

# Årsredovisning 2008



# Innehåll

1	2008 i sammanfattning
2	Detta är Kungsleden
4	Vd-ord
6	Affärsmodell och genomförande
8	Marknaden – Kärv kreditmarknad
10	Marknaden – Kungsledens marknadsanpassning
12	Kundsamarbete i praktiken – exemplet Härnösand
14	Organisation och medarbetare
18	Fastighetsportfölj
19	Transaktioner
20	Bestånd
22	Värdering
24	Intjäningskapacitet
28	Kunder och hyresintäkter
30	Samarbete med Tredje AP-fonden
32	Risker och möjligheter
34	Finansiering och finansiella risker
38	Företagsansvar
40	Flerårsöversikt
42	Aktien
45	Bolagsstyrning
46	Styrelse
48	Ledning
50	Förvaltningsberättelse
56	Resultaträkning koncernen
57	Balansräkning koncernen
58	Förändringar i eget kapital koncernen
59	Kassaflödesanalys koncernen
60	Redovisningsprinciper koncernen
63	Noter koncernen
71	Resultaträkning moderbolaget
71	Balansräkning moderbolaget
72	Förändringar i eget kapital moderbolaget
72	Kassaflödesanalys moderbolaget
73	Redovisningsprinciper moderbolaget
73	Noter moderbolaget
76	Förslag till vinstdisposition
76	Årsredovisningens undertecknande
77	Revisionsberättelse
78	Medarbetarförteckning
80	Definitioner
	Fastighetsförteckning
	Inbjudan till årsstämma och adresser

Den reviderade Årsredovisningen  
omfattar sidorna 50–76



# 2008 i sammanfattning

- Nettoomsättningen ökade med 11 procent till 2 897 Mkr (2 612) och bruttoresultatet ökade med 15 procent till 1 967 Mkr (1 705).
- Resultat före skatt uppgick till -1 185 Mkr (2 621) varavorealiserade värdeförändringar -1 803 Mkr (1 372). Årets resultat uppgick till -962 Mkr (2 400), motsvarande -7,00 kr (17,60) per aktie.
- Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2008 av 603 (575) fastigheter med ett bokfört värde om 28 576 Mkr (25 737).
- Under 2008 förvärvades 54 (213) fastigheter för 3 408 Mkr (9 625). Vidare såldes 28 (222) fastigheter för 1 313 Mkr (9 475) med ett resultat om 12 Mkr (580). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundande resultatet med 268 Mkr (1 465).
- Utdelningsgrundande resultat för 2008 uppgick till 840 Mkr (2 019), motsvarande 6,20 kr (14,80) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning på 1,50 kr (8,00) per aktie.
- Avtal ingicks med Tredje AP-fonden om försäljning av 50 procent av ägandet av 282 publika fastigheter motsvarande ett värde om 15,4 miljarder kronor. Affären är i nivå med bokfört värde och beräknas påverka det utdelningsgrundande resultatet för 2009 med 800 Mkr. Affären är villkorad av bibehållen finansiering samt godkännande från konkurrensmyndigheten.

## Intjäningskapacitet

	08-12-31	07-12-31
Antal fastigheter	603	575
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 185	3 052
Bokfört värde fastigheter, Mkr	28 576	25 737
Hysesvärde, Mkr	2 902	2 509
Hysesintäkter, Mkr	2 736	2 366
Driftsnetto, Mkr	1 867	1 653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,4
Direktavkastning, %	6,5	6,4
Överskottsgrad, %	68,2	69,9

Den höga transaktionshastigheten i Kungsledens verksamhet medför att resultaträkningen inte ger den bästa bilden av koncernens framtida intjäningsförmåga. Intjäningskapaciteten visar hur utfallet skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 31 december hade ägts under hela året, och ger därmed en mer aktuell bild av fastighetsbeståndet och dess intjäningsförmåga.

## Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2008	2007
Bruttoresultat	1 967	1 705
Försäljnings- och administrationskostnader	-374	-316
Finansnetto	-986	-720
<b>Delsumma</b>	<b>607</b>	<b>669</b>
Fastighetsförsäljningar		
Handelsnetto vid försäljning	12	580
Realiserade värdeförändringar	256	885
<b>Delsumma</b>	<b>268</b>	<b>1 465</b>
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	-35	-115
<b>Utdelningsgrundande resultat*</b>	<b>840</b>	<b>2 019</b>

\* Utdelningsgrundande resultat motsvaras även av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.



# Detta är Kungsleden

Kungsleden äger och förvaltar fastigheter där fastighetens avkastning är viktigare än dess kategori och geografiska läge. Affärsmodellen är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljen med målet att förbättra portföljens riskjusterade avkastning.

## FÖRETAGET

Kungsleden är ett fastighetsbolag som alltid är öppet för nya affärsmöjligheter – oavsett vad det är för typ av fastighet eller var den ligger. En långsiktigt hög och stabil avkastning är det som styr där riskspridning är en viktig ingrediens. Medarbetarnas erfarenhet, kompetens och handlingsförmåga möjliggör snabba, säkra och värdefulla lösningar på kundernas fastighets- och lokalbehov. Äldreboende, Skola och Vård är fastighetskategorier med speciella krav där Kungsleden är en ledande aktör. Målsättningen är att alltid leva nära marknaden, lyssna och se nya mönster som kan utvecklas till nytta för kunder och ägare. Kungsleden ser helt enkelt möjligheter med platser, byggnader, lokaler och ytor som inte alla andra gör.

## AFFÄRSMODELL

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

Ambitionen är att kassaflödet från rörelsen alltid ska vara högt och stabilt. Rörelserisken minimeras och intäkterna stabiliseras genom diversifiering inom fastighetskategorier och geografiskt läge, samt genom olika hyresgästkategorier och längd på hyresavtalen.

## VERKSAMHET

Verksamheten är organiserad i tre divisioner, där varje division ansvarar för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd. Kommersiella fastigheter är i huvudsak koncentrerade till kategorierna Kontor, Industri/lager och Affär. Publika fastigheter är fördelade på kategorierna Äldreboende, Skola och Vård. I den tredje divisionen, Nordic Modular, bedrivs främst uthyrning, men även produktion och försäljning av modulbyggnader.

Organisationen är flexibel med god regional förankring och rymmer stor kompetens inom fastighetsaffärer. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Därutöver finns kontor på ytterligare ett femtontal orter i Sverige.

## KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder, nytänkande och bolagets förmåga att göra goda affärer. Kungsledens kunder representerar ett axplock av svenskt näringsliv och offentlig förvaltning med en geografisk spridning

i ett hundratrextiotal kommuner i Sverige. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens fastigheter. Över hälften av det samlade fastighetsbeståndet hyrs ut till den offentliga sektorn eller till hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är för kunder i publika divisionen cirka sju år och för kunder i kommersiella divisionen cirka sex år.

## VISION

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

## AFFÄRSIDÉ

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

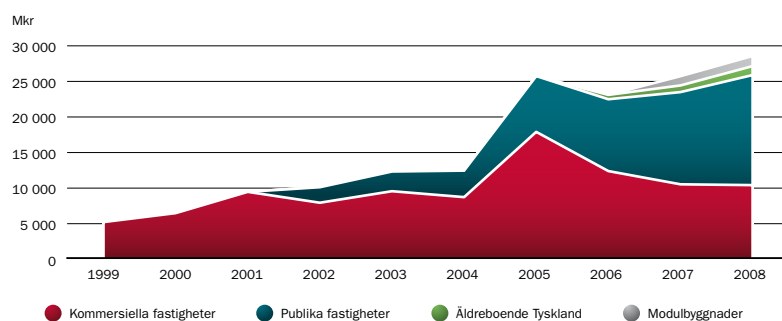
## FINANSIELLA MÅL

- En avkastning på eget kapital på minst 15 procent.
- En räntetäckningsgrad på minst två gånger.

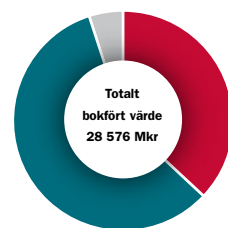
## AKTIEN

Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.

## Fastighetsbeståndets utveckling 1999–2008



## Fastighetsbestånd per kategori 2008



Totalt bokfört värde 28 576 Mkr

## VERONICA BODSTEN FÖRVALTARE

### Vad tycker du är roligast i ditt arbete?

Att jag varje dag lär mig något nytt.

### Varför har Kungsleden blivit en sådan stor fastighetsägare inom offentlig verksamhet tror du?

Kungsleden var tidigt ute med att satsa på detta och eftersom det visade sig vara ett framgångsrikt recept fortsatte satsningen. Under åren har Kungsleden jobbat mycket med att bygga upp ett kontaktnät i detta segment vilket har gett många affärsmöjligheter.

### På vilket sätt är Kungsleden nyskapande?

Eftersom vi jobbar mycket i dialog med kunden kan vi utveckla nya idéer och hitta lösningar tillsammans, anpassade efter deras krav och önskemål.

### Hur vill du beskriva Kungsleden som arbetsplats?

En arbetsplats med högt tempo, många skratt och utrymme för personlig utveckling.

### Vad tror du blir viktigast att jobba med under 2009?

Fortsatt kundvård och miljöfrågor.



## LARS ÅKERSTEDT FASTIGHETSCHEF, ABB FASTIGHET

### Vad tycker du särskiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?

Kungsleden är intresserade av oss som hyresgäster och bryr sig inte bara när hyresavtal ska tecknas.

### Vad kännetecknar samarbetet med Kungsleden?

Vi uppfattar att Kungsleden är tillgängliga och ofta agerar förebyggande i viktiga frågor.

### Hur bidrar Kungsleden med värde tycker du?

Det finns en långsiktighet och helhetssyn i Kungsledens agerande som inte bara sträcker sig till vad som är direkt kopplat till våra hyresavtal.

### Vad uppskattar du mest med Kungsleden?

Kungsleden är närvarande ute i fastigheterna och tar ansvar för sin förvaltning och ser inte bara fastigheten som ett transaktionsobjekt. Vi ser en långsiktighet när Kungsleden är beredda att bidra till förtida utbyten av till exempel omoderna och miljövänliga installationer i fastigheten.

### Kungsleden beskriver sig som möjligheternas fastighetsbolag, hur märker du det?

Ingenting är omöjligt vilket är viktigt för oss som ett industriföretag. Kungsleden är villiga att diskutera de förändringar som sker i vår verksamhet och som kan beröra fastigheterna eller vårt hyreskontrakt.

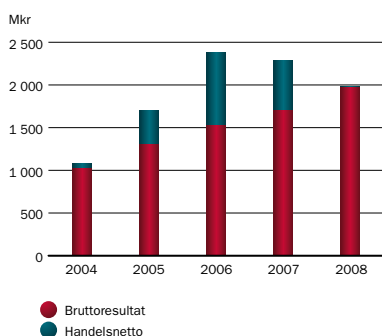
### På vilket sätt kan Kungsleden förenkla för dig?

Vi uppfattar att miljöfrågorna får allt större betydelse hos Kungsleden vilket vi tycker är bra. Vi diskuterar tillsammans hur vi på ett offensivt sätt kan konvertera fastigheterna för en minskad miljöbelastning.

### Hur visar Kungsleden att de är närvarande?

Kungsleden genomför hyresgästmöten med oss och besöker regelbundet fastigheten.

## Bruttoresultat och handelsnetto



## Största hyresgästerna

	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %	Antal avtal
ABB	122	5,5	5
Västra Götalands Läns Landsting	100	4,5	85
Härnösands Kommun	94	4,2	64
Frigoscandia	78	3,5	8
Attendo Care	64	2,9	33
Mälardalens Högskola	54	2,4	4
Västerås stad	52	2,4	20
Vittra	52	2,4	8
Norrköpings Kommun	46	2,0	24
ICA Sverige AB	38	1,7	18
<b>Totalt</b>	<b>700</b>	<b>31,5</b>	<b>269</b>



# Stabil intjäning med god riskspridning

Fjolåret var ett extremt år på många sätt. Givna "sanningar" ställdes på huvudet och spelplaner ritades om med nya laguppställningar på banan, ofta i form av staten. På bara någon dryg månad förbyttes inflationshot till recessionshot. Kraschen i den amerikanska investmentbanken Lehman Brothers skapade genuin osäkerhet, och centralbanker runt om i världen försökte ingjuta mod med stora, snabba räntesänkningar. I efterhand visade sig 2008 bli året som innebar slutet på mycket som vi vant oss vid, men sannolikt också början på något nytt.

För Kungsledens del fortsatte vi att minska riskerna och anpassa verksamheten efter förändrade förutsättningar.

## STABIL HYRESMARKNAD

Hyresmarknaden utvecklades stabilt utan några tydliga tecken på försämringar i våra vakansgrader. Kungsleden har generell långa hyresavtal. Den kvarvarande löptiden är närmare sju år i vår fastighetsportfölj, och vi ser ännu ingen ökning av uppsägningarna jämfört med i fjol. På sina håll har sjunkande hyresnivåer och ökade vakanser förekommit, men inte i någon större utsträckning på de marknader där Kungsleden agerar. Det kan vara så att våra fastigheter, exempelvis skolor och äldreboenden, är en typ av fastigheter som inte är lika volatila som många andra delar av hyresmarknaden. Dessutom ligger våra kommersiella fastigheters snitthyror på 600 kronor per kvadratmeter, vilket är lågt i en marknadsjämförelse.

Transaktionsmarknaden var avvakande, särskilt under andra halvåret. Det finns alltid en viss osäkerhet kring hur mycket en fastighet är värd, och det säkraste sättet att fastställa värdet är att göra en affär. Samtliga försäljningar som Kungsleden gjorde under 2008 skedde på eller över bokfört värde, även de affärer som gjordes i slutet av året.

Bland fjolårets affärer kan nämnas försäljningen av lager- och logistikfastigheter till norska Northern Logistic Property. Försäljningspriset var 600 miljoner kronor, vilket var något över det bokförda värdet. I princip samtliga övriga försäljningar under året skedde på eller över bokfört värde. Strategin för den kommersiella portföljen har varit att efterlikna strukturen i den publika portföljen för att minska riskerna med bland annat långa hyreskontrakt.

## SAMARBETE MED TREDJE AP-FONDEN

Årets stora affär var förstas bildandet av ett Joint Venture tillsammans med Tredje AP-fonden. Det skedde genom att Kungsleden sålde 50 procent av aktierna i det

bolag som äger och förvaltar Kungsledens publika fastigheter. Prislappen baserades på ett fastighetsvärde om 15,4 miljarder kronor inklusive avdrag för uppskjuten skatt, vilket är i nivå med bokfört värde. Affären är intressant på flera sätt. Dels ger den tillsammans med övriga affärer stöd för våra värderingar och dels stärker den vår balansräkning och skapar ökat finansiellt handlingsutrymme. Därmed öppnas affärsmöjligheter både i den kommersiella och publika delen av verksamheten. Slutligen ser vi samarbetet med Tredje AP-fonden som en bekräftelse på vårt långsiktiga arbete med att bygga upp en kvalitetsportfölj med god riskspridning inom det publika fastighetssegmentet.

Affären med Tredje AP-fonden innebär ingen förändring av verksamheten. Med långsiktiga åtaganden och två starka parter som Tredje AP-fonden och Kungsleden bakom sig, ser vi mycket goda möjligheter att vidareutveckla det nya bolaget. Affären är villkorad av bibehållen finansiering samt godkännande från konkurrensmyndigheten.

Den svaga transaktionsmarknaden och ökade finansieringskostnader gjorde att det utdelningsgrundande resultatet blev 840 miljoner kronor, vilket var 60 miljoner kronor lägre än ursprunglig prognos. Tack vare en stark avslutning på året blev det trots allt bättre än vad vi förväntade i höstas. Även om transaktionsvolymen sjönk i fjol så får man betrakta det som en normalisering av marknaden till mer uthålliga nivåer snarare än de 150 miljarder kronor som har varit fallet de senaste åren.

## GOD RISKSPRIDNING

På de marknader där Kungsleden är verksam har vi inte sett några klara tecken på prisnedgång. I våra interna värderingsprocesser utgår vi från det kassaflöde som en fastighet genererar. Faktorer som hyresnivåer, fastighetens läge och skick, samt dess potential och alternativ användning vägs också in i kalkylen. Vi vill ha långa hyreskontrakt

och god spridning såväl geografiskt som mellan hyresgästskategorier för att begränsa riskerna. Det har varit ett målmedvetet arbete att skräddarsy portföljen med denna vaddering de senaste åren.

Rädslan för nya kreditförluster gjorde att kreditmarknaden fungerade bristfälligt eller inte alls, särskilt andra halvåret. Osäkerheten på kreditmarknaden har fortsatt under inledningen av 2009. Timingen av vår refinansiering var god, vilket gjorde att vi endast behövde omsätta en mindre låneportfölj 2008. I år ska vi omsätta 1,8 miljarder kronor i lån, vilket är fullt hanterbart.

I slutet av året föll räntorna kraftigt. Det ledde till att värdet på våra finansiella instrument sjönk med 1 590 miljoner kronor, vilket belastade vårt resultat negativt. Däremot påverkades inte kassaflödet.

## FORTSATT PORTFÖLJANPASSNINGAR

Fjolåret innebar att vi fick anpassa verksamheten efter förändrade förutsättningar och att vi fortsatte omvika portföljen i syfte att förbättra den riskjusterade avkastningen. Då vi ser intressantare affärsmöjligheter i Sverige, dämpade vi investeringstakten i Tyskland och inriktar oss istället på förvaltning av det äldreboendebestand vi har där. Efter att ha anpassat Nordic Modulars produktion till en lägre efterfrågan i framförallt byggsektorn, står vår modulverksamhet bättre rustad för framtiden.

Internt har vi jobbat med att stärka organisationen med strategiska nyrekryteringar på prioriterade områden där vi ska sitta på kompetens själva. Vi har fokuserat på ledarutveckling och att tydliggöra vår position som Möjligheternas fastighetsbolag. På miljöområdet har vi arbetat aktivt med att lyfta medvetenheten i miljöfrågor såväl internt som externt. Efter en kartläggning av vår miljöpåverkan genomförde vi en utbildningsdag för personalen och lade upp nya miljömål för verksamheten. Vi har även arbetat aktivt med energieffek-



tiviseringar och påbörjat en dialog med hyresgäster om möjliga samarbeten på miljöområdet.

Styrelsen och jag själv vill tacka våra kunder och aktieägare för förtroendet. Tack inte minst till alla medarbetare som på ett utomordentligt sätt stöttat och hjälpt till i ett oroligt skede. Med gemensamma krafter lyckades vi till slut prestera ett bra resultat i fastighetsrörelsen med stigande driftsnetton.

#### **STABILA KASSAFLÖDEN GER BRA UTGÅNGSLÄGE**

Inledningen av 2009 har fortsatt ungefär som fjolåret slutade, sannolikt dröjer det ytterligare en tid innan vi ser en ökad stabilitet i ekonomin. Jag tror och hoppas att alla stimulanspaket och räntesänkningar visar sig få effekt, även om det förstås inte går att utesluta att det realekonomiska läget försämras

ytterligare. Det behöver dock inte per automatik innebära någon stor negativ effekt på Kungsledens resultat. Visserligen kan kunderna i ökad utsträckning komma att efterfråga billigare lokaler, men med våra relativt låga snitthyror bedömer jag att vi har ett gott utgångsläge. Trots rådande osäkerhet känner jag att Kungsleden står väl rustat och redo att ta tillvara på de affärsmöjligheter som kan komma att uppstå.

Då affären med Tredje AP-fonden i skrivande stund inte är slutgiltigt klar avser vi att återkomma med prognos för 2009 års utdelningsgrundande resultat via pressmeddelande vid ett senare tillfälle.

Sammantaget upplever jag att vår affärsmodell fungerar väl även i dessa prövande tider. Det är viktigt att vi har en god förvaltning och sunda kassaflöden, samtidigt som vi strävar efter att

hela tiden skapa mervärde genom portföljjusteringar. Fokus för 2009 är därför fortsatt att optimera Kungsledens riskjusterade avkastning. Fortsätter vi på den inslagna vägen har jag gott hopp om att vi kommer att få se vår underliggande intjäning öka.

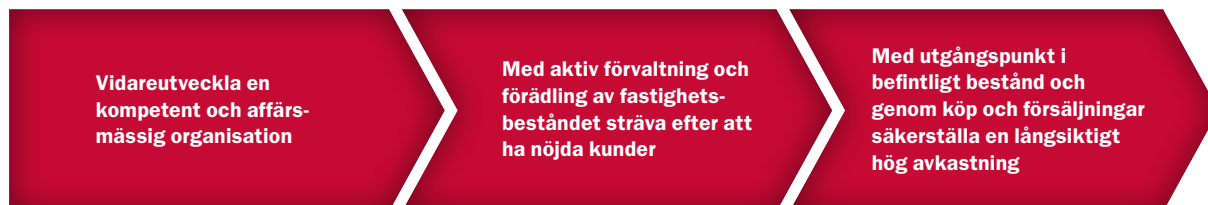
Stockholm i mars 2009

Thomas Erséus  
Verkställande direktör

# Affärsmodell och genomförande

Kungsleden arbetar kontinuerligt med att förbättra fastighetsportföljens riskjusterade avkastning. I praktiken innebär det många fastighetsköp och försäljningar, samt att värdeskapande och effektivitet är ledstjärnor i förvaltningen. För att begränsa rörelserisken diversifieras fastighetsportföljen vad avser kategori och geografiskt läge, samt genom olika hyresgästskategorier och spridning av hyresavtalen över tiden. Arbetet baseras på en styrmodell som löpande ger beslutsunderlag för varje enskild fastighet.

## KUNGSLEDENS STRATEGI



### OPTIMERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

En fastighets avkastning kan inte bedömas utan hänsyn till dess risknivå. Kungsleden arbetar med en modell för verksamhetsstyrning för att löpande identifiera åtgärder som förbättrar portföljens riskjusterade avkastning. Styrmodellen jämför en fastighets direktavkastning med dess kapitalkostnad. Fastigheterna jämförs sedan med varandra, vilket visar hur portföljens

riskjusterade avkastning kan förbättras genom en förändring i sammansättningen av portföljen och/eller genom förvaltningsåtgärder. Genom modellen får Kungsleden därmed underlag för ett ställningstagande avseende varje enskild fastighet.

Identifierade förbättringsmöjligheter genomförs inom ramen för verksamhetens två huvudinriktningar, fastighetsförvaltning och fastighetshandel.

### FASTIGHETSFÖRVALTNING

Inom förvaltningen är målet att öka fastigheternas avkastning och minska risknivån i beståndet. Detta görs genom att förädla och anpassa fastigheterna efter kundernas behov samt genom att optimera fastigheternas hyresgäststruktur och driftsnetto. Väsentliga inslag i denna strävan är bland annat att attrahera rätt hyresgäster, sätta rätt hyresnivåer samt se till att varje

## FINANSIELLA MÅL

### Avkastning på eget kapital

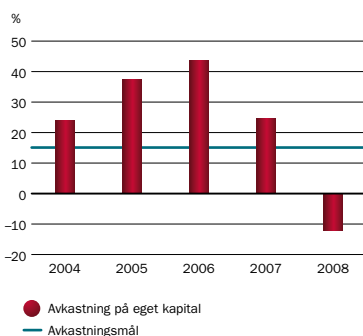
#### Mål

Avkastningen på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

#### Beskrivning

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

#### Uppfyllelse



### Räntetäckningsgrad

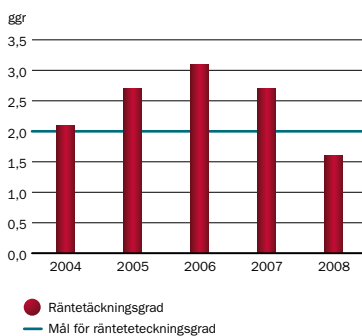
#### Mål

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst två gånger.

#### Beskrivning

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

#### Uppfyllelse



### Avkastning på eget kapital

Utfallet om -12 procent (26) understiger för första gången på sex år målet om 15 procents avkastning. Det lägre utfallet beror främst på orealiserade negativa värdeförändringar på finansiella instrument och fastigheter.

### Räntetäckningsgraden

Räntetäckningsgraden om 1,6 gånger (2,7) understiger målet om två gånger, vilket främst beror på det låga handelsnettot under 2008. Räntetäckningsgraden ligger dock över riskbegränsningen på 1,5 gånger.



fastighet har rätt kostnadsbild. Då beståndet förändras kontinuerligt arbetar Kungsleden med en dynamisk styrmodell baserad på rullande prognoser och rörliga mål. Modellen ger löpande aktuell ekonomisk information, inklusive förändringar i omvärlden, vilket ger goda förutsättningar för att fatta affärsmässigt riktiga beslut. Ambitionen är att styrmodellen ska underlätta för medarbetare på alla nivåer att arbeta effektivare och därmed bidra till ökad lönsamhet.

#### FASTIGHETSHANDEL

Målet med varje köp och försäljning är att höja fastighetsportföljens riskjusterade avkastning. Det ställer höga krav på att kunna värdera varje fastighet vid varje givet affärstillfälle. Kungsleden arbetar enligt en internt utvecklad metod som underlättar för en systematisk analys av potentiella förvärvs- och försäljningsobjekt och ett strukturerat genomförande av hela transaktionsprocessen. Under det senaste året har Kungsleden fortsatt att stärka resurserna för samtliga moment i denna process, som bland annat omfattar

ekonomisk och teknisk analys, förhandling, juridisk granskning, miljöanalys, avtalskrivande och likvidavräkning.

#### AFFÄRSPLANER

I den transaktionsintensiva verksamhet som Kungsleden bedriver är det, som tidigare nämnts, viktigt att alltid ha en god uppfattning om vad de enskilda fastigheterna är värda och vad de kan säljas för. Affärsplanerna och de interna värderingarna är därför av stor betydelse. En affärsplan innehåller bland annat en nuvärdesberäkning vilket möjliggör en jämförelse mellan nuvärdesberäknat kassaflöde för en fastighet och det bedömda rådande marknadsvärdet. Därigenom erhålls en tydlig indikation på om fastigheten, vid varje givet värde eller pris, är en portfölj- eller säljfastighet. Se vidare avsnittet Fastighetsportfölj – Värdering, på sidan 22.

#### FORTSATT PORTFÖLJANPASSNINGAR

Som ett led i strävan att öka den riskjusterade avkastningen i portföljen har Kungsleden under de senaste åren målmedvetet arbetat för att öka beståndet inom publika fastigheter,

främst äldreboenden, vård- och skolfastigheter. Dessa fastigheter kännetecknas av stabila hyresgäster och långa hyresgästrelationer. Under föregående år har vi inom den kommersiella portföljen försökt spegla den publika portföljen med långa kontrakt och stabila motparter. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår nu i snitt till sex år för den kommersiella portföljen och sju år för den publika.

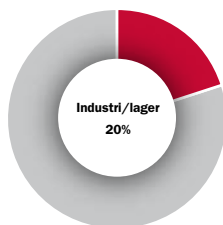
Sammantaget har denna portföljpassning och förädling av beståndet genererat en än mer attraktiv risk- och avkastningsnivå i portföljen, i linje med Kungsledens affärsidé.

## RISKBEGRÄNSNINGAR

### Hyresintäkter Industri/lager

Kungsleden begränsar risken genom att högst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från industri- och lagerfastigheter.

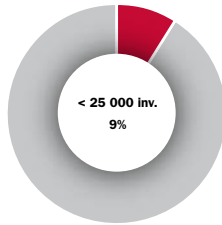
Uppfyllelse



### Hyresintäkter mindre kommuner

Kungsleden begränsar risken genom att högst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från fastigheter i kommuner med färre än 25 000 invånare.

Uppfyllelse



### Räntetäckningsgrad

Kungsleden begränsar risken genom att räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 gånger.

Uppfyllelse



# Marknaden – Kärv kreditmarknad gav lägre transaktionsvolymer

2008 var ett mycket händelserikt år som präglades av en global konjunkturavmattning och oro på finansmarknaderna. På fastighetsmarknaden har fokus blivit allt större på stabila kassaflöden samt hyresgästernas långsiktiga betalningsförmåga, enligt en marknadsanalys från Newsec.

## EKONOMISK UTVECKLING

2008 var ett mycket händelserikt år som präglades av en global konjunkturavmattning och oro på finansmarknaderna, skriver Newsec i en marknadsanalys.

Under de första tre kvartalen 2008 steg inflationen kraftigt i Sverige och i september nådde den hela 4,4 procent. Ökningen berodde primärt på ökade energi- och matkostnader. För att få inflationen under kontroll höjde Riksbanken räntan vid ett flertal tillfällen, och så sent som i september månad höjdes den till 4,75 procent. Inflationen har sedan dess sjunkit kraftigt och var i december 2008 endast 0,9 procent.

Under andra halvåret 2008 blev konjunkturavmattningen allt mer påtaglig och oron på den finansiella marknaden förvärrades. En minskad trovärdighet mellan aktörerna i det finansiella systemet gjorde det allt svårare med finansiering och belåning. För att försöka dämpa effekterna sänkte Riksbanken reporäntan kraftigt. I början av december sänktes räntan med hela 1,75 procentenheter till 2 procent. I början av 2009 sänktes reporäntan med ytterligare 1 procentenhet till 1 procent. Reporäntan bedöms sjunka ytterligare under 2009 och ligga på en låg nivå även under 2010.

Tillväxten bromsade in under hösten med en kraftig ökning av antalet varsel, och under 2009 bedöms den ekonomiska tillväxten vara negativ. Arbetsförmedlingen bedömde i december 2008 att sysselsättningen fortsätter att minska kraftigt och att arbetslösheten 2010 kommer att nå 9 procent.

Störst nedgång förväntas drabba industrin, inte minst verkstadsindustrin. Sysselsättningen inom byggnadsverksamheten bedöms sjunka under 2009 även om den minskade bostads- och lokalproduktionen till viss del kompenseras av ökade offentliga anläggningsinvesteringar. Inom stat, landsting och kommun bedöms antalet anställda minska med cirka 10 000 personer 2009. Även tjänstesektorn har gått in i en sämre konjunkturfas och den tidigare starka tillväxten bedöms vända till en minskning under 2009.

## HYRESMARKNADEN

Under de senaste åren, framförallt 2006–2007, ökade sysselsättningen kraftigt vilket ledde till ökad efterfrågan på lokaler. Det är framförallt tjänstesektorn som har sett en kraftig uppgång vilket avspeglas på kontorshyresmarknaden. Sysselsättningstillväxten har varit starkast i storstadsregionerna och har medfört sjunkande vakansnivåer

och hyrestillväxt. Stockholm är den mest volatila marknaden och här har den kraftigaste uppgången skett.

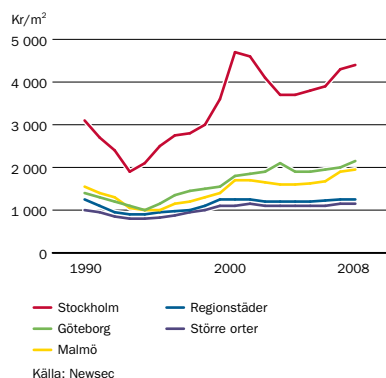
Hyresgästerna ställer allt större krav på flexibilitet för att kunna förändra lokalerna i takt med att verksamheten förändras. Kraven på flexibilitet gör att skillnaderna mellan moderna och omödrade lokaler ökar. Det blir allt viktigare för hyresgästen att ha en flexibel avtalslösning med möjlighet att växa eller krympa ytan vid behov. I Stockholm, Göteborg och Malmö har nyproduktionen ökat kraftigt till följd av hyresgästernas krav på flexibla lösningar.

Marknaden utanför storstadsregionerna är mer stabil avseende både hyror och vakanser samtidigt som andelen nyproduktion är relativt begränsad. Diagrammet nedan illustrerar hyresutvecklingen på några utvalda delmarknader.

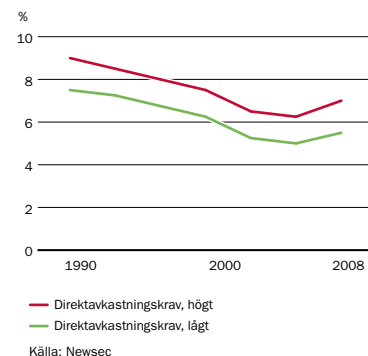
Med en minskad sysselsättning bedömer Newsec att vakansnivåerna stiger vilket kommer att märkas främst i storstadsregionerna. De ökade vakansnivåerna kommer att generera hyresminskningar. Utanför storstadsregionerna är marknaden mindre volatil och hyresnivåerna bedöms fortsättningsvis ligga på en relativt stabil nivå.

Det finns dock en tröghet som innebär att det dröjer innan de fulla effekterna av förändringar på arbetsmarkna-

Hyresnivåer, moderna kontor i bästa läge



Direktavkastningskrav, publika fastigheter



den märks på hyresmarknaden. Under de närmaste åren väntar sig Newsec en minskad efterfrågan och högre vakanser.

Hyresmarknaden för publika lokaler är fortsatt stabil. Gemensamt för publika fastigheter är att det är offentligt finansierade verksamheter som bedrivs i lokalerna. Ofta tecknas långa hyreskontrakt, och hyresnivåerna för den här typen av fastigheter är inte lika beroende av läget utan det är i större utsträckning statusen på lokalen som styr hyressättningen.

Indexuppräkningsindex för 2008 fastställdes till 4 procent till följd av den stigande inflationen under årets första tre kvartal. Inflationen bedöms komma att ligga väsentligt under Riksbankens mål om 2 procent det närmste året.

#### **TRANSAKTIONSMARKNADEN**

Det gynnsamma ränteläget och de relativt höga avkastningarna i mitten av 2000-talet gjorde att intresset för att investera på den svenska fastighetsmarknaden ökade, vilket pressade ner avkastningskraven. Ökade räntekostnader och oron på finansmarknaden har gjort att avkastningskraven stigit inom samtliga segment på fastighetsmarknaden, framförallt under andra halvåret 2008. Av diagrammen till vänster framgår till vilka direktavkastningskrav de flesta köp av publika fastigheter har genomförts.

På fastighetsmarknaden har fokus blivit allt större på stabila kassaflöden samt hyresgästernas långsiktiga betalningsförmåga. Yieldspreaden, det vill säga skillnaden mellan avkastningskrav, på bättre och sämre fastigheter

respektive fastigheter belägna i bättre respektive sämre läge, har ökat och Newsec bedömer att den trenden kommer att fortsätta.

Ovanstående har tillsammans med finansieringssvårigheter påverkat transaktionsmarknaden och volymerna minskade kraftigt, framförallt under andra halvåret 2008. Bankerna är mer restriktiva och belåningsgraderna är betydligt lägre jämfört med tidigare. Flera affärer har avbrutits på grund av att finansieringen inte går igenom. Dagens köpare har en stark balansräkning, det vill säga en hög andel eget kapital. Oron på finansmarknaden bedöms fortsätta samtidigt som arbetsmarknaden försvagas vilket tyder på att avkastningskraven kommer att fortsätta stiga.

En trend på fastighetsmarknaden är att den går från full transparens till det motsatta. Flera affärer görs upp direkt mellan säljare och köpare eller med endast ett fåtal intressenter i processen.

Tidigare var köpare beredda att betala något mer för en fastighetsportfölj, en portföljpremie, än för enskilda fastigheter. Idag är det tvärt om, köparen får snarare en portföljrabatt. Newsec ser en viss tendens att andelen styckeförsäljningar ökar men det beror snarare på att antalet portföljtransaktioner minskat till följd av finansornen än på att enskilda fastighetstransaktioner ökar. Det fanns dock fortfarande ett stort kapital som skulle placeras på fastighetsmarknaden 2008 och därmed efterfrågan på riktigt stora fastighetsportföljer. Bland annat sålde staten Vasakronan till AP Fastigheter för 41,1 miljarder kronor och Steen & Ström såldes till Klépierre och ABP

Pension Fund. Andra större investerare på den svenska fastighetsmarknaden var, förutom Kungsliden, bland andra NIAM, Pembroke Real Estate och Tredje AP-fonden.

Andelen utländska investerare minskade vilket tyder på att dessa drabbats tidigare och hårdare av finansornen än svenska investerare. År 2000 utgjorde utländska investerare 14 procent av den totala transaktionsmarknaden men under senare år har den utländska andelen ökat för att utgöra hela 59 procent 2007. Under 2008 stod de utländska investerarna för cirka en fjärdedel av transaktionsvolymen inklusive Vasakronan (37 procent exklusive Vasakronan). När finansornen mattas bedömer Newsec att de högre avkastningsnivåerna på sikt kommer att locka tillbaka internationella investerare.

Transaktionsvolymen 2008 ökade jämfört med 2007 avseende kontors-, handels- och bostadsfastigheter medan volymen avseende logistik-, lager- och industrifastigheter minskade kraftigt. Under samma period ökade transaktionsvolymen något avseende övriga lokaltyper (exempelvis publika fastigheter, hotell och mark) och stod för knappt 10 procent.

KÄLLA: Newsec

# Marknaden – Kungsledens anpassning efter nya förutsättningar

Flexibilitet, nya erbjudanden och kundfokus minskade vakanserna och säkrade hyresintäkterna inom Kungsledens divisioner.

## KOMMERSIELLA MARKNADEN

På den kommersiella marknaden erbjuder Kungsleden bland annat kontor samt lager- och logistiklokaler. Beståndet är inte koncentrerat till vissa regioner, vilket gör att konkurrenterna skiftar beroende på region.

Kungsledens samarbete med kunderna går utöver det vanliga, vilket innebär att bolaget kan följa med stora hyresgäster i deras expansion.

**” Behöver hyresgästen lokaler i Västervik exempelvis, då är vi beredda att förvärva fastigheter på den marknaden, säger Eskil Lindnér, chef för divisionen Kommersiella fastigheter.**

Den kommersiella divisionens vakansgrad var låg vid årets inledning, och sjönk ytterligare under året. Som förberedelse inför en förväntat svårare marknad sattes följande mål upp:

- maximalt fokus på nyuthyrning
- omförhandling av kontrakt med låga hyror
- förbättra kundnöjdheten
- förbättra kundvården.

