

KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag



Årsredovisning 2009

Innehåll

1	Året i korthet
2	Möjligheternas fastighetsbolag
4	VD-ord
6	Detta är Kungsleden
8	Affärsmodell och genomförande
10	Marknaden – nedgång och successiv stabilisering
12	Marknaden – Kungsledens anpassning efter nya förutsättningar
13	Samarbete gav Sveriges modernaste demensboende
14	Energirazzia – små justeringar gör skillnad
15	Lägre kostnader och ren miljövinst hos Papyrus
16	Organisation och medarbetare
21	Fastighetsportfölj
	22 Transaktioner
	23 Bestånd
	26 Värdering
	28 Intjäningskapacitet
	32 Kunder och hyresintäkter
33	Samarbete med Tredje AP-fonden
34	Risker och möjligheter
38	Finansiering och finansiella risker
42	Företagsansvar
45	Flerårsöversikt
47	Aktien
50	Bolagsstyrning
	52 Styrelse
	54 Ledning
56	Förvaltningsberättelse
62	Resultaträkning koncernen
62	Rapport över totalresultat koncernen
63	Rapport över finansiell ställning koncernen
64	Rapport över förändringar i eget kapital koncernen
65	Rapport över kassaflöden koncernen
66	Noter koncernen
79	Resultaträkning moderbolaget
79	Balansräkning moderbolaget
80	Förändringar i eget kapital moderbolaget
80	Kassaflödesanalys moderbolaget
81	Noter moderbolaget
84	Förslag till vinstdisposition
84	Årsredovisningens undertecknande
85	Revisionsberättelse
86	Medarbetarförteckning
88	Definitioner
	Fastighetsförteckning
	Inbjudan till årsstämma och adresser

Den reviderade Årsredovisningen
omfattar sidorna 56–84

Året i korthet

- Slutförande av försäljningen av hälften av aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden.
- Nettoomsättningen uppgick till 2 602 Mkr (3 060). Nettoomsättningen minskade till följd av Hemsö-affären.
- Resultatet efter skatt blev 250 Mkr (–962) motsvarande 1,80 kronor (–7,00) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 december 2009 bestod av 585 fastigheter (603) inklusive 50 procent av Hemsös portfölj som innehåller 244 fastigheter. Det bokförda värdet var totalt 21 861 Mkr (28 576).
- Förvärv av 18 fastigheter till ett värde av 1 307 Mkr och försäljning av 32 fastigheter för 693 Mkr.
- Fokus på ledarskapsutveckling och ökade insatser för att stärka varumärket.
- Ökad takt i miljöarbetet med betoning på minskad energianvändning.
- Kungsledens miljöarbete hörde till de bättre bland nordiska fastighetsbolag enligt den oberoende internationella organisationen Carbon Disclosure Project.
- Styrelse utsedd i Hemsö med Håkan Bryngelson som styrelseordförande.
- Det utdelningsgrundande resultatet uppgick till 1 022 Mkr (840), motsvarande 7,50 kronor (6,20) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,75 kronor (1,50) per aktie.

Möjligheternas fastighetsbolag

Det är medarbetarna som är Kungsleden. Inte betongen, tegelstenarna, glaset ... Visst, våra fasta tillgångar har naturligtvis ett värde, men det är ändå människorna som förvaltar, förädlar och förnyar värdet. Och allt bygger på nära samarbete med våra kunder, som i slutändan är de som kan värdera det vi gör och i vilken utsträckning vi lever upp till det vi lovar.

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



Vår affärsidé låter oss se värden i en fastighet oavsett var den ligger och oavsett kategori. Med fastigheter i 130 kommuner och egna kontor spridda över landet är vi närvarande både geografiskt och i handling. Det gör att vi är vakna även för lokala behov. Att Kungsleden drivs av en stark entreprenörsanda där beslut fattas långt ut i organisationen främjar såväl nytänkande som handlingskraft.

Lokalamöjligheter.se är ett exempel på hur vi öppnar nya vägar för dialog med våra kunder. Som Möjligheternas fastighetsbolag ser vi helt enkelt möjligheter med fastigheter, lokaler och platser som inte andra gör.



Ljusare framtidsutsikter efter väl godkänt konditionstest

Inledningen av 2009 präglades av mörka moln på finans- och kreditmarknaden. Osäkerheten om framtiden var utbredd och många företag minskade sin personal. Ekonomin var stelfrusen och flertalet aktörer ägnade sig åt att se om sitt hus, så även Kungsleden. För att bromsa fallet och försöka ingjuta nytt mod, fortsatte världens centralbanker att smörja hjulen med enorma mängder likviditet. Det känns skönt att vi har nått fram till våren 2010.

Vid en tillbakablick kan jag konstatera att året inte blev så dåligt för Kungsleden som många prognosmakare befarat. Tvärtom skulle jag säga. Vi har aldrig haft en så stark balansräkning med hög soliditet och en fastighetsportfölj med bättre kvalitet. Direktavkastningen vid årets slut uppgick till 7 procent, vilket innebär att den i princip är tillbaka på 2005 års nivå.

Hyresmarknaden var fortsatt god med sjunkande vakanser och intäkter som ökade med 5 procent i jämförbart bestånd. Kungsleden befinner sig i stabila segment, vilket gör att hyrorna inte går upp så kraftigt i en överhettad marknad, men de faller inte heller så mycket i sämre tider. Detta gör att vi inte känt av någon märkbar press på hyresnivåerna.

MOTSTÅNDSKRAFTIG PORTFÖLJ

De stora värdefall på fastighetsmarknaden som befarades för ett år sedan uteblev. För Kungsledens del uppgick värdenedgången på beståndet till cirka 300 Mkr, eller 1 procent av det totala portföljvärdet. Tar vi hänsyn till den ökade intjänningen har värdenedgången varit större, cirka 7–9 procent. Det är dock en bra bit från den pessimistiska syn som målades upp för något år sedan. Ett bevis för att våra värderingar ligger nära marknadens värderingar är de försäljningar på cirka 1,2 miljarder kronor som avtalades 2009 förutom affären med Tredje AP-fonden.

Vi har aldrig haft en så stark balansräkning med hög soliditet och en fastighetsportfölj av bättre kvalitet. Direktavkastningen vid årets slut uppgick till 7 procent, vilket innebär att den i princip är tillbaka på 2005 års nivå.

Under fjolåret fick affärsmodellen bevisa att den fungerar även i ett mer utmanande klimat. Vår affärsmodell är inriktad på att kontinuerligt utveckla

fastighetsportföljens sammansättning och kvalitet, med målet att förbättra portföljens riskjusterade avkastning. Mycket av fjolårets fokus låg på fortsatt förädling av portföljsammansättningen, vilket jag bedömer att vi lyckades med. Förutom portföljförädling ska fjolårets försäljningar också ses mot bakgrund av en strävan att stärka Kungsledens finansiella ställning.

LÄTNAD PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

Läget på transaktionsmarknaden lättade successivt under andra halvåret. Då genomförde Kungsleden ett fyrtiotal fastighetsaffärer jämfört med endast ett tiotal transaktioner första halvåret, exklusive affären med Tredje AP-fonden. Fler affärer hade kunnat ske under fjolåret, men transaktionsmarknaden hämmades av kreditgivarnas försiktiga hållning.

Bland årets lite större transaktioner kan nämnas avtalet med Corem Property Group strax före jul om försäljning av 22 kommersiella fastigheter för en nettoköpeskilling om 460 miljoner kronor. Under hösten återköpte vi fem kommersiella fastigheter för 525 miljoner kronor från norska Northern Logistic Property, som tidigare köpt fastigheterna av Kungsleden sommaren 2008. Dessa båda affärer kan tolkas som att marknaden håller på att normaliseras även om min bedömning är att de mindre affärerna fortsatt kommer att dominera.

ANPASSNINGAR OCH PORTFÖLJFÖRÄDLING

Inom Hemsö, det vill säga publika fastigheter i Sverige, fortgick verksamheten som tidigare med endast några smärre avyttringar. Vi har fått en styrelse på plats under ledning av Vasakronans förre vd Håkan Bryngelson. En affärsplan har utarbetats tillsammans med vår ägarpartner Tredje AP-fonden med samma mål och huvudinriktning som tidigare. Målet är att Hemsö ska ha en egen organisation vid halvårsskiftet 2011. I Tyskland tillträdde Kungsleden under fjärde kvartalet fyra fastigheter

som drivs av AWO, som är en av Tysklands största allmännyttiga operatörer av äldreboenden.

Inom divisionen kommersiella fastigheter har vi arbetat med portföljsammansättningen. Vi har också varit aktiva vad gäller hyresgästpassningar och haft en aktiv dialog med hyresgästerna. I princip gör vi hellre en hyresgästpassning i syfte att vinna en kontraktsförlängning än förvärvar en ny fastighet för motsvarande investerat belopp. Undersökningar som vi har låtit göra visar att vår nära dialog och kontakt med hyresgästerna är mycket uppskattad. Som ett resultat av våra ansträngningar minskade vakanserna totalt sett i det kommersiella beståndet.

Modulverksamheten hade ett tufft år med fortsatta anpassningar av produktionen som en följd av minskad efterfrågan. Efter vidtagna åtgärder kunde Nordic Modular trots detta redovisa sitt bästa resultat någonsin 2009.

Internt arbetade vi med att fortsätta att stärka och konsolidera organisationen. Fokus låg bland annat på vårt ledarskapsprogram och på miljöfrågor. Vi arbetade även med att stärka varumärket Kungsleden och tydliggöra positionen som Möjligheternas fastighetsbolag. I grunden handlar det om ett starkt entreprenörskap och vår strävan att vara närvarande i tanke och förmåga, förenkla för våra kunder och agera nyskapande. Såväl ledarutveckling som varumärkesbyggande kräver ett långsiktigt arbete.

ÖKAT FOKUS PÅ MILJÖ OCH SAMHÄLLSENGAGEMANG

Under året arbetade Kungsleden aktivt med miljöfrågor såväl genom minskad energianvändning som genom att minska miljöbelastningen i övrigt. Det medförde att vi exempelvis påbörjade arbetet att byta ut olja till förmån för andra uppvärmningskällor och att fastigheterna istället förses med förnyelsebar el från vattenkraft. Intresset för miljöfrågor har ökat markant bland hyresgäster men även

bland investerare, vilket är en mycket positiv utveckling. Det var därför glädjande att se att den oberoende internationella organisationen Carbon Disclosure Project gav Kungsledens klimatarbete dubbelt så bra betyg 2009 som under 2008.

I början av 2010 beslutade vi oss för att bli en huvudsponsor av ungdomsverksamheten som drivs av Fryshuset. Fryshuset, med över 400 medarbetare, driver ett trettiotal olika verksamheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. Dessa sträcker sig från sport och kultur till sociala projekt som adresserar vår tids sociala utmaningar. Utöver detta arbetar Fryshuset för att besöka 150 kommuner i Sverige. Detta arbetsfält passar väl in med Kungsleden som äger och förvaltar fastigheter i 130 kommuner.

Utöver Fryshuset engagerade Kungsleden sig i ytterligare ett samhällsprojekt, Ung Privatekonomi. Det är ett skolinformationsprojekt som syftar till att inspirera ungdomar och lärare att lära sig mer om privatekonomi och sparande. Projektet bedrivs inom ramen för Aktiefrämjandet.

Kungsleden som bolag har cirka 25 000 aktieägare varav en stor andel är privatpersoner. Det ligger i vårt intresse att landets ungdomar får grundläggande kunskaper om aktier och sparande.

UTBLICK 2010

Den akuta finansiella krisen är av allt att döma över. Samtidigt kan vi konstatera att det är en lång väg tillbaka och att många frågor återstår. Det gäller inte minst hur och när de enorma ekonomiska stimulansåtgärderna i Sverige och runt om i världen ska dras tillbaka, och vilka konsekvenser det får. Vi ser dock inte en förväntad ränteuppgång som något problem, utan som ett uttryck för en i grunden bättre fungerande ekonomi.

Det kommer att ta åtminstone ett år till innan vi har lagt effekterna av finanskrisen bakom oss. För Kungsledens del, som har en något sencyklisk verksam-

het, kan det innebära tillfälligt något ökande vakanser från väldigt låga nivåer. Samtidigt blir hyresintäkterna 2010 marginellt lägre på grund av negativt konsumentprisindex för årets hyror. Med en i grunden stabil portfölj framstår dessa utmaningar som fullt hanterbara.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att fastighetsportföljen och affärsmodellen än en gång visat sig vara mycket stabil. Driftsnettöt ökade 9 procent i jämförbart bestånd. Detta bidrog till att Kungsledens fastigheter kunde stå emot när fastighetsvärdena sjönk. Det känns bra att kunna redovisa ett så starkt underliggande resultat ett år som 2009. Med ökad optimism om framtiden finns förutsättningar för att transaktions-

marknaden också ska ta fart. Kungsleden är väl positionerat för att ta vara på kommande affärsmöjligheter.

Utdelningen för 2009 föreslås bli 3,75 kronor per aktie. Den föreslagna utdelningen ligger därmed återigen i linje med Kungsledens utdelningspolicy, sedan ett undantag gjorts 2008 som en följd av den väsentligt ökade osäkerhet som turbulensen på finansmarknaderna skapade. Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet för 2010 uppgår till 600 miljoner kronor.

Stockholm i mars 2010

Thomas Erséus
Verkställande direktör



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 med riskspridning som en viktig ingrediens. Kungsledens ägande och förvaltning styrs inte av geografi eller kategori utan av de affärsmöjligheter bolaget ser i platser, byggnader, lokaler och ytor. Tack vare engagerade och kompetenta medarbetare möjliggörs värdefulla kundlösningar, som bidrar till en långsiktigt hög och stabil avkastning. Målsättningen är att alltid leva nära marknaden och se nya mönster som kan utvecklas till nytta för kunder och ägare.

AFFÄRSMODELL

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 vilket kan innebära 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 geografiska lägen, samt genom olika hyresgästkategorier och längden på hyresavtalen.

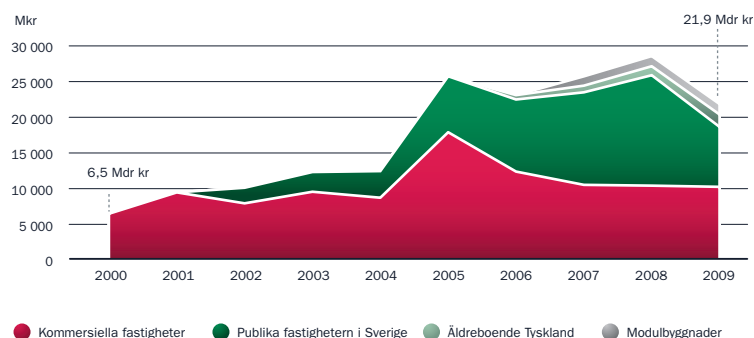
VERKSAMHET

Verksamheten är organiserad i tre divisioner Publika fastigheter, Kommersiella fastigheter samt Nordic Modular. Divisionerna ansvarar var och en för sig för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd.

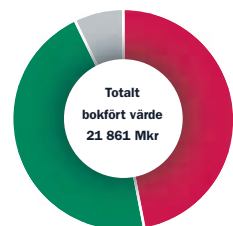
Kommersiella fastigheter är i huvudsak koncentrerade till kategorierna Kontor, Industri/lager och Affär.

Publika fastigheter, som främst utgörs av det nybildade fastighetsbolaget Hemsö, innehåller kategorierna Äldreboende, Skola, Vård och Äldreboende Tyskland. Fastigheterna har särskilda krav och här är Kungsleden en ledande aktör. Sedan 2009 äger Kungsleden och Tredje AP-fonden hälften var i

Fastighetsbeståndets utveckling 2000 – 2009



Fastighetsbestånd per kategori 2009



47% ● Kommersiella fastigheter
46% ● Publika fastigheter
7% ● Modulbyggnader

Organisation



244 publika fastigheter ägs till hälften

Inom Publika fastigheter i Sverige ägs 244 fastigheter till hälften av Kungsleden respektive Tredje AP-fonden. Dessa fastigheter ingår samtliga i det totala antalet fastigheter medan de mätt med övriga mått – resultat, bokfört värde, yta, direktavkastning med mera – räknas med till 50 procent i all rapportering.

Hemsö som förvaltar portföljen med Publika fastigheter i Sverige. Därtill ingår äldreboenden i Tyskland i divisionen.

Nordic Modular producerar, säljer och hyr ut lokaler i modulbyggnader.

Vid årsskiftet utgjorde 46 procent av Kungsledens bokförda värde Kommersiella fastigheter, 39 procent var Publika fastigheter eller Hemsö, 8 procent Äldreboende Tyskland samt 7 procent Nordic Modular.

Organisationen är flexibel med god regional förankring och rymmer omfattande kompetens inom fastighetsförvaltning och fastighetsaffärer. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Därutöver finns kontor på ytterligare ett tiotal 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 i cirka 130 kommuner i Sverige. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag, men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens och Hemsös fastigheter.

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är för kunder inom den publika verksamheten cirka åtta år och för kunder inom den kommersiella verksamheten 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.

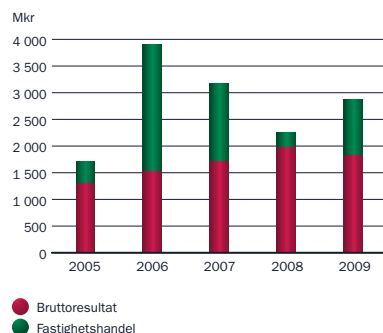
FINANSIELLA MÅL

- 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.

Bruttoresultat och fastighetshandel



Största hyresgästerna

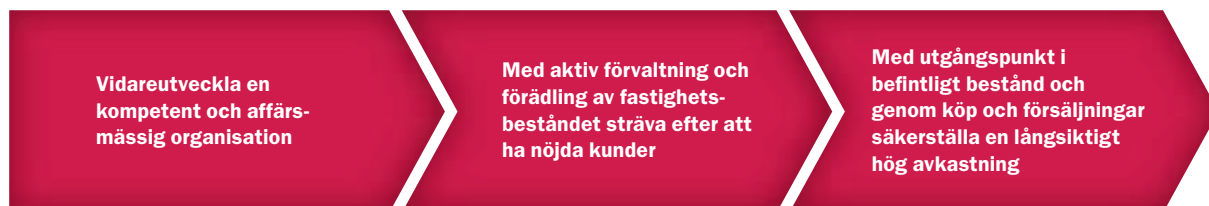
	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
ABB Fastighet AB	127	5,8
Härnösands Kommun	96	4,4
Bring Frigoscandia AB	82	3,8
Västra Götalands Läns Landsting	51	2,3
Mälardalens Högskola	44	2,0
ICA Sverige AB	36	1,7
Attendo Care AB	36	1,6
BYGGmax AB	31	1,4
Runsven AB	30	1,4
Norrköpings Kommun	29	1,3
Summa	562	25,7



Affärsmodell och genomförande

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, vilket kan innebära både köp och försäljningar. 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. Med Kungsledens modell för verksamhetsstyrning kan åtgärder löpande identifieras som förbättrar portföljens riskjusterade avkastning. Styrmodellen jämför en fastighets direktavkastning med dess kapitalkostnad. Fastigheterna jämförs sedan med varandra, för att se hur portföljens riskjusterade avkastning skulle kunna förbättras genom förändringar i sammansättningen av

portföljen och/eller genom förvaltningsåtgärder.

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 fastighet har rätt kostnadsbild.

Då beståndet förändras kontinuerligt är Kungsledens 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. Kungsleden har under året arbetat nära och i samklang med hyresgästerna för att hitta de bästa lösningarna för bägge parter.

FINANSIELLA MÅL

Avkastning på eget kapital

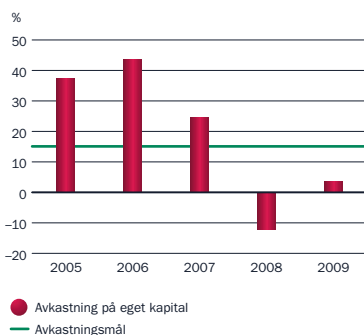
Mål

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

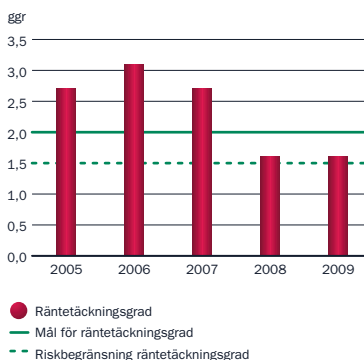
Mål

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 4 procent (-12) understiger målet om 15 procents avkastning. Avkastningen de senaste fem och tio åren har i genomsnitt varit 20 procent respektive 21 procent per år.

Räntetäckningsgraden

Räntetäckningsgraden om 1,6 gånger (1,6) understiger målet om två gånger, vilket främst beror på det låga handelsnettot under 2009. Räntetäckningsgraden ligger dock över risikogränsningen på 1,5 gånger.

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. Kungsledens internt utvecklade modell underlättar en systematisk analys av potentiella förvärvs- och försäljningsobjekt och ett strukturerat genomförande av hela transaktionsprocessen. Under 2009 krympte transaktionsmarknaden i Sverige med cirka 70 procent. Trots ett bister klimat på finansmarknaden gjorde Kungsleden transaktioner till ett värde av cirka 2 miljarder kronor exklusive affären med Tredje AP-fonden.

AFFÄRSPLANER

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 26.

PORTFÖLJOPTIMERING

Under 2009 fortsatte Kungsleden arbetet med att förbättra portföljsammansättningen för att långsiktigt öka bolagets riskjusterade avkastning. Utifrån målet med en attraktiv risk- och avkastningsnivå i portföljen har Kungsleden både förädlad, köpt och sålt fastigheter. Försäljningarna har både handlat om att avyttra fastigheter som ligger utanför kärnverksamheten samt att sälja fastigheter med hög risk eller låg intjäningspotential. Kungsleden köpte under året tillbaka fem lager- och logistikfastigheter och kunde på så sätt omvandla en lågavkastande revers till fastigheter med en betydligt högre avkastning.

