintliga handelsytor i centrala Eskilstuna. Omfattar fem fastigheter	20 000
Skiftinge 1:3, Eskilstuna	Projekt- och konceptutveckling av ny handelsplats utmed E20. Pågående detaljplaneringsarbete	25 000
Sveaplan, Speditören 1, Eskilstuna	Pågående projektgenomförande. Konvertering av handelsyta till vårdcentral i köpcentrumet Sveaplan	2 000
Aspgården 18, Umeå	Pågående projektgenomförande. Konvertering av lager-/industribyggnad till skola. Pågående detaljplanearbete för att tillskapa nya byggrätter	6 000
Laven 6, Umeå	Projektuthyrning med mål att uppföra en ny butik i handelsområdet Ersboda	2 500
Enen 10, Södertälje	Projektutveckling och projektuthyrning av kontorsfastighet i centrala Södertälje	6 000
Verkstaden 7, Västerås	Detaljplanearbete för att konvertera en gammal industrifastighet och tillskapa nya byggrätter i Kopparlunden	50 000

# ÖKAD KVALITET I BESTÅNDET GER HÖGRE VÄRDE

Arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet har under 2014 varit i fokus vilket resulterat i att närvaron i antalet kommuner sjunkit från 109 kommuner till 91 vid årets slut tack vare ett målmedvetet optimeringsarbete. Samtidigt har kvaliteten i beståndet ökat under året i takt med att icke-strategiska fastigheter avyttrats till förmån för förvärv i enlighet med vår strategi. Resultatet av bland annat detta arbete återspeglas i en värdeökning av beståndet på en miljard kronor.

Kungsledens fastighetsbestånd utgörs av kommersiella lokaler i Storstockholm, Storgöteborg, sydvästra Sverige och Mälardalen inom segmenten kontor, industri/lager och handel. Det största segmentet per den 31 december 2014, inklusive Kistaförvärvet, var kontor som utgjorde 59 procent av portföljens värde.

## FORTSATT UTVECKLING AV BESTÅNDET UNDER ÅRET

Året har präglats av ett högt tempo i renodlingsarbetet av fastighetsportföljen. Syftet är att höja kvaliteten på beståndet samtidigt som den geografiska fördelningen anpassas utifrån bolagets strategi att äga fastigheter i storstadsregioner och tillväxtområden för att på detta sätt uppnå en attraktiv totalavkastning.

Under året såldes 66 fastigheter till ett pris av 2,6 miljarder kronor eftersom de klassats som icke-strategiska enligt ramarna för den nya strategin. En av dessa var vår sista utlandsfastighet belägen i Tyskland vilket satte punkt för Kungsleden som fastighetsägare utanför Sverige. Samtidigt har fastigheter förvärvats för 2,7 miljarder kronor. Dessa fastigheter håller en hög kvalitet och ligger i attraktiva lägen inom våra identifierade fokusområden. Vi genomförde vår största affär för året under fjärde kvartalet genom förvärvet av fyra moderna kontorsfastigheter för två miljarder kronor i Kista utanför Stockholm varav tre tillträdades i början av 2015.

Optimeringsarbetet har fördelat om segmentsindelningen där kontor nu står för över hälften av portföljen och industri/lager för 31 procent. Stockholm har under 2014 också blivit den största regionen med 32 procent av portföljens värde och totalt står de tre storstadsregionerna – Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö – för 46 procent av portföljens totala värde före Kistaförvärvet.

Investeringar har också gjorts på 334 Mkr för att modernisera, hyresgästanpassa och höja kvaliteten i befintliga fastigheter. Förädlingen av portföljen har även skett genom utvecklingsprojekt på obebyggd mark, till- och ombyggnationer och genom att utnyttja befintliga byggrätter (läs mer om utvecklingsprojektet IES på sid 16).

## POSITIV VÄRDEUTVECKLING UNDER ÅRET

Vid årsskiftet genomgick samtliga fastigheter en intern och en extern värdering som baseras på en kassafödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Resultatet av värderingsarbetet är att fastighetsportföljens värde ökat med en miljard kronor, varav 186 Mkr är realiserade vinster från försäljningar.

Samtliga värdejusteringar förklaras av att det har skett värdepåverkande förändringar i fastigheterna eller/och att marknadens avkastningskrav har justerats i förhållande till tidigare värdering. Exempel på föränd-

ringar som påverkar värdet i fastigheterna kan vara nyuthyrningar, uppsägningar eller investeringar. Informationen om marknadens krav på avkastning säkerställs genom att vi har en aktiv närvaro på transaktionsmarknaden samt analyserar genomförda transaktioner i relevanta segment.

Den starka transaktionsmarknaden under 2014 med hög efterfrågan från fastighetsinvestorer har bidragit till att marknadens avkastningskrav har sänkts vilket innebär att det genomsnittliga avkastningskravet, som har använts i värderingarna, har justerats från 7,8 procent till 7,4 procent. Under året har direktavkastningskravet i de interna värderingarna sänkts för ett flertal fastigheter belägna i de tre storstadsregionerna och i regionstäder, bland andra Västerås, Växjö och Östersund.

Kungsledens värderingar har kvalitets-säkrats av en extern värderare. Den externa värderingen, som utförts på alla våra 305 fastigheter, ligger väl i linje med Kungsledens värdering.

## INTJÄNINGSKAPACITET

Kungsleden redovisar den så kallade intjäningskapaciteten i syfte att komplettera resultaträkningen med en mer rättvisande bild av den aktuella verksamhetens underliggande lönsamhet. Intjäningskapaciteten ger vid oförändrade förutsättningar en bild om intjäningsförmågan i det fastighetsbestånd som ägdes per den 31 december 2014.

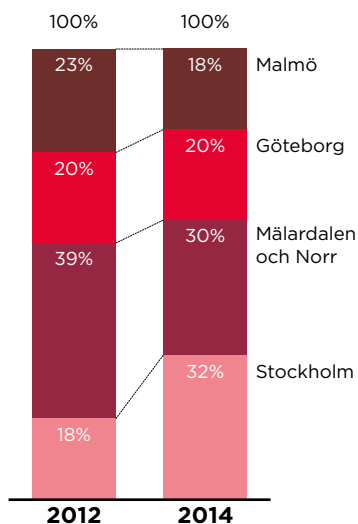
INTJÄNINGSKAPACITET <sup>1</sup> PER SEGMENT	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter, st	112	121	55	17	305 <sup>3</sup>
Uthyrningsbar yta, tkvm	984	1 257	310	41	2 592
Bokfört värde, Mkr	10 715	6 186	2 351	360	19 612
Hyresvärde, Mkr	1 165	812	283	47	2 307

#### Intjäningskapacitet

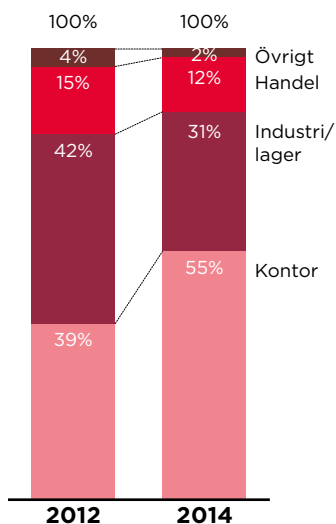
Hyresintäkter, Mkr	1 044	730	252	44	2 070
Driftnetto, Mkr <sup>2</sup>	719	566	168	30	1 483
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	89,5	89,9	89,0	93,0	89,7
Direktavkastning, % <sup>2</sup>	6,7	9,1	7,1	8,4	7,6
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	69,0	77,5	66,8	67,7	71,7

- Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2014 hade ägts de senaste tolv månaderna.
- I resultaträkningen belastas koncernens driftnetto även med kostnader för fastighetsadministration, vilket inte ingår i de enskilda fastigheternas driftnetto i intjäningskapaciteten. Under 2014 har kostnaderna för fastighetsadministrationen uppgått till 82 Mkr för fastighetsförvaltningen.
- En fastighetsreglering har skett under året.

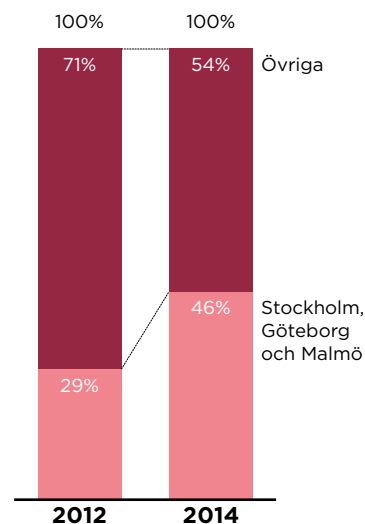
#### FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING PER REGION



#### FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING PER SEGMENT



#### FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING STORSTADSKONCENTRATION



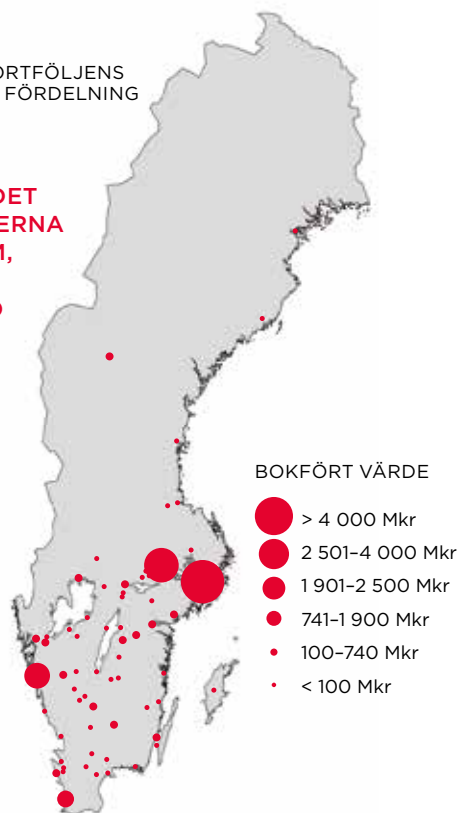
Samtliga siffror exkl rörelsefastigheter och modulbyggnader.

FASTIGHETSBESTÄNDETS UTVECKLING	Bokfört värde, Mkr	Antal
Fastighetetsbestånd per 1 januari 2014	20 338	366
Köp <sup>1</sup>	386	4
Investeringar i ägda fastigheter	334	-
Bokfört värde sålda fastigheter	-2 379	-66
Valutakursförändringar	3	-
Orealiserade värdeförändringar	930	-
<b>Fastighetsbestånd per 31 december 2014</b>	<b>19 612</b>	<b>305</b>

- Under helårsperiod jan-dec har förvärv om 2 666 Mkr genomförts varav 2 280 ej har tillträtts under 2014.

#### FASTIGHETSPORTFÖLJENS GEOGRAFISKA FÖRDELNING

**46%**  
AV BESTÄNDET  
I STORSTÄDERNA  
STOCKHOLM,  
GÖTEBORG  
OCH MALMÖ



# REGION STOCKHOLM

Stockholmsregionen fortsätter att utvecklas starkt inom Kungsleden och står för 32 procent av den totala fastighetsportföljens värde. Regionen – med fastigheter i främst Stockholm och Norrköping – förvaltade vid årets slut 71 fastigheter till ett totalt värde av 6 225 Mkr. I slutet av året förvärvades fyra fastigheter, varav tre tillträdades under första kvartalet 2015, i Kista till ett värde av två miljarder kronor vilket ytterligare stärker vår position i regionen.

Stockholm är navet i den nordiska fastighetsmarknaden med en hög likviditet och stor tillgång till kapital. Därtill är den en tillväxtmotor för landet och hemvist för flertalet internationella huvudkontor. Dessutom förlägger många utländska företag sina regionala huvudkontor här vilket ligger bakom att regionen fortsätter att vara den största och snabbast växande kontorsmarknaden i Sverige. En viktig anledning till varför vi arbetar för att stärka vår närvaro inom detta segment. Per den sista december stod kontorssegmentet för drygt 70 procent av regionsportföljen – en fördelning som därefter ökat efter tillträdet av tre av de fyra förvärvade fastigheterna i Kista.

Den starka urbaniseringstrenden med 40 000 nya invånare i Storstockholm varje år fortsätter att skapa en differens mellan urbud och efterfrågan. Detta leder bland annat till en hög omsättning och låga vakanser i både innerstad och i kranskommuner. Till detta ska nämnas de omfattande infrastrukturprojekt som genomförs i regionen och för-

väntas bidra till en ökad rörlighet samt bildandet av nya attraktiva lägen i utkanten av staden. Till exempel väntas Tvärbanan, Norra länken och utbyggnaden av tunnelbanan norrut få positiva effekter i för Kungsleden viktiga lägen.

## BRA KUNDIALOG UTVECKLAR OMRÅDEN

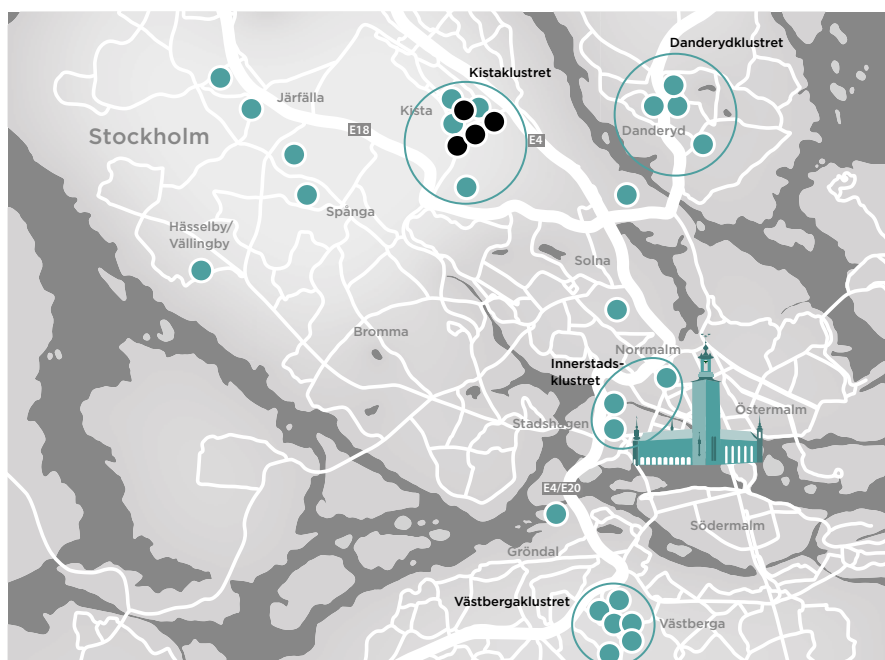
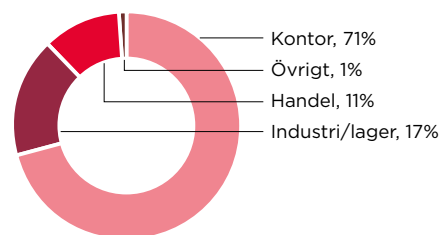
Allt fler fastighetsägare satsar på utveckling av större områden kring deras fastigheter. Att delta i stadsutvecklingsprojekt på detta sätt medför inte bara en bättre dialog och relation till beslutsfattare utan ökar även värdet på fastigheterna. Kungsleden har arbetat på detta sätt de senaste åren där exempelvis Danderyd kontor visar på fördelarna av att ta ett bredare ansvar kring sitt bestånd. Tillsammans med våra kunder fortsätter vi detta viktiga arbete för att utveckla befintliga och för oss nya lägen såsom Västberga och Kista.

HYRESINTÄKTER, MKR

# 587

DRIFTNETTO, MKR

# 420

FASTIGHETSBESTÅND  
PER SEGMENT

● Förvärvad 2014

## INTJÄNINGSKAPACITET' PER 31 DECEMBER 2014

Antal fastigheter, st	71
Uthyrningsbar yta, tkvm	566
Bokfört värde, Mkr	6 225
Hyresvärde, Mkr	655
Hyresintäkter, Mkr	587
Driftnetto, Mkr <sup>2</sup>	420
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,5
Direktavkastning, % <sup>2</sup>	6,8
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	71,6

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2014 hade ägts de senaste tolv månaderna.
2. I resultaträkningen belastas koncernens driftnetto även med kostnader för fastighetsadministration, vilket inte ingår i de enskilda fastigheternas driftnetto i intjäningskapaciteten. Under 2014 har kostnaderna för fastighetsadministrationen uppgått till 82 Mkr för fastighetsförvaltningen.

## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

General Electric  
Försvarsmakten  
SMHI  
Försäkringskassan  
ABB

# REGION GÖTEBORG

Göteborg är Sveriges logistikcentrum och har en särskilt strategisk position i norra Europa tack vare läget och Skandinavien största hamn. Infrastrukturen är väl utbyggd samtidigt som nya stora projekt är påbörjade. Regionen består av 106 fastigheter till ett totalt värde av 3 973 Mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 655 000 kvm.

En för regionen viktig satsning är det omfattande Västsvenska paketet med investeringar i kollektivtrafik, järnvägar och vägar. Paketet inkluderar bland annat nya förbindelser över älven med en ny tunnel och en ny bro som ska ersätta Göta Älvsbron, utbyggd kollektivtrafik och införandet av permanenta trängselskatter. Kommunikations- och pendlingsmöjligheterna till och från Göteborg är redan goda vilket innebär att de planerade satsningarna väntas ge en positiv effekt mot stadens mål om en väsentligt större arbetsmarknad till 2030. Dessa satsningar tillsammans med det faktum att staden beslutat att behålla trängselskatterna är till fördel för Kungslidens bestånd som i stor utsträckning ligger utanför tullgränserna.

## ÖKAD RÖRLIGHET I MARKNADEN

De senaste åren har flera nybyggnationer skett och satsningar på stadsutveckling inletts, vilket blåst liv i en tidigare relativt

statisk marknad. Resultatet är en ökad rörlighet i marknaden vilket lett till en högre aktivitet med större fokus på kundernas behov. Expansionen i kranskommunerna tillsammans med en mer likvid marknad ger goda utsikter för områden utanför stadskärnan såsom Mölndal och Högsbo där Kungsliden har ett stort bestånd.

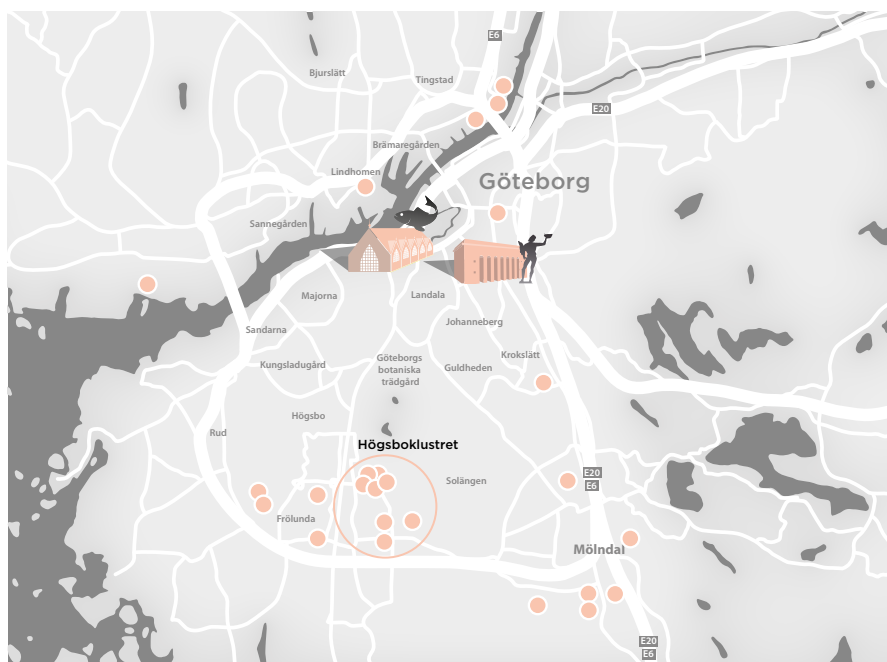
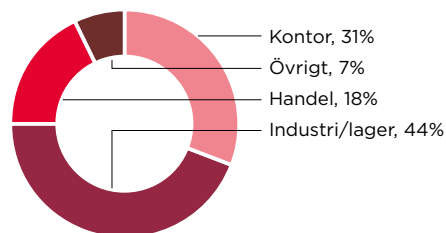
Kungslidens bestånd i regionen består av kontor, industri/lager och handel där segmentet industri/lager står för över 40 procent av beståndet, vilket är en naturlig följd av närheten till Göteborgs hamn. Övriga områden inom regionen är Västra Götaland, Halland, Värmland samt stora delar av Småland. Inom regionen visar hyresmarknaden en stabil uppåtgående trend.

HYRESINTÄKTER, MKR

# 433

DRIFTNETTO, MKR

# 318

FASTIGHETSBESTÅND  
PER SEGMENT

## INTJÄNINGSKAPACITET<sup>1</sup> PER 31 DECEMBER 2014

Antal fastigheter, st	106
Uthyrningsbar yta, tkvm	655
Bokfört värde, Mkr	3 973
Hyresvärde, Mkr	490
Hyresintäkter, Mkr	433
Driftnetto, Mkr <sup>2</sup>	318
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,4
Direktavkastning, % <sup>2</sup>	8,0
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	73,5

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2014 hade ägts de senaste tolv månaderna.
2. I resultaträkningen belastas koncernens driftnetto även med kostnader för fastighetsadministration, vilket inte ingår i de enskilda fastigheternas driftnetto i intjäningskapaciteten. Under 2014 har kostnaderna för fastighetsadministrationen uppgått till 82 Mkr för fastighetsförvaltningen.

## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Överskottsbolaget  
ABB  
ICA  
Papyrus Sverige  
Santa Maria

# REGION MALMÖ

Öresundsregionen är en av Sveriges mest spännande regioner med över tre miljoner invånare. Sammanhållningen mellan Köpenhamn, Malmö och Lund lockar företag och organisationer inom ett brett spektrum av branscher. Tillsammans med Helsingborg fungerar städerna som drivkrafter för hela södra Sverige. Kungsleden äger 66 fastigheter i regionen till ett totalt värde om 3 546 Mkr.

## MALMÖREGIONEN GENOMFÖR STRATEGIN

Kungsleden har flyttat fram sina positioner i Malmö med omnejd och vi är idag en betydelsefull fastighetsägare som tar plats utan att vara störst. Under året har vi etablerat en ställning i den expansiva stadsdelen Hyllie genom förvärven av Malmö-mässan och projekt Isblocket. Därtill har vi förvärvat fastigheter i östra hamnområdet samt i centrala Malmö. Sammanlagt har fem strategiska förvärv genomförts i Malmö under 2014, vilka bidrar till att höja kvaliteten i vårt fastighetsbestånd. Malmöregionen har därmed med framgång genomfört Kungsledens strategi.