Samtliga mål uppfylldes. Kundnöjdheten förbättrades i flera regioner, men inte alla. Att höja kundnöjdheten är ett långsiktigt arbete där ansträngningarna väntas förbättra resultaten ytterligare på sikt. Sammanfattningsvis var det ett mycket bra år för divisionen där nyuthyrning och hyresgäst Anpassningar bidrog till lägre vakanser och ökat hyresvärde. De bistrare tiderna märktes inte av på

den kommersiella hyresmarknaden, även om nyuthyrningarna mattades mot slutet av året. I divisionens strategi för att reducera effekterna av en konjunkturförsämring ingick också att öka andelen kontrakt med lång löptid samt att ha hyresgäster med god betalningsförmåga och att ha god beredskap att göra hyresgäst Anpassningar.

## PUBLIKA MARKNADEN

Aktiviteten på transaktionsmarknaden för publika fastigheter minskade under andra halvåret till följd av den försämrade kreditmarknaden. Konkurrensen om publika fastighetsobjekt minskade också under hösten.

Bland de bestånd som Kungsleden förvärvade var andelen äldreboenden högre jämfört med tidigare år, medan andelen fastigheter där övrig publik verksamhet bedrivs var lägre.

Hyresmarknaden präglades av fortsatt stabil efterfrågan och små eller inga förändringar i hyresnivåer. Det fanns tecken på ökad beredskap bland kommuner och landsting att överväga hyreslösningar i stället för att investera i fastigheter själva.

I Tyskland finns ett växande behov av äldreboendeplatser. Det beror på att ålderspyramiden i Tyskland ligger något före motsvarande utveckling i Sverige med många äldre som är i behov av vårdplats. Den underliggande efterfrågan på äldreboenden är därför fortsatt stor, men med det kärvar klimatet på kreditmarknaden är antalet finansiärer av nya äldreboenden betydligt färre. Med ett uppdämt behov i marknaden var hyres-

marknaden stabil för äldreboenden. Det var en god beläggning i Kungsledens äldreboenden 2008, och under 2009 kommer ytterligare fyra projekterade äldreboenden i Tyskland att tas i drift.

## MODULMARKNADEN

Marknaden för nyproducerade moduler gick från överhettning till rejäl inbromsning under sensommaren. Under året lanserade Flexator, som ingår i Nordic Modular, kataloghus för att i högre grad industrialisera sin metod och sitt erbjudande. Flexator konkurrerar med traditionella byggföretag om produktion och försäljning av moduler.

Produktionskapaciteten drogs successivt ned under hösten och inledningen av 2009. Trots en svagare marknad under andra halvåret bedöms inte minst kommunernas underliggande behov fortfarande vara stora, och långsiktigt bedöms efterfrågeunderlaget växa, i synnerhet vad gäller förskolor och skolor.

Även uthyrningsmarknaden försämrades under året, men inte i lika stor utsträckning som efterfrågan på nyproducerade moduler. I slutet av 2008 och under inledningen av 2009 var ordergången återigen normal vad gäller uthyrning. Möjligheten att hyra eller leasa moduler är attraktiv i ett läge där kreditmarknaden är kärv. Konkurrenterna är liksom tidigare främst Cramo Instant och Expandia.

**KRISTOFFER GRAHN  
FÖRVALTARE**

**Vad kännetecknar samarbetet  
med Malmö Aviation?**

Dialog och öppenhet inför den andres behov.

**Var i Kungsleden ser du störst  
förbättringspotential?**

Inom miljöarbetet görs mycket idag men mycket  
mer kan och behöver göras.

**Vad tycker du är roligast i ditt arbete?**

De varierande arbetsuppgifterna och utmaning-  
arna i vardagen.

**Vad tycker du är särskiljande med Kungsleden?**

Man sätter inte prestige i ett visst sätt att arbeta  
eller ett visst sätt att vara.

**Hur vill du beskriva Kungsleden som arbetsplats?**

Högt i tak.

**MIKAEL JÖRGENSEN  
MALMÖ AVIATION**

**Vad tycker du särskiljer Kungsleden från andra  
fastighetsbolag?**

Den personliga kontakten, det är ett bolag som  
verkligen sätter sig in i kundernas behov.

**Vad uppskattar du mest med Kungsleden?**

Proffsigheten samt lyhördheten.

**Hur kan samarbetet med Kungsleden  
förbättras ytterligare?**

Kan det bli bättre?

**Kungsleden beskriver sig som möjligheternas  
fastighetsbolag, hur märker du det?**

Vi uppfattar det som att våra önskemål inte är  
omöjliga för Kungsleden.

**Hur visar Kungsleden att de är närvarande?**

De ger alltid snabb återkoppling på våra frågor  
och eventuella problem.





**Kungsledens publika fastigheter finns spridda över hela Sverige men är koncentrerade till de större regionstäderna. Det är fastigheter där olika typer av samhälls-service bedrivs som vård, äldreomsorg och skolutbildning.**



## Kungsleden och Härnösands kommun i nära samarbete

I början av 2008 övertog Kungsleden ett 40-tal fastigheter inklusive skolor, förskolor och äldreboenden av Härnösands kommun. Sammanlagt var det en investering på drygt 900 Mkr.

– Vi ska minska kommunens skulder till 2015. Försäljningen var en stor hjälp på vägen, säger kommunstyrelsens ordförande Anders Gäfvert.

Försäljningen gör att kommunen kan amortera lån, täcka pensionsskulder och investera i utbyggd kommunal service som bandy- och curlingbanor samt renovera simhallen. Utöver stärkt ekonomi fanns andra skäl bakom försäljningen. Kommunstyrelsen hade dragit slutsatsen att samhälls-service som vård, omsorg och skola är huvuduppgifter, inte fastighetsägande.

Kommunen tecknade hyreskontrakt som i snitt uppgick till 17 år, vilket kräver en långsiktig lokalplanering. Det löpande periodiska fastighetsunderhållet säkerställs genom regelbundna inspektioner, medan indexerade hyror underlättar kostnadsplaneringen.

Genom att arbeta strukturerat med fastighetsunderhållet räknar kommunen med att kunna sänka driftskostnaderna med minst två miljoner kronor per år, pengar som kan användas till

annat. Avtalen med Kungsleden reglerar allt från underhåll till uppvärmning, vilket ger trygghet och stabilitet. Ökad tydlighet mellan hyresvärd och hyresgäst gör att risken för interndebiteringar ovan marknadspriserna helt elimineras. Vidare slipper kommunen att hela tiden ställas inför valet att investera i fastighetsunderhåll eller i verksamheten.

– Kungsleden är en aktör som är med i det vardagliga, som syns och hörs och är intresserade av att utveckla. Kungsleden har gått in med 900 Mkr, inte för att kasta bort pengarna utan för att förränta dem. Har kommunen en dålig utveckling får Kungsleden en dålig utveckling, säger Anders Gäfvert.

Med en ny fastighetsägare får kommunen ytterligare en kompetens i planeringsarbetet som ser verksamheten ur en helt annan infallsvinkel.

– Vi löser morgondagens problem tillsammans; medan kommunen ser sängar och vårdtagare ser Kungsleden kakel och vilka material som håller bäst. Det bidrar till bättre lokalplanering och flexibilitet i utnyttjandet, säger Johan Frykland, biträdande förvaltningschef.

Kungsleden arbetar även med projektering av fastigheter. Tillsammans med kommunens äldreomsorg projekterades upprustning och ombyggnation av ett nedlagt äldreboende. Flera olika inredningslösningar diskuterades och övervägdes innan ombyggnadsarbetet startade i slutet av året.

I det fastighetsbestånd som Kungsleden övertog ingick bland annat tolv skolor, 14 förskolor, fyra äldreboenden, projektfastigheter samt förvaltningslokaler. För ett smidigt övertagande när så många verksamheter och parter är inblandade, krävs en tydlig ansvarsfördelning när exempelvis lysrör går sönder eller avlopp måste rensas. Då hyreskontrakten inte är utformade på samma sätt som tidigare, var driftsansvaret ibland lite otydligt. Kungsleden och kommunen har i nära samarbete enats om en kompletterande plan för vem som ansvarar för vad.

– Den personliga kontakten har fungerat hur bra som helst. Vi ringer varandra, åker ut och tittar och sedan löser vi problemet. Det är snabba beslutsvägar. Mellan Kungsleden och våra kontor är det gångavstånd och det är värt mycket, säger Johan Frykland.

Mer om hur det går för Härnösands kommun kan du läsa på [www.harnosand.se](http://www.harnosand.se).



**Från att inte ha ägt några publika fastigheter alls i början av 2001, uppgick Kungslédens bestånd till 296 fastigheter i 79 svenska kommuner och fyra tyska delstater per den 31 december 2008. Bakom de senaste årens kraftiga tillväxt ligger en långsiktig och målinriktad satsning på ett stabilt segment med långa hyreskontrakt. I dag är konkurrensen om objekten större, jämfört med när Kungsléden började investera inom det publika segmentet i början av 2000-talet.**

Under senare år har trenden gått mot att myndigheter och kommuner alltmer väljer att fokusera på kärnverksamheten inom offentlig samhällsservice. I dag är alltför många kommuner öppna för flexibla lösningar och det är inte längre självklart att samtliga fastigheter måste ägas, vilket är en stor skillnad jämfört med för sju till åtta år sedan.

Beståndet har vuxit genom förvärv av existerande fastigheter eller hela fastighetsbestånd, förvärv av fastigheter som sedan byggts om för att passa offentliga serviceändamål alternativt genom nybyggnation.

En relativt stor andel av fastighetsbeståndet är ombyggt eller nybyggt under de senaste tio åren. Det är inte ovanligt att Kungsléden som en del av hyresavtalet erbjuder renovering eller nybyggnation. Det gör att beståndet generellt håller en hög kvalitet för att svara upp mot de krav som ställs på fastigheter där kommunal och övrig offentlig verksamhet bedrivs.

För att möta hyresgästernas behov har Kungsléden möjlighet att erbjuda en rad olika lösningar. Prisvärda lokallösningar är centralt för

att behålla och stärka positionen inom publika fastigheter. Många avtal är indexerade efter konsumentprisindex, KPI, vilket ger förutsägbarhet vad gäller hyresutvecklingen även på sikt. Flexibilitet är en central faktor vid upprättandet av hyresavtal, där hyresgästen kan välja att ta alla kostnader för el, underhåll, värme med mera, till att lägga över allt ansvar på Kungsléden. Hyresgästerna ska känna att de har en rad olika möjligheter att välja bland.

Varje fastighet har en ansvarig förvaltare. Kungsléden har ett tiotal lokalkontor spridda över landet i syfte att vara nära hyresgästerna. Av bolagets fastighetsbestånd är cirka 85

**” Samarbetet utformas på det sätt som kommunen vill, vi försöker vara flexibla. Vill de sköta allt själva går det bra, eller önskar de att Kungsléden ska sköta allt så ordnar vi det, säger Göran Linder, divisionschef Publika fastigheter.**

procent beläget inom fem mils radie från närmaste Kungsléden-kontor. Det gör att Kungsléden aldrig är långt borta; närvaro är viktigt för trygghet och service till hyresgästerna.

Erfarenheterna visar att samarbetet med kommunen ofta utvidgas med tiden till att omfatta andra frågor som inte enbart rör befintliga fastigheter. Det kan till exempel handla om hur övrig samhällsservice ska lösas i kommunen. Kungsléden har en omfattande erfarenhets- och

kunskapsbank inom fastighetsområdet som bolaget gärna delar med sig av. Bolagets policy är att vara transparent. Med närvaro i över hundra kommuner går det enkelt och snabbt att bilda sig en uppfattning om Kungsléden som en eventuell samarbetspartner.

För en kommun som överväger att öka sitt handlingsutrymme genom att sälja fastigheter finns många frågor som först måste besvaras. Det beror på vad det är kommunen vill uppnå. Är det flexibla lokallösningar, att bli av med förvaltningsfrågor eller helt enkelt att frigöra kapital?

– Kommuner tenderar att investera i sina egna fastigheter för att fortsätta använda dem, även om det många gånger hade varit billigare att hyra en annan, lämpligare fastighet på stan. Det talar för att kommunen bör överväga de ekonomiska för- och nackdelarna med att fortsätta äga sina fastigheter, avslutar Göran Linder.

I slutet av verksamhetsåret tecknade Kungsléden avtal om försäljning av hälften av sitt ägande inom Publika fastigheter, exklusive fastighetsbeståndet i Tyskland, till Tredje AP-fonden. Affären är villkorad av bibehållen finansiering samt godkännande från konkurrensmyndigheten. Tillsammans med en strategisk partner som Tredje AP-fonden kan Kungsléden tillvarata tillväxtpotentialen inom det publika segmentet.

**” Den personliga kontakten har fungerat hur bra som helst. Vi ringer varandra, åker ut och tittar och sedan löser vi problemet. Det är snabba beslutsvägar.**

Johan Frykland,  
biträdande förvaltningschef



# Organisation och medarbetare

Med en decentraliserad organisation och stark lokal förankring läggs grunden för en god marknadskänedom med nära relationer till kunderna. Engagemang, affärsmässighet och kompetens bland medarbetarna är nyckelfaktorer för Kungsledens långsiktiga framgång.

## FÖRETAGSKULTUR OCH VÄRDERINGAR

Kungsledens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang och ett kreativt, snabbrikligt affärsklimat. Genom att vara trogna Kungsledens investeringskriterier ser vi möjligheter med tomter, byggnader och lokaler som kanske inte andra aktörer gör. Det har bidragit till en prestigelös miljö där medarbetare ges stort ansvar. Kungsledens vision att genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag kräver kompetens, flexibilitet och ett öppet sinne. Kungsledens vägledande värderingar kan sammanfattas i tre ord: nyskapande, närvarande och förenklande.

**Nyskapande** – Förståelsen för fastigheter, affärer och kundbehov, kombinerat med en entreprenörskultur gör Kungsleden möjlighetsorienterat. Det bidrar till flexibilitet och förmåga att skapa värde åt kunder, medarbetare och aktieägare varje dag.

**Närvarande** – Kungsleden har en stor geografisk närvaro med kontor på flera orter. Genom vårt höga affärstempo lever vi nära marknaden och fångar upp affärsmöjligheter som utvecklas till nytta för kunder och ägare.

**Förenklande** – Kungsleden krånglar inte till det i onödan utan är raka och enkla att ha att göra med. Kulturen präglas av delaktighet som ger medarbetare utrymme att agera.

Värderingarna inom Kungsleden vilar på en solid grund i form av entreprenörskap. Ekonomisk stabilitet möjliggör ett aktivt agerande. Men avgörande är medarbetarna. Deras erfarenhet, kompetens och handlingskraft möjliggör snabba, säkra och värdefulla lösningar på kund-, fastighets- och lokalbehov.

## ORGANISATIONSSTRUKTUR

Kungsleden arbetar utifrån en organisationsstruktur som tydliggör verksamhetens olika delar och inriktning. Tre divisioner ansvarar för var sitt fastighetsbestånd med tillhörande funktioner för förvaltning, utyrning och försäljning.

Kommersiella fastigheter är en svensk fastighetsportfölj med främst kontors-, industri/lager- och affärsfastigheter som sköts från kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Gävle, Umeå, Karlstad, Jönköping och Västerås.

Publika fastigheter är en fastighetsportfölj främst inom äldreboende, skola och vård. Verksamheten drivs från kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping, Norrköping, Linköping, Uddevalla, Borås, Härnösand, Växjö, Nyköping och Västerås. Därtill finns en fastighetsportfölj i Tyskland som utgörs av äldreboenden, vilken förvaltas från huvudkontoret i Stockholm.

Nordic Modular producerar och hyr ut lokaler i modulbyggnader. Arbetet leds från ett kontor i Upplands Väsby med fabriker i Anneberg utanför Nässjö, Eslöv och Gråbo utanför Göteborg.

Staben fungerar som ett koncerngemensamt servicecenter med funktioner inom ekonomi, finans, juridik, miljö, HR, kommunikation, marknad och IT. Staben är huvudsakligen placerad vid huvudkontoret i Stockholm, men viss personal finns även i Göteborg och Malmö.

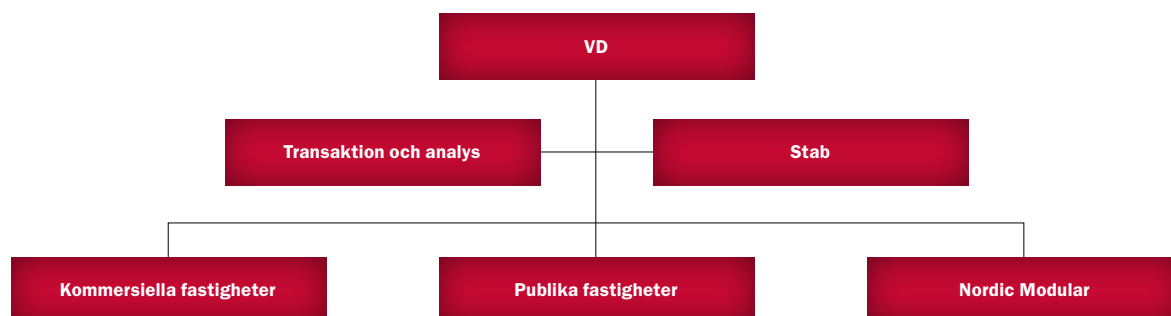
Staben är därmed oberoende av fastigheternas geografiska läge och har goda möjligheter att knyta till sig kvalificerade medarbetare. Även avdelningen för transaktion och analys arbetar för att serva hela organisationen och är placerad i Stockholm.

## MEDARBETAR- OCH LEDARUTVECKLING

Kungsledens möjlighet till en långsiktigt god resultatutveckling är i hög grad beroende av kompetenta och professionella medarbetare. Organisationsstrukturen tillsammans med affärsmodellen gör att arbetet på Kungsleden är i ständig utveckling.

Medarbetarutveckling är en central del av verksamhetsutvecklingen och diskuteras årligen i ett utvecklingssamtal mellan medarbetare och närmaste chef. Samtalen syftar till att följa upp och utvärdera den gångna periodens arbete och resultat, att fastställa kommande periods mål och aktiviteter samt att gå igenom medarbetarnas utvecklingsbehov och inriktning för såväl den närmaste framtiden som på lite längre sikt. Efterfrågad utbildning sker sedan på individuell basis. För att uppdateras inom olika verksamhetsområden hålls regelbundet utbildningar inom exempel-

## Organisation



vis IT, ekonomi och juridik. Merparten av medarbetarna inom förvaltningen deltog dessutom under året i en intern vidareutbildning kopplad till Kungsledens kundvårdssystem. Syftet med systemet är att få en gemensam och samlad bild över kunder och löpande aktiviteter som rör kundrelationen. På så sätt förenklas arbetet gentemot kunder och hyresgäster och därigenom ökas Kungsledens möjligheter att erbjuda en professionell och effektiv service.

Under verksamhetsåret samlades alla ledare i bolaget för att gemensamt diskutera ledarskapsfrågor och framtida möjligheter och utmaningar. Ledarskapskonferensen blev ett startskott för vidare ledarutvecklingsprogram som påbörjades under första kvartalet 2009. Även ledarskapet i Kungsleden ska vara nyskapande, närvarande och förenklande. Det kan innebära att som ledare se potential hos medarbetare, vara närvarande och coacha samt underlätta för medarbetare att lyckas i deras arbete.

Under året har mer tid avsatts för chefer att fullt ut också vara ledare. Konkret har det bland annat inneburit fler avstämningsmöten mellan chef och medarbetare. Mål på avdelningsnivå har tydliggjorts så att individuella mål och avdelningsmål bättre överensstämmer med företagets övergripande mål. Tydliga mål och återkoppling från närmsta chef är bidragande till ökad motivation. I medarbetarundersökningen för 2008 erhöles ett kvitto på att det inledande arbetet gått i rätt riktning.

Förutom stimulerande arbetsuppgifter med goda utvecklingsmöjligheter har Kungsleden som ambition att också erbjuda resultatbaserade incitamentsprogram. Under de senaste åren har samtliga anställda omfattats av ett bonusprogram, med möjlighet om en extra månadslön där utfallet till hälften är relaterat till bolagets resultat och resterande del till individuellt uppsatta mål. Utfallet för bonusgrundande resultat för verksamhetsåret 2008 är i skrivande stund ej fastställt.

#### KOMPETENSOMRÅDEN

Medarbetarna är huvudsakligen verksamma inom fastighetsförvaltning eller administration. På de lokala marknaderna arbetar medarbetarna inom förvaltningen i team bestående av förvaltare, förvaltningsassistent och fastighetstekniker. Inom varje team finns stort kunnande om fastighetsförvaltning och om de lokala fastighets- och hyresmarknaderna. De är också väl insatta i aktörernas och marknadernas utvecklingspotential. Affärsmässighet och flexibilitet är nyckelord i kundrelationerna, liksom i strävan att vidareutveckla fastighetsbeståndet och arbetsmetoderna.

Administrationn arbetar i huvudsak med koncernövergripande frågeställningar. Service och specialistkompetens är dess honnörsord i arbetet med att stödja organisationen och verka för en kontinuerlig förbättring av arbetsmetoderna inom Kungsleden samt svara för att legala krav uppfylls.

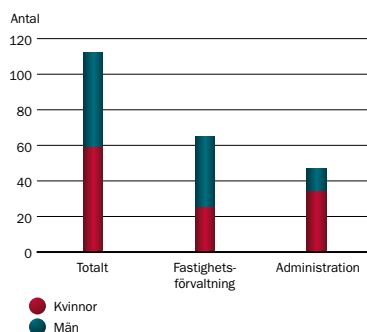
#### TRIVSEL, HÄLSA OCH JÄMSTÄLLDHET

Under hösten 2008 genomfördes ånyo en omfattande medarbetarundersökning inom Kungsleden i vilken 90 procent av alla medarbetare bidrog med svar. Årets mätning visar på en utveckling av hela verksamheten och en starkare organisation. Det är bland annat mycket positivt att trivseln inom Kungsleden ökar ytterligare, från en redan hög nivå, och att ledarskap och kundorientering går starkt framåt. Nio av tio medarbetare tycker att det känns "roligt" att gå till jobbet.

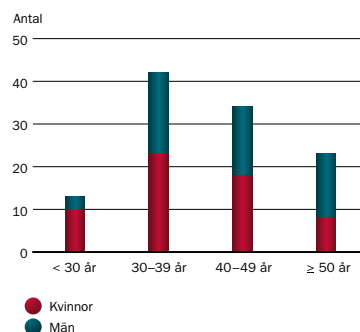
Resultatet visade att hela 96 procent (94) av medarbetarna känner ett starkt engagemang i sitt arbete. Vidare talar 92 procent (87) ofta väl om företaget med andra, och beskriver det som ett bra företag att arbeta på. Det är siffror som från en hög nivå har förbättrats ytterligare. Mål under året har varit att tydliggöra mål och uppföljning på avdelningsnivå samt ge mer tid till att vara ledare. Bägge områden har förbättrats med 5 respektive 10 procentenheter. Ett annat mål har varit att förbättra samarbetet mellan avdelningarna. Resultatet visar på en förbättring från 36 till 45 procent, men det finns utrymme att stärka samarbetet ytterligare.

Trivsel på arbetsplatsen är viktigt för såväl motivation som resultat. Kungsleden uppmuntrar också fysisk aktivitet på och utanför arbetet genom ett friskvårdsbidrag till alla anställda, möjlighet till massage men också i form av aktiviteter som inbegriper vardagsmotion. Medar-

#### Befattningar – tjänstemän



#### Åldersfördelning – tjänstemän



betarna erbjuds även regelbundna hälsoundersökningar. Under 2008 hade Kungsleden en sjukfrånvaro på 2 procent, jämfört med 4 procent 2007. Personalomsättningen, definierat som antalet fast anställda som slutat under året dividerat med medelantalet anställda, var 24 procent varav 10 procent hör till verksamhetsövergångar.

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

Utgångspunkterna och målen för Kungsledens jämställdhetsarbete är:

- att det inte ska finnas könsrelaterade skillnader vad det gäller medarbetarnas arbetsförhållanden, löner, inflytande, karriärmöjligheter och möjligheter att förena yrkeskarriär med ansvar för hem och familj

- att ingen medarbetare ska utsättas för trakasserier, diskriminering eller annan kränkande behandling på grund av kön eller sexuell läggning
- att alla medarbetare ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter vid företaget oavsett kön eller sexuell läggning
- att alla medarbetares resurser utvecklas och tas tillvara.

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

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

## ÖVRIG MEDARBETARSTATISTIK

Vid utgången av 2008 hade Kungsleden-koncernen totalt 393 årsanställda (384). Av dessa var 261 anställda inom dotterbolaget Nordic Modular. Dotterbolaget drivs som en självständig enhet med egna stabsfunktioner.

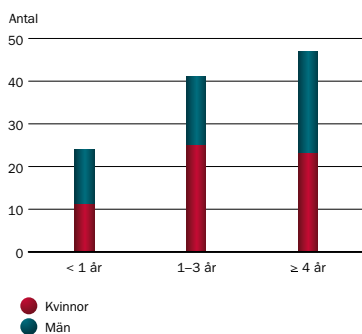
Inom Kungsleden fanns vid årsskiftet 132 anställda (125), varav 115 tjänstemän (103) och 17 fastighetsskötare (23). I det första diagrammet nedan visas fördelningen av de anställda mel-

lan tjänstemän inom fastighetsförvaltning och administration samt fastighetsskötare. Diagrammet visar även fördelningen mellan män och kvinnor. Antalet personer i förvaltningen uppgår till 67 (56) och antalet personer i administrationen till 48 (47). Inom administrationen är andelen kvinnor något högre än andelen män medan det omvända gäller inom förvaltningen. Bland fastighetsskötarna var samtliga män. Sammantaget uppgick andelen kvinnor vid årsskiftet till 45 procent.

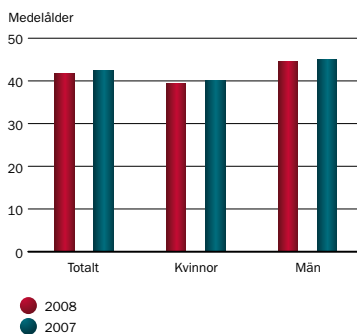
Medelåldern bland tjänstemän är 43 år (42). Fördelat efter kön är medelåldern något högre bland män än bland kvinnor, 45 respektive 40 år. Kvinnor utgör en klar majoritet i ålderskategorin yngre än 40 år, medan könsfördelningen bland anställda äldre än 40 år är mycket jämn. Av samtliga anställda tjänstemän är 53 procent (55) 40 år eller äldre.

Sammantaget visar åldersstatistiken att Kungsleden har en god blandning av medarbetare med varierande ålder och erfarenhet. 42 procent (55) har arbetat fyra år eller mer i bolaget, 34 procent (17) mellan ett och tre år och resterande 24 procent (28) kortare period än ett år.

## Anställningstid – tjänstemän



## Medelålder – tjänstemän



**RIKARD DERVING**  
**ÖRESTAD DENTALLABB AB**

**Hur bidrar Kungsleden med värde tycker du?**

Genom att ge oss möjlighet att hyra en lokal som passar vår verksamhet utmärkt.

**Vad uppskattar du mest med Kungsleden?**

Den goda relationen som finns mellan dem och oss.

**Kungsleden beskriver sig som möjligheternas fastighetsbolag, hur märker du det?**

Genom en god flexibilitet.

**Hur visar Kungsleden att de är närvarande?**

Genom att bland annat ställa dessa frågor.

**KRISTINA BORGSTRÖM**  
**FÖRVALTARE**

**Vad uppskattar du mest med Kungsleden?**

Att det är en bra arbetsplats, härliga arbetskamrater och stimulerande arbetsuppgifter. Vi har en bra stämning!

**Vad kännetecknar samarbetet med Örestad Dentallabb AB?**

Vi för en öppen och ärlig dialog.

**Vad tycker du är roligast i ditt arbete?**

Variationen i arbetsuppgifterna och gemenskapen med kunder och kollegor.

**Vad tycker du är särskiljande med Kungsleden?**

Vi är duktiga på att ta tillvara på affärsmöjligheter, vi ser kanske andra lösningar än de traditionella.

**Vad tror du blir viktigast att jobba med under 2009?**

När vi inte lägger lika mycket tid på transaktioner har vi fått mer tid att se över driftkostnader och miljöfrågor.





# Fastighetsportfölj

Fastighetsportföljen har fortsatt att kompletteras med publika fastigheter efter förvärv om drygt två miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består per 31 december 2008 av 603 fastigheter med ett bokfört värde om 28,6 miljarder kronor, vilket är en nettoökning under året med 28 fastigheter och 2,8 miljarder kronor.

## 2008 I KORTHET

Vid årets ingång bestod Kungsledens fastighetsportfölj av 575 fastigheter med ett bokfört värde om 25 737 Mkr och ett hyresvärde om 2 509 Mkr. Den uthyrningbara ytan uppgick till totalt 3 052 tkvm.

Under året har 54 fastigheter med ett hyresvärde om 320 Mkr och en yta på 657 tkvm förvärvats för 3 408 Mkr. 28 fastigheter med ett hyresvärde om 119 Mkr och en yta på 198 tkvm har

under året sålts för 1 313 Mkr. Den 31 december 2008 består Kungsledens fastighetsportfölj av 603 fastigheter med ett bokfört värde om 28 576 Mkr, ett hyresvärde om 2 902 Mkr och en uthyrningsbar yta om 3 185 tkvm.

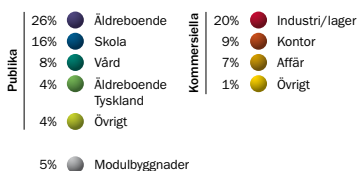
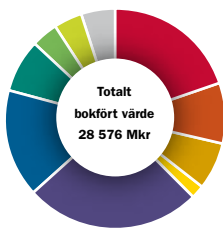
I praktiken innebar årets köp och försäljningar att publika fastigheter ökade med netto 22 fastigheter, varav Äldreboende utgjorde 13 fastigheter inklusive två i Tyskland. På den kommer-

siella sidan ökade kategorin Industri/lager med netto åtta fastigheter medan andelen Kontor minskade med tre. Inom kategorierna Affär och Övrigt var nettoförändringarna i beståndet mindre.

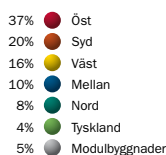
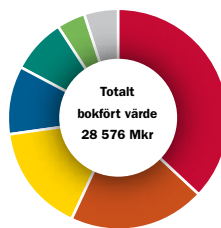
Under året har 774 Mkr investerats i befintligt bestånd, en ökning med 130 Mkr jämfört med 2007. De totala värdeförändringarna i portföljen uppgick till -213 Mkr för året.

## 31 DECEMBER 2008

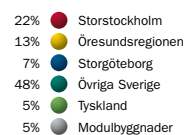
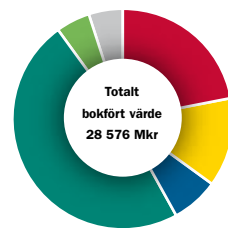
### Fastighetsbestånd per kategori



### Fastighetsbestånd per marknadsområde

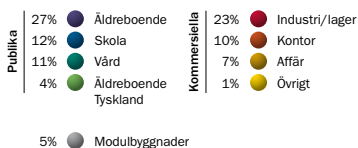
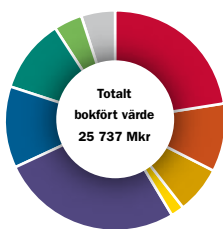


### Fastighetsbestånd per storstadsregion

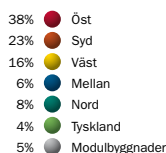
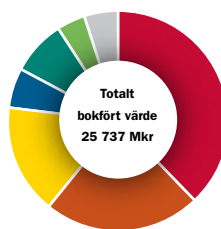


## 31 DECEMBER 2007

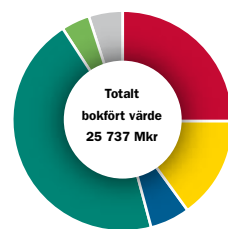
### Fastighetsbestånd per kategori



### Fastighetsbestånd per marknadsområde



### Fastighetsbestånd per storstadsregion





# Fastighetsportfölj – Transaktioner

Efter två år av extremt hög transaktionsvolym har fastighetsmarknaden gått till en väsentligt lägre nivå för fastighetsaffärer. Det har även för Kungsleden medfört färre transaktioner under 2008. Årets totala transaktionsvolym uppgår till 4 721 Mkr avseende 82 fastigheter, exklusive affären med Tredje AP-fonden. Årets sista kvartal påverkades mycket kraftigt av den globala kreditkrisen som medförde att transaktionsmarknaden i princip avstannade helt från och med början av oktober.

## FASTIGHETSHANDEL

Med tydlig grund i Kungsledens strategi och affärsmodell genomförs alla förvärv och försäljningar utifrån målet att förbättra fastighetsportföljens riskjusterade avkastning. Under 2008 har fastighetshandeln ur detta hänseende varit framgångsrik även om transaktionsvolymen varit låg. Kungsleden har strävat efter att öka andelen fastigheter med stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Den genomsnittliga längden på hyresavtalen i fastighetsportföljen har ökat, dels genom att andelen publika fastigheter totalt sett har ökat men även som följd av att årets transaktioner har ökat den genomsnittliga avtalslängden inom det kommersiella beståndet.

De fastigheter som förvärvats under året har skett till en beräknad direktavkastning på 7,1 procent medan direktavkastningen på sålda fastigheter var 5,2 procent. Sammantaget har årets transaktioner bidragit till en mer fördelaktig relation mellan risk och avkastning i portföljen.

## FÖRVÄRV

Under året har 54 fastigheter med en yta om 327 tkvm förvärvats till ett värde av 3 408 Mkr. Av förvärven är 21 fastigheter i kategori Industri/lager, fem Kontor, tre Affär, sex Skola, sex Vård samt 13 Äldreboende (varav två i Tyskland).

I januari tecknades en avsiktsförklaring med Västerås stad angående förvärv av 13 publika fastigheter för en köpeskilling om 1 050 Mkr. Nio av fastigheterna är äldre- och gruppboenden där Västerås stad hyr samtliga lokaler och i fyra av fastigheterna är Mälardalens Högskola den huvudsakliga hyresgästen. Den totala uthyrningsbara ytan är 46 686 kvm.

I mars förvärvades sex publika fastigheter i Norrköping och Nyköping av GE Real Estate Norden för en köpeskilling om 955 Mkr. Den totala uthyrningsbara ytan är 89 300 kvm med ett hyresvärde på drygt 95 Mkr. De största hyresgästerna är Polismyndigheten, Domstolsverket, Luftfartsverket, SMHI, Kriminalvården och Länsstyrelsen i Södermanlands län.

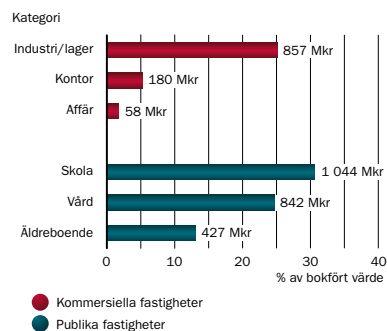
## FÖRSÄLJNINGAR

Under 2008 har 28 fastigheter med en yta om 198 tkvm sålts för 1 313 Mkr. Av dessa fastigheter är åtta i kategori Kontor, 13 Industri/lager, två Affär, två Skola, en Vård samt två i kategori Övrigt. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 1 301 Mkr och anskaffningsvärdet till 1 045 Mkr.

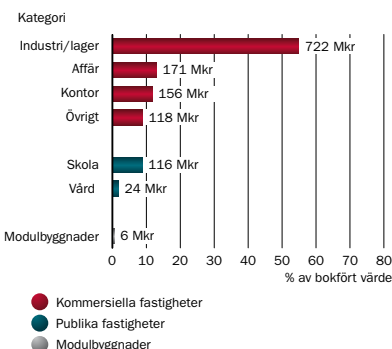
I juli såldes fem kommersiella fastigheter till Northern Logistic Property ASA för 600 Mkr. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 7 Mkr och anskaffningsvärdet med 51 Mkr.

I december såldes åtta fastigheter och två tomträtter i fyra separata affärer för 429 Mkr vilket var 167 Mkr över anskaffningsvärdet.

## Anskaffningsvärde fördelat på kategori



## Försäljningsvärde fördelat på kategori



# Fastighetsportfölj – Bestånd

Den 31 december 2008 bestod Kungsljednens fastighetsportfölj av 603 fastigheter (575) med ett bokfört värde om 28 567 Mkr (25 737) och ett hyresvärde om 2 902 Mkr (2 509). Den uthyrningsbara ytan uppgick till totalt 3 185 tkvm (3 052).

## FASTIGHETSKATEGORIER

Kungsljednens fastighetsbestånd delas in i nio kategorier efter den huvudsakliga verksamhet som bedrivs i fastigheten: Kontor, Industri/lager, Affär, Övrigt kommersiella, Äldreboende, Vård, Skola och Övrigt publika. De fyra förstnämnda kategorierna utgör tillsammans det bestånd som hanteras inom division Kommersiella fastigheter. En fastighet betraktas som kommersiell om hyresgästernas verksamhet till övervägande del inte finansieras med offentliga medel (se vidare nedan). Till division Publika fastigheter hör fastigheter inom kategorierna Äldreboende, Vård, Skola och Övrigt publika det vill säga offentligt finansierade verksamheter.

Under 2008 har Kungsljeden fortsatt att öka beståndet inom publika fastigheter. Typiskt för dessa fastigheter är att de har en attraktiv risk- och avkastningsnivå, i linje med Kungsljednens affärsidé. De är ofta belägna i attraktiva områden och har betalningssäkra hyresgäster med långa hyresavtal, varför finansieringsmöjligheterna är goda. Den mindre kategorin Övrigt består av de fastigheter som inte faller in i någon av de specifika kategorierna

ovan. Exempel på fastighetstyper i denna kategori är hotell, bostäder, publika specialfastigheter och mark.