Under året kunde affären med Tredje AP-fonden slutföras. I en av årets största fastighetsaffärer sålde Kungsleden 50 procent av sitt ägande i Publika fastigheter till Tredje AP-fonden. Sedan 2001 har Kungsleden genom Hemsö byggt upp en stor portfölj av Publika fastigheter, som är väldiversifierad mellan segment, hyresgäster samt geografisk spridning. Genom affären kan Kungsleden fortsatt vara en bety-

dande spelare inom det publika fastighetssegmentet samtidigt som kapital frigjorts för fortsatt affärsutveckling inom hela bolaget.

Fastighetsåret 2009 präglades av en lägre transaktionsaktivitet, mindre affärer och lokala aktörer. Kungsleden har utnyttjat marknadsklimatet genom sin geografiska närvaro och på så sätt fångat upp affärsmöjligheter. Stor vikt lades på aktiv fastighetsförvaltning och ett målinriktat miljöarbete. Lågkonjunkturen till trots ökade Kungsleden sitt underliggande resultat i jämförbart bestånd. Affärsmodellen, att öka den riskjusterade avkastningen, har visat sig fungera väl även i en kärv fastighets- och finansmarknad.

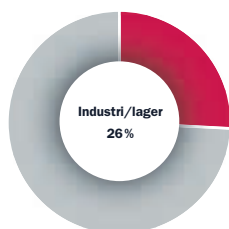
RISKBEGRÄNSNINGAR

Hyresintäkter Industri/lager

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

Uppfyllelse

31 december 2009

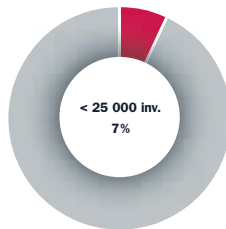


Hyresintäkter mindre kommuner

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

Uppfyllelse

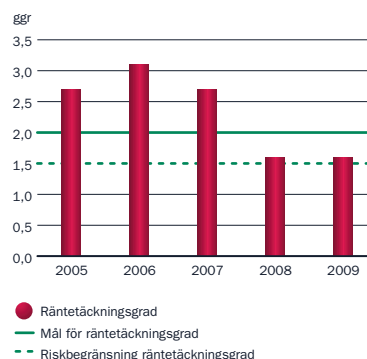
31 december 2009



Räntetäckningsgrad

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

Uppfyllelse



Marknaden – nedgång och successiv stabilisering

Under 2009 präglades den svenska fastighetsmarknaden av en global konjunkturnedgång med fallande sysselsättning, främst inom ett flertal industrisektorer. Under året har dock tendenser till återhämtning på transaktionsmarknaden kunnat skönjas.

KONJUNKTURLÄGET

Under 2009 sjönk Sveriges BNP med drygt 4 procent. En så snabb inbromsning i svensk ekonomi har inte upplevts någon gång under hela efterkrigstiden. Som jämförelse kan nämnas att BNP som mest föll med 2,1 procent på årsbasis under 90-talskrisen.

Till följd av det stora fallet i efterfrågan på varor och tjänster har Sverige under 2009 upplevt deflation – det vill säga negativ inflation – med 0,3 procent i årsmedeltal. Under 2009 har reporäntan legat på historiskt låga nivåer i ett försök att stimulera ekonomin.

Den totala lönesumman i Sverige föll under 2009, vilket var första gången sedan 1993. Trots detta bedöms hushållens reala disponibla inkomster under året ha ökat något, främst beroende på skattelättnader och socialförsäkringssystemets utbetalningar direkt till hushållen.

Under 2010 förväntas en gradvis återhämtning i ekonomin med positiv BNP. Vidare antas successiva räntehöjningar ske under senare delen av året. Återhämtningen på arbetsmarknaden bedöms dock dröja och därmed förväntas sysselsättningsutvecklingen bli fortsatt svag under hela 2010.

87 LOKALA ARBETSMARKNADER

Sverige kan delas in i 87 lokala arbetsmarknader, vilka var för sig utgör funktionella regioner avseende boende, arbete och pendling. På lång sikt blir regionerna successivt färre till antalet, men var för sig större med avseende på

antalet hushåll, mängden arbetskraft och antalet företag. Regionernas tillväxt är storleksberoende och därför blir tillväxten främst koncentrerad till landets största lokala arbetsmarknader.

En grundläggande förklaring till att de funktionella regionerna utvidgas är att hushållens rörlighet ökar, dels genom utvecklad infrastruktur, dels genom förändrat pendlingsbeteende och högre utbildningsnivå hos hushållen. Den högre tillväxttakten hos större regioner förklaras främst av de skalfördelar som finns i större regioner.

Olika regioners attraktivitet som investerings- och etableringsmarknader kan jämföras genom mätning av regionernas långsiktiga tillväxt i relation till deras riskprofil, där risken uttrycker i vilken grad tillväxten har varierat över tiden.

STORA REGIONALA SKILLNADER

Sveriges BNP-tillväxt utgör summan av tillväxten i landets olika regioner. Inom respektive region är lönesummans utveckling ett bra mått på den ekonomiska tillväxten. En analys av lönesummans tillväxt i storstadsregionerna under 2009 visar att Stockholmsregionen hittills haft stor motståndskraft mot konjunkturnedgången medan tillväxten i Göteborgs- och Malmöregionerna minskat. Den totala lönesumman i Stockholmsregionen växte med 2 procent under 2009, till stor del på grund av en fortsatt växande privat tjänstesektor. I Göteborgs- och Malmöregionen minskade däremot

den totala lönesumman med 1,6 respektive 2,9 procent. Göteborgs- och Malmöregionernas svaga utveckling beror främst på en betydligt högre exponering mot bygg- och industribranscher, jämfört med Stockholmsregionen.

För Sverige som helhet var den totala lönesumman under 2009 oförändrad.

FALLANDE SYSSELSÄTTNING

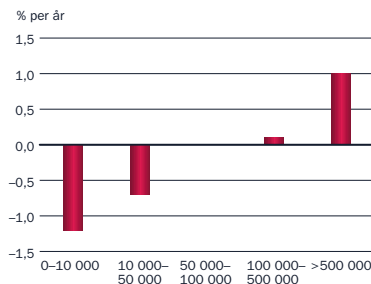
Den svaga konjunkturen medförde minskad total sysselsättning under 2009. Nedgången uppgick till 0,3 procent i Stockholmsregionen, 2,0 procent i Göteborgsregionen och 1,2 procent i Malmöregionen. Sysselsättningsfallet i Göteborg och Malmö var främst knutet till industri- och tjänstesektorerna. För Sverige som helhet sjönk den totala sysselsättningen under 2009 med 2,2 procent.

HYRESMARKNADEN

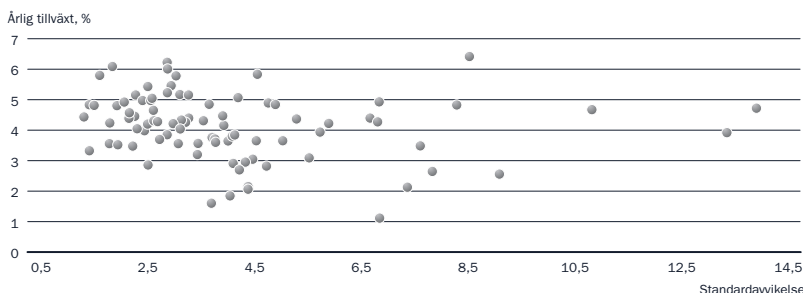
Två viktiga faktorer som på regional nivå förklarar utvecklingen på kontorshyresmarknaden är sysselsättningen i kontorsintensiva branscher, "kontorssysselsättningen", samt förändringar i utbudet av kontorslokaler.

Under 2009 ökade kontorssysselsättningen i Stockholmsregionen med 3,0 procent. Denna uppgång beror på att kontorssysselsättningens underliggande branscher hittills har gått bättre än industrin och övriga tjänstesektorer. Under 2009 har dock mycket stora volymer av nyproducerade kontorslokaler – i såväl de mest attraktiva lägena

Årlig befolkningstillväxt på lokala arbetsmarknader 1995–2008



Sveriges 87 lokala arbetsmarknader – tillväxt och risk



Sveriges 87 lokala arbetsmarknader där tillväxten uttrycks som totala lönesummans genomsnittliga årliga procentuella utveckling 1995–2008, medan risken uttrycks som standardavvikelse, det vill säga genomsnittlig årlig avvikelse från genomsnittlig tillväxttakt.

(CBD) som övriga innerstaden – kommit ut på marknaden.

I Göteborgsregionen minskade antalet kontorssysselsatta med 6,7 procent och i Malmöregionen noterades en minskning med 0,3 procent. Kontorssysselsättningen i landet som helhet var i det närmaste oförändrad.

Sett över tiden varierar kontorshyresmarknaden mer i storstädernas centrala delar än på landets övriga hyresmarknader. Ju mindre en region är, desto mer beroende blir dock hyresmarknaden av utvecklingen inom enskilda branscher och ibland även hos enskilda företag.

STABILT FÖR HANDELSFASTIGHETER

Under 2009 fortsatte omsättningen inom detaljhandeln att öka, bland annat som en följd av ökade disponibla inkomster för landets hushåll, samtidigt som låga räntor bidrog till att hålla hushållens boendekostnader nere. Hyresmarknaden för handelsfastigheter var totalt sett stabil under året, utan dramatisk påverkan på vare sig hyresnivåer eller vakansgrader. Attraktionen hos specifika handelsfastigheter – och därmed hyresvillkoren – varierar dock stort på grund av rådande konkurrens inom respektive delmarknad. Därför är konkurrensen inom specifika delmarknader en väl så viktig faktor att beakta som den regionala ekonomiska utvecklingen.

Hyresmarknaden för industri- och lagerfastigheter kännetecknas generellt av en homogen prisbild och små föränd-

ringar i hyror och vakansgrader över tiden. Differentierande faktorer är främst lokaltillgången inom respektive delmarknad samt det enskilda hyresobjektets konkurrenskraft inom sin delmarknad.

PUBLIKA FASTIGHETER

Hyressättningen för publika fastigheter är – jämfört med kommersiella fastigheter – i större utsträckning kostnadsbaserad snarare än marknadsstyrd. Vidare råder allmänt en stabil efterfrågan på lokaler i publika fastigheter. De publika fastigheterna påverkas således inte av konjunktursvängningar på samma sätt som kommersiella fastigheter. Detta medför – tillsammans med de relativt långa kontraktstider som vanligtvis förekommer vid uthyrning av publika fastigheter – en låg volatilitet i dessa fastigheters intäktsflöden.

TRANSAKTIONSMARKNADEN

Under 2009 genomfördes betydligt färre fastighetstransaktioner, jämfört med föregående år. Utmärkande var också de avsevärt mindre affärsvolymerna per avslut. Den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2009 uppskattas till omkring 50 miljarder kronor, vilket innebär en minskning med omkring 70 procent jämfört med 2008. Under 2009 skedde dock en successiv ökning av transaktionsverksamheten, vilket innebar att omsättningen under årets sista kvartal var betydligt högre än under det första kvartalet.

Som en följd av strängare kreditvillkor utgjordes fastighetsköparna till

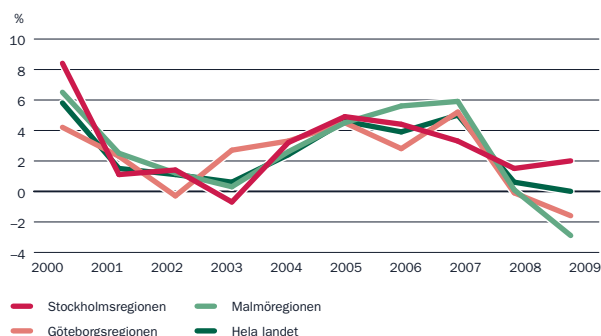
övervägande del av finansiellt starka inhemska aktörer, som kunde förvärva med hög andel eget kapital. Exempel på aktörer som under året såg möjligheter att agera är familjeföretag, privatpersoner och institutioner. Utanför storstadsregionerna utgjordes köparna huvudsakligen av lokala aktörer. Till skillnad från föregående år svarade utländska aktörer för en mycket liten andel av de förvärv som genomfördes på den svenska fastighetsmarknaden under 2009.

Ett flertal potentiella köpare avskräddades med att göra affärer, dels på grund av finansieringssvårigheter, dels av andra skäl – exempelvis en förväntan om ytterligare prisjusteringar nedåt. Den låga räntan bidrog till att minska den överhängande risken för tvångsförsäljningar, genom sin gynnsamma påverkan på kassaflödena för många fastighetsägare. Utbudet av fastigheter till försäljning var därmed sammantaget begränsat.

Skillnaderna i direktavkastningskrav mellan hög- och lågkvalitativa fastigheter accentuerades under 2009. Fastighetspriserna påverkades i allt högre grad av riskfaktorer som exempelvis fastighetens läge inom respektive delmarknad, hyresgästernas stabilitet, kontraktslängder samt fastighetens tekniska status.

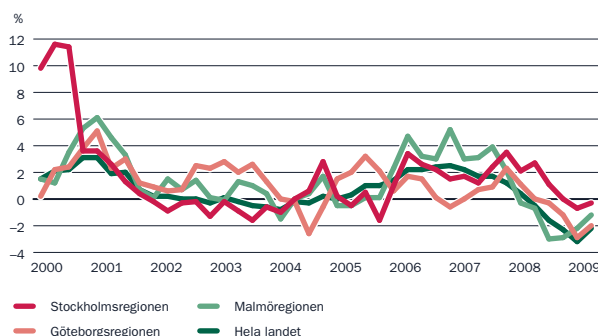
Källa: Evidens och SCB

Förändring av total lönesumma



Förändring av total lönesumma under fjärde kvartalet 2000–2009, jämfört med motsvarande kvartal föregående år i fasta priser.

Förändring av totalt sysselsatta



Förändring av totalt sysselsatta till och med fjärde kvartalet 2009, jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Marknaden – Kungsledens anpassning efter nya förutsättningar

Genom att arbeta med kundvård på ett strukturerat sätt kunde Kommersiella fastigheter bidra till ett bättre utfall och till och med något minskade vakanser, jämfört med vad som befarades vid årets inledning. Publika fastigheter och Hemsö präglades av fortsatt stabilitet med endast några finjusteringar av portföljen samtidigt som Nordic Modular är väl positionerat sedan produktionskapaciteten anpassats.

KOMMERSELLA MARKNADEN

Under inledningen av 2009 var läget på hyresmarknaden inom kommersiella fastigheter svårbedömt. Risken för kraftigt ökade vakanser och konkurser bedömdes ha stigit. För att ha beredskap för en mer utmanande marknad satsade Kungsledens Kommersiella division på att ytterligare utveckla kundvården. En struktur infördes där hela förvaltningsorganisationen var ute och träffade kunder för att lyssna och diskutera behov som hyresgästerna hade. Lösningar togs fram i beredskap för de hyresgäster som behövde tänka nytt i den rådande tuffa ekonomin.

Fokus var dels på att behålla befintliga kunder men också på nyuthyrning.

Hyresgäst Anpassningar är en viktig ingrediens i kundsamarbetet. Åtgärderna som vidtogs under året bidrog till att ytterligare stärka divisionens kundrelationer.

Vi skulle aldrig tveka att göra en hyresgäst Anpassning om en hyresgäst önskar det. Vi har resurser och pengar vilket är en oerhörd fördel.

Eskil Lindnér, chef för divisionen Kommersiella fastigheter.

Den långsiktiga betalningsförmågan hos divisionens hyresgäster utvärderas såväl i samband med fastighetsförvärv som löpande under året och vid nyuthyrning. Divisionen har generellt mycket stabila hyresgäster i detta avseende. Det bidrog också till att utvecklingen under året inte blev så negativ som först hade befarats. Antalet konkurser bland divisionens hyresgäster var försumbart medan vakanserna tvärtom minskade något 2009. Genom att arbeta på ett mer strukturerat sätt kunde divisionen bidra till ett bättre utfall än vad som förväntades vid årets inledning.

PUBLIKA MARKNADEN

Hyresmarknaden för publika fastigheter präglades av fortsatt stabilitet med små

eller inga förändringar av hyresnivåer. Då fastigheterna hyrs ut till kommuner eller andra verksamheter som är skattefinansierade var de negativa effekterna och osäkerheten till följd av finanskrisen begränsad i detta hyresmarknadssegment.

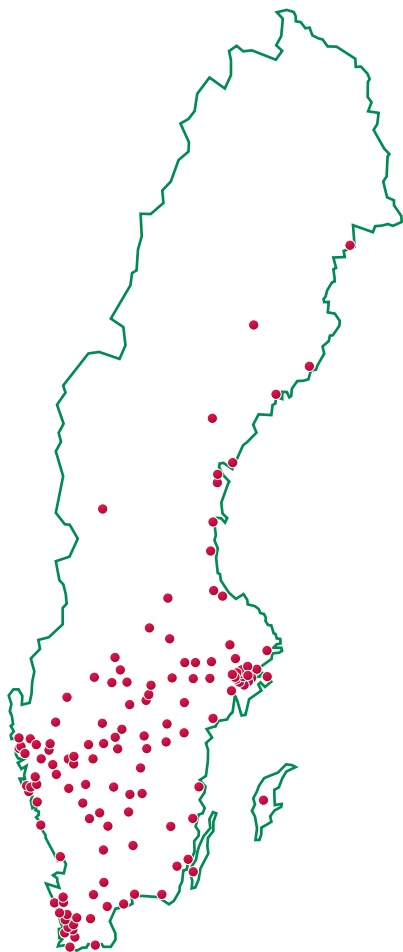
Transaktionsmarknaden var fortsatt trög under första halvåret 2009, men en klar ökning av aktiviteten noterades andra halvåret med betydligt hårdare konkurrens om objekten. Antalet affärsmöjligheter ökade, men det gjorde också antalet budgivare. Det stora intresset bidrog till att prisnivån för publika fastigheter hölls uppe.

Kungsleden genomförde ett begränsat antal transaktioner under året innefattande försäljning av två äldreboenden samt några mindre finjusteringar av portföljen.

Portföljen av publika fastigheter i Sverige är sedan 2009 hälftenägd av Tredje AP-fonden och går under namnet Hemsö. En affärsplan togs fram för Hemsö samtidigt som en process påbörjades för att identifiera vilka ansvarsområden och roller som bolaget ska bemannas med. Målet är att Hemsö ska kunna stå på egna ben sommaren 2011.

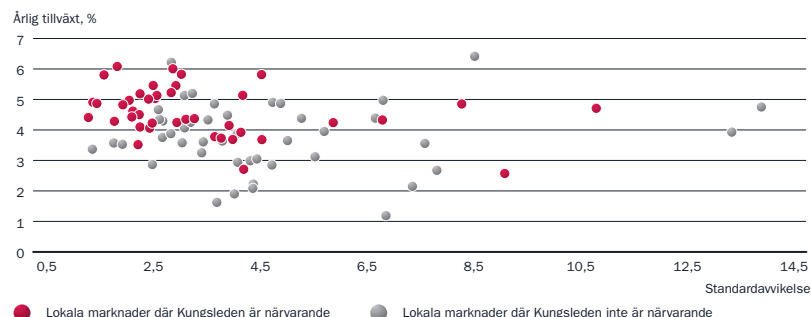
TYSKLAND

I Tyskland är behovet av äldreboendeplatser fortsatt stort och beläggingsgraden ökade för operatörerna. Det var samtidigt svårt för operatörerna att



Kungsledens fastigheter finns i 130 av Sveriges kommuner.

Sveriges 87 lokala arbetsmarknader – tillväxt och risk



Sveriges 87 lokala arbetsmarknader där tillväxten uttrycks som totala lönesummans genomsnittliga årliga procentuella utveckling 1995–2008, medan risken uttrycks som standardavvikelse, det vill säga genomsnittlig årlig avvikelse från genomsnittlig tillväxttakt.

hitta finansiering för uppförande av nya äldreboenden. Denna kombination var positiv för fastighetsägare, inklusive Kungsliden.

Under 2009 tillträdde Kungsliden fem äldreboenden varav fyra ligger i Frankfurt-området och drivs av operatören AWO. AWO är en av de större allmännyttiga operatörerna av äldreboende i Tyskland. Sammantaget äger Kungsliden nu 19 äldreboenden i Tyskland.

MODULMARKNADEN

Den svaga efterfrågan på köp av nyproducerade byggbodar och moduler fortsatte i början av 2009. Marknadsläget gjorde att de kapacitetsanpassningar som inleddes inom Nordic Modular redan hösten 2008 fortgick även under inledningen av 2009. Kapaciteten inom produktionsverksamheten Flexator var i nivå med efterfrågan vid årets utgång, efter genomförda anpassningar.

Marknaden var svag under året även inom nyuthyrningen, men från halvårsskiftet började förfrågningsläget att stadigt förbättras igen. Den lägre efterfrågan ledde till vissa åtgärder även inom uthyrningsverksamheten Temporent, med bland annat minskade investeringar som följd. Positivt var att uppsägningarna av befintliga hyresavtal minskade under 2009 jämfört med 2008.

Många kommuner är fortsatt pressade ekonomiskt och trots att elevunderlaget vuxit i de lägre skolåldrarna har kommunerna avstått från att hyra in lokaler. Det är sannolikt inte hållbart i längden och bedömningen kvarstår därför att det på sikt finns ett stort uppdämt underliggande behov. Denna bedömning stöds av att Flexator löpande har en stor och återigen ökande mängd förfrågningar från kommuner.