Arbetet med att se över och optimera vårt fastighetsbestånd fortsätter, bland annat genom att noga följa hur större infra-

strukturprojekt påverkar olika områden. Vår satsning i Hyllie följer en positiv utveckling för området tack vare Citytunneln som knyter samman Malmö med Hyllie och Köpenhamn.

## FOKUSERADE UTVECKLINGSPLANER GER RESULTAT

Malmö som region har under många år konsekvent arbetat med att utveckla staden från en industristad till en kunskapsstad. Genom visioner, mod och långsiktighet kan man nu skörda frukterna av detta arbete genom en stabil tillväxt och ett diversifierat näringsliv med små och medelstora företag samt väl utvecklad forskning i bland annat Lund. För Kungsleden skapar detta ett brett kundunderlag och bidrar till en rörlighet på marknaden.

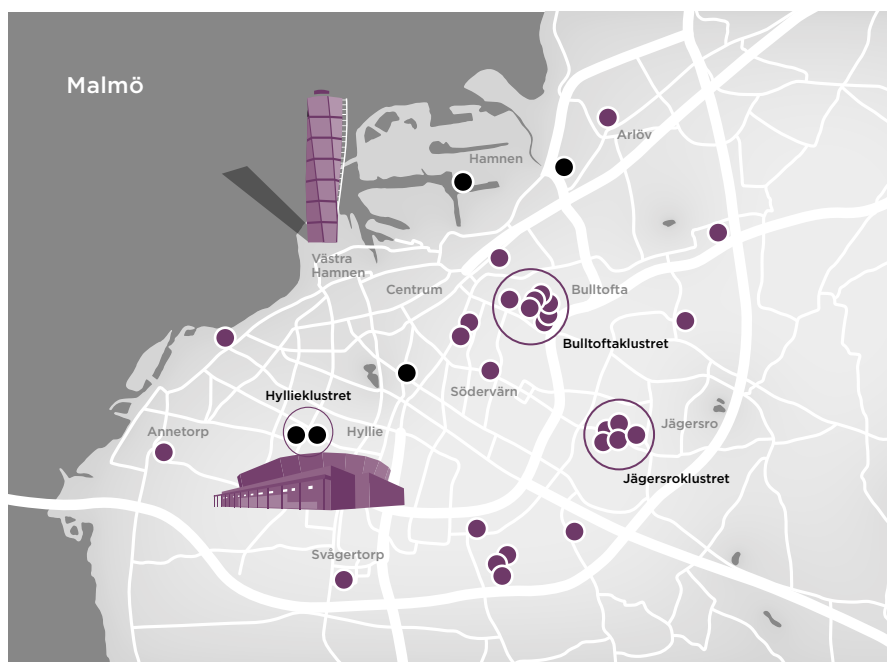
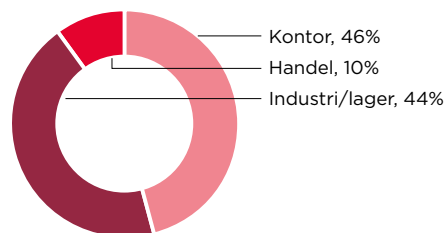
HYRESINTÄKTER, MKR

# 332

DRIFTNETTO, MKR

# 252

FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT



● Förvärvat 2014

## INTJÄNINGSKAPACITET<sup>1</sup> PER 31 DECEMBER 2014

Antal fastigheter, st	66
Uthyrningsbar yta, tkvm	502
Bokfört värde, Mkr	3 546
Hyresvärde, Mkr	386
Hyresintäkter, Mkr	332
Driftnetto, Mkr <sup>2</sup>	252
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,9
Direktavkastning, % <sup>2</sup>	7,1
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	76,0

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2014 hade ägts de senaste tolv månaderna.
2. I resultaträkningen belastas koncernens driftnetto även med kostnader för fastighetsadministration, vilket inte ingår i de enskilda fastigheternas driftnetto i intjäningskapaciteten. Under 2014 har kostnaderna för fastighetsadministrationen uppgått till 82 Mkr för fastighetsförvaltningen.

## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Bring Frigoscandia  
Brio  
Finnveden Metal Structures  
Försäkringskassan  
Överskottsbolaget



# REGION MÄLARDALEN OCH NORR

Mälardalen som region är på framfart med god tillväxt och ljusa framtidsutsikter. Mycket tack vare stora satsningar på att knyta samman de större städerna Västerås, Örebro och Eskilstuna. Att Örebro genom en stor flygplats och Västerås med sitt strategiska läge vid järn- och motorvägen är viktiga logistiknav för Mellansverige bidrar till tillväxten. Västerås står för merparten av Kungslédens totala bestånd i regionen om 62 fastigheter med ett totalt värde av 5 868 Mkr.

Kungsléden är den största fastighetsägaren i Västerås med ett stort bestånd av hög kvalitet i centrum och på Finnsläätten. Detta innebär att vi har en betydande närvaro i staden som vi arbetar för att stärka genom ökad dialog och utvecklade relationer till kunder, samhället och beslutsfattare.

Den största hyresgästen är ABB som är kommunens största privata arbetsgivare. Under åren har relationen till ABB fördjupats och samarbetet mellan oss och ABB stärkts, vilket ger oss möjlighet att utveckla fastigheterna på ett för båda parter fördelaktigt sätt.

## ETT SAMMANKOPPLAT MÄLARDALEN LYFTER TILLVÄXTEN

De stora infrastruktursatsningar som kommunerna i regionen genomfört har bundit samman de större städerna, bland annat Västerås, Örebro och Eskilstuna, vilket förbättrat tillgängligheten till Stockholm och därmed bidragit till den starka tillväxten.

Därtill väntas kommunens arbete med att utveckla stationsområdet i Västerås stärka området ytterligare.

## NÄRVARO I NORRA SVERIGES TILLVÄXTSTÄDER

I norr är vårt bestånd koncentrerat till Östersund och Umeå. Under året sålde Kungsléden majoriteten av sin norrlandsportfölj till NP3 Fastigheter och lämnade därmed stora delar av norrlandsmarknaden.

Två större fastigheter med stor potential behövs i Umeå som nu utgör viktiga utvecklingsprojekt. Umeå är norra Sveriges ledande tillväxtort med en stabil utveckling av kunskapsföretag blandat med världsledande industriföretag. Därtill är staden en av landets viktigaste universitetsstäder. I takt med att staden växer planeras även stora infrastrukturprojekt för att expandera staden. I Östersund har vi ett samlat bestånd av högkvalitativa fastigheter med låg vakansgrad mitt i staden.

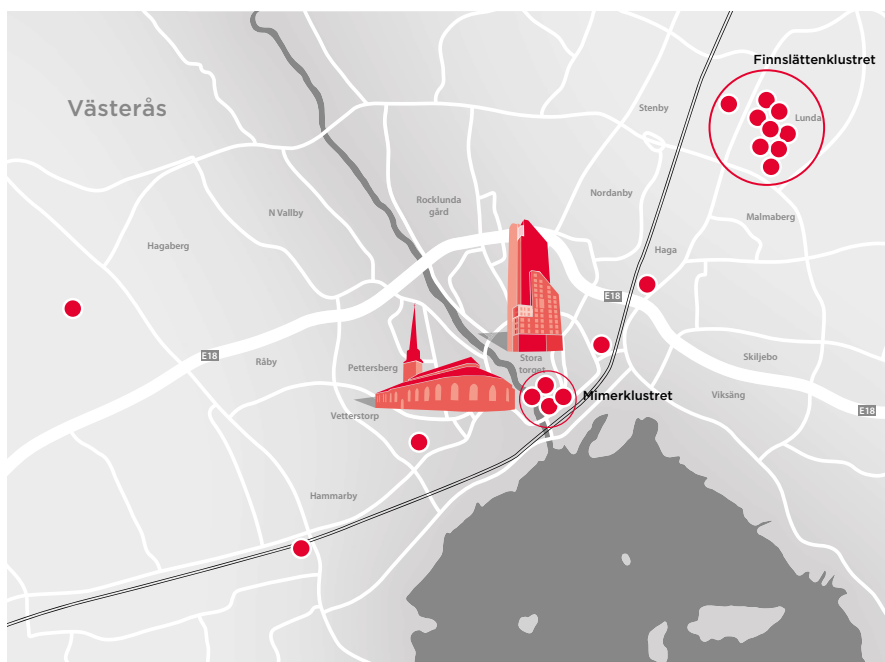
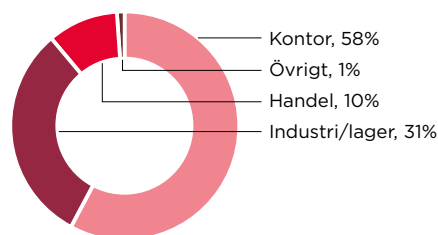
HYRESINTÄKTER, MKR

# 718

DRIFTNETTO, MKR

# 493

FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT



## INTJÄNINGSKAPACITET' PER 31 DECEMBER 2014

Antal fastigheter, st	62
Uthyrningsbar yta, tkvm	869
Bokfört värde, Mkr	5 868
Hyresvärde, Mkr	776
Hyresintäkter, Mkr	718
Driftnetto, Mkr <sup>2</sup>	493
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5
Direktavkastning, % <sup>2</sup>	8,4
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	68,6

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2014 hade ägts de senaste tolv månaderna.
2. I resultaträkningen belastas koncernens driftnetto även med kostnader för fastighetsadministration, vilket inte ingår i de enskilda fastigheternas driftnetto i intjäningskapaciteten. Under 2014 har kostnaderna för fastighetsadministrationen uppgått till 82 Mkr för fastighetsförvaltningen.

## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

ABB  
Westinghouse Electric Sweden  
Västerås stad  
V-TAB  
Försvarsmakten

# NORDIC MODULAR

I början av 2015 sålde Kungsleden huvuddelen av Nordic Modular Group till Inter IKEA Investments. Efter affären äger Kungsleden 35 procent av bolaget. 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.

## FÖRSÄLJNING AV NMG

I januari 2015 sålde Kungsleden 65 procent av Nordic Modular Group till Inter IKEA Investments. Affären innebär att Kungsleden fortsatt har del av Nordic Modular Groups vinstdelning men inte längre är en majoritetsägare. Nordic Modular Group förblev ett helägt dotterbolag under hela 2014.

Hela aktieinnehavet i Nordic Modular Group har per årskiftet värderats till det pris som avtalats för försäljningen av 65 procent av aktierna till Inter IKEA Investments som slutfördes i januari 2015. Härigenom uppstod en nedskrivning på 157 Mkr.

## NORDIC MODULARS UTVECKLING 2014

Våra förväntningar inför året om en starkare marknadsefterfrågan infriades med tillväxt i försäljning, omsättning och resultat i alla tre verksamhetsområdena.

Nyuthyrningen i Temporent, som resultatmässigt utgör dragloket i Nordic Modular, ökade och returflödet från avslutade hyresförhållanden minskade till en trendmässig normalnivå under året. Det gjorde att det uthyrda beståndet växte och uthyrningsgraden ökade, samtidigt som investeringarna i nya uthyrningstillgångar ökade under året. Ett nytt regionkontor etablerades i Helsingforsstrakten och den första uthyrningsaffären i Finland tecknades med en kommun i huvudstadsregionen. För Flexator ledde en stadigt ökande efterfrågan på totalentreprenader till att orderin gången ökade. Det gjorde att produktionstakten kunde lyftas efter förbättrad kapacitet med stärkt bemanning. Därför

ökade också totala omsättningen och resultatet förbättrades. En större andel än föregående år av Flexators försäljning skedde internt till de uthyrande systerbolagen och eliminerades i koncernens redovisade nettoomsättning.

Leasingverksamhetens affärsvolym ökade under året och investeringsvolymen steg ytterligare jämfört med föregående år.

Huvudkontoret ligger i Upplands Väsby med lokala kontor i Lund, Umeå, Köpenhamn, Oslo och Helsingfors, samt kontor och fabriker i Anneberg, Gråbo och Eslöv.

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

*”Nordic Modular Group har goda framtidsutsikter men Kungsleden vill fokusera på sin nya huvudstrategi. Genom försäljningen av 65 procent av bolaget till Inter IKEA Investments frigör vi kapital som ger oss möjlighet att köpa kommersiella fastigheter för runt 1,8 miljarder kronor i Sveriges tillväxtregioner”.*

*Anders Kvist, vice vd och ekonomi-/finansdirektör*

# EN FÖRNYAD ORGANISATION FÖR NYA STRATEGIN

Under året har våra kollegor från GE-förvärvet och nyanställda medarbetare integrerats i organisationen samtidigt som en särskild specialistfunktion som uthyrare skapats. En stor del av årets arbete har fokuserat på att fasa in våra nya kollegor i Kungsledens decentraliserade organisation, där medarbetare ges möjlighet att fatta beslut utifrån sin kunskap och förståelse för den lokala marknaden.

Vi har utifrån ett medarbetarperspektiv upplevt ett spännande år med många nya medarbetare och ett intensivt arbete i att anpassa organisationen till den nya strategin. Fokus har legat på att få på plats processer, nya styrdokument och kompetenshöjande insatser.

Vid utgången av året hade Kungsleden "koncernen" totalt 291 medarbetare. Av dessa var 93 (96) anställda inom fastighetsverksamheten och 198 (165) anställda inom Nordic Modular Group. Personalomsättningen inom koncernen var 14 procent (20,7).

## INTEGRATION AV NYA MEDARBETARE

I slutet av 2013 tillträdde Kungsleden den sedan tidigare förvärvade GE-portföljen vilket innebar att 20 nya medarbetare välkomnades till Kungsleden samtidigt som kompetensen inom främst kontorsfastigheter ökade. Integrationsarbetet har pågått under året med bland annat teambuildingsatsningar vilket varit framgångsrikt. Därtill genomförs kompetenshöjande insatser vilket även bidrar till en fungerande integration. Samtliga medarbetare har en kompetensutvecklingsplan som följs upp på årlig basis.

Som långsiktig ägare av fastigheter med fokus på aktiv förvaltning har behovet av en stark förvaltningsorganisation med kunniga förvaltare och uthyrare ökat. I samband med integrationen av medarbetarna från GE tillfördes organisationen kompetens inom dessa områden, främst i Stockholm och Göteborg. Under året har viktiga rekryteringar gjorts i samtliga regioner för att säkerställa att organisationen möter upp mot Kungsledens nya strategi.

## FORTSATT SATSNING PÅ HÄLSA OCH JÄMSTÄLLDHET

Kungsleden ska vara en trygg och hälsosam arbetsplats, vilket också återspeglas i den låga sjukfrånvaron på 1,0 procent (3,0), exklusive Nordic Modular. Under året har

ytterligare satsningar genomförts för att säkerställa att medarbetarna mår bra och ges möjlighet att hålla sig friska. Bland annat har friskvårdsbidraget höjts med över 60 procent till 5 000 kr per år. Dessutom har samtliga medarbetare fått en privat sjukvårdsförsäkring.

Arbetet med att uppnå en jämställd organisation fortsätter. Andelen kvinnor var vid årsskiftet 54 procent (57) samtidigt som åldersfördelningen var jämnt spridd mellan åldersgrupperna 30–39, 40–49 och över 50. Därtill uppmärksammade All-Bright-stiftelsen vår jämställda könsfördelning i styrelsen och ledningsgruppen och utnämnde Kungsleden till ett av börsen mest jämställda bolag.

## LYHÖRDHET MOT MEDARBETARNA

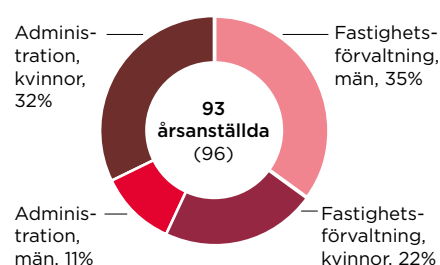
Ett arbete för att följa upp vad medarbetarna tycker om organisationen och sin arbetsituation genomfördes under hösten i en medarbetarundersökning. Med nya medarbetare och med en ny strategi och affärsmodell, genomförde vi en nollmätning som vi framöver mäter mot. På så sätt kan vi etablera ett medarbetarindex med tydliga mätpunkter och mål att använda som underlag i utvecklingsarbetet av medarbetare och organisationen.

## SAMHÄLLENGAGEMANG

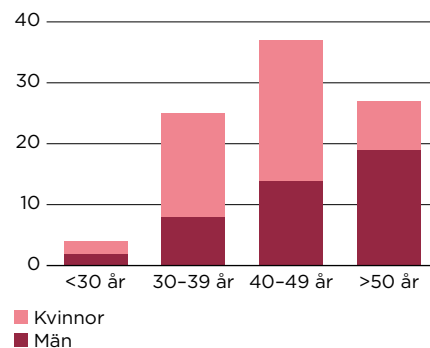
Som fastighetsägare är vi synliga i de samhällen där vi är verksamma. För oss är därför engagemang och närvaro i samhället en naturlig del av vårt arbete. Ett välmående och tryggt samhälle är bra både för invånare och för fastigheter i form av ökad efterfrågan. Sedan 2010 har Kungsleden samarbetat med Fryshuset i deras arbete att stötta ungdomar och skapa förutsättningar för ett bättre samhälle.

Vi har också medverkat i insamlingen till Sveriges Radios Musikhjälpen genom att i samarbete med Newsec och White Arkitekter ta fram pepparkakshuset Houses of Dreams som auktionerades ut.

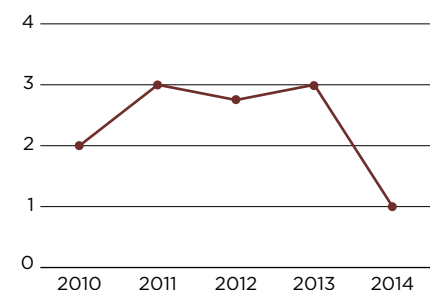
BEFATTNINGAR TJÄNSTEMÄN



ÅLDERSFÖRDELNING TJÄNSTEMÄN, ANTAL



SJUKFRÅNVARO, %



# ENERGIBESPARING FÖRDEL FÖR ALLA

Vi har under 2014 valt att fokusera miljö- och hållbarhetsarbetet på följande områden: energi och klimatpåverkan, materialval, samt kartläggning av miljörisiker i befintligt bestånd och vid nyförvärv.

## ENERGI OCH KLIMATPÅVERKAN

Under året genomförde vi flera stora projekt i syfte att spara energi utöver det kontinuerliga besparingsarbete som bedrivs i den dagliga driften. Ett projekt som blev klart under året var utbyte av uppvärmningssystem i kv Torsnäs 1 i Kista där bergvärme och bergkyla installerats. Ytterligare ett exempel är att ventilationssystemet bytts ut i kv Dockan 9 i Växjö vilket kommer att ge en energibesparing som motsvarar cirka 150 000 kronor årligen. All el som Kungsleden köper är ursprungsmärkt vattenkraft från svensk produktion.

## MATERIALVAL

Vi har även valt att ansluta oss till Byggvarubedömningen, ett system för att bedöma byggmaterial utifrån ett miljöperspektiv. Systemet gör det lättare att välja byggprodukter som inte innehåller farliga kemikalier eller påverkar inomhusluften negativt.

Utvecklingen av nya material är ett område som vi följer noga. Genom att använda

nya moderna material kan vi som fastighetsägare på ett kostnadseffektivt sätt minska energiförbrukningen i våra fastigheter, vilket inte bara är positivt för oss utan även samhället i stort. Läs om vårt projekt i Västerås här bredvid.

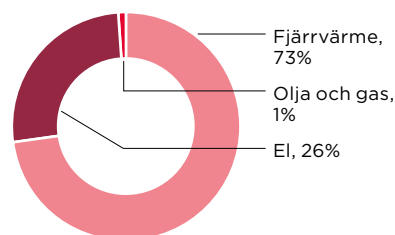
## KARTLÄGGNING AV MILJÖRISKER

Ett arbete med att ta fram en ny metod för att kartlägga kända miljörisiker i fastigheterna har också genomförts. Under året undersöktes och dokumenterades miljörisiker i 25 procent av fastighetsbeståndet, ett arbete som kommer att fortgå under 2015. I dagsläget är inga väsentliga miljökrav kända som kan riktas mot Kungsleden. Därtill genomför vi en utökad miljörisikvärdering i samband med förvärv av fastigheter i syfte att kartlägga alla miljörisiker samt värdera sannolikheten och konsekvensen av dessa. 2014 har varit ett transaktionsintensivt år för Kungsleden varför stort fokus har lagts på miljörisikvärdering inför förvärv.

KOLDIOXIDUTSLÄPP/KVM/ÅR  
FÖR UPPVÄRMNING



FÖRDELNING AV UTSLÄPP,  
ANDEL TON/CO<sub>2</sub>



## MILJÖ- OCH ENERGIARBEDET I SIFFROR

Förbrukad mängd elenergi GWh	115
Direkt energianvändning GJ olja	1 465
Direkt energianvändning GWh olja	0,4
Indirekt energianvändning GWh (fjärrvärme och el)	310
Direkt energianvändning gas GWh	0,8
Indirekt energianvändning fjärrvärme GWh	195
Direkta utsläpp av växthusgaser, ton (olja och gas)	389
Direkt energianvändning gas GJ	2 736
Indirekta utsläpp av växthusgaser, ton (fjärrvärme och el)	30 422
Elanvändningseffektivitet kWh/kvm	71
Koldioxidutsläpp/kvm för uppvärmning kg/kvm	14
Koldioxidutsläpp/kvm för elanvändning kg/kvm	5
Övriga utsläpp, ton (resor)	41
Andel fastigheter med oljeuppvärmning, %	2
Andel miljöbilar av tjänstebilar, %	100

*”Hållbarhet är en ständig utvecklingsresa. Vi ska hela tiden bli bättre och vassare, vi tar vårt ansvar och vi utmanar andra.”*  
Maria Sandell, miljöchef

*Exempel: miljöarbete i Västerås*

# *Energibesparingar genom nya material*

Kungsleden har under året genomfört två stora klimatprojekt på fastigheter i Västerås. Båda projekten har använt nya tekniklösningar som svar på förvaltarnas och kundernas behov.

En av Kungsledens fastigheter i Västerås har stora glaspartier vilket medför en utmaning för inomhusklimatet på grund av solens instrålning under sommarhalvåret. Tillsammans med tillverkaren 3M och Kungsledens entreprenör Basreklam, har en ny solfilm baserad på nanoteknik monterats på fastighetens 900 kvm stora glaspartier.

Fördelen med solfilmen är att den i princip är osynlig för blotta ögat men reducerar solvärmeinstrålningen med cirka 60 procent och solens UV-strålar med 99,9 procent. Solfilmens optiska egenskaper gör att den bländar av solljuset utan att lokalen känns mörkare. Dessutom innehåller inte solfilmen metaller vilket annars är vanligt i traditionella solfilmer. Därmed undviks korrison och signalstörning för mobiltelefoner.