Förvaltningen av publika fastigheter skiljer sig i viss mån från förvaltningen av kommersiella fastigheter. Inom det publika området är antalet hyresgäster per ytenhet vanligen färre än för kommersiella fastigheter, varför en större yta kan förvaltas med samma personella resurser. Samtidigt är hyresavtalen längre vilket kräver ett mer långsiktigt perspektiv, och det juridiska ramverk som reglerar vård- och skolverksamheter skiljer sig på många sätt från lagstiftningen kring kommersiella verksamheter, vilket i sin tur kräver spetskompetens om de särskilda lagkrav som finns rörande publika fastigheter. Kungsljednens långa erfarenhet och organisatoriska resurser ger goda förutsättningar att bedriva en effektiv förvaltning inom det publika området, samt att även fortsättningsvis genomföra affärsmässigt gynnsamma förvärv.

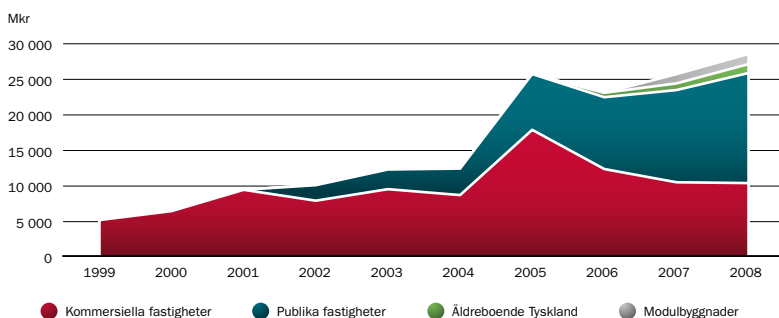
Vid utgången av året stod publika fastigheter i Sverige för 54 procent (50) av det totala beståndets bokförda värde och för 49 procent (47) av hyresvärdet, vilket ger en attraktiv rörelserisk och

värderisk i koncernen som helhet. Till detta kan läggas beståndet av äldreboendefastigheter i Tyskland, som vid årets utgång stod för 4 procent (4) av det totala bokförda värdet och 3 procent (3) av hyresvärdet.

## NORDIC MODULAR

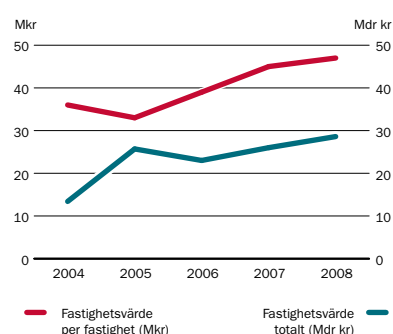
Nordic Modular Group bedriver tillverkning, försäljning och uthyrning av modulbyggnader. Verksamheten bedrivs i dotterbolaget Nordic Modular, som organisatoriskt utgör en egen division. Modulbyggnader uppförs inte på fast grund och räknas därför inte som fastigheter i juridisk mening, även om de har lång livslängd och ofta hyrs ut under en längre tid till en och samma kund. Över hälften av intäkterna i Nordic Modular kommer från den offentliga sektorn, företrädesvis kommuner och landsting, där den genomsnittliga hyrestiden uppgår till cirka fyra år. Vid utgången av 2008 stod modulbyggnader för 5 procent (5) av det totala beståndets bokförda värde och för 10 procent (9) av hyresvärdet.

## Fastighetsbeståndets utveckling 1999–2008



Värdet av Kungsljednens fastighetsportfölj har under perioden 1999–2008 ökat från 5,2 miljarder till 28,6 miljarder kronor. Det motsvarar en årlig tillväxt om 21 procent. Den största förändringen av Kungsljednens fastighetsbestånd är de senaste årens satsning på Äldreboende, Vård och Skola. Vid slutet av 2008 utgjorde fastigheter i dessa kategorier sammanlagt cirka 55 procent av det totala portföljvärdet. Den största fastighetskategorin, mätt i bokfört värde, är Äldreboende.

## Fastighetsvärde totalt och per fastighet



Det genomsnittliga värdet per fastighet har under perioden 2004–2008 ökat från 36 till 47 Mkr. Den allmänna värdestegringen på fastigheter i Sverige har naturligtvis varit en bidragande faktor, men också att äldreboendefastigheter har kommit att utgöra en allt större andel av portföljen. Dessa fastigheter har normalt ett högre styckvärde än andra fastigheter.

## GEOGRAFI

Kungsledens fastighetsbestånd kan också delas in i sex marknadsområden: Öst, Syd, Väst, Mellan, Nord och Tyskland. Förändringar i fastighetsbeståndets geografiska spridning eller koncentration är en naturlig konsekvens av Kungsledens fortlöpande ambition att ha rätt balans mellan fastigheters avkastning och risk. Om prisbildn och marknaden förändras uppstår nya möjligheter att göra goda affärer.

Årets transaktioner har inneburit att det totala antalet fastigheter vid årets utgång, modulbyggnader ej inräknade,

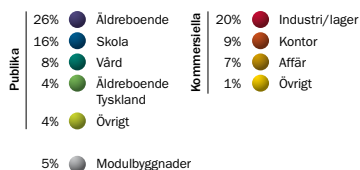
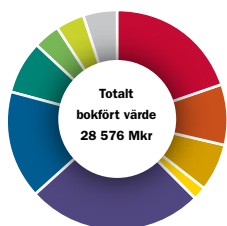
har ökat från 575 till 603. Dessa fastigheter är belägna i 132 svenska kommuner (134) samt 4 tyska delstater (2). Fastighetsportföljen har därmed en god riskspridning avseende geografisk fördelning, och fördelning mellan stora och små kommuner.

Kungsleden arbetar enligt en riskbegränsningspolicy som bland annat stipulerar att högst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från fastigheter i kommuner med mindre än 25 000 invånare. Vid årsskiftet var utfallet 9 procent (9). En betydande andel av fastighetsvärdet är således

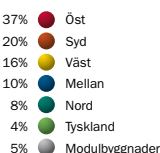
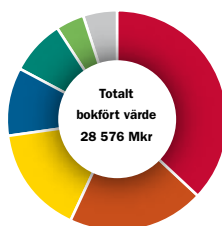
allokerad till större kommuner. Koncentrationen i det svenska beståndet till de tre storstadsområdena Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsområdet har emellertid minskat under 2008 och var vid årsskiftet 42 procent (46), räknat som områdenas andel av det totala beståndets bokförda värde. Beståndet i Storstockholm har minskat till 22 procent (25) och i Öresundsregionen till 13 procent (15) medan Storgöteborg har ökat till 7 procent (6).

## 31 DECEMBER 2008

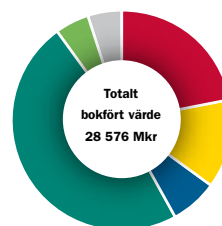
### Fastighetsbestånd per kategori



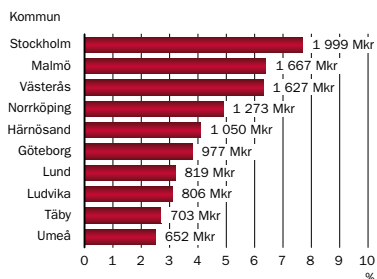
### Fastighetsbestånd per marknadsområde



### Fastighetsbestånd per storstadsregion

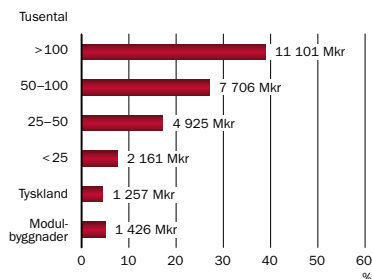


### De tio största kommunerna för Kungsleden



● % av bokfört värde

### Kommunstorlek antal invånare



● % av bokfört värde

# Fastighetsportfölj – Värdering

I Kungsledens verksamhet är det viktigt att alltid ha en god uppfattning om vad varje fastighet är värd och vad den kan säljas för. Medarbetarna lever i marknaden varje dag och genomför många köp och försäljningar, vilket normalt är en bra grund för hög träffsäkerhet i värderingarna. Under senare delen av 2008 har det blivit svårare att marknadsvärdera fastigheterna till följd av att det skett väsentligt färre transaktioner.

## INTERN VÄRDERING

Kungsledens fastighetsbestånd, som värderas till ett så kallat verkligt värde, hade per den 31 december ett bokfört värde om 28 576 Mkr (25 737). Verkligt värde är en redovisningsterm som för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde.

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

Under den senare delen av 2008 har det blivit svårare att värdera fastigheter då det till följd av finanskrisen genomförts relativt få fastighetstransaktioner.

De affärer som genomförts av Kungsleden och affärer Kungsleden bjudit på men ej erhållit har dock skett till nivåer som inte indikerar en generell nedskrivning av fastighetsvärdena.

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

ligger i intervallet 4–15 procent. Årets värdereglering över resultaträkningen, ökat driftsnetto samt indexuppräkningsningar för 2009 indikerar en värdenedgång på 5–7 procent på fastighetsbeståndet jämfört med för ett år sedan.

## VÄRDERINGSMETOD

Kungsleden tillämpar en värderingsmetod som i grunden är en variant av ortprismetoden. Tillämpade avkastningskrav har bestämts utifrån Kungsledens kunskap om genomförda affärer i de marknader där Kungsleden är verksam och budgivning där Kungsleden deltagit. För den interna värderingen används en nuvärdesberäkning med en prognosperiod på fem år. De fastigheter som är avsedda för uthyrning värderas genom en nuvärdesberäkning av fastigheternas beräknade fria kassaflöde under prognosperioden samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut, det så kallade restvärdet. Det femte året i kalkylen ska spegla ett bedömt långsiktigt uthålligt kassaflöde för fastigheten. Värderingarna utgår ifrån nuvarande intjäningskapacitet. För varje fastighet beräknas

## Driftsnetto och direktavkastning inom respektive fastighetskategori<sup>1</sup>

Mkr	Bokfört värde	Driftsnetto om ett år	Direktavkastning, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Industri/lager	5 706	430	7,5	6,0–13,3
Kontor	2 530	156	6,2	4,5–14,1
Affär	1 921	137	7,1	6,6–10,9
Övrigt kommersiella	315	20	6,2	6,4–8,1
<b>Kommersiella fastigheter</b>	<b>10 472</b>	<b>743</b>	<b>7,1</b>	
Äldreboende	7 543	450	6,0	4,0–13,3
Skola	4 600	314	6,8	5,1–11,4
Vård	2 390	167	7,0	5,6–15,0
Övrigt publika	1 034	76	7,4	6,7–8,3
<b>Publika fastigheter</b>	<b>15 567</b>	<b>1 007</b>	<b>6,5</b>	
<b>Totalt</b>	<b>26 039</b>	<b>1 750</b>	<b>6,7</b>	

1 Exklusive Äldreboende Tyskland och modulbyggnader.

framtida hyresbetalningar utifrån nu gällande hyreskontrakt. Hyresbetalningar för framtida hyresperioder, samt för vakanta lokaler, beräknas efter en individuell bedömning för varje fastighet. Kassaflödet för drift- och underhållskostnader bedöms individuellt för varje fastighet. Som underlag för bedömning av framtida kostnader används kostnadshistorik för varje fastighet. Även ålder, underhållsstatus och användningsområde beaktas vid bedömning av framtida kostnader.

#### EXTERN VÄRDERING

I syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs även regelbundna värderingar av en extern, oberoende part. Vart tredje år genomförs en fullständig extern värdering, inklusive besiktning av fastigheterna, för ett representativt urval av fastigheter uppgående till 50–70 procent av det totala beståndets värde. För åren däremellan görs en uppdatering av tidigare värdering, en så kallad desktop-värdering av fastigheter ägda vid årets ingång. Dessa externa värderingar sker normalt under hösten och får oftast december

som värdetidpunkt. För nya fastigheter samt för fastigheter där det finns särskilda skäl görs dock alltid en fullständig värdering.

Under 2008, med värdetidpunkt december, har Newsec genomfört en desktop-värdering av samtliga publika fastigheter och Svefa av samtliga kommersiella fastigheter i Sverige som har ägts hela året. Under året förvärvade fastigheter i Sverige har genomgått en fullständig värdering. Sammantaget innebär det att 90 procent av det totala bokförda värdet har värderats externt. Den externa värderingen av kommersiella fastigheter överstiger bokfört värde med 1 049 Mkr, motsvarande 10 procent, medan värderingen av publika fastigheter understiger bokfört värde med 450 Mkr, motsvarande 3 procent.

#### REALISERADE VÄRDEN

I Kungsledens transaktionsintensiva verksamhet är det viktigt att alltid ha en god uppfattning om vad varje fastighet är värd och vad den kan säljas för. En fastighets verkliga värde blir emellertid en realitet först vid en försäljning. Som en del i kvalitetsarbetet görs också

löpande uppföljningar av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser. De under året erhållna försäljningspriserna översteg interna och externa värderingar med 8 (7) respektive 7 procent (15). Motsvarande förhållande gällde även de transaktioner som genomförts under fjärde kvartalet 2008. Historiskt har erhållna priser legat klart över externa värderingar men även över interna värderingar.

Försäljningspriset kan påverkas av om försäljning sker styckvis eller i en portfölj. De senaste åren har detta inneburit att en portföljpremie erhållits, men den trenden bröts 2008.

### Fastigheternas värde i sammandrag 2008

Kategori, Mkr	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Värderade fastigheter	Ej värderade <sup>1</sup>	Totalt
	Kontor	Industri/lager	Affär	Övrigt	Äldreboende	Vård	Skola	Övrigt			
Bokfört värde	2 530	5 706	1 831	314	7 532	2 339	4 565	1 035	<b>25 852</b>	2 724	<b>28 576</b>
Extern värdering	2 725	6 550	1 837	318	7 373	2 277	4 425	946	<b>26 451</b>		<b>26 451</b>

1 Av ej värderade fastigheter stod Affär för 41 Mkr, Äldreboende Tyskland för 1 257 Mkr och modulbyggnader för 1 426 Mkr.

# Fastighetsportfölj – Intjäningskapacitet

Direktavkastningen för fastighetsportföljen uppgick vid årets slut till 6,5 procent, att jämföra med 6,4 procent året innan. Den viktigaste förklaringen till förändringen står att finna i värdeförändringar av befintliga fastigheter.

## INTJÄNINGSKAPACITET

Kungsledens affärsmodell är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljens sammansättning och kvalitet, med målet att förbättra portföljens riskjusterade avkastning. I praktiken innebär detta att Kungsleden arbetar mycket aktivt med fastighetsköp och -försäljningar. Den höga transaktions-takten gör emellertid att fastighetsbeståndet förändras kontinuerligt och att resultaträkningen, som återger den historiska intjänningen för en viss period, därmed inte ger den bästa bilden av koncernens framtida intjäningsförmåga. Genom att redogöra för koncernens intjäningskapacitet vill Kungsleden bidra till att underlätta bedömningen av koncernens framtida intäkter och resultat. Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 31 december 2008 hade ägts under hela

2008. Syftet är också att visa hur årets förändringar i fastighetsbeståndet har påverkat olika nyckeltal.

Begreppet intjäningskapacitet är en kombination av beräknat driftsnetto och faktiskt driftsnetto för den senaste tolv månadersperioden. De första fem månaderna efter ett tillträde av en fastighet utgör intjäningskapaciteten fastighetens beräknade driftsnetto enligt upprättad förvärvskalkyl. Månad sex till och med elva utgör intjäningskapaciteten faktiskt utfall från tillträdet omräknat till tolv månadersvärden. Från och med månad tolv är intjäningskapaciteten lika med faktiskt tolv månaders-utfall för aktuell fastighet.

## DIREKTAVKASTNING

Ett centralt mått för att bedöma intjäningskapaciteten är direktavkastningen, som fungerar som ett lönsamhetsmått men också som en indikator

på att Kungsleden värderar fastigheterna till en rimlig nivå, givet den fastighetsportfölj som bolaget arbetar med. Som framgår av tabellen nedan uppgick direktavkastningen vid utgången av 2008 till 6,5 procent (6,4). Förklaringen till direktavkastningens utveckling kan delas in i tre delar:

- *fastighetshandeln* påverkar intjäningskapaciteten positivt om sålda fastigheters avkastning är lägre än, och förvärvade fastigheters avkastning högre än, portföljens genomsnittliga avkastning
- *fastighetsförvaltningen* påverkar intjäningskapaciteten positivt om samma fastigheter genererar en högre direktavkastning i år jämfört med föregående år
- *positiva värdeförändringar* sänker avkastningsnivån i portföljen.

## Intjäningskapacitet, Mkr

	08-12-31	Kr/kvm	07-12-31	Kr/kvm
Hyresintäkter	2 736	835	2 366	775
Drifts- och underhållskostnader	-819	-250	-662	-217
Fastighetsskatt	-36	-11	-38	-12
Tomträttsavgäld	-14	-4	-14	-4
<b>Driftsnetto</b>	<b>1 867</b>	<b>570</b>	<b>1 653</b>	<b>542</b>
Antal, st	603		575	
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 185		3 052	
Bokfört värde, Mkr	28 576		25 737	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0		94,4	
Direktavkastning, %	6,5		6,4	
Överskottsgrad, %	68,2		69,9	

## Direktavkastning, %

	2008	2007
<b>Direktavkastning vid årets början</b>	<b>6,4</b>	<b>6,5</b>
Årets förändring av direktavkastning		
– Köp och försäljning	0,1	0,6
– Förvaltning av fastigheter ägda hela året	-0,1	-0,1
– Värdeförändringar	0,1	-0,6
<b>Direktavkastning vid årets slut</b>	<b>6,5</b>	<b>6,4</b>



### FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling analyseras genom att jämföra fastigheter som har ägts hela året. Hyresnivåerna i jämförbara fastigheter utvecklades positivt under året som följd av ökad efterfrågan och ett aktivt uthyrningsarbete. Vidare förekom inga negativa tendenser vad gäller rabatter, och hyresförlusterna var fortsatt låga. Vakanser har kunnat isoleras till ett antal större fastigheter, företrädesvis kontor i storstadsregionerna och större kommuner. Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling var negativ och minskade portföljens avkastning med -0,1 procentenheter (-0,1). Detta förklaras huvudsakligen av ökade underhållskostnader, vilket i sin tur beror på åtaganden i samband med uthyrning samt allmänna underhållsbehov. Driftskostnaderna var emellertid stabila under året.

### FASTIGHETSHANDEL

Årets fastighetshandel hade en positiv effekt på fastighetsportföljens avkastning, då de sålda fastigheterna hade en lägre avkastning än portföljens genomsnitt, samtidigt som de förvärvade fastigheterna hade en högre avkastning än genomsnittet. Fastighetshandeln förbättrade därigenom direktavkastningen i fastighetsportföljen med 0,1 procentenheter (0,6). Sålda fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 5,2 procent (4,5), vilket indikerar, trots det allmänna marknads-läget fortsatt att goda fastighetsaffärer fortfarande är möjliga att göra. De förvärvade fastigheternas direktavkastning uppgick sammantaget till 7,1 procent (7,3). Övriga nyckeltalsförändringar i tabellen över intjäningskapacitet nedan är till stor del hänförliga till förändringar under året i portföljens sammansättning.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den mest betydande förklaringsfaktorn bakom direktavkastningens utveckling under 2008 är de negativa värdeförändringarna i fastigheterna. Dessa bidrog till att öka portföljens direktavkastning med 0,1 procentenheter (-0,6). Året har kännetecknats av hård konkurrens om attraktiva objekt, med låg risk, på fastighetsmarknaden. Året har även kännetecknats av höjda räntor, lägre belåningsgrader och inte minst svårigheten att erhålla lån från banker.

### Divisionsindelning

	Kommersiella fastigheter	Publika fastigheter	Modulbyggnader	Totalt
Antal, st	307	296	-	603
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 578	1 383	224	3 185
Bokfört värde, Mkr	10 422	16 728	1 426	28 576
Hyresvärde, Mkr	1 102	1 515	285	2 902
Hyresintäkter, Mkr	1 004	1 478	254	2 736
Driftsnetto, Mkr	712	1 040	115	1 867
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	97,8	89,3	95,0
Direktavkastning, %	6,8	6,2	8,1	6,5
Överskottsgrad, %	71,0	70,4	45,2	68,2

### Geografisk indelning

	Storstockholm	Öresundsregionen	Storgöteborg	Övriga Sverige	Tyskland	Modulbyggnader	Totalt
Antal, st	101	77	44	367	14	-	603
Uthyrningsbar yta, tkvm	492	427	236	1 740	66	224	3 185
Bokfört värde, Mkr	6 358	3 773	1 973	13 789	1 257	1 426	28 576
Hyresvärde, Mkr	559	380	177	1 405	96	285	2 902
Hyresintäkter, Mkr	517	341	173	1 355	96	254	2 736
Driftsnetto, Mkr	345	219	123	981	84	115 <sup>1</sup>	1 867
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	92,0	97,4	97,1	100,0	89,3	95,0
Direktavkastning, %	5,4	5,8	6,2	7,1	6,7	8,1 <sup>1</sup>	6,5
Överskottsgrad, %	66,8	64,3	71,1	72,4	87,7	45,2 <sup>1</sup>	68,2

1. Driftsnettot för modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 119 Mkr.

# Fastighetsportfölj – Intjäningskapacitet

## Intjäningskapacitet per division, koncernen

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Nordic Modular	Totalt
	Industri/ lager	Kontor	Affär	Övrigt	Äldre- boende	Skola	Vård	Övrigt	Modul- byggnader	
Antal, st	137	89	65	16	126	85	75	10	–	<b>603</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	977	317	256	28	583	453	266	81	224	<b>3 185</b>
Bokfört värde, Mkr	5 706	2 530	1 872	314	8 789	4 565	2 339	1 035	1 426	<b>28 576</b>
Hyresvärde, Mkr	564	313	199	26	692	461	264	98	285	<b>2 902</b>
Hyresintäkter, Mkr	536	269	174	25	690	441	250	97	254	<b>2 736</b>
Driftsnetto, Mkr	444	145	107	16	506	304	155	75	115	<b>1 867</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	87,7	90,4	95,5	99,4	97,0	95,1	98,1	89,3	<b>95,0</b>
Direktavkastning, %	7,8	5,7	5,7	5,0	5,8	6,6	6,6	7,3	8,1	<b>6,5</b>
Överskottsgrad, %	82,8	54,0	61,6	63,8	73,4	68,8	61,9	77,9	45,2	<b>68,2</b>

## Intjäningskapacitet Kommersiella fastigheter

Industri/lager	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st	32	57	25	11	12	<b>137</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	179	313	187	246	52	<b>977</b>
Bokfört värde, Mkr	1 126	1 956	1 323	1 034	267	<b>5 706</b>
Hyresvärde, Mkr	125	166	117	123	33	<b>564</b>
Hyresintäkter, Mkr	122	153	113	116	32	<b>536</b>
Driftsnetto, Mkr	96	136	93	98	21	<b>444</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	93,3	98,0	94,2	97,9	<b>95,7</b>
Direktavkastning, %	8,5	7,0	7,0	9,5	8,0	<b>7,8</b>
Överskottsgrad, %	78,7	89,0	82,3	84,1	65,9	<b>82,8</b>

Kontor	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st	26	28	8	4	23	<b>89</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	110	109	21	14	63	<b>317</b>
Bokfört värde, Mkr	913	987	173	110	347	<b>2 530</b>
Hyresvärde, Mkr	110	123	19	13	48	<b>313</b>
Hyresintäkter, Mkr	92	105	17	12	43	<b>269</b>
Driftsnetto, Mkr	39	65	7	8	26	<b>145</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,5	86,8	91,2	90,0	90,8	<b>87,7</b>
Direktavkastning, %	4,3	6,6	4,4	7,3	7,5	<b>5,7</b>
Överskottsgrad, %	42,4	61,6	45,0	69,6	59,9	<b>54,0</b>

Affär	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st	22	15	13	9	6	<b>65</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	103	47	38	36	32	<b>256</b>
Bokfört värde, Mkr	748	311	339	308	166	<b>1 872</b>
Hyresvärde, Mkr	90	33	32	25	19	<b>199</b>
Hyresintäkter, Mkr	69	33	31	24	17	<b>174</b>
Driftsnetto, Mkr	37	23	21	15	11	<b>107</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	80,7	99,0	96,5	99,6	98,9	<b>90,4</b>
Direktavkastning, %	5,0	7,5	6,2	4,9	6,3	<b>5,7</b>
Överskottsgrad, %	53,6	70,3	68,5	63,2	62,9	<b>61,6</b>

Övrigt kommersiella	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st	5	4	2	3	2	<b>16</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	15	9	0	3	1	<b>28</b>
Bokfört värde, Mkr	193	80	0	35	6	<b>314</b>
Hyresvärde, Mkr	13	10	0	3	0	<b>26</b>
Hyresintäkter, Mkr	14	9	0	2	0	<b>25</b>
Driftsnetto, Mkr	12	4	0	0	0	<b>16</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0	93,0	0,0	82,2	100,0	<b>95,5</b>
Direktavkastning, %	6,4	4,3	-0,2	0,9	-3,6	<b>5,0</b>
Överskottsgrad, %	92,7	38,4	0,0	14,0	-55,4	<b>63,8</b>

## Intjäningskapacitet Publika fastigheter

<b>Äldreboende</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Nord</b>	<b>Tyskland</b>	<b>Totalt</b>
Antal, st	52	26	14	12	8	14	<b>126</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	281	88	70	39	39	66	<b>583</b>
Bokfört värde, Mkr	4 472	1 401	781	495	383	1 257	<b>8 789</b>
Hysesvärde, Mkr	330	118	74	41	33	96	<b>692</b>
Hysesintäkter, Mkr	335	111	74	41	33	96	<b>690</b>
Driftsnetto, Mkr	247	71	49	32	23	84	<b>506</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7	98,3	98,4	100,0	100,0	100,0	<b>99,4</b>
Direktavkastning, %	5,5	5,1	6,3	6,4	6,0	6,7	<b>5,8</b>
Överskottsgrad, %	73,6	64,5	66,7	77,3	70,1	87,7	<b>73,4</b>
<b>Skola</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Nord</b>		<b>Totalt</b>
Antal, st	30	8	15	7	25		<b>85</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	70	116	99	58	110		<b>453</b>
Bokfört värde, Mkr	1 475	860	698	893	639		<b>4 565</b>
Hysesvärde, Mkr	115	103	84	75	84		<b>461</b>
Hysesintäkter, Mkr	114	94	73	76	84		<b>441</b>
Driftsnetto, Mkr	95	50	49	66	44		<b>304</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4	91,9	95,7	99,5	99,1		<b>97,0</b>
Direktavkastning, %	6,4	5,8	7,0	7,4	6,9		<b>6,6</b>
Överskottsgrad, %	82,8	52,9	67,1	86,6	52,6		<b>68,8</b>
<b>Vård</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Nord</b>		<b>Totalt</b>
Antal, st	22	4	38	2	9		<b>75</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	75	19	149	8	15		<b>266</b>
Bokfört värde, Mkr	812	185	1 192	66	84		<b>2 339</b>
Hysesvärde, Mkr	87	18	141	7	11		<b>264</b>
Hysesintäkter, Mkr	81	18	133	7	11		<b>250</b>
Driftsnetto, Mkr	55	13	77	5	5		<b>155</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	95,4	95,7	100,0	100,0		<b>95,1</b>
Direktavkastning, %	6,7	6,9	6,5	8,4	5,6		<b>6,6</b>
Överskottsgrad, %	67,4	71,4	58,1	78,2	42,1		<b>61,9</b>
<b>Övrigt publika</b>	<b>Öst</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Mellan</b>	<b>Nord</b>		<b>Totalt</b>
Antal, st	5	3	1	0	1		<b>10</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	60	3	2	0	16		<b>81</b>
Bokfört värde, Mkr	696	55	53	0	231		<b>1 035</b>
Hysesvärde, Mkr	67	5	4	0	22		<b>98</b>
Hysesintäkter, Mkr	66	5	4	0	22		<b>97</b>
Driftsnetto, Mkr	52	4	3	0	16		<b>75</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	100,0	100,0	0,0	100,0		<b>98,1</b>
Direktavkastning, %	7,4	6,9	6,6	0,0	7,0		<b>7,3</b>
Överskottsgrad, %	78,8	84,9	89,7	0,0	72,0		<b>77,9</b>

## Intjäningskapacitet Nordic Modular

	<b>Modulbyggnader</b>
Antal, st	-
Uthyrningsbar yta, tkvm	<b>224</b>
Bokfört värde, Mkr	<b>1 426</b>
Hysesvärde, Mkr	<b>285</b>
Hysesintäkter, Mkr	<b>254</b>
Driftsnetto, Mkr	<b>115</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	<b>89,3</b>
Direktavkastning, %	<b>8,1</b>
Överskottsgrad, %	<b>45,2</b>

# Fastighetsportfölj – Kunder och hyresintäkter

Under de senaste åren har Kungsleden strävat efter att öka den genomsnittliga längden på hyresavtalen, dels genom att öka andelen publika fastigheter men även genom ett aktivt arbete med det kommersiella beståndet.

## STABILA HYRESINTÄKTER

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

Kungsleden har under senare år medvetet minskat exponeringen mot kommersiella fastigheter till förmån för publika fastigheter. Offentliga aktörer som stat, kommun och landsting är mycket betalningssäkra hyresgäster och har ofta långa hyreskontrakt vilket bidrar till en god stabilitet i hyresintäkterna. Även bland fastigheter där privata aktörer bedriver offentligt finansierad verksamhet är hyresavtalen vanligen mycket långa. Samtidigt bör påpekas att Kungsleden, genom årets köp och försäljningar, har

arbetat framgångsrikt med att öka den genomsnittliga avtalslängden också i det kommersiella beståndet. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden vid årets utgång för kommersiella respektive publika fastigheter uppgår till sex till sju år.

Kontor står för störst andel av de kommersiella kontrakten samtidigt som de har kortast genomsnittlig återstående kontraktslängd. Inom den publika delen har Äldreboenden 8,4 år i genomsnittlig återstående kontraktslängd och står för störst andel av kontrakten, vilket i stor utsträckning bidrar till publikas långa genomsnittliga återstående kontraktslängd.

## VAKANSGRAD

Förändringar i vakansgraden påverkar relativt snabbt hyresintäkterna. Vid utgången av 2008 uppgick vakansgraden i det totala fastighetsbeståndet till 5 procent (6) av hyresintäkterna, motsvarande ett hyresbortfall på 145 Mkr (143). De oförändrade vakanserna är

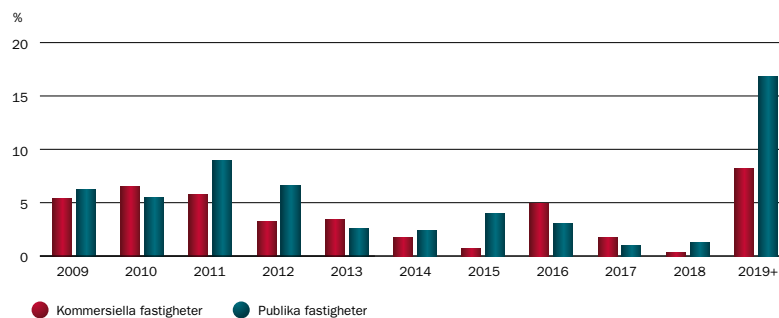
främst ett resultat av ett aktivt arbete med uthyrning av befintliga fastigheter.

## INTÄKTERNAS FÖRDELNING

I diagrammet nedan visas hyresintäkternas förfallostruktur per den 31 december 2008, fördelat på kommersiella och publika fastigheter. Fördelningen visar på skillnaderna i hyresavtalens längd mellan kommersiella och publika fastigheter och den lägre risk som därmed är förknippad med offentliga aktörer som hyresgäster. Av de publika fastigheternas hyresintäkter förfaller 29 procent år 2019 eller senare.

Hyresavtalens spridning på samhällssektorer visar också på låg rörelserisk. Av diagrammet nedan framgår att 58 procent av de totala hyresintäkterna var hänförligt till publika fastigheter. De tio största hyresgästerna stod under 2008 för 31,5 procent av hyresintäkterna, motsvarande 701 Mkr, fördelat på 269 hyresavtal. Flertalet av de största hyresgästerna tillhör den offentliga sektorn.

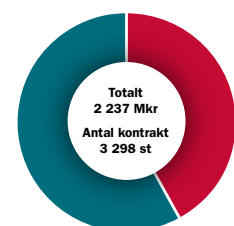
## Hyresintäkternas förfallostruktur



## Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Kategori	År
Industri/lager	7,9
Kontor	3,3
Affär	4,7
Övriga kommersiella fastigheter	7,9
<b>Totalt kommersiella fastigheter</b>	<b>6,1</b>
Äldreboende	8,4
Skola	7,5
Vård	4,3
Övriga publika fastigheter	4,3
<b>Totalt publika fastigheter</b>	<b>7,2</b>
<b>Totalt</b>	<b>6,8</b>

## Kontrakterade årshyror 08-12-31



42% ● Kommersiella fastigheter  
1 722 kontrakt

58% ● Publika fastigheter  
1 576 kontrakt

**EVA-LOTTA SVENSSON  
FÖRVALTARE**

**Vad uppskattar du mest med Kungsleden?**

Entreprenörsandan som finns inom företaget, den raka och enkla kommunikationen samt att jag har väldigt roligt på jobbet.

**Vad kännetecknar samarbetet med Fortifikationsverket?**

Det varierar från fall till fall men vi försöker vara affärsmässiga, flexibla och utföra kundens önskemål på bästa sätt.

**Vad tycker du är roligast i ditt arbete?**

Att man får träffa en väldig massa olika slags kunder och att få göra en bra uthyrning eller vara med och göra en bra fastighetsaffär.

**Varför har Kungsleden blivit en sådan stor fastighetsägare inom offentlig verksamhet tror du?**

För att vi uppfattas som en seriös och långsiktig fastighetsägare och jag tror att den offentliga sektorn ser Kungsleden som en bra part att ha ett långsiktigt samarbete med.

**På vilket sätt är Kungsleden nyskapande?**

Vi vågar tänka lite annorlunda än andra fastighetsbolag och vi är snabbfotade när det gäller att göra affärer.

**Vad tycker du är särskiljande med Kungsleden?**

Vår affärsmodell där avkastningen är viktigare än hustyp eller läge.

**Vad tror du blir viktigast att jobba med under 2009?**

Kundvård men jag tror även att energibesparings- och miljöfrågor kommer att få större fokus.

**LARS G ANDERSSON  
FORTIFIKATIONSVERKET**

**Vad kännetecknar samarbetet med Kungsleden?**

Samarbetet med Kungsleden kännetecknas av stor öppenhet och gott samtalsklimat.

**Vad uppskattar du mest med Kungsleden?**

Vi uppskattar mest Kungsledens professionella uppträdande.

**Hur jobbar ni med miljöfrågor?**

Fortifikationsverket förebygger föroreningar från verksamheten, främst från energi- och resursanvändning samt genom regelbunden uppföljning av vår verksamhet så att ständiga förbättringar kan göras. Vi kommunicerar miljöarbetet med berörda intressenter och följer upp miljölagstiftningen och andra miljökrav. Vi är även miljöcertifierade enligt ISO 14001.

**Hur visar Kungsleden att de är närvarande?**

Kungsleden visar att de är närvarande genom hög tillgänglighet.



# Samarbete med Tredje AP-fonden

I slutet av 2008 tecknade Kungsleden avtal om att sälja 50 procent av ägandet inom Publika fastigheter till Tredje AP-fonden. Genom affären stärks Kungsledens balansräkning medan kapacitet frigörs för fortsatt affärsutveckling inom samtliga divisioner. Tillsammans med en strategisk partner som Tredje AP-fonden kan Kungsleden tillvarata tillväxtpotentialen inom det publika segmentet. Affären är villkorad av bibehållen finansiering samt av godkännande från konkurrensmyndigheten.

Priset baserades på ett fastighetsvärde om 15,4 miljarder kronor inklusive avdrag för uppskjuten skatt, vilket var i nivå med det bokförda värdet och motsvarar en direktavkastning om 6,3 procent baserat på proforma driftsnetto 2008. Fastighetsportföljen består av totalt 282 fastigheter inom Äldreboende, Skola och Vård. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2008 till 1 317 tkvm och det totala hyresvärdet till 1,4 miljarder kronor. Fastigheterna karakteriseras av stabila hyresgäster med långa hyreskontrakt där den genomsnittliga återstående kontraktslängden är cirka sju år.

Affären skapar en positiv likviditets-effekt om 2,3 miljarder kronor och ökar Kungsledens soliditet proforma per 31 december 2008 från 23 procent till 32 procent. Affären påverkar utdelningsgrundande resultat för 2009 med 800 Mkr. Bolaget ser fortsatt god potential för affärer med kommuner, där ett finansiellt starkare Kungsleden kan agera snabbare och i större omfattning.

Affären sker genom bildande av ett Joint Venture, "Hemsö".

Tredje AP-fonden har tecknat ett fem-årigt aktieägaravtal med Kungsleden om oförändrad verksamhetsinriktning för Hemsö. Driften kommer initialt att

säkerställas genom ett förvaltningsavtal parterna emellan.

Kungsleden kommer i framtiden att redovisa Hemsö enligt klyvningsmetoden. Affären innebär att Kungsledens resultat före skatt proforma för 2008<sup>1</sup> uppgår till -897 Mkr, motsvarande -6,60 kronor per aktie. Per den 31 december 2008 uppgick soliditeten proforma till 32 procent, räntebärande nettoskuld till 12 220 Mkr och eget kapital per aktie till 55,20 kronor.