Under året fokuserade Temporent på att förfin sina arbetsmetoder, vilket bland annat gav kvalitetsförbättringar och en klart ökad produktivitet vid uppförande och nedmontering av moduluppställningar.



Eric Liljeström, Förvaltare Kungsliden Publika fastigheter i Härnösand
Maritha Nordin, boendechef på Ålandsgården

SAMARBETE GAV SVERIGES MODERNASTE DEMENSBOENDE

När Härnösands kommun behövde fler demensplatser byggde Hemsö om det nedlagda ålderdomshemmet Ålandsgården och skapade Sveriges modernaste demensboende.

Det hela började för sju år sedan när det gamla ålderdomshemmet Ålandsgården lades ner. Trots en fantastisk utemiljö och toppbetyg från både anställda och boende så var det ett faktum att boendet inte svarade upp mot dagens krav på arbets- och boendemiljö.

I december 2007 förvärfvade Kungsliden Ålandsgården och då hade behovet av nya platser i demensboende ökat. Tillsammans med kommunen öppnades möjligheten att bygga om Ålandsgården. I den gemensamma

arbetsgruppen ingick bland andra boendechef, vårdpersonal, skyddsombud och demensansvarig. Alla fick komma till tals och lämna sina åsikter och erfarenheter om hur ett bra demensboende ska utformas, både för de boende och för personalen. Resultatet av informationsinsamlingen kombinerades med de senaste forskningsrönen runt boende för dementa. I september 2009 började Ålandsgården fyllas med verksamhet igen.

Nu har Ålandsgården passersystem som ökar tryggheten för de boende, färg- och ljussättning som förenklar vardagen, badrum som minskar behovet av hjälp från personal och en tillgänglig utemiljö som är full av lukt- och smakminnen, kort sagt Sveriges modernaste demensboende.



ENERGIRAZZIA – SMÅ JUSTERINGAR GÖR SKILLNAD

2009 var året då miljöfrågorna verkligen var i fokus och blev en tydlig och viktig del av Kungsledens affär. Intresset har ökat markant såväl bland hyresgäster, investerare som bland medarbetare. Det är en nödvändig och positiv utveckling att anta utmaningarna i miljöfrågorna.

I arbetet med att jaga minskad energiförbrukning och optimera driften i Kungsledens fastigheter har den tekniska gruppen utvecklat en enkel checklista som internt kallas för "energirazzia". Där listas enkla åtgärder som snabbt kan genomföras i alla Kungsledens fastigheter för att spara energi. Det är sådana åtgärder som inte kräver några stora beslutsunderlag och långa ledtider utan som snabbt kan genomföras i hela beståndet.

Checklistan har gett en tydlighet och enkelhet i arbetet med att spara energi och ytterligare öka organisationens fokus på minskad energiförbrukning. Det är inte alltid de stora nya tekniska lösningarna som ger mest miljöeffekt, utan många smååtgärder som ger resultat. Bara genom att genomföra dessa "enkla" åtgärder har Kungsleden i enstaka fastigheter sparat upp till 40 procent av värmeförsörjningen.

I Umeå äger Kungsleden en fastighet där Överskottsbolaget ÖB är hyresgäst. Under 2009 genomförde både Kungsleden och ÖB utredningar av vilka energibesparande åtgärder som kunde genomföras i fastigheten. Det resulterade exempelvis i nya portar med slussfunktion för inlastning då det visade sig att mycket av värmen

försvann via de öppna portarna. Samtidigt tätades befintliga portar. Men även andra åtgärder som justering och optimering av ventilationen gav stor effekt liksom ändrade drifttider, nya tidur, nya lister och temperaturgivare. Tillsammans har alla de små åtgärderna gett en enorm minskning av uppvärmningsbehovet på fastigheten. Nu utökar Kungsleden och ÖB energibesparingssamarbetet till att omfatta fler fastigheter.

I Linköping har Kungsleden minskat energiförbrukningen i en annan av ÖB:s fastigheter med cirka 25 000 kWh årligen genom justeringar av befintlig teknik.

Det är ett ständigt pågående arbete med åtgärder som ger stor effekt, men som är svåra att synliggöra då det inte medför investeringar i ny teknik.

Byte av värmekällor

Under 2009 har flera projekt pågått i fastighetsbeståndet för utbyte av uppvärmningsform i fastigheterna. Exempelvis har Kungsleden och industrihyresgästen Martin Larsson i Palsboda delat på investeringskostnaden för att konvertera oljeuppvärmningen till fjärrvärme. Hyresgästen svarar själv för uppvärmningskostnaderna, men

Kungsleden har medfinansierat installationen av fjärrvärme för att minska utsläppen av koldioxid från fastighetsbeståndet. I ett annat projekt har Kungsleden bytt ut elpannan mot mer energieffektiv fjärrvärme. En investering som återbetalas på mindre än tre år. El är energi av hög kvalitet som används bättre för andra ändamål än uppvärmning. Att omvandla el till värme är ett stort energislöseri och för att gå mot en mer hållbar uppvärmning behövs ökad hushållning med el.

Energiarbete är lönsamt för både plånboken och miljön

Under 2009 lät Kungsleden genomföra energitutredningar på sammanlagt 605 byggnader för att hitta tänkbara energibesparande åtgärder. Totalt uppmärksammades över 900 åtgärdsförslag med en energibesparingspotential på närmare 30 GWh. Med en investeringsvolym om 30 Mkr kan energianvändningen reduceras med 17 GWh, vilket ger en rak återbetalningstid på mindre än tre år för investeringen.

LÄGRE KOSTNADER OCH REN MILJÖVINST HOS PAPYRUS

Pappersgrossisten Papyrus huvudkontor i Mölndal har kunnat gå över till fjärrvärme tack vare att miljön fick gå före trångsynt avtals-tolkning. Det sparar dem 70 000 kronor per år samt att luften slipper över 55 ton CO².

Papyrus hyr totalt 5 000 kvm kontor och 15 000 kvm lager i Mölndal av Kungsleden. När fjärrvärmenätet byggdes ut ville både Kungsleden och Papyrus skrota oljepannan till deras huvudkontor. Men eftersom hyresavtalet innebar att Papyrus står för alla kostnader kring fastighe-ten skulle det ha blivit en väl kraftig engångsin-vestering för dem att ta.

Tillsammans hittade företagen en annan lösning som gjorde att respektive företags miljömål kunde uppfyllas, att Papyrus sparade

pengar och att fastigheten blev ännu bättre. Kungsleden tog grundinvesteringen på egen hand mot ett mindre hyrestillägg.

Papyrus är ett miljöcertifierat företag, vilket innebär att vi ska ha så lite miljöpåverkan som möjligt. Samtidigt ville Kungsleden få bort oljan i sina fastigheter. Det gjorde att vi kunde slå två flugor i en smäll och dela på vinsten.

Papyrus projektledare Peter Einarsson.

Hela entreprenaden drevs av Kungsleden. Totalt fem till sex veckors parallellt arbete ute och inne, bland annat med anslutningen till huset, kulvertar, undercentral samt installationer i huset. Allt blev klart i slutet av november 2009.

Mölndals kommun har byggt ut fjärrvärmen och det passade utmärkt att haka på. Det har varit en bra dialog med Kungsleden och väldigt lite störningar. Vi har också fått lite yta över till annat eftersom vi blev av med oljepannan och en stor oljetank.

Peter Einarsson.

Huvudkontoret slukade 20 kubikmeter olja per år. Tack vare gemensamma insatser har Papyrus fått en bekymmersfri lösning, 55 300 kilo mindre koldioxidutsläpp och cirka 100 000 kronor lägre uppvärmnings- och underhållskostnader.

Till vänster: **Andres Frisell**, förvaltare Kungsleden Kommersiella fastigheter i Göteborg

Till höger: **Peter Einarsson**, projektledare Papyrus



Organisation och medarbetare

Känsla för affärer och medarbetare som trivs gör Kungsleden till Möjligheternas fastighetsbolag. Medarbetare på Kungsleden drivs av en stark entreprenörsanda. Beslut fattas långt ut i organisationen, vilket främjar handlingskraft och nytänkande. Engagemang, mod och ansvarstagande bland medarbetarna är nyckelfaktorer för Kungsledens långsiktiga framgång.

FÖRETAGSKULTUR OCH VÄRDERINGAR

Kungsledens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang och ett kreativt affärsklimat som bygger på prestigelöshet där medarbetarna hjälper varandra. Kungsledens vision är att genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag. Det förutsätter en kompetent organisation med stort utrymme för flexibilitet och ett öppet sinne. Inom Kungsleden arbetar människor med olika bakgrund. Alla medarbetare delar de vägledande värderingarna: nyskapande, närvarande och förenklande.

Nyskapande – Förståelsen för fastigheter, affärer och kundbehov, kombinerat med en entreprenörsdriven kultur 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 lokalkontor på flera orter. Genom den geografiska närvaron och affärskulturen lever

medarbetarna 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 värdefulla lösningar på kund-, fastighets- och lokalbehov.

MEDARBETAR- OCH LEDARUTVECKLING

Möjligheterna 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 verksamheten 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.

Utbildning sker på individuell basis. För att uppdateras inom olika verksamhetsområden hålls regelbundet utbildningar inom exempelvis IT, ekonomi och juridik.

Under verksamhetsåret har Kungsleden arbetat med ett omfattande ledarutvecklingsprogram som syftar till att skapa samsyn kring ledarbeteenden och värderingar som stärker ledarkulturen och långsiktigheten i de resultat som skapas. I programmet som pågick under tolv månader genomfördes workshops i grupp tillsammans med individuell coachning. Resultatet kan mätas i ett förbättrat ledarskapsindex som för 2009 landade på 70 procent, att jämföra med 66 procent för 2008. Utöver faktiska siffror har processen bland annat givit nya perspektiv för ledarska-



YLVA SARBY WESTMAN

Affärsutvecklingschef,
Kommersiella fastigheter

Vad innebär ditt jobb?

Jag arbetar som affärsutvecklingschef inom Kommersiella fastigheter vilket innebär att jag arbetar med att identifiera nya affärsmöjligheter och att göra affärer runt om i landet.

Vad är dina styrkor?

Jag är drivande och har lätt för att se möjligheter.

Vilken är den största utmaningen just nu?

Den största utmaningen just nu är nog att fundera över vilka spännande affärer vi ska göra framöver.

Vad tycker du är bäst med Kungsleden?

Att jag får jobba med det som jag tycker allra bäst om – människor och affärer. Och att jag får göra det tillsammans med kompetenta och engagerade människor är fantastiskt kul.

pet som skänker trygghet och kraft i organisationen.

Förutom stimulerande arbetsuppgifter med goda utvecklingsmöjligheter har Kungsleden som ambition att också erbjuda resultatbaserade incitamentsprogram. Under de senaste åren har samtliga medarbetare omfattats av ett incitamentsprogram, med möjlighet om en extra månadslön där utfallet till hälften är relaterat till bolagets resultat och resterande del till individuellt uppsatta mål. För 2009 fick samtliga medarbetare en extra löneutbetalning relaterat till företagets resultat.

TRIVSEL, HÄLSA OCH JÄMSTÄLLDHET

I medarbetarundersökningen för 2009, i vilken 94 procent av alla medarbetare bidrog med svar, erhöles också ett kvitto på att det pågående arbetet gått i rätt riktning. Medarbetarindex för 2009 var 71 procent, att jämföra med 66 procent för 2008. För tredje året i rad uppvisar Kungsleden en allt starkare organisation med mer välmående medarbetare och ett positivt klimat. Samtliga delområden i undersökningen har utvecklats positivt sedan förra året.

ANDREAS DUFWA,

Förvaltare, Kommersiella fastigheter

Vad innebär ditt jobb?

Jag arbetar som förvaltare, vilket innebär att jag har ansvar för fastigheterna i min portfölj och totalansvar när det gäller ekonomi, teknik, juridik och myndighetskrav.

Vad är dina styrkor?

Jag är väldigt rak i min kommunikation och ger aldrig upp.

Vilken är den största utmaningen just nu?

Att inom givna ramar jobba med fastighetsutveckling och på så sätt få nöjdare kunder, och nöjda kunder som ser Kungsleden som Möjligheternas fastighetsbolag.

Vad tycker du är bäst med Kungsleden?

Det bästa med Kungsleden är kollegorna i teamet. Utan dem skulle vi aldrig kunna hålla det tempo som vi gör inom förvaltningen. Och att det är korta och raka beslutsvägar när man behöver fatta beslut i olika ärenden.



Organisation och medarbetare

Delindex för medarbetarnas handlingskraft har utvecklats från 78 procent till 81 procent 2009. Det är mycket positivt att konstatera att typiska grundföretagssättningar för ett välmående medarbetarklimat och organisation i allra högsta grad finns på plats. Medarbetarna inom Kungsleden trivs på jobbet och skulle i stor utsträckning rekommendera arbetsgivaren till vänner och bekanta. 93 procent (96) känner ett starkt engagemang i sitt arbete. 87 procent (86) upplever att det är roligt att gå till jobbet. På samma sätt som förra året talar nio av tio medarbetare ofta väl om företaget och beskriver det som ett bra företag att jobba på.

Under verksamhetsåret har fokus lagts på kompetensutveckling och utveckling av den egna rollen, att ge konstruktiv feedback samt att skapa delaktighet kring mål och följa upp resultat. Inom samtliga områden har det skett en positiv utveckling där den största skillnaden kan ses inom kompetensutveckling som ökat till 60 procent (51).

Trivsel på arbetsplatsen är viktigt för såväl motivation som resultat. Kungsleden uppmuntrar fysisk aktivitet på och utanför arbetet genom ett friskvårdsbidrag till alla medarbetare, möjlighet till

massage men också i form av aktiviteter som inbegriper vardagsmotion. Under verksamhetsåret deltog Kungsleden i en stegräkningstävling som kulminerade i en hälsovecka.

Medarbetarna erbjuds även regelbundna hälsoundersökningar. Under 2009 hade Kungsleden en sjukfrånvaro på 2 procent, vilket är oförändrat jämfört med 2008. Personalomsättningen, definierat som antalet fast anställda som slutat under året dividerat med medelantalet anställda, var 8 procent.

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. I Veckans Affärers jämställdhetsunder-

sökning kom Kungsleden bland de tio bästa företagen i storleksklassen upp till 200 medarbetare.

För mer information om Kungsledens jämställdhetsarbete se Kungsledens webbplats.

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 sju (åtta) av Kungsledens medarbetare föräldralediga.

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, uthyrning och försäljning.

Kommersiella fastigheter sköts från kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Umeå, Karlstad, Jönköping och Västerås.

Publika fastigheter drivs från kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping, Norrköping, Linköping, Uddevalla,

Medarbetarna på Kungsleden erbjuds:

Friskvårdsbidrag

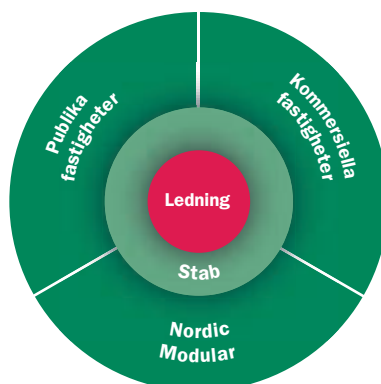
Massage

Vardagsmotion

Hälsoundersökningar

Fördelaktiga avtal

Organisation



Borås, Härnösand, Växjö, Nyköping och Västerås. Därtill finns en fastighetsportfölj i Tyskland som utgörs av äldreboenden, vilken förvaltas från huvudkontoret i Stockholm. Inom den kommersiella och den publika förvaltningsorganisationen finns även funktioner för transaktion, analys samt affärsutveckling.

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.

KOMPETENSOMRÅDEN

Medarbetarna är huvudsakligen verkssamma inom fastighetsförvaltning eller administration. På de lokala marknaderna finns förvaltarteam bestående av förvaltare, förvaltningsassistent och

fastighetstekniker. Inom varje team finns stort kunnande om fastighetsförvaltning och om de lokala fastighets- och hyresmarknaderna. De är 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 Kungsliden samt svara för att legala krav uppfylls.

ÖVRIG MEDARBETARSTATISTIK

Vid utgången av 2009 hade Kungslidenkoncernen totalt 279 årsanställda (393). Av dessa var 150 (261) anställda inom dotterbolaget Nordic Modular. Dotterbolaget drivs som en självständig enhet med egna stabsfunktioner.

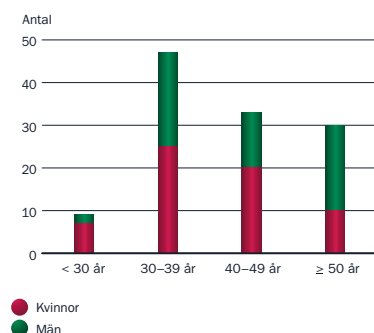
Inom Kungsliden fanns vid årsskiftet 129 medarbetare (132), varav 119 tjänstemän (115) och tio fastighets-skötare (17). Antalet personer i förvaltningen uppgår till 69 (67) och antalet

personer i administrationen till 50 (48). 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 48 procent.

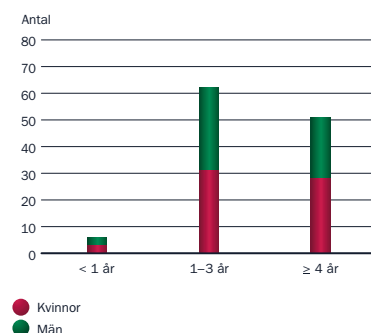
Medelåldern bland tjänstemän är 42 år (43). Fördelat efter kön är medelåldern något högre bland män än bland kvinnor, 43 respektive 41 år. Kvinnor utgör en klar majoritet i ålderskategorin yngre än 40 år medan könsfördelningen bland medarbetare äldre än 40 år är mycket jämn. Av samtliga anställda tjänstemän är 53 procent (53) 40 år eller äldre.

Sammantaget visar åldersstatistiken att Kungsliden har en god blandning av medarbetare med varierande ålder och erfarenhet. 43 procent (42) har arbetat fyra år eller mer i bolaget, 52 procent (34) mellan ett och tre år och resterande 5 procent (24) kortare period än ett år.

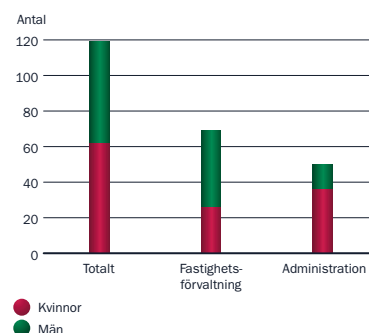
Åldersfördelning – tjänstemän

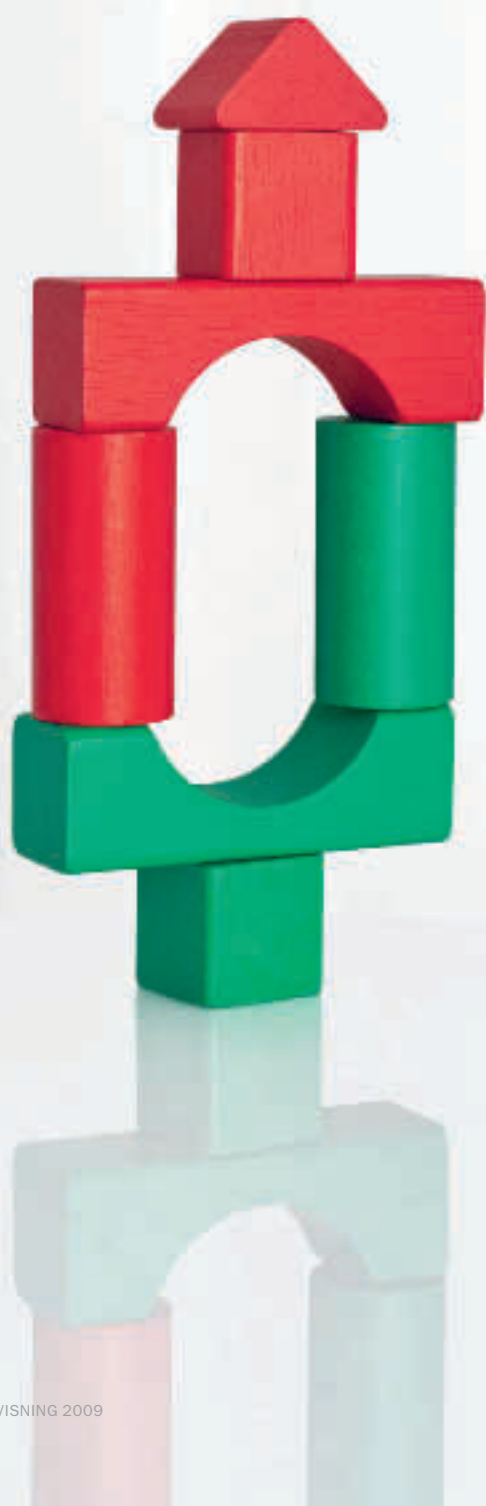


Anställningstid – tjänstemän



Befattningar – tjänstemän





Fastighetsportfölj

Volymen på fastighetsportföljen har minskat efter försäljningen till Tredje AP-fonden, samtidigt som det kommersiella beståndet har minskat. Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2009 av 585 fastigheter med ett bokfört värde om 21,9 miljarder kronor, vilket var en nettominskning under året med 18 fastigheter och 6,7 miljarder kronor.

2009 I KORTHET

Vid årets ingång bestod Kungslédens fastighetsportfölj av 603 fastigheter med ett bokfört värde om 28 576 Mkr och ett hyresvärde om 2 902 Mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgick till totalt 3 185 tkvm.