”Tack vare 3Ms solfilm behöver vi inte kyla bort värmen, vilket är väldigt energikrävande. Som stor fastighetsägare har vi ett ansvar gentemot miljön och våra hyresgäster. Därför tittar vi ständigt på nya tekniker och material som kan förbättra vårt avtryck på miljö och samhälle”, säger Thomas Wallin, förvaltare på Kungsleden.

Kungsleden har även valt att utvärdera en alternativ teknik som takmaterial på en kontorsbyggnad på Finnslättens-området. Taket är 4 200 kvm stort och täckt med mineralen Olivine, ett av våra vanligaste mineraler. Olivine har en förmåga att fånga upp koldioxid vilket innebär att när det regnar på taket reagerar koldioxiden i luften med Olivinet och omvandlas till silikondioxid (ett av jordskorpan vanligaste ämnen) och magnesiumkarbonat (magnesit).

Fördelen med stora tak är att de har en omfattande exponeringsyta och därmed blir effektiva koldioxidfångare. Taket på vår kontorsbyggnad fångar upp 7 500 kg koldioxid under sin livslängd på 30 år vilket motsvarar utsläppen vid 5 300 mils bilkörning.

*”ABB har tydliga mål för att minska bland annat vår energiförbrukning. I detta arbete har vi en bra dialog med vår hyresvärd Kungsleden som delar vår syn på minskad klimatpåverkan.”*

*Stefan Gustavsson, förvaltningsansvarig  
ABB AB*



REDUCERAD  
SOLVÄRMESTRÅLNING

**60%**

UPPFÅNGAD KOLDIOXID

**7,5 TON**



# FINANSIERING OCH FINANSIELLA RISKER

Finansieringen av Kungsledens verksamhet ska trygga bolagets fortlevnad genom att säkerställa en finansiell motståndskraft mot förlustrisker och en betalningsberedskap mot likviditetsrisker. Finansieringsverksamheten ska även bidra till att stabilisera bolagets resultat och minimera kostnaderna för kapital och upplåning.

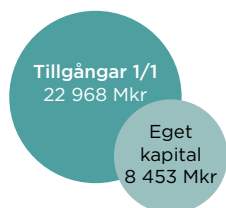
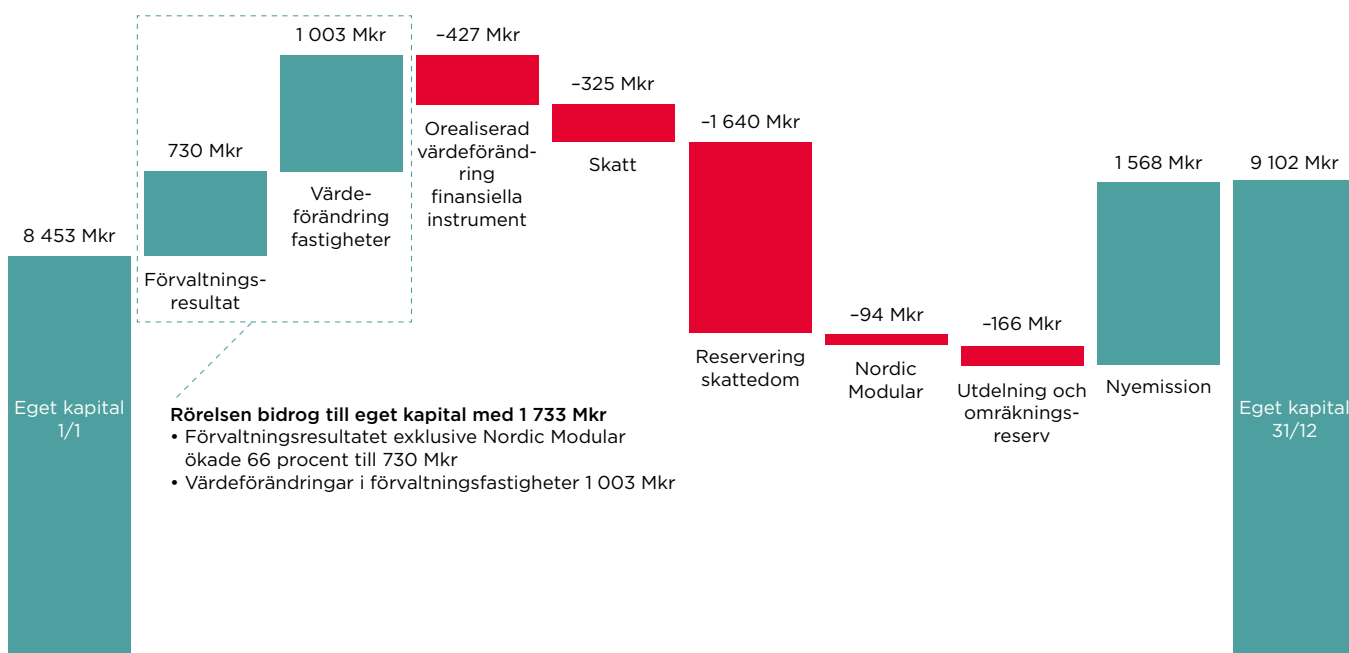
All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För Kungsleden är minskade värden på fastighetstillgångarna, stigande upplåningskostnader samt skatterisker några av de största potentiella finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

## EGET KAPITAL

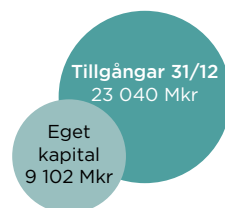
Kungsleden eftersträvar att ha så mycket eget kapital att verksamheten ska kunna bedrivas även under ogynnsamma omständigheter då förluster uppstår. Under året ökade det egna kapitalet till 9 102

Mkr (8 453). Kungsleden har som riktlinje för risknivån att soliditeten inte ska understiga 30 procent. Vid årsskiftet uppgick soliditeten till 40 procent (36,8).

Kungsleden eftersträvar en balans mellan en god avkastning på eget kapital och den godtagbara risknivån. Målet är att avkastningen på det egna kapitalet över tiden ska uppgå till mellan 10 och 12 procent. Under 2014 uppgick avkastningen på det egna kapitalet till -8,6 procent (10,7). Rensat från effekten av reservering för skattedom under det andra kvartalet uppgick avkastningen till 10,1 procent.



Soliditet 37%



Soliditet 40%

## KASSAFLÖDET OCH LIKVIDITETSBEREDSKAP

Kungsledens likviditetsställning förbättrades under året främst som ett resultat av ett ökat operativt kassaflöde, nettoförsäljning av fastigheter och likvid från nyemissionen om 1 568 Mkr. Skuldvolymen minskade netto med 1 204 Mkr efter fastighetsförsäljningar och löpande amortering. Under året erlades skatt om 1 483 Mkr hänförlig till den skattedom som reserverades i andra kvartalet 2014.

Likvida medel vid årets utgång uppgick till 1 437 Mkr jämfört med 323 Mkr vid dess början. Per den 31 december uppgick den disponibla likviditeten inklusive outnyttjad checkräkningskredit och outnyttjad del av syndikerat låneavtal till 3 230 Mkr (3 187). Huvuddelen av beredskapen låg därmed i outnyttjade krediter som uppgick till 1 793 Mkr (2 865). Försäljningen av 65 procent av Nordic Modular Group, som slutfördes i början av 2015, ledde till att likviditet om ytterligare cirka 700 Mkr netto frigjordes efter årets utgång. Kungsleden håller vid var tid tillgänglig likviditet, i form av kassa eller outnyttjade kreditlöften, för att möta eventuella skattekrav inom de närmaste 12 månaderna samt för likviditetsbehovet i verksamheten. Den maximala likviditetseffekten av kvarvarande skatteprocesser bedöms uppgå till 1 325 Mkr.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder utgjorde 58 procent av bolagets finansiering per 31 december 2014 och är därmed den viktigaste finansieringsformen. Låneportföljen uppgick nominellt till 11 675 Mkr (12 879) och består huvudsakligen av kreditavtal med banker och obligationslån som utgivits på kapitalmarknaden. Kungsledens bankfinansiering bygger på bilaterala avtal med enskilda banker och tre syndikerade krediter med flera banker. Tillgång till nyupplåning spelar en avgörande roll för att Kungsleden ska kunna förvärva nya fastigheter samt investera i och utveckla befintliga fastigheter. Kungsleden eftersträvar därför en medelfristig löptid på sin upplåning och en jämn fördelning av förfallostrukturen i syfte att begränsa refinansieringsrisken.

Genomsnittlig återstående löptid för upptagna lån var vid årsskiftet 2,6 år (2,4).

Som säkerhet för Kungsledens banklån ställs pant i fastigheter, aktier, internreverser samt borgensåtaganden. Därutöver innehåller vissa låneavtal åtaganden avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Alla åtaganden var uppfyllda per 31 december 2014. Belåningsgraden mätt som räntebärande skulder i relation till fastighetstillgångarna uppgick till 58 procent (59). För lån där säkerheter ställts, det vill säga alla lån förutom obligationslånen om ett nominellt belopp av 1 699 Mkr, var belåningsgraden 49 procent (48).

## REFINANSIERING OCH NYUPPLÅNING

2014 års stora finansieringsoperation för Kungsleden var refinansieringen och utvidgningen av koncernens stora syndikerade kredit. Genom det nya låneavtalet har Kungsleden tryggt finansiering om sammanlagt 6,5 miljarder kronor fördelat på 4,5 miljarder kronor i kredit till juni 2019 och kreditlöften avsett för fastighetsförvärv om 2 miljarder kronor med en löptid om tre år.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansnettot för helåret 2014 uppgår till -660 Mkr (-575). Räntekostnaderna steg eftersom lånevolymen i genomsnitt varit högre under 2014 än under 2013 till följd av nyupplåning vid GE-förvärvet i slutet av 2013. Kungsledens upplåningskostnad påverkas av förändringar i den korta marknadsräntan (Stibor 90 dagar), bolagets strategi för räntebindning samt den kreditmarginal som långivare kräver i ersättning för utlåning till Kungsleden. För 2014 var koncernens räntetäckningsgrad 2,2 gånger (1,9).

Snitträntan för Kungsledens upplåning, ett mått där både kapital- och räntebindning beaktas, har under året sjunkit och uppgick per den 31 december 2014 till 5,0 procent (5,8). Denna förbättring är resultatet av refinansiering av krediter till lägre upplåningskostnad, omstrukturering av ränteswappportföljen samt lägre Stibor.

De återbetalningar av lån som nyligen skett i samband med fastighetsförsäljningar och låneförfall har inneburit att snitträntans nedåtgående trend temporärt stannade av under det fjärde kvartalet trots att upplåningskostnaden gått ned. Detta är en rent matematisk effekt av att räntekostnaden i ränteswapparna fördelas över en

## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT<sup>1</sup>

Per 31 december 2014, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat, Mkr <sup>2</sup>	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2015	2 512	250	2 762	1 400	4,2	
2016	3 323	100	3 423	500	3,9	
2017		338	338	200	3,5	
2018	2 639		2 639	700	3,8	
2019	3 201	1 105	4 306	600	3,4	
2020				800	3,7	
2021				725	4,5	
2022				1 900	4,8	
<b>Summa</b>	<b>11 675</b>	<b>1 793</b>	<b>13 468</b>	<b>6 825</b>		<b>2,8</b>
<b>Genomsnittlig konverteringstid, år</b>	<b>2,6</b>		<b>2,7</b>			

1. Inklusive Nordic Modular Group.

2. Kungsledens räntederivat innebär att bolaget erhåller rörlig Stibor-ränta och betalar fast ränta på längre löptider.

mindre utestående lånevolym. Av snitträntan avser 2,3 procentenheter kostnaden för befintliga ränteswappar, uttryckt som skillnaden mellan aktuell Stibor 90-dagarsränta och fast ränta i swapparna. Exklusive swappar har Kungsledens snittränta sjunkit från 3,7 procent vid årets början till 2,7 procent vid dess slut.

### RÄNTESWAPPAR BEGRÄNSAR RÄNTERISKEN

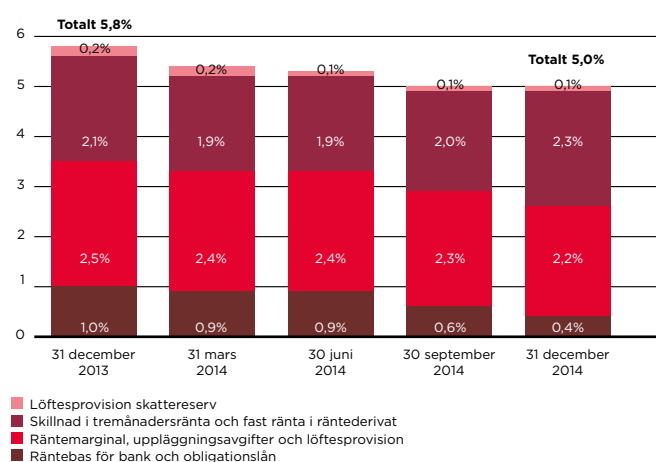
För att begränsa effekten på räntekostnaderna av förändringar i den korta marknadsräntan använder Kungsleden räntederivat i form av ränteswappar. Styrelsen fastställer årligen riktlinjer för hur stor andel av skuldernas räntor som ska vara bundna inom olika löptidsintervall.

Ränteswapparna innebär att bolaget erhåller rörlig Stibor 90-dagarsränta och betalar fast ränta på längre löptider. Ränteswapparnas nominella belopp uppgick vid årets utgång till 6 825 Mkr (9 350). Det nominella beloppet minskade under året efter den omstrukturerad av portföljen som gjordes under första kvartalet och sedan 800 Mkr i ränteswappar förfallit under året. Genomsnittlig räntebindningstid för upplåning och ränteswappar uppgick till 2,8 år (3,1), vilket är en nettoeffekt av en lägre lånevolym och att kvarvarande löptid minskat.

Ränteswapparna marknadsvärderas löpande i enlighet med gällande redovisningsregler och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Om marknadsräntan avviker från den avtalade räntan i swapavtalet uppstår ett över- eller undervärde i swapportföljen, vilket motsvarar marknadsvärdet. Marknadsvärdet redovisas som en skuld när värdet är negativt och som en tillgång vid positivt marknadsvärde. En förändring av marknadsräntan om +/-1%-enhet ger en förändring av swapparnas marknadsvärde med +341 Mkr/-367 Mkr.

Per den 31 december 2014 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument -1 134 Mkr jämfört med -707 Mkr vid årets början. Det negativa marknadsvärdet minskar successivt genom den löpande räntebetalingen av den bundna räntan i swapavtalen, som redovisas som räntekostnad och som belastar förvaltningsresultatet. Av värdeförändringen om -427 Mkr är -683 Mkr en effekt av nedgången i de längre marknadsräntorna, vilket till viss del motverkas av de löpande räntebetalingar i swapparna som minskade undervärdet med 256 Mkr under perioden.

### SNITTRÄNTA<sup>1</sup>



Snitträntan beräknas genom att ställa räntekostnader från lån och ränteswappar, uppläggningsavgifter samt kostnader för outnyttjade kreditramar i förhållande till utestående lånevolym per balansdagen.



# RISKÖVERSIKT

	DEFINITION	HANTERING
<b>FINANSIERINGS-RISK</b>	Risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor.	Finanspolicyn anger hur stor andel av upplåningen som får komma från en enskild långgivare. Policyn reglerar även hur stor andel av lånen som får förfalla till refinansiering inom ett år. Dessa riktlinjer i kombination med att Kungsleden kontinuerligt arbetar med låneportföljens förfallostruktur begränsar Kungsledens finansieringsrisk. Arbetet sker genom löpande diskussioner med existerande och potentiella långgivare samt genom att använda alternativa finansieringsformer på kapitalmarknaden. Med syfte att begränsa finansieringsrisken ska inte den genomsnittliga löptiden på hela upplåningen understiga 2 år i enlighet med finanspolicyn.
<b>RÄNTERISK</b>	Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. Ränterisk uppkommer i Kungsledens verksamhet när finansiering sker med kort räntebindningstid. Detta medför en osäkerhet i hur stor finansieringskostnaden kommer att bli i framtiden.	Kungsleden eftersträvar en välavvägd räntebindning bland annat för att inte behöva betala kostnader för eventuella lösen i förtid av bundna lån vid fastighetsförsäljningar och refinansieringar. För att begränsa ränterisken från förändringar i marknadsräntan används räntederivat i form av ränteswappar. En ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Kungsleden har i samtliga swappavtal valt att betala en fast ränta för att erhålla en rörlig ränta motsvarande Stibor 90 dagar på viss avtalad löptid. Därmed ökas räntebindningstiden och förutsägbarheten i den löpande räntekostnaden.
<b>LIKVIDITETS-RISK</b>	Risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att klara löpande betalningsåtaganden	Storleken på de likvida finansiella tillgångarna och outnyttjat kreditutrymme ska tillgodose behovet av transaktionslikviditet och kraven på 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.
<b>SKATTERISKER</b>	Förändringar i de regelverk 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 även för Kungsleden. <sup>1</sup>	Kungsleden arbetar proaktivt med hantering av koncernens skatterisker genom tydliga integrerade rutiner och kontroller liksom ett tätt samarbete med övriga finansfunktioner, förvaltningen och transaktionsteamet. Koncernens skatterisker och processerna för dessa kommuniceras kontinuerligt med styrelsen och revisionsutskottet. Komplexa skattefrågor analyseras tillsammans med externa rådgivare. Fastighetsskatten som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde är avhängig politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen, taxeringsvärdet, samt skattesatsen. Fastighetsskatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor får bäras av fastighetsägaren.
<b>RISKER I FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING</b>	Kungsleden redovisar sina fastigheter till verkligt värde (marknadsvärde) vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas dels av kontrakts- och kundstruktur samt Kungsledens egen förmåga att förädla och utveckla fastigheterna, dels av yttre faktorer som påverkar utbud och efterfrågan såsom konjunkturläge, ränteläge, lånefinansiering och avkastningskrav.	Kungsleden arbetar aktivt med riskspridning vad gäller lokal- och hyresgäst-kategorier, geografi och kontraktstorlek. En genomsnittlig kontraktslängd på fem år medför att förändringar i marknadshyror inte får någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. Målet är en balanserad portföljrisk med en begränsad inverkan av externa faktorer. Värderingsrisken begränsas genom att varje fastighet värderas enskilt, både internt och externt. Kungsledens omfattande transaktionserfarenhet gör att värderingsrisken begränsas.

1. För ytterligare information om Kungsledens skattesituation och pågående skatteprocesser, se not 3 och 10 eller kungsleden.se/skatt.

## KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	-10%	-5%	0%	5%	10%
Värdeförändring före skatt, Mkr	-1 961	-981	-	981	1 961
Soliditet, %	35,2	37,4	39,5	41,4	43,3
Belåningsgrad, %	64,1	60,7	57,7	54,9	52,4

Tabellen visar Kungsledens resultat och ställning om fastighetsvärdet skulle förändras +/- 5-10 procent.

# KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är sedan 1999 noterad på Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till 10 823 Mkr som en resultat av att Kungsledens aktie stigit med 39 procent sedan årets början och att en nyemission genomförts under hösten som tillförde bolaget kapital om netto cirka 1 568 Mkr. Genom nyemissionen ökade antalet aktier med en tredjedel till drygt 182 miljoner.

Kungsledens aktie hade en positiv utveckling under 2014. Betalkursen vid årets början var 40,77 kronor och vid årets utgång 56,50 kronor, vilket är en ökning med 39 procent. Årets lägsta kurs noterades den 16 oktober och var 39,70 kronor. Den högsta kursen noterades den 30 december och var 56,50 kronor. Lämnad utdelning i april 2014 uppgick till 1,25 kronor per aktie.

## AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

Kungsleden genomförde under året en fulltecknad företrädesemission av stamaktier som tillförde bolaget kapital om cirka 1 568 miljoner kronor efter emissionskostnader. Genom nyemissionen ökade Kungsledens aktiekapital med 18 958 620 kronor från 56 875 860 kronor till 75 834 48 kronor och det totala antalet aktier ökade med en tredjedel eller 45 500 688 från 136 502 064 till 182 002 752.

Under 2014 omsattes 96 miljoner (106) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 4,5 Mdr (4,5).

## AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2014 uppgick till 18 663 (18 877). De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 34,3 procent (31,9) av kapital och röster. Största aktieägare är Gösta Welandson, vars innehav under året ökat till 13,3 procent (13,1).

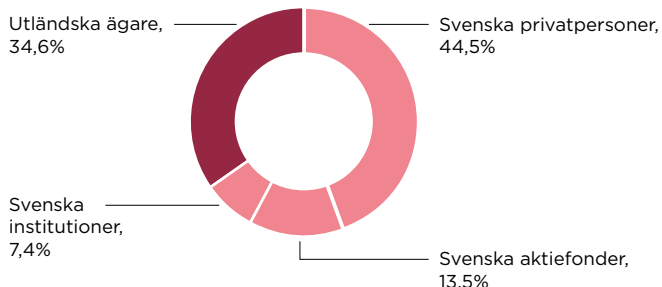
Andelen utländska aktieägare uppgick vid årsslutet till 34,6 procent och andelen svenska aktieägare till 65,4 procent.

## UTDELNINGSPOLICY

Bolagets utdelningspolicy har som mål att utdelningen ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet för att återspegla det långsiktiga värdeskapandet i Kungsleden. Fram till dess att Kungsledens skatteprocesser är avklarade kommer utdelningen av försiktighets-skäl att vara lägre. För 2014 föreslår styrelsen en utdelning om 1,50 kronor per aktie, motsvarande 30 procent av förvaltningsresultatet.

För aktiemarknadskontakter, aktierelaterade nyckeltal och aktuell ägarstatistik med mera, besök [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)

## AKTIEÄGARSTRUKTUR 2014-12-31



AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2014	Antal aktier	% av röster och kapital
Welandson Gösta och bolag	24 310 747	13,3
Länsförsäkringar fonder	12 949 369	7,1
Norges Bank Investment Management	5 691 044	3,1
Florén Olle och bolag	4 925 665	2,7
SHB fonder	4 622 383	2,5
BlackRock Inc.	2 651 113	1,5
TR Property Investment Trust (GB)	2 313 514	1,3
Andra AP-fonden	1 967 390	1,1
Cohen & Steers fonder	1 635 272	0,9
Avanza Pension Försäkringar AB	1 369 573	0,8
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>62 436 070</b>	<b>34,3</b>
Styrelse och ledning	168 833	0,1
Utländska aktieägare, övriga	50 682 009	27,8
Svenska aktieägare, övriga	68 715 840	37,8
<b>Totalt</b>	<b>182 002 752</b>	<b>100,0</b>

## AKTIENS TOTALAVKASTNING 2010-2014, SEK



■ Kungsleden (inkl. utdelning)  
■ SIX Return Index

Källa: SIX Financial Information

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning är ett viktigt instrument i arbetet med att bygga långsiktiga värden för aktieägarna. Med ett tydligt och transparent ramverk för ansvarsfördelning, rapportering och uppföljning fokuserar Kungsleden på det viktigaste och därmed begränsas riskerna i verksamheten.