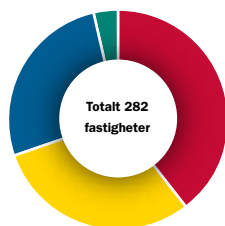
Affären stöder Kungsledens fastighetsvärderingar och stärker balansräkningen, vilket skapar ett ökat finansiellt handlingsutrymme. Därmed öppnas

<sup>1</sup> Resultat före skatt proforma upprättad utifrån 2008 med justering för 50 procent av utfallet för det publika segmentet.

## FINANSIELLA EFFEKTER FÖR KUNGSLEDEN

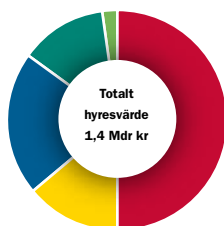


### Hemsös fastighetsportfölj



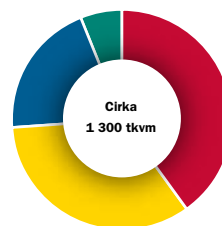
112 st ● Äldreboende  
85 st ● Skola  
75 st ● Vård  
10 st ● Övrigt

### Hyresgäsfördelning



50% ● Kommuner  
14% ● Landsting  
21% ● Publika tjänster av privata bolag  
13% ● Stat  
2% ● Privat

### Kvadratmeter per segment



40% ● Äldreboende  
34% ● Skola  
20% ● Vård  
6% ● Övrigt



affärsmöjligheter både i den kommersiella och publika delen av verksamheten. Slutligen bekräftar samarbetet med Tredje AP-fonden Kungslidens långsiktiga arbete med att bygga upp en kvalitetsportfölj med god riskspridning inom det publika fastighetssegmentet.

Affären med Tredje AP-fonden innebär ingen förändring av verksamheten. Med långsiktiga åtaganden och två starka parter som Tredje AP-fonden och Kungsliden bakom sig bedöms möjligheterna att vidareutveckla det nya bolaget som goda.

### Sammanfattning av affären

Transaktionen synliggör värden i Kungsliden:

- transaktionsvärdet i linje med bokfört värde
- 25 procent avkastning på investerat kapital
- ökar utdelningsgrundande resultat
- minskar Kungslidens belåningsgrad
- ökar eget kapital i Kungsliden.

Frigörande av likviditet skapar nya affärsmöjligheter för Kungsliden som helhet.

Kungsliden bibehåller exponeringen mot den publika fastighetsmarknaden.

Tredje AP-fonden är en stark partner för Kungsliden, såväl strategiskt som finansiellt.

### Tredje AP-fonden

En av fem buffertfonder inom det allmänna pensionssystemet.

181 miljarder kronor under förvaltning per den 31 december 2008.

Diversifierad portfölj av noterade aktier, räntebärande tillgångar och alternativa investeringar.

Totalt fastighetsinnehav uppgick per den 31 december 2008 till 10,0 miljarder kronor.

Största innehavet är Vasakronan (före detta AP Fastigheter).

### Resultaträkning proforma

Mkr	2008 Proforma <sup>1</sup>	2008
Hysesintäkter	1 916,0	2 528,5
Försäljningsintäkter moduler	368,1	368,1
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 284,2</b>	<b>2 896,7</b>
Fastighetskostnader	-453,6	-621,2
Produktionskostnader moduler	-308,9	-308,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 521,7</b>	<b>1 966,6</b>
Handelsnetto	10,4	12,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-318,7	-374,0
Finansnetto	-719,2	-986,1
Orealiserade värdeförändringar		
- Fastigheter	-231,6	-213,0
- Finansiella instrument	-1 159,9	-1 590,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-897,3</b>	<b>-1 184,5</b>

<sup>1</sup> Resultaträkningen proforma är upprättad utifrån 2008 med justering för 50 procent av utfallet för det publika segmentet.

### Balansräkning proforma

Per 31 december, Mkr	2008 Proforma <sup>1</sup>	2008
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Fastigheter	20 840,3	28 575,8
Fordringar och övrigt	2 410,6	1 504,1
Likvida medel	641,6	641,6
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 892,5</b>	<b>30 721,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 531,3	7 064,8
Räntebärande skulder	13 289,0	20 742,7
Ej räntebärande skulder	3 072,3	2 914,0
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 892,5</b>	<b>30 721,5</b>

<sup>1</sup> Balansräkningen proforma är upprättad som om affären skulle genomförts 31 december 2008 med beaktande av de effekter som affären skulle givit på resultat och finansiering samt att hälften av tillgångar och skulder i det publika segmentet inte längre redovisas i Kungslidens balansräkning.

# Risker och möjligheter

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

## RISKER OCH MÖJLIGHETER I KASSAFLÖDET

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

### Hyresintäkter

Kungsledens kontraktportfölj är förhållandevis långfristig med en genomsnittlig avtalslängd för hela portföljen på 6,8 år. Då avtalslängden är relativt lång ger en förändring av marknadshyror för kommersiella fastigheter kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna. Detta gäller även för publika fastigheter som i betydligt större utsträckning påverkas av demografiska faktorer. Kungsleden har aktivt arbetat med att öka den genomsnittliga kontraktslängden både på den kommersiella och den publika portföljen.

En aktiv riskspridning både vad gäller lokaltyp, geografi, kontraktstorlek och hyresgäster innebär att Kungsleden har en väl avvägd portfölj som påverkas av externa faktorer på olika sätt och i olika grad. Turbulensen på kreditmarknaden

tillsammans med den rådande lågkonjunkturen innebär en ökad risk för konkurser, framförallt för kommersiella fastigheter. Eventuella konkurser får ett direkt genomslag på hyresintäkterna. 2008 års hyresförluster uppgår till 26 Mkr.

Få och stora kommersiella hyresgäster ökar risken för såväl vakanser som hyresförluster. Kungsledens tio största hyresgäster står för cirka 32 procent av hyresintäkterna. Av dessa står tre kommersiella hyresgäster för cirka 11 procent av hyresintäkterna, resten utgörs av publika hyresgäster. Den ekonomiska vakansen vid 2008 års utgång uppgick till 145 Mkr och utgör en potential i form av möjlig nyuthyrning.

### Fastighetskostnader

De största driftskostnaderna utgörs av kostnader för el, renhållning, värme, vatten, skötsel och underhåll. Kostnaden för el och värme har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. Kungsleden har begränsat risken genom prissäkring av viss mängd el. En stor del av kostnaden för el och uppvärmning debiteras även hyresgästerna. För kostnader som inte debiteras hyresgästerna kompenseras Kungsleden genom att hyreskontrakten normalt är kopplade till KPI och därmed inflationsjusterade. Indexklausulerna innebär att hyrorna

ökar med 75–100 procent av inflationen. Kungsledens exponering av förändringar av dessa kostnader är därför begränsad. Kostnadsökningen för skötsel och underhåll har under flera år överstigit konsumentprisindex. Lågkonjunkturen innebär att dessa kostnader förväntas sjunka. Kungsledens fastigheter har en god standard och underhållssituation.

Kungsledens fastigheter med tomt-rättsavtal omförhandlas vanligtvis med ett intervall på 10–20 år. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en skälig realränta på markens uppskattade värde. Vid omförhandling finns det inga garantier för att avgälden inte stiger. Det kan inte heller uteslutas att beräkningsgrunderna för avgälderna kan komma att ändras i framtiden.

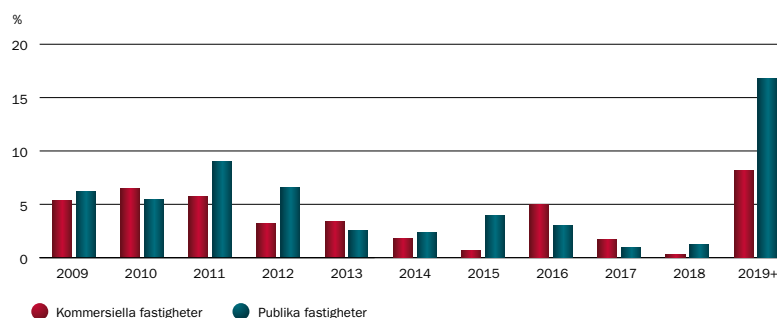
Fastighetsskatten som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde är helt avhängig politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen, taxeringsvärdet, samt skattesatsen. Fastighetsskatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor medan skatten för vakanta ytor får bäras av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

Enligt miljöbalken gäller att den som bedrivit en verksamhet som inneburit föroreningar även är ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutöva-

## Största hyresgästerna

	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
ABB	122	5,5
Västra Götalands Läns Landsting	100	4,5
Härnösands Kommun	94	4,2
Frigoscandia	78	3,5
Attendo Care	64	2,9
Mälardalens Högskola	54	2,4
Västerås stad	52	2,4
Vittra	52	2,4
Norrköpings Kommun	46	2,0
ICA Sverige AB	38	1,7
<b>700</b>	<b>31,5</b>	

## Hyresintäkternas förfallostruktur



ren kan utföra eller bekosta denna efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Kungsleden genomför normalt i samband med förvärv en analys och riskbedömning. Någon fullständig utredning har inte gjorts av eventuella föroreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte heller uteslutas att det finns miljöföroreningar som kan föranleda kostnader för Kungsleden.

#### Räntekostnader

För Kungsleden utgör räntekostnaderna den största kostnadsposten. En utförlig beskrivning av Kungsledens finansiering och dess risker redovisas i separat avsnitt på nästa sida.

#### Skatter

Politiska beslut påverkar Kungsleden vad gäller nivå på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftning och dess tolkning. Ändrade regler för inkomstbeskattning och dess tolkning kan innebära att Kungsledens skatteposition förändras i såväl positiv som negativ riktning.

#### RISKER OCH MÖJLIGHETER I VÄRDEN

Kungsleden redovisar sina fastigheter till så kallat verkligt värde baserat på interna värderingar med värdeföränd-

ringar i resultaträkningen. Det medför att framförallt resultat men även ställning kan bli volatila.

#### Fastigheternas värde

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

Under den senare delen av 2008 har det blivit svårare att värdera fastigheter då det genomförts relativt få fastighets-transaktioner. En viss värdenedgång, främst på kommersiella fastigheter, har skett under 2008 vilket främst beror på en försiktigare syn på real tillväxt i framtida driftsöverskott samt svårigheter att erhålla finansiering till följd av turbulensen på den internationella kreditmarknaden.

Av vidstående känslighetsanalys framgår hur belåningsgraden påverkas vid en värdeförändring om +/- 5 respektive 10 procent. En fastighets verkliga marknadsvärde kan fastställas först när den säljs. Kungsledens redovisade mark-

nadsvärde bygger på en för varje fastighet genomförd intervjuvärdering där man gör en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas. Hänsyn bör därför tas till ett värdeintervall, som i en fungerande marknad normalt uppgår till +/- 5-10 procent, för att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan värdeintervallet vara högre. Värdet kan även påverkas av om försäljning sker styckvis eller i en portfölj.

#### Räntebärande skulder

En fungerande kreditmarknad är en förutsättning för allt fastighetsägande. Kungsledens största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering. Risken begränsas av en aktiv riskspridning av kontraktslängd, lokaltyp, geografi, hyresgäster och kontraktstorlek. En utförlig beskrivning av Kungsledens finansiering och dess risker redovisas i separat avsnitt.

#### Uthyrningsbar yta och ekonomisk vakans

	Uthyrningsbar yta, tkvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Industri/lager	977	95,7
Kontor	317	87,7
Affär	256	90,4
Övrigt kommersiella	28	95,5
<b>Kommersiella fastigheter</b>	<b>1 578</b>	<b>92,5</b>
Äldreboende	583	99,4
Skola	453	97,0
Vård	266	95,1
Övrigt publika	81	98,1
<b>Publika fastigheter</b>	<b>1 383</b>	<b>97,8</b>
Moduler	224	89,3
<b>Totalt</b>	<b>3 185</b>	<b>95,0</b>

#### Känslighetsanalys fastigheter

	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Värdeförändring före skatt, Mkr	-2 857	-1 429	-	+1 429	+2 857
Soliditet	17%	20%	23%	26%	28%
Belåningsgrad	78%	75%	73%	70%	68%

#### Känslighetsanalys kassaflöde

	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hysesintäkter	+/-1 %	274
Ekonomisk vakans	+/-1 %-enhet	-29
Fastighetskostnader	+/-1 %	-87
Finansieringsutgift vid ändrad räntenivå	+/-1 %-enhet	27

# Finansiering och finansiella risker

Kungsleden bygger sin affärsmodell på att fastigheter finansieras med både eget kapital och externa lån så att avkastningen på det satsade kapitalet blir stabil och på en önskad nivå. Detta gör också att verksamheten är exponerad för olika slag av finansiella risker. För att hantera och till viss del utnyttja dessa risker arbetar bolaget utifrån en av styrelsen fastställd finanspolicy.

## FINANSIERING OCH RISKHANTERING

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsränta, refinansierings- och kreditrisker samt valutakurser. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion.

Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att:

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

## FINANSIELLA RISKER

Ränterisk definieras som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.

Finansieringsrisk definieras som risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor.

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Motpartsrisk återfinns i swapavtalen och i placeringar av överskottlikviditet.

Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller outnyttjade krediter för täckande av betalningsåtagande.

## LÅNEFINANSIERING

Kungsledens fastigheter är finansierade med eget kapital och externa lån. Kungsledens låneportfölj byggs på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Kungsledens policy anger hur stor andel av låneportföljen som får innehåsa av en enskild långgivare. Policyn reglerar även hur stor andel av lånen som får förfalla till refinansiering inom ett år. Dessa riktlinjer tillsammans med god framförhållning begränsar Kungsledens refinansieringsrisk.

Låneavtalen skrivs ofta på en löptid mellan fem till sju år, vilket kan anses vara praxis på den svenska marknaden för fastighetskrediter. I avtalen strävar Kungsleden efter att ha kort räntebindning för att ha största möjliga flexibilitet. Bolaget arbetar även med ränterisk på en koncernövergripande nivå för att minimera kostnaderna för eventuella förtida lösen av bundna lån. Kungsleden

hade vid årets början en genomsnittlig kapitalbindning om 4,0 år och i slutet av året 3,5 år.

## RÄNTEBINDINGSSTRATEGI

Kungsleden arbetar med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Räntebindningsstrategin uttrycks i löptidsintervaller samt avvikelsetintervaller. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och företagets förmåga att klara negativa scenarier samt av styrelsens syn på risk. Styrelsen fastställer årligen intervaller för hur stor andel av lånens räntor som ska vara bundna inom olika löptidsintervaller (ett år, två till tre år, etcetera).

Önskad risknivå uppnås genom så kallade ränteswappar eller räntetak. Alla finansiella instrument Kungsleden handlar med ska vara likvida och finansfunktionen ska ha god kunskap om instrumentets funktion, risk och prissättning. En ränteswap innebär att man ingår ett kontrakt på en bestämd löptid och byter ränteflöden med en motpart. Exempelvis kan Kungsleden betala för en fast ränta och erhålla en rörlig ränta. Ett räntetak innebär att man ingår ett kontrakt på en bestämd löptid och mot en ersättning försäkras sig om att räntekostnaden aldrig kommer att överstiga en viss förutbestämd nivå.

## Räntebindningstid

Per 31 december 2008	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
Ränteförfall			
2009	10 675	51,5	4,4
2010	1 300	6,3	5,5
2011	1 200	5,8	4,8
2012	1 068	5,1	4,0
2013	1 700	8,2	4,5
2014	1 300	6,3	4,4
2015	1 600	7,7	4,3
2016	600	2,9	4,4
2017	300	1,4	4,5
2018	1 000	4,8	4,5
<b>Summa lån</b>	<b>20 743</b>	<b>100,0</b>	<b>4,5</b>
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 545		
<b>Totalt</b>	<b>22 288</b>		

Ränteswappar och räntetak värderas genom att jämföra med liknande instrument eller diskonterade kassaflöden.

Den genomsnittliga räntebindningstiden ökade under 2008 från 1,4 år till 2,7 år. Den var medvetet låg vid årets ingång då en planerad amortering skedde i januari efter att en väsentlig försäljningslikvid erhöles. Senare under året har oron på de finansiella marknaderna påverkat strategin. I oktober var tremånaders Stibor som högst på 5,6 procent. I skenet av dessa stigande räntor valde Kungsleden att säkra 5 000 Mkr av den korta delen till en ränta precis under 4 procent under 2009. I oktober band även Kungsleden cirka 1 000 Mkr på löptider mellan fyra till åtta år. Under 2008 har Kungsleden även ingått stängningsbara swappar som minskat räntekostnaden under 2008. Den säkrade räntan 2009 och de stängningsbara swapparna gör att Kungsledens räntekostnader inte påverkas väsentligt om de korta räntorna faller. En lägre kort marknadsränta om en procentenhet innebär en positiv kassaflödeseffekt om 27 Mkr.

#### LIKVIDITET

Kungsleden skall i sin likviditetshantering sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgång-

arna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Överskottslikviditet ska i första hand användas för att lösa räntebärande lån. Kungsleden arbetar också med en checkkredit för att kunna ha en flexibel kassahantering. Kungsledens likviditet ska vid varje tillfälle motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar.

#### VALUTARISKER

Valutarisken består främst av omräkningsrisk i utlandsinvesteringar. Enligt Kungsledens finanspolicy ska fastigheter i utländsk valuta finansieras i landets valuta. Om investeringen genom eget kapital i utländsk valuta överstiger 500 Mkr skall styrelsen årligen ta ställning till om kapitalet skall valutasäkras. Vid beslutade försäljningar ska minst 50 procent av förväntat övervärde valutasäkras, förutsatt att detta inte återinvesteras i lokal valuta. Kungsledens aktuella investeringar har inneburit att valutasäkringar gjorts avseende omräkningsrisken. Valutaterminerna innebär att bolaget ingår ett kontrakt och på en förutbestämd tid låser valutakursen. Kungsledens innehav av valutaterminer uppgick per 31 december 2008 till 11 miljoner euro (24) med ett verkligt värde om -13 Mkr (-6).

Valutaterminerna värderas utifrån diskonterade kassaflöden för valutans på balansdagen.

#### KREDITRISK

Kreditrisken består främst av risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Kungsledens hyresförluster är historiskt sett låga och uppgick 2008 till 26 Mkr (9). En fastighetsförsäljning beaktas först då köparen erhållit fullgod finansiering. Inga återgångar eller väsentliga nedskrivningar har skett av denna anledning de senaste åren.

#### RÄNTEMARKNADEN 2008

Året inleddes med låg arbetslöshet och god tillväxt. Riksbanken fokuserade på inflationen. Trots att en finansiell oro hade skapats grundad i den amerikanska bostadsmarknaden, skenade olje- och råvarupriser och skapade höga inflationsförväntningar. Inflationsnivån var i januari drygt 3 procent. I början av året noterades en tioårig swapränta till 4,60 procent och tremånaders Stibor till 4,40 procent.

Under våren eskalerade turbulensen på de finansiella marknaderna samtidigt som inflationen fortsatte att stiga. Även marknadsräntorna steg. Riksbanken höjde reporäntan i två steg om totalt 50

### Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 31 december 2008  
Mkr

Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet  
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet

Påverkan på finansnetto  
(tolv månader)

-207  
27

# Finansiering och finansiella risker

räntepunkter till 4,50 procent och de långa räntorna nådde sin topp under sommaren.

Inte många dagar efter att Riksbanken i september än en gång höjt repo-räntan, nu med 25 räntepunkter till 4,75 procent, försattes den amerikanska investmentbanken Lehman Brothers i konkurs. Den finansiella osäkerheten ökade återigen och förtroendet mellan aktörer på de finansiella marknaderna försämrades kraftigt. Detta ledde till drastiskt minskad tillgång på kapital. Trots att de svenska bankerna genererade goda resultat och knappt var exponerade mot den amerikanska bostadsmarknaden drabbades även de av den finansiella krisen då riskaversionen och misstänksamheten påverkade hela banksektorn.

Effekten blev att utlåningsräntor för hushåll och företag steg kraftigt på grund av dyrare finansiering på interbank- och obligationsmarknaden. Tremånaders Stibor toppade på 5,60 procent och endags Stibor på hela 6,48 procent. Likviditetskrisen försvårade dessutom finansieringen för företag, oavsett deras ekonomiska ställning, vilket medfört minskade investeringar.

I oktober sänkte Riksbanken repo-räntan två gånger, med 50 räntepunkter per tillfälle, ned till 3,75 procent. Mot

slutet av året flyttades fokus snabbt från inflationsbekämpning till lågkonjunktur och deflationshot. Inflationstakten i december uppgick till 0,9 procent. Riksbankens stora sänkning av reporäntan med 175 räntepunkter ned till 2,00 procent i december bekräftade den allvarliga realekonomiska situationen. Den tioåriga swapräntan föll ned till under 3 procent.

## FINANSIERING 2008

Låneportföljen har under 2008 varit relativt konstant så när på ett par månader i början av året. Efter den stora försäljningen i början av året amorterades cirka 2 500 Mkr under februari månad. Vid årets utgång uppgick skulder till kreditinstitut till 20 743 Mkr medan den vid början av året var 21 068 Mkr. Utnyttjandet av det syndikerade låneavtalet om totalt 6 000 Mkr uppgick vid årsskiftet till 4 510 Mkr (5 850). Övrig finansiering sker genom enskilda låneavtal. Under 2009 förfaller lån och checkkredit om 1 817 Mkr. Detta motsvarar 8 procent av hela Kungsledens låneportfölj. Efter utgången av kvartal fyra har Kungsleden erhållit offerter från kreditgivare för cirka 1 200 Mkr av dessa lån som tillsammans med befintliga utnyttjade krediter säkerställer bolagets finansiering.

## KOSTNADER OCH INTÄKTER

Resultaträkningen belastas av räntekostnader och förändringar i verkligt värde för lån och derivat. Räntekostnaden uppgick under 2008 till 1 006 Mkr (708). Ökningen förklaras av ökad genomsnittlig lånevolym och högre ränteläge under stora delar av året. Ränteintäkter, övriga finansiella intäkter och övriga finansiella kostnader uppgick netto till 20 Mkr. Värdeförändringen för finansiella derivat var negativ i och med fallande räntor på slutet och uppgick på helåret till -1 590 Mkr (66).

## LIKVIDITET

Per den 31 december 2008 uppgick den disponibla likviditeten inklusive utnyttjad checkräkningskredit och utnyttjad del av syndikerat låneavtal till 2 384 Mkr (1 244).

## Förfallostruktur krediter (inklusive utnyttjade kreditramar)

Per 31 december 2008			
År	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
2009	1 962	8,7	
2010	1 211	5,4	
2011	2 263	10,1	
2012	13 073	58,1	
2013	3 270	14,5	
2014	-	-	
2015	-	-	
2016	-	-	
2017	-	-	
2018	714	3,2	
<b>Summa krediter</b>	<b>22 493</b>	<b>100,0</b>	<b>3,5</b>
Ej utnyttjade krediter	-1 750		
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>20 743</b>		



**KERSTIN JAKOBSSON**  
**REGION SKÅNE**

**Vad särskiljer Kungsleden från andra fastighetsbolag?**

Jag upplever att Kungsleden tar ett större ansvar, till exempel när det gäller brandlarm säkerställer Kungsleden att de fungerar i stället för att lämna över ansvaret till hyresgästen.

**Vad kännetecknar samarbetet med Kungsleden?**

Samarbetet har varit enkelt och vi möts med välvilja.

**Vad uppskattar du mest med Kungsleden?**

Snabbheten och lyhördheten.

**Hur jobbar ni med miljöfrågor?**

Vi har utsett ett miljöombud som regelmässigt uppdaterar sig och som "håller efter" arbetskamraterna.

**TOBIAS NILSSON**  
**FÖRVALTARE**

**Vad uppskattar du mest med Kungsleden?**

Flexibilitet och öppet sinne. Vi är inte rädda för att ompröva tidigare strategier och beslut.

**Vad kännetecknar samarbetet med Region Skåne?**

Öppenhet och flexibilitet från båda parter.

**Varför har Kungsleden blivit en sådan stor fastighetsägare inom offentlig verksamhet tror du?**

Vi var tidigt ute och etablerade vårt varumärke, samt att vi inte är begränsade geografiskt.

**På vilket sätt är Kungsleden nyskapande?**

Vi försöker hela tiden förändra och förbättra inarbetade affärsmetoder.

**Vad tycker du är särskiljande med Kungsleden?**

Förändringsbenägenhet.

**Hur vill du beskriva Kungsleden som arbetsplats?**

Öppen och effektiv och med mycket värme.

**Vad tror du blir viktigast att jobba med under 2009?**

Vidareutveckling av befintligt bestånd samt att titta på nya köpobjekt.



# Företagsansvar

Att ta ansvar för hur människor och miljö påverkas av Kungsledens verksamhet är en viktig förutsättning för vår långsiktiga utveckling och lönsamhet. Ett gott anseende beror inte bara på ekonomisk framgång utan även på det sätt som vi bedriver vår verksamhet. Som stor fastighetsägare och arbetsgivare strävar Kungsleden efter att vara ett ansvarstagande företag. Företagsansvaret gäller socialt, etiskt och miljömässigt gentemot alla våra intressenter såväl medarbetare, kunder, aktieägare som samhälle.

## MILJÖ

Intresset för miljöfrågor ökar såväl bland hyresgäster, investerare som bland medarbetare. Nya möjligheter till samarbete med hyresgäster öppnar sig för att komma till rätta med miljöfrågorna. Kungsledens miljöarbete är en naturlig del i företagskulturen och vi fortsätter att driva ett aktivt miljöarbete med tydlig fokusering och hög ambitionsnivå.

## MILJÖARBETET UNDER 2008

Under 2008 har Kungsleden fortsatt att arbeta enligt uppsatta miljömål. Miljömålen för perioden 2008–2010 är övergripande mål som Kungsleden även fortsättningsvis kommer att arbeta med. Under året har kvantifierbara och mer detaljerade miljömål upprättats för 2009–2011 med syfte att tydliggöra måloppfyllnaden. Nedan redovisas miljömålen för 2008–2010 med en kommentar om måloppfyllnad.

Därutöver har Kungsleden genomfört en miljöutredning för kartläggning av miljöpåverkan som del i uppbyggnaden av miljöledningssystem. Miljöutred-

ningen har resulterat i att inom följande områden har betydande miljöaspekter identifierats:

- inköp av service och entreprenörstjänster
- uppvärmning
- elförbrukning
- material i fastigheter
- arbets- och tjänsteresor
- olyckor och nödlägen.

För att prioritera bland företagets miljöaspekter bedömdes intressentkrav, kvantitet och miljöbelastning för alla miljöaspekter. Nya miljömål utarbetades med grund i miljöutredningen och nya nyckeltal utvecklas för att mäta miljöpåverkan:

- kungsleden har antagit en ny miljöpolicy
- nya gemensamma miljökrav för upphandling av externa produkter och tjänster har utarbetats och implementerats.

## MILJÖMÅL FÖR PERIODEN 2009–2011

Kungsleden har med utgångspunkt i den betydande miljöpåverkan som identifierats i miljöutredningen formulerat ett antal övergripande mål för verksamheten fram till och med år 2011:

- samtliga fastigheter inom Kungsledens bestånd skall innan utgången av 2010 vara sanerade från PCB-haltiga fogar
- fasa ut olja som uppvärmningsform innan utgången av 2011
- 2010 skall Kungsleden endast köpa el från förnybara källor
- samtliga energideklarationer skall vara genomförda 2009
- de tio fastigheter med störst energibesparingspotential åtgärdas årligen
- under 2009 ska Kungsleden utreda hur källsorteringen kan bli effektivare
- öka andelen miljöbilar som tjänstebilar
- öka samverkan med hyresgästerna i miljöfrågor
- genomföra radonmätning i samtliga publika fastigheter innan utgången av 2009.

## Miljöarbetet under 2008

Mål	Kommentar
Upprätta energideklarationer för berörda fastigheter.	Energideklarationsarbetet är upphandlat av ackrediterade besiktningsmän för alla fastigheter samt slutfört för merparten av fastigheterna.
Minimera energianvändningen.	Energisparåtgärder har identifierats och genomförts på ett flertal fastigheter under året. Nya rutiner för bedömning av energibesparande åtgärder har utarbetats. Ett energiråd har bildats för att identifiera energisparåtgärder samt för att dra interna erfarenheter av genomförda åtgärder. Arbetet med energiminimering kommer att fortsätta kontinuerligt.
Öka samverkan med hyresgästerna i miljöfrågor.	Flera träffar med hyresgäster har genomförts med miljöfrågor på agendan. Flera samarbetsprojekt har identifierats och genomförts med fokus på att minska miljöbelastningen. Samverkan med hyresgäster och innovativa lösningar kommer att fortsätta vara viktiga målområden även framöver.
Kartlägga och redovisa eventuella miljöskulder.	Nya arbetsrutiner för miljöriskvärdering i samband med förvärv av fastigheter har utvecklats.
Genomföra inventering i alla fastigheter med risk för PCB samt upprätta handlingsplaner för sanering.	Inventering är genomförd för alla fastigheter, handlingsplaner för sanering är upprättade och sanering är påbörjad för mer än 60 procent av fastigheterna med PCB-haltiga fogmassor.
Öka medarbetarnas kompetens om Kungsledens miljöpåverkan och miljörelaterad lagstiftning.	En gemensam miljöutbildning har genomförts för alla medarbetare inom förvaltningsorganisationen samt för ekonomipersonalen medan miljöledningssystem har gjorts tillgängliga via internwebben.

## SOCIALT OCH ETISKT ANSVAR

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

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

Inom Kungsleden håller vi de vida perspektiven vid liv och uppmuntrar nya idéer precis så som den ursprungliga tanken var med företagsnamnet Kungsleden. Vi gör ingen skillnad på medarbetare på grund av kön, ursprung, etnicitet, sexuell läggning eller ålder. Relationerna internt och externt präglas av öppenhet, sanningsenlighet och ansvarstagande.

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

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

För mer information kring hur Kungsleden arbetar med sitt företagsansvar se under avsnittet för organisation och medarbetare samt på hemsidan, [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)

## SOCIAL SPONSRING

Kungsleden bidrar till Situation Stockholm. Organisationen är mest

känd för tidningen som säljs av hemlösa i Stockholm men har en bredare social verksamhet.

Kungsleden har, i samarbete med SOS Barnbyar, bidragit till uppförandet av ett hus i en barnby utanför Kiev i Ukraina. Byggnationen har färdigställts under 2008. Kungsleden planerar för ett fortsatt samhällssponsringsprogram. Det är dock i skrivande stund inte bestämt vad.

## Miljönyckeltal

	2008	2007
Förbrukad mängd elenergi (Kungsledens abonnemang)	89 GWh	93 GWh
Elförbrukning/m <sup>2</sup>	28 kWh/m <sup>2</sup>	30 kWh/m <sup>2</sup>
Andel fastigheter med oljeuppvärmning	6%	7%
Andel miljöbilar av tjänstebilar	14%	10%

# Flerårsöversikt

## Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
Hysesintäkter	2 529	2 324	2 349	1 845	1 429
Försäljningsintäkter modulbyggnader	368	288	–	–	–
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 897</b>	<b>2 612</b>	<b>2 349</b>	<b>1 845</b>	<b>1 429</b>
Fastighetskostnader	–621	–653	–821	–541	–412
Produktionskostnader modulbyggnader	–309	–254	–	–	–
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 967</b>	<b>1 705</b>	<b>1 528</b>	<b>1 304</b>	<b>1 017</b>
<b>Fastighetshandel</b>					
Försäljningsintäkter, netto	1 313	9 475	12 258	2 917	2 704
Bokfört värde					
Anskaffningsvärde	–1 045	–8 010	–9 887	–2 514	–2 520
Realiserade värdeförändringar	–256	–885	–1 518	–85	–117
	<b>–1 301</b>	<b>–8 895</b>	<b>–11 405</b>	<b>–2 599</b>	<b>–2 637</b>
<b>Handelsnetto</b>	<b>12</b>	<b>580</b>	<b>853</b>	<b>318</b>	<b>67</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	–374	–316	–246	–152	–139
Finansnetto	–986	–720	–681	–546	–456
Orealiserade värdeförändringar	–1 803	1 372	2 120	1 191	10
<b>Resultat före skatt</b>	<b>–1 185</b>	<b>2 621</b>	<b>3 575</b>	<b>2 116</b>	<b>499</b>
Skatt	223	–221	–1	–129	377
<b>Årets resultat</b>	<b>–962</b>	<b>2 400</b>	<b>3 574</b>	<b>1 987</b>	<b>876</b>

## Balansräkningar i sammandrag

Per 31 december, Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Fastigheter	28 576	25 737	23 106	25 750	13 452
Fordringar och övrigt	1 504	6 410	1 049	1 556	994
Likvida medel	642	634	107	164	68
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 722</b>	<b>32 781</b>	<b>24 262</b>	<b>27 470</b>	<b>14 514</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	7 065	9 040	9 700	6 649	3 954
Räntebärande skulder	20 743	21 068	12 781	18 004	9 832
Ej räntebärande skulder	2 914	2 673	1 781	2 817	728
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 722</b>	<b>32 781</b>	<b>24 262</b>	<b>27 470</b>	<b>14 514</b>

**Nyckeltal**

	2008	2007	2006	2005	2004
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
<i>Intjäningskapacitet</i>					
Direktavkastning, %	6,5	6,4	6,5	7,2	7,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,4	90,2	90,0	93,7
Överskottsgrad, %	68,2	69,9	67,0	67,4	72,7
<i>Utfall</i>					
Direktavkastning, %	7,0	6,8	6,3	6,7	7,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	91,9	89,5	91,4	93,2
Överskottsgrad, %	75,4	73,4	65,1	70,7	71,2
Bokfört värde fastigheter, Mkr	28 576	25 737	23 106	25 750	13 452
<b>Finansiella</b>					
Resultat efter skatt, Mkr	-962	2 400	3 574	1 987	876
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	840	2 019	2 913	1 001	587
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	6,9	8,3	7,0	6,7
Avkastning på eget kapital, %	-11,9	25,6	43,7	37,5	24,1
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,7	7,6	9,1	7,7	7,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,7	3,1	2,7	2,1
Soliditet, %	23,0	27,6	40,0	24,2	27,2
Andel riskbärande kapital, %	22,2	27,7	38,2	22,7	24,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,9	2,3	1,3	2,7	2,5
Belåningsgrad, %	72,6	81,9	55,3	69,9	73,1
Justerat eget kapital, Mkr	6 860	7 948	8 199	6 149	3 670
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	840	2 019	2 913	1 001	587
<b>Anställda</b>					
Antal anställda vid årsskiftet	393	384	137	213	83

# Aktien

Jämfört med betalkursen vid utgången av 2007, som var 72 kronor, har Kungsledens aktiekurs sjunkit med 25 procent under 2008. Aktien gav en totalavkastning om minus 14 procent. SIX Return Index gav under samma period en totalavkastning om minus 39 procent.

## BÖRSVÄRDE OCH OMSÄTTNING

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan den 14 april 1999. Den ingår i OMX Nordiska Börsens lista för medelstora bolag. Senaste betalkurs den 31 december 2008 var 54,00 kronor, vilket innebar ett börsvärde på 7 371 Mkr. Under 2008 omsattes sammanlagt 242 miljoner aktier, vilket motsvarar 177 procent av det totala antalet utestående aktier. Årets lägsta kurs var 28,60 kronor och den högsta kursen 79,75 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2007, som var 72,00

kronor, sjönk aktiekursen med 25 procent. Lämnad utdelning under 2008 uppgick till 8,00 kronor vilket gav en totalavkastning om minus 14 procent. Genomsnittlig årlig totalavkastning de senaste fem åren uppgick till 24 procent. Under 2008 sjönk SX4040 Real Estate\_PI, med 28 procent och OMX Stockholm sjönk med 42 procent.

## AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 56 875 860 kronor fördelat på 136 502 064 aktier med ett kvotvärde om 0,42 kronor per aktie. Varje aktie

berättigar till en röst och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

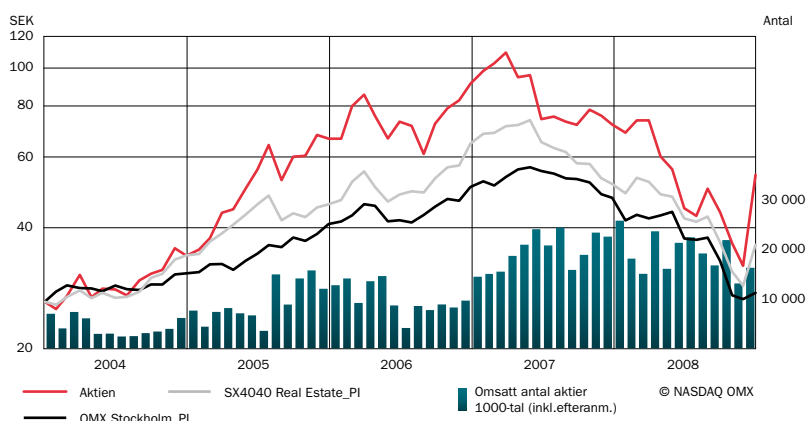
## AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2008 uppgick till 25 707, vilket är en ökning med 7 procent från föregående år. De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 21 procent av kapital och röster. Andelen privatpersoner var cirka 48 procent och utländska ägare svarade för 24 procent.

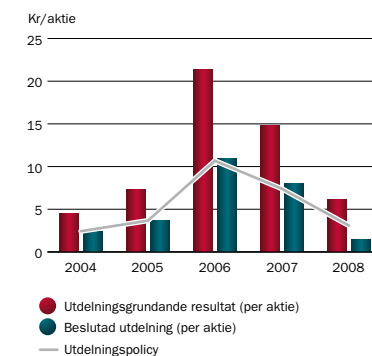
## UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög

## Aktien



## Utdelningsgrundande resultat per aktie



## Totalavkastning



## Direktavkastning<sup>1</sup>, %



<sup>1</sup> Direktavkastning för aktien är beräknad som erlagd utdelning för respektive år i förhållande till aktiekursen.



utdelningsandel. Policyn innebär att utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Resultatmättet motsvaras av kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen.