Under året förvärvades 18 fastigheter med ett hyresvärde om 111 Mkr och en yta på 179 tkvm för 1 307 Mkr. 32 fastigheter med ett driftsnetto om 44 Mkr och en yta på 98 tkvm såldes under året för 693 Mkr. Utöver de 32 avyttrade

fastigheterna har försäljningen till Tredje AP-fonden lett till en minskning av ytan om 1 169 tkvm och en minskning av driftsnettot med 452 Mkr. Den 31 december 2009 bestod Kungslédens fastighetsportfölj av 585 fastigheter med ett bokfört värde om 21 861 Mkr, ett hyresvärde om 2 399 Mkr och en uthyrningsbar yta om 2 684 tkvm.

I praktiken innebar årets köp och försäljningar att antalet publika fastigheter netto ökade med sex fastigheter, varav äldreboenden i Tyskland utgjorde

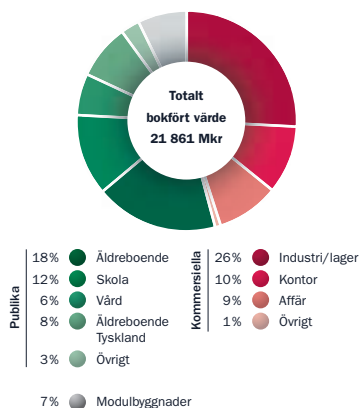
fem fastigheter. Den kommersiella sidan minskade med totalt 24 fastigheter, varav kategorin Kontor netto minskade med 13 fastigheter, Affär minskade med sex, Industri/lager med fyra och Övriga kommersiella med en.

Under året investerades 300 Mkr i befintligt bestånd, en minskning med 474 Mkr jämfört med 2008. Investeringarna har under 2009 varit fler till antalet men mindre till storlek.

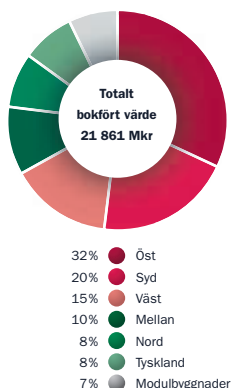
De totala värdeförändringarna i portföljen uppgick 2009 till -312 Mkr.

31 DECEMBER 2009

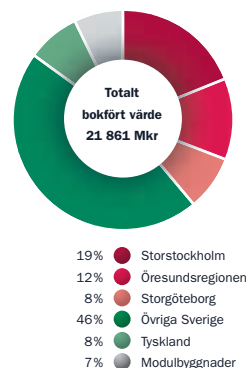
Fastighetsbestånd per kategori



Fastighetsbestånd per marknadsområde

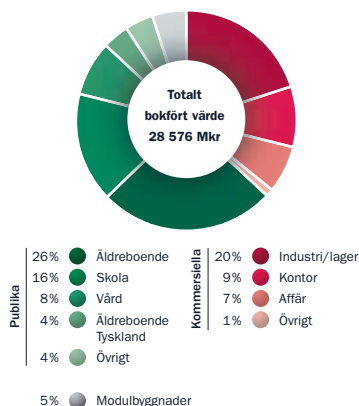


Fastighetsbestånd per storstadsregion

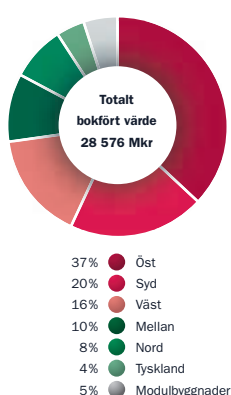


31 DECEMBER 2008

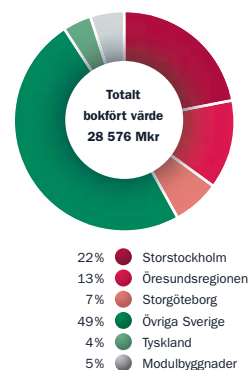
Fastighetsbestånd per kategori



Fastighetsbestånd per marknadsområde



Fastighetsbestånd per storstadsregion



Fastighetsportfölj – Transaktioner

Under 2009 var transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden fortsatt relativt låg. Trots det var transaktionsvolymen hög för Kungsleden i och med försäljningen till Tredje AP-fonden. Årets totala transaktionsvolym uppgick till 9 115 Mkr innehållande 292 fastigheter, inklusive affären med Tredje AP-fonden.

FASTIGHETSHANDEL

Med tydlig grund i Kungsledens strategi och affärsmodell genomförs alla förvärv och försäljningar utifrån målet att förbättra fastighetsportföljens riskjusterade avkastning.

Transaktionsmarknaden har under året varit fortsatt avvaktande i antal och storlek för de affärer som genomförts, men har under sista kvartalet visat tecken på återhämtning.

Den 4 maj slutfördes försäljningen till Tredje AP-fonden av 50 procent av aktierna i Hemsö Fastighets AB som äger och förvaltar merparten av Kungsledens publika fastigheter i Sverige. Affären avtalades den 22 december 2008 men var villkorad av bibehållen finansiering och godkännande från konkurrensmyndigheten, och kunde redovisas i andra kvartalet 2009.

Årets fastighetsförvärv skedde till en direktavkastning på 7,6 procent medan direktavkastningen på sålda fastigheter var 6,3 procent. Sammantaget har årets transaktioner bidragit till en mer fördelaktig relation mellan risk och avkastning i portföljen och därmed förbättrat den riskjusterade avkastningen.

FÖRVÄRV

Under året förvärvades 18 fastigheter med en yta om 179 tkvm till ett värde av 1 307 Mkr. Av förvärven var åtta

fastigheter i kategori Industri/lager, två Affär, en Skola samt sju Äldreboende.

Till de större förvärven hörde:

- Fem lager- och logistikfastigheter som i oktober köptes av norska Northern Logistic Property (NLP) för 525 Mkr. Dessa fastigheter var ett återköp sedan Kungsleden sålde fastigheterna till NLP i juli 2008. Då fastigheterna såldes ställde Kungsleden ut en revers och i och med köpet omvandlades en lågkastande revers till fastigheter med en betydligt högre avkastning. Fastigheterna hade en uthyrningsbar yta om 109 tkvm och ett hyresvärde om 48 Mkr.
- I mars tillträdde en fastighet och i november ytterligare fyra fastigheter i Tyskland. Därmed har Kungsleden tillträtt samtliga köp i Tyskland som kontrakterades under 2007. De fem fastigheterna förvärvades för 550 Mkr, hade ett hyresvärde om 38 Mkr och en uthyrningsbar yta om 35 tkvm.

FÖRSÄLJNINGAR

För samtliga fastigheter uppgick den sålda ytan till 1 267 kvm och det totala försäljningspriset blev netto 7 808 Mkr. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 7 944 Mkr och anskaffningsvärdet till 6 755 Mkr.

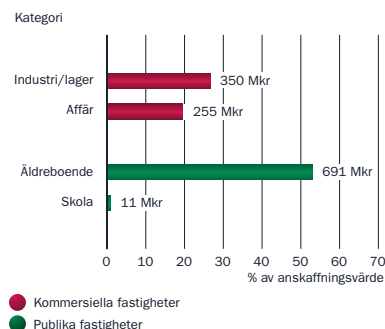
Utöver delförsäljningen av publika fastigheter till Tredje AP-fonden avyttra-

des 32 fastigheter under året. Av dessa fastigheter var elva i kategori Industri/lager, tio Kontor, fem Affär, tre Övrigt kommersiella, två Äldreboende samt en Vård.

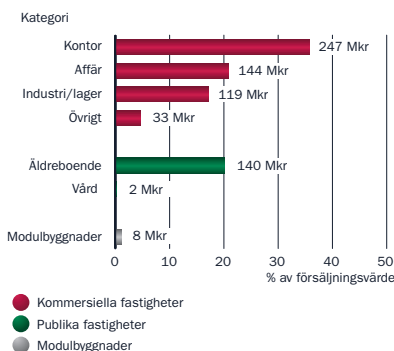
Till de större försäljningarna hörde:

- Sju kommersiella fastigheter som i juni såldes till LW Fastigheter i Kalmar och LW Industrifastigheter AB för 83 Mkr. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 3 Mkr och understeg anskaffningsvärdet med 11 Mkr.
- Fyra kommersiella fastigheter i Lund och Malmö som såldes till Dagon för 112 Mkr. Försäljningspriset låg i nivå med bokfört värde och översteg anskaffningsvärdet med 28 Mkr. Det senare beloppet ingår i Kungsledens utdelningsgrundande resultat. Hyresvärdet uppgick till 12 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 13 tkvm.
- En publik fastighet i Åkersberga som såldes till Norrbil Förvaltnings AB för 100 Mkr. Försäljningspriset låg i nivå med bokfört värde och översteg anskaffningsvärdet med 28 Mkr. Det senare beloppet ingår i Kungsledens utdelningsgrundande resultat. Hyresvärdet uppgick till 8 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 6 tkvm.

Anskaffningsvärde fördelat på kategori



Försäljningsvärde fördelat på kategori¹



1. Exklusive försäljning till Tredje AP-fonden

Fastighetsportfölj – Bestånd

Den 31 december 2009 bestod Kungsledens fastighetsportfölj av 585 fastigheter (603) med ett bokfört värde om 21 861 Mkr (28 576) och ett hyresvärde om 2 399 Mkr (2 902). Den uthyrningsbara ytan uppgick till totalt 2 684 tkvm (3 185).

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Kungsledens kommersiella fastigheter delas in i kategorier efter den huvudsakliga verksamhet som bedrivs i fastigheten: Kontor, Industri/lager, Affär samt Övrigt kommersiella. I kategorin Övrigt kommersiella ingår bland annat parkering och mark, där kommersiella byggnader ska uppföras. En fastighet betraktas som kommersiell om hyresgästernas verksamhet till övervägande del inte finansieras med offentliga medel (se vidare nedan).

Under de senaste åren har det kommersiella beståndet viktats om. Det har skett en förskjutning från kontor och gallerior till Industri/lager och nu utgör Industri/lager 56 procent av det kommersiella beståndets bokförda värde.

PUBLIKA FASTIGHETER

Till division Publika fastigheter hör fastigheter inom kategorierna Äldreboende, Vård, Skola och Övrigt publika, det vill säga offentligt finansierade verksam-

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

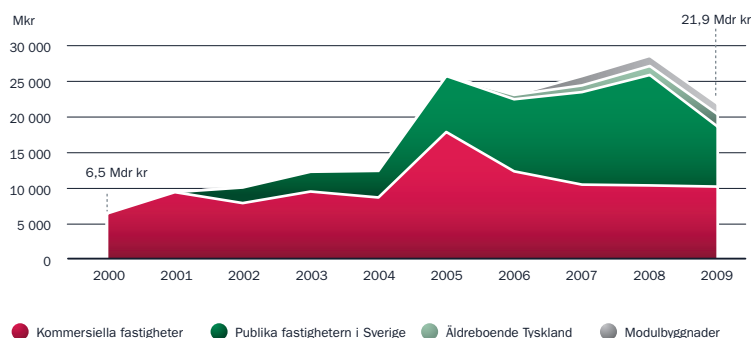
Typiskt för publika fastigheter är att de har en attraktiv risk- och avkastningsnivå, i linje med Kungsledens affärsidé. De är ofta belägna i attraktiva områden och har betalningssäkra hyresgäster med långa hyresavtal, varför finansieringsmöjligheterna är goda.

Förvaltningen av publika fastigheter skiljer sig i viss mån från förvaltningen av kommersiella fastigheter. Inom det publika området är antalet hyresgäster per ytenhet vanligen färre än för kommersiella fastigheter, varför en större yta kan förvaltas med samma personella resurser. Samtidigt är hyresavtalen längre vilket kräver ett mer långsiktigt perspektiv, och det juridiska ramverk som reglerar vård- och skolverksamheter skiljer sig på många sätt från

lagstiftningen kring kommersiella verksamheter. Det i sin tur kräver spetskompetens om de särskilda lagkrav som finns rörande publika fastigheter. Kungsledens 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.

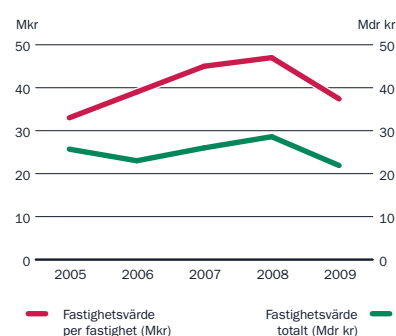
Under 2009 bibehöll Kungsleden antalet fastigheter inom publika divisionen men ägandet av 50 procent av fastigheterna såldes till Tredje AP-fonden. Vid utgången av året stod publika fastigheter i Sverige för 38 procent (54) av det totala beståndets bokförda värde och för 34 procent (49) av hyresvärdet, 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 8 procent (4) av det totala bokförda värdet och 6 procent (3) av hyresvärdet.

Fastighetsbeståndets utveckling 2000 – 2009



Värdet av Kungsledens fastighetsportfölj har under perioden 2000–2009 ökat från 6,5 miljarder till 21,9 miljarder kronor. Det motsvarar en årlig tillväxt om 14 procent. Den största fastighetskategorin, mätt i bokfört värde, är Industri/lager.

Fastighetsvärde totalt och per fastighet



Det genomsnittliga värdet per fastighet har under perioden 2004–2008 ökat från 36 till 47 Mkr. Under 2009 minskade värdet per fastighet till 37 Mkr på grund av delförsäljningen av de svenska Publika fastigheterna till Tredje AP-fonden.

Fastighetsportfölj – Bestånd

TYSKLAND

I Tyskland äger Kungsleden en portfölj med 19 äldreboenden. Fastigheterna är spridda över hela landet inklusive ett par koncentrationer kring Düsseldorf och Frankfurt. Drygt hälften av fastigheterna är uppförda 2005 eller senare och alla håller mycket hög standard. Portföljen har ett bokfört värde om 1 739 Mkr och har en total yta om 97 tkvm.

Hysesavtalen är mycket långa och har en genomsnittlig återstående avtalslängd på 16,5 år. Avtalen är antingen kallhyresavtal där hyresgästen står för alla drifts- och underhållskostnader eller så kallade "double net" avtal där Kungsleden bär kostnaden för underhåll av tak, fundament och fasad.

Hyresgästerna är stabila motparter som i samtliga fall utgörs av operatörer som driver äldreboendeverksamhet. Beläggningen överstiger i genomsnitt 90 procent och efterfrågan på äldreboendeplatser väntas vara fortsatt god i takt med stigande genomsnittsalder i Tyskland. Portföljen förvaltas från Stockholm tillsammans med lokala

förvaltare på plats som sköter de dagliga förvaltningsfrågorna och kontakterna med hyresgästerna.

Satsningen i Tyskland inleddes sommaren 2006 då nio äldreboenden förvärvades. Därefter har ytterligare äldreboenden förvärvats eller projekterats. Under 2009 tillträdde Kungsleden fem äldreboenden varav fyra ligger i Frankfurt-området och drivs av operatören AWO.

NORDIC MODULAR

Nordic Modular är en ledande aktör i Norden inom produktion, försäljning och uthyrning av lokaler i modulbyggnader. Verksamheten bedrivs i tre dotterbolag; Temporent, Flexator och Nordic Modular Leasing.

Temporent hyr ut temporära lokaler i modulbyggnader som uppförs på kundens mark och hyrs så länge behovet varar. Modulsystemen utvecklas av Temporent och är speciellt utformade för kontor, skolor och förskolor. Kunderna utgörs främst av kommuner och större företag. Sverige är huvudmarknaden, men viss verksamhet bedrivs även i Norge och Danmark.

Flexator tillverkar och säljer modulbyggnader baserade på standardiserade byggsystem.

Användningsområdena omfattar allt från byggbodar till flyttbara byggnader av hög kvalitet för kontor, äldreboenden, skolor och förskolor. Kunderna är främst kommuner, landsting och större företag. Flexator tillverkar även modulbyggnaderna som Temporent hyr ut.

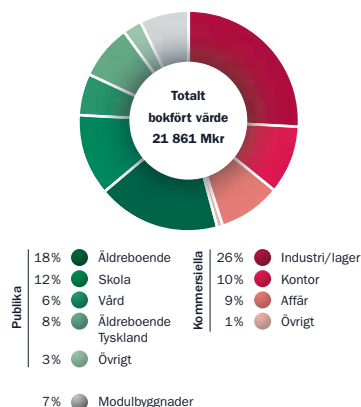
Nordic Modular Leasing erbjuder leasing åt Flexators kunder som alternativ till köp av byggnader. Kunderna har möjlighet att köpa modulbyggnaderna när leasingavtalet löpt ut. Kunderna utgörs främst av kommuner.

Omkring två tredjedelar av Nordic Modulars omsättning härrör från den offentliga sektorn vars lokalbehov i stor utsträckning styrs av demografiska faktorer, såsom en ökande andel äldre i befolkningen eller förändringar i barnafödandet. På företagssidan styrs efterfrågan främst av konjunkturen.

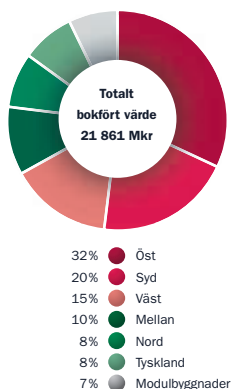
Flexator grundades redan 1956 medan Nordic Modular-gruppen bildades 2005 i samband med att riskkapitalbolaget 3i förvärvade Skanska Modul.

31 DECEMBER 2009

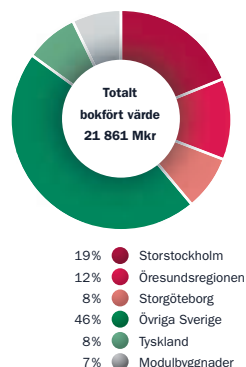
Fastighetsbestånd per kategori



Fastighetsbestånd per marknadsområde



Fastighetsbestånd per storstadsregion



Kungsleden förvärvade Nordic Modular 2007 och i samband med det övertog Nordic Modular Kungsledens dotterbolag Flexihus Rent. Under 2007 förvärvades Hyrab Moduluthyrning som nu ingår i Temporent. Både Temporent och Flexator är miljö- och kvalitetscertifierade enligt ISO-standard.

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

Vid utgången av 2009 stod modulbyggnader för 7 procent (5) av det totala beståndets bokförda värde och för 1 procent (1) av hyresvärdet.

För ytterligare information och kontakter, se nordic-modular.com.

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

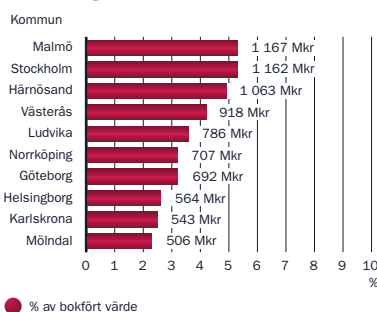
att ha rätt balans mellan fastigheters avkastning och risk. Om prisbilden och marknaden förändras uppstår nya möjligheter att göra goda affärer.

Årets transaktioner har inneburit att det totala antalet fastigheter vid årets utgång, modulbyggnader ej inräknade, har minskat från 603 till 585. Dessa fastigheter är belägna i 130 svenska kommuner (132) samt fyra tyska delstater (4). Fastighetsportföljen har därmed en god riskspridning avseende geografisk fördelning, och fördelning mellan stora och små kommuner.

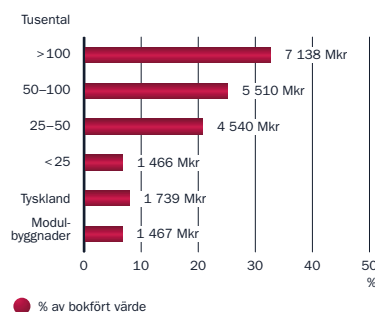
Kungsleden arbetar enligt en riskbegränsningspolicy som bland annat stipulerar att högst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från fastigheter i kommuner med färre än 25 000 invånare. Vid årsskiftet var utfallet 7 procent (9). En betydande andel av fastighetsvärdet är således allokerad till större kommuner. I tre kommuner, Malmö, Stockholm och Härnösand, har Kungsleden ett fastighetsbestånd för mer än en miljard kronor. Samtidigt har Kungsleden fastigheter värda mindre än 10 Mkr i 25 kommuner.

Koncentrationen i det svenska beståndet till de tre storstadsområdena Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsområdet har emellertid minskat under 2009 och var vid årsskiftet 39 procent (42), räknat som områdenas andel av det totala beståndets bokförda värde. Beståndet i Storstockholm har minskat till 19 procent (22) och i Öresundsregionen till 12 procent (13) medan Storgöteborg har ökat till 8 procent (7).

De tio största kommunerna för Kungsleden



Kommunstorlek antal invånare



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 de senaste två åren har det varit 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 21 861 Mkr (28 576). 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 och under 2009 blev det svårare att värdera fastigheter då det till följd av finanskrisen genomfördes relativt få fastighets-

transaktioner. De affärer som genomförts av Kungsleden och affärer Kungsleden bjudit på, men ej erhållit, skedde till nivåer som inte indikerar ett generellt nedskrivningsbehov av fastighetsvärdena.

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

ligger i intervallet 4–14 procent. Årets värderereglering över resultaträkningen, ökat driftsnetto samt indexuppräknings för 2010 indikerar en indirekt värdenedgång på 7–9 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 budgivningar 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 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 framtida

Driftsnetto och direktavkastning inom respektive fastighetskategori¹

Mkr	Bokfört värde	Driftsnetto om ett år	Direktavkastning, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Industri/lager	5 737	461	8,0	6,2–13,5
Kontor	2 294	137	6,0	4,5–12,0
Affär	1 958	149	7,6	7,0–9,9
Övrigt kommersiella	269	17	6,4	6,2–7,5
Kommersiella fastigheter	10 258	765	7,5	
Äldreboende	3 965	229	5,8	4,0–13,3
Skola	2 632	189	7,2	5,7–11,3
Vård	1 203	83	6,9	5,6–13,8
Övrigt publika	596	43	7,2	6,7–8,3
Publika fastigheter	8 396	544	6,5	
Totalt	18 654	1 308	7,0	

1 Exklusive Äldreboende Tyskland och Modulbyggnader.

hyresbetalningar utifrån nu gällande hyreskontrakt. Hyresbetalningar för framtida hyresperioder, samt för vakanta lokaler, beräknas efter en individuell bedömning för varje fastighet. Kassaflödet för drifts- och underhållskostnader bedöms 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 december som värdetidpunkt. För nya fastigheter samt för fastigheter där det finns särskilda skäl görs dock alltid en fullständig värdering.