Under 2014 intensifierades arbetet med att implementera Kungsledens nya affärsstrategi. En ny och starkare organisation byggdes upp och omdaning av fastighetsportföljen fortsatte i hög takt. Resultatutfallet i den operativa verksamheten liksom i värderingen av fastighetsbeståndet var mycket tillfredsställande och är en följd av gott arbete av organisationen och strategiskt riktiga beslut.

## FORTGÅENDE OMSTRUKTURERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Styrelsearbetet har kännetecknats av kontinuitet eftersom majoriteten av styrelseledamöterna har varit med i styrelsen under några år och är väl förtrogna med den nya affärsstrategins bakgrund, mål och inriktning. De nya ledamöterna som tillträdde under våren 2014 har gedigen fastighets- och finansiell kompetens och har gett styrelsen värdefulla impulser.

Styrelsen följde implementeringen av det stora förvärvet av 84 fastigheter från GE Capital Real Estate och avyttringen av icke-strategiska fastigheter. Vid årets slut kunde vi konstatera att Kungsleden inlemmat de nya fastigheterna på ett bra sätt och att icke-strategiska fastigheter avyttrats för 2 601 Mkr samt att 65 procent av dotterbolaget Nordic Modular Group sålts till Inter IKEA Investments. Dessa åtgärder möjliggjorde att vi kunde förvärva nya fastigheter för 2 666 Mkr under året. Härigenom förstärktes Kungsledens position inom kontorssegmentet och i de viktiga storstadsområdena, med Kista Science City som det tydligaste exemplet. Att Kungsledens samlade fastighetsportfölj uppvisade en totalavkastning på 13 procent (branschgenomsnittet 8,1 procent) senligt IPDs mätning är ett kvitto på att den nya strategin verkligen skapar värde för våra aktieägare.

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

Bolaget tillämpar de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valberedningen. Dessa dokument finns tillgängliga på Kungsledens webbplats. 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 styrelsens utskott, uppförandekod, finans- och kommunikationspolicy.

## FOKUS PÅ FINANSIELL HANDLINGSBEREDSKAP

Mot slutet av våren 2014 fick Kungsleden en negativ dom i den näst sista av de skatteprocesser rörande transaktioner från perioden 2004–2007 som bolaget haft att bemästra under senare år. Utfallet innebar en belastning på resultat och kapital på omkring 1,6 miljarder kr. Tack vare den konservativa finansiella strategi som Kungsleden följt de senaste åren kunde vi absorbera denna negativa utgång, och all berörd skatt inbetalades under året. Under år 2015 förväntar vi oss att de sista av de historiska skatteprocesserna ska avgöras.

Med hjälp av de modeller för finansiell planering som togs fram under föregående år ägnade styrelsen och dess finansutskott under hela året stor uppmärksamhet åt att analysera effekterna på kapital och likviditet av olika scenarier. Detta arbete har legat till grund för den finansiella strategi som Kungsleden nu följer och som fokuserar på expansion under finansiell balans.

Ett viktigt steg var styrelsens beslut att föreslå en nyemission av stamaktier under hösten. Vi är glada och tacksamma att aktieägarna i så hög grad ville delta i emissionen som stärkte bolagets kapital med nära 1,6 miljarder kr och som skapar finansiell handlingsberedskap för att upprätthålla önskvärd hög takt i expansionen av fastighetsportföljen.

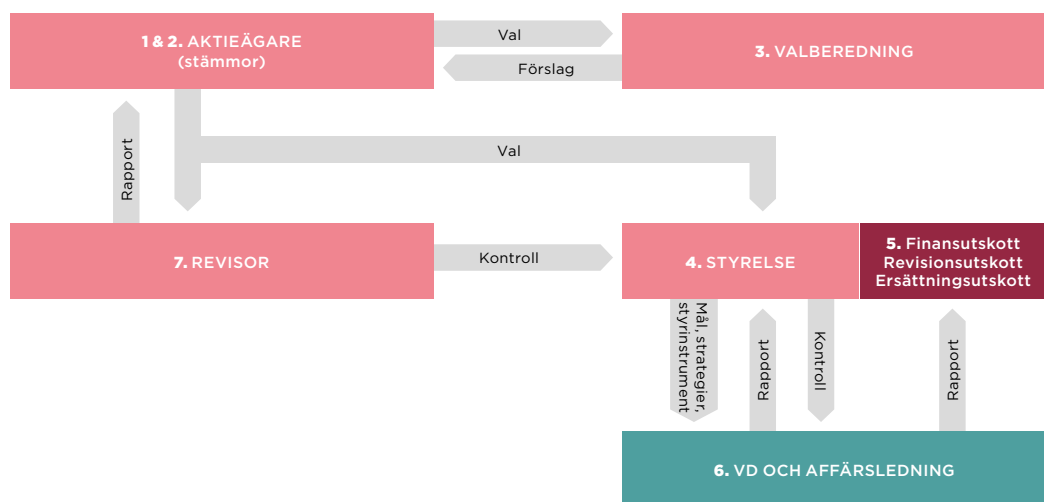
Kungsleden står väl rustat att fullfölja den nya affärstrategin för att uppnå våra långsiktiga mål och skapa ökat aktieägarvärde.



Göran Larsson, styrelseordförande

## TILLÄMPNING AV KODEN

Koden ska tillämpas av alla svenska bolag vars aktier är noterade för handel på en reglerad marknad. I enlighet med Kodens princip "följ eller förklara" redovisar Kungsleden eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Under verksamhetsåret 2014 har Kungsleden avvikit från bestämmelse i Koden vid ett tillfälle, avseende beslutsför styrelse vid extra bolagsstämma.



## 1. 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 2014 ett innehav om 13,3 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2013 hölls den 29 april 2014. 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 VD redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2013. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2014 kommer att äga rum den 23 april 2015 på Hotel Rival, 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 VD:ns anförande samt protokoll från stämman att finnas tillgängliga på Kungsledens webbplats.

*Läs mer om Kungsledens årsstämma på [www.kungsleden.se/om/bolagsstyrning/Bolagsstammor/](http://www.kungsleden.se/om/bolagsstyrning/Bolagsstammor/)*

## 2. EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Den 16 september 2014 höll Kungsleden en extra bolagsstämma. Den extra bolagsstämman beslutade godkänna styrelsens beslut om nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare varigenom styrelsen bemyndigades att fastställa de slutliga villko-

ren för emissionen. På den extra bolagsstämman närvarade tre av styrelsens sju ledamöter, vilket är en avvikelse från punkt 1.3 i Koden om beslutsför styrelse vid stämma. Skälet till avvikelserna var att flera styrelseledamöter sedan tidigare hade inbokade engagemang på dagen för den extra bolagsstämman.

*Läs mer om Kungsledens extra bolagsstämma på [www.kungsleden.se/om/bolagsstyrning/Bolagsstammor/](http://www.kungsleden.se/om/bolagsstyrning/Bolagsstammor/)*

## 3. 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 2014 valdes Eva Gottfridsdotter-Nilsson, Göran Larsson, Krister Hjelmstedt samt Martin Jonasson till ledamöter i valberedningen. Göran Larsson ingår även i valberedningen i egenskap av styrelsens ordförande. Till valberedningens ordförande utsågs Eva Gottfridsdotter-Nilsson.

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

## Valberedningen

### Sammansättning i mars 2015

- Eva Gottfridsdotter-Nilsson, nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning, ordförande
- Göran Larsson, nominerad av Gösta Welandson med bolag, tillika styrelseordförande i Kungsleden
- Krister Hjelmstedt, nominerad av Olle Florén med bolag
- Martin Jonasson, nominerad av Andra AP-fonden

För ytterligare information om valberedningen hänvisas till [www.kungsleden.se/om/bolagsstyrning/Valberedning/](http://www.kungsleden.se/om/bolagsstyrning/Valberedning/)

## 4. STYRELSE

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.

Enligt bolagsordningen 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 2014 omvaldes Göran Larsson, Joachim Gahm, Lars Holmgren, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström. Nyval skedde av Charlotte Axelsson och Liselotte Hjorth. De tidigare ledamöterna Magnus Fernqvist och Peter Gustafson hade avböjt omval. Inga suppleanter valdes. På årsstämman valdes Göran Larsson till ordförande. Alla styrelsens ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen medan en av styrelsens ledamöter anses vara beroende i förhållande till bolagets större ägare enligt Kodens definitioner.

### Styrelsens arbete

Styrelsen arbetar utifrån en arbetsordning som fastställs årligen. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens respektive VD:ns ansvarsområden, ordförandens arbetsuppgifter, hur och när styrelsemöten ska ske samt dagordningen för dessa möten. Styrelsen antar även instruktioner för arbetet i styrelseutskotten och anger formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Styrelsen ska sammanträda minst nio 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.

*Möjlighet att lämna förslag till styrelsen finns via [www.kungsleden.se/om/bolagsstyrning/styrelse/](http://www.kungsleden.se/om/bolagsstyrning/styrelse/)*

### Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktiemarknadsbolag, inklusive Kodens samt andra förordningar och lagar, bolagsordningen och de interna styrinstrumenten. Styrelsen beslutar om strategier och mål, interna styrinstrument, större köp och försäljningar av fastigheter, andra större investeringar samt finansiering. Styrelsen ansvarar för att löpande följa upp verksamheten och säkerställa att riktlinjer samt organisation och ledning är ändamålsenliga och att den interna kontrollen är god. Styrelsen

ansvarar även för att utvärdera den operativa ledningen och planera för ledaråterväxten.

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.

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

### Ordförandes ansvar

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

Ordföranden har en löpande dialog med VD:n och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

## 5. STYRELSEUTSKOTT

Styrelsen har inom sig inrättat finans-, revisions- respektive ersättningsutskott, med ansvar för att bereda frågor inom respektive område. Arbetet sker utifrån framtagna instruktioner för respektive utskott. Styrelsen utser ledamöterna till utskotten inom sig.

## 6. AFFÄRSLEDNING

Bolagsledningen utgörs av en affärsledning som per mars 2015 består av bolagets VD, vVD/ekonomi- och finansdirektör, fastighetschef, transaktionschef, utvecklingschef, regionchefer, marknads- och kommunikationschef samt juridikansvarig. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungsleden och bereder tillsammans med VD ärenden för styrelsen. VD fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för VD-instruktionen efter samråd med affärsledningen.

### Verkställande direktör

Kungsledens VD ansvarar för att praktiskt sköta och koordinera den löpande verksamheten. VD utför sitt arbete utifrån en instruktion som årligen antas av styrelsen. Av VD-instruktionen framgår bland annat att VD 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.

## 7. EXTERNA REVISORER

De externa revisorerna granskar styrelsens och VD:ns 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 George Pettersson är huvudansvarig revisor. Utöver revision har KPMG under de senaste åren även tillhandahållit rådgivning kring transaktioner, skatt och administration. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2014 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 3 Mkr (4).

## Styrelsens arbete under 2014

Under 2014 sammanträdde styrelsen arton gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid sex tillfällen i samband med köp- och försäljningsfrågor. Närvaron vid styrelsemötena framgår av tabellen nedan. 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, värdering av fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, nyemission av aktier, försäljning av dotterbolaget Nordic Modular Group, skattesituation och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets VD, vVD och juridikansvarig, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

## Finansutskottet

Finansutskottet 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, säkringsåtgärder samt andra uppgifter inom ramen för bolagets finanspolicy, förslag och beredning av fastighetsrelaterade investeringsfrågor såsom köp och försäljningar av fastigheter samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd och nya projekt.

Finansutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Joachim Gahm (ordförande), Liselotte Hjorth och Lars Holmgren. Under 2014 har utskottet sammanträtt vid sju tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens VD, ekonomi- och finansdirektör och finansansvarig närvarat.

## 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 revisorsarvodet.

Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelse-

sammanträdet består av Göran Larsson (ordförande), Charlotte Axelsson och Lars Holmgren. Under 2014 har utskottet sammanträtt vid fyra tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens ekonomi- och finansdirektör, ekonomichef samt bolagets externa revisor närvarat.

## Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet lägger fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för VD, ramar för ersättningar till ledande befattningshavare 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 Charlotta Wikström (ordförande), Göran Larsson och Kia Orback Pettersson. Under 2014 har utskottet sammanträtt vid fem tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens VD närvarat.

## 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.

BESLUTADE ARVODEN ÅRSSTÄMMA 2014 (KRONOR)	Ordförande	Ledamot
Styrelse	450 000	200 000
Utskott	30 000	30 000

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2014	Styrelse	Finansutskott	Ersättningsutskott	Revisionsutskott			
Göran Larsson	O	24/24	(O)	5/5	O	2/2	
Charlotte Axelsson <sup>1</sup>		14/15				1/2	
Magnus Fernqvist <sup>2</sup>		7/9					
Joachim Gahm		21/24	O	7/7	2/2		
Peter Gustafson <sup>2</sup>		9/9		2/2			
Liselotte Hjorth <sup>1</sup>		15/15		5/5			
Lars Holmgren		23/24		7/7		4/4	
Kia Orback Pettersson		23/24			3/3	(O)	2/2
Charlotta Wikström		22/24		O	5/5		

O - ordförande i styrelse/utskott  
(O) - ordförande i utskott fram till årsstämman 2014  
<sup>1</sup> Ledamot från årsstämman 2014  
<sup>2</sup> Ledamot fram till årsstämman 2014

### Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2014 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 ledningen att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till ledningen 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 ledningen ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Bolagsledningens rörliga ersättning ska i normalfallet maximalt ligga i intervallet 25–75 procent av den fasta lönen och relateras till uppfyllelsen av budget och mål för bolagets och respektive segments resultatnivå och tillväxt.

Storleken på ersättningar som utgått för 2014 framgår av not 7. Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2015 motsvarar de som antogs på årsstämman 2014. Kostnaden för ersättningar som kan utgå enligt de riktlinjer som kommer att föreslås årsstämman 2015 beräknas uppgå till maximalt 43 Mkr, inklusive sociala avgifter och pensioner samt om de rörliga ersättningarna faller ut till fullo.

### 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. VD har det löpande ansvaret för att intern styrning och kontroll upprätthålls. Kungsledens 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. Kungsleden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin finansiella

rapportering. Kungsleden 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.

#### Kontrollaktiviteter

Kungsleden har utformat sin interna kontroll så att kontrollaktiviteter genomförs rutinmässigt, på en övergripande nivå alternativt är av en mer processororienterad karaktär. Exempel på övergripande kontroller är löpande resultatanalys utifrån den operativa och legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal. Formella avstämningar, attester och liknande kontroller är exempel på rutin- eller processororienterade kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

#### Information och kommunikation

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

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

All information som kan vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. VD samt vVD är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

#### 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.

# STYRELSE



Övre raden: Lars Holmgren, Charlotta Wikström, Joachim Gahm och Kia Orback Pettersson.  
Nedre raden: Liselotte Hjorth, Göran Larsson och Charlotte Axelsson.

## **GÖRAN LARSSON** **STYRELSEORDFÖRANDE**

Född 1944, fil. pol. mag. Invald i styrelsen 2013. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Hestra-Handsken AB, Hestraviken AB och Mappa Invest AB. Styrelseledamot i Bratt International AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget. Innehar 20 000 aktier i Kungsliden.

## **CHARLOTTE AXELSSON** **STYRELSELEDAMOT**

Född 1948, förvaltningssektion. Invald i styrelsen 2014. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i AFF Service AB och Vasallen AB. Styrelseledamot i stiftelsen MHS-bostäder. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 1 333 aktier i Kungsliden.

## **JOACHIM GAHM** **STYRELSELEDAMOT**

Född 1964, civilekonom. Invald i styrelsen 2011. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Arise AB. Styrelseledamot i Catella AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 2 666 aktier i Kungsliden.

## **LISELOTTE HJORTH** **STYRELSELEDAMOT**

Född 1957, Ekonomexamen. Invald i styrelsen 2014. Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot East Capital Explorer AB, Hoist Finance AB och White arkitekter Aktieföretag. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 6 666 aktier i Kungsliden.

## **LARS HOLMGREN** **STYRELSELEDAMOT**

Född 1952, kemiekonom. Invald i styrelsen 2011. Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Cliens Kapitalförvaltning AB och Nordic Modular Group AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 6 666 aktier i Kungsliden.

## **KIA ORBACK PETERSSON** **STYRELSELEDAMOT**

Född 1959, civilekonom. Invald i styrelsen 2010. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsbolaget Riksdalen, Svefa Holding AB, Teracom Boxer Group och Friskis&Svettis Riks. Styrelseledamot i JM AB och Odd Molly International AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 2 256 aktier i Kungsliden.

## **CHARLOTTA WIKSTRÖM** **STYRELSELEDAMOT**

Född 1958, civilekonom. Invald i styrelsen 2009. Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot Botrygg AB och Forsen Projekt Aktieföretag. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 14 666 aktier i Kungsliden.

*Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2014 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.*



# AFFÄRSLEDNING



Övre raden: Malin Axland, Mats Eriksson, Eskil Lindnér, Biljana Pehrsson, Gert Ternström, Frida Stannow Lind och Marie Mannholt.  
Nedre raden: Nicklas Arfvidsson, Anders Kvist, Ylva Sarby Westman och Sven Stork.

## **BILJANA PEHRSSON, VD**

Född 1970. Anställd sedan 2013. Tidigare erfarenhet: vvd/Head of Real Estate på East Capital Private Equity, vd Centrumutveckling. Innehar 18 000 aktier i Kungsleden.

## **ANDERS KVIST, VVD OCH EKONOMI/ FINANS DIREKTÖR**

Född 1958. Anställd sedan 2012. Tidigare erfarenhet: Head of Group Treasury på SEB, ansvarig för kapitalförvaltningsverksamheten inom DnB och Skandia samt vd Skandia Liv. Innehar 38 333 aktier i Kungsleden.

## **NICKLAS ARFVIDSSON, REGIONCHEF GÖTEBORG**

Född 1975. Anställd sedan 2005, i nuvarande befattning sedan 2008. Tidigare erfarenhet: Förvaltare på Vasakronan, distriktschef på ISS Facility Services. Innehar 366 aktier i Kungsleden.

## **MALIN AXLAND, JURIDIKANSVARIG**

Född 1974. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2013. Tidigare erfarenhet: Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå, tingsnotarie i Huddinge tingsrätt. Innehar 266 aktier i Kungsleden.

## **MATS ERIKSSON, REGIONCHEF MÅLARDALEN**

Född 1963. Anställd sedan mars 2015. Tidigare erfarenhet: Affärsansvarig Retail Newsec Asset Management AB, Chef fastighetsutveckling Ica Fastigheter AB, Affärsområdeschef NIAM AB och Fastighetschef Siab AB. Innehar 0 aktier i Kungsleden.

## **ESKIL LINDNÉR, FASTIGHETSCHEF**

Född 1959. Anställd sedan 1999, i nuvarande befattning sedan 2006. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef JM AB och fastighetschef Nordbanken Fastigheter AB. Innehar 39 330 aktier i Kungsleden.

## **MARIE MANNHOLT, MARKNADS- OCH KOMMUNIKATIONSCHEF**

Född 1966. Anställd sedan 2014. Tidigare erfarenhet: Senior konsult inom fastighetsutveckling på Mannholt Consulting, marknadschef/senior projektledare på Centrumutveckling, marknadschef på BMW/Rover, regionchef på Volvo Personbilar. Innehar 2 666 aktier i Kungsleden.

## **YLVA SARBY WESTMAN, TRANSAKTIONSCHEF**

Född 1973. Anställd sedan 2009. Tidigare erfarenhet: vvd på Newsec Investment AB, fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB. Innehar 3 333 aktier i Kungsleden.

## **FRIDA STANNOW LIND, UTVECKLINGSCHEF**

Född 1967. Anställd sedan 2010, i nuvarande befattning sedan 2013. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef på Drott, Investment Manager på Niam, fastighetsutvecklingschef på Ebab. Innehar 2 953 aktier i Kungsleden.

## **SVEN STORK, REGIONCHEF STOCKHOLM**

Född 1967. Anställd sedan september 2014. Tidigare erfarenhet: Key Account Manager på Newsec Asset Management AB, Asset Manager på Niam AB, projektledare på NCC Property Development AB. Innehar 0 aktier i Kungsleden.

## **GERT TERNSTRÖM, REGIONCHEF MALMÖ**

Född 1962. Anställd sedan 1999, i nuvarande befattning sedan 2003. Tidigare erfarenhet: Arbetsledare på Skanska AB och Interoc AB, entreprenadingenjör på JM Bygg AB, förvaltare på JM Industrifastigheter AB. Innehar 9 333 aktier i Kungsleden.

*Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2014 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.*

# FINANSIELLA RAPPORTER

41	FLERÅRSÖVERSIKT
42	KONCERNEN
42	<i>Resultaträkning</i>
44	<i>Rapport över finansiell ställning</i>
46	<i>Rapport över förändringar i eget kapital</i>
46	<i>Rapport över kassaflöden</i>
48	<i>Noter</i>
61	MODERBOLAGET
61	<i>Resultaträkning</i>
61	<i>Förslag till vinstdisposition</i>
62	<i>Balansräkning</i>
63	<i>Rapport över förändringar i eget kapital</i>
63	<i>Rapport över kassaflöden</i>
64	<i>Noter</i>
68	STYRELSENS UNDERTECKNANDE
69	REVISIONSBERÄTTELSE
70	DEFINITIONER
71	ORDLISTA
72	INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA

# FLERÅRSÖVERSIKT

<b>Resultaträkningar, Mkr</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011<sup>1</sup></b>	<b>2010<sup>1</sup></b>
Nettoomsättning	2 193	1 669	1 583	2 047	1 606
Fastighetskostnader	-703	-538	-538	-893	-665
<b>Driftnetto</b>	<b>1 491</b>	<b>1 131</b>	<b>1 046</b>	<b>1 154</b>	<b>941</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-101	-115	-140	-171	-155
Finansnetto	-660	-575	-528	-559	-618
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>730</b>	<b>441</b>	<b>378</b>	<b>424</b>	<b>168</b>
Resultat från andelar i Hemsö	-	-	-	413	465
Resultat från fastighetsförsäljningar	73	8	16	56	25
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	930	48	-20	291	5
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-427	425	-70	-491	430
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 306</b>	<b>922</b>	<b>304</b>	<b>693</b>	<b>1 093</b>
Skatt	-1 965	-169	-799	-55	-252
<b>Årets resultat, kvarvarande verksamhet</b>	<b>-659</b>	<b>754</b>	<b>-495</b>	<b>638</b>	<b>841</b>
<i>Avvecklad verksamhet</i>					
Nordic Modular, netto efter skatt	63	84	53	-	-
Nedskrivning Nordic Modular	-157	-	-	-	-
Hemsö-innehav, netto efter skatt	-	24	794	-	-
<b>Årets resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet<sup>2</sup></b>	<b>-753</b>	<b>862</b>	<b>352</b>	<b>638</b>	<b>841</b>
<b>Rapporter över finansiell ställning, Mkr</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	19 612	20 338	14 243	13 256	9 760
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	1 509	1 509	1 514	1 539
Rörelsefastigheter	-	22	25	18	20
Övriga anläggningstillgångar	49	490	666	4 263	3 821
Övriga kortfristiga fordringar	142	286	372	1 176	2 761
Fordran på Tredje AP-fonden	-	-	3 363	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	1 428	-	-	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	372	-	-	-	-
Kassa och bank	1 437	323	722	684	570
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 040</b>	<b>22 968</b>	<b>20 900</b>	<b>20 911</b>	<b>18 471</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	9 102	8 453	7 726	7 719	7 357
Räntebärande skulder	11 313	12 879	9 704	10 654	8 469
Räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	362	-	-	-	-
Derivat	1 134	708	1 125	1 156	759
Ej räntebärande skulder	662	929	2 345	1 382	1 886
Ej räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	467	-	-	-	-
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 040</b>	<b>22 968</b>	<b>20 900</b>	<b>20 911</b>	<b>18 471</b>
<b>Nyckeltal, Mkr</b>	<b>2014</b>	<b>2013<sup>1</sup></b>	<b>2012<sup>1</sup></b>	<b>2011<sup>1</sup></b>	<b>2010<sup>1</sup></b>
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Direktavkastning, %	7,5	7,5	7,8	7,5	6,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	90,9	89,6	88,7	88,5
Överskottsgrad, %	68,0	66,1	65,5	64,5	65,1
<b>FINANSIELLA</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	6,6	5,4	8,8	7,4	6,8
Avkastning på eget kapital, %	Neg.	10,7	4,6	8,5	11,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,9	2,7	2,3	1,9
Soliditet, %	39,5	36,8	37,0	36,9	39,8
Belåningsgrad, %	57,7	58,9	61,5	67,9	69,3
<b>DATA PER AKTIE</b>					
Utdelning (betald), kr	1,25	1,00	2,60	2,00	3,75
Förvaltningsresultat (exklusive andel av Nordic Modular och Hemsö), kr	5,02	4,02	3,26	3,11	1,23
Årets resultat, kr	-5,18	6,31	2,60	4,70	6,16

- Från och med 2014 bryts Nordic Modular ut ur resultaträkningen och särredovisas som avvecklad verksamhet. Omräkning har skett retroaktivt för 2013 och 2012, men inte för åren 2011 och 2010 där således Nordic Modular ingår i resultat från kvarvarande verksamhet.
- Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# RESULTATRÄKNING KONCERNEN

Mkr	Not*	2014	2013
Hysesintäkter	5	2 193	1 669
Fastighetskostnader	8	-703	-538
<b>Driftnetto</b>		<b>1 491</b>	<b>1 131</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	6, 7, 8	<b>-101</b>	<b>-115</b>
<b>Finansnetto</b>			
Finansiella intäkter	9	11	18
Räntekostnader	9	-630	-554
Övriga finansiella kostnader	9	-41	-40
		<b>-660</b>	<b>-575</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	8	<b>730</b>	<b>441</b>
<b>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</b>			
Resultat från fastighetsförsäljningar		73	8
Orealiserade värdeförändringar	14, 15	930	48
		<b>1 003</b>	<b>56</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument</b>	9	<b>-427</b>	<b>425</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 306</b>	<b>922</b>
<b>SKATT</b>			
Aktuell skatt	10	-1 610	-12
Uppskjuten skatt	10	-355	-156
		<b>-1 965</b>	<b>-169</b>
<b>Årets resultat, kvarvarande verksamhet</b>		<b>-659</b>	<b>754</b>
<b>Avvecklad verksamhet</b>			
Resultat från Nordic Modular, netto efter skatt <sup>1</sup>	11	63	108
Nedskrivning Nordic Modular	11	-157	
<b>Årets resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet<sup>2</sup></b>		<b>-753</b>	<b>862</b>
<b>Resultat per aktie, kvarvarande verksamhet<sup>3</sup></b>	12	<b>-4,53</b>	<b>5,52</b>
<b>Resultat per aktie, kvarvarande och avvecklad verksamhet<sup>3</sup></b>	12	<b>-5,18</b>	<b>6,31</b>

\* De angivna noterna återfinns på sidan 48 och framåt.

1. Resultatet för 2013 inkluderar resultat från Hemsö-innehavet om 24 Mkr avseende jan-mars 2013.
2. Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.
3. Inga utspädande instrument förekommer.

# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Mkr	2014	2013
Årets resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	-753	862
Övrigt totalresultat		
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	4	1
<b>Årets totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>-749</b>	<b>863</b>

1. Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Årets resultat förändrades från 862 Mkr till -753 Mkr. Det försämrade utfallet beror främst på att resultatet belastas med reserveringar för skattedomar om -1 640 Mkr. Driftnettot ökade med 32 procent till 1 491 Mkr (1 131) och förvaltningsresultatet steg med 66 procent till 730 Mkr (441). Orsaken är ett större fastighetsbestånd som innebar att hyresintäkterna ökade mer än fastighets- och finansieringskostnader.

## **FASTIGHETSFÖRVALTNING**

Hyresintäkterna ökade under året till 2 193 Mkr (1 669). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna ökade till -703 Mkr (-538), även den ökningen är främst hänförlig till ett större bestånd. Sammantaget steg därmed driftnettot med 32 procent till 1 491 Mkr (1 131).

## **FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER**

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -101 Mkr (-115), vilket motsvarar en kostnadsminskning om 12 procent.

## **FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Finansnettot uppgick till -660 Mkr (-575). Räntekostnaderna ökade till -630 Mkr (-554) eftersom lånevolymen i genomsnitt var högre under 2014 än under föregående år till följd av nyupplåning vid de stora fastighetsförvärven i slutet av 2013. De finansiella intäkterna minskade med 7 Mkr till 11 Mkr (18).

## **VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Resultatet från fastighetsförsäljningar blev 73 Mkr (8) från totalt 66 frånträdde fastigheter under 2014 och slutavräkningar från tidigare försäljningar.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 930 Mkr (48). Värdeförändringen är en effekt av att investeringar har gjorts i beståndet, förbättrade driftnetton och sänkta direktavkastningskrav.

## **VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT**

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -427 Mkr (425). Detta är främst en effekt av nedgången i de längre marknadsräntorna som givit fallande marknadsvärden på räntederivat.

## **SKATT**

Skatt på årets resultat uppgick till -1 965 Mkr (-169). Jämfört med föregående år har skattekostnaden ökat då den belastats med -1 640 Mkr på grund av avgjorda skatteprocesser.

## **AVVECKLAD VERKSAMHET**

Nordic Modular redovisas som till försäljning, vilket innebär redovisning på raden Avvecklad verksamhet. Eftersom Kungsleden ägt Nordic Modular under hela 2014 omfattar redovisningen 100 procent av Nordic Modulars resultat. Hyresintäkter uppgick under perioden till 275 Mkr (262) med ett driftnetto om 152 Mkr (145).

Hela aktieinnehavet har per årsskiftet värderats till det pris som avtalats för försäljningen av 65 procent av aktierna till Inter IKEA Investments som slutfördes i januari 2015. Härigenom uppstod en nedskrivning på 157 Mkr.

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Mkr	Not*	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	13	-	201
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	14	19 612	20 338
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	15	-	1 509
Rörelsefastigheter	16	-	22
Inventarier	17	8	15
Uppskjutna skattefordran	10	31	35
Andra långfristiga fordringar	18	9	239
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 661</b>	<b>22 359</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager		-	15
Kundfordringar		16	97
Övriga fordringar		44	91
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82	84
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter		1 428	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt		372	-
Kassa och bank		1 437	323
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 379</b>	<b>610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 040</b>	<b>22 968</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		76	57
Övrigt tillskjutet kapital		2 922	1 373
Omräkningsreserv		3	-1
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		6 101	7 024
<b>Eget kapital</b>	19	<b>9 102</b>	<b>8 453</b>
<i>Räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 613	10 579
Obligationslån (ej säkerställt)		1 699	2 299
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning		362	-
<b>Summa räntebärande skulder</b>	20, 23, 24	<b>11 675</b>	<b>12 879</b>
<i>Ej räntebärande skulder</i>			
Avsättningar	21	5	60
Leverantörsskulder		141	161
Skatteskulder		13	-
Derivat	20, 24	1 134	708
Övriga skulder	22	37	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		467	671
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning		467	-
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	23, 24	<b>2 264</b>	<b>1 637</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 040</b>	<b>22 968</b>

\* De angivna noterna återfinns på sidan 48 och framåt.

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 25.

# KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Fastighetsbeståndet minskade något som ett resultat av genomförda fastighetsförsäljningar. Det egna kapitalet ökade efter årets nyemission, vilket medförde att soliditeten stärktes till 40 procent. Balansomslutningen uppgick per 31 december till 23 miljarder kronor.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2014 av 305 fastigheter (366). Den totala ytan uppgick till 2 592 tkvm (2 820) och fastigheterna hade ett bokfört värde om 19 612 Mkr (20 338). Förändringen av bokfört värde beror på gjorda fastighetsförsäljningar om -2 379 Mkr, tillträdade förvärv om 386 Mkr, investeringar i befintliga fastigheter om 334 Mkr samt realiserade värdeförändringar på 930 Mkr.

Fastighetsbeståndets utveckling, Mkr	2014
Fastigheter vid årets början	20 338
Köp	386
Investeringar	334
Försäljningar	-2 379
Valutakursförändringar	3
Värdeförändringar	930
<b>Fastigheter vid årets slut</b>	<b>19 612</b>

## UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt är netto en fordran om 31 Mkr. Fordringarna uppgår till cirka 494 Mkr och avser värderade underskottsavdrag samt skatt på bokfört undervärde på räntederivat. Uppskjuten skatteskuld hänförs sig främst till fastigheter där 463 Mkr avser skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde.

## EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 9 102 Mkr (8 453) eller 50 kronor (62) per aktie, motsvarande en soliditet på 40 procent (37).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Låneportföljen vid årets utgång uppgick till 11 675 Mkr (12 879). Under året har amorteringar skett av lån med brutto -2 554 Mkr (-2 410), vilket möjliggjordes av Kungsledens goda likviditetsposition. Nyupptagning av lån har under året skett med brutto 1 350 Mkr i jämförelse med 4 845 Mkr i fjol.

Räntebärande skulder, Mkr	2014
Skulder vid årets början	12 879
Upptagna lån	1 350
Nya lån via bolagsköp	0
Amortering	-2 554
<b>Skulder vid årets slut</b>	<b>11 675</b>

Genomsnittlig återstående löptid för utnyttjade lån uppgick vid årets utgång till 2,6 år (2,4). Belåningsgraden om 58 procent (59) var marginellt lägre än vid årets ingång. Utöver de räntebärande skulderna fanns per 31 december 2014 outnyttjade krediter om 1 793 Mkr.

## DERIVAT

Det negativa marknadsvärdet (undervärdet) på derivat, främst ränteswappar, var vid årets slut -1 134 Mkr att jämföra med -708 Mkr vid årets början. Den negativa värdeförändringen är framför allt en effekt av nedgången i de längre marknadsräntorna, som till viss del motverkats av de löpande räntebetalningarna i swappar.

## ÖVRIGA SKULDER

Övriga skulder var vid årets utgång 37 Mkr vilket i stort sett var oförändrat mot föregående år.

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2013-01-01</b>	<b>57</b>	<b>1 373</b>	<b>-2</b>	<b>6 298</b>	<b>7 726</b>
Årets totalresultat			1	862	863
Utdelning				-137	-137
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31</b>	<b>57</b>	<b>1 373</b>	<b>-1</b>	<b>7 024</b>	<b>8 453</b>
<b>Ingående eget kapital 2014-01-01</b>	<b>57</b>	<b>1 373</b>	<b>-1</b>	<b>7 024</b>	<b>8 453</b>
Årets totalresultat			4	-753	-749
Utdelning				-171	-171
Nyemission <sup>1</sup>	19	1 549			1 568
<b>Utgående eget kapital 2014-12-31</b>	<b>76</b>	<b>2 922</b>	<b>3</b>	<b>6 101</b>	<b>9 102</b>

1. Kostnader för nyemission uppgår till 24 Mkr.

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN KONCERNEN

Mkr	Not	2014	2013
<b>RÖRELSEN</b>			
Resultat före skatt		1 306	922
Resultat från fastighetsförsäljningar		-73	-8
Orealiserade värdeförändringar		-504	-473
Kassaflöde från Nordic Modular och Hemsö (avvecklad verksamhet)		246	132
Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen		-1	31
Betald skatt		-1 483	-124
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>26</b>	<b>-509</b>	<b>480</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/minskning(+) av varulager		15	2
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-16	116
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		728	-5 246
		<b>727</b>	<b>-5 128</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>26</b>	<b>218</b>	<b>-4 648</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Köp av fastigheter (direktförvärv)		-1	-62
Investering i befintliga fastigheter		-458	-221
Försäljning av fastigheter (direktförsäljning)		72	93
Köp av dotterbolag		-51	-1 241
Försäljning av dotterbolag		1 105	1 874
Köp av inventarier		-7	-6
Försäljning av inventarier		3	2
Avyttring lämnade långfristiga lån		0	1 500
Investering i övriga finansiella tillgångar		-24	0
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		212	22
Kassaflöde från Nordic Modular		-122	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>26</b>	<b>730</b>	<b>1 961</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		1 350	4 845
Amortering av lån		-2 554	-2 420
Nyemission		1 568	-
Utdelning		-171	-137
Kassaflöde från Nordic Modular		-30	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>26</b>	<b>164</b>	<b>2 288</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>1 112</b>	<b>-400</b>
Likvida medel vid årets början		323	721
Kursdifferens i likvida medel		3	1
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>26</b>	<b>1 437</b>	<b>323</b>



# KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDE

Det totala kassaflödet under året uppgick till 1 112 Mkr och motsvarar förändringen i Kassa och bank som per 31 december 2014 uppgick till 1 437 Mkr (323).

Kassaflödet i ett fastighetsbolag är ytterst relaterat till storleken på fastighetsbeståndet. Kassaflödet från rörelsen utgörs av förvaltningsresultatet med justeringar för ett antal icke kassaflödespåverkande poster samt betalning av skatt.

Under 2014 ökade kassaflödet från affärsverksamheten avsevärt men betalning av skatt hänförlig till förlorade skatteprocesser medförde att kassaflödet från rörelsen blev negativt.

Förändringen i rörelsekapital om 727 Mkr (-5 128) var främst relate-

rat till avyttringar av fastigheter. Föregående års negativa förändring berodde på lösen av rörelseskulder från förvärvet av GE.

Investeringsverksamheten varierar mellan åren eftersom Kungsleden vissa år varit nettoköpare och andra år nettosäljare av fastigheter. Investeringsverksamheten hade 2014 ett kassaflöde på 730 Mkr (1 961) till följd av årets stora försäljningar av fastigheter. Finansieringsverksamheten uppvisade ett kassaflöde om 164 Mkr (2 288). Nyemissionen av aktier översteg beloppsmässigt nettoamorteringen av lån.

# NOTER KONCERNEN

## NOT 1. 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 2014

Under året har resultaträkningen fått en ny presentation i jämförelse med tidigare år. Delsummeringarna Nettoomsättning och Bruttoresultat har försvunnit och ersatts med summeringen Driftnetto. Detta är en konsekvens av att dotterbolaget Nordic Modular redovisas som till försäljning och lyfts ut och redovisas på särskild rad Avvecklad verksamhet, enligt IFRS 5 Verksamhet under avveckling. I resultaträkningen redovisas raden Avvecklad verksamhet sist i resultaträkningen. I balansräkningen sker redovisningen på egen rad på dels tillgångssidan och dels på skuldsidan.

Följande ändrade och nya tillämpningstolkningar av redovisningsprinciper har tillämpats utan att ha någon väsentlig effekt på koncernredovisningen: IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS11 Samarbetsarrangemang, IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag, IAS 27 Separata finansiella rapporter, IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures. Ändringen av IAS 36, Nedskrivningar, behandlar tillkommande upplysningskrav som inte är tillämpliga för koncernen och ändringen i IAS 39, Finansiella instrument, avser förändringar rörande finansiell motpart i derivattransaktioner, vilket inte är tillämpligt för koncernen.

### IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Följande nya IFRS har publicerats men ännu ej trätt i kraft och har inte tillämpats vid upprättandet av den finansiella rapporten.

- IFRS 9 "Financial instruments", ska tillämpas från och med 2017.
- IFRS 14 "Regulatory Deferral Accounts", bedöms inte påverka koncernen.
- IFRS 15 "Revenue from Contracts with Customers", ska tillämpas från och med 2018.
- IFRIC 21, Avgifter, innehåller regler om hur olika avgifter som myndigheterna på företag och vid vilken tidpunkt en förpliktande händelse uppstår som föranleder skuldredovisning. Uttalandet ska tillämpas från och med 2015 och innebär att skuld för fastighetsskatt ska redovisas i sin helhet redan den 1 januari varje år. Kostnadsföring sker däremot oförändrat periodiserat över året. Principförändringen innebär att balansomslutningen kommer att öka under året men inte vid årets slut.

Av ovan angivna nya standarder är endast IFRIC 21 godkänd av EU. Den nya standarden IFRS 15 kräver retroaktiv tillämpning medan övriga standarder tillämpas framåtriktat och har således ingen påverkan på rapporter som upprättats före respektive ikraftträdande. Ingen av de nya IFRS bedöms i dagsläget ha en väsentlig inverkan på koncernredovisningen.

Vidare har mindre ändringar gjorts i följande gällande rekommendationer: IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 11 Samarbetsarrangemang, IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag, IAS 19 Ersättning till anställda, IAS 27 Separata finansiella rapporter och IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures. Dessa bedöms inte ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

### 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. Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjekt, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar, skulder och eventalförpliktelser har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten enligt upprättad förvärvsanalys. Köpta bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med tillträdestidpunkten. Sålida bolags resultaträkningar tas med till det datum då bolaget frånträds.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, 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 totalresultat redovisas bland koncernens övrigt totalresultat. I rapport över finansiell ställning redovisas kapitalandelen av bolagets eget kapital som en tillgång på separat rad.

### 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.

Vid omräkning har följande valutakurser använts:

SEK	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	2014	2013	2014-12-31	2013-12-31
EUR	9,39	8,65	9,52	8,94
DKK	1,26	1,16	1,28	1,20
NOK	1,05	1,11	1,05	1,06
PLN	2,23	2,06	2,21	2,15

### RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Rapport över kassaflöden är upprättad i enlighet med indirekt metod enligt IAS 7 Rapport över kassaflöden.

### KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR

Ett köp eller en försäljning redovisas från och med tillträdes- eller frånträdesdagen. 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. 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. 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 vanligast, 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 skattekostnad redovisad som överstiger avdraget i affären, alternativt uppkommer en skattekostnad om avdraget är högre än den bokförda skattekulden.

## 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 innebärande att bestämmande inflytande förloras redovisas ett nereresultat och en omvärdering av kvarvarande innehav över resultaträkningen.

Antal rörelseförvärv är vanligtvis få. Under året har inga rörelseförvärv skett.

## 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.

## 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.

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

## INKOMSTSKATTER

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Skattesatsen i Sverige är sedan 1 januari 2013 22,0 procent. Aktuell skatt beräknas utifrån bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument och periodiseringsfonder. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde.

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen 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.

## 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 finansnetto.

## 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 anskaffningsvärde 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 tillskapas. 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. Förvaltningsfastigheter presenteras i rapport över finansiell ställning fördelad på fastigheter och modulbyggnader. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas utifrån intern värdering. För beskrivning av värderingsmetoder läs vidare i not 14. För överväganden 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 Förvaltningsfastigheter. 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 Kungälvskoncernen som klassificeras som rörelsefastigheter. Dessa fabriksbyggnader är inom Nordic Modular som redovisas som verksamhet under avveckling. Avskrivningen redovisas på raden Resultat från Nordic Modular, netto efter skatt.

### 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 till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Tre tillgångstyper, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från de beskrivna värderingsreglerna. Dessa är uppskjutna skattefordringar, finansiella tillgångar som omfattas av IAS 39 samt förvaltningsfastigheter värderade enligt verkligt värdemetoden i enlighet med IAS 40.

För att en tillgång (eller en avyttringsgrupp) ska klassificeras som att den innehas för försäljning ska tillgången (avyttringsgruppen) vara tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick. Det måste även vara mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. För att en försäljning ska framstå som mycket sannolikt 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 på anskaffningsvärdet över fem år.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

För information om företagets exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till not 2.

### Redovisning i rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger för motpart att betala även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Långfristiga fordringar, som uteslutande utgörs av så kallade säljarreverser, tas upp till nominell fordran justerad för nuvärdet av eventuell skillnad mot en marknadsmässig ränta. Skuld tas upp när motparten presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt inte är aktuell. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

Kategorier av finansiella instrument:

### Låne- och kundfordringar

Dessa fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Lånefordringar och kundfordringar redovisas till de belopp som beräknas inflyta, det vill säga 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 derivatets 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 inte tidigare nedskrivning återföras.

### VARULAGER

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärv av lagertillgången. För tillverkade varor och pågående arbeten inkluderar anskaffningsvärdet en rimlig andel av indirekta kostnader baserad på en normal kapacitet.

## AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

## EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En eventalförpliktelse 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 2. RISKER

I denna not beskrivs risker i Kungslidens kassaflöden i fastighetsförvaltningen samt de finansiella riskerna kreditrisk och valutarisk.

För ytterligare beskrivning avseende finansiella risker hänvisas till sidorna 28–31.

### I - RISKER I KASSAFLÖDET I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Kassaflödet i ett givet fastighetsbestånd påverkas av fluktuationer i hyresintäkterna som i sin tur beror på förändringar av hyresnivåer och vakanser. Förändringarna styrs bland annat av tillväxten i svensk ekonomi, produktionsstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, sysselsättning och demografiska faktorer.