#### FÖRESLAGEN UTDELNING

Mot bakgrund av den stora osäkerheten på de finansiella marknaderna och i den reala ekonomin gör styrelsen bedömningen att det är lämpligt att avvika från Kungsledens utdelningspolicy. För verksamhetsåret 2008 föreslår styrelsen därför en utdelning på 1,50 kronor per

aktie. Detta innebär en direktavkastning på 3 procent i förhållande till sista betalkurs vid utgången av 2008. Se vidare förslaget till vinstdisposition på sidan 76.

#### AKTIEÄGARKONTAKT

Ansvarig för Kungsledens aktieägar-kontakter är VVD/Ekonomi- och finansdirektör Johan Risberg, som nås på telefon 08-503 052 06. Bolagets pressmeddelanden och finansiella rapporter distribueras genom Cision och finns tillgängliga på bolagets hemsida [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se) i

samband med att de offentliggörs. Ekonomisk information kan beställas från Kungsleden AB (publ) via hemsidan, per telefon 08-503 052 00 eller via e-post [info@kungsleden.se](mailto:info@kungsleden.se).

#### Aktierelaterade nyckeltal

	2008	2007	2006	2005	2004
Börskurs, kr <sup>1</sup>	54,00	72,00	105,00	77,00	42,00
Betavärde	0,43	0,29	1,09	0,57	0,31
Beslutad utdelning/inlösen (föreslagen för 2008), kr <sup>1</sup>	1,50	19,50	11,00	4,00	2,50
Totalavkastning, %	-13,9	-10,0	41,7	88,9	36,8
Direktavkastning, %	2,8	11,1	21,4	5,2	6,0
P/E-tal, ggr	-7,6	4,1	4,9	4,2	2,6
P/CE-tal, ggr	11,7	7,1	3,6	3,8	5,2
Bruttoresultat, kr <sup>1</sup>	14,40	12,50	11,20	10,50	8,40
Resultat efter skatt, kr <sup>1</sup>	-7,00	17,60	26,20	16,00	7,20
Utdelningsgrundande resultat, kr <sup>1</sup>	6,20	14,80	21,30	7,30	4,80
Eget kapital, kr <sup>1</sup>	51,80	66,20	71,10	48,70	34,80
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>1</sup>	209,30	188,50	169,30	188,60	118,30
Kassaflöde från rörelsen, kr <sup>1</sup>	6,20	14,80	21,30	7,30	4,80
Antal aktier vid årets slut <sup>1</sup>	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	121 290 351
Genomsnittligt antal aktier under året <sup>1</sup>	136 502 064	136 502 064	136 502 064	123 846 384	113 751 720

<sup>1</sup> Dessa nyckeltal har justerats med anledning av den split 3:1 som genomfördes i maj 2006, den split 2:1 som genomfördes i maj 2005 samt för fondemissionselementet i nyemissionen som genomfördes i oktober 2005.

#### Aktiekapitalets utveckling

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

## Aktieägare per den 31 december 2008

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
Andra AP-fonden	7 905 415	5,8
Swedbank Robur fonder	6 767 072	4,9
Florén Olle och bolag	3 000 800	2,2
SHB/SPP fonder	2 895 209	2,1
Nordea fonder	2 208 035	1,6
SEB fonder	1 427 712	1,0
Kåpan Pensioner	1 080 000	0,8
Avanza Pension Försäkring AB	1 021 823	0,7
Crafoordska stiftelsen	963 000	0,7
Länsförsäkringar fonder	936 033	0,7
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>28 205 099</b>	<b>20,7</b>
Styrelse och ledning	422 390	0,3
Utländska aktieägare, övriga	32 605 771	23,9
Övriga aktieägare	75 268 804	55,1
<b>Totalt</b>	<b>136 502 064</b>	<b>100,0</b>

## Fördelning av aktieinnehav

Innehav aktier	Antal aktieägare,%	Antal aktieägare	Ägarandel, %
1-1 000	64,5	16 596	4,4
1 001-10 000	30,0	7 714	18,8
10 001-20 000	2,5	654	6,9
20 001- 50 000	1,6	423	9,7
50 001-100 000	0,6	147	7,6
100 001-500 000	0,5	136	22,4
500 001-10 000 000	0,3	37	30,2
<b>Totalt</b>	<b>100,0</b>	<b>25 707</b>	<b>100,0</b>

## Analytiker

Följande analytiker bevakar löpande Kungsledens utveckling:

### ABG Sundal Collier

Jonas Andersson, jonas.andersson@abgsc.se

### Carnegie

Fredrik Skoglund, fresko@carnegie.se

### Cheuvreux

Andreas Dahl, adahl@cheuvreux.com

### Danske Bank

Peter Trigarszky, peter.trigarszky@danskebank.se

### Deutsche Bank

Hans Derninger, hans.derninger@db.com

### DnB Nor

Simen Mortensen, simen.mortensen@dnbnor.no

### HQ Bank

Olof Nyström, olof.nystrom@hq.se

### Handelsbanken

Tobias Kaj, toka14@handelsbanken.se

### Kaupthing Bank

Erik Nyman, erik.nyman@kaupthing.com

### Laurent Saint Aubin

Serge Demirdjian, sdemirdjian@aurel-bgc.com

### Merrill Lynch London

Bernd Stahli, bernd\_stahli@ml.com

### Rabo Securities

Ruud van Maanen, ruud.van.maanen@rabobank.com

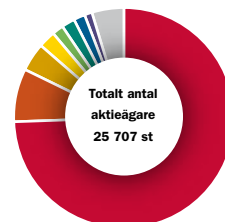
### SEB/Enskilda

Bengt Claesson, bengt.claesson@enskilda.se

### Swedbank Markets

Andreas Daag, andreas.daag@swedbank.se

## Aktieägare fördelat per land 08-12-31



74,5%	Sverige
7,8%	USA
4,2%	Storbritannien
2,6%	Luxemburg
1,7%	Holland
1,7%	Irland
1,7%	Schweiz
1,3%	Frankrike
4,5%	Övriga

# Bolagsstyrning

**Bolagsstyrning omfattar de beslutssystem genom vilka ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer och självreglering. Transparens i informationsgivning är även en viktig komponent.**

## TILLÄMPNING AV SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Kungsleden tillämpar sedan den 1 juli 2005 Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Som ett led i tillämpningen av Koden har bolaget upprättat föreliggande bolagsstyrningsrapport.

I bolagsstyrningsrapporten beskrivs hur Kungsleden under det senaste verksamhetsåret har tillämpat Koden. Inga avvikelser från enskilda kodregler har gjorts. Det bör noteras att rapporten inte är granskad av bolagets revisor.

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämma för verksamhetsåret 2007 hölls den 17 april 2008. På årsstämman fattades bland annat beslut om utdelning, val av styrelse, ersättningar till styrelsen och revisor, principer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, val av valberedning samt om den andra delen av det planerade treåriga prestationsbaserade personaloptionsprogram för nyckelmedarbetare som beslutades på årsstämman 2007.

Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens hemsida.

Årsstämma för verksamhetsåret 2008 kommer att äga rum den 22 april 2009 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Kungsledens hemsida.

## Former för stämmoförhandlingar

Styrelsen har med beaktande av Kungsledens ägarkrets och vad som är

ekonomiskt försvarbart bedömt att det inte är motiverat att erbjuda aktieägare möjlighet att delta i stämmoförhandlingarna på distans och inte heller att erbjuda simultantolkningar av stämmoförhandlingar eller översättningar av vid årsstämman presenterat material. Kallelse till årsstämman kommer att finnas tillgänglig på engelska medan övrigt material inför stämman endast kommer att tillhandahållas på svenska. Efter stämmans genomförande kommer en bild- och ljudupptagning av verkställande direktörens anförande samt protokoll från stämman finnas tillgängliga på Kungsledens hemsida.

## NOMINERINGSPROCESS

Enligt gällande instruktion för valberedningens arbete ska valberedningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter och styrelsens ordförande.

Tre av ledamöterna ska representera de aktieägare som den 31 januari varje år är bland de röstmässigt största ägarna och som dessutom önskar delta i valberedningsarbetet. Ledamöterna väljs på årsstämman för den period som sträcker sig till och med nästa årsstämma. Valberedningens uppgift är bland annat att förbereda och framlägga förslag till årsstämman avseende styrelsesammansättning, arvoden till styrelse och revisorer och i förekommande fall val av revisorer.

## Valberedning

På årsstämman 2008 valdes KG Lindvall (representerande Swedbank

Robur fonder), Gunnar Balsvik (representerande Kåpan Pensioner Försäkringsförening), Olle Florén (representerande Olle Florén med bolag) samt styrelsens ordförande Bengt Kjell till ledamöter i valberedningen. Till ordförande utsåg valberedningen KG Lindvall och till sekreterare utsågs Kungsledens chefsjurist Åke Theblin. Den 22 september 2008 utökades valberedningen med Carl Rosén representerande Andra AP-fonden som enligt flaggningsmeddelande per den 16 september 2008 blev Kungsledens största ägare med ca 5,1 procent av aktierna i bolaget. Carl Rosén utsågs vid möte den 12 november 2008 till valberedningens ordförande.

En redogörelse över valberedningens arbete finns på bolagets hemsida.

## STYRELSE

Enligt moderbolagets nu gällande bolagsordning ska bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter utses årligen på årsstämman intill slutet av nästa årsstämma. På 2008 års årsstämma valdes Magnus Meyer till ny styrelseledamot efter Mats Israelsson som avböjt omval. Övriga styrelseledamöter omvaldes. Inga suppleanter valdes.

## Styrelsens arbete och arbetsordning

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelse och VD samt

## Närvaro vid styrelse- och utskottsmöten 2008

	Huvudstyrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Antal möten, totalt	18	4	3
Bengt Kjell	x O 18		x O 3
Jonas Nyrén	x 15	x O 4	
Anna Weiner Jiffer	x 16	x 4	
Per-Anders Ovin	x 16	x 4	
Jan Nygren	x 15		x 1
Thomas Erséus	x 18		
Magnus Meyer <sup>1</sup>	x 14		
Jens Engwall	x 15		
Mats Israelsson <sup>2</sup>	x 1		x 2
<b>Genomsnittlig närvaro, %</b>	<b>89</b>		

x - ingår i styrelse/utskott

O - ordförande i respektive styrelse/utskott

1 - invald vid årsstämman 2008

2 - avgick vid årsstämman 2008

formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen ska sammanträda minst sex gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen har i förväg sänts till samtliga ledamöter.

I arbetsordningen fastställs även att styrelsen ska tillse att Kungslidens 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.

## Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av åtta ledamöter. Bengt Kjell valdes av årsstämman 2008 till styrelsens ordförande. Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsliden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansie-

ring, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktig inom styrelsen. Av styrelsens ledamöter anses enligt Kodens definitioner Thomas Erséus som icke oberoende med hänvisning till att han är verkställande direktör i bolaget. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till Kungsliden, bolagsledningen samt till större aktieägare i bolaget.

## Styrelsens arbete under 2008

Under 2008 sammanträdde styrelsen 13 gånger, vid samtliga tillfällen i Stockholm. Dessutom hölls möten per capsulam vid fem tillfällen i samband med förvärvs-, försäljnings- och finansieringsfrågor. Närvaron vid respektive styrelsemöte framgår av tabellen på sida 45. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungslidens strategi, mål, affärsplan, marknad, extern rapportering, förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansie-

ringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och incitamentsprogram. Vid styrelsens sammanträden har även de båda vice verkställande direktörerna samt Kungslidens chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

## Ersättning till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman. Stämman beslutar även, efter förslag från valberedningen, hur arvodet ska fördelas mellan ordföranden och ledamöterna. Till ledamot anställd i Kungsliden utgår inget arvode. 2008 års årsstämma beslutade att ersättning till ordinarie ledamot skulle utgå med 220 Tkr per år och att arvode till styrelseordföranden skulle utgå med 475 Tkr per år. Årsstämman beslutade vidare att ersättning till ledamot i ersättningsutskottet skulle utgå med 25 Tkr per år, att ersättning till ordföranden i revisionsutskottet skulle utgå med 50 Tkr per år samt att ersättning till

## Styrelse

**Per-Anders Ovin.** Styrelseledamot. Född 1956, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 2003. Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Mengus Stockholm AB, styrelseledamot i Catella Capital AB och EDX Ltd. Aktieinnehav i Kungsliden: 0

**Jens Engwall.** Styrelseledamot. Född 1956, civilingenjör. Invald i styrelsen 2006. Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Runsvengruppen AB och N & R Properties Ltd. Styrelseledamot i Vasallen AB, Tengbomgruppen AB, Ruric AB, Cheng de Intrassenter AB, Catella Financial Advisory AB, Bonnier Cityfastigheter och Reinhold Polska AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 0

**Jan Nygren.** Styrelseledamot. Född 1950, gymnasieexamen. Invald i styrelsen 2006. Huvudsaklig sysselsättning: Egen konsultverksamhet. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i ISAK, Information AB, PrimeKey Solution AB och CombuTech AB. Styrelseledamot i GE Moneybank, E.ON Sverige AB och Tiohundra AB. Ordförande ÖB:s råd för samhällskontakter. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 600

**Bengt Kjell.** Styrelsens ordförande. Född 1954, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 1996. Huvudsaklig sysselsättning: VVD AB Industrivärden. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Indutrade AB. Styrelseledamot i Skanska AB, Höganäs AB, Munters AB, Pandox AB och Helsingborgs Dagblad AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 40 000

**Anna Weiner Jiffer.** Styrelseledamot. Född 1971, civilingenjör. Invald i styrelsen 2003. Huvudsaklig sysselsättning: Business Leader, IKEA of Sweden. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Railcare Group AB, Ellen AB, Modul 1 Data och Serendipity AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 200

**Thomas Erséus.** Styrelseledamot och verkställande direktör. Invald i styrelsen 2007. Se sida 49.

**Jonas Nyrén.** Styrelseledamot. Född 1951, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 2001. Huvudsaklig sysselsättning: VD i Bonnier Holding AB och Albert Bonnier AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i SkandiaBanken AB, Bisnode AB och ett antal bolag inom Bonnierkoncernen. Aktieinnehav i Kungsliden: 22 050

**Magnus Meyer.** Född 1967, civilingenjör och teknologie licentiat från KTH. Invald i styrelsen 2008. Huvudsaklig sysselsättning: VD för Tengbomgruppen AB. Övriga uppdrag: styrelseledamot i Tengbomgruppen AB, Culmen AB och ledamot i DTZ:s Advisory Board. Aktieinnehav i Kungsliden: 0

*Uppgifter ovan avseende aktieinnehav är aktuella den 31 december 2008 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.*



ledamot i revisionsutskottet skulle utgå med 25 Tkr per år.

#### **STYRELSENS UTSKOTT**

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

#### **Ersättningsutskottet**

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2008 utsågs ett ersättningsutskott bestående av Bengt Kjell och Jan Nygren. Utskottet lägger fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för VD, villkor för koncernledningen samt ärenden av principiell karaktär rörande bland annat pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden och förmåner.

#### **Revisionsutskottet**

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2008 utsågs ett revisionsutskott bestående av Jonas Nyrén,

Per-Anders Ovin och Anna Weiner Jiffer. Jonas Nyrén har varit revisionsutskottets ordförande. Syftet med revisionsutskottet är att ge arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Revisionsutskottets ansvarsområden täcker bland annat in såväl Kungsledens interna kontroll- och styrsystem som kvalitetssäkring av den externa finansiella rapporteringen. Under 2008 har utskottet sammanträtt vid tre tillfällen. Kungsledens revisorer samt representanter från bolaget har närvarat vid samtliga tillfällen.

#### **INTERN KONTROLL**

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport är upprättad i enlighet med avsnitt 11.2 och 10.5 i Koden och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse

och ledning kontinuerligt verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som har fördelats och kommunicerats i organisationen. Kungsleden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin verksamhet. Kungsleden är ett processorienterat bolag och integrerar rutiner för riskbedömning i sina väsentliga affärsprocesser.

De risker som identifieras avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstruktur innefattande bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser inkluderande stödjande IT-system. Exempel på styrande dokument är det verktyg för verksamhetsuppföljning som har arbetats fram och används dels för förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter, dels för övergripande uppföljning av verksamheten samt som underlag vid värderingar.





## | Bolagsstyrning

Kungsleden har utformat sin interna kontroll så att ändamålsenliga kontrollaktiviteter genomförs såväl på övergripande nivåer (till exempel löpande resultatanalys utifrån såväl den operativa som den legala koncernstrukturen, analys av nyckeltal) som mer rutin- och systemorienterade kontroller, såsom avstämningar, attester och liknande 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.

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

Ledningen driver, på styrelsens uppdrag, ett projekt för att dokumentera den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen i bolaget. Kungsleden har ingen internrevisionsfunktion.

Under året har en extern part granskat bolagets processer för bokslut, skatt och affärsplaner.

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.

### REVISORER

Auktoriserade revisorn Björn Flink, från KPMG Bohlins AB, är vald till ordinarie revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2011. Auktoriserade revisorn George Pettersson från KPMG Bohlins AB är vald till revisorssuppleant för moderbolaget för tiden till och med

årsstämman 2011. Utöver revision har KPMG under de senaste åren även tillhandahållit främst skatterådgivning. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2008 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 6,2 Mkr (6,7).

### KONCERNLEDNING

Koncernledningen består av Kungsleden verkställande direktör, vVD/ekonomi- och finansdirektör, vVD/affärsutveckling och strategi, divisionschefer, HR- och kommunikationsdirektör samt chefsjurist. Divisionschefen för Äldreboende Tyskland slutade under hösten i och med sammanslagningen med division Publika fastigheter. VVD:n med ansvar för affärsutveckling och strategi lämnade bolaget vid årsskiftet 2008/2009.





### Ersättning till koncernledningen med mera

Till koncernledningen utgår, i enlighet med av årsstämman 2008 antagna principer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. En beskrivning av principerna för ersättning till styrelsen och koncernledningen samt storleken på ersättningar som utgått för 2008 framgår av not 6 och 7 i årsredovisningen. I not 7 finns även uppgifter om villkor för bonusavtal. Koncernledningen omfattas av det prestationsbaserade personaloptionsprogram som årsstämorna 2007 och 2008 beslutat om.

Under 2008 har tilldelning, avseende det på årsstämman 2007 beslutade personaloptionsprogrammet, skett med 25 000 personaloptioner vardera till verkställande direktören och vice verkställande direktörerna och med 12 000 personaloptioner vardera till övriga

ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen. Lösenpriset är fastställt till 113,34 kronor.

Tilldelning av personaloptioner enligt det personaloptionsprogram som årsstämman 2008 fattade beslut om är beroende av Kungsledenkoncernens utdelningsgrundande resultat för verksamhetsåret 2008 och innebär att maximalt 30 nyckelpersoner i Kungsledenkoncernen kan ges möjlighet att förvärva maximalt 300 000 aktier i bolaget. Löptiden för personaloptionerna är maximalt fyra år från tidpunkten för tilldelningen och upphör således att gälla den 31 mars 2013. Personaloptionerna kan utnyttjas för köp av aktier tidigast från och med den 1 juni 2011 och till och med den 31 mars 2013, förutsatt att medarbetaren är fortsatt anställd i koncernen. Lösenpriset är 115 procent av den genomsnittliga volymvägda betalkursen vid Nasdaq OMX Stockholm under en period om tio

börsdagar närmast efter årsstämman 2008 och har fastställts till 70,91 kronor. Kostnaden för programmet uppgår per den 1 mars 2009 till cirka 400 Tkr. Mer detaljerad information om incitamentsprogrammet finns på Kungsledens hemsida, [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se). Under 2009 har, avseende det på årsstämman 2008 beslutade personaloptionsprogrammet, villkorad tilldelning skett med 25 000 personaloptioner vardera till verkställande direktören och vice verkställande direktören och med 12 000 personaloptioner vardera till övriga ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen. Styrelsens beslut om tilldelning är villkorat av att årsstämman 2009 godkänner styrelsens tilldelningsbeslut på sätt som framgår av kallelsen till årsstämman 2009.



### Ledning

**Göran Linder.** Divisionschef Publika fastigheter. Född 1968, civilekonom från Örebro Universitet. Anställd sedan 1998, i nuvarande befattning sedan 2006. Tidigare erfarenhet: Managementkonsult Ernst & Young, Controller ABB. Aktieinnehav i Kungsleden: 18 000

**Åke Theblin.** Chefsjurist. Född 1961, jurkand från Stockholms Universitet. Anställd sedan 2001. Tidigare erfarenhet: Bolagsjurist AP Fastigheter AB, Advokat Hellström Advokatbyrå AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 20 500

**Thomas Erséus.** Verkställande direktör. Född 1963, civilingenjör väg och vatten från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Anställd sedan 2006. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i HQ Bank AB, Bravida AB samt DSV Miljö A/S Danmark. Tidigare erfarenhet: VD och CEO WSP Europe AB, VD AB Jacobson & Widmark. Aktieinnehav i Kungsleden: 80 000

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

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

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

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

*Uppgifter ovan avseende aktieinnehav är aktuella den 31 december 2008 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Kungsleden AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2008. Bolaget har säte i Stockholm och organisationsnummer 556545-1217.

## KUNGSLEDENS AFFÄRSMODELL OCH VERKSAMHET

Kungsleden är ett fastighetsbolag som ser fastighetens avkastning som viktigare än dess kategori och geografiska läge. Affärsmodellen är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljens sammansättning och kvalitet, med målet att förbättra portföljens riskjusterade avkastning. I praktiken innebär detta många transaktioner, framför allt inom kommersiella fastigheter.

Verksamheten är organiserad i tre divisioner, där varje division ansvarar för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd. Kommersiella fastigheter är i huvudsak koncentrerade till kategorierna Industri/lager, Kontor och Affärer. Publika fastigheter är fördelade på kategorierna Äldreboende, Skola och Vård, där äldreboenden även ägs i Tyskland. I den tredje divisionen, Nordic Modular, bedrivs främst uthyrning men även produktion och försäljning av modulbyggnader.

Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.

## FINANSIELLA MÅL

Koncernens finansiella mål är dels att uppnå en avkastning på eget kapital på minst 15 procent, dels att räntetäcknings-

graden ska uppgå till minst två gånger. Avkastning på eget kapital understiger för första gången på sex år målet, främst beroende på negativa realiserade värdeförändringar.

## SAMMANFATTNING AV ÅRETS UTVECKLING

Året präglades av stor osäkerhet på finansmarknaderna, särskilt under andra halvåret. Antalet fastighetsaffärer minskade, medan hyresmarknaden i stort sett var opåverkad. För Kungsledens del utvecklades den löpande driften väl och nettoomsättningen steg 11 procent, medan bruttoresultatet ökade 15 procent.

Fastighetsförsäljningarna skedde kring eller strax över bokfört värde och realiserade tidigare värdeförändringar medan de senaste årens trend med värdeökningar i det befintliga beståndet bröts och en värdenedgång kunde konstateras.

Satsningen på den offentliga sektorn har varit fortsatt stor med förvärv om drygt 2 miljarder kronor. Den fortsatta satsningen planeras ske tillsammans med Tredje AP-fonden som i slutet av 2008 tecknade avtal om att förvärva 50 procent av ägandet av det publika beståndet. Kungsleden frigör i och med affären dessutom kapital för fortsatt affärsutveckling. Affären är villkorad av bibehållen finansie-

ring samt godkännande från konkurrensmyndigheten.

Aktieägarna har fått hög direktavkastning i och med utdelning om totalt 8,00 kronor per aktie under 2008.

## INTÄKTER OCH RESULTAT

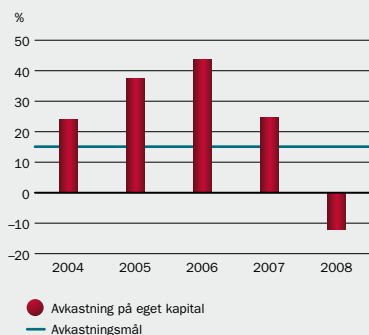
Nettoomsättningen uppgick under 2008 till 2 897 Mkr (2 612) fördelat på hyresintäkter om 2 529 Mkr (2 324) och försäljningsintäkter från modulbyggnader om 368 Mkr (289).

Hyresintäkterna ökade 9 procent i och med ett större fastighetsbestånd. Hyresrabatterna är låga i förhållande till totala hyresintäkter och uppgick till 26 Mkr (21). Liksom tidigare år uppvisar Kungsleden låga nivåer av hyresförluster, utfallet för 2008 uppgick till 26 Mkr (9).

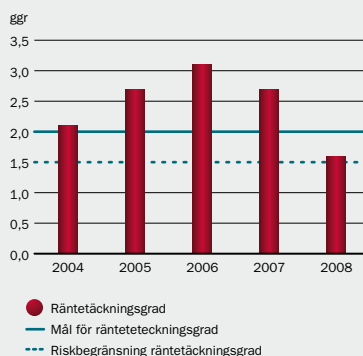
Bruttoresultatet ökade mer än intäkterna, plus 15 procent, till 1 967 Mkr (1 705) eftersom fastighetsbeståndet innehåller fler högavkastande fastigheter. Fastigheternas direktavkastning uppgick 2008 till 7,0 procent (6,8).

Resultatet från fastighetshandeln var 12 Mkr (580), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 256 Mkr (885). Det lägre resultatet beror främst på färre sålda fastigheter under 2008 jämfört med föregående år. Handelsnettot har även belastats med

### Avkastning på eget kapital



### Räntetäckningsgrad



kostnader från tidigare års försäljningar om 25 Mkr.

Skatt på årets resultat uppgick till 223 Mkr (-222). Att posten 2008 är en intäkt jämfört med föregående års kostnad beror främst på ett negativt resultat före skatt. Ytterligare information om skattesituationen finns i not 11.

Årets resultat uppgick till -962 Mkr (2 400). Det lägre utfallet beror främst på negativa värdeförändringar på finansiella instrument och fastigheter samt ett lägre handelsnetto. Utfallet motsvarar en avkastning på eget kapital om -12 procent (26), vilket för första gången på sex år understiger målet om 15 procents avkastning.

Utdelningsgrundande resultat för 2008 uppgick till 840 Mkr (2 019), vilket är i linje med senaste prognosen och understiger prognosen för ett år sedan med 60 Mkr. Ökade finansieringskostnader och svag transaktionsmarknad är främsta anledningen till avvikelser från den ursprungliga prognosen. I tabellen nedan framgår hur det utdelningsgrundande resultatet räknas fram.

#### KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 621 Mkr (653). Härav utgör driftskostnader 530 Mkr (517), underhållskostnader

178 Mkr (186) och periodiserade hyresgästpassningar 119 Mkr (82) de största posterna. För en del av dessa kostnader kan tilläggsfakturerings ske, vilket reducerat fastighetskostnaderna med totalt 129 Mkr (108). Därutöver har 716 Mkr (553) aktiverats i form av investeringar i befintliga fastigheter samt att fastigheter nyuppförts för 58 Mkr (91).

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgår till 374 Mkr (316). Ökningen är hänförlig till de nya verksamheterna i Nordic Modular och Tyskland. I administrationskostnader ingår kostnader för bolagets ledning och centrala funktioner såsom ekonomi, finansiering, juridik, analys och informationsteknologi samt börsnoteringskostnader. Här ingår även fastighetsadministration inkluderande kostnader för hyresdebitering, hyresförhandlingar, hyreskrav, redovisning och avskrivningar på inventarier.

Finansnettot blev 266 Mkr lägre och uppgick till -986 Mkr (-720). Detta förklaras av en högre lånevolym efter nettoköp av fastigheter och finansiering av stora överföringar av kapital till aktieägarna genom utdelning och aktieinlösen det senaste året samt högre ränteläge 2008 jämfört med 2007.

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick

till -213 Mkr (1 305) respektive -1 590 Mkr (66), totalt -1 803 Mkr (1 372). Den negativa värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebemödningar och gjorda investeringar som motsvarar knappt 1 procent av bokfört värde. Kommenteras bör även att fastigheternas intjäningskapacitet ökat med 0,1 procentenheter, vilket motsvarar en värdeförändring om minus 2 procent. Detta tillsammans med indexuppräkningar av 2009 års hyror ger en total värdeförändring om minus 6 procent. Värdeförändringarna på fastigheter är främst hänförliga till det kommersiella beståndet.

Värderingen av de finansiella instrumenten har påverkats negativt till följd av kraftigt sjunkande räntenivåer i slutet av året. Räntederivat, som syftar till att ge ett stabilt kassaflöde över tiden med en bunden ränta, har ett marknadsvärde som förändras löpande utifrån ändrad räntenivå och att löptiden minskar. Ett negativt värde uppstår vid årsskiftet när marknadsräntan är lägre. Det negativa värdet på lån och derivat om 1 545 Mkr per 31 december kommer, allt annat lika, med tiden att minska och en positiv värdeförändring redovisas i resultaträkningen framöver.

#### Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2008	2007
Bruttoresultat	1 967	1 705
Försäljnings- och administrationskostnader	-374	-316
Finansnetto	-986	-720
<b>Delsumma</b>	<b>607</b>	<b>669</b>
Fastighetsförsäljningar		
Handelsnetto vid försäljning	12	580
Realiserade värdeförändringar	256	885
<b>Delsumma</b>	<b>268</b>	<b>1 465</b>
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	-35	-115
<b>Utdelningsgrundande resultat*</b>	<b>840</b>	<b>2 019</b>

\* Utdelningsgrundande resultat motsvaras även av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

# Förvaltningsberättelse

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet vid årets utgång bestod av 603 fastigheter (575) med en yta om 3 185 tkvm (3 052) och ett bokfört värde om 28 756 Mkr (25 737). 90 procent av fastigheterna har värderats av externa värderare per 31 december 2008. De externa värderingarna och avtalet med Tredje AP-fonden verifierar bolagets bokförda värden eftersom de är i nivå med de interna värderingarna.

Av det bokförda värdet är 1 426 Mkr (1 306) hänförligt till modulbyggnader. Av de 603 fastigheterna är 307, motsvarande 51 procent, kommersiella fastigheter och 296, motsvarande 49 procent, publika fastigheter.

Intjäningskapaciteten visar intjäningsförmågan för det aktuella fastighetsbeståndet vid en given tidpunkt som om detta bestånd hade ägts under hela redovisningsperioden. För fastighetsbeståndet vid årets slut uppgick de årliga hyresintäkterna till 2 736 Mkr (2 366), driftsnettot till 1 867 Mkr (1 653) och direktavkastningen till 6,5 procent (6,4).

Fastigheterna var belägna i 132 kommuner (134), varav 52 procent (48) av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än 100 000 invånare. 42 procent (46) av fastigheternas bokförda värde återfanns i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 1 257 Mkr (933) av det totala bokförda värdet. Därtill har Kungsleden tecknat förvärvsavtal för fem äldreboenden i Tyskland för totalt 562 Mkr (937). Det är fastigheter under byggnation som tillträds under 2009. Fyra tidigare kontrakterade byggnationer om 270 Mkr har försenats och Kungsleden har valt att inte fullfölja dessa. Fastighetsförvaltningen i Tyskland skiljer sig åt jämfört med Sverige. Hyresgästen står exempelvis för i princip alla löpande kostnader utom skatter och försäkringar, i enlighet med så kallat triple-netavtal. Överskottsgraden blir därmed högre i den tyska verksamheten än i den svenska.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick 2008 till 774 Mkr (644).

## FASTIGHETSHANDEL

Efter två år av extremt hög transaktionsvolym har fastighetsmarknaden gått till en väsentligt lägre och mer normal nivå för fastighetsaffärer. För Kungsleden har detta medfört färre köp och försäljningar under 2008.

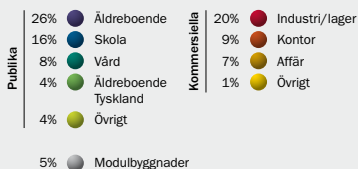
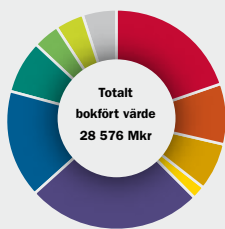
Under året har 54 fastigheter (213) med en yta om 327 tkvm förvärvats till ett värde av 3 408 Mkr (9 625). Av förvärven är 29 kommersiella fastigheter och 25 publika fastigheter. Bland förvärven ingår två äldreboendefastigheter i Tyskland. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning om 7,1 procent (7,3).

Till de större förvärven under året hör:

- 13 publika fastigheter med kommunal och statlig verksamhet som köptes av Västerås stad för 1 050 Mkr
- sex publika fastigheter i Norrköping och Nyköping som köptes av GE Real Estate för 955 Mkr.

Under året har 28 fastigheter (222) med en yta om 198 tkvm sålts för 1 313 Mkr (9 475). Av dessa fastigheter är 25 kommersiella och tre publika.

## Fastighetsbestånd per kategori per 31 december 2008



## Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2008	2007
Fastigheter vid periodens ingång	25 737	23 106
Förvärv	3 408	9 625
Investeringar	774	596
Försäljningar	-1 301	-8 895
Valutakursförändringar	171	0
Värdeförändringar	-213	1 305
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>28 576</b>	<b>25 737</b>

## Intjäningskapacitet

	08-12-31	07-12-31
Antal fastigheter	603	575
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 185	3 052
Bokfört värde fastigheter, Mkr	28 576	25 737
Hyresvärde, Mkr	2 902	2 509
Hyresintäkter, Mkr	2 736	2 366
Driftsnetto, Mkr	1 867	1 653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,4
Direktavkastning, %	6,5	6,4
Överskottsgrad, %	68,2	69,9

## Fastigheternas värde

Mkr	Kommersiella fastigheter	Publika fastigheter	Värderade fastigheter	Ej värderade <sup>1</sup>	Summa bokfört värde
Bokfört värde	10 381	15 471	25 852	2 724	28 576
Extern värdering	11 430	15 021	26 451		

1 Av ej värderade fastigheter är 1 426 Mkr modulbyggnader, 1 257 Mkr Äldreboende i Tyskland och 41 Mkr kommersiella fastigheter.

Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 1 301 Mkr (8 895) och anskaffningsvärdet till 1 045 Mkr (8 010). Försäljningarna har skett till en direktavkastning på 5,2 procent (4,5). Till de större försäljningarna hör:

- fem lager- och logistikfastigheter i mellersta och södra Sverige som såldes till Northern Logistic Properties för 600 Mkr
- en industrifastighet och två tomträtter i Stockholmsområdet som såldes till Sagax för 204 Mkr.

#### NORDIC MODULAR

Sedan 2007 utgör Nordic Modular en division inom Kungsleden. Flexibla och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett starkt komplement till Kungsledens erbjudande främst till den offentliga sektorn. Nordic Modulars verksamheter är främst uthyrning av moduler (inom bolagen Temporent och Nordic Modular Leasing) men även produktion och försäljning av moduler (inom Flexator).

Modulbyggnaderna har vid årets utgång en totalyta om 223 tkvm (210) och ett bokfört värde om 1 426 Mkr (1 306). Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under året till 255 Mkr (214) med ett bruttoresultat om 234 Mkr (192). De direkta kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än för fastigheter på fast grund. Värdenedgången på grund av förslitning är emellertid större för modulbyggnader.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 368 Mkr (289) med ett bruttoresultat om 59 Mkr (35).

#### FINANSIERING

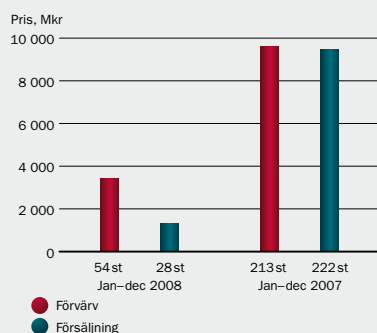
Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Låneavtalen skrivs oftast på en löptid mellan fem till sju år, vilket kan anses vara praxis på den svenska marknaden för fastighetskrediter. I avtalen strävar Kungsleden efter att ha kort räntebindning, för att kunna ha största möjliga flexibilitet och arbeta med ränterisk på en koncernövergri-

pande nivå. Önskad risknivå i räntebindningsstrukturen uppnås genom så kallade ränteswappar eller cappar.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 20 743 Mkr och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument till 22 288 Mkr (21 067). Outnyttjade krediter uppgick till 1 750 Mkr (610). Snitträntan i Kungsledens låneportfölj uppgick per 31 december till 4,5 procent att jämföra med 4,8 procent vid årets början. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 december till 2,7 år jämfört med 1,4 år vid årets början.

Räntan har fluktuerat under året. I oktober var tremånaders Stibor som högst på 5,6 procent. I skenet av dessa stigande räntor valde Kungsleden att säkra 5 000 Mkr av den korta delen till en ränta precis under 4 procent under 2009. I oktober band även Kungsleden cirka 1 000 Mkr på löptider mellan fyra till åtta år. Under 2008 har Kungsleden dessutom ingått stängningsbara swappar med positiv påverkan på kassaflödet och snitträntan under 2008. Den

#### Fastighetshandel



#### Fastighetsförsäljningar 2008

Mkr	Antal fastigheter	Försäljningsresultat
Försäljning med vinst	22	125
Försäljning med nollresultat	2	0
Försäljning med förlust	4	-16
Försäljningsomkostnader		-72
Resultatposter från tidigare års försäljningar		-25
<b>Handelsnetto</b>	<b>28</b>	<b>12</b>
Realiserade värdeförändringar		256
<b>Påverkan på utdelningsgrundande resultat</b>		<b>268</b>

#### Förfallstruktur krediter (inklusive utnyttjade kreditramar)

Per 31 december 2008	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
År			
2009	1 962	8,7	
2010	1 211	5,4	
2011	2 263	10,1	
2012	13 073	58,1	
2013	3 270	14,5	
2014	-	-	
2015	-	-	
2016	-	-	
2017	-	-	
2018	714	3,2	
<b>Summa krediter</b>	<b>22 493</b>	<b>100</b>	<b>3,5</b>
Ej utnyttjade krediter	-1 750		
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>20 743</b>		

säkrade räntan 2009 och de stängningsbara swapparna gör att Kungslédens räntekostnader inte påverkas väsentligt om de korta räntorna faller.