Under 2009, 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. De svenska fastigheter som förvärvats under året har genomgått en fullständig värdering. Sammantaget innebär det att 85 procent av det totala bokförda värdet har värderats externt. Den externa värderingen av kommersiella fastigheter understeg bokfört värde med 184 Mkr, motsvarande 2 procent, medan värderingen av publika fastigheter understeg bokfört värde med 314 Mkr, motsvarande 4 procent. De externa värderingarna är således i nivå med och ger stöd för den interna värderingen.

REALISERADE VÄRDEN

I Kungsledens transaktionsintensiva verksamhet är det viktigt att alltid ha en god uppfattning om vad varje fastighet är värd och vad den kan säljas för. En fastighets verkliga värde blir emellertid

en realitet först vid en försäljning. Som en del i kvalitetsarbetet görs också löpande uppföljningar av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser. De under året erhållna försäljningspriserna översteg interna och externa värderingar med 3 (8) respektive 6 procent (7). Historiskt har erhållna priser legat över externa värderingar och interna värderingar.

Försäljningspriset kan påverkas beroende på 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 2009

Kategori, Mkr	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Värderade fastigheter	Ej värderade ¹	Alla fastigheter
	Industri/lager	Kontor	Affär	Övrigt	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt			
Bokfört värde	5 719	2 294	1 958	269	3 965	2 632	1 203	596	18 636	3 225	21 861
Extern värdering	5 645	2 273	1 895	243	3 899	2 475	1 147	561	18 138		

1. Av ej värderade fastigheter stod Industri/lager för 18 Mkr, Äldreboende Tyskland för 1 739 Mkr och Modulbyggnader för 1 467 Mkr.

Fastighetsportfölj – Intjäningskapacitet

Direktavkastningen för fastighetsportföljen uppgick vid årets slut till 7,0 procent, att jämföra med 6,5 procent året innan. Den viktigaste förklaringen till förändringen står att finna i positiv utveckling av driftsnettot i 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 intjäningen 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 2009 hade ägts under hela 2009. 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 månadersutfall 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 2009 till 7,0 procent (6,5). 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 ett högre driftsnetto i år jämfört med föregående år
- *negativa värdeförändringar* höjer avkastningsnivån i portföljen.

Intjäningskapacitet, Mkr

	09-12-31	Kr/kvm	08-12-31	Kr/kvm
Hyresintäkter	2 237	833	2 736	835
Drifts- och underhållskostnader	-664	-247	-819	-250
Fastighetsskatt	-36	-13	-36	-11
Tomträttsavgäld	-10	-4	-14	-4
Driftsnetto	1 527	569	1 867	570
Antal, st	585		603	
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 684		3 185	
Bokfört värde, Mkr	21 861		28 576	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2		95,0	
Direktavkastning, %	7,0		6,5	
Överskottsgrad, %	68,2		68,2	

Direktavkastning, %

	2009	2008
Direktavkastning vid årets början	6,5	6,4
Årets förändring av direktavkastning		
– Köp och försäljning	0,1	0,1
– Förvaltning av fastigheter ägda hela året	0,2	-0,1
– Värdeförändringar	0,2	0,1
Direktavkastning vid årets slut	7,0	6,5

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 positiv och ökade portföljens avkastning med 0,2 procentenheter (–0,1). Detta förklaras huvudsakligen av ökade hyresintäkter, främst på grund av indexuppräkningsmen även på grund av att tidigare projekt har färdigställts, vilket har resulterat i att de färdigställda ytorna kan hyras ut.

FASTIGHETSHANDEL

Året har kännetecknats av hård konkurrens om attraktiva objekt, med låg risk, på fastighetsmarknaden. Kungsledens 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 (0,1). Sålda fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 6,3 procent (5,2). Det indikerar att goda fastighetsaffärer fortfarande är möjliga att göra trots det allmänna arbetsläget. De förvärvade fastigheternas direktavkastning uppgick sammantaget till 7,6 procent (7,1). 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 2009, tillsammans med fastighetsförvaltningens bidrag, är de negativa värdeförändringarna i fastigheterna. De negativa värdeförändringarna i det kommersiella beståndet uppgick till cirka 300 Mkr och bidrog till att öka portföljens direktavkastning med 0,2 procentenheter (0,1).

Divisionsindelning

	Kommersiella fastigheter	Publika fastigheter	Modulbyggnader	Totalt
Antal, st	283	302	–	585
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 629	829	226	2 684
Bokfört värde, Mkr	10 258	10 136	1 467	21 861
Hyresvärde, Mkr	1 148	947	304	2 399
Hyresintäkter, Mkr	1 052	935	250	2 237
Driftsnetto, Mkr	763	661	103	1 527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7	97,4	82,2	93,2
Direktavkastning, %	7,4	6,5	7,0	7,0
Överskottsgrad, %	72,4	70,7	41,3	68,2

Geografisk indelning

	Storstockholm	Öresundsregionen	Storgöteborg	Övriga Sverige	Tyskland	Modulbyggnader	Totalt
Antal, st	96	72	44	354	19	–	585
Uthyrningsbar yta, tkvm	369	323	230	1 439	97	226	2 684
Bokfört värde, Mkr	4 207	2 620	1 683	10 145	1 739	1 467	21 861
Hyresvärde, Mkr	406	275	165	1 109	140	304	2 399
Hyresintäkter, Mkr	375	249	154	1 069	140	250	2 237
Driftsnetto, Mkr	250	161	115	778	120	103 ¹	1 527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	91,4	94,2	96,0	100,0	82,2	93,2
Direktavkastning, %	5,9	6,1	6,8	7,7	6,9	7,0 ¹	7,0
Överskottsgrad, %	66,5	64,6	74,5	72,8	85,7	41,3 ¹	68,2

1 Driftsnettot för modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivning/värdeförändring om 122 Mkr.

Fastighetsportfölj – Intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet per division, koncernen

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter					Nordic Modular	Totalt
	Industri/lager	Kontor	Affär	Övrigt	Äldre-boende	Skola	Vård	Äldre-boende Tyskland	Övrigt	Modulbyggnader	
Antal, st	133	76	59	15	112	86	74	19	11	–	585
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 012	288	304	24	269	279	135	97	50	226	2 684
Bokfört värde, Mkr	5 737	2 294	1 958	269	3 966	2 632	1 203	1 739	596	1 467	21 861
Hysesvärde, Mkr	613	293	218	24	324	282	141	140	60	304	2 399
Hysesintäkter, Mkr	579	253	197	23	325	277	135	140	58	250	2 237
Driftsnetto, Mkr	473	134	138	17	229	187	83	120	43	103 ¹	1 527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	87,2	92,7	98,0	99,1	95,1	95,6	100,0	97,1	82,2	93,2
Direktavkastning, %	8,2	5,8	7,1	6,4	5,8	7,1	6,9	6,9	7,2	7,0 ¹	7,0
Överskottsgrad, %	81,7	53,0	70,1	73,6	70,4	67,3	61,6	85,7	74,0	41,3 ¹	68,2

1. Driftsnettot för modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivning/värdeförändring om 122 Mkr.

Intjäningskapacitet Kommersiella fastigheter

Industri/lager	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st	32	51	26	13	11	133
Uthyrningsbar yta, tkvm	201	298	207	255	51	1 012
Bokfört värde, Mkr	1 208	1 873	1 398	1 030	228	5 737
Hysesvärde, Mkr	138	166	136	131	42	613
Hysesintäkter, Mkr	133	158	127	125	36	579
Driftsnetto, Mkr	96	138	107	106	26	473
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	95,4	94,7	95,3	88,9	95,2
Direktavkastning, %	7,9	7,4	7,6	10,3	11,4	8,2
Överskottsgrad, %	71,8	87,4	84,0	85,1	72,4	81,7
Kontor	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st	24	23	8	3	18	76
Uthyrningsbar yta, tkvm	109	95	22	8	54	288
Bokfört värde, Mkr	900	916	163	33	282	2 294
Hysesvärde, Mkr	112	114	19	5	43	293
Hysesintäkter, Mkr	100	98	16	4	35	253
Driftsnetto, Mkr	52	53	8	3	18	134
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,1	86,7	88,6	85,3	80,4	87,2
Direktavkastning, %	5,8	5,8	5,1	8,0	6,3	5,8
Överskottsgrad, %	52,4	54,2	51,9	59,2	51,1	53,0
Affär	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st	20	13	13	8	5	59
Uthyrningsbar yta, tkvm	161	41	38	33	31	304
Bokfört värde, Mkr	930	238	335	265	190	1 958
Hysesvärde, Mkr	111	27	34	23	23	218
Hysesintäkter, Mkr	94	26	33	23	21	197
Driftsnetto, Mkr	65	19	20	20	14	138
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,8	97,9	98,5	99,6	98,9	92,7
Direktavkastning, %	7,0	7,9	6,1	7,4	7,5	7,1
Överskottsgrad, %	69,3	72,3	61,2	85,8	67,8	70,1
Övrigt kommersiella	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st	5	4	2	2	2	15
Uthyrningsbar yta, tkvm	15	9	0	0	0	24
Bokfört värde, Mkr	187	80	0	0	2	269
Hysesvärde, Mkr	14	10	0	0	0	24
Hysesintäkter, Mkr	13	10	0	0	0	23
Driftsnetto, Mkr	11	6	0	0	0	17
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0	95,4	0,0	0,0	0,0	98,0
Direktavkastning, %	6,2	7,1	–1,3	–1,1	–0,1	6,4
Överskottsgrad, %	84,2	58,8	0,0	0,0	0,0	73,6

Intjäningskapacitet Publika fastigheter

Äldreboende	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st	52	26	14	12	8	112
Uthyrningsbar yta, tkvm	142	43	35	19	30	269
Bokfört värde, Mkr	2 322	675	395	269	305	3 966
Hysesvärde, Mkr	177	59	38	23	27	324
Hysesintäkter, Mkr	179	57	38	24	27	325
Driftsnetto, Mkr	131	37	25	18	18	229
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,6	97,7	98,6	100,0	98,4	99,1
Direktavkastning, %	5,6	5,4	6,3	6,8	6,0	5,8
Överskottsgrad, %	73,0	64,0	65,8	76,8	67,9	70,4
Skola	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st	31	8	15	7	25	86
Uthyrningsbar yta, tkvm	38	56	48	29	108	279
Bokfört värde, Mkr	768	436	354	468	606	2 632
Hysesvärde, Mkr	62	52	44	40	84	282
Hysesintäkter, Mkr	63	51	46	38	79	277
Driftsnetto, Mkr	51	32	33	32	39	187
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4	93,7	94,1	96,7	92,4	95,1
Direktavkastning, %	6,6	7,3	9,2	6,9	6,5	7,1
Överskottsgrad, %	80,1	62,3	70,2	84,9	50,0	67,3
Vård	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st	21	4	38	2	9	74
Uthyrningsbar yta, tkvm	30	10	76	4	15	135
Bokfört värde, Mkr	366	94	626	33	84	1 203
Hysesvärde, Mkr	40	10	76	4	11	141
Hysesintäkter, Mkr	37	9	73	4	12	135
Driftsnetto, Mkr	26	7	42	3	5	83
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7	93,5	96,6	100,0	99,7	95,6
Direktavkastning, %	7,0	7,5	6,8	8,4	5,6	6,9
Överskottsgrad, %	69,6	74,5	58,6	76,7	39,7	61,6
Äldreboende Tyskland	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st						19
Uthyrningsbar yta, tkvm						97
Bokfört värde, Mkr						1 739
Hysesvärde, Mkr						140
Hysesintäkter, Mkr						140
Driftsnetto, Mkr						120
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						100,0
Direktavkastning, %						6,9
Överskottsgrad, %						85,7
Övrigt publika	Öst	Syd	Väst	Mellan	Nord	Totalt
Antal, st	6	3	1	0	1	11
Uthyrningsbar yta, tkvm	40	1	1	0	8	50
Bokfört värde, Mkr	430	28	23	0	115	596
Hysesvärde, Mkr	44	2	2	0	12	60
Hysesintäkter, Mkr	42	2	2	0	12	58
Driftsnetto, Mkr	31	2	1	0	9	43
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	100,0	100,0	0,0	100,0	97,1
Direktavkastning, %	7,2	6,7	7,3	0,0	7,6	7,2
Överskottsgrad, %	72,8	82,1	85,3	0,0	75,2	74,0

Intjäningskapacitet Nordic Modular

Modulbyggnader	Totalt
Antal, st	–
Uthyrningsbar yta, tkvm	226
Bokfört värde, Mkr	1 467
Hysesvärde, Mkr	304
Hysesintäkter, Mkr	250
Driftsnetto, Mkr	103 ¹
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	82,2
Direktavkastning, %	7,0 ¹
Överskottsgrad, %	41,3 ¹

1. Driftsnettot för modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivning/värdeförändring om 122 Mkr.

Fastighetsportfölj – Kunder och hyresintäkter

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

STABILA HYRESINTÄKTER

I syfte att upprätthålla en aktuell bild av rörelserisker och 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.

Offentliga aktörer som stat, kommun och landsting är mycket betalningssäkra hyresgäster och har ofta långa hyreskontrakt. Detta bidrar till en god stabilitet i hyresintäkterna. Även bland fastigheter där privata aktörer bedriver offentligt finansierad verksamhet är hyresavtalen vanligen mycket långa. Kungsleden har genom köp och försäljningar arbetat framgångsrikt med att öka den genomsnittliga avtalslängden också i det kommersiella beståndet. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden vid årets utgång för kom-

mersiella respektive publika fastigheter uppgår till sex respektive åtta år.

Inom kommersiella fastigheter har Industri/lager längst genomsnittligt återstående kontraktslängd med 7,4 år, medan Kontor har kortast med 3,2 år. Inom den Publika delen har Äldreboende längst genomsnittligt återstående kontraktslängd med 8,9 år, medan kategorin Övrigt publika har kortast med 4,2 år.

VAKANSGRAD

Förändringar i vakansgraden påverkar relativt snabbt hyresintäkterna. Vid utgången av 2009 uppgick vakansgraden i det totala fastighetsbeståndet till 7 procent (5) av hyresintäkterna, motsvarande ett hyresbortfall på 162 Mkr (145). De i lågkonjunkturen endast marginellt ökade vakanserna är främst ett resultat av ett aktivt arbete med uthyrning av befintliga fastigheter.

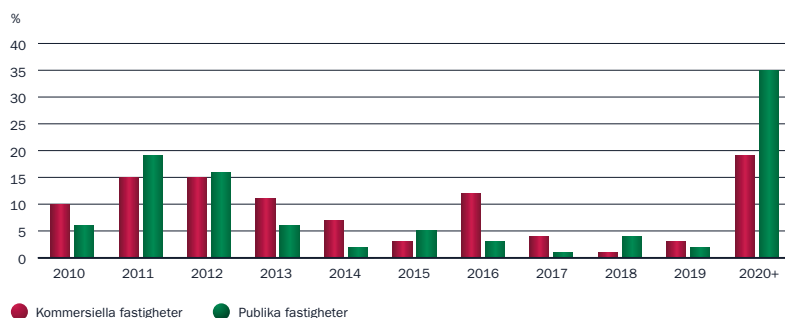
INTÄKTERNAS FÖRDELNING

I diagrammet nedan visas hyresintäkternas förfallostruktur per den 31 december 2009, fördelat på kommersiella och

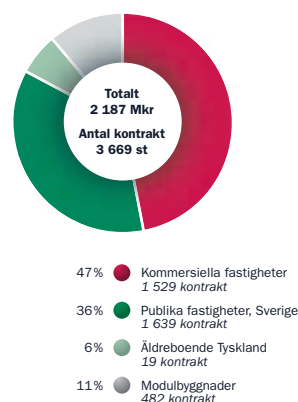
publika fastigheter. Fördelningen visar på skillnaderna i hyresavtalens längd mellan kommersiella och publika fastigheter och den lägre risk som därmed är förknippad med offentliga aktörer som hyresgäster. Av de publika fastigheternas hyresintäkter förfaller 35 procent år 2020 eller senare.

Hyresavtalens spridning på samhällssektorer visar också på låg rörelserisk. Av diagrammet nedan framgår fördelningen av hyresintäkterna per fastighetskategori. De tio största hyresgästerna stod under 2009 för 26 procent av hyresintäkterna, motsvarande 562 Mkr. Flertalet av de största hyresgästerna tillhör den offentliga sektorn, även efter att endast 50 procent av hyresintäkterna beaktas för dessa publika fastigheter.

Hyresintäkternas förfallostruktur



Kontrakterade årshyror 31 december 2009



Samarbete med Tredje AP-fonden

Under 2009 slutfördes affären med Tredje AP-fonden där Kungsleden sålde 50 procent av sitt ägande av flertalet publika fastigheter, det vill säga fastigheter med hyresgäster som finansieras med skattemedel. Beståndet är samlat i Hemsö och utgörs huvudsakligen av fastigheter för äldreboende, vård och skola. Det är väl diversifierat över hela landet men koncentrerat till de större regionstäderna.

Samarbetet mellan Kungsleden och Tredje AP-fonden sker via ett joint venture under bolagsnamnet Hemsö Fastigheter AB. Genom affären kan Kungsleden tillsammans med Tredje AP-fonden vidareutveckla och stärka Hemsös redan starka position som partner och hyresvärd på marknaden för publika fastigheter. Den totala marknaden för publika fastigheter uppgår till cirka 90 000 tkvm (Sveriges Kommuner och Landsting, SKL). Hemsös marknadsandel uppgår till knappt 1,5 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet består per 31 december 2009 av 244 fastigheter med ett bokfört värde om 14 941 Mkr och en yta om 1 176 tkvm. Fastigheterna hade vid årsskiftet årliga hyresintäkter om 1 372 Mkr och ett driftsnetto om 973 Mkr.

Fastigheterna var belägna i 75 kommuner, varav 49 procent av det bokförda värdet finns i kommuner med färre än

100 000 invånare. 45 procent av fastigheternas bokförda värde återfanns i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen.

STYRNING OCH MÅL

Hemsös styrelse utgörs av totalt åtta ledamöter varav tre ledamöter kommer från Kungsleden, tre ledamöter från Tredje AP-fonden, en oberoende ledamot samt en oberoende styrelseordförande i form av Håkan Bryngelson, tidigare Vd för Vasakronan. En affärsplan har utarbetats med mål och huvudinriktning motsvarande den tidigare verksamheten inom Kungsleden.

Mellan Kungsleden och Hemsö har ett förvaltningsavtal initialt slutits. Kungsledens medarbetare inom den publika divisionen förvaltar fortsatt fastigheterna och administrationen sköts av Kungsleden. Senast i mitten av 2011 ska Hemsö ha en fristående organisation. Under 2010 kommer förberedelsearbete pågå som bland

annat omfattar varumärkesfrågor, organisationsstruktur, kommunikation och IT.

Nuvarande ägarform är avtalad att löpa under fem år efter slutförandet av affären.

REDOVISNING

Kungsledens innehav och inflytande i verksamheten är i hög grad jämförbar med den helägda verksamheten och kommer bäst i uttryck om dessa tillgångar, skulder, intäkter och kostnader tags in post för post i koncernredovisningen enligt klyvningsmetoden.

Styrelseledamöter i Hemsö Fastighets AB

Ledamot	Utsedd av/oberoende
Håkan Bryngelson (ordförande)	Oberoende
Jonas Nyrén	Kungsleden
Magnus Meyer	Kungsleden
Thomas Erséus	Kungsleden
Claes de Neergaard	Tredje AP-fonden
Kerstin Hessius	Tredje AP-fonden
Bengt Hellström	Tredje AP-fonden
David Mindus	Oberoende

Intjäningskapacitet per kategori

	Äldreboende	Skola	Vård	Övrigt publika	Totalt
Antal, st	107	61	65	11	244
Uthyrningsbar yta, tkvm	498	339	238	101	1 176
Bokfört värde, Mkr	7 522	4 050	2 239	1 130	14 941
Hyresvärde, Mkr	613	397	258	119	1 387
Hyresintäkter, Mkr	613	397	246	116	1 372
Driftsnetto, Mkr	433	297	157	86	973
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	96,2	95,2	97,1	97,4
Direktavkastning, %	5,8	7,3	7,0	7,6	6,5
Överskottsgrad, %	70,6	74,9	63,7	74,0	70,9

Risker och möjligheter

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

SAMLAD RISKÖVERSIKT

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

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

Kungsleden begränsar riskerna på kostnadssidan, bland annat genom att hyresgästerna debiteras en stor del av kostnaderna för el och uppvärmning.

Värderingsrisken begränsas då varje fastighet värderas enskilt, med regelbunden verifiering av extern bedömare. Historiskt har Kungsledens värderingar legat mycket nära de priser som realiserats vid försäljning. Den omfattande transaktionserfarenheten gör att värderingsrisken begränsas även vid förvärv.

Den största finansiella risken är tillgången till finansiering. Kungsleden arbetar aktivt med olika typer av finansiella instrument för att säkerställa sin långfristiga finansiering inom givna riskmandat. Räntor utgör den största kostnadsposten och därmed finns även ett inslag av risk, beroende på marknadsräntornas utveckling. Risken begränsas genom att räntetäckningsgraden inte ska understiga 1,5 gånger.