#### Hyresintäkter

Såväl hyresnivåer som vakanser påverkas starkt av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också och inte minst av tillväxten på regional och lokal nivå där Kungsliden verkar. Ekonomisk tillväxt leder till ökad efterfrågan på lokaler med en potential för högre hyresnivåer och lägre vakanser medan en vikande tillväxt har motsatt verkan. Hur stor nyproduktionen av fastigheter är på de lokala marknaderna har en inverkan på hyresnivåer och vakanser.

Kungslidens fastighetsportfölj och kundstruktur uppvisar en god riskspredning både vad gäller lokalitet, geografi, kontraktstorlek och hyresgäst-kategorier.

Hyreskontraktportföljen är förhållandevis långfristig med en genomsnittlig återstående avtalslängd för hela portföljen på 3,9 år. Då avtalslängden är relativt lång har en förändring av marknadshyror kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna.

Hyreskontrakten innehåller indexklausuler som innebär att hyran höjs med 75–100 procent av inflationen. Indexuppräknigen ett visst år bestäms utifrån inflationstakten i oktober månad föregående år. Indexklausulerna innehåller minimiuppräknigen, vilket på kort sikt ger ett visst skydd mot deflation.

Hyresintäkterna påverkas av eventuella betalningssvårigheter hos hyresgästerna. 2014 års hyresförluster uppgick till -4 Mkr (0).

Risken för hyresförluster och vakanser påverkas av hyresgäststrukturen. Att ha stora kommersiella hyresgäster kan innebära lägre kreditrisk men kan också ge upphov till koncentrationsrisker. Kungslidens tio största hyresgäster stod för 32 procent av hyresintäkterna. I flera fall har de största hyresgästerna flera olika verksamheter samt dotterbolag på flera orter, vilket minskar risken.

Största hyresgästerna <sup>1</sup>	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
ABB	297	15
Bring Frigoscandia AB	64	3
Överskottsbolaget	59	3
ICA	48	2
Försvarsmakten	40	2
General Electric (GE)	31	2
V-TAB	30	2
Försäkringskassan	28	1
BYGGmax AB	27	1
Westinghouse Electric Sweden AB	25	1
<b>Top 10 hyresgäster</b>	<b>649</b>	<b>32</b>
Övriga	1 371	68
<b>Summa kommersiella</b>	<b>2 020</b>	<b>100</b>

1. Hyresintäkter hänförliga till avvecklad verksamhet om 274 Mkr ingår ej.

## Fastighetskostnader

Fluktuationer i driftkostnaderna påverkar kassaflödet. De största driftkostnaderna utgörs av kostnader för el, renhållning, värme, vatten, skötsel och underhåll. Tomträttsavgälder och fastighetsskatt samt kostnaden för el och värme har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. Kungsliden har begränsat risken genom prissäkring av viss mängd el. En del av kostnaden för el och uppvärmning debiteras hyresgästerna. För kostnader som inte bärs av hyresgästerna kompenseras Kungsliden genom att hyreskontrakten innehåller indexklausuler som innebär att hyrorna höjs med 75–100 procent av inflationen. Exponeringen mot förändringar av dessa kostnader är därför begränsad. Dock påverkas fastigheternas kassaflöde och driftnetto av årsvariationer i kostnaden för media och skötsel.

Vissa av fastigheterna har tomträttsavtal som vanligtvis omförhandlas med ett intervall av 10–20 år. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en skälig realränta på markens uppskattade värde. Det kan inte uteslutas att beräkningsgrunderna för avgälderna kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar.

Fastighetsskatten som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde har sin grund i politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen, taxeringsvärdet, samt skattesatsen. Fastighetsskatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor måste bäras av fastighetsägaren.

Känslighetsanalys kassaflöde	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/-1%	+/- 21
Ekonomisk vakans	+/-1%-enhet	+/- 24
Fastighetskostnader	+/-1%	-/+ 7
Låneportföljens snittränta	+/-1% enhet	-/+117
Kort marknadsränta (<sex månader)	+/-1% enhet	-/+ 49

### II - FINANSIELLA RISKER

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsränta eller valutakurser liksom även refinansierings- och kreditrisker. Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy för koncernens hantering av finansiella risker. Finanspolicyn 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.

Kungslidens finansiella risker beskrivs i avsnittet Finansiering och finansiella risker på sidorna 28–31. Där beskrivs särskilt finansieringsrisker, likviditetsrisker och ränterisk och den finansiella riskhanteringen. I denna not beskrivs nedan kreditrisk och valutarisk.

#### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Kreditrisk återfinns i derivatavtalen, vid utgivande av säljarreverser samt vid placeringen av likviditet. Risken att hyresgäster inte betalar hyra är också en motpartsrisk och har berörts ovan i denna not.

Vid utgivandet av säljarreverser finns det en risk att motparten inte betalar ränta och amortering av lånebeloppen. Kungsliden har numera en restriktiv praxis när det gäller säljarreverser. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2014 till 9 Mkr (239). För ytterligare information läs vidare i not 24.

#### Valutarisk

Koncernens valutaexponering har bestått av omräkningsexponering i och med ett fastighetsinnehav i Tyskland, det vill säga i tillgångar denominerade i EUR. Transaktionsexponering saknas i allt väsentligt. Fastigheten i Tyskland frånträdde per 2 december 2014. Effekten på övrigt totalresultat av omräkningsexponeringen hänförlig till denna fastighet uppgick under året till 4 Mkr (1).

### NOT 3. 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 som påverkar resultat och kassaflöde. Finansieringsvillkor, räntnivåer 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

Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats. Värderingarna baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Denna process beskrivs i not 14. 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. Avstämning sker även mot externa värderingar.

En känslighetsanalys för ett värderingsintervall om +/- 5 till 10 procent och dess påverkan på realiserad värdeförändring, soliditet och belåningsgrad finns på sidan 31.

#### 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 regler. 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 deklarerars. Kungsleden stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att domstolen skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget. För det fall en skattetvist på grund av tidigare års taxering uppstår bedömer Kungsleden reserveringsbehovet för eventuella tillkommande skatter med beaktande av om sannolikheten att förlora i högsta instans överstiger 50 procent.

##### Utestående skattefrågor

Sedan flertalet av Kungsledens skattemål avgjorts det senaste året återstår processer kring en situation från 2006 som avser försäljning av fastigheter via utländska dotterbolag.

Förvaltningsrätten meddelade i juni 2014 domar till nackdel för Kungsledens koncernbolag i dessa processer. Förvaltningsrätten ansåg att två av koncernens svenska bolag varit säljande parter i en transaktion under 2006 som genomförts av två koncernbolag i Nederländerna. Domstolen anser därmed att den kapitalvinst som uppkom med anledning av transaktionen är skattepliktig i Sverige. Kungsleden har överklagat förvaltningsrättens domar till kammarrätten. Vid ett eventuellt negativt slutligt utfall beräknas den maximala resultateffekten utifrån förvaltningsrättens domar uppgå till 1 360 Mkr och med en maximal likviditetseffekt om 1 325 Mkr. Skatteverket har även andrahandsyrkanden som innebär att skatteflyktslagen ska prövas på förfarandet. Dessa yrkanden är vilandeförklarade och kan komma att återupptas i det fall Skatteverket inte vinner den redan pågående processen. Vid en negativ utgång i en process som istället gäller skatteflykt blir den beräknade maximala negativa resultat- och likviditetseffekten cirka 500 Mkr lägre än ovan angivna belopp. Då Kungsleden inte bedömer att slutligt utfall i kommande instanser blir negativt, har ingen reservering gjorts för någon av de två alternativa processerna. För redan avgjorda skatteprocesser återstår 19 Mkr att betala.

## NOT 4. RÖRELSESEGMENT

Mkr	Fastigheter		Nordic Modular, avvecklad verksamhet		Övrigt/koncern-gemensamt <sup>1</sup>		Avgår avvecklad verksamhet		Totalt Kungsleden	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hyresintäkter	2 193	1 669	275	262			-275	-262	2 193	1 669
Försäljningsintäkter modultillverkning			291	293			-291	-293	0	0
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 193</b>	<b>1 669</b>	<b>565</b>	<b>555</b>			<b>-565</b>	<b>-555</b>	<b>2 193</b>	<b>1 669</b>
Fastighetskostnader	-703	-538	-123	-117			123	117	-703	-538
Kostnader för modultillverkning			-262	-268			262	268		
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 491</b>	<b>1 131</b>	<b>180</b>	<b>170</b>			<b>-180</b>	<b>-170</b>	<b>1 491</b>	<b>1 131</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-101	-115	-45	-42			45	42	-101	-115
Finansnetto	-660	-575	-16	-21			16	21	-660	-575
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>730</b>	<b>441</b>	<b>119</b>	<b>108</b>			<b>-119</b>	<b>-108</b>	<b>730</b>	<b>441</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter										
Resultat från fastighetsförsäljningar	73	8	-	-			-	-	73	8
Orealiserade värdeförändringar	930	48	-	-			-	-	930	48
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-427	425	-	-			-	-	-427	425
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 306</b>	<b>922</b>	<b>119</b>	<b>108</b>			<b>-119</b>	<b>-108</b>	<b>1 306</b>	<b>922</b>
Skatt	-325	-203	-57	-24	-1 640	34	57	24	-1 965	-169
<b>Resultat</b>	<b>981</b>	<b>720</b>	<b>63</b>	<b>84</b>	<b>-1 640</b>	<b>34</b>	<b>-63</b>	<b>-84</b>	<b>-659</b>	<b>754</b>
Resultat från Hemsö						24				24
Nedskrivning Nordic Modular					-157				-157	
<b>Årets resultat</b>	<b>981</b>	<b>720</b>	<b>63</b>	<b>84</b>	<b>-1 797</b>	<b>58</b>	<b>-63</b>	<b>-84</b>	<b>-753</b>	<b>862</b>

### POSTER I RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Goodwill			-	201	-	-			-	201
Fastigheter	19 612	20 338	1 585	1 531	-	-	-1 585	-1 531	19 612	20 338
Övriga tillgångar <sup>2</sup>	-	-	-	-	1 843	898			1 843	898
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 612</b>	<b>20 338</b>	<b>1 585</b>	<b>1 732</b>	<b>1 843</b>	<b>898</b>	<b>-1 585</b>	<b>-1 531</b>	<b>21 455</b>	<b>21 437</b>
Räntebärande skulder	11 312	12 450	362	429	-	-			11 675	12 879
Avsättningar och övriga skulder <sup>2</sup>	1 134	708	-	-	1 130	929			2 264	1 637
<b>Summa skulder</b>	<b>12 446</b>	<b>13 157</b>	<b>362</b>	<b>429</b>	<b>1 130</b>	<b>929</b>			<b>13 939</b>	<b>14 515</b>

### ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Köp och investeringar i fastigheter	720	6 148	66	8	-	-			786	6 156
Ej kassaflödespåverkande poster i resultaträkningen	576	481	-	0	-	-			576	481

- Det tidigare delägda Hemsö frånträdde i februari och redovisas 2013 som avvecklad verksamhet längst ned i resultaträkningen och är ej längre ett separat segment utan redovisas i kolumnen Övrigt/koncern-gemensamt.
- Tillgångar som inte är fastigheter, goodwill eller räntederivat med positiva värden fördelas inte per segment. Fördelning sker inte heller för avsättningar och skulder som inte är skulder till kreditinstitut eller avser räntederivat med negativa värden eller ej betald köpeskilling för icke tillträdde fastigheter.

Kungsledens rörelsesegment har under året varit fastigheter och Nordic Modular. Segmentet fastigheter förvaltar och förädlar fastigheter och tillhandahåller lokaler till externa kunder. Dotterbolaget Nordic Modular hyr ut modulbyggnader på motsvarande sätt som traditionella lokaler samt producerar och säljer även moduler till externa kunder. Nordic Modular benämns som avvecklad verksamhet sedan beslut fattats att sälja bolaget. Övrigt/

koncern-gemensamt är eventuella poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller som är gemensamma för samtliga segment.

Väsentliga transaktioner mellan segment utgörs av koncernbidrag och ett internt lån från Nordic Modular som löpt med ränta.

ABB är den enda kund som står för mer än 10 procent av intäkterna. 2014 var hyresintäkterna från ABB 297 Mkr (298),

Geografisk marknad, Mkr	Sverige		Tyskland/Polen		Danmark/Norge		Avgår avvecklad verksamhet		Totalt Kungsleden	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Nettoomsättning	2 689	2 173	9	14	60	37	-565	-555	2 193	1 669
Fastigheter	19 612	20 338	-	74	109	107	-1 585	-1 531	19 612	20 338
Köp och investeringar i fastigheter	786	6 156	-	-	-	-			786	6 156

## NOT 5. OPERATIONELL LEASING

### LEASEGIVARE

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 2014 uppgick till 2 803 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.

Leasegivare, hyresintäkter, Mkr	2014	2013
Avtalade intäkter med betalning inom ett år <sup>1</sup>	2 162	2 122
Avtalade intäkter med betalning mellan två till fem år <sup>2</sup>	4 025	4 407
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	1 728	2 076
<b>Summa</b>	<b>7 915</b>	<b>8 605</b>

1. Intäkter hänförliga till avvecklad verksamhet 274 Mkr (232).  
2. Intäkter hänförliga till avvecklad verksamhet 46 Mkr (48).

### LEASETAGARE

Som operationell leasetagare har ett antal avtal ingåtts avseende tomträtter, tjänstebilar och kontorsmaskiner. Tabellen nedan visar kontrakterade betalningar för tomträtter. Övriga operationella leasingavtal uppgår ej till väsentliga belopp.

Leasetagare, tomträttsavgälder, Mkr	2014	2013
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	10	10
Avtalade avgälder med betalning mellan två till fem år	29	36
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	21	22
<b>Summa</b>	<b>60</b>	<b>68</b>

## NOT 6. FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS- KOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning. Kostnader för hyresdebitering, hyreskrav och redovisning samt avskrivning på inventarier ingår. De direkta kostnaderna för löpande fastighetsförvaltning om 83 Mkr (49) redovisas som kostnad i driftnettot.

Mkr	2014 <sup>1</sup>	2013 <sup>1</sup>
Personalkostnader	-33	-56
Avskrivningar	-3	-3
Övriga rörelsekostnader	-66	-56
<b>Summa</b>	<b>-101</b>	<b>-115</b>

1. Kostnader för Nordic Modular är för 2014 -45 Mkr (-42). Ingår ej i resultatet ovan.

### ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföring- och 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.

Mkr	2014	2013
KPMG och Frejs <sup>1</sup>		
Revisionsuppdrag	3	3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	0
Skatterådgivning	1	1
Andra uppdrag	9	2
<b>Summa</b>	<b>14</b>	<b>7</b>

1. Frejs arvode avser endast revisionsuppdrag 2014 om 1 Mkr.

## NOT 7. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

I noten redovisas även personalkostnader hänförliga till resultat från avvecklad verksamhet.

Medelantalet anställda under 2014 uppgick till 272 personer (253). Fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	2014		2013	
	kvinnor, %	Andel	kvinnor, %	Andel
Sverige	267	23	249	23
Danmark (Nordic Modular)	3	-	2	-
Norge (Nordic Modular)	2	-	2	-
<b>Koncernen</b>	<b>272</b>	<b>23</b>	<b>253</b>	<b>23</b>

Inkluderat i ovanstående siffror har Nordic Modular Group i medelantal 181 personer anställda, varav 8 procent kvinnor. Kungsledens medelantal anställda uppgick till 91 personer, där 52 procent var kvinnor, huvudsakligen anställda i dotterbolaget Kungsleden Fastigheter AB.

### KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

Styrelsen för Kungsleden AB bestod per balansdagen av sju ledamöter (sju) varav fyra kvinnor (två). Företagsledningen bestod av tio personer (nio) varav fem kvinnor (fyra).

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2014		2013	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
<b>KONCERNEN</b>				
<i>Ledande befattningshavare</i>				
Styrelse, VD och vVD (varav pensionskostnader)	12 868	5 983 (1 540)	16 181	9 180 (3 270)
Larsson, Göran	510	160	480	151
Bryngelson, Håkan	-	-	30	9
Axelsson, Charlotte	230	72	-	-
Fernqvist, Magnus	-	-	230	72
Gahm, Joachim	230	72	260	82
Gustafson, Peter	-	-	260	82
Hjorth, Liselotte	230	72	-	-
Holmgren, Lars	260	82	260	82
Meyer, Magnus	-	-	30	9
Orback Pettersson, Kia	230	72	230	72
Wikström, Charlotta	230	72	230	72
Pehrsson, Biljana (VD)	5 741	2 732	1 806	874
Erséus, Thomas (VD)	-	-	7 205	5 018
Kvist, Anders (vVD)	5 207	2 648	5 160	2 657
Andra ledande befattningshavare (varav pensionskostnader)	13 632	7 080 (2 198)	10 613	5 891 (1 998)
<b>Summa ledande befattningshavare</b>	<b>26 500</b>	<b>13 064 (3 738)</b>	<b>26 794</b>	<b>15 071 (5 268)</b>
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	131 693	57 794 (13 937)	116 910	50 267 (11 474)
<b>Summa anställda (varav pensionskostnader)</b>	<b>158 193</b>	<b>70 858 (17 675)</b>	<b>143 704</b>	<b>65 338 (16 742)</b>

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen.

### 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 affärsledningen. För 2014 var det i medelantal 10 personer. Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är maximerad till 50-75 procent av den fasta årslönen. Den rörliga delen baseras på utfallet i förhållande till individuellt uppsatta mål.



### Rörlig ersättning

För VD och vVD baserades rörlig ersättning för 2014 på förvaltningsresultatet. Beloppet för VD och vVD under 2014 uppgick till 70 (18) procent av grundlönen.

För andra ledande befattningshavare baserades rörlig ersättning för 2014 på samma grundval som för VD och vVD samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Beloppet för dessa befattningshavare under 2014 uppgick till i genomsnitt 47 (32) procent av grundlönen.

### Pensioner

Samtliga ledande befattningshavares pensionsålder är 65 år och samtliga har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för bolaget än skyldigheten att erlagga årliga premier. Pensionspremie för VD utgår om 25 procent av den fasta årslönen och för vVD utgår pensionspremie om 30 procent av den fasta årslönen. För en ledande befattningshavare utgår en pensionspremie om 25 procent av den fasta årslönen. För övriga ledande befattningshavare och anställda tillämpas ITP-planen.

### Uppsägning

För VD gäller en uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida gäller tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD därtill ett avgångsvederlag på sex månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande.

dande. Vid uppsägning från VD:s sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan bolaget och vVD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller vVD därtill ett avgångsvederlag på arton 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 erhåller sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller denne ledande befattningshavare därtill ett avgångsvederlag på tolv månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid egen uppsägning utgår inget avgångsvederlag. För en ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida tolv månader. För två ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. Mellan bolaget och en ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid på fyra månader. För övriga ledande befattningshavare gäller kollektivavtalad uppsägningstid. För samtliga ledande befattningshavare avräknas normalt uppsägninglönen mot andra inkomster.

### Berednings- och beslutsprocess

Ersättning till VD beslutas av styrelsen efter förslag från ersättningsutskottet. Utskottet beslutar om ersättning till övriga ledande befattningshavare.

Ersättningar och övriga förmåner, Tkr	Grundlön/styrelsearvode		Rörlig ersättning <sup>1</sup>		Övriga förmåner		Pensionskostnad <sup>2</sup>		Summa	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Styrelsens ordförande	510	510	-	-	-	-	-	-	510	510
Övriga styrelseledamöter	1 410	1 630	-	-	-	-	-	-	1 410	1 630
VD <sup>3</sup>	3 401	8 361	2 340	520	84	102	726	2 437	6 550	11 420
vVD	3 047	3 540	2 160	1 620	1	5	814	833	6 023	5 997
Andra ledande befattningshavare, 10 st (7)	9 270	8 068	3 761	2 545	180	234	2 198	1 998	15 408	12 845
<b>Summa</b>	<b>17 638</b>	<b>22 109</b>	<b>8 261</b>	<b>4 685</b>	<b>265</b>	<b>341</b>	<b>3 738</b>	<b>5 268</b>	<b>29 901</b>	<b>32 402</b>

1. Rörlig ersättning avser till 2014 hänförlig bonus, varav 8 261 Tkr (4 685) belastat 2014.

2. Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2014. Se även nedan för ytterligare information om pension.

3. Uppgifterna avseende VD avser för 2013 både Biljana Pehrsson och Thomas Erséus.

## NOT 8. KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG OCH FUNKTION

Fördelning per kostnadsslag, Mkr	2014	2013
Reparation, underhåll och hyresgästanpassningar	-604	-517
Övriga direkta fastighetsutgifter	-138	-87
Råvaror och förnödenheter	-111	-104
Övriga direkta produktionsutgifter modulbyggnader	-117	-91
Personalkostnader	-229	-212
Avskrivningar	-7	-6
Övriga externa kostnader	-29	-64
Kostnader hänförliga till avvecklad verksamhet	430	427
<b>Summa</b>	<b>-804</b>	<b>-653</b>

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2014	2013
Fastighetskostnader - fastigheter	-702	-538
Fastighetskostnader - modulbyggnader	-123	-117
Kostnader för modultillverkning	-262	-268
Försäljnings- och administrationskostnader	-146	-157
<b>Summa</b>	<b>-1 234</b>	<b>-1 080</b>

Skillnaden mellan -804 Mkr (-653) och -1 234 Mkr (-1 080) förklaras av kostnader hänförliga till avvecklad verksamhet.

Av- och nedskrivningar per funktion, Mkr	2014	2013
Produktionskostnader	-4	-3
Försäljnings- och administrationskostnader	-3	-3
Kostnader hänförliga till avvecklad verksamhet	4	3
<b>Summa</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>

## NOT 9. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansnetto	2014	2013
Ränteutgifter på kundfordringar och lånefordringar	7	18
Ränteutgifter på banktillgodohavanden	-	-
Övriga finansiella intäkter	4	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>11</b>	<b>18</b>

Räntekostnader, Mkr	2014	2013
<i>Räntekostnader upplåning</i>		
Lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	-370	-294
Lån värderade till verkligt värde	-	-
Räntederivat värderade till verkligt värde	-257	-256
<b>Räntekostnader från upplåning</b>	<b>-626</b>	<b>-550</b>

Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-4	-4
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-630</b>	<b>-554</b>

Övriga finansiella kostnader, Mkr	2014	2013
Uppläggningskostnader banklån	-40	-40
Valutakursförändringar	0	0
Övriga finansiella kostnader	-	-
<b>Summa övriga finansiella kostnader</b>	<b>-41</b>	<b>-40</b>

<b>Summa finansnetto</b>	<b>-660</b>	<b>-575</b>
--------------------------	-------------	-------------

### Orealiserade värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen som innehavs för handel uppgår till -427 Mkr (425). Av beloppet avser -427 Mkr (414) räntederivat, 0 Mkr (3) aktieswap, 0 Mkr (8) valutakursförändring på långfristiga fordringar. För beskrivning av finansiering och bakgrund till utfallet läs vidare på sidorna 28-31 och i not 24.