De kraftigt fallande räntorna under slutet av 2008 har lett till negativa värderingar på Kungslédens derivatportfölj, vilket ökat balansposten ej räntebärande skulder med 1 545 Mkr vid årsskiftet.

Under 2009 förfaller lån och checkkredit om 1 817 Mkr. Detta motsvarar 8 procent av hela Kungslédens låneportfölj. Efter utgången av kvartal fyra har Kungsléden erhållit offerter från kreditgivare för cirka 1 200 Mkr av dessa lån som tillsammans med befintliga outnyttjade krediter säkerställer bolagets finansiering.

Ytterligare beskrivning av finansiering och finansiella risker finns på sidorna 34–36.

## EGET KAPTIAL

Eget kapital uppgick till 7 065 Mkr (9 040) eller 52 kr per aktie (66), motsvarande en soliditet på 23 procent (28). Affären med Tredje AP-fonden som är villkorad av bibehållen finansiering samt godkännande från konkurrensmyndigheten minskar balansslutningen och soliditeten ökar proforma med 9 procent.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från rörelsen var 840 Mkr (2 019). Investeringsverksamheten genererade ett kassaflöde på 543 Mkr (–6 816) i och med att likvider erhöles för transaktioner från slutet av 2007.

Finansieringsverksamheten genererade ett kassaflöde om –1 371 Mkr (5 281) varav för årets utdelning –1 092 Mkr.

## MEDARBETARE

Medelantalet anställda under året uppgick till 407 personer (353). Av dessa arbetade 281 (233) inom Nordic Modular, varav 203 (164) inom produktion av moduler. Under hösten har ett 100-tal anställda inom modulproduktionen varsats om uppsägning på grund av minskad ordergång.

Koncernledningens minskade under året då divisionschefen för Tyskland, Albrecht von Malorite, slutade i och med sammanslagningen med division Publika fastigheter samt att Lars Tagesson, vVD med ansvar för affärsutveckling och strategi, slutade vid årsskiftet.

Den 17 april beslutade årsstämman, i enlighet med styrelsens förslag, om införandet av ett andra prestationsbaserat personaloptionsprogram utifrån mål och resultat för 2008 och ett tredje kommer enligt kallelsen behandlas på årsstämman 2009. För ytterligare information om Kungslédens medarbetare, inklusive information om personaloptionsprogram samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, se sidorna 14–16 och 46–49 samt noterna 6 och 7.

## MILJÖ

Miljöarbetet är ett tydligt fokusområde för Kungsléden, där framförallt energianvändningen för fastigheterna medför stor miljöpåverkan. För perioden

2009–2011 kommer framförallt energi och klimat att vara viktiga målområden för Kungsléden. Miljömålen för kommande period och resultatet från 2008 års miljöarbete presenteras på sidorna 38–39.

Kungsléden bedriver ingen verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Anmälningsskyldighet förekommer vid förvaring av brandfarliga vätskor, eldningsolja med mera i ett antal fall. Endast ett fåtal av Kungslédens hyresgäster bedriver tillstånds- eller anmälningsskyldig verksamhet enligt miljöbalken.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Årets resultat för moderbolaget uppgick till 1 701 Mkr (2 719). Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Resultatet kommer främst från utdelningar från dotterbolag. Tillgångarna vid årets utgång består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 6 683 Mkr (6 782). Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 5 632 Mkr (4 894) innebärande en soliditet om 54 procent (64).

## AKTIEKAPITAL

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



#### **AKTIEÄGARE**

Kungsleden hade vid årets utgång 25 707 aktieägare, varav de största var Andra AP-fonden med 5,8 procent av aktiekapital och röster, Swedbank Robur fonder med 4,9 procent samt Olle Florén med 2,2 procent. Ytterligare information om aktien och ägarna finns på sidorna 42–44.

#### **RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Balansräkningen domineras av fastigheter och finansiering. Den sammantagna risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Fastigheternas värde bedöms individuellt löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångssätt vid internvärdering beskrivs i på sidorna 22–23 och not 13.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolicyn. Mer information om hantering

av finansiella risker finns under på sidorna 34–36.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 32–33 och not 1.

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

#### **STYRELSENS ARBETE**

En redogörelse för styrelsens sammansättning och arbete under året finns samlad i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45–49.

#### **PROGNOS FÖR 2009**

Då affären med Tredje AP-fonden i skrivande stund inte är slutgiltigt klar avser bolaget att återkomma med prognos för 2009 års utdelningsgrundande resultat via pressmeddelande vid ett senare tillfälle. Utdelningsgrundande resultat motsvaras av Kassaflöde från rörelsen i kassaflödesanalysen.

#### **HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



# Resultaträkning koncernen

Mkr	Not	2008	2007
Hysesintäkter	4	2 528,6	2 323,6
Försäljningsintäkter modulbyggnader		368,1	288,6
<b>Nettoomsättning</b>		<b>2 896,7</b>	<b>2 612,2</b>
Fastighetskostnader		-621,2	-652,7
Produktionskostnader modulbyggnader		-308,9	-254,1
<b>Bruttoresultat</b>	6	<b>1 966,6</b>	<b>1 705,4</b>
<b>Fastighetshandel</b>			
Försäljningsintäkter, netto		1 313,1	9 474,9
Bokfört värde			
Anskaffningsvärde		-1 044,7	-8 009,9
Realiserade värdeförändringar		-256,0	-885,1
		<b>-1 300,7</b>	<b>-8 895,0</b>
<b>Handelsnetto</b>		<b>12,4</b>	<b>579,9</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	5-8	<b>-374,0</b>	<b>-315,9</b>
<b>Finansnetto</b>			
Finansiella intäkter	10	36,6	23,2
Finansiella kostnader	10	-1 022,7	-743,4
		<b>-986,1</b>	<b>-720,2</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>			
Förvaltningsfastigheter		-213,0	1 305,4
Finansiella instrument	10	-1 590,4	66,3
		<b>-1 803,4</b>	<b>1 371,7</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 184,5</b>	<b>2 620,9</b>
<b>Skatt</b>			
Aktuell skatt	11	-40,7	-130,1
Uppskjuten skatt	11	263,7	-91,3
		<b>223,0</b>	<b>-221,4</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-961,5</b>	<b>2 399,5</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-961,5	2 399,5
Genomsnittligt antal aktier		136 502 064	136 502 064
Antal utestående aktier		136 502 064	136 502 064
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	23	-7,00	17,60
Föreslagen utdelning per aktie, kr		1,50	8,00

# Balansräkning koncernen

Mkr	Not	08-12-31	07-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Fastigheter</b>	12		
Förvaltningsfastigheter	13	28 446,6	25 661,8
Rörelsefastigheter	14	15,8	16,3
Byggnader under uppförande	15	113,4	58,9
		<b>28 575,8</b>	<b>25 737,0</b>
<b>Fordringar och övrigt</b>			
Goodwill	16	193,2	196,8
Maskiner och inventarier	17	19,3	17,1
Andelar i intresseföretag	18	20,0	7,6
Uppskjuten skattefordran	11	247,0	–
Andra långfristiga fordringar	19	679,7	116,7
Varulager		62,0	67,8
Kundfordringar		154,8	154,1
Övriga fordringar	20	57,1	5 750,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71,0	99,5
	21, 27	<b>1 504,1</b>	<b>6 409,9</b>
<b>Likvida medel</b>			
Kassa och bank	22	641,6	633,9
		<b>30 721,5</b>	<b>32 780,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	23		
Aktiekapital		56,9	56,9
Övrigt tillskjutet kapital		1 373,1	1 373,1
Omräkningsreserv		72,9	–5,3
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		5 561,9	7 615,4
<b>Summa eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare)</b>		<b>7 064,8</b>	<b>9 040,1</b>
<b>Räntebärande skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24, 26, 27	20 742,7	21 067,6
		<b>20 742,7</b>	<b>21 067,6</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	–	26,7
Leverantörsskulder		200,2	329,1
Skatteskulder		41,0	110,7
Övriga skulder	25	1 728,4	1 621,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		944,4	585,5
	26, 27	<b>2 914,0</b>	<b>2 673,1</b>
		<b>30 721,5</b>	<b>32 780,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se noterna 28 och 29.

# Förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 07-01-01</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>-17,0</b>	<b>8 287,2</b>	<b>9 700,2</b>
Förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital					
Omräkningsdifferenser			11,7		11,7
Årets resultat				2 399,5	2 399,5
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>11,7</b>	<b>2 399,5</b>	<b>2 411,2</b>
Utdelning				-1 501,5	-1 501,5
Inlösen				-1 569,8	-1 569,8
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>				<b>-3 071,3</b>	<b>-3 071,3</b>
<b>Utgående eget kapital 07-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>-5,3</b>	<b>7 615,4</b>	<b>9 040,1</b>
<b>Ingående eget kapital 08-01-01</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>-5,3</b>	<b>7 615,4</b>	<b>9 040,1</b>
Förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital					
Omräkningsdifferenser			78,2		78,2
Årets resultat				-961,5	-961,5
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>78,2</b>	<b>-961,5</b>	<b>-883,3</b>
Utdelning				-1 092,0	-1 092,0
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>				<b>-1 092,0</b>	<b>-1 092,0</b>
<b>Utgående eget kapital 08-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>1 373,1</b>	<b>72,9</b>	<b>5 561,9</b>	<b>7 064,8</b>

# Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	Not 30	2008	2007
<b>Rörelsen</b>			
Resultat före skatt		-1 184,5	2 620,9
Realiserade värdeförändringar, fastigheter		256,0	885,1
Orealiserade värdeförändringar		1 803,4	-1 371,7
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen		2,6	6,8
Betald skatt		-37,6	-121,8
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>		<b>839,9</b>	<b>2 019,3</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (+)/Ökning (-) av varulager		5,6	11,4
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		736,7	-1 535,4
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-745,7	1 566,1
		<b>-3,4</b>	<b>42,1</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>836,5</b>	<b>2 061,4</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter via tillgångsförvärv och styckvis		-3 408,0	-8 588,6
Förvärv av fastigheter via rörelseförvärv		-	-1 003,6
Investering i befintliga fastigheter		-774,2	-643,9
Försäljning av fastigheter (anskaffningsvärde) <sup>1</sup>		5 292,9	3 382,9
Investeringar i maskiner och inventarier		-8,4	-17,4
Försäljningar av maskiner och inventarier		3,2	2,0
Lämnade långfristiga lån		-577,2	-5,4
Återbetalningar lämnade långfristiga lån		14,2	58,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>542,5</b>	<b>-6 816,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		6 740,4	18 910,9
Amortering av lån		-7 019,7	-10 558,3
Utdelning/inlösen		-1 092,0	-3 071,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 371,3</b>	<b>5 281,3</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
		<b>7,7</b>	<b>526,7</b>
Likvida medel vid årets början		633,9	107,2
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>641,6</b>	<b>633,9</b>

1 Försäljningspriset för sålda fastigheter uppgick till 1 313,1 Mkr (9 474,9). Kassaflödet som kommer från värdeeregleringar under innehavsperioden, 256,0 Mkr (885,1), beaktas högre upp i kassaflödesanalysen som en del av Kassaflöde från rörelsen (utdelningsgrundande resultat). Alla fastigheter har inte frånträtts och likvid för dessa fastigheter har inte erhållits under 2008, samtidigt som likvider från affärer under 2007 har erhållits/betalats under 2008.

# Redovisningsprinciper koncernen

## Allmänna redovisningsprinciper, koncernen

Från och med 1 januari 2005 tillämpar koncernen 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 EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Därutöver tillämpas även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

Inga nya standarder har tillämpats för 2008. De tolkningar som är nya och tillämpas från och med 2008 är: IFRIC 11 (IFRS 2), IFRIC 12 och IFRIC 14 (IAS 19). Nyheterna har inte medfört något byte av redovisningsprincip eller förändrat upplysningarna i denna årsredovisning.

En ny standard och ett tolkningsuttalande samt ett antal ändringar i standarder träder ikraft från och med räkenskapsåret 2009 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna årsredovisning. Den nya standarden är IFRS 8 Rörelsesegment och den nya tolkningen är IFRIC 13 om lojalitetsprogram. De befintliga standarder som uppdateras är: IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, IFRS 3 Rörelseförvärv, IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, IAS 23 Lånekostnader, IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter, IAS 32 Finansiella instrument. Koncernens resultat och ställning bedöms inte påverkas väsentligt medan tilläggsupplysningar kan komma att utökas ytterligare, främst utifrån IFRS 3, IFRS 8 och IAS 1.

## 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 1.

## 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 balansräkningen i minskande likviditetsordning då det ger information som är tillförlitlig och relevant i förhållande till verksamheten.

## Koncernredovisning

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

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

## Intresseföretag

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

## 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. Vid omräkningen har följande valutakurser använts:

	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
SEK	2008	2007	08-12-31	07-12-31
EUR	9,61	9,25	10,94	9,47
DKK	1,29	1,24	1,47	1,27
NOK	1,17	1,15	1,10	1,19

## Förvärv och försäljningar

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

## Tillgångsförvärv

Under senare år har det varit vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna förvärvats direkt. Denna typ av förvärvade 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 på eventuella övervärden hänförliga till förvärvet.

## 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 förvärvade enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventuella förpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt redovisas för eventuella övervärden hänförliga till förvärvet. Aktuella rörelseförvärv framgår av not 3.

## Segmentsrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som är utsatt för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Segmentsrapportering sker för rörelsegränar och geografiska marknader. Företagets styrning och karaktären av risker och möjligheter innebär att rörelsegrän är den primära indelningsgrunden för segmentsrapporteringen. Rörelsegränarna utgörs av Kommersiella fastigheter, Publika fastigheter, Äldreboende Tyskland samt Nordic



Modular. De geografiska marknaderna utgör det sekundära segmentet och utgörs av Sverige, Tyskland, Danmark/Norge och Belgien/Holland.

### Resultaträkningens utformning

Resultaträkningen har utformats med ambitionen att utifrån intäkterna och kostnadernas slag ge en relevant bild av verksamheten och därtill en så god redogörelse för kassaflödet från verksamheten som möjligt. Resultaträkningen visar rörelsens dimensioner och ger en bra bild av kassaflödet från rörelsen. Resultaträkningen har därmed en stark koppling till Kungslidens affärsidé, vision och strategi.

Rörelsens olika dimensioner synliggörs genom särredovisning av driftsnetto, handelsnetto, administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar. Den inbördes ordningen ges av verksamhetens uppbyggnad.

Resultat före skatt justerat för icke kassaflödespåverkande poster, främst realiserade och orealiserade värdeförändringar, motsvarar i huvudsak verksamhetens kassaflöden och utgör det utdelningsgrundande resultatet.

Orealiserade värdeförändringar består av värdeförändringar på de förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som finns kvar i verksamheten på balansdagen. De orealiserade värdeförändringarna är inte förknippade med kassaflöden. Kungsliden optimerar verksamheten mot kombinationen av ett högt kassaflöde och låg rörelserisk. Härav följer att det är rimligt att den orealiserade värdeförändringsdimensionen presenteras samlat och på en lägre nivå i resultaträkningen. Vissa bedömare har antagit att ordet "realiserat" används för att implicera högre kvalitet på en konstaterad värdeförändring efter en transaktion än en antagen/realiserad värdeförändring. Kungsliden delar denna bedömning. Det finns ett osäkerhetsintervall i en värdering och den orealiserade värdeförändring som redovisas i resultaträkningen.

Realiserade värdeförändringar visar att det till skillnad mot orealiserade värdeförändringar skett en transaktion och att ett kassaflöde uppstått. Redovisningen inom dimensionen fastighetshandel har utformats för att visa hur mycket av sålda fastigheternas bokförda värde som utgörs av anskaffningsvärden, och hur mycket som uppstått genom värdeförändringar under innehavsperioden, vilket benämns realiserade värdeförändringar.

### Intäkter

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Kungslidens ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 20 år. Hysesintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser.

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

### Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser. Ränte- och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden medan de vid till- och ombyggnad kostnadsförs löpande, eftersom uppförandetiden då 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 har under de senaste fem åren varit 28 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas

enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, andelar i handels- och kommanditbolag och räntebärande skulder. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. För 2009 är skattesatsen 26,3 procent, vilket använts som skattesats för beräkning av balansposter per 31 december 2008. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etcetera redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Kungsliden följer IAS 19, Ersättningar till anställda, såväl som de ytterligare upplysningar som krävs enligt ÅRL. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP. I enlighet med uttalanden från Redovisningsrådets aktutgrupp redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecta som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion.

### Personaloptioner

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

Det verkliga värdet på optionen och sociala avgifterna kostnadsförs som personalkostnader under optionernas tjänandeperiod baserat på det verkliga värdet på balansdagen. Det belopp som redovisas omprövas kontinuerligt under personaloptionernas tjänandeperiod och beaktar även eventuella förverkade optioner. Resultatposter för säkringen av programmet i form av ränta och erhållna utdelningar samt reserverade verkliga värden på aktieswap redovisas som finansiella intäkter och kostnader.

Ett teoretiskt värde på en personaloption beräknas av extern part baserat på Black & Scholes optionsvärderingsmodell. Som grund för beräkningen används bland annat en aktiekurs motsvarande den genomsnittliga volymvägda betalkursen för fastställd tiodagarsperiod och förväntad volatilitet om 30 procent.

För beskrivning av personaloptionsprogrammet läs not 6 och 7.

### Leasing

Kungsliden har ingått ett antal mindre leasingavtal avseende kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte materiellt. Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har samtliga hyres-, tomträtts- och leasingavtal redovisats som operationella leasingavtal. Kostnaderna kostnadsförs löpande.

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

Hysesintäkter klassificeras som operationella leasingavtal, se rubrik Intäkter.

### Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

### Transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företags och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning.

# Redovisningsprinciper koncernen

## Fastigheter

Fastigheter bokförs i dotterbolagen till anskaffningsvärde. Aktivering sker sedan av utgifter när åtgärderna leder till ekonomisk nytta i framtiden. I koncernen sker sedan värdering till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark som ägs eller leasas genom ett finansiellt leasingavtal i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. IAS 40 tillämpas och innehavet värderas till verkligt värde. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas i kvartalsrapportering utifrån de interna värderingarna. För överväganden etcetera avseende värdering av fastigheter, se rubrik Fastighetsvärdering nedan samt not 1.

### 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 ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden uppgår till mellan 100 år och tio år beroende på vilken komponent i fastigheten som avses. Vid bokslutstillfället fanns tre fabriksbyggnader i Kungsledenkoncernen som klassificeras som rörelsefastigheter. Avskrivningen redovisas på raden för orealiserade värdeförändringar då aktuella belopp ej är väsentliga.

### Byggnader under uppförande

Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter eller rörelsefastigheter bokförs till nedlagda kostnader till dess arbetena är slutförda. IAS 16 tillämpas till dess fastigheten är uppförd, varefter fastigheten omklassificeras till förvaltningsfastighet eller rörelsefastighet. Eventuell avskrivning sker först efter det att byggnaden färdigställts.

### Materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Förvärvade fastigheter som ämnas säljas inom ett år redovisas under rubriken Fastigheter som innehas för försäljning. Samtliga fordringar och skulder som är hänförliga till tillgången eller tillgångsgruppen redovisas separat i balansräkningen. Fastigheterna redovisas till det lägsta av det redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader. Fastigheter som ingår i balansposten Förvaltningsfastigheter värderas dock alltid till verkligt värde.

### Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. IAS 16 tillämpas. Inventarier skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

### Fastighetsvärdering

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter baseras på internt genomförda värderingar. För ytterligare beskrivning av värdering av fastigheterna läs sidorna 22–23 och not 13.

## Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill värderas till anskaffningsvärdet minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenerande enheter och prövas minst årligen för nedskrivning.

## Finansiella instrument

### Redovisning i balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen 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 balansräkningen 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 balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

### Olika kategorier:

**Lånefordringar** – Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Lånefordringar och kundfordringar redovisas till de belopp som beräknas inflyta, dvs efter avdrag för osäkra fordringar.

**Finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen** – Denna kategori består av två undergrupper: finansiella skulder som innehas för handel och andra finansiella skulder som bolaget initialt valt att placera i denna kategori (enligt den så kallade Fair value option). Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I den första undergruppen ingår alla derivat med undantag från derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument. Verkligt värde på noterade finansiella tillgångar motsvaras av tillgångens noterade köpkurs på balansdagen. Verkligt värde på onoterade finansiella tillgångar fastställs genom att jämföra med liknande instrument eller diskonterade kassaflöden.

**Övriga skulder** – Övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder och förvärvade men ej betalda fastigheter, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### Derivat och säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat, varför derivatens förändrade verkliga värde i balansräkningen redovisas som orealiserad värdeförändring över resultaträkningen.

Säkringsredovisning tillämpas däremot för valutaterminer som är upptagna i syfte att minska effekten av valutaförändringar på de nettotillgångar som finns i euro i och med den tyska verksamheten.

## Nedskrivningar

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.

Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler, vilka beskrivs under respektive rubrik i redovisningsprinciperna. För Goodwill kan ej heller tidigare nedskrivning återföras.

## Varulager

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

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

# Noter koncernen

## NOT 01 RISKER, BEDÖMNINGAR OCH SÄRSKILDA ÖVERVÄGANDEN

### Affärsverksamheten – risker och möjligheter

Kungsledens affärsmodell är inriktad på att ändra portföljens sammansättning efter identifierade tendenser i fastighetsmarknaden. Målsättningen är att höja portföljens riskjusterade avkastning. Verksamheten kretsar kring risken för och möjligheten till värdeförändringar i fastigheter, såväl de ägda som övriga fastigheter på marknaden. Att balansera och optimera den totala risknivån genom att diversifiera portföljen avseende kategorier, hyresgäster och geografiskt område är viktiga inslag. En annan viktig aspekt är att uppnå en förvaltning av portföljens fastigheter som är effektiv och ekonomiskt gynnsam så att direktavkastning och värden kan maximeras.

### Organisation – styrning och rapportering

Kungsledens organisation har utformats för att stödja affärsmodellen på bästa sätt. Strukturen följer i huvudsak en geografisk fördelning vilket förklaras av att det rent praktiskt är svårt att följa upp fastighetsmarknaden och genomföra förvaltningen på annat sätt än på den marknad där verksamheten bedrivs. En del av organisationen är dock indelad efter kategorierna Äldreboende, Vård och Skola eftersom drifts- och hyresgästförhållandena är speciella.

Rapporteringen är i första hand utformad för att ge beslutsfattarna information om hur den riskjusterade avkastningen utvecklas i portföljen som helhet och i dess delar. I andra hand ger rapporteringen en bild av hur organisationens delar utvecklats. Beslutsordningen är i hög grad koncentrerad till VD och koncernledningen. Detta har visat sig vara en viktig förutsättning för att på bästa sätt stödja affärsmodellen.

### Värdering av fastigheter

Värdet på fastigheter styrs av efterfrågan och utbudet på fastighetsmarknaden och är främst beroende av utvecklingen på den underliggande hyresmarknaden, det allmänna ränteläget och kreditmarknaden. Under senare år har värdeutvecklingen på fastigheter varit positiv trots en relativt svag hyresmarknad. Detta förklaras främst av ränteutvecklingen och kreditmarknadens förbättrade funktionalitet samt det därmed sammanhängande ökande intresset för fastigheter som investeringsobjekt. På lång sikt bedöms dock utvecklingen på den underliggande hyresmarknaden vara den viktigaste förklaringen till värdeutveckling för fastigheter.

Värdering av fastigheter grundar sig på en mängd bedömningar och antaganden om framtida utveckling och händelser samt hur marknaden för fastighetstransaktioner fungerar. En fastighets värde är emellertid en realitet först vid en försäljning. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5 till 10 procent.

### Hyresmarknaden

Hyresmarknaden är beroende av utvecklingen i den reala ekonomin. En god realekonomisk utveckling med ökande BNP och stigande sysselsättning leder normalt till en ökad efterfrågan på lokaler. De senaste åren har dock ej sysselsättningen ökat i motsvarande takt som den positiva realekonomiska utvecklingen. Förklaringen är att företagen i hög grad har effektiviserat och rationaliserat istället för att anställa. Detta har medfört att lokalefterfrågan inte fullt ut har ökat i takt med den ekonomiska utvecklingen. Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad då samtliga hyror betalas i förskott.

### Drifts- och underhållskostnader

Flera av de större kostnadsposterna inom fastighetsdriften utgörs av taxebundna kostnader, såsom kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Kungsleden beroende av en lokal leverantör, ofta kommunägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering. Avgifterna för dessa tjänster beror på flera olika faktorer såsom kostnader för leverantörens investeringar i anläggningar och distributionsnät, kostnader för råvaror och skatter. Beträffande el är kostnaden i regel beroende på efterfrågan på den öppna elmarknaden.

### Fastighetsskatt

Hyresmarknaden i Sverige belastas av en statlig fastighetsskatt. Skatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet på lokalhyresfastigheter, 0,5 procent för industrifastigheter samt 0,4 procent för bostadsfastigheter. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Det föreligger skillnader i de politiska partiernas syn på fastighetsskatternas storlek och förekomst. Det kan därför inte uteslutas att fastighetsskattesatsen förändras för de olika fastighetskategorierna i framtiden. I flertalet hyresavtal finns inskriven rätt för Kungsleden att överföra ökad fastighetsskatt på hyresgästen.

### Räntekänslighet

Räntenivån har betydelse för Kungsledens verksamhet inom ett flertal områden. Fastigheternas och låneportföljens marknadsvärden, och därmed bokförda värden, är avhängiga räntenivån. Stigande ränta sänker marknadsvärdet på fastigheter men även på låneportföljen givet vald räntebindningsstrategi. Värdeförändringar går mot varandra men normalt sett överstiger fastigheternas värdeförändring låneportföljens. Även verksamhetens nettokassaflöde beror i viss mån på räntan. Verksamhetens nettokassaflöde påverkas kortsiktigt negativt av stigande ränta. På längre sikt, givet att en ränteuppgång uppstår i en normal konjunkturförstärkning, ökar hyresintäkterna genom sjunkande vakanser, stigande marknadshyror och inflations-indexrelaterade hyreshöjningar i befintliga hyresavtal. Ökningen av hyresintäkterna kan vara lika stor eller större än de ökade räntekostnaderna.

### Finansieringsmöjligheter

De fastigheter som Kungsleden äger är finansierade med lån och eget kapital. Möjligheterna till finansiering via kreditmarknaden har kontinuerligt förbättrats för fastighetsmarknadens aktörer och är idag generell och historiskt sett goda. Kungsledens möjligheter att uppnå konkurrenskraftig finansiering har stärkts över tiden och är numera mycket bra. Ytterligare beskrivning av finansiella risker finns på sidorna 34–36 i denna årsredovisning.

### Valutakursförändringar

I och med investeringar i fastigheter utomlands, främst i Tyskland, är Kungsleden exponerad för förändringar av valutakurser. Merparten av finansieringen av fastigheterna i utlandet sker emellertid i lokal valuta, vilket tillsammans med upptagna valutaterminer minskar exponeringen.

### Beroende av anställda

Den organisatoriska förmågan är viktig för Kungsleden och möjligheten att förverkliga affärsidé, vision och strategi vilar ytterst på medarbetarna. För att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare är det av yttersta vikt att kunna erbjuda en intressant och utvecklande arbetsplats. Kungsleden har dokumenterat goda möjligheter att rekrytera kompetenta medarbetare.

### Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar hur verksamheten påverkas av förändringar i viktiga variabler. Den baseras på situationen per den 31 december 2008.

Känslighetsanalys fastigheter	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Värdeförändring före skatt, Mkr	-2 857	-1 429	-	+1 429	+2 857
Soliditet, %	17	20	23	26	28
Belåningsgrad, %	78	75	73	70	68

Känslighetsanalys kassaflöde	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/-1 %	274
Ekonomisk vakans	+/-1 %-enhet	-29
Fastighetskostnader	+/-1 %	-87
Finansieringsutgift vid ändrad räntenivå	+/-1 %-enhet	27

# Noter koncernen

## NOT 02 SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/Koncern-gemensamt <sup>1</sup>		Totalt Kungsliden	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>Rörelsegren (primärt segment)</b>												
<b>Resultaträkning</b>												
Hysesintäkter	973,0	1 154,3	1 225,0	894,9	75,3	52,6	255,2	214,0		7,8	2 528,5	2 323,6
Försäljningsintäkter modulbyggnader							368,1	288,6			368,1	288,6
<b>Nettoomsättning</b>	<b>973,0</b>	<b>1 154,3</b>	<b>1 225,0</b>	<b>894,9</b>	<b>75,3</b>	<b>52,6</b>	<b>623,4</b>	<b>502,6</b>	<b>-</b>	<b>7,8</b>	<b>2 896,7</b>	<b>2 612,2</b>
Fastighetskostnader	-262,8	-406,3	-335,2	-218,6	-1,9	-3,7	-21,3	-22,0		-2,1	-621,2	-652,7
Produktionskostnader modulbyggnader							-308,9	-254,1			-308,9	-254,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>710,2</b>	<b>748,0</b>	<b>889,8</b>	<b>676,3</b>	<b>73,4</b>	<b>48,9</b>	<b>293,2</b>	<b>226,5</b>	<b>-</b>	<b>5,7</b>	<b>1 966,6</b>	<b>1 705,4</b>
Handelsnetto	6,6	683,5	4,0	-6,5	0,0	0,0	1,8	4,8		-101,9	12,4	579,9
Försäljnings- och administrationskostnader	-110,6	-132,3	-110,6	-70,0	-29,3	-5,2	-93,4	-66,4	-30,1	-42,0	-374,0	-315,9
Finansnetto	-359,6	-305,6	-533,9	-343,3	-43,4	-27,6	-49,2	-38,7		-5,0	-986,1	-720,2
Orealiserade värdeförändringar												
- Förvaltningsfastigheter	-217,7	466,3	37,2	839,1	-32,5						-213,0	1 305,4
- Finansiella instrument	-580,0	31,0	-861,0	30,6	-69,9	1,9	-79,4	2,7			-1 590,4	66,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-551,2</b>	<b>1 490,9</b>	<b>-574,5</b>	<b>1 126,2</b>	<b>-101,7</b>	<b>18,0</b>	<b>73,0</b>	<b>128,9</b>	<b>-30,1</b>	<b>-143,2</b>	<b>-1 184,5</b>	<b>2 620,9</b>
<b>Balansräkning</b>												
Fastigheter	10 421,8	10 535,2	15 470,7	12 962,9	1 256,8	932,9	1 426,5	1 306,0			28 575,8	25 737,0
Övriga tillgångar <sup>2</sup>									2 145,7	7 043,8	2 145,7	7 043,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 421,8</b>	<b>10 535,2</b>	<b>15 470,7</b>	<b>12 962,9</b>	<b>1 256,8</b>	<b>932,9</b>	<b>1 426,5</b>	<b>1 306,0</b>	<b>2 145,7</b>	<b>7 043,8</b>	<b>30 721,5</b>	<b>32 780,8</b>
Skulder till kreditinstitut	7 565,0	7 910,5	11 229,9	9 733,3	912,3	613,2	1 035,5	860,6		1 950,0	20 742,7	21 067,6
Övriga skulder <sup>2</sup>	580,0	20,4	861,0	21,1	69,9	1,3	79,4	2,2	1 323,6	2 628,1	2 914,0	2 673,1
<b>Summa skulder</b>	<b>8 145,0</b>	<b>7 930,9</b>	<b>12 091,0</b>	<b>9 754,4</b>	<b>982,2</b>	<b>614,5</b>	<b>1 114,9</b>	<b>862,8</b>	<b>1 323,6</b>	<b>4 578,1</b>	<b>23 656,7</b>	<b>23 740,7</b>
<b>Övriga upplysningar</b>												
Förvärv och investeringar i fastigheter	1 381,8	6 982,9	2 488,7	1 799,0	189,8	319,5	121,9	1 167,6	-	-	4 182,2	10 269,0
Ej kassaflödespåverkande poster i resultaträkningen	-797,7	497,3	-823,8	869,7	-102,4	1,9	-79,4	2,7	-	-	-1 803,4	1 371,7

1 Övrigt/Koncern-gemensamt avser den nu sålda fastighetsverksamheten i Holland/Belgien och koncern-gemensamma funktioner där koncern-gemensamt utgörs av transaktion/analys, central administration, värdeförändringar i finansiella instrument samt övriga tillgångar och skulder. I årsredovisning för 2008 har finansiella instrument och dess värdeförändring fördelats per segment. Jämförelsetalen för 2007 har räknats om.

2 Tillgångar som inte är fastigheter fördelas ej per segment. Fördelning sker ej heller för skulder som inte är skulder till kreditinstitut eller derivat.

Geografisk marknad (sekundärt segment), Mkr	Sverige		Tyskland		Danmark/Norge		Holland/Belgien		Totalt Kungsliden	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Nettoomsättning	2 782,0	2 520,3	75,3	52,6	39,4	31,5	-	7,8	2 896,7	2 612,2
Fastigheter	27 247,5	24 676,8	1 256,8	932,9	71,5	127,3	-	-	28 575,8	25 737,0
Förvärv och investeringar i fastigheter	3 990,0	9 761,8	189,8	319,5	2,4	187,7	-	-	4 182,2	10 269,0

## NOT 03 FÖRVÄRV AV FASTIGHETER VIA BOLAG

Fastigheter förvärvas 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. Förvärv via bolag kan antingen klassificeras som förvärv av rörelse eller tillgångsförvärv. Under 2008 genomfördes uteslutande tillgångsförvärv, det vill säga förvärv av bolag innehållande endast tillgångar (fastigheter) och dess tillhörande poster. 2007 gjordes ett rörelseförvärv då Nordic Modular Group förvärvades. Likviden uppgick till 918 Mkr, varav 181 Mkr avsåg lösta lån, och påverkade likvida medel i övrigt med 97 Mkr. Nettotillgångarna uppgick till 606 Mkr, varav övervärde på fastigheter 728 Mkr, och en goodwill avseende produktionsverksamhet och moduluthyrning fastställdes till 131 Mkr.

## NOT 04 OPERATIONELL LEASING – INTÄKTER

Hyresintäkter, Mkr	08-12-31	07-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	218,9	230,2
Förfaller till betalning mellan ett till fem år	1 081,9	1 033,4
Förfaller till betalning senare än fem år	936,6	923,9
<b>Summa</b>	<b>2 237,4</b>	<b>2 187,5</b>

Hyresavtalen i Kungslidenkoncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyreskontrakt, vilka per 31 december 2008 uppgick till 3 298 stycken. Kungsliden eftersträvar en balans mellan korta och långa kontrakt i de publika och kommersiella fastigheterna där kontrakten är förhållandevis långa. Hyresavtal avseende lokaler ingås vanligtvis på 3–20 år. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

## NOT 05 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	2008	2007
Personalkostnader	-191,3	-140,6
Avskrivningar	-3,0	-6,8
Övriga rörelsekostnader	-179,7	-168,5
<b>Summa</b>	<b>-374,0</b>	<b>-315,9</b>

Avser främst kostnader för koncernens ledning och centrala funktioner såsom ekonomi, finansiering, juridik, analys och informations-teknologi samt börsnoteringskostnader. Innefattar även fastighets-administration såsom kostnader för löpande fastighetsförvaltning inkluderande kostnader för hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskrav och redovisning. Avskrivning på inventarier ingår i administrationskostnaderna.

## NOT 06 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda under 2008 uppgår till 407 personer (356). Fördelning per länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda, %	2008	Andel kvinnor	2007	Andel kvinnor
Sverige	99	19	99	20
Europa	1	50	1	-
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>19</b>	<b>100</b>	<b>20</b>

Könsfördelning i styrelse och ledning	2008	Andel kvinnor, %	2007	Andel kvinnor, %
Styrelsen	8	13	8	13
Övriga ledande befattningshavare	8	13	9	11

Styrelsen består av åtta ledamöter (åtta) varav en kvinna (en). Övriga ledande befattningshavare uppgår under 2008 till åtta personer (nio) varav en kvinna (en).

	2008		2007	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
<b>Koncernen</b>				
Styrelse, VD och vVD	14 062	7 179	17 728	7 972
(varav pensionskostnader)		(2 081)		(2 225)
Israelsson Mats	-	-	240	78
Meyer Magnus	220	71	-	-
Kjell Bengt	500	162	420	136
Nyrén Jonas	270	88	240	78
Ovin Per-Anders	245	79	220	71
Weiner Jiffer Anna	245	79	220	71
Nygren Jan	245	79	220	71
Engwall Jens	220	71	251	81
Erséus Thomas (VD)	6 251	3 456	7 491	3 696
Thagesson Lars (vVD)	2 536	1 414	4 581	1 919
Risberg Johan (vVD)	3 329	1 679	3 845	1 770
Övriga anställda	156 348	65 494	139 298	57 212
(varav pensionskostnader)		(10 856)		(10 735)
<b>Summa</b>	<b>170 410</b>	<b>72 673</b>	<b>157 026</b>	<b>65 184</b>
(varav pensionskostnader)		(12 937)		(12 960)

För Thomas Erséus utgår inget styrelsearvode.

Inkluderat i ovanstående belopp är lön och sociala utgifter utbetalt i Tyskland med 2 077 Tkr respektive 182 Tkr för 2008 omräknat till svenska kronor.

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen.

### Aktierelaterad ersättning

2007 startade koncernen ett personaloptionsprogram som ger koncernledning och ett antal nyckelpersoner rätt att förvärva aktier i företaget. Programmet var det första av tre planerade och tilldelning av optioner skedde under 2008 utifrån resultatutfall 2007. På årsstämman 2008 beslutades om det andra med eventuell tilldelning under 2009.

Tilldelningen är villkorad av att medarbetaren är anställd i företaget vid lösentillfället och är beroende av att koncernens utdelningsgrundande resultat överstiger de av styrelsen uppställda målen. Om de av styrelsen uppställda målen underskrids sker ingen tilldelning. Om koncernens utdelningsgrundande resultat överstiger målen med 20 procent eller mer blir tilldelningen 100 procent av maximalt antal personaloptioner. I intervallet från 0 procent upp till 20 procent sker en proportionell tilldelning av antalet personaloptioner.