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

RISKER OCH MÖJLIGHETER I KASSAFLÖDET

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

Hyresintäkter

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

Största hyresgästerna

	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
ABB Fastighet AB	127	5,8
Härnösands Kommun	96	4,4
Bring Frigoscandia AB	82	3,8
Västra Götalands Läns Landsting	51	2,3
Mälardalens Högskola	44	2,0
ICA Sverige AB	36	1,7
Attendo Care AB	36	1,6
BYGGmax AB	31	1,4
Runsven AB	30	1,4
Norrköpings Kommun	29	1,3
	562	25,7

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Kategori	År
Industri/lager	7,4
Kontor	3,2
Affär	5,7
Övrigt kommersiella	7,0
Kommersiella fastigheter	6,0
Skola	8,5
Vård	5,0
Äldreboende	8,9
Övrigt publika	4,2
Publika fastigheter i Sverige	7,7
Äldreboende Tyskland	16,5
Nordic Modular	1,3
Totalt	6,7

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. 2009 års hyresförluster uppgick till +8 Mkr till följd av återvinning av tidigare års gjorda reserveringar.

Få och stora kommersiella hyresgäster ökar risken för såväl vakanser som hyresförluster. Kungsledens tio största hyresgäster står för 26 procent av hyresintäkterna. Av dessa står fem kommersiella hyresgäster för 14 procent av hyresintäkterna, resten utgörs av publika hyresgäster. Den ekonomiska vakansen vid 2009 års utgång uppgick till 162 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 hade fram till lågkonjunkturens början under flera år överstigit konsumentprisindex. Lågkonjunkturen har inneburit att dessa kostnader ej överstigit konsumentprisindex. 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. Det kan inte heller uteslutas att beräkningsgrunderna för avgälderna kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar.

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

Räntekostnader

För Kungsleden utgör räntekostnaderna den största kostnadsposten. En utförlig beskrivning av Kungsledens finansiering och dess risker redovisas i separat avsnitt på sidan 38.

Miljörisker

Fastigheter påverkar miljön bland annat i form av dess uppförande, löpande skötsel och den verksamhet som bedrivs i dem. Kungsleden har en fastställd miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor. Enligt miljöbalken har

Uthyrningsbar yta och ekonomisk uthyrningsgrad

	Uthyrningsbar yta, tkvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Industri/lager	1 012	95,2
Kontor	288	87,2
Affär	304	92,7
Övrigt kommersiella	25	98,0
Kommersiella fastigheter	1 629	92,7
Äldreboende	269	99,1
Skola	279	95,1
Vård	135	95,6
Övrigt publika	50	97,1
Publika fastigheter i Sverige	733	96,9
Äldreboende Tyskland	97	100,0
Moduler	226	82,2
Totalt	2 684	93,2

Känslighetsanalys fastigheter

	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Värdeförändring före skatt, Mkr	-2 186	-1 093	-	1 093	2 186
Soliditet, %	32,5	30,8	29,3	27,9	26,6
Belåningsgrad, %	73,4	69,5	66,0	62,9	60,0

Känslighetsanalys kassaflöde

	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 224
Ekonomisk vakans	+/- 1 %-enhet	-/+ 24
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 71
Låneportföljens snittränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 143
Kort marknadsränta (< sex månader)	+/- 1 %-enhet	-/+ 5

Risker och möjligheter

den som bedriver en verksamhet som har bidragit till föreningen ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta denna efterbehandling är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föreningen, ansvarig. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Kungsleden för sanering av föreningen för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Det har inte gjorts någon fullständig utredning om eventuella föreningar i Kungsledens fastighetsbestånd. Kungsleden genomför normalt i samband med förvärv en analys och riskbedömning av miljörisker. Det kan dock inte uteslutas att det finns miljöföreningar som kan föranleda kostnader för Kungsleden. Några väsentliga miljökrav som kan riktas mot Kungsleden var inte kända i mars 2010.

RISKER OCH MÖJLIGHETER I VÄRDEN

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

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 2008 och 2009 blev det sällsyntare att värdera fastigheter eftersom det genomfördes relativt få fastighetstransaktioner. En viss värdenedgång, främst på kommersiella fastigheter, skedde

under 2009 vilket främst berodde på en försiktigare syn på real tillväxt i framtida driftsöverskott samt svårigheter att erhålla finansiering till följd av turbulensen på kreditmarknaden.

En fastighets verkliga marknadsvärde kan fastställas först när den säljs. Kungsledens redovisade marknadsvärde bygger på en för varje fastighet genomförd internvärdering där man gör en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas. Hånsyn 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.

Av känslighetsanalysen på sida 35 framgår hur belåningsgraden påverkas vid en värdeförändring om +/- 5 respektive 10 procent.

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.

SKATTERISKER

Ny lagstiftning

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

att andra ändringar sker i det statliga systemet och de kommunala systemen som påverkar fastighetsägande. Förändringar av skattelagstiftning, bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Kungsledens resultat såväl positivt som negativt.

Ändrad praxis

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

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

Det kan noteras att Regeringsrättens skattedomar av den 29 maj 2009 (mål nummer 6398–05, 37–08 och 2729–06) avsåg överklagade förhandsbesked från Skatterättsnämnden som meddelats under 2006. Det innebär således att de skattskyldiga fått vänta i mer än tre år på ett förhandsbesked, som även i viss utsträckning synes ändra tidigare praxis. I reglerna kring förhandsbesked anges att dessa ska meddelas skyndsamt. I ett internationellt perspektiv får nog tre år anses vara en mycket lång tid

att behöva vänta på ett förhandsbesked. Detta skapar en osäkerhet kring vad som egentligen gäller på skatteområdet inte bara för den enskilde skattskyldig, utan för alla skattskyldiga eftersom Regeringsrätten lägger fast praxis på skatteområdet.

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

Kungsleden har i pressreleaser den 2 juni, 3 juni och 6 juli 2009 kommenterat hur Kungsleden kan komma att påverkas av Regeringsrättens skattedomar den 29 maj 2009.

För att undvika missförstånd är det av vikt att betona att Kungsleden ej är part i de ärenden som avgjorts i ovan nämnda domar. Efter det att skattedomarna meddelats har dock Kungsleden genomfört en analys av de transaktioner där bolaget varit part och som liknar de som varit föremål för prövning i ovan nämnda domar. Transaktionerna utgör ett mindre antal och är genomförda under åren 2004–2006. De transaktioner som Kungsleden bedömer kan beröras av Regeringsrättens domar har analyserats individuellt och separat från den löpande skatteberäkningen. Kungsledens bedömning är att aktuell skatt för 2009 nu kan komma att belastas med ett belopp om 325 Mkr till följd av domarna. Detta belopp har redovisats som skattekostnad för 2009.

Utöver ovanstående har Kungsleden mottagit beslut från Skatteverket avseende fastighetsförsäljningar genom-

förda på liknande vis som i den så kallade "Cyperndomen"n (mål nummer 2729–06), vilken Regeringsrätten har återförvisat till Skatterättsnämnden för prövning. Skatteverkets beslut baserat på "Cyperndomen" medför ytterligare skattekrav på Kungsleden om cirka 200 Mkr inklusive skattetillägg. Kungsleden har överklagat Skatteverkets beslut till Länsrätten och det kan noteras att Skatteverket i Länsrätten även yrkar på att Skatteflyktslagen är tillämplig på fastighetsförsäljningarna. Kungsleden anser att Skatteverkets krav är felaktigt och bolagets bedömning avseende dessa transaktioner har inte ändrats, varför ingen reservering gjorts för dessa skattekrav. Fastighetsförsäljningarna medförde en mycket låg skattebelastning men det kan noteras att Skatteverkets egen uppfattning är att det är fullt tillåtet och accepterat att sälja fastigheter skattefritt i paketerad form, det vill säga skattefriheten vid fastighetsförsäljningarna är vare sig oväntad eller kon-

troversieell. De valda avyttringsmetoderna har således enbart valts utifrån affärsmässiga skäl, inte för att betala lägre skatt.

Generellt

Kungsledens uppfattning är att vi till fullo har följt de lagar och den praxis som har funnits vid varje deklarations-tillfälle. Kungsleden stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att skattedomstolarna skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget. Det kan vidare förutsättas att Skatteverket i vissa fall kommer att driva process mot olika bolag inom koncernen för att upptaxera desamma.

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



Finansiering och finansiella risker

Kungsleden bygger sin affärsmodell på att fastigheter finansieras med både eget kapital och externa lån 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 över-skottlikviditet.

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

LÅNEFINANSIERING

Kungsledens fastigheter är finansierade med eget kapital och externa lån. Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Kungsledens policy anger hur stor andel av låneportföljen som får innehas av en enskild långivare. 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 rådande marknadsläge skrivs dessa något kortare. I avtalen strävar Kungsleden efter att ha kort räntebindning för att ha största möjliga flexibilitet. Ränterisken hanteras sedan på en koncernövergripande nivå för att minimera kostnaderna för eventuella förtida lösen av bundna lån. Kungsleden hade vid årets början en genomsnittlig kapitalbindning om 3,5 år och i slutet av året 2,6 år.

Som säkerhet för banklånen ställs pant i fastigheter och aktier eller borgen. I låneavtal kan covenants finnas avseende ränteteckningsgrad och lånevolymer i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

RÄNTEBINDINGSSTRATEGI

Kungsleden arbetar med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Räntebindningsstrategin uttrycks i löptidsintervaller samt avvikelseintervaller. 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

Räntebindningstid

Per 31 december 2009

Ränteförfall	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2010	14 425	8 050	54,9 ¹	5,5
2011		–	–	–
2012		400	2,8	4,4
2013		1 100	7,6	4,5
2014		1 500	10,4	4,2
2015		1 800	12,5	4,3
2016		400	2,8	4,4
2017		300	2,1	4,5
2018		1 000	6,9	4,5
Summa	14 425	14 550	100,0	5,0
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 150			
Summa	15 575			

¹ Andelen ränteförfall 2010 uppgår till 54,9 procent av den totala lånevolymer om 14 425 Mkr. Ränteförfalet 2010 för underliggande lån uppgår till 7 925 Mkr och ränteförfall för derivat utan underliggande lån till 125 Mkr.

Kungsledens låneportfölj ligger med kort räntebindning. För att minska ränterisken förlängs bindningstiden med hjälp av derivat. Koncernens snittränta om 5,0 procent beror på den relativt stora derivatportföljen som fortfarande överstiger låneportföljen. Derivatportföljen uppgår till 14,5 miljarder kronor medan låneportföljen uppgår till 14,4 miljarder kronor.

Av derivatportföljen är 8,1 miljarder kronor så kallade stängningsbara ränteswappar. Dessa redovisas som kort räntebindning eftersom banken kan stänga dem kvartalsvis. De stängningsbara swapparna är långa räntebindningar där Kungsleden ställt ut en option som ger banken rätt att stänga dem. För den rätten erhåller Kungsleden en reducerad ränta i ränteswappen. De stängningsbara derivaten har en löptid på fyra till åtta år med en fast ränta mellan 2,9–4,1 procent. Utvecklingen av marknadsräntorna avgör till stor del om banken stänger derivaten i förtid. Derivatvolymen för 2010 om 8,1 miljarder kronor överstiger underliggande lån vilket förklarar den högre snitträntan detta år.

Då derivatportföljen är i de närmaste i balans med låneportföljen kommer förändringar i marknadsräntorna endast marginellt påverka Kungsledens finansnetto, se Känslighetsanalysen sida 39.

för hur stor andel av lånens räntor som ska vara bundna inom olika löptidintervaller (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.

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

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per årsskiftet till 2,7 år vilket är oförändrat jämfört med årets början. En del av Kungsledens ränteswappar är så kallade stängningsbara ränteswappar som i grunden är långa

räntebindningar (löptid tre till åtta år), men där banken har rätt att stänga dessa i förtid. Det gör att dessa redovisas som kort räntebindning, vilket kortar den genomsnittliga räntebindningstiden.

Kungsleden har under året löst ränteswappar för motsvarande 10,9 miljarder kronor och därmed anpassat derivatportföljen som nu i princip balanserar med låneportföljen. I samband med det betalades 269 Mkr i lösenkostnader. Med den aktuella derivatportföljen påverkas inte räntekostnaderna väsentligt av förändrade marknadsräntor (se känslighetsanalys nedan). Snitträntan per 31 december 2009 uppgick till 5,0 procent (4,5).

LIKVIDITET

Kungsleden ska i sin likviditetshantering sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna 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 ska styrelsen årligen ta ställning till om kapitalet ska 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.

I och med tillträdet av en portfölj av äldreboende i Tyskland i november 2009 ingick Kungsleden nya valutaterminer om nominellt 35 miljoner euro.

Valutaterminerna innebär att bolaget ingår ett kontrakt och på en förutbestämd tid låser valutakursen. Kungsledens innehav av valutaterminer hade per 31 december 2009 ett nominellt värde om

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 31 december 2009
Mkr

Påverkan på finansnetto
(12 månader)

Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet

-/+ 143

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

-/+ 5

Finansiering och finansiella risker

40 miljoner euro (11) med ett verkligt värde om 7 Mkr (–13).

Valutaterminerna värderas utifrån diskonterade kassaflöden för valutan 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 2009 till en intäkt om 8 Mkr (–26) efter upplösning av reserv från föregående år. En fastighetsförsäljning beaktas först då köparen erhållit fullgod finansiering. Inga återgångar eller väsentliga nedskrivningar har skett av denna anledning de senaste åren.

RÄNTEMARKNADEN 2009

Finanskrisen som startade under 2008 hade 2009 övergått till en global lågkonjunktur. Den svenska exporten och resursutnyttjandet föll kraftigt. I början av februari valde Riksbanken att sänka reporäntan från 2,00 procent till 1,00 procent. Dessutom kommunicerade man att räntan kan behövas sänkas ytterligare. Swapräntorna som hade stigit något under januari sjönk tillbaka till de nivåer som var under slutet av 2008. Den femåriga marknadsräntan låg i slutet av februari på 2,47

procent medan den tioåriga handlades till 3,11 procent. Tremånaders Stibor var vid denna tidpunkt 1,23 procent. Kreditförlusterna för bankerna ökade, i synnerhet för Swedbank och SEB med dess exponering mot Baltikum. Räntenettona steg dock i samtliga banker. Kreditgivningen var fortsatt restriktiv och marginalerna mot företagskunder höga.

Inflationstakten i Sverige uppgick till 0,9 procent i februari. BNP sjönk med 6,6 procent på årsbasis det första kvartalet 2009. I april var även inflationstakten negativ. I kölvattnet av finanskrisen, lågkonjunkturen och de svenska bankernas exponering i Baltikum försvagades kronan kraftigt. Börsen började vid detta skede att stiga ordentligt. Samma månad sänkte Riksbanken styrräntan igen, denna gång ned till 0,50 procent. Riksbanken meddelade genom sin räntebana att den låga räntan förväntas kvarstå under en lång tid. Swapräntorna steg dock och i slutet av maj handlades den fem- och tioåriga swappen till 2,96 procent respektive 3,91 procent. Skillnaden mellan rörlig ränta (tremånaders Stibor) och fast ränta (femårig swap) uppgick till cirka 2 procent, en historiskt hög nivå. Att Riksbanken i juli sänkte räntan till 0,25 procent och dessutom erbjöd 100 mil-

jarder kronor i direktlån till bankerna fick direkt effekt på marknaden där räntorna föll. Tremånaders Stibor sjönk dock inte mer än till dryga 0,60 procent. BNP sjönk med 5,8 procent i det andra kvartalet.

Efter sommaren började kreditmarknaden tina upp. Marginaler mot företagskunder sjönk och för första gången på länge var prissättningen på längre kapitalbindning intressant. I september lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad, men lånade återigen ut pengar till bankerna. Tremånaders Stibor föll ned till 0,50 procent samtidigt som terminspriserna närmade sig räntebanan. Samma månad bottnade inflations-takten på –1,6 procent. De korta swapräntorna föll tillbaka medan både fem- och tioårsräntorna fortsatte att handlas i intervallen 2,80–2,90 procent respektive 3,50–3,60 procent. Under hösten började även obligationsmarknaderna i Sverige och Europa att fungera allt bättre. I oktober lämnade Riksbanken, i likhet med i juli och september, räntebanan oförändrad och lånade ut ytterligare pengar till bankerna. Efter detta låg marknadens prissättning i princip på Riksbankens räntebana. Tremånaders Stibor handlades den 31 december 2009 till 0,48 procent, 240 punkter under den femåriga swapräntan

Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)

Per 31 december 2009			Genomsnittlig
År	Krediter, Mkr	Andel, %	konverteringstid, år
2010	1 797	10,3	
2011	1 368	7,9	
2012	11 975	68,9	
2013	1 531	8,8	
2014–2017	–	–	
2018	714	4,1	
Summa krediter	17 385	100,0	2,6
Ej utnyttjade krediter	–2 960		
Summa utnyttjade krediter	14 425		2,7

på 2,88 procent. Tioårsräntan stannade på 3,60 procent. Det tredje kvartalets BNP föll med 5 procent i jämförelse med samma kvartal 2008. Inflationstakten började stiga under hösten men var negativ ända till december.

FINANSIERING 2009

Låneportföljen har under 2009 minskat väsentligt till följd av affären med Tredje AP-fonden. Vid årets utgång uppgick skulder till kreditinstitut till 14 425 Mkr (20 743). Utnyttjandet av det syndikerade låneavtalet på totalt 6 000 Mkr uppgick vid årsskiftet till 3 350 Mkr (4 510). Övrig finansiering sker genom bilaterala låneavtal.

Under 2010 förfaller lån och checkkrediter om 1 797 Mkr, vilket motsvarar drygt 10 procent av hela Kungsledens låneportfölj. Av dessa är 900 Mkr krediter som konverteras under våren 2010 och överrenskommelser om förlängning är redan klara med långivarna. Reste-

rande lån förfaller under hösten och där har Kungsleden inlett diskussioner med långivarna.

KOSTNADER OCH INTÄKTER

Resultaträkningen belastas av räntekostnader och förändringar i verkligt värde för lån och derivat. Räntekostnaden uppgick under 2009 till 870 Mkr (1 006). Minskningen förklaras främst av minskad lånevolym. Ränteintäkter, övriga finansiella intäkter och övriga finansiella kostnader uppgick netto till 24 Mkr (20). Värdeförändringen på lån och finansiella derivat var positiv i och med höjda långräntor under året och uppgick till 113 Mkr (–1 590).

LIKVIDITET

Per den 31 december 2009 uppgick den disponibla likviditeten inklusive utnyttjad checkräkningskredit och utnyttjad del av syndikerat låneavtal till 2 960 Mkr (2 384).



Företagsansvar

Kungsleden har under de senaste åren väsentligt ökat sitt samhällsengagemang. Det är viktigt att företag tar sin del av ansvaret för att skapa ett bättre samhälle och Kungsleden kan göra en viktig insats. Inom miljöområdet har ambitiösa mål och handlingsplaner fastlagts samtidigt som flera samarbeten har inletts på ungdomsområdet.

MILJÖARBETET UNDER 2009

Det strukturerade arbetet med miljömålen fortskred under 2009, vilket beskrivs i tabellen nedan. Därtill arrangerade Kungsleden exempelvis en klimatvecka för medarbetarna med föreläsningar, tävlingar och aktiviteter för att uppmärksamma och informera i klimatfrågan. Arrangemanget genomfördes i samband med Världsnaturfonden WWF:s kampanj Earth Hour.

Under 2009 utvecklades verktyg, i form av en intern webbplats, för miljöfrågor för analys av fastigheter samt tydligare ansvarsfördelning och rollfördelning i miljöarbetet. Kungsleden

arbetade aktivt för att stärka samarbetet med hyresgäster och leverantörer kring miljöfrågor. Kungsledens målmedvetna satsning på miljöarbete har exempelvis uppmärksammats i den utvärdering som Carbon Disclosure Project genomför årligen av världens börsnoterade företags klimatarbete. Kungsleden fick där 67 poäng av 100 möjliga och placerade sig bland de bästa fastighetsbolagen i Norden. Resultatet kan jämföras med de 32 poäng som Kungsleden tilldelades 2008.

Utfallet i tabellen på sida 43 visar att den totala elförbrukningen har ökat i beståndet med 17 procent under 2009.

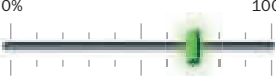
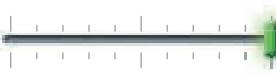
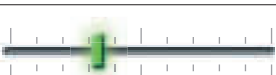
Ökningen kommer framförallt av att fler abonnemang förts över till Kungsledens avtal. Under 2009 motsvarade överförda abonnemang dryga 18 GWh årsförbrukning. I jämförbart bestånd har elförbrukningen minskat från 89 GWh till 86 GWh under perioden.

Under 2010 och för kommande period kommer Kungsleden ytterligare att öka takten i miljöarbetet där nedanstående ambitiösa miljömål svarar för en stor del av kommande miljöinsatser.