## NOT 10. SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2014	2013 <sup>2</sup>
Aktuell skatt	-1 610	-12
Uppskjuten skatt	-355	-180
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-1 965</b>	<b>-192</b>

Aktuell skatt uppgick till -1 610 Mkr (-12) och utgör i princip utfallet av skatteprocesser. Föregående år uppkom skatten uteslutande i den löpande verksamheten och främst i köpta bolag som saknar koncernbidragsrätt till övriga koncernen under första året.

Kungsleden har inga ej aktiverade underskott.

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2014	2013 <sup>2</sup>
Resultat före skatt	1 306	1 030
Skatt 22,0% (22,0)	-287	-227
Effekt av interna underprisöverlåtelser <sup>1</sup>	-	0
Försäljningar av fastigheter via bolag	27	2
Reserveringar för skatteprocesser avseende tidigare år	-	34
Övrig skatt avseende tidigare år och skatteprocesser	-1 651	-1
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-	3
Ej avdragsgilla kostnader	-54	-3
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-1 965</b>	<b>-192</b>

1. Vid historiska interna underprisöverlåtelser har underskottsavdrag uppkommit som intäktsförs i samband med försäljning. En förklaringspost uppstår i och med att resultat före skatt inte har påverkats.

2. Skillnaden mot resultaträkningen är hänförligt till Nordic Modular.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2014, Mkr	14-01-01	Förändring över resultaträkningen	Köp/försäljning	Omföring övrig skuld	14-12-31
Underskottsavdrag	391	-126			265
Fastigheter	-505	-307	51	298	-463
Finansiella instrument	156	94			250
Periodiseringsfonder	-4	3			-1
Övrigt	-3	-19		2	-20
<b>Summa</b>	<b>35</b>	<b>-355</b>	<b>51</b>	<b>300</b>	<b>31</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2013, Mkr	13-01-01	Förändring över resultaträkningen	Köp/försäljning	Omföring övrig skuld	13-12-31
Underskottsavdrag	426	-35			391
Fastigheter	-431	-80	6		-505
Finansiella instrument	248	-92			156
Periodiseringsfonder	-23	17	2		-4
Övrigt	-13	10			-3
<b>Summa</b>	<b>207</b>	<b>-180<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

2. Skillnaden mot resultaträkningen är hänförligt till Nordic Modular.

Omföring övrig skuld avser uppskjuten skatt på modulfastigheter som redovisas som skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

### EJ FASTLAGDA DEKLARATIONER

Ett antal deklARATIONER är inte fastlagda av svenska myndigheter. Initiala myndighetsbeslut som inte är reserverade för är upptagna som eventualförpliktelse i not 25.

## NOT 11. AVVECKLAD VERKSAMHET

Segmentet Nordic Modular Group redovisas som till försäljning i denna årsredovisning. Detta innebär i resultaträkningen redovisning på raden Avvecklad verksamhet, sist i resultaträkningen. I balansräkningen sker redovisningen på egna rader dels på tillgångssidan och dels på skuldsidan. Nordic Modular Group är ett helägt dotterbolag och därför omfattar redovisningen 100 procent av resultat och balans.

Periodens resultat för Nordic Modular uppgick till 63 Mkr (84). Hela aktieinnehavet har per årsskiftet värderats till det pris som avtalats för försäljning av 65 procent av aktier till Inter IKEA som slutförs i början av januari 2015. Härigenom uppstår en nedskrivning på -157 Mkr.

För sammandrag av Nordic Modulers resultaträkning och balansräkning se not 4.

## NOT 12. RESULTAT PER AKTIE

	2014	2013
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr/aktie	-5,18	6,31
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet, före och efter utspädning, kr/aktie	-4,53	5,52
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet, före och efter utspädning, kr/aktie	-0,65	0,79
Uttestående antal aktier, st	182 002 752	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier, st <sup>1</sup>	145 352 883	136 502 064
Resultat från kvarvarande- och avvecklad verksamhet, Mkr	-753	862
Resultat från kvarvarande verksamhet, Mkr	-659	754
Resultat från avvecklad verksamhet, Mkr	-94	108

1. Under året har en nyemission genomförts om 45 500 688 antal aktier.

## NOT 13. GOODWILL

Mkr	14-12-31	13-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	209	209
Omklassificering till tillgångar som innehavs för försäljning	-209	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>209</b>
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-7	-7
Årets nedskrivningar	-29	-
Omklassificering till tillgångar som innehavs för försäljning	36	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>201</b>

Goodwillen uppstod vid Kungsledens 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 övervärde trots att ett mycket litet avdrag för uppskjuten skatt för de temporära skillnaderna skedde i Kungsledens värdering vid förvärvet. Skillnaden mellan avdraget och den bokförda uppskjutna skatten blev en goodwillpost.

Årets nedskrivning är hänförlig till en förnyad värdebedömning.

## NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER - FASTIGHETER

Mkr	14-12-31	13-12-31
Redovisat värde vid årets början	20 338	14 247
Köp	386	5 935
Investeringar i ägda fastigheter	334	213
Bokfört värde i sålda fastigheter	-2 379	-10
Valutakursförändringar	3	4
Orealiserade värdeförändringar	930	48
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 612</b>	<b>20 338</b>

Mkr	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Alla fastigheter
Fastigheter vid årets ingång	10 386	6 668	2 672	613	20 338
Köp	360	26	0	0	386
Investeringar i ägda fastigheter	211	32	83	8	334
Bokfört värde sålda fastigheter	-1 302	-389	-423	-266	-2 379
Valutakursförändringar	0	3	0	0	3
Orealiserade värdeförändringar	1 062	-155	19	5	930
<b>Fastigheter vid årets utgång</b>	<b>10 717</b>	<b>6 186</b>	<b>2 351</b>	<b>360</b>	<b>19 612</b>

Om fastigheter köps via bolag erhåller Kungsleden vid affärerna normalt avdrag för att överta väsentliga temporära skillnader jämfört med om förvärvet skulle skett som fastighetsförvärv. 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 uppskjuten skatt som erhållits vid förvärv.

Mkr	14-12-31	13-12-31
Verkligt värde fastigheter	19 816	20 542
Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv)	-203	-204
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 612</b>	<b>20 338</b>

### VÄRDERING AV FASTIGHETER

Interna värderingar av alla fastigheter har genomförts per 31 december 2014 och utgör bokfört värde. Alla fastigheter har dessutom värderats av externa värderare för att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna.

#### Intern värdering

Kungsleden har valt att basera det verkliga värdet på internt genomförda värderingar. Värderingsmetoden beskrivs nedan.

#### Extern värdering

I samband med årsskiftesvärderingen har samtliga fastigheter externvärderats av oberoende part i syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna.

#### Värderingsmetod

Kungsleden redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande som en integrerad del av affärsprocessen. För varje fastighet utförs en enskild bedömning till vilket värde den anses kunna säljas. Värderingen sker utifrån nivå 3 (se beskrivning av värderingsklasserna i not 24), det vill säga med indata som inte är observerbara på marknaden.

Vid värderingen av fastigheterna tillämpar Kungsleden en kombination av den avkastningsbaserade kassaflödesmetoden och ortsprismetoden. Varje enskild fastighets framtida kassaflöde prognosticeras och nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet utifrån en femårig kalkylperiod. De avkastningskrav som tillämpas baseras på Kungsledens aktiva närvaro på transaktionsmarknaden och har bedömts utifrån varje fastighets unika risk samt analyser av genomförda transaktioner på respektive ort enligt ortsprismetoden. I värderingarna har ett inflationsantagande om 1,5 procent använts.

Nedanstående tabell redovisar genomsnittligt direktavkastningskrav inom respektive fastighetssegment. Direktavkastningskraven i värderingarna ligger inom intervallet 5,5-14,0 procent.

	Verkligt värde <sup>1</sup> , Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Kontor	10 805	6,9	5,5-10,0
Industri/lager	6 278	8,1	6,8-14,0
Handel	2 366	7,5	6,5-9,0
Övrigt	368	7,7	7,0-13,5
<b>Summa</b>	<b>19 816</b>	<b>7,4</b>	<b>5,5-14,0</b>

1. Före avdrag för uppskjuten skatt erhållet vid köp.

Känslighetsanalys värdering	Förändring	Påverkan på värde, Mkr
Driftnetto	+/-1,0 %	+196/ -196
Direktavkastningskrav	+/-0,1 %	-256/ +256

Mkr	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Värderade fastigheter	Ej externt värderade	Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp	Alla fastigheter
Bokfört värde	10 805	6 278	2 365	367	19 816	0	-203	19 612
Extern värdering	11 059	6 445	2 476	349	20 329			

## NOT 15. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER - MODULBYGGNADER

Mkr	14-12-31	13-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 509	1 509
Investeringar i ägda fastigheter	61	7
Bokfört värde i sålda fastigheter	-9	-7
Orealiserade värdeförändringar	0	-
Omklassificering till tillgångar som innehas till försäljning	-1 561	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 509</b>

## NOT 16. RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	14-12-31	13-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	29	27
Investeringar i ägda fastigheter	5	2
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	-33	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>29</b>
Accumulerade avskrivningar vid årets början	-7	-6
Avskrivningar	-2	-1
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	9	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>22</b>

## NOT 17. INVENTARIER

Mkr	14-12-31	13-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	33	29
Köp	7	6
Försäljningar/utrangeringar	-4	-3
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	-15	-
<b>Summa</b>	<b>21</b>	<b>33</b>
Accumulerade avskrivningar vid årets början	-18	-15
Försäljningar/utrangeringar	1	1
Årets avskrivningar	-5	-4
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	9	-
<b>Summa</b>	<b>-13</b>	<b>-18</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8</b>	<b>15</b>

## NOT 18. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	14-12-31	13-12-31
Redovisat värde vid årets början	239	244
Nya långfristiga fordringar	0	9
Valutakursförändringar	0	8
Återbetalningar	-230	-22
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9</b>	<b>239</b>

Den största fordringen 2013 var en revers till Nollitnac Holding AB om 227 Mkr som gavs i samband med köpet av 36 fastigheter från Nordic & Russia Properties under 2011. Reversen har under 2014 återbetalats. För beskrivning av kreditrisker, se not 2.

## NOT 19. EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 75 834 480 kronor och antal aktier till 182 002 752 stycken. Under 2014 har en nyemission genomförts vilket ökat aktiekapitalet med 18 958 620 kronor och antalet aktier med 45 500 688 stycken. Kvotvärdet är oförändrat och uppgår till 0,42. Efter ökningen av antalet aktier till följd av nyemissionen under året finns ingen ytterligare utspädningseffekt då inga potentiella aktier förekommer.

### Substansvärde, EPRA NAV

Beräkningen av långsiktigt substansvärde sker genom att eget kapital justeras för derivat och uppskjuten skatt.

Substansvärde	2014		2013	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	9 102	50,01	8 453	61,93
<i>Återläggning</i>				
Derivat enligt balansräkningen	1 134	6,23	708	5,19
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	-31	-0,17	-35	-0,25
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>10 205</b>	<b>56,07</b>	<b>9 126</b>	<b>66,86</b>

Utestående antal aktier	182 002 752	136 502 064
-------------------------	-------------	-------------

## NOT 20. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	14-12-31		13-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
Skulder till kreditinstitut				
Banklån med rörlig ränta	11 675	11 781	12 879	12 935
<b>RÄNTEDERIVAT</b>				
Ränteswappar, 6 825 Mkr (9 350)	-	1 134	-	707
<b>Summa lån och derivat</b>	<b>11 675</b>	<b>12 915</b>	<b>12 879</b>	<b>13 642</b>
Förfallotidpunkt bank- och obligationslån	14-12-31		13-12-31	
	Nominellt belopp	Andel, %	Nominellt belopp	Andel, %
2014	-	-	1 843	12
2015	2 762	21	7 392	47
2016	3 423	25	3 836	24
2017	338	3	-	-
2018	2 639	20	-	-
2019	4 305	32	2 673	17
<b>Summa</b>	<b>13 467</b>	<b>100</b>	<b>15 744</b>	<b>100</b>
Ej utnyttjade krediter	-1 792	-	-2 865	-
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>11 675</b>		<b>12 879</b>	

Koncernen har checkräkningskrediter om 250 Mkr (260) som inte var utnyttjade till någon del vid årsskiftet 2014 eller 2013.

För förfalloprofil för derivat hänvisas till sidan 29.

### Odiskonterade kassaflöden över finansiella skulder och derivat

År	Förfall krediter	Räntebetalning krediter	Förfall Derivat	Räntebetalning derivat
2015	2 512	262	1 400	252
2016	3 323	201	500	210
2017		135	200	181
2018	2 639	154	700	157
2019	3 201	94	600	123
2020			800	99
2021			725	76
2022			1 900	55
<b>Summa</b>	<b>11 675</b>	<b>845</b>	<b>6 825</b>	<b>1 153</b>

## NOT 21. AVSÄTTNINGAR

Mkr	14-12-31	13-12-31
Avsättningar vid årets början	60	58
Nya avsättningar (resultat från fastighetsförsäljningar)	0	3
Regleringar	-	1
Återföringar	-50	-
Flytt, skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-5	-1
<b>Avsättningar vid årets slut</b>	<b>5</b>	<b>60</b>

Återföring har skett mot Resultat från fastighetsförsäljning.

Mkr	14-12-31	13-12-31
Refinansieringsrisk reversfordran	0	45
Övriga åtaganden sålda fastigheter	-	14
Övrigt	5	-
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>60</b>

Mkr	14-12-31	13-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	5	10
Förfaller till betalning mellan två till fem år	-	50
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>60</b>

## NOT 24. VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE

Mkr	Kund- och lånefordringar <sup>1</sup>		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Långfristiga fordringar	9	239	-	-	-	-	9	239	9	239
Kundfordringar	16	97	-	-	-	-	16	97	16	97
Övriga fordringar	44	2	-	-	-	-	44	2	44	2
<b>Summa</b>	<b>69</b>	<b>338</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69</b>	<b>338</b>	<b>69</b>	<b>338</b>
Räntebärande skulder	-	-	1 134	708	11 675	12 879	11 675	12 879	11 781	12 935
Leverantörsskulder	-	-	-	-	141	161	141	161	141	161
Övriga skulder	-	-	-	-	37	38	1 171	746	1 171	746
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 134</b>	<b>708</b>	<b>11 853</b>	<b>13 077</b>	<b>12 987</b>	<b>13 785</b>	<b>13 093</b>	<b>13 842</b>

1. Beloppen i denna kolumn utgör maximal kreditrisk.

För information om företagets exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till sidorna 28-31.

### VÄRDERING

Ett antal OTC-derivat används för att ekonomiskt säkra risker i kassaflöden för räntor. Det finns tre värderingsklasser (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.

## NOT 22. ÖVRIGA SKULDER

Vid årets utgång bestod övriga skulder av 13 Mkr ej betald köpskilling. Fastigheterna var vid årets slut tillträdna med slutlig betalning under första kvartalet 2015.

## NOT 23. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	14-12-31	13-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	3 637	2 712
Förfaller till betalning två till fem år	9 162	11 036
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 800</b>	<b>13 748</b>

Förfallostruktur skulder avser räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive avsättningar och verkligt värde på derivat. Samtliga leverantörsskulder förfaller inom ett år.

Kungsledens derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Verkligt värde på dessa derivat uppgick till -1 134 Mkr (-708).

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	14-12-31	13-12-31
Skulder vid årets början	12 879	9 704
Upptagna lån	1 350	4 845
Nya lån via bolagsköp	-	741
Amortering	-2 554	-2 410
Värdeförändringar	-	-
Valutakursförändringar	-	-
<b>Skulder vid årets slut</b>	<b>11 675</b>	<b>12 879</b>

## NOT 25. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter för skulder, Mkr	14-12-31	13-12-31
Fastighetsinteckningar	10 248	11 833
Andelar i koncernbolag	3 804	4 316
<b>Summa</b>	<b>14 052</b>	<b>16 149</b>

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

Eventualförpliktelser, Mkr	14-12-31	13-12-31
Skattekrav	1 360	2 990
Projektgarantier	1	20
Hysesgarantier	2	2
Övriga garantier och åtaganden	24	24
<b>Summa</b>	<b>1 384</b>	<b>3 036</b>

Skattekraven avser skatteprocesser som det inte reserverats för efter bedömning om slutligt utfall i domstol. Skattetsituationen och överväganden beskrivs i noterna 3 och 10. Skattetillägg och ränta ingår i det upptagna beloppet.

Åtaganden samt legalt ansvar för efterbehandling av förorenad mark kan komma att aktualiseras i framtiden, både vad avser ägda och sålda fastigheter. Kostnader kan uppkomma till exempel i form av ökade kostnader för sanering av mark i samband med ny-, om- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt. Ett dotterbolag har mottagit ett krav avseende upprättande av provtagningsplan i syfte att undersöka eventuella föroreningar på en fastighet som ägdes av bolaget på 1960-80-talet. Det är inte möjligt att i detta läge bedöma om krav på efterbehandling kommer att framställas och i så fall till vilket belopp.

## NOT 26. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

I likvida medel ingår kassa och bank samt eventuella likvida medel hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr	2014	2013
Avsättningar	-10	2
Av- och nedskrivningar	3	6
Reserv/konstaterad för hyres- och kundförluster	5	0
Valutakursförändringar	0	0
Resultat från försäljning av inventarier	0	-1
Ökning(-)/Minskning(+) av räntefordran	3	26
Ökning(-)/Minskning(+) av ränteskuld	-2	-2
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	0	1
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>31</b>

Räntor, Mkr	2014	2013
Erhållna räntor	14	57
Erlagda räntor	-633	-569

Köp av dotterbolag, Mkr	2014	2013
<i>Köpta tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	386	7 436
Rörelsefordringar	2	46
Likvida medel	17	45
<b>Summa tillgångar</b>	<b>405</b>	<b>7 526</b>

Räntebärande skulder		741
Rörelseskulder	337	5 500
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>337</b>	<b>6 241</b>

Utbetald köpeskilling	68	1 285
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-17	-45
<b>Påverkan på likvida medel köpta bolag</b>	<b>51</b>	<b>1 241</b>

Försäljning av dotterbolag, Mkr	2014	2013
<i>Sålda tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	2 229	91
Rörelsefordringar	2	0
Likvida medel	0	0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 231</b>	<b>92</b>

Uppskjuten skatt	51	8
Rörelseskulder	1 083	37
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>1 134</b>	<b>45</b>

Försäljningspris	1 105	56
Avgår: säljarereverser		-9
<b>Erhållen köpeskilling</b>	<b>1 105</b>	<b>47</b>
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	0	0
<b>Påverkan på likvida medel helägda dotterbolag</b>	<b>1 105</b>	<b>47</b>

<b>Avyttring Hemsö</b>	<b>-</b>	<b>1 827</b>
------------------------	----------	--------------

<b>Summa påverkan på likvida medel avyttrade bolag</b>	<b>1 105</b>	<b>1 874</b>
--	--------------	--------------

Köp eller försäljningar av fastigheter via bolag kan leda till väsentliga kassaflöden på raderna för rörelsefordringar respektive rörelseskulder. Bakgrunden är främst att väsentliga fastighetsförvärv skett via bolag, där kassaflödet för aktielikviden redovisas i investeringsverksamheten, men där Kungsleden i samband med köpet även reglerat säljarens mellanhavanden med det överlåtna bolaget. Om ingen extern finansiering följer med i köpet utgör mellanhavandet ofta det köpta bolagets egna finansiering av fastighetsinnehavet. I tillträdesbalansen är mellanhavandet en del av rörelseskulder som kassamässigt regleras av köparen, i detta fall Kungsleden, vilket ger ett negativt kassaflöde för reglering av rörelseskulder. Vid fastighetsförsäljning via bolag gäller motsatt situation. Rörelseskulder i tillträdda respektive frånträdda bolag för 2014 och 2013 framgår i uppställningen ovan.

## NOT 27. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7.

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

## NOT 28. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I november 2014 tecknades avtal att avyttra 65 procent av Nordic Modular Group till Inter IKEA Investments. Affären slutfördes den 8 januari 2015. Kungsledens engagemang i Nordic Modular Group är nu via den 35-procentiga ägarandelen i det nybildade ägarbolaget. Detta kommer att redovisas som andelar i intressebolag i Kungsledens balansräkning och som resultat från intressebolag i resultaträkningen.

I slutet av 2014 förvärvades fyra fastigheter i Kista till ett värde av omkring två miljarder kronor. Fastigheterna tillträds under 2015.

# RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Not	2014	2013
Koncerninterna intäkter		28	39
Administrationskostnader		-30	-45
<b>Rörelseresultat</b>	2-3	<b>-2</b>	<b>-6</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i koncernbolag	4	149	255
Ränteintäkter och liknande poster	4	239	573
Räntekostnader och liknande poster	4	-800	-385
		<b>-412</b>	<b>443</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-414</b>	<b>437</b>
<b>SKATT</b>			
Uppskjuten skatt	5	96	-89
<b>Årets resultat</b>		<b>-318</b>	<b>349</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MODERBOLAGET

Mkr	2014	2013
Årets resultat enligt resultaträkningen	-318	349
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-318</b>	<b>349</b>

## KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Omsättningen uppgick till 28 Mkr (39) och avsåg intäkter från koncernbolag avseende utfördelade administrationskostnader.

Finansiella poster avser främst räntekostnader för obligationslån och räntor i swapavtal för koncernens upplåning och reserveringar för

koncernens ränteswapkontrakt vars undervärde ökat då räntorna på längre löptider sjunkit under året. Även transaktioner kopplade till innehav i dotterbolagen redovisas som finansiella poster.

Efter beaktande av skatt blev årets resultat -318 Mkr (349).

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

<b>Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel:</b>	
Balanserade vinstmedel	5 914 936 140 kr
Överkursfond	1 549 156 569 kr
Årets resultat	-318 206 878 kr
<b>Totalt</b>	<b>7 145 885 831 kr</b>

<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:</b>	
Utdelning till aktieägarna om 1,50 kronor per aktie	273 004 128 kr
Överkursfond	1 549 156 569 kr
Balanseras i ny räkning	5 323 725 134 kr
<b>Totalt</b>	<b>7 145 885 831 kr</b>

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

Med stöd av utdelningspolicyen och mot bakgrund av moderbola-

gets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en vinstutdelning på 1,50 kronor per aktie för verksamhetsåret 2014.

Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar 4 procent av moderbolagets fria egna kapital och 3 procent av koncernens egna kapital.

Den föreslagna vinstutdelningen innebär att moderbolagets och koncernens soliditet kommer att uppgå till 39 procent respektive 39 procent.