Enligt programmen ger en option rätt att teckna aktie till ett förutbestämt pris. En option kan även kontantlösas till skillnaden mellan lösenpris och akties marknadspris vid lösentillfället.

Under 2008 har 249 000 personaloptioner utfärdats, varav 43 000 har förverkats. Utestående personaloptioner per 31 december 2008 uppgår till 206 000 stycken.

Options-program	Utfärdandeår	Antal optioner	Lösenpris (kr/aktie)	Löptid	Utnyttjande-period
2007	2008	206 000	113,34	Till och med 2012-03-31	2010-06-01 till 2012-03-31
2008	2009	236 000	70,91	Till och med 2013-03-31	2011-06-01 till 2013-03-31

Antal optioner	Ledande befattningshavare	Övriga anställda	Summa
Optionsprogram 2007	110 000	96 000	206 000
Optionsprogram 2008	110 000	126 000	236 000
<b>Summa</b>	<b>220 000</b>	<b>222 000</b>	<b>442 000</b>

Det prestationsbaserade personaloptionsprogrammet bedöms utöver incitamenteffekter endast medföra marginella effekter för bolaget och aktieägarna med anledning av programmets begränsade omfattning.

Kostnaderna för optionsprogrammet inklusive sociala kostnader uppgår under året till 4 Mkr (0).

Sjukfrånvaro, %	2008	2007
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid (Nordic Modular 4)	2	4
Andel av total sjukfrånvaro som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer (Nordic Modular 32)	52	79
Sjukfrånvaro som andel av varje grupps ordinarie arbetstid:		
<b>Sjukfrånvaron fördelad efter kön</b>		
Män (Nordic Modular 4)	2	4
Kvinnor (Nordic Modular 3)	2	5
<b>Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori</b>		
29 år eller yngre (Nordic Modular 3)	1	6
30-49 år (Nordic Modular 3)	1	2
50 år eller äldre (Nordic Modular 7)	5	8

Personalen inom Kungsleden är till största delen anställda i dotterbolaget Kungsleden Fastighets AB.



## NOT 07 ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

### Principer

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Till ledamot anställd i bolaget utgår inget arvode. Ersättningar till VD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med andra ledande befattningshavare menas de personer som utöver VD ingick i koncernledningen. För 2008 var det åtta personer. Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är maximerad till tolv månadslöner. Den rörliga delen baseras på utfallet i förhållande till individuellt uppsatta mål.

Ersättningar och övriga förmåner för 2008, Tkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande	500	–	–	–	500
Övriga styrelse- ledamöter	1 445	–	–	–	1 445
VD	4 331	1 920	68	1 133	7 451
Andra ledande befattningshavare	12 356	3 486	301	2 340	18 483
<b>Summa</b>	<b>18 633</b>	<b>5 406</b>	<b>369</b>	<b>3 473</b>	<b>27 880</b>

Kommentarer till tabellen:

- Rörlig ersättning avser till 2008 hänförlig bonus, varav 5 406 Tkr (12 022) belastat 2008.
- Övriga förmåner avser tjänstebil samt kostförmån.
- Ledande befattningshavarens pensionsplaner är avgiftsbestämda, eller enligt ITP-planen.
- Vid beräkning av bonus har ej hänsyn tagits till affären med Tredje AP-fonden. Affären har avtalats 2008 men kommer om den genomförs resultatföras vid tillträde 2009.

Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2008. Se även nedan för ytterligare information om pension.

### Rörlig ersättning

För VD och vVD:ar baserades bonus 2008 på utdelningsgrundande resultat. Bonusbeloppet för 2008 motsvarade 32 procent (98) av grundlönen.

För de andra ledande befattningshavarna baserades bonus för 2008 på samma grundval som för VD och vVD:ar samt på individuella mål för det egna ansvarsområdet. Bonusbeloppet för dessa befattningshavare för 2008 utgjorde i genomsnitt 33 procent (75) av grundlönen.

### Aktierelaterad ersättning

Tilldelning i personaloptionsprogrammet som beskriv i not 6 till ledande befattningshavare uppgår för 2007 års program till 110 000 optioner och kan för 2008 års program uppgå till ytterligare 110 000 stycken.

Antal optioner	VD	vVD	Övriga be- fatt- ningshavare	Summa
Optionsprogram 2007	25 000	25 000	60 000	110 000
Optionsprogram 2008 (maximalt)	25 000	25 000	60 000	110 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>120 000</b>	<b>220 000</b>

### Pensioner

Samtliga ledande befattningshavarens pensionsålder är 65 år och samtliga har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för bolaget än skyldigheten att erlägga årliga premier. Pensionspremie för VD utgår om 30 procent av grundlönen. För bolagets vVD:ar samt HR- och kommunikationsdirektören utgår en pensionspremie om 25 procent av grundlönen. För en ledande befattningshavare utgår en pensionspremie om 32 procent av grundlönen. För övriga ledande befattningshavare och anställda tillämpas ITP-planen.

### Uppsägning

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD därtill ett avgångsvederlag på tolv månader. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster och är ej pensionsgrundande. Vid uppsägning från VD:s sida utgår inget avgångsvederlag.

För bolagets vVD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår utöver uppsägningenslön ett engångsbelopp motsvarande tolv månadslöner. Engångsbeloppet är pensionsgrundande.

För de övriga ledande befattningshavarna gäller en egen uppsägningstid om tre till sex månader. Från bolagets sida gäller sex till tolv månaders uppsägningstid.

### Berednings- och beslutsprocess

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

## NOT 08 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Mkr	2008	2007
KPMG		
Revisionsuppdrag	6,2	6,7
Andra uppdrag	1,9	4,4
<b>Summa</b>	<b>8,1</b>	<b>11,1</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

## NOT 09 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR PER FUNKTION

Mkr	2008	2007
Produktionskostnader modulbyggnader	-5,5	-5,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-3,0	-6,8
Orealiserade värdeförändringar	-0,5	-0,8
<b>Summa</b>	<b>-9,0</b>	<b>-13,0</b>

## NOT 10 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INSTRUMENT

### Finansnetto

Finansiella intäkter, Mkr	2008	2007
Utdelning på finansiella tillgångar som kan säljas	0,0	0,2
Ränteintäkter på långfristiga fordringar	17,4	–
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	16,3	11,0
Ränteintäkter på hyresfordringar	1,2	1,3
Övriga finansiella intäkter	1,7	10,7
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>36,6</b>	<b>23,2</b>

Finansiella kostnader, Mkr	2008	2007
Räntekostnader på finansiella skulder som värderas till verkligt värde	-1 006,0	-721,7
Uppläggningskostnader banklån	-10,0	-16,7
Övriga finansiella kostnader	-6,7	-5,0
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-1 022,7</b>	<b>-743,4</b>
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-986,1</b>	<b>-720,2</b>

### Orealiserade värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen. Inga realiserade värdeförändringar har förekommit under 2008.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen som innehavs för handel respektive de lån som värderas till verkligt värde (fair value option) har påverkat resultaträkningen med -1 562 Mkr (98) respektive -28 Mkr (-26), totalt -1 590 Mkr (66). För beskrivning av finansiering och bakgrund till utfallet läs vidare i not 24 och på sidorna 34–36.



## NOT 11 SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2008	2007
Aktuell skatt	-40,7	-130,1
Uppskjuten skatt	263,7	-91,3
<b>Redovisad skatt</b>	<b>223,0</b>	<b>-221,4</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt, Mkr</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Resultat före skatt	-1 184,5	2 620,9
Skatt 28%	331,7	-733,9
Effekt av underprisöverlåtelser	19,5	446,5
Försäljningar av fastigheter via bolag	49,0	313,7
Försäljningar av styckfastigheter	-184,0	-246,7
Övriga ej skattepliktiga intäkter	1,4	1,1
Ej avdragsgilla kostnader	-3,5	-2,1
Effekt av ny skattesats (26,3%)	1,6	-
Effekt av avvikande skattesatser för utländska dotterföretag	7,3	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>223,0</b>	<b>-221,4</b>

Temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	08-12-31	07-12-31
Underskottsavdrag	4 278,1	4 598,6
Fastigheter	-5 444,5	-5 634,4
Andelar i handels- och kommanditbolag	529,9	794,2
Finansiella instrument	1 544,8	-39,4
Övriga temporära skillnader	31,0	185,6
<b>Summa</b>	<b>939,3</b>	<b>-95,4</b>

Temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Vid årets början	Över resultat-räkningen	Förvärv/försäljning	Direkt till eget kapital	Vid årets slut
Underskottsavdrag	4 598,6	-320,5			4 278,1
Fastigheter	-5 634,4	97,1	100,3	-7,5	-5 444,5
Andelar i handels- och kommanditbolag	794,2	-264,3			529,9
Finansiella instrument	-39,4	1 584,2			1 544,8
Övrigt	185,6	-154,6			31,0
<b>Summa</b>	<b>-95,4</b>	<b>941,9</b>	<b>100,3</b>	<b>-7,5</b>	<b>939,3</b>

Uppskjutna skatter, Mkr	Uppskjutna skattefordringar		Uppskjutna skatteskulder	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Underskottsavdrag	1 125,1	1 287,6		
Fastigheter			1 431,9	1 577,6
Andelar i handels- och kommanditbolag	139,4	222,4		
Finansiella instrument	406,3			11,0
Övrigt	8,2	51,9		
<b>Skattefordringar/skulder</b>	<b>1 678,9</b>	<b>1 561,9</b>	<b>1 431,9</b>	<b>1 588,6</b>
Kvittning	-1 431,9	-1 561,9	-1 431,9	-1 561,9
<b>Uppskjuten skatt i balansräkningen</b>	<b>247,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26,7</b>

Möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen är delvis begränsade på grund av fusion och förvärv (830 Mkr). Spärren gäller till och med inkomstår 2010 och gäller för såväl egna vinster som mottagna koncernbidrag.

Utöver de underskottsavdrag som har aktiverats och anges ovan, finns ytterligare underskottsavdrag om 4 854 Mkr (4 117). Dessa underskott kommer att aktiveras när de fastigheter, som köpts in som så kallade tillgångsförvärv, säljs externt. Genomförda tillgångsförvärv leder även till att alla temporära skillnader avseende fastigheter inte beaktas. Dessa ej beaktade temporära skillnader för fastigheter uppgår till -7 191 Mkr (-6 217).

## NOT 12 FASTIGHETER

Mkr	08-12-31	07-12-31
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	<b>25 737,0</b>	<b>23 105,8</b>
Förvärv	3 408,0	9 625,3
Investeringar	774,2	643,9
Försäljningar	-1 300,7	-8 895,0
Valutakursförändringar	170,3	-
Återgång av förvärvade fastigheter	-	-48,0
Orealiserade värdeförändringar	-213,0	1 305,0
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>28 575,8</b>	<b>25 737,0</b>

Tabellen visar fastighetsbeståndets utveckling som redovisas per kategori i not 13-15.

## NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	08-12-31	07-12-31
<b>Verkligt värde vid årets början</b>	<b>25 661,8</b>	<b>22 234,7</b>
Förvärv via rörelseförvärv	-	1 019,9
Förvärv via tillgångsförvärv och styckvis	3 408,0	8 566,8
Investeringar i ägda fastigheter	716,1	553,0
Omklassificering från byggnader under uppförande	8,9	60,5
Omklassificering till byggnader under uppförande	-5,3	-
Återgång av tidigare förvärvade fastigheter	-	-48,0
Bokfört värde sålda fastigheter	-1 300,7	-8 030,5
Valutakursförändringar	170,3	-
Orealiserad värdeförändring	-212,5	1 305,4
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>28 446,6</b>	<b>25 661,8</b>

### Intern värdering

Kungsleden har valt att basera det verkliga värdet på internt genomförda värderingar. Kungsleden genomför löpande egna interna värderingar som en integrerad del av affärsprocessen där man för varje enskild fastighet gör en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas för. Under den senare delen av 2008 har det blivit betydligt svårare att värdera fastigheter då det till följd av finanskrisen genomförts relativt få fastighetstransaktioner. De affärer som genomförts av Kungsleden och affärer Kungsleden bjudit på men ej erhållit har dock skett till nivåer som inte indikerar en generell nedskrivning av fastighetsvärdena. Externa värderingar inhämtas för merparten av fastigheterna, i år 90 procent (90) av beståndet, och fungerar som ett referensvärde. De externa värderingarna bekräftar bokfört värde per 31 december 2008 i och med att de är i nivå med, eller endast 2 procent över, de interna värderingarna. För ytterligare beskrivning läs sidorna 22-23.

### Värderingsmetod

Kungsleden tillämpar en värderingsmetod som i grunden är en variant av ortprismetoden. Tillämpade avkastningskrav har bestämts utifrån Kungsledens kunskap om genomförda affärer i de marknader där Kungsleden är verksamma och affärer Kungsleden bjudit på men ej erhållit. För den interna värderingen används en nuvärdesberäkning med en prognosperiod på fem år. De fastigheter som är avsedda för uthyrning värderas genom en nuvärdesberäkning av fastigheternas beräknade fria kassaflöde under prognosperioden samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut, det så kallade restvärdet. Det femte året i kalkylen ska spegla ett bedömt långsiktigt uthålligt kassaflöde för fastigheten. Värderingarna utgår ifrån nuvarande intjäningskapacitet. För varje fastighet uppskattas framtida hyresbetalningar, drift- och underhållskostnader och andra poster i driftsnettot.

# Noter koncernen

## NOT 13 FORTS

Som underlag för bedömning av framtida kostnader används kostnadshistorik för varje fastighet. Även ålder, teknisk standard, underhållsstatus och användningsområde beaktas vid bedömning av framtida kostnader.

För ytterligare beskrivning av värdering av fastigheterna läs sidorna 22–23.

Taxeringsvärden, Mkr	08-12-31	07-12-31
Taxeringsvärden, byggnader	4 726,0	4 228,5
Taxeringsvärden, mark	1 195,4	1 104,0
<b>Summa</b>	<b>5 921,4</b>	<b>5 332,5</b>

Förvaltningsfastigheter – påverkan på periodens resultat, Mkr	08-12-31	07-12-31
Hysesintäkter	2 523,4	2 321,5
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden <sup>1</sup>	-620,0	-652,7
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden <sup>1</sup>	0	0

1 I direkta kostnader ingår drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Fastigheter som innehas via operationella leasingavtal redovisas i vissa fall som förvaltningsfastigheter. Se vidare under Redovisningsprinciper. Det bokförda värdet av rentingfastigheter som ingår i koncernens fastighetsinnehav uppgår till 19 Mkr (11) och motsvarande skuldbelopp uppgår till 19 Mkr (19).

## NOT 14 RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	08-12-31	07-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	17,1	16,0
Förvärv	-	17,1
Försäljningar	-	-16,0
<b>Summa</b>	<b>17,1</b>	<b>17,1</b>
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-0,8	-1,5
Försäljningar	-	1,5
Avskrivningar	-0,5	-0,8
<b>Summa</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,8</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15,8</b>	<b>16,3</b>

Taxeringsvärden, Mkr	08-12-31	07-12-31
Taxeringsvärden, byggnader	30,6	26,1
Taxeringsvärden, mark	9,4	8,5
<b>Summa</b>	<b>40,0</b>	<b>34,6</b>

## NOT 15 BYGGNADER UNDER UPPFÖRANDE

Mkr	08-12-31	07-12-31
Redovisat värde vid årets början	58,9	6,6
Förvärv	-	21,8
Aktiveringar	58,1	91,0
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-8,9	-60,5
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	5,3	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>113,4</b>	<b>58,9</b>

Under 2008 har byggnation av tre förskolor samt ett äldreboende avslutats. Vid årsskiftet pågår byggnationen av ett äldreboende. Inflytt beräknas ske under våren 2009.

## NOT 16 GOODWILL

Mkr	08-12-31	07-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	200,3	-
Förvärv	-	134,8
Befintlig goodwill i förvärvad koncern	-	65,5
<b>Summa</b>	<b>200,3</b>	<b>200,3</b>
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-3,5	-
Årets nedskrivningar	-3,6	-3,5
<b>Summa</b>	<b>-7,1</b>	<b>-3,5</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>193,2</b>	<b>196,8</b>

## NOT 17 MASKINER OCH INVENTARIER

Mkr	08-12-31	07-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	26,9	16,1
Förvärv	8,4	17,4
Försäljningar/utrangeringar	-10,2	-6,6
<b>Summa</b>	<b>25,1</b>	<b>26,9</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-9,8	-7,6
Försäljningar/utrangeringar	7,0	4,6
Årets avskrivningar	-3,0	-6,8
<b>Summa</b>	<b>-5,8</b>	<b>-9,8</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19,3</b>	<b>17,1</b>

## NOT 18 INTRESSEFÖRETAG

Mkr	08-12-31	07-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	7,6	7,6
Förvärv	20,0	-
Försäljning	-7,6	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20,0</b>	<b>7,6</b>

Intressebolag/org nr/säte	Antal andelar	Andel % <sup>1</sup>	Bokfört värde, Mkr	
			08-12-31	07-12-31
Kokpunkten Fastighets AB, 556759-5094, Sthlm	200 000	50	20,0	-
Tullarken i Östersund AB, 556367-3028, Östersund	340	33	-	0,0
Fastighetsbolaget Tullarken KB, 916590-0243, Östersund	307	33	-	7,6
<b>Summa</b>			<b>20,0</b>	<b>7,6</b>

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

## NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	08-12-31	07-12-31
Fordringar vid årets början	116,7	169,3
Nya säljarreverser	577,2	5,4
Amorteringar	-14,2	-58,0
<b>Summa</b>	<b>679,7</b>	<b>116,7</b>

## NOT 20 ÖVRIGA FORDRINGAR

Mkr	08-12-31	07-12-31
Fordran likvider sålda fastigheter	50,2	5 350,0
Övriga kortfristiga fordringar	6,9	400,3
<b>Summa</b>	<b>57,1</b>	<b>5 750,3</b>

## NOT 21 FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

Mkr	08-12-31	07-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	292,6	6 003,9
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	420,0	116,7
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	250,0	–
<b>Summa</b>	<b>962,6</b>	<b>6 120,6</b>

Förfallostruktur utestående fordringar är exklusive uppskjutna skatter och likvida medel.

## NOT 23 EGET KAPITAL

Aktiekapitalets utveckling	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Ökning av aktiekapital, kr	Akkumulerat aktiekapital, kr
<b>06-12-31</b>		<b>136 502 064</b>	<b>0,42</b>		<b>56 875 860</b>
Split 2:1	136 502 064	273 004 128	0,21	–	56 875 860
Inlösen av aktier	–136 502 064	136 502 064	0,21	–28 437 930	28 437 930
Fondemission	–	136 502 064	0,42	28 437 930	56 875 860
<b>07-12-31</b>		<b>136 502 064</b>	<b>0,42</b>		<b>56 875 860</b>
–	–	–	–	–	–
<b>08-12-31</b>		<b>136 502 064</b>	<b>0,42</b>		<b>56 875 860</b>

Vid räkenskapsårets utgång uppgår aktiekapitalet till 56 875 860 kronor och antal aktier till 136 502 064 stycken. Detta ger ett kvotvärde om 0,42. Inga förändringar av aktiekapital, antal aktier eller kvotvärde har skett under 2008.

## NOT 22 KASSA OCH BANK

Koncernen har en checkräkningskredit om 260 Mkr (460), vars utnyttjande vid årsskiftet var 0 Mkr (0).

Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer. Eventuell tilldelning av aktier i personaloptionsprogrammet, som beskrivs i not 6, 2010 och framåt beaktas ej eftersom börskursen understiger lösenpriset.

## NOT 24 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Noten innehåller information om företagens avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. Kungsliden är i finansiellt hänseende framförallt exponerad för ränterisk. Med ränterisk avses risken att förändringar i räntenivån påverkar finansnettot. Räntebärande skulder har kompletterats med ränteswappar för att erhålla önskad stabilitet och risknivå. För mer information om företagens exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till avsnittet Finansiering och finansiella risker på sidorna 34–36.

Beviljade kreditfaciliteter uppgick per 31 december 2008 till 22 493 Mkr, vilket fördelades på kreditramar för fastighetsförvärv 6 000 Mkr (6 000), inteckningslån 16 233 Mkr (15 240) och checkräkningskredit 260 Mkr (460). Ej utnyttjad del av kreditfaciliteterna uppgick till 1 750 Mkr (610).

Återbetalningstider enligt kreditavtal framgår av tabellen nedan. Merparten av räntan förfaller under 2009 vilket ger en genomsnittlig räntebindningstid om 2,7 år (1,4). Snitträntan per 31 december 2008 uppgår till 4,5 procent (4,8).

Skulder till kreditinstitut, Mkr	08-12-31		07-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
<b>Banklån</b>				
Banklån med rörlig ränta	20 675,2	20 723,2	20 867,1	20 888,2
Banklån med fast ränta	67,5	68,2	246,0	245,3
<b>Summa</b>	<b>20 742,7</b>	<b>20 791,4</b>	<b>21 113,2</b>	<b>21 133,5</b>
<b>Räntederivat</b>				
Ränteswappar, 27 650 Mkr (7 755)	–	1 496,1	–	–127,3
Utställda räntetak, 0 Mkr (2 000)	–	–	–	61,6
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>1 496,1</b>	<b>–</b>	<b>–65,7</b>
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>20 742,7</b>	<b>22 287,5</b>	<b>21 113,2</b>	<b>21 067,8</b>

Banklånen och räntederivatet är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande via resultaträkningen. Verkligt värde bestäms med hjälp av noterade marknadspriser på en aktiv marknad. Räntenedgången har medfört att värdet på banklån och räntederivat var negativt. Per 31 december 2008 har balansräkningen påverkats i form av ökad skuld om 1 545 Mkr (redovisas bland övriga skulder).

Förfallotidpunkt banklån	08-12-31		07-12-31	
	Nominellt	Andel, %	Nominellt	Andel, %
2008	–	–	838,0	4,0
2009	1 962,0	8,7	1 021,3	4,8
2010	1 210,9	5,4	1 959,7	9,3
2011	2 263,1	10,1	2 418,2	11,5
2012	13 073,5	58,1	14 147,8	67,0
2013	3 269,5	14,5	728,1	3,4
2014	–	–	–	–
2015	–	–	–	–
2016	–	–	–	–
2017	–	–	–	–
2018	714,1	3,2	–	–
<b>Summa</b>	<b>22 493,1</b>	<b>100,0</b>	<b>21 113,2</b>	<b>100,0</b>

Som säkerhet för banklånen ställs pant i fastigheter och aktier eller borgen (se även not 28). I låneavtal kan covenants finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Av banklånen är 20 150 Mkr (20 600) upptagna i SEK och 592 Mkr (513) upptagna i euro.

# Noter koncernen

## NOT 25 ÖVRIGA SKULDER

Mkr	08-12-31	07-12-31
Verkligt värde finansiella instrument	1 544,8	–
Skuld likvider köpta, ej tillträdade fastigheter	160,6	748,0
Övriga skulder	23,0	873,1
<b>Summa</b>	<b>1 728,4</b>	<b>1 621,1</b>

## NOT 26 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	08-12-31	07-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	4 875,6	3 439,0
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	18 067,0	19 547,1
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	714,1	728,1
<b>Summa</b>	<b>23 656,7</b>	<b>23 714,2</b>

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

## NOT 27 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE

Mkr	Kund-, lånefordringar och försäljningslikvider		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Långfristiga fordringar	679,7	116,7					679,7	116,7	679,7	116,7
Kundfordringar	154,8	154,1					154,8	154,1	154,8	154,1
Övriga fordringar	295,2	5 350,0					295,2	5 350,0	295,2	5 350,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 129,7</b>	<b>5 620,8</b>					<b>1 129,7</b>	<b>5 620,8</b>	<b>1 129,7</b>	<b>5 620,8</b>
Räntebärande skulder			20 742,7	21 067,6			20 742,7	21 067,6	20 742,7	21 067,6
Leverantörsskulder					200,2	329,1	200,2	329,1	200,2	329,1
Övriga skulder			1 544,8		183,6	98,7	1 728,4	98,7	1 728,4	98,7
<b>Summa skulder</b>			<b>22 287,5</b>	<b>21 067,6</b>	<b>383,8</b>	<b>427,8</b>	<b>22 671,3</b>	<b>21 495,4</b>	<b>22 671,3</b>	<b>21 495,4</b>

### Valutaderivat

Valutaterminer finns för att säkra delar av exponeringen i euro efter nettoinvesteringar i den tyska verksamheten. Terminerna uppgår till ett nominellt belopp om 11 miljoner euro (24). Verkligt värde uppgår

per 31 december 2008 till –13 Mkr (–6) och redovisas direkt till eget kapital (omräkningsreserv) utifrån förekommande säkringsredovisning.

## NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar, Mkr	08-12-31	07-12-31
Fastighetsinteckningar	13 916,7	15 130,2
Aktier i dotterbolag	16 181,0	1 404,2
Likvida medel	131,1	98,9
<b>Summa</b>	<b>30 228,8</b>	<b>16 633,3</b>

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

Kungsleden Fastighets AB med dotterbolag har gentemot bankerna i den syndikerade krediten förbundit sig att inte ta upp ytterligare lån samt att inte skapa eller ställa säkerheter ur tillgångsmassan utan bankernas medgivande.

## NOT 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	08-12-31	07-12-31
Garantier	13,7	122,1
<b>Summa</b>	<b>13,7</b>	<b>122,1</b>

## NOT 30 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

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

Kassaflöden, Mkr	2008	2007
Erhållna räntor	32,7	12,3
Erlagda räntor	–1 010,5	–705,3

## NOT 31 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga närståendetransaktioner har skett till och från moderbolaget förutom räntebetalningar. Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 6 och 7. Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

# Resultaträkning moderbolaget

Mkr	Not	2008	2007
<b>Administrationskostnader</b>	1-4	-10,6	-14,6
<b>Rörelseresultat</b>		-10,6	-14,6
<b>Resultat från finansiella poster</b>	5		
Resultat från andelar i dotterbolag		2 432,6	2 604,1
Finansiella intäkter		561,9	440,1
Finansiella kostnader		-1 435,2	-327,3
		<b>1 559,3</b>	<b>2 716,9</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 548,7</b>	<b>2 702,3</b>
<b>Skatt</b>			
Aktuell skatt	6	50,4	3,4
Uppskjuten skatt	6	101,6	13,1
		<b>152,0</b>	<b>16,5</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 700,7</b>	<b>2 718,8</b>

# Balansräkning moderbolaget

Mkr	Not	08-12-31	07-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	7	6 682,7	6 781,6
Uppskjuten skattefordran	6	688,4	586,8
Andra långfristiga fordringar	8, 9	527,2	100,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 898,3</b>	<b>7 468,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		2 194,7	-
Övriga fordringar		1,2	6,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,6	2,1
	9	<b>2 196,5</b>	<b>8,2</b>
<b>Likvida medel</b>			
Kassa och bank	10	362,3	177,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 558,8</b>	<b>185,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	12	<b>10 457,1</b>	<b>7 653,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		56,9	56,9
Reservfond		-	2 063,6
		<b>56,9</b>	<b>2 120,5</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 874,7	54,7
Årets resultat		1 700,7	2 718,8
		<b>5 575,4</b>	<b>2 773,5</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 632,3</b>	<b>4 894,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		496,0	496,0
	12, 13	<b>496,0</b>	<b>496,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5,1	7,1
Skulder till koncernföretag		3 335,6	2 151,5
Övriga skulder		936,1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52,0	105,3
	12, 13	<b>4 328,8</b>	<b>2 263,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 457,1</b>	<b>7 653,9</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
Ställda säkerheter	14	1 839,9	1 358,0
Ansvarsförbindelser	15	12 337,9	6 994,0

# Förändringar i eget kapital moderbolaget

Mkr	Aktiekapital	Reservfond <sup>1</sup>	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 07-01-01</b>	<b>56,9</b>	<b>2 063,6</b>	<b>3 117,3</b>	<b>5 237,8</b>
Koncernbidrag			12,1	12,1
Skatteeffekt av koncernbidrag			-3,4	-3,4
<b>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital</b>			<b>8,7</b>	<b>8,7</b>
Årets resultat			2 718,8	2 718,8
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>2 727,5</b>	<b>2 727,5</b>
Utdelningar			-1 501,5	-1 501,5
Inlösen			-1 569,8	-1 569,8
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>-3 071,3</b>	<b>-3 071,3</b>
<b>Utgående eget kapital 07-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>2 063,6</b>	<b>2 773,5</b>	<b>4 894,0</b>
<b>Ingående eget kapital 08-01-01</b>	<b>56,9</b>	<b>2 063,6</b>	<b>2 773,5</b>	<b>4 894,0</b>
Överföring från reservfond		-2 063,6	2 063,6	-
Koncernbidrag			179,9	179,9
Skatteeffekt av koncernbidrag			-50,4	-50,4
<b>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital</b>		<b>-2 063,6</b>	<b>2 193,1</b>	<b>129,5</b>
Årets resultat			1 700,7	1 700,7
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>-2 063,6</b>	<b>3 893,8</b>	<b>1 830,2</b>
Utdelningar			-1 092,0	-1 092,0
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>-1 092,0</b>	<b>-1 092,0</b>
<b>Utgående eget kapital 08-12-31</b>	<b>56,9</b>	<b>-</b>	<b>5 575,4</b>	<b>5 632,3</b>

1. På den extra bolagsstämman i november 2007 beslutades att reservfonden i sin helhet ska föras om till fria medel. Beslutet verkställdes i januari 2008 efter registreringen hos Bolagsverket.

# Kassaflödesanalys moderbolaget

Mkr	2008	2007
<b>Rörelsen</b>		
Resultat före skatt	1 548,7	2 702,3
Utdelningar	-3 000,0	-
Resultat från försäljningar	6,3	-
Nedskrivningar	739,5	2 584,9
Orealiserade valutakursomräkningar	-37,4	13,8
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>-742,9</b>	<b>5 301,0</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning (+)/Ökning (-) av rörelsefordringar	811,6	1 171,9
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 072,8	2 086,0
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 141,5</b>	<b>8 558,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av aktier i dotterbolag	-180,0	-3 206,8
Försäljning av aktier i dotterbolag	49,6	-
Lämnade aktieägartillskott	-486,8	-2 622,8
Lämnade långfristiga lån	-427,2	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 044,4</b>	<b>-5 829,6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	496,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag	179,9	-12,1
Utdelning/inlösen	-1 092,0	-3 071,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-912,1</b>	<b>-2 587,4</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>185,0</b>	<b>141,9</b>
Likvida medel vid årets början	177,3	35,4
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>362,3</b>	<b>177,3</b>



# Redovisningsprinciper moderbolaget

Moderbolagets, Kungsleden AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2.1. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget.

## Finansiella instrument

Finansiella fordringar och skulder redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Förlustrisk avseende finansiella fordringar och derivatinstrument beaktas.

## Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Redovisningsrådet tillåten

lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning i annat fall redovisas åtagandet som ansvarsförbindelse.

## Koncernbidrag

Koncernbidrag efter skatteavdrag redovisas som en minskning eller ökning av fritt eget kapital.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

## Noter moderbolaget

### NOT 01 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader, Mkr	2008	2007
Personalkostnader	-2,6	-2,3
Övriga rörelsekostnader	-8,0	-12,3
<b>Summa</b>	<b>-10,6</b>	<b>-14,6</b>

Avser främst kostnader för koncernens ledning och centrala funktioner såsom ekonomi, finansiering, juridik, analys och informationsteknologi samt börsnoteringskostnader.

### NOT 02 ANSTÄLLDA

Kungsleden AB har inte några anställda. Personalen inom Kungsleden är till största delen anställda i dotter bolaget Kungsleden Fastighets AB.

### NOT 03 ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Arvode har utgått om totalt 1 890 Tkr (1 811), varav till styrelsens ordförande 420 Tkr (420). Sociala kostnader uppgick till 613 Tkr (587), varav pension 0 Tkr (0). För uppgift om ersättning till respektive ledamot se not 6 i koncernen.

### NOT 04 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Inga arvoden eller kostnadsersättningar har utgått från moderbolaget till revisorer. Samtliga arvoden och ersättningar till revisorer har utgått från dotterföretag i koncernen.

### NOT 05 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från dotterbolag, Mkr	2008	2007
Erhållna utdelningar	3 178,4	5 189,0
Resultat från försäljning av andelar	-6,3	-
Nedskrivningar	-739,5	-2 584,9
<b>Summa</b>	<b>2 432,6</b>	<b>2 604,1</b>

Finansiella intäkter, Mkr	2008	2007
Ränteintäkter		
Koncernföretag	456,6	433,6
Övriga	95,1	6,5
Övrigt	10,2	-
<b>Summa</b>	<b>561,9</b>	<b>440,1</b>

Finansiella kostnader, Mkr	2008	2007
Räntekostnader		
Koncernföretag	-469,9	-285,6
Övriga	-43,3	-26,3
Övrigt	-922,0	-15,3
<b>Summa</b>	<b>1 435,2</b>	<b>-327,2</b>

### NOT 06 SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2008	2007
Aktuell skatt	50,4	3,4
Uppskjuten skatt	101,6	13,1
<b>Redovisad skatt</b>	<b>152,0</b>	<b>16,5</b>

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2008	2007
Resultat före skatt	1 548,7	2 702,3
Skatt 28%	-433,6	-756,6
Utdelningar från dotterbolag	889,9	1 452,9
Nedskrivningar av aktier i dotterbolag	-207,1	-723,8
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader respektive ej skattepliktiga intäkter	-97,2	44,0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>152,0</b>	<b>16,5</b>

Av årets skattekostnad redovisas 50 Mkr (3) direkt till eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar	08-12-31	07-12-31
Underskottsavdrag	445,9	586,8
Finansiella temporära skillnader	242,5	-
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>	<b>688,4</b>	<b>586,8</b>

# Noter moderbolaget

## NOT 07 ANDELAR I DOTTERBOLAG

Mkr	08-12-31	07-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	12 696,3	6 866,8
Förvärv	209,6	3 206,8
Försäljningar	-55,8	-0,1
Aktieägartillskott	486,8	2 622,8
<b>Summa</b>	<b>13 336,9</b>	<b>12 696,3</b>

Ingående nedskrivningar	-5 914,7	-3 329,8
Nedskrivningar	-739,5	-2 584,9
<b>Summa</b>	<b>-6 654,2</b>	<b>-5 914,7</b>

<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>6 682,7</b>	<b>6 781,6</b>
-------------------------------------	----------------	----------------

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

### Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Direktägda dotterbolag/ org nr/säte-land	Antal andelar	Andel % <sup>1</sup>	Bokfört värde, Mkr	
			08-12-31	07-12-31
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Sthlm	200	100	851,4	1 351,2
Realia AB, 556639-7419, Sthlm	23 822 375	100	205,5	129,4
Hemsö Fastighets AB, 556481-1429, Sthlm	1 000	100	1 213,2	624,8
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Sthlm	10 000	100	117,1	215,0
Kungsleden Öst B AB, 556610-9109, Sthlm	-	-	-	48,4
Kungsleden Vårdfastigheter AB, 556653-7501, Sthlm	-	-	-	0,1
Kungsleden Öst G AB, 556598-3177, Sthlm	-	-	-	6,8
Bovård i Sverige AB, 556429-6126, Sthlm	3 700	100	0,0	0,0
Kungsleden Äldre B AB, 556635-1366, Sthlm	1 000	100	0,1	0,1
Kungsleden Real Estate BV, 34209547, Nederländerna	900	100	0,2	0,2
Kungsleden Service AB, 556610-9087, Sthlm	1 000	100	0,1	0,2
KB Söderskolan fastigheter, 959654-8941, Sthlm	2	100	0,0	0,0
Realia International BV, BV502052-1156, Nederländerna	2 351	75	21,4	21,4
Kungsleden Ljungan AB, 556688-5914, Sthlm	-	-	-	0,2
Kungsleden Property BV,84149172, Nederländerna	30	75	0,0	0,1
Kungsleden GmbH, HRB 99411B, Tyskland	1	100	45,7	45,7
Aveca GmbH & CO KG, HRA87594, Tyskland	1	95	32,0	32,0
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Sthlm	1 000	100	825,5	1 097,8
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Sthlm	1 000	100	2 578,2	2 399,4
Login Syd AB, 556710-6884, Sthlm	100 000	100	2,8	2,9
KL Norge Holding AB, 556730-0875, Sthlm	1 000	100	2,5	1,8
Kungsleden Holding GmbH, Tyskland	1	100	49,5	49,5
Nordic Modular Group AB, 556691-3868, Upplands Väsby	20 695 156	100	737,5	754,6
<b>Summa</b>			<b>6 682,7</b>	<b>6 781,6</b>

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

## NOT 08 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	08-12-31	07-12-31
Fordringar vid årets början	100,0	100,0
Nya säljarreverser	428,2	-
Årets amorteringar	-1,0	-
<b>Summa</b>	<b>527,2</b>	<b>100,0</b>

## NOT 09 FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

Mkr	08-12-31	07-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 196,5	8,2
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	527,2	100,0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 723,7</b>	<b>108,2</b>

Förfallostruktur utestående fordringar exklusive uppskjutna skatter och likvida medel.

## NOT 10 KASSA OCH BANK

Moderbolaget har en checkräkningskredit om 250 Mkr (450), varav utnyttjad vid årsskiftet var 0 Mkr (0).

## NOT 11 EGET KAPITAL

Antalet aktier vid räkenskapsårets slut uppgår till 136 502 064 stycken, vilket är samma antal som vid årets början. En uppställning av aktiekapitalet och antalet aktier återfinns på sida 43.