SOCIALT OCH ETISKT ANSVAR

Kungsleden bedriver verksamheten på ett affärsmässigt sätt. Ingångna avtal

Miljöarbetet under 2009

Mål	Kommentar	Status per 31 december 2009
Samtliga fastigheter inom Kungsledens bestånd ska innan utgången av 2010 vara sanerade från PCB-haltiga fogar.	Saneringsarbete pågick eller var slutförda i 15 av 21 fastigheter med PCB-haltig fogmassa. Målet är tvåårigt och mer än hälften av fastigheterna har sanerats under första året.	
Fasa ut olja som uppvärmningsform innan utgången av 2011.	38 procent av fastigheterna med oljeuppvärmning var konverterade till andra värmekällor. Målet är treårigt och mer än 1/3 av fastigheterna har sanerats under 2009.	
2010 ska Kungsleden endast köpa el från förnybara källor.	Avtal tecknat från och med 2010 med ursprungsmärkt vattenkraft.	
Samtliga energideklarationer ska vara genomförda 2009.	Energideklarationer är genomförda för alla fastigheter som omfattas av kravet på energideklarationer enligt svensk lagstiftning.	
De tio fastigheter med störst besparingspotential enligt energideklarationerna åtgärdas årligen.	En stor del av åtgärdsförslagen från energideklarationerna genomfördes under 2009. Åtgärdena fortsätter att genomföras enligt tidsplan under 2010.	
Under 2009 ska en avfallsutredning utföras för att kartlägga möjligheterna för ökad källsortering i fastigheterna.	En avfallsutredning gjordes som kartlägger källsorteringsmöjligheter, kostnader och förbättringsmöjligheter.	
Öka andelen miljöbilar ¹ som tjänstebilar.	Under 2008 var andelen miljöbilar 14 procent och vid utgången av 2009 var andelen miljöbilar 33 procent av tjänstebilflottan.	
Kontinuerligt identifiera och starta samsarbetsprojekt med hyresgäster för minskad energianvändning. Under 2009 ska fem samsarbetsprojekt identifieras per division.	Samarbeten inom exempelvis belysning, effektivare portar, motorvärmestolpar, energiutredning, driftsstyrning och värmekällor för att minimera koldioxidutsläppen från verksamheten.	
Radonmätning genomförs i samtliga publika fastigheter innan utgången av 2009.	Radonmätning var genomförd i det publika beståndet.	

1. Vägverkets definition av miljöbilar.

respekteras och efterlevs. Kungsleden tolererar inte mutor eller bestickning. Inga former av svartarbete eller barnarbete accepteras i något led.

En självklar grund för de etiska riktlinjerna är att bolaget genom dess medarbetare, 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.

Som arbetsgivare och fastighetsbolag respekterar Kungsleden de mänskliga rättigheterna enligt FN:s definition.

För varor och tjänster har Kungsleden definierat krav på leverantörer som ska vara förenliga med:

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

För mer information kring hur Kungsleden arbetar med sitt företagsansvar se

under avsnittet för organisation och medarbetare samt på Kungsledens webbplats.

SAMHÄLLENGAGEMANG

Kungsleden initierade i början av 2010 ett samarbete med Fryshuset. Fryshuset har en enkel övertygelse som handlar om att uppmuntran, förtroende, ansvar och kunskap bygger självkänsla och lyfter fram människors inneboende kraft. Det är något som Kungsleden ställer sig bakom och gärna stöttar. Fryshuset har 420 medarbetare och driver ett trettiotal olika verksamheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. Dessa

Miljöåret i siffror

	2009	2008	2007
Förbrukad mängd elenergi (Kungsledens abonnemang), GWh	104	89	93
Elförbrukning/m ² , kWh	39	28	30
Antal fastigheter med PCB-haltiga fogar	6	21	22
Andel fastigheter med oljeuppvärmning, %	4	6	7
Andel miljöbilar av tjänstebilar, %	33	14	10

Miljömål 2010–2012

- 1 Fem fastigheter ska vara klassade enligt GreenBuilding innan utgången av 2011
- 2 Minska koldioxidutsläppen från energianvändningen med 5 procent 2012 jämfört med 2008 i jämförbart bestånd
- 3 Energiutredning av alla kommersiella fastigheter under 2010
- 4 Delta i minst ett utvecklings-/forskningsprojekt för minskad energiförbrukning i fastigheter
- 5 Öka engagemang och miljömedvetandet hos alla medarbetare genom utbildning och aktivt deltagande i miljöarbete
- 6 Alla tjänstebilar ska vara miljöbilar 2012
- 7 Där det är praktiskt genomförbart ska hyresgäster ges möjlighet att källsortera avfall
- 8 Installera, utvärdera och sprida kunskap om ny teknik inom förnybar energi
- 9 Fasa ut olja som uppvärmningsform innan utgången av 2011
- 10 Samtliga fastigheter inom Kungsledens bestånd ska innan utgången av 2010 vara sanerade från PCB-haltiga fogar

sträcker sig från ren nöjesverksamhet till sociala projekt som adresserar vår tids aktuella sociala utmaningar. Utöver detta arbetar Fryshuset för att besöka 150 kommuner i Sverige. Detta arbetsfält passar väl in med Kungsleden som äger och förvaltar fastigheter i 130 kommuner.

Som huvudsponsor betalar Kungsleden två miljoner kronor per år under tre år till Fryshuset. Pengar som ska användas i Fryshusets verksamhet för att främja ungdomars självkänsla, kreativitet och initiativkraft, och för att motverka våld, rasism, droger och kriminalitet. Exakt hur samarbetet ska utformas är i skrivande stund ej klart. Kungsledens målsättning är dock att samarbetet ska skapa engagemang bland medarbetare och att Kungsledens bidrag ska sträcka sig längre än till det ekonomiska stödet.

Tillsammans med Fryshuset delar Kungsleden värdegrunden och plattformen i entreprenörskapet med målsättningen att jobba för att skapa förutsättningar för ett vänligt och kreativt samhälle som alla vill och kan vara en del av. Mer information om Fryshusets verksamhet finns på fryshuset.se.

Kungsleden har engagerat sig i ytterligare ett ungdomsprojekt, Ung Privatekonomi. Ung Privatekonomi är ett skolinformationsprojekt som genom informationsträffar, utbildningsmaterial och opinionsarbete inspirerar ungdomar och lärare att lära sig mer om privatekonomi och sparande. Projektet bedrivs inom ramen för Aktieförmedlandet.

Under läsåret 2008/2009 träffade projektets informatörer drygt 12 000 elever på plats i landets skolor. Fordonselever, samhällselever och elever på individuella program, från Jokkmokk i

norr till Ystad i söder, har kostnadsfritt fått möjlighet att lära sig mer om privatekonomi. Inför läsåret 2009/2010 är målsättningen att träffa 13 000 elever med varierande inriktning i hela Sverige. Ung Privatekonomi kommer även att fortsätta driva frågan om att införa privatekonomi som ett obligatoriskt kursmoment på skolschemat inför den kommande skolreformen 2011.

Kungsledens bidrag om en miljon kronor per år i fyra år ska användas till att finansiera den operativa verksamheten inom ramen för Ung Privatekonomi. Kungsleden som bolag har nästan 25 000 aktieägare varav en stor andel är privatpersoner. Det ligger i bolagets intresse att landets ungdomar får grundläggande kunskaper om aktier och sparande.

Mer information om projektet finns att läsa på ungprivatekonomi.se.



Flerårsöversikt

Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2009	2008	2007	2006	2005
Hysesintäkter	2 394	2 529	2 324	2 349	1 845
Försäljningsintäkter modulbyggnader	208	368	288	–	–
Nettoomsättning	2 602	2 897	2 612	2 349	1 845
Fastighetskostnader	–624	–621	–653	–821	–541
Produktionskostnader modulbyggnader	–161	–309	–254	–	–
Bruttoresultat	1 817	1 967	1 705	1 528	1 304
Fastighetshandel					
Försäljningsintäkter, netto	7 808	1 313	9 475	12 258	2 917
Bokfört värde					
Anskaffningsvärde	–6 755	–1 045	–8 010	–9 887	–2 514
Realiserade värdeförändringar	–1 189	–256	–885	–1 518	–85
	–7 944	–1 301	–8 895	–11 405	–2 599
Handelsnetto	–135	12	580	853	318
Försäljnings- och administrationskostnader	–286	–374	–316	–246	–152
Finansnetto	–847	–986	–720	–681	–546
Orealiserade värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	–312	–213	1 306	1 844	1 122
Finansiella instrument	113	–1 590	66	276	69
	–198	–1 803	1 372	2 120	1 191
Resultat före skatt	351	–1 185	2 621	3 575	2 116
Skatt	–101	223	–221	–1	–129
Periodens resultat efter skatt	250	–962	2 400	3 574	1 987

Rapporter över finansiell ställning i sammandrag

Per 31 december, Mkr	2009	2008	2007	2006	2005
TILLGÅNGAR					
Fastigheter	21 861	28 576	25 737	23 106	25 750
Fordringar och övrigt	1 658	1 504	6 410	1 049	1 556
Likvida medel	689	642	634	107	164
SUMMA TILLGÅNGAR	24 208	30 722	32 781	24 262	27 470
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	7 079	7 065	9 040	9 700	6 649
Räntebärande skulder	14 437	20 743	21 068	12 781	18 004
Ej räntebärande skulder	2 692	2 914	2 673	1 781	2 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 208	30 722	32 781	24 262	27 470

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Fastighetsrelaterade					
<i>Intjäningskapacitet</i>					
Direktavkastning, %	7,0	6,5	6,4	6,5	7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	95,0	94,4	90,2	90,0
Överskottsgrad, %	68,2	68,2	69,9	67,0	67,4
<i>Utfall</i>					
Direktavkastning, %	7,0	7,0	6,8	6,3	6,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3	94,3	91,9	89,5	91,4
Överskottsgrad, %	73,9	75,4	73,4	65,1	70,7
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 861	28 576	25 737	23 106	25 750
Finansiella					
Resultat efter skatt, Mkr	250	-962	2 400	3 574	1 987
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	1 022	840	2 019	2 913	1 001
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	5,1	6,9	8,3	7,0
Avkastning på eget kapital, %	3,5	-11,9	25,6	43,7	37,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,8	5,7	7,6	9,1	7,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6	2,7	3,1	2,7
Soliditet, %	29,3	23,0	27,6	40,0	24,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,9	2,3	1,3	2,7
Belåningsgrad, %	66,0	72,6	81,9	55,3	69,9
Justerat eget kapital, Mkr	6 567	6 860	7 948	8 199	6 149
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	614	572	554	542	598
Medarbetare					
Antal Medarbetare vid årsskiftet	279	393	384	137	213

Aktierelaterade nyckeltal återfinns på sida 48.
För definitioner av nyckeltal, se sida 88.

Aktien

Aktiekursen var vid årets utgång 49,20 kronor, vilket var en nedgång med 9 procent under 2009. Tillsammans med utdelning gav aktien en totalavkastning om minus 6 procent. OMX Stockholm hade under samma period en positiv totalavkastning om 48 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 2009 var 49,20 kronor, vilket innebar ett börsvärde på 6 716 Mkr. Under 2009 omsattes sammanlagt 176 miljoner aktier, vilket motsvarar 129 procent av det totala antalet utestående aktier. Årets lägsta kurs var 28,50 kronor och den högsta kursen 55,75 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2008, som var 54,00 kronor, sjönk aktiekursen med 9

procent. Detta efter att aktien tillfälligt steg kraftigt vid årsskiftet 2008/2009 efter offentliggörandet av affären med Tredje AP-fonden. Lämnad utdelning under 2009 uppgick till 1,50 kronor, vilket gav en totalavkastning om minus 6 procent. Genomsnittlig årlig totalavkastning för de senaste fem åren uppgick till 22 procent. Under 2009 steg SX4040 Real Estate_PI med 22 procent och OMX Stockholm steg med 48 procent.

AKTIEKAPITAL

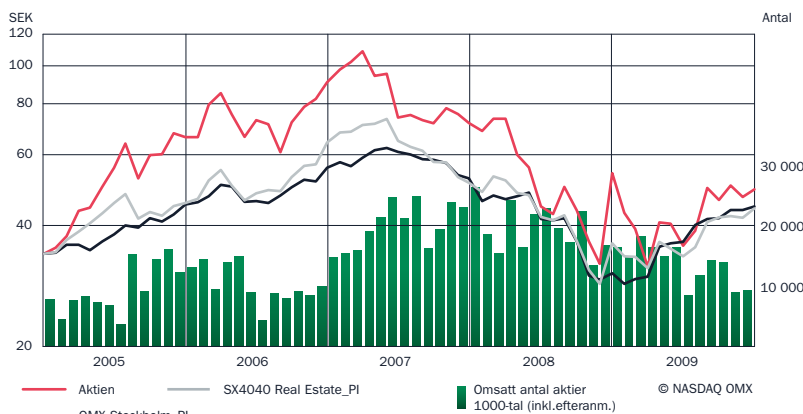
Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 56 875 860 kronor fördelat på

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.

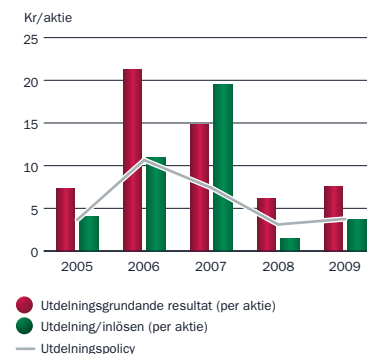
AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2009 uppgick till 24 890, vilket är en minskning med 3 procent från föregående år. De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 16 procent av kapital och röster. Andelen privatpersoner var cirka 46 procent och utländska ägare svarade för drygt 30 procent.

Aktien



Utdelningsgrundande resultat per aktie



Totalavkastning



Direktavkastning, betald utdelning¹, %



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

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet.

FÖRESLAGEN UTDELNING

För verksamhetsåret 2009 föreslår styrelsen en utdelning på 3,75 kronor

per aktie. Detta innebär en direktavkastning på 7,6 procent i förhållande till sista betalkurs vid utgången av 2009. Se vidare förslaget till vinstdisposition på sidan 84.

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 Kungsledens webbplats i samband med att de offentliggörs. Ekonomisk information kan beställas från Kungsleden AB (publ) via www.kungsleden.se, per telefon 08-503 052 00 eller via e-post info@kungsleden.se.

Aktierelaterade nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Börskurs, kr ¹	49,20	54,00	72,00	105,00	77,00
Betavärde	1,30	1,29	1,15	0,73	0,41
Beslutad utdelning/inlösen (föreslagen utdelning för 2009), kr ¹	3,75	1,50	19,50	11,00	4,00
Totalavkastning, %	-6,1	-13,9	-10,0	41,7	88,9
Direktavkastning, %	7,6	2,8	11,1	21,4	5,2
P/E-tal, ggr	27,3	-7,6	4,1	4,9	4,2
P/CE-tal, ggr	7,2	11,7	7,1	3,6	3,8
Bruttoresultat, kr ¹	13,30	14,40	12,50	11,20	10,50
Resultat efter skatt, kr ¹	1,80	-7,00	17,60	26,20	16,00
Utdelningsgrundande resultat, kr ¹	7,50	6,20	14,80	21,30	7,30
Eget kapital, kr ¹	51,90	51,80	66,20	71,10	48,70
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹	160,10	209,30	188,50	169,30	188,60
Kassaflöde från rörelsen, kr ¹	4,50	4,20	4,10	4,00	4,40
Antal aktier vid årets slut ¹	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier under året ¹	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	123 846 384

1 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	Akkumulerat 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 2009

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
Florén Olle och bolag	3 000 800	2,2
Swebank Robur fonder	2 688 475	2,0
SHB fonder	2 623 216	1,9
Norska staten	2 460 793	1,8
Länsförsäkringar fonder	2 331 308	1,7
Nordea fonder	2 064 919	1,5
Fjärde AP-fonden	2 062 988	1,5
SEB fonder	1 811 115	1,3
Andra AP-fonden	1 588 195	1,2
Avanza Pension Försäkring	1 313 476	1,0
Summa tio största aktieägarna	21 945 285	16,1
Styrelse och ledning	391 190	0,3
Utländska aktieägare, övriga	38 986 413	28,5
Övriga aktieägare	75 179 176	55,1
Totalt	136 502 064	100,0

Fördelning av aktieinnehav

Innehav aktier	Antal aktieägare, %	Antal aktieägare	Ägarandel, %
1–1 000	64,7	16 103	4,3
1 001–10 000	30,1	7 487	18,2
10 001–20 000	2,4	591	6,3
20 001–50 000	1,6	394	8,9
50 001–100 000	0,5	129	6,5
100 001–500 000	0,6	143	22,3
500 001–10 000 000	0,2	43	33,5
Totalt	100,0	24 890	100,0

Analytiker

Följande analytiker bevakar löpande Kungsledens utveckling:

ABG Sundal Collier
Fredrik Cyon, fredrik.cyon@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

Golman Sachs
Nick Webb, nick.webb@gs.com

HQ Bank
Olof Nyström, olof.nystrom@hq.se

Handelsbanken
Tobias Kaj, toka14@handelsbanken.se

Kempen
Robert Woerderman, robert.woerderman@kempen.nl

Laurent Saint Aubin
Serge Demirdjian, sdermidjian@aurel-bgc.com

Merill Lynch London
Bernd Stahl, bernd_stahl@ml.com

Nordea
Jonas Andersson, jonas.l.andersson@nordea.se

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

SEB/Enskilda
Bengt Claesson, bengt.claesson@enskilda.se

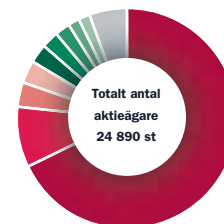
Swedbank Markets
Andreas Daag, andreas.daag@swedbank.se

UBS
Albin Sandberg, albin.sandberg@ubs.com

Ålandsbanken
Erik Nyman, erik.nyman@alandsbanken.se

Öhman
David Zaudy, david.zaudy@ohman.se

Aktieägare fördelat per land 31 december 2009



68,0%	Sverige
8,8%	USA
3,5%	Holland
3,4%	Storbritannien
2,9%	Luxemburg
2,3%	Irland
2,3%	Norge
1,8%	Singapore
1,7%	Schweiz
5,3%	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.

STYRELSEORDFÖRANDENS FÖRORD

God bolagsstyrning syftar till att tillvarata ägarnas intressen på ett korrekt och ansvarsfullt sätt. Det är särskilt viktigt i bolag där ägandet är spritt och där tydliga huvudägare saknas. Kungsleden har attraherat en bred ägarskara, från större svenska institutioner till småsparare. Tidvis har utländska aktörer haft en relativt stor ägarandel. Vid årsskiftet hade Kungsleden cirka 25 000 aktieägare.

Det är med stort intresse våra ägare följer bolaget. En öppen, transparent och korrekt kommunikation är därför viktig så att ägare och andra intressenter kan förstå och bedöma Kungsledens utveckling.

Jag har suttit sju år i Kungsledens styrelse och känner därför bolaget väl. Som ny i rollen som ordförande tycker jag det är viktigt att fastslå att god bolagsstyrning och kontroll är av stor betydelse för en positiv utveckling i bolaget. Vi ska ha en kultur i bolaget som stödjer god styrning med tydliga strukturer och ansvarsområden eftersom det främjar affärsverksamheten.

Efter den turbulens som finanskrisen skapade var 2009 till stora delar ett konsolideringsår. För att Kungsleden ska vara väl rustat för framtiden handlade styrelsens arbete under året mycket om att säkerställa en hälsosam

balansräkning. Detta innefattade att genom riktade investeringar ytterligare förädla fastighetsportföljen och höja dess direktavkastning.

Inför en förväntad konjunkturförbättring ägnade styrelsen också tid till att diskutera och utvärdera en rad alternativa expansions- och framtidsscenarier.

Per-Anders Ovin
Styrelseordförande



TILLÄMPNING AV SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Kungsleden tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Som ett led i tillämpningen av Koden har bolaget upprättat föreliggande bolagsstyrningsrapport.

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

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma för verksamhetsåret 2008 hölls den 22 april 2009. 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 samt val av valberedning.

Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2009 kommer att äga rum den 28 april 2010 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Kungsledens webbplats.

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 stämmoförhandling-

arna 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 att finnas tillgängliga på Kungsledens webbplats.

NOMINERINGSPROCESS

Enligt gällande instruktion för valberedningens arbete ska valberedningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter samt 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 2009 valdes KG Lindvall (representerande Swedbank Robur fonder), Carl Rosén (representerande Andra AP-fonden), Olle Florén (representerande Olle Florén med bolag) samt styrelsens dåvarande ordförande Bengt Kjell till ledamöter i valberedningen. Till ordförande utsåg valberedningen KG Lindvall och till sekreterare utsågs Kungsledens chefsjurist Åke Theblin. Den 21 maj 2009 lämnade Bengt Kjell på egen begäran styrelsen i Kungsleden och Per-Anders Ovin valdes till ny styrelseordförande den 26 maj 2009 och har sedan dess ersatt Bengt Kjell i valberedningen. Den 25 augusti

2009 ersattes Carl Rosén av Martin Jonasson som representant för Andra AP-fonden. Den 31 augusti 2009 utökades valberedningen med Frank Larsson representerande Handelsbanken fonder som per den 31 juli 2009 var Kungsledens tredje största ägare med cirka 1,7 procent av aktierna i bolaget.

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 2009 års årsstämma valdes Charlotta Wikström och Leif Garph till nya styrelseledamöter efter Jens Engwall och Anna Weiner Jiffer som avböjt omval. Övriga styrelseledamöter omvaldes. Inga suppleanter valdes. Efter Bengt Kjells avgång har styrelsen bestått av sju ledamöter och således inte varit fulltalig.

STYRELSENS ARBETE OCH ARBETSORDNING

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

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 sänds i förväg till samtliga ledamöter.