Soliditeten bedöms vara betryggande, särskilt när man beaktar att moderbolaget och koncernen uppvisar en högre intjäningskapacitet efter de stora fastighetsförvärv som genomförts.

Per 31 december 2014 uppgick den disponibla likviditeten inklusive outnyttjade krediter till 3 230 Mkr. Likviditetsberedskapen i koncernen bedöms mot denna bakgrund vara fortsatt stark.

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 17 kap. 3 § andra och tredje stycket aktiebolagslagen (försiktighetsregeln).

Den föreslagna vinstdispositionen kommer läggas fram för fastställelse vid årsstämman den 23 april 2015.

# BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Not	14-12-31	13-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	6	6 748	7 806
Fordringar hos koncernbolag	7	2 471	2 471
Uppskjuten skattefordran	5	378	282
Andra långfristiga fordringar	7	6	230
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 603</b>	<b>10 788</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernbolag		7 131	4 675
Övriga fordringar		5	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	9	19
Kassa och bank		1 257	152
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 402</b>	<b>4 853</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 005</b>	<b>15 641</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		76	57
		<b>76</b>	<b>57</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 915	5 737
Överkursfond		1 549	-
Årets resultat		-318	349
		<b>7 146</b>	<b>6 086</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 222</b>	<b>6 143</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2	2
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån		700	1 699
Skulder till koncernbolag		-	325
<b>Summa långfristiga skulder</b>	9-11	<b>700</b>	<b>2 024</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		999	600
Leverantörsskulder		3	1
Skulder till koncernbolag		7 921	6 110
Skatteskulder		-	1
Derivat		1 134	708
Övriga skulder		-	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	24	51
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	10, 11	<b>10 081</b>	<b>7 472</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 005</b>	<b>15 641</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser, Mkr</b>			
Ställda säkerheter	13	3 068	4 629
Ansvarsförbindelser	13	9 975	10 503

## KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernbolag om 6 748 Mkr (7 806). Väsentliga fordringar och skulder till koncernbolag fanns även, vilket netto var en fordran på 1 681 Mkr (711).

Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 7 222 Mkr (6 143), vilket gav en soliditet om 40 procent (39).



# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat		
<b>Ingående eget kapital 2013-01-01</b>	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>5 874</b>	<b>5 931</b>	
Årets resultat			349	349	
<b>Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>6 223</b>	<b>6 280</b>	
Utdelning			-137	-137	
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>-137</b>	<b>-137</b>	
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31</b>	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>6 086</b>	<b>6 143</b>	
<b>Ingående eget kapital 2014-01-01</b>	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>6 086</b>	<b>6 143</b>	
Årets resultat			-318	-318	
<b>Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>-318</b>	<b>-318</b>	
Nyemission <sup>1</sup>	19	1 549		1 568	
Utdelning			-171	-171	
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>19</b>	<b>1 549</b>	<b>-171</b>	<b>1 397</b>	
<b>Utgående eget kapital 2014-12-31</b>	<b>76</b>	<b>1 549</b>	<b>5 597</b>	<b>7 222</b>	

1. Kostnader för nyemission har uppgått till 24 Mkr.

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN MODERBOLAGET

Mkr	Not 14	2014	2013
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt		-414	437
Utdelningar som ej reglerats		-396	-517
Erhållna koncernbidrag		-151	-223
Resultat från försäljningar		-	-32
Nedskrivningar koncernbolag		1 933	518
Reserveringar/återförda reserveringar derivat		425	-417
Orealiserade valutakursomräkningar		-1	-8
Avsättning till pensioner		1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 397	-242
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+)		-2 444	-2 328
Ökning(+)/Minskning(-)		2 182	2 060
		<b>-262</b>	<b>-268</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 135</b>	<b>-510</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Köp av andelar i koncernbolag		-	-874
Försäljning av koncernbolag		-	664
Lämnade aktieägartillskott		-1 032	-140
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		205	8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-827</b>	<b>-342</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Nyemission		1 568	-
Upptagna lån		-	1 025
Amortering av lån		-600	-426
Utdelning		-171	-137
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>797</b>	<b>463</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 105</b>	<b>-389</b>
Likvida medel vid årets början		152	541
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 257</b>	<b>152</b>

# NOTER MODERBOLAGET

## NOT 1. 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 KONCERNBOLAG

Andelar i koncernbolag redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Värdet provas löpande för nedskrivningsbehov.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella fordringar och skulder redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Förlostrisk 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 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. 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 andelar i koncernbolag. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

### UTDELNINGAR

Utdelningar från dotterföretag och intressebolag redovisas som intäkt när rätten till utdelning är fastslagen.

Anticiperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Om det redovisade värdet i moderbolagets innehav i dotterföretaget eller intressebolaget skulle överstiga det redovisade värdet i de finansiella rapporterna beaktas detta som en indikation på att nedskrivningsbehov föreligger, och nedskrivningsprövning, impairment test, ska genomföras.

## NOT 2. ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader, Mkr	2014	2013
Personalkostnader	-19	-38
Övriga rörelsekostnader	-11	-7
<b>Summa</b>	<b>-30</b>	<b>-45</b>

Administrationskostnader avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning.

Av administrationskostnaderna om 30 Mkr (45) utgör personalkostnader den största posten, 19 Mkr (38), och avser främst ersättning till koncernledning och styrelseledamöter.

Revisorerna fakturerar inga arvoden och kostnadsersättningar direkt till moderbolaget. Istället faktureras det totala arvodet för alla bolag till Kungsleden Fastighets AB som sedan fakturerar dessa och andra gemensamma administrationskostnader till övriga bolag.

## NOT 3. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSEN

Medelantal anställda	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
	2014	%	2013	%
Sverige	4	50	5	32
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>50</b>	<b>5</b>	<b>32</b>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2014		2013	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse, VD och vVD	12 868	5 983	16 181	9 181
Övriga anställda	6 092	2 192	7 457	4 163
(varav pensionskostnader)		(2 372)		(4 699)
<b>Summa</b>	<b>18 959</b>	<b>8 176</b>	<b>23 638</b>	<b>13 344</b>

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. För uppgift om ersättning till respektive styrelseledamot samt ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 i koncernen.

## NOT 4. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från dotterbolag, Mkr	2014	2013
Anticiperade utdelningar	1 931	518
Erhållna koncernbidrag	151	223
Resultat från avyttring av andelar	-	32
Nedskrivningar/återförda nedskrivningar	-1 933	-518
<b>Summa</b>	<b>149</b>	<b>255</b>

Ränteintäkter och liknande poster, Mkr	2014	2013
<i>Ränteintäkter</i>		
Koncernbolag	233	131
Övriga företag	5	17
Återförda reserveringar undervärde derivat	-	417
Övrigt	1	8
<b>Summa</b>	<b>239</b>	<b>573</b>

Räntekostnader och liknande poster, Mkr	2014	2013
<i>Räntekostnader</i>		
Koncernbolag	-24	-35
Övriga företag	-324	-342
Reserveringar undervärde derivat	-425	-
Övrigt	-27	-8
<b>Summa</b>	<b>-800</b>	<b>-385</b>

## NOT 5. SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2014	2013
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	96	-89
<b>Redovisad skatt</b>	<b>96</b>	<b>-89</b>

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2014	2013
Resultat före skatt	-414	437
Skatt 22%	91	-96
Utdelningar från koncernbolag	425	114
Nedskrivningar av aktier i koncernbolag	-425	-114
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader respektive ej skattepliktiga intäkter	4	7
Övrigt	1	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>96</b>	<b>-89</b>

Ingen skatt har redovisats direkt till eget kapital.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Vid årets början	Över resultat-räkningen	Vid årets slut
Underskottsavdrag	126	2	128
Finansiella instrument	156	93	249
Övriga temporära skillnader	0	1	1
<b>Summa</b>	<b>282</b>	<b>96</b>	<b>378</b>

## SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG

Direktägda dotterbolag org nr/säte-land	Antal andelar	Andel % <sup>1</sup>	Bokfört värde, Mkr	
			14-12-31	13-12-31
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Stockholm	200	100	312	1 980
Realia AB, 556639-7419, Stockholm	100 000	100	1 438	1 059
Kungsleden Norrlandsfastigheter AB, 556481-1429, Stockholm	1 000	100	1 757	1 757
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Stockholm	1 000	100	50	0
Bovård i Sverige AB, 556429-6126, Stockholm	1 000	100	131	131
Kungsleden Äldre B AB, 556635-1366, Stockholm	1 000	100	23	23
Kungsleden Real Estate BV, 34209547, Nederländerna	900	100	0	0
Kungsleden Service AB, 556610-9087, Stockholm	1 000	100	0	0
Realia International BV, BV502052-1156, Nederländerna	2 351	75	10	10
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Stockholm	1 000	100	352	656
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Stockholm	1 000	100	1 234	1 288
KL Norge Holding AB, 556730-0875, Stockholm	1 000	100	6	6
Kungsleden Kalinka Holding AB, 556844-2957, Stockholm	50 000	100	79	78
Kungsleden Holding GmbH, Tyskland	1	100	0	0
Nordic Modular Group AB, 556691-3868, Upplands Väsby	20 695 156	100	769	769
Kungsleden Balsberget AB, 556919-3013, Stockholm	50 000	100	0	0
Kungsleden Tannberget AB, 556920-8043, Stockholm	50 000	100	0	0
Kungsleden Alsberget AB, 556919-3021, Stockholm	50 000	100	0	0
Kungsleden Mariaberget AB, 556919-3039, Stockholm	50 000	100	0	0
Kungsleden Vegaholding AB, 556919-3047, Stockholm	50 000	100	77	50
Kungsleden Holdmix AB, 556967-3311, Stockholm	500	100	492	-
Kungsleden Kebnekaise AB, 556968-3187, Stockholm	500	100	12	-
Kungsleden Holdmix 2 AB, 556974-4526, Stockholm	500	100	6	-
Kungsleden Grönberget Holding AB, 556990-0805, Stockholm	500	100	0	-
<b>Summa</b>			<b>6 748</b>	<b>7 806</b>

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

## NOT 6. ANDELAR I KONCERNBOLAG

Mkr	14-12-31	13-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	14 130	13 607
Köp	-	874
Försäljningar	-	-631
Aktieägartillskott	875	281
<b>Summa</b>	<b>15 005</b>	<b>14 130</b>

Ingående nedskrivningar	-6 324	-5 807
Återförda nedskrivningar	430	249
Årets nedskrivningar	-2 363	-766
<b>Summa</b>	<b>-8 257</b>	<b>-6 324</b>

Redovisat värde vid årets slut	6 748	7 806
--------------------------------	-------	-------

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.

## NOT 7. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	14-12-31	13-12-31
Fordringar vid årets början	2 700	860
Årets säljarreverser	-	9
Årets reverser till koncernbolag	-	1 831
Inbetald kapitalförsäkring	1	-
Omföring till kortfristig fordran	-2	-7
Valutakursförändring	1	9
Årets amorteringar	-223	-
<b>Summa</b>	<b>2 477</b>	<b>2 700</b>

## NOT 8. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	14-12-31	13-12-31
Förutbetalda kostnader	9	15
Upplupna ränteintäkter	-	4
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>19</b>

## NOT 10. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Fordringar på koncernbolag mfl		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Andra långfristiga fordringar	6	230	-	-	6	230	6	230
Fordringar hos koncernbolag	7 131	4 675	-	-	7 131	4 675	7 131	4 675
Övriga fordringar <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 137</b>	<b>4 905</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 137</b>	<b>4 905</b>	<b>7 137</b>	<b>4 905</b>
Långfristiga skulder	-	-	700	2 024	700	2 024	705	2 038
Leverantörsskulder	-	-	3	1	3	1	3	1
Skulder till koncernbolag	-	-	7 921	6 110	7 921	6 110	7 921	6 110
Övriga skulder <sup>1</sup>	-	-	2 133	1 311	2 133	1 311	2 133	1 313
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 757</b>	<b>9 446</b>	<b>10 757</b>	<b>9 446</b>	<b>10 762</b>	<b>9 462</b>

1. Verkligt värde på bolagets räntederivat uppgår till -1 134 Mkr (-708).

Moderbolagets derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Verkligt värde på dessa derivat uppgick till -1 134 Mkr (-708).

## NOT 11. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	14-12-31	13-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	8 947	6 764
Förfaller till betalning mellan två till fem år	700	2 024
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 647</b>	<b>8 788</b>

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatte-skulder och undervärde derivat.

## NOT 12. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	14-12-31	13-12-31
Upplupna räntekostnader	22	34
Upplupna personalkostnader	2	10
Upplupna lånekostnader	-	7
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>51</b>

## NOT 9. LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Moderbolaget har tre (fyra) obligationslån. Därutöver finns även räntederivat för både de egna lånen och de övriga koncernbolagens externa lån.

En checkräkningskredit finns om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjad till någon del vid årsskiftet 2014 eller 2013.

Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

Förfallotidpunkt, Mkr	14-12-31		13-12-31	
	Bank- och obligationslån	Räntederivat, nominellt belopp	Bank- och obligationslån	Räntederivat, nominellt belopp
2014	-	-	600	800
2015	999	1 400	999	1 400
2016	700	500	700	500
2017	-	200	-	500
2018	-	700	-	3 650
2019	-	600	-	800
2020	-	800	-	800
2021	-	725	-	400
2022	-	1 900	-	500
<b>Summa</b>	<b>1 699</b>	<b>6 825</b>	<b>2 299</b>	<b>9 350</b>

I koncernens not 24 finns information om hur värdering sker av finansiella instrument.

## NOT 13. STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Mkr	14-12-31	13-12-31
Säkerheter ställda för dotterbolags lån	-	-
Aktier i koncernbolag	1 237	2 799
Fordringar i koncernbolag	1 831	1 831
<b>Summa</b>	<b>3 068</b>	<b>4 629</b>

Mkr	14-12-31	13-12-31
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	9 975	10 503
<b>Summa</b>	<b>9 975</b>	<b>10 503</b>

#### **NOT 14. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN**

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

<b>Räntor mm, Mkr</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Erhållna utdelningar	2 053	746
Erhållna räntor	242	148
Erlagda räntor	-292	-309

#### **NOT 15. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE**

<b>Transaktioner med dotterbolag, Mkr</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Försäljning av varor/tjänster till närstående	28	39
Inköp av varor/tjänster från närstående	-	-
Övrigt, t ex ränta, utdelning	2 139	423

<b>Poster i balansräkningen</b>	<b>14-12-31</b>	<b>13-12-31</b>
Fordran på koncernbolag	9 602	7 146
Skulder till koncernbolag	-7 921	-6 435

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 3. Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

# ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen 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.

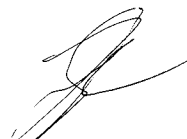
Stockholm den 17 mars 2015



Göran Larsson  
Ordförande



Charlotte Axelsson  
Styrelseledamot



Joachim Gahm  
Styrelseledamot



Liselotte Hjorth  
Styrelseledamot



Lars Holmgren  
Styrelseledamot



Kia Orback Pettersson  
Styrelseledamot



Charlotta Wikström  
Styrelseledamot



Biljana Pehrsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2015  
KPMG AB



George Pettersson  
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 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 14-68.

### 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 (IFRS) såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt 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 2014.

### 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 18 mars 2015  
KPMG AB



George Pettersson  
Auktoriserad revisor

# DEFINITIONER

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

### Intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per bokslutsdatum hade ägts de senaste tolv månaderna. Per balansdagen frånträdda fastigheter ingår ej och senast vid samma tidpunkt tillträdna 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

*Beräkningssätt på intjäningskapacitet*

Driftnetto exklusive fastighetsadministration i förhållande till bokfört värde för fastigheter-na vid periodens utgång.

*Beräkningssätt på utfall*

Driftnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde fastigheter. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittligt bokfört värde fastigheter beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

### Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration ingår.)

### Drift- och underhållskostnad, kr per kvm

Drift- och underhållskostnad i förhållande till snitt på uthyrningsbar yta.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.

### Hyresintäkter

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

### Hyresvärde

Debiterade hyror och hyrestillägg (exempelvis fastighetsskatt) med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor och hyresrabatter.

### Snitthyra, kr per kvm

Hysesintäkter i förhållande till snitt uthyrd yta.

### Uthyrningsbar yta

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

### Avkastning på eget kapital

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

### Avkastning på totalt kapital

Driftnetto, resultat från fastighetsförsäljningar, försäljnings- och administrationskostnader samt resultat från Nordic Modular, netto efter skatt, i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

### Räntetäckningsgrad

Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, orealiserade värdeförändringar finansiella instrument, fastigheter och avvecklad verksamhet samt resultat från fastighetsförsäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

### Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i förhållande till totala tillgångar.

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL

### Aktiens direktavkastning

Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

### Aktiens totalavkastning

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

### Beslutad/föreslagen utdelning per aktie

Styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

### EPRA NAV (substansvärde)

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

### Eget kapital per aktie

Eget kapital 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.

### Årets resultat per aktie

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.



# ORDLISTA

## **Fastighetskostnader**

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetskötsel, renhållning, fastighetsadministration, försäkringar samt underhåll minus debiterade tillägg för drift och underhåll.

## **Ekonomisk vakansgrad**

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

## **Förvaltningsresultat**

Driftnetto/Bruttoresultat, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

## **Genomsnittlig återstående kontraktslängd**

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

## **Kontraktsvärde**

Hyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning 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.

## **Segment**

Fastigheternas huvudsakliga användning utifrån ytfördelning. Den typ av yta som svarar för den största andelen av den totala ytan avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsyta betraktas således som en kontorsfastighet. Fördelning görs på kontor, industri/lager, handel, modulbyggnader och övrigt.

## **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.

# INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA

Årsstämman i Kungsleden AB (publ) äger rum den 23 april 2015 klockan 14.00 på Hotel Rival, Mariatorget 3 i Stockholm.

## ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara registrerad i eget namn (rösträttsregistrerad) i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken på fredagen den 17 april 2015, dels anmäla sitt deltagande senast fredagen den 17 april 2015

via [www.kungsleden.se/arsstamma2015](http://www.kungsleden.se/arsstamma2015)

eller till bolaget per post:

Kungsleden AB (publ)  
Att: Sinikka Arfwidsson  
Box 70414  
107 25 Stockholm

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer dagtid samt eventuella ombud och biträden som ska delta.

Om deltagande sker genom ombud eller ställföreträdare bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar, för att underlätta inpasseringen vid årsstämman, vara bolaget tillhanda senast fredagen den 17 april 2015. Observera att eventuell fullmakt skall vara daterad och insändas i original. Fullmaktsformulär finns tillgängligt att ladda ner på bolagets webbplats [www.kungsleden.se/arsstamma2015](http://www.kungsleden.se/arsstamma2015).

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att delta i stämman, begära att tillfälligt införas i aktieboken hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd senast fredagen den 17 april 2015, vilket innebär att förvaltaren måste underlättas i god tid före detta datum.

## 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

Kungsleden införde från och med 2013 en ny utdelningspolicy som bättre ska återspegla det långsiktiga värdeskapandet i Kungsleden. På medellång sikt, när Kungsledens slutgiltiga skattesituation har klarnat, är målet att utdelningen ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt. Under de närmaste åren kommer dock utdelningen att vara lägre och anpassas till behovet av likviditetsberedskap.

Med stöd av utdelningspolicyen och mot bakgrund av moderbolagets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en utdelning om 1,50 kronor (1,25) per aktie för räkenskapsåret 2014.

Som avstämningsdag för utdelningen föreslås måndagen den 27 april 2015. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB torsdagen den 30 april 2015.

Fastigheten ej tillträdd



**EXEMPEL PÅ  
FASTIGHETER  
FÖRVÄRVADE  
UNDER 2014.**

Färöarna 3



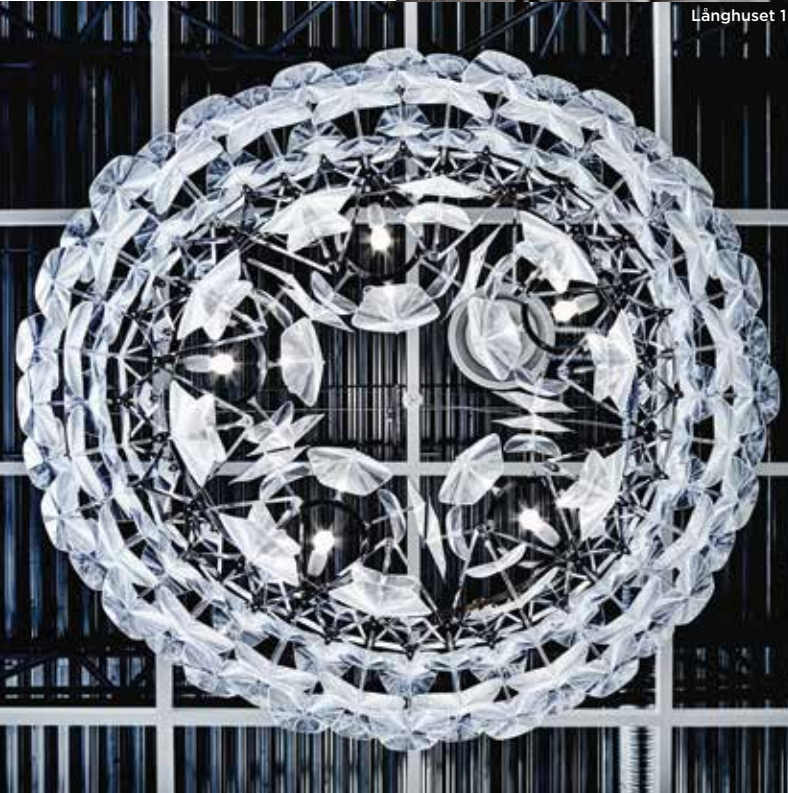
Mässhallen 1



Julius 1



Långhuset 1



Färöarna 3

Mässhallen 1



# kungsleden.se

---

För mer information besök oss på vår webbplats  
Läsa och prenumerera på pressmeddelanden  
Ladda ner finansiella tabeller i Excel

Följ oss även på:



## Kalendarium

---

Årsredovisning 2014  
**26 mars 2015**

Delårsrapport  
1 jan–31 mars 2015  
**23 april 2015**

Delårsrapport  
1 jan–30 sept 2015  
**20 oktober 2015**

Årsstämma 2015  
**23 april 2015**

Delårsrapport  
1 jan–30 jun 2015  
**17 juli 2015**

## Kontakt

---

### Huvudkontor

Vasagatan 7  
Box 704 14  
107 25 Stockholm  
Tel 08-503 052 00  
Fax 08-503 052 01

### Biljana Pehrsson

VD  
08-503 052 04

### Anders Kvist

vVD, Ekonomi/  
Finansdirektör  
08-503 052 11

### Marie Mannholt

Marknads- och  
kommunikationschef  
08-503 052 20

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

# KUNGSLEDEN