## NOT 12 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Fordringar på koncernföretag med flera		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Fordringar hos koncernföretag	2 194,7						2 194,7		2 194,7	
Övriga fordringar <sup>1</sup>	1,2	6,1					1,2	6,1	1,2	81,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 195,9</b>	<b>6,1</b>					<b>2 195,9</b>	<b>6,1</b>	<b>2 195,9</b>	<b>81,3</b>
Skulder till kreditinstitut					496,0	496,0	496,0	496,0	496,0	496,0
Leverantörsskulder					5,1	7,1	5,1	7,1	5,1	7,1
Skulder till koncernföretag					3 335,6	2 151,5	3 335,6	2 151,5	3 335,6	2 151,5
Övriga skulder <sup>1</sup>			927,3		8,8	-	936,1	-	936,1	6,2
<b>Summa skulder</b>			<b>927,3</b>		<b>3 845,5</b>	<b>2 654,6</b>	<b>4 772,8</b>	<b>2 654,6</b>	<b>4 772,8</b>	<b>2 660,8</b>

1. Verkligt värde på bolagets räntederivat uppgår till -922,0 Mkr (75,2) och valutatermin 0 Mkr (-6,2)

## NOT 13 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	08-12-31	07-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	4 328,8	2 263,9
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	496,0	496,0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 824,8</b>	<b>2 759,9</b>

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder.

## NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	08-12-31	07-12-31
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Aktier i dotterbolag	1 839,9	1 358,0
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>1 839,9</b>	<b>1 358,0</b>

Kungsleden Fastighets AB med dotterbolag har gentemot bankerna i den syndikerade krediten förbundit sig att inte ta upp ytterligare lån samt att inte skapa eller ställa säkerheter ur tillgångsmassan utan bankernas medgivande. Befintliga in-teckningar har däremot ställts som säkerhet för den syndikerade krediten.

## NOT 15 ANSVARSFÖRBINDELSER

Mkr	08-12-31	07-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	12 325,0	6 918,9
Garanti för skuld i dotterbolag	12,9	75,1
<b>Summa</b>	<b>12 337,9</b>	<b>6 994,0</b>

# Förslag till vinstdisposition

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §.

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2008 års årsredovisning. Den föreslagna vinstdispositionen samt resultat- och balansräkningar skall framläggas för fastställelse vid årsstämman den 22 april 2009.

## TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL:

### Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, Kr

Balanserade vinstmedel	3 874 692 745
Årets resultat	1 700 674 797
<b>Totalt</b>	<b>5 575 367 542</b>

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

Till aktieägare utdelas 1,50 per aktie	204 753 096
I ny räkning överföres	5 370 614 446
<b>Totalt</b>	<b>5 575 367 542</b>

Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar 12 procent av moderbolagets resultat efter skatt och 24 procent av koncernens utdelningsgrundande resultat.

Kungsledens utdelningspolicy är att utdelning skall ske med minst 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Det är också uttalat att utdelningen skall vara stabil över tiden. I policyn definieras det utdelningsgrundande resultatet som periodens resultat exkluderat ej kassaflödespåverkande poster som orealiserade värdeförändringar, avskrivningar och uppskjuten skatt med tillägg för realiserade värdeförändringar. Utdelningsgrundande resultat motsvaras av kassaflö-

det från rörelsen i kassaflödesanalysen. Mot bakgrund av den stora osäkerheten på de finansiella marknaderna och i den reala ekonomin gör styrelsen bedömningen att det är lämpligt att avvika från Kungsledens utdelningspolicy och föreslår således en vinstutdelning på 1,50 kronor per aktie för verksamhetsåret 2008.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär att moderbolagets och koncernens soliditet minskar från 54 procent respektive 23 procent till 52 procent respektive 22 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Moderbolagets och koncernens soliditet och likviditet bedöms även vara god i relation till den bransch moderbolaget och koncernen verkar inom.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar moderbolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Koncernen och moderbolaget redovisar värdet på tillgångar och skulder till verkligt värde enligt Årsredovisningslagen 4 kap 14a §. Av koncernens och moderbolagets egna kapital per den 31 december 2008 om 7 065 miljoner kronor respektive 5 632 miljoner kronor beror 683 miljoner kronor respektive -684 miljoner kronor på att sådan värdering tillämpats.

# Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 mars 2009

Bengt Kjell  
Ordförande

Magnus Meyer  
Styrelseledamot

Jan Nygren  
Styrelseledamot

Per-Anders Ovin  
Styrelseledamot

Jens Engwall  
Styrelseledamot

Anna W Jiffer  
Styrelseledamot

Jonas Nyrén  
Styrelseledamot

Thomas Erséus  
Styrelseledamot och  
verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2009

Björn Flink  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I  
KUNGSLEDEN AB (PUBL)  
org nr 556545-1217

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Kungsleden AB (publ) för år 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50–76. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att

pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och

årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 mars 2009



Björn Flink  
Auktoriserad revisor

# Medarbetarförteckning

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning	Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning
<b>Ledning</b>							
Erséus Thomas	2006	Stockholm	VD	Nordin Gunilla	1999	Stockholm	Bolagsansvarig
Gannedahl Cecilia	2007	Stockholm	HR och Kommunikationschef	Olausson Erik	2007	Stockholm	Fastighetscontroller
Johansson Per	2007	Stockholm	Divisionschef Nordic Modular	Olofsson Anna-Carin	2008	Stockholm	Hysesredovisning
Linder Göran	1998	Stockholm	Divisionschef Publika fastigheter	Persson Anna	2005	Stockholm	Ekonom / Köp & Sälj
Lindnér Eskil	1997	Malmö	Divisionschef Kommersiella fastigheter	Rosenqvist Elisabeth	2007	Stockholm	Ekonom / Köp & Sälj
Risberg Johan	1996	Stockholm	vVD, Ekonomi och Finans	Rossotti Peter	2008	Stockholm	Business Controller
Theblin Åke	2001	Stockholm	Chefsjurist	Telby Susanne	1996	Stockholm	Redovisningschef
				Winqvist Susanne	2007	Stockholm	Bolagsansvarig
				Virdeborn Gunilla	2002	Malmö	Fastighetscontroller
				Åkesdotter Monica	1999	Stockholm	Bolagsansvarig
<b>Transaktion och analys</b>				<b>Kommersiella fastigheter</b>			
Almgren Marielle	2007	Stockholm	Projekttassistent	Andersson Kjell-Åke	1994	Göteborg	Back-office / juridik
Alsborger Anna	2007	Stockholm	Projektleddare	Andersson Tommy	2007	Stockholm	Teknisk förvaltare
Cedwall Andrea	2003	Stockholm	Projektleddare	Arfvidsson Nicklas	2008	Göteborg	Förvaltningschef
Kinnunen Peeter	2007	Stockholm	Chef Transaktion & Analys	Bergman Kjell	2004	Stockholm	Förvaltningschef
				Borgström Kristina	2005	Malmö	Förvaltare
<b>Stab</b>				Broman Stig	1998	Västerås	Förvaltare
Axland Malin	2007	Stockholm	Bolagsjurist	De Besche Nina	2007	Stockholm	Förvaltningschef
Bennich Carina	2007	Stockholm	Bolagsansvarig	Dufva Andreas	2008	Stockholm	Förvaltare
Binette Carolina	2008	Stockholm	Receptionist	Fransson Ulrika	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent
Brade Jonas	2006	Stockholm	Financial Controller	Frisell Anders	2007	Göteborg	Förvaltare
Carlberg Monica	1989	Stockholm	IT-samordnare	Grahn Kristoffer	2008	Malmö	Förvaltare
Claesson-Zsuppán Chanelle	2008	Stockholm	Receptionist	Grönlund Kicki	2008	Göteborg	Förvaltningsassistent
Dahlström Åke	2003	Stockholm	Hysesredovisning	Hall Lotta	1994	Karlstad	Förvaltningsassistent
Eliasson Ingegerd	1985	Stockholm	Ekonom / Köp & Sälj	Jakobsson Claes-Håkan	2007	Jönköping	Förvaltare
Elvin Maria	2005	Stockholm	Informatör / webmaster	Karlsson Reine	1994	Karlstad	Förvaltare
Eriksson Linda	2007	Stockholm	Finansansvarig	Larsson Erika	2007	Malmö	Förvaltningsassistent
Froman Ekbon Annika	2007	Stockholm	IT-projektleddare	Ljung Maria	2008	Stockholm	Miljöchef
Fundin Ulrika	2000	Stockholm	Bolagsansvarig	Ljungqvist Ingrid	1991	Göteborg	Förvaltningsassistent
Hamrén Therese	2001	Stockholm	HR-administratör	Lundström Benkt	2007	Umeå	Teknisk förvaltare
Hedberg Sofia	1991	Stockholm	IT-chef	Löv Thomas	2008	Stockholm	Teknisk förvaltare
Hedvall Karin	2007	Stockholm	Leverantörsreskontra	Nagy Ingmarie	2000	Lund	Förvaltningsassistent
Holmblad Katarina	2008	Stockholm	Hysesredovisning	Nilsson Tobias	2007	Malmö	Förvaltningsassistent
Jagetoft Ulf	1995	Stockholm	Back-office / juridik	Olovsson Annelie	2007	Umeå	Förvaltningsassistent
Johansson Roger	2003	Stockholm	Ekonomichef	Olsson Bo	1985	Malmö	Teknisk förvaltare
Jurgander Marika	2007	Stockholm	Fastighetscontroller	Paringer Maria	2007	Umeå	Förvaltare
Karlsson Annika	2005	Stockholm	HR-administratör	Persson Åke	1991	Malmö	Teknisk förvaltare
Krus Christina	2007	Stockholm	Financial Controller	Sjöstedt Håkan	1998	Malmö	Förvaltningsassistent
Kruse Mikael	2000	Göteborg	Redovisningscontroller	Stålhammar Magnus	2007	Göteborg	Teknisk förvaltare
Larsson Erika	2007	Malmö	Receptionist	Svensson Eva-Lotta	1998	Stockholm	Förvaltare
Lindquist Jan-Eric	2006	Stockholm	Controller	Syring Malin	2008	Gävle	Förvaltningsassistent
Linton Petra-Sofi	2001	Stockholm	Leverantörsreskontra	Sörling Fredrik	2004	Malmö	Marknadschef
Mukka Sinikka	1993	Stockholm	VD-sekreterare	Ternström Gert	1990	Malmö	Förvaltningschef
Nielsen Jens	2006	Stockholm	Skattejurist	Thorgren Fredrik	2001	Gävle	Förvaltare
Nilsson Patrik	2008	Stockholm	Finansanalytiker	Tolvers Grahn Marianne	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent
				Vallin Johan	1999	Göteborg	Förvaltare



Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning
<b>Publika fastigheter</b>			
Andersson Kerstin	2001	Stockholm	Förvaltningsassistent
Bengths Lisa	2008	Uddevalla	Förvaltningsassistent
Bergström Cennet	1979	Norrköping	Drifttekniker
Bergström Magnus	2008	Västerås	Förvaltare
Bodsten Veronica	2006	Stockholm	Förvaltare
Florén Aili	2008	Göteborg	Förvaltningsassistent
Frantz Michael	2004	Stockholm	Förvaltare
Gidlund Thomas	2007	Stockholm	Förvaltare
Göthberg Jonny	2001	Jönköping	Förvaltningschef
Hertzberg Peter	2008	Malmö	Förvaltare
Hult Joachim	2005	Göteborg	Förvaltare
Isaksson Bernt	2008	Malmö	Teknisk förvaltare
Johansson Thomas	1990	Nyköping	Drifttekniker
Kaur Åke	1998	Stockholm	Förvaltningschef
Kvarneryd Ulrika	2005	Norrköping	Förvaltningsassistent
Lagerdahl Christer	1999	Norrköping	Drifttekniker
Liljeström Eric	2007	Härnösand	Förvaltare
Lundquist Christofer	2008	Stockholm	Affärsutvecklingschef
Medin Staffan	1979	Borås	Tekniker
Olausson Fredrik	2008	Jönköping	Förvaltare
Persson Bodil	2006	Uddevalla	Förvaltare
Persson Göran	2008	Norrköping	Förvaltare
Pettersson Bertil	2007	Härnösand	Förvaltare
Rasmunsson Dan	2008	Stockholm	Projektledare
Sjöberg Anna	2000	Växjö	Förvaltningsassistent
Swedin Ronny	2004	Stockholm	Förvaltare
Tomasson Hanna	2004	Malmö	Förvaltningsassistent
Tuvéne Anna	2008	Stockholm	Fastighetsekonom
Uski Sanna	2008	Västerås	Förvaltningsassistent
Wikner Birgitta	2007	Härnösand	Förvaltningsassistent
Öberg Annika	2002	Stockholm	Förvaltningsassistent

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning
<b>Fastighetsskötare</b>			
Andersson Bo	1977	Borås	Drifttekniker
Andersson Sven-Åke	2007	Borås	Drifttekniker
Aronsson Sven-Henric	1974	Lysekil	Drifttekniker
Callman Tomas	1979	Hjo	Drifttekniker
Dalviken Pauli	1990	Borås	Drifttekniker
Ehn Bengt	1980	Skara	Drifttekniker
Elisson Jörgen	2006	Lysekil	Fastighetsskötare
Eriksson David	1998	Hjo	Drifttekniker
Fred Lars	1985	Lysekil	Drifttekniker
Isaksson Tage	1982	Borås	Drifttekniker
Johnsson Eddie	1989	Borås	Drifttekniker
Karlsson Rolf	1985	Tidaholm	Drifttekniker
Kämäräinen Timo	1984	Lilla Edet	Fastighetsskötare
Olsson Conny	1987	Hjo	Drifttekniker
Pettersson Lars-Åke	2006	Färgelanda	Drifttekniker
Schwartz Lars	2002	Åmål	Drifttekniker
Svensson Kenneth	2005	Skara	Fastighetsskötare

# Definitioner

Kungsleden har infört en ny uppställningsform för räkenskaperna i samband med införandet av IFRS. På de ställen där den nya uppställningsformen påverkar definitionerna redovisas nedan både den gamla och den nya definitionen.

**Intjäningskapacitet**, per balansdagen sålda fastigheter ingår ej och senast vid samma tidpunkt förvärvade 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.

## FASTIGHETSTERMER

**Direktavkastning**, driftsnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheterna. Direktavkastning för intjäningskapaciteten beräknas dock som intjäningskapaciteten i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång. Se även direktavkastning för aktien.

**Driftsnetto**, hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

**Driftskostnader**, kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt underhåll minus debiterade tillägg för drift och underhåll.

**Ekonomisk uthyingsgrad**, hyresintäkter, hyresrabatter samt hyresförluster i förhållande till hyresvärde.

**Ekonomisk vakansgrad**, bedömd marknads-hyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

**Fastighetskategori**, fastigheternas huvudsakliga användning (se "Ytfördelning").

**Genomsnittlig återstående kontraktslängd**, återstående kontraktsvärde genom årshyra.

**Hyresintäkter**, debiterade hyror och ersättning för fastighetsskatt minus hyresförluster och hyresrabatter.

**Hyresvärde**, hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor, hyresrabatter och hyresförluster.

**Lokalslag**, ytor fördelade efter hur de används.

**Underhåll**, åtgärder som syftar till att upprätthålla en fastighet och dess tekniska system. Avser planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering av byggnadsdelar eller tekniska system. Även hyresgäst Anpassningar ingår här.

**Ytfördelning**, med fördelning per lokalslag menas att ytor i fastigheten är fördelade efter hur de används. Fördelning görs på kontor, bostäder, affärer, hotell, projekt samt industri och lager. Med fördelning per fastighetskategori menas att 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.

**Ytmässig uthyingsgrad**, uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

**Ytmässig vakansgrad**, vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

**Övervärde fastigheter**, skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde av fastigheter justerat för den latent skatteskulden. Med marknadsvärde menas det interna värdet.

## RÄKENSKAPRELATERADE TERMER

**Andel riskbärande kapital**, summan av redovisat eget kapital och avsättningar för skatter dividerat med balansomslutningen.

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

**Avkastning på sysselsatt kapital**, resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

**Avkastning på totalt kapital**, resultat före skatt minus orealiserade värdeförändringar och finansnetto i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

**Belåningsgrad**, räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

**Betavärde**, aktiens samvariation med den genomsnittliga utvecklingen på marknaden. Vid betavärde under ett varierar aktiens kursutveckling mindre än SAX – Stockholm All-Share index. Betavärdet är en viktig komponent i den så kallade Capital Asset Pricing Model (CAPM) som används för att beräkna marknadens avkastningskrav på aktien. Ett lågt betavärde ska enligt CAPM medföra ett lågt avkastningskrav. Betavärdet avser tolv månader.

**Direktavkastning för aktien**, beslutad/föreslagna utdelning i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

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

**Fastigheternas bokförda värde per aktie**, fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

**Justerat eget kapital**, redovisat eget kapital minskat med (föreslagen) utdelning.

**Kassaflöde från rörelsen**, resultat före skatt minus orealiserade värdeförändringar justerat för realiserade värdeförändringar på fastigheter, poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen och betald skatt.

**P/E-tal**, börskurs vid periodens utgång i förhållande till resultat per aktie enligt gällande prognos. För historiska värden används börskurs vid periodens utgång i förhållande till nästa periods resultat per aktie.

**P/CE-tal**, börskurs vid periodens ingång i förhållande till utdelningsgrundande resultat per aktie enligt gällande prognos.

**Realiserade värdeförändringar**, värdeförändringar under innehavstiden som realiserats vid försäljning.

**Resultat per aktie**, periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

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

**Skuldsättningsgrad**, räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till eget kapital.

**Soliditet**, eget kapital inklusive minoritetsintresse vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar.

**Sysselsatt kapital**, balansomslutning minus icke räntebärande skulder.

**Totalavkastning**, summan av aktiens kursuppgång under perioden och under perioden erlagd utdelning i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

**Utdelningsgrundande resultat**, periodens resultat exkluderat ej kassaflödespåverkande poster som orealiserade värdeförändringar, avskrivningar och uppskjuten skatt med tillägg för realiserade värdeförändringar. Utdelningsgrundande resultat motsvaras av kassaflödet från rörelsen i kassaflödesanalysen.

**Överskottsgrad**, bruttoresultat i förhållande till totala hyresintäkter.



**Fastighetsförteckning 2008**

















Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad, %		
					Affär	Industri/lager	Kontor	Skola	Värd	Äldre-boende	Övrigt				Total yta	
Sigtuna 2:164	Sigtuna	Sigtuna	Rektor Cullbergs väg 9	1943/ 1992						973		973	1 532	1 504		
Sjöstöveln 3	Stockholm	Hägersten	Folkparksvägen 156	1977/ 1997			325			7 445		7 770	10 456	10 420		
Strömsbro 4:2	Gävle	Gävle	Sanatorievägen 17	1910/ 2002						5 841		5 841	4 787	4 685		
Södertull 13:14	Gävle	Gävle	Flemminggatan 11-17	1970/ 1996						10 017		10 017	8 397	8 128		
Tegebruket 3	Finnsång	Finnsång	Östermalmsvägen 55	2002						3 275		3 275	4 892	4 886		
Tempelddarorden 5	Stockholm	Skärholmen	Vita Liljans väg 53	1999						5 000		5 000	6 029	6 009		
Träbron 1	Stockholm	Älvsjö	Bergtällsvägen 10	1967/ 2000			9 312	2 137	2 366	3 093	5	16 913	20 712	20 813		
Trähästen 2	Linköping	Linköping	Skogslyckegatan 11F	1994						791		791	932	932		
Tuna 3:30, 3:182	Österåker	Akersberga	Österskärsvägen 3	1994						1 394	5 028	6 422	7 740	7 787	0,6%	
Valbyrån 5	Linköping	Linköping	Kårnsvägen 3-11	1996						2 656	94	2 750	2 858	2 830		
Vallbacken 24:3	Gävle	Gävle	Vallbacksgatan 8	1970/ 1995						4 937		4 937	3 375	3 371		
Varva 2:20	Gävle	Gävle	Norra Prästvägen 12a-b	1970/ 1992						5 563		5 563	3 930	3 920		
Veteullen 2	Linköping	Linköping	Kärna Centrum 1	1985						2 145		2 145	1 980	1 979		
Östermalm 1:12	Finnsång	Finnsång	Södra Störängsvägen 50	1950						8 510		8 510	7 355	7 319		
<b>Övrigt kommersiella</b>																
Botvidsgymnasiet 1 & 6	Botkyrka	Norsborg	Fågelviksvägen													
Närby 1:72 m fl	Söderhamn	-	-	-												
Tumba 7:231 och 7:237	Botkyrka	-	-	-												
Åkerby 4 & 12	Täby	Täby	Kemistvägen 30-32	1993							13 600	13 600	10 954	10 632		
<b>Övrigt publika</b>																
Blomman 12	Norrköping	Norrköping	Nygatan 110	1903/ 1956/ 1975 1984		42	4 032					4 074	3 132	3 538	11,8%	
Brädgården 2	Nyköping	Nyköping	Folkungavägen 2	1984			9 740					2 286	12 026	18 507	18 114	
Nacka Siclakön 39:4	Nacka	Nacka	Helgesons väg 10													
Oxelbergen 1:2	Norrköping	Norrköping	Odalgatan 19	1976/ 1999/ 2000	45	1 778	22 065		1 025		1 017	25 930	20 255	21 304	6,7%	
Stinsen 1	Norrköping	Norrköping	Stockholmsvägen 6	1960			15 252				3 044	18 296	23 839	23 600		
Taktipinnen 1	Norrköping	Norrköping	Folkborgsvägen 1	1975		46	16 932	671				17 649	13 369	13 107		
<b>Marknadsområde Tyskland</b>																
<b>Äldreboende</b>																
Barfel	Utland	Barssel	Muhlenweg	2007						4 550		4 550	503	503		
Bocholt 1	Utland	Bocholt	Böwings Stegge 8	2003						3 700		3 700	680	680		
Bocholt 2	Utland	Bocholt	Böwings Stegge 6	2005						3 700		3 700	360	360		
Dinslaken	Utland	Hiesfeld	Kurt-Schumacher-Str. 154	2001						4 059		4 059	609	609		
Duisburg Brauerstrasse	Utland	Duisburg	Brauerstr. 43	2002						4 331		4 331	608	608		
Duisburg Fuchsstrasse	Utland	Duisburg	Fuchsstrasse 31	2004						4 099		4 099	604	604		
Duisburg Hufstrasse	Utland	Hamborn	Hufstrasse 2	2006						4 825		4 825	752	752		
Duisburg Karl-Lehr Strasse	Utland	Duisburg	Karl-Lehr-Str. 159	2003						4 148		4 148	609	609		
Emden	Utland	Emden	Rotdornring 1	2002						3 351		3 351	540	540		
Hünxe	Utland	Hünxe	Bensumskamp 27	2000						3 800		3 800	608	608		
Isenbüttel	Utland	Isenbüttel	An der Sporthalle	2008						3 066		3 066	320	320		
Langenfeld	Utland	Immigraeth	Langforter Str. 1-3	2006						4 073		4 073	753	753		
Lichtenstein	Utland	Callinberg	M. Götte-Str. 14	2000						4 825		4 825	584	584		
Werder	Utland	Werder	Am Strengfeld	2005						12 000		12 000	770	770		

# Köpta fastigheter

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt	Hyres-värde	Vakans-grad, %		
					Affär	Industri/lager	Kontor	Skola	Värd	Äldre-boende	Övrigt				Total yta	
<b>Marknadsområde Mellan</b>																
<b>Industri/lager</b>																
Garveriet 1	Örebro	Örebro	Klostergatan 1	1891/1934			3 705					3 705	4 034	4 034		
Kontaktkledningen 1	Västerås	Västerås	Stenbygatan 10	1967	15 104							15 104	10 666	10 666		
Mälaren 17	Örebro	Örebro	Svartå Bangata 14	1933/1989		5 183	3 540				616	9 339	8 840	9 150	3,4%	
<b>Kontor</b>																
Garveriet 5	Örebro	Örebro	Klostergatan 3	1929/1953			1 388					1 388	1 455	1 475		
Livia 16	Västerås	Västerås	Skomakargatan 2	1992			6 896					6 896	8 030	8 030		
<b>Skola</b>																
Gustavsborg 2	Västerås	Västerås	Vasagatan 44	1993				17 927				17 927	28 050	27 275		
Rosenhill 1	Västerås	Västerås	Gurksaltargatan 9	2002			5 673	16 689				22 362	30 745	30 145		
Rosenhill 12	Västerås	Västerås	Eriksborgsgatan 11	1960/2004				6 396				6 396	7 153	7 127		
<b>Äldreboende</b>																
Birka 1	Västerås	Västerås	Fornitidsgatan 4	1993						3 016		3 016	2 840	2 791		
Brottborga 6:30	Västerås	Västerås	Lillhäradsvägen 20 A-F	2002						1 418		1 418	2 948	2 903		
Klockarkärlen 3	Västerås	Västerås	Rönnebergastigen 3	1999						3 937		3 937	2 563	2 539		
Kolaren 5	Västerås	Västerås	Tråddragargatan 31	1950/2004						1 052		1 052	1 772	1 772		
Martinprocessen 9	Västerås	Västerås	Välljärnsgränd 494	2002						510		510	950	944		
Skjutfältet 9	Västerås	Västerås	Hästhovsgatan 27	2004						5 914		5 914	6 417	6 413		
Skogsduvan 1	Västerås	Västerås	Skogsduvevägen 11	1993/1999						1 107		1 107	1 665	1 661		
Skyttegillet 7	Västerås	Västerås	Rekylgatan 12	1961/2000						668		668	950	932		
Ångskloackan 1	Västerås	Västerås	Värföskgatan 6	1993						3 198		3 198	2 533	2 484		
Östra Dagrosen 1	Västerås	Västerås	Daggrosgränd 1	1993						3 507		3 507	2 755	2 650		
<b>Marknadsområde Nord</b>																
<b>Industri/lager</b>																
Aspgården 18	Umeå	Umeå	Bölevägen 44	1955		9 457	1 409					919	11 785	9 276	9 748	3,6%
<b>Kontor</b>																
Yrkesskolan 4	Härnösand	Härnösand	Gånsviksvägen 4	1982			3 002					99	3 101	1 302	1 902	30,8%
<b>Marknadsområde Syd</b>																
<b>Affär</b>																
Högaffeln 6	Västervik	Västervik	Timmergatan 4	1972		2 300						2 300	1 072	1 072		
<b>Industri/lager</b>																
Spindeln 9	Malmö	Malmö	Singelgatan 8 - 10	1964		2 195						2 195	1 518	1 518		
<b>Äldreboende</b>																
Bakarebodå 1:162	Karlskrona	Holmsjö	Servicevägen 1	1992						690	1 530	2 220	3 370	3 370		
<b>Övrigt publika</b>																
Hjorten 15	Trelleborg	Trelleborg	Henry Dunkers gata 6	1950			3 372					3 372	4 501	4 502		
<b>Marknadsområde Väst</b>																
<b>Affär</b>																
Varla 14:1	Kungsbacka	Kungsbacka	Borgås Gärdsväg 19	2008		780	1 030					680	2 490	1 937	1 937	
<b>Industri/lager</b>																
Backa 30:4	Göteborg	Göteborg	Importgatan 23-25	1972/2001		10 375						10 375	8 734	8 734		
Kryptongasen 4	Möndal	Möndal	Kryptongatan 20	1983		6 258	1 992					8 250	5 663	5 663		
Kryptongasen 7	Möndal	Möndal	Kryptongatan 22B	2000		5 000						5 000	3 135	3 135		
Kylaren 9	Kungälv	Kungälv	Dumpegränd 3	1990		2 290	689					2 979	1 933	1 933		
Kärå 93:3	Göteborg	Hisingås kärå	Orrekulla Industrigata 36	1992		1 390	1 931				179	3 500	2 152	2 152		
Lexby 2:29	Partille	Partille	Brodalsvägen 13 B-C	1981		6 508	3 186					9 694	6 150	6 150		
Tingshuset 2	Möndal	Möndal	Kråketorpsgatan 16	1963		3 450						3 450	1 309	1 309		
Ädelgasen 1	Möndal	Möndal	Neongatan 5	1972/1976/1987/1997		12 093	3 330					15 423	9 457	9 457		
<b>Skola</b>																
Hagtörnen 10	Borås	Borås	Varbergsvägen 38	1967		350	1 945	4 225	4 900			11 420	7 489	7 604	0,2%	
<b>Marknadsområde Öst</b>																
<b>Affär</b>																
Generatorn 2	Motala	Motala	Turbinvägen 5	1989		2 000						2 000	1 113	1 113		
Görla 8:2	Norrköping	Norrköping	Gäddvägen 7	2008		2 450						2 450	1 270	1 270		
Görla 8:3	Norrköping	Norrköping	Gäddvägen 9	2008												
Görla 8:7	Norrköping	Norrköping	Gäddvägen 5	2008												
<b>Industri/lager</b>																
Handelsmannen 1	Norrköping	Norrköping	Diamantgatan 7-9	1988		5 321	1 675					6 996	12 008	12 008		
Löddret 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Filargatan 3	1986		5 900						5 900	3 383	3 383		
Märsta 14:1	Sigtuna	Arlandastad	Industrigatan 2	1967		2 550	520					3 070	3 726	3 624		
Traktorn 7, Södertälje	Södertälje	Södertälje	Gränsbovägen 8	1983		4 920	330					5 250	4 860	4 860		
<b>Kontor</b>																
Domherren 15	Motala	Motala	Industrigatan 9	1937/1987			167	1 429				734	2 330	1 205	1 205	
Enen 10	Södertälje	Södertälje	Järnagatan 12	1950		354		5 902				483	6 739	7 745		
Lejonet 28, Lidingsö	Lidingö	Lidingö	Lejonvägen 14	1950				863				863	1 185	1 263		
<b>Skola</b>																
Beckomberga 1:12	Stockholm	Bromma	Beckomberga vägen, Byggnad 11	1950					2 410			2 410	3 615	3 615		
Borgaren 18	Nyköping	Nyköping	Stora torget 3	1955/1977/2000		696	1 510	9 791				300	12 297	14 868	14 625	
<b>Övrigt publika</b>																
Blomman 12	Norrköping	Norrköping	Nygatan 110	1903/1956/1975			42	4 032				4 074	3 132	3 538	11,8%	
Brädgården 2	Nyköping	Nyköping	Folkungavägen 2	1984				9 740				2 286	12 026	18 507	18 114	
Oxelbergen 1:2	Norrköping	Norrköping	Odalgatan 19	1976/1999/2000		45	1 778	22 065		1 025		1 017	25 930	20 255	21 304	6,7%
Stinsen 1	Norrköping	Norrköping	Stockholmsvägen 6	1960				15 252				3 044	18 296	23 839	23 600	
Taktipinnen 1	Norrköping	Norrköping	Folkborgsvägen 1	1975			46	16 932	671			17 649	13 369	13 107		
<b>Marknadsområde Tyskland</b>																
<b>Äldreboende</b>																
Barßel	Utland	Barßel	Muhlenweg	2007						4 550		4 550	503	503		
Isenbüttel	Utland	Isenbüttel	An der Sporthalle	2008						3 066		3 066	320	320		



# Sålda fastigheter

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Total yta
					Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt	
<b>Marknadsområde Mellan</b>												
<b>Industri/lager</b>												
Garveriet 1	Örebro	Örebro	Klostergatan 1	1891/1934			3 705					3 705
<b>Kontor</b>												
Garveriet 5	Örebro	Örebro	Klostergatan 3	1929/1953			1 388					1 388
<b>Marknadsområde Nord</b>												
<b>Affär</b>												
Häradsdomaren 3	Umeå	Umeå	Bryggargatan 10	1970	325	169	160				373	1 027
<b>Kontor</b>												
Lamellen 3	Umeå	Umeå	Norra Obbolavägen 89	1968		292	1 930				1 120	3 341
<b>Marknadsområde Syd</b>												
<b>Industri/lager</b>												
Motellet 2	Landskrona	Landskrona	Hjalmar Brantings Väg 11	1989		1 190	907					2 097
Skeppsvarvet 9	Landskrona	Landskrona	Profilgatan 67	1952		905	502					1 407
Ålvdalen 1	Ångelholm	Ångelholm	Brandsvågsgatan 6	2000		9 266	2 333					11 599
<b>Kontor</b>												
Kolet 2	Landskrona	Landskrona	Omnibusgatan 1	1989			460					460
Pedalen 18	Landskrona	Landskrona	Kämgatan 15	1989			3 705					3 705
Stenen 1	Landskrona	Landskrona	Industrigatan 68	1977		685	3 899		211			4 795
<b>Skola</b>												
Blåbäret 10	Oskarshamn	Oskarshamn	Sörviksvägen 15A	1966	1 016	321	2 013	1 772			260	5 382
<b>Övrigt kommersiella</b>												
Hamnen 22:2	Malmö	Malmö	Jörgen Kocksgatan 3	1952/1964		238	3 177				4 361	7 776
<b>Marknadsområde Väst</b>												
<b>Industri/lager</b>												
Lexby 11:236	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4B	1956/1981		13 680						13 680
<b>Övrigt kommersiella</b>												
Torreby 3:54	Munkedal	Munkedal	Torreby	-								
<b>Marknadsområde Öst</b>												
<b>Affär</b>												
Valsverket 10	Stockholm	Bromma	Karlsbodavägen 2	1962/1998/ 1979/1997	18 150							18 150
<b>Industri/lager</b>												
Domnarvet 40	Stockholm	Spånga	Gunnebogatan 34	1989		2 577						2 577
Fredrikskans 15:16	Gävle	Gävle	Bönavägen 55	2003		14 170						14 170
Jakobsberg 22:14	Järfälla	Järfälla	Brantvägen 2	1962/1997		2 650						2 650
Lagmannen 6	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 13	2006		16 816						16 816
Mälaren 5	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 23	2006		52 198						52 198
Reidmar 7	Danderyd	Djursholm	Vendevägen 62	1942/1968	198	720	1 205				60	2 183
Åttersta 19:1	Sandviken	Åshammar	Kylsvägen 11	1961		6 643						6 643
<b>Kontor</b>												
Domaren 11	Linköping	Linköping	Stora Torget 1	1929/2000	550		662				302	1 514
Ekonomen 5	Linköping	Linköping	Djurgårdsgatan 1	1929/2002			965					965
Lejonet 28, Lidingö	Lidingö	Lidingö	Lejonvägen 14	1950			863					863
Rektangeln 1	Huddinge	Huddinge	Månskärsvägen 9	1988			8 200					8 200
<b>Skola</b>												
Sågverket 2	Södertälje	Södertälje	Korpuddsvägen 1-11	1985/1989			625	6 589	1 121			8 335
<b>Vård</b>												
Exemplet 2	Sollentuna	Sollentuna	Edsbergstorg 1	1986		178	601		1 859			2 638



# Inbjudan till årsstämma och adresser

Årsstämma 2009 kommer att hållas den 22 april 2009 klockan 14.00 på Hotel Rival på Maria Torget 3 i Stockholm.

## ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämma ska dels vara registrerad i eget namn (ej förvaltarregistrerad) i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 16 april 2009 och dels anmäla sitt deltagande senast klockan 16.00 den 16 april 2009 på bifogad anmälningsblankett eller till bolaget under adress:

## Kungsleden AB

Attention: Sinikka Mukka  
Box 70414, 107 25 Stockholm  
e-post: arsstamma@kungsleden.se  
telefon: 08-503 052 00  
telefax: 08-503 052 02  
eller via hemsidan: www.kungsleden.se

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

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att delta i stämman och utöva sin rösträtt, tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) senast den 16 april 2009, vilket innebär att förvaltaren måste underrättas i god tid dessförinnan.

## Distribution av årsredovisning

Kungsledens årsredovisning distribueras i tryckt version till alla nya aktieägare och därefter endast till de aktieägare som uttryckligen begärt en sådan.

## UTDELNING

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 1,50 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 27 april 2009. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) den 30 april 2009.

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Delårsrapport januari–mars, 24 april 2009.
- Delårsrapport januari–juni, 19 augusti 2009.
- Delårsrapport januari–september, 22 oktober 2009.

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

### Huvudkontor

Medborgarplatsen 25  
Box 70414  
107 25 Stockholm  
Tel 08-503 052 00  
Fax 08-503 052 01

### Göteborg

Lilla Bommen 6  
Box 11284  
404 26 Göteborg  
Tel 031-755 56 00  
Fax 031-755 56 01

### Karlstad

Fredsgatan 3B  
Box 1037  
651 15 Karlstad  
Tel 054-17 50 00  
Fax 054-17 50 01

### Nyköping

Stora Torget 5  
611 25 Nyköping  
Fax 0155-26 79 20

### Umeå

N Obbolavägen 89  
904 22 Umeå  
Tel 090-12 44 22  
Fax 090-13 83 24

### Övriga kontor

**Borås**  
Smörhulegatan 2  
507 42 BORÅS  
Tel 033-41 57 24  
Fax 033-415 731

### Härnösand

Magasingatan 5  
871 45 Härnösand  
Tel 0611-822 60  
Fax 0611-822 69

### Linköping

Barnhemsgatan 4  
582 24 Linköping  
Tel 013-12 88 68

### Uddevalla

Tyggården 1B  
451 34 Uddevalla  
Tel 0522-79 150  
Fax 0522-79 350

### Västerås

Björnövägen 12  
721 31 Västerås  
Tel 021-12 52 70  
Fax 021-12 52 90

### Gävle

Kanalvägen 3  
Box 6708  
803 11 Gävle  
Tel 026-54 55 70  
Fax 026-51 98 80

### Jönköping

Oxtorgsgatan 3  
Box 543  
551 17 Jönköping  
Tel 036-16 70 07  
Fax 036-16 70 03

### Malmö

Kungsgatan 6  
211 49 Malmö  
Tel 040-17 44 00  
Fax 040-17 44 19

### Upplands Väsby

(Nordic Modular)  
Hotellvägen 5  
Box 914  
194 29 Upplands  
Väsby  
Tel 08-590 994 40  
Fax 08-590 759 10

### Växjö

Västra Esplanaden 9a  
360 30 Växjö  
Tel 0470-281 20  
Fax 0470-281 40

### Norrköping

Vikboplan 7  
602 29 Norrköping  
Tel 011-19 07 00  
Fax 011-12 05 30