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

Utvärdering av styrelsens ledamöter sker årligen genom en intern process under ledning av styrelsens ordförande. Avrapportering sker till valberedningen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen består av sju ledamöter. Bengt Kjell valdes av årsstämman 2009 till styrelsens ordförande. Per-Anders Ovin utsågs till ny ordförande den 26 maj 2009 efter att Bengt Kjell på egen begäran lämnade styrelsen den 21 maj 2009. Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsleden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighets-

Närvaro vid styrelse- och utskottsmöten 2009

	Huvud- styrelse		Revisions- utskott		Ersättnings- utskott	
Per-Anders Ovin	x	o 15	x	4	x	o 2
Jonas Nyrén	x	14	x	o 3		
Leif Garph ¹	x	12	x	3		
Jan Nygren	x	14			x	4
Charlotta Wikström ¹	x	12			x	2
Thomas Erséus	x	15				
Magnus Meyer	x	15				
Bengt Kjell ²	x	7			x	2
Anna Weiner Jiffer ³	x	3	x	1		
Jens Engwall ³	x	3				
Antal möten, totalt	15		4		4	
Genomsnittlig närvaro, %	99					

x – Ingår i styrelse/utskott

O – Ordförande i respektive styrelse/utskott

¹ Invald vid årsstämman 2009

² Avgick i maj 2009, ordförande januari–maj

³ Avgick vid årsstämman 2009

branschen, finansiering, 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 Kungsleden, bolagsledningen samt till större aktieägare i bolaget. Med större aktieägare avses, enligt Nasdaq OMX Stockholms regler för emittenter från 1 januari 2009,

aktieägare som direkt eller indirekt kontrollerar 10 procent eller mer av aktierna eller rösterna i bolaget.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2009

Under 2009 sammanträdde styrelsen tolv gånger, vid samtliga tillfällen i Stockholm. Dessutom hölls möten per capsulam vid tre tillfällen i samband med förvärvs-, försäljnings- och finansieringsfrågor. Närvaron vid respektive styrelsemöte framgår av tabellen på sida 51. Bland de ärenden

som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungsledens strategi, mål, affärsplan, marknad, extern rapportering, förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och styrelseförändringar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets vice verkställande direktör och chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Valberedningen

Valberedningen har sedan den 31 augusti 2009 haft följande sammansättning:

KG Lindvall, representerande Swedbank Robur fonder, ordförande

Martin Jonasson, representerande Andra AP-fonden

Olle Florén, representerande Olle Florén med bolag

Frank Larsson, representerande Handelsbanken Fonder

Per-Anders Ovin, styrelseordförande i Kungsleden

En redogörelse över valberedningens arbete finns på Kungsledens webbplats.

Styrelse

Jan Nygren. Styrelseledamot. Född 1950, gymnasieexamen. Invald i styrelsen 2006. Huvudsaklig sysselsättning: Egen konsultverksamhet. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i PrimeKey Solution AB, CombuTech AB och Högskolan Väst. Styrelseledamot i GE Moneybank, Tiohundra AB och Novus Opinion AB. Ledamot i E.ON Sverige AB:s Advisory Board. Aktieinnehav i Kungsleden: 1 600. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Per-Anders Ovin. Styrelsens ordförande. Född 1956, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 2003. Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Mengus Stockholm AB och styrelseledamot i Catella Capital AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 0. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Magnus Meyer. Styrelseledamot. Född 1967, civilingenjör och teknologie licentiat från Kungliga Tekniska Högskolan. Invald i styrelsen 2008. Huvudsaklig sysselsättning: VD i Tengbomgruppen AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Tengbomgruppen AB, Culmen AB och ledamot i DTZ:s Advisory Board. Aktieinnehav i Kungsleden: 0. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

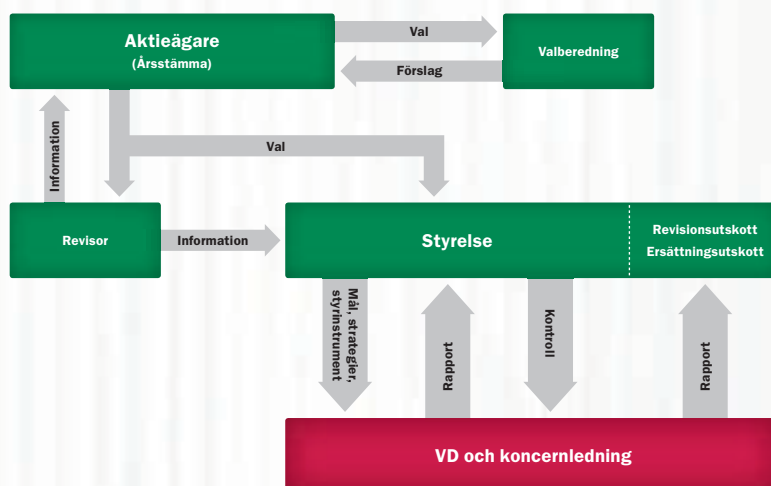
Leif Garph. Styrelseledamot. Född 1955, civilingenjör med inriktning på fastighetsekonomi samt universitetsstudier i ekonomi. Invald i styrelsen 2009. Huvudsaklig sysselsättning: VD i Sparbössan Fastigheter AB. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i SSSB – Stiftelsen Stockholms Studentbostäder och ledamot i Svensk Bostadsfunds Advisory Board. Aktieinnehav i Kungsleden: 0. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Thomas Erséus. Styrelseledamot och verkställande direktör. Invald i styrelsen 2007. Se sida 54. Oberoende: Ledamoten anses i sin egenskap av VD inte vara oberoende i förhållande till bolaget.

Charlotta Wikström. Styrelseledamot. Född 1958, civilekonom. Invald i styrelsen 2009. Huvudsaklig sysselsättning: Personaldirektör i Eniro AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 10 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

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. Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Bisnode AB och ett antal bolag inom Bonnierkoncernen, däribland styrelseordförande i Bonnier Fastigheter AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 22 050. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2009 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.



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 Kungsleden utgår inget arvode. 2009 års årsstämma beslutade att ersättning till ordinarie ledamot skulle utgå med 220 Tkr per år och att arvode till styrelseordföranden skulle utgå med 525 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 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.

ERSÄTTNINGSENTSKOTTET

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2009 utsågs ett ersättningsutskott bestående av Bengt Kjell, Jan Nygren och Charlotta Wikström. Bengt Kjell ersattes den 26 maj 2009 av Per-Anders Ovin. 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.

REVISIONSENTSKOTTET

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2009 utsågs ett revisionsutskott bestående av Jonas Nyrén, Per-Anders Ovin och Leif Garph. 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 2009 har utskottet sammanträtt vid fyra tillfällen. Kungsledens revisor samt representanter från företagsledningen 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 i dess gamla lydelse i enlighet med övergångsreglerna för ikraftträdande av den reviderade koden per den 1 februari 2010 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 och innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser samt 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.

Kungsleden har utformat sin interna kontroll så att ändamålsenliga kontrollaktiviteter genomförs såväl på övergripande nivåer som mer rutin- och systemorienterade kontroller. Löpande resultatanalys utifrån både den operativa och den legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal är exempel på övergripande kontroller för att säkerställa att utfallet kan förklaras utifrån händelser och utveckling i verksamheten. Rutin- och systemorienterade kontroller utgörs av bland annat avstämningsrapporter, attester och liknande kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Kon-

trollaktiviteterna 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 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.

Ledning

Thomas Erséus. Verkställande direktör. Född 1963, civilingenjör väg och vatten från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Anställd sedan 2006. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, 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

Eskil Lindner. 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

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

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

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

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

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

Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2009 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.

REVISORER

Auktoriserade revisorn Björn Flink, från KPMG AB, är vald till ordinarie revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2011. Auktoriserade revisorn George Pettersson från KPMG 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 2009 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 9 Mkr (12).

KONCERNLEDNING

Koncernledningen består av Kungslens verkställande direktör, vVD/ekonomi- och finansdirektör, divisionschefer, HR- och kommunikationsdirektör samt chefsjurist.

ERSÄTTNING TILL KONCERNLEDNINGEN MED MERA

Till koncernledningen utgår, i enlighet med av årsstämman 2009 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 2009 framgår av not 7 och 8 i årsredovisningen. I not 8 finns även uppgifter om villkor för rörlig ersättning. Inför årsstämman 2010 kommer liknande riktlinjer som beslutades 2009 att föreslås. Koncernledningen omfattas av det prestationsbaserade personaloptionsprogram som årsstämmorna 2007 och 2008 beslutat om.

Under 2008 skedde tilldelning, avseende det på årsstämman 2007 beslutade personaloptionsprogrammet, 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. Lösenpriset är fastställt till 113,34 kronor.

Någon tilldelning av personaloptioner enligt det personaloptionsprogram som årsstämman 2008 fattade beslut om har inte skett. Mer detaljerad information om incitamentsprogrammet finns på Kungslens webbplats.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Kungsleden AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2009. 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 det att aktivt arbeta med förvaltning och förädling av fastigheterna och samtidigt leta efter affärsmöjligheter, vilket kan innebära både köp och försäljningar.

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, som främst utgörs av ett hälftenägande i nybildade bolaget Hemsö Fastighets AB, är fördelade på kategorierna Äldreboende, Skola och Vård, där äldreboenden även ägs i Tyskland. Den tredje divisionen, Nordic Modular, producerar, säljer och hyr ut lokaler i modulbyggnader.

Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.

FINANSIELLA MÅL

Koncernens finansiella mål är dels att uppnå en avkastning på eget kapital på minst 15 procent, dels att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst två gånger. Avkastning på eget kapital och räntetäckningsgrad understeg målen 2009. Genomsnittlig avkastning de senaste fem och tio åren har varit 20 procent respektive 21 procent.

SAMMANFATTNING AV ÅRETS UTVECKLING

2009 blev ett bra år där lågkonjunkturen syntes förhållandevis lite i utfallet efter det att fokus i verksamheten varit att minska konjunkturens effekter. Utvecklingen i den underliggande verksamheten har tvärtom varit mycket positiv. För jämförbara enheter steg hyresintäkterna 5 procent, driftsnettot steg 9 procent och administrationskostnaderna minskade 20 procent. Direktavkastningen i portföljen ökade från 6,5 procent till 7,0 procent, vilket innebär att den i princip är tillbaka på 2005 års nivå.

Affären med Tredje AP-fonden avseende det publika beståndet slutfördes under våren, vilket innebar att ungefär en fjärdedel av Kungsledens bestånd såldes och stärkte den finansiella ställningen så att soliditeten vid årets slut uppgick till 29 procent.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Nettoomsättningen minskade 15 procent under året och uppgick till 2 602 Mkr (3 060), fördelat på hyresintäkter om 2 394 Mkr (2 962) och försäljningsintäkter från Modulbyggnader om 208 Mkr (368). Bakgrunden till minskningen är delförsäljningen av Publika fastigheter i maj.

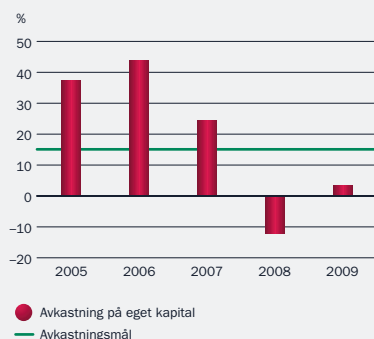
Bruttoresultatet minskade med 8 procent till 1 817 Mkr (1 982) efter delförsäljningen av Publika fastigheter samtidigt som nettot av hyornas indexhöjning och kostnadsökningar var positivt.

Resultatet från fastighetshandeln var -135 Mkr (12), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 1 189 Mkr (256). Handelsnettot har belastats med 178 Mkr i transaktionskostnader i samband med försäljningen till Tredje AP-fonden.

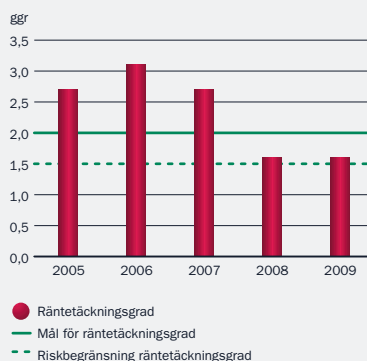
Årets resultat uppgick till 250 Mkr (-962). Det högre utfallet beror främst på lägre negativa värdeförändringar på finansiella instrument och fastigheter. Utfallet motsvarar en avkastning på eget kapital om 4 procent (-12), vilket understiger målet om 15 procents avkastning.

Utdelningsgrundande resultat för 2009 uppgick till 1 022 Mkr (840), vilket

Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad



var 47 Mkr högre än prognosen om 975 Mkr från i juni. I tabellen nedan framgår hur det utdelningsgrundande resultatet räknas fram.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 624 Mkr (769). Härav utgjorde driftskostnader 430 Mkr (506), underhållskostnader 139 Mkr (175) och periodiserade hyresgästpassningar 61 Mkr (111) de största posterna. För en del av dessa kostnader kan tilläggsfakturerings ske, vilket reducerade fastighetskostnaderna med totalt 45 Mkr (98).

Försäljnings- och administrationskostnaderna minskade till 286 Mkr (390). Minskningen förklaras främst av det senaste årets lägre transaktionsvolym samt kostnadsbesparingar i Tyskland och Nordic Modular.

Finansnettot förändrades positivt med 139 Mkr och uppgick till –847 Mkr (–986). Detta förklaras främst av en lägre lånevolym 2009 efter försäljningen till Tredje AP-fonden.

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till –312 Mkr (–213) respektive 113 Mkr (–1 590), totalt –198 Mkr (–1 803). Den negativa värdeförändringen på fastighe-

ter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 1 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är till största del hänförlig till kommersiella fastigheter. Värdeökningen på de finansiella instrumenten är en följd av stigande långräntor.

Skatt på årets resultat uppgick till –101 Mkr (223). Årets kostnad är ett netto av skatteeffekt av försäljningen till Tredje AP-fonden om 427 Mkr, reservering för skatterisk efter prejudicerande skattedomar om –325 Mkr, ändrade skatteregler för andelar i handels- och kommanditbolag om –139 Mkr och skatt på resultat från övriga verksamhet om –64 Mkr.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet vid årets utgång bestod av 585 fastigheter (603), varav 244 ägdes till 50 procent, med en yta som för Kungsleden belöper på 2 684 tkvm (3 185) och ett bokfört värde om 21 861 Mkr (28 576). I princip alla svenska fastigheter har värderats av externa värderare per 31 december 2009. De externa värderingarna verifierar bolagets bokförda värden eftersom de är i nivå med de interna värderingarna.

Av det bokförda värdet var 46 procent (37) hänförliga till Kommersiella fastigheter, 39 procent (54) till Publika fastigheter i Sverige, 8 procent (4) till Äldreboende Tyskland och 7 procent (5) till Modulbyggnader.

Intjäningskapaciteten visar intjäningsförmågan för det aktuella fastighetsbeståndet vid en given tidpunkt som om detta bestånd hade ägts under hela året. För fastighetsbeståndet vid årets slut uppgick de årliga hyresintäkterna till 2 237 Mkr (2 736), driftsnettot till 1 527 Mkr (1 867) och direktavkastningen till 7,0 procent (6,5). Försäljningen till Tredje AP-fonden minskade driftsnettot med 24 procent medan utvecklingen i beståndet ökade driftsnettot med 6 procent.

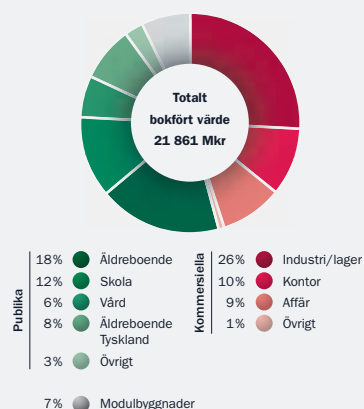
Fastigheterna var belägna i 130 kommuner (132), varav 62 procent (52) av det bokförda värdet i kommuner med färre än 100 000 invånare. 39 procent (42) av fastigheternas bokförda värde återfanns i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen.

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgjorde 1 739 Mkr (1 257) av det totala bokförda värdet. Fastighetsförvaltningen i Tyskland skiljer sig åt jämfört

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2009	2008
Bruttoresultat	1 817	1 982
Försäljnings- och administrationskostnader	–286	–389
Finansnetto	–847	–986
Delsumma	684	607
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	–135	12
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	1 189	256
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	–281	–
Delsumma	773	268
Skatt att betala	–435	–35
Utdelningsgrundande resultat	1 022	840

Fastighetsbestånd per kategori



Förvaltningsberättelse

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 2009 till 300 Mkr (774).

FASTIGHETSHANDEL

Transaktionsmarknaden var under året fortsatt avvaktande i antal och storlek för de affärer som genomfördes, men visade under sista kvartalet tecken på återhämtning.

Den 4 maj slutfördes försäljningen till Tredje AP-fonden av 50 procent av Hemsö Fastighets AB som äger och förvaltar merparten av Kungsledens publika fastigheter i Sverige. Affären avtalades den 22 december 2008 men var villkorad av bibehållen finansiering och godkännande från konkurrensmyndigheten, och redovisades i andra kvartalet 2009.

Försäljningspriset baserades på ett fastighetsvärde om 14,6 miljarder kronor. Priset för den sålda andelen översteg anskaffningskostnaden med 1,1

miljarder kronor och motsvarade bokfört värde. Affären påverkade Kungsledens utdelningsgrundande resultat för 2009 med 790 Mkr i linje med ursprunglig bedömning och stärkte samtidigt bolagets likviditet.

Fastighetsbeståndet omfattade 242 fastigheter med en yta om 1 169 tkvm och ett hyresvärde på totalt cirka 1,3 miljarder kronor. Fastigheternas direktavkastning på försäljningspriset inklusive försäljningsomkostnader uppgick till 6,3 procent.

Kungsleden redovisar det gemensamma bolaget Hemsö som ett joint venture enligt klyvningsmetoden, se Redovisningsprinciper sida 66.

Utöver delförsäljningen av publika fastigheter har 32 fastigheter avyttrats under året. Till de större försäljningarna utöver Hemsö hör:

- fyra kommersiella fastigheter i Lund och Malmö som såldes till Dagon för 112 Mkr
- en publik fastighet i Åkersberga som såldes till Norr-Bil Förvaltnings AB för 100 Mkr.

För samtliga fastigheter uppgick den sålda ytan till 1 267 tkvm och det totala försäljningspriset netto till 7 808 Mkr efter avdrag om 178 Mkr i försäljningsomkostnader för affären med Tredje AP-fonden. Det bokförda värdet på sålda fastigheter uppgick till 7 944 Mkr och anskaffningsvärdet till 6 755 Mkr.

I december tecknades avtal om försäljning av 22 kommersiella fastigheter till Corem Property Group för en nettoköpeskilling om 460 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och exklusive transaktionskostnader. Direktavkastningen uppgår till cirka 7 procent och resultatet efter skatt beräknas uppgå till 55 Mkr. Affären är villkorad av köparens finansiering och beräknas att resultatföras under första kvartalet 2010.

Under året förvärvades 18 fastigheter med en yta om 179 tkvm till ett värde av 1 307 Mkr. Av förvärven hörde åtta fastigheter till kategorin Industri/lager, två till Affär, sju till Äldreboende samt en till Skola. Förvärven skedde till en beräknad direktavkastning om 7,6 procent.

Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2009	2008
Fastigheter vid periodens ingång	28 576	25 737
Förvärv	1 307	3 408
Investeringar	300	774
Försäljningar	-7 944	-1 301
Valutakursförändringar	-66	171
Värdeförändringar	-312	-213
Fastigheter vid periodens utgång	21 861	28 576

Intjäningskapacitet

	09-12-31	08-12-31
Antal fastigheter	585	603
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 684	3 185
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 861	28 576
Hyresvärde, Mkr	2 399	2 902
Hyresintäkter, Mkr	2 237	2 736
Driftsnetto, Mkr	1 527	1 867
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	95,0
Direktavkastning, %	7,0	6,5
Överskottsgrad, %	68,2	68,2

1 Inom Publika fastigheter i Sverige ägs 244 fastigheter till 50 procent av Kungsleden. Dessa fastigheter ingår samtliga i det totala antalet fastigheter medan de mätt med övriga mått – resultat, bokfört värde, yta, direktavkastning med mera – räknas med till 50 procent.

Fastigheternas värde

Mkr	Kommersiella fastigheter	Publika fastigheter	Värderade fastigheter	Ej värderade ¹	Alla fastigheter
Bokfört värde	10 240	8 396	18 636	3 225	21 861
Extern värdering	10 056	8 082	18 138		

1 Av ej värderade fastigheter utgjorde 19 Mkr Kommersiella fastigheter, 1 739 Mkr Äldreboende Tyskland och Modulbyggnader 1 467 Mkr.

Till de större förvärven under året hörde:

- fem lager- och logistikfastigheter i mellersta och södra Sverige som köptes tillbaka från Northern Logistic Properties för 525 Mkr
- fyra nyuppförda äldreboende i Tyskland som kontrakterades 2007 och tillträdde för 467 Mkr.

NORDIC MODULAR

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 hade vid årets utgång en totalyta om 226 tkvm (223) och ett bokfört värde om 1 467 Mkr (1 426).

Hysesintäkterna för Modulbyggnader uppgick under året till 250 Mkr (255) med ett bruttoresultat om 233 Mkr

(234). 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 208 Mkr (368) med ett bruttoresultat om 48 Mkr (59). Efterfrågan har minskat i och med konjunkturnedgången. För att anpassa verksamheten till de nya förutsättningarna halverades i princip bolagets personalstyrka det senaste året. Neddragningen genomfördes på ett mycket lyckat sätt. Trots en försäljningsminskning med 43 procent minskade bruttoresultatet endast med 19 procent jämfört med föregående år.

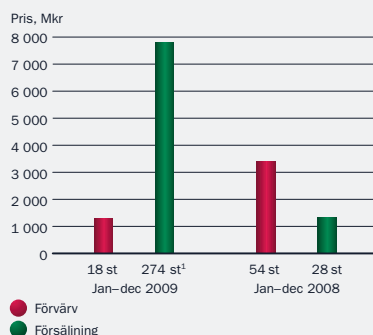
FINANSIERING

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

Snitträntan i låneportföljen uppgick per 31 december 2009 till 5,0 procent att jämföra med 4,5 procent vid årets början. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 december till 2,6 år jämfört med 2,7 år vid årets början. Snitträntan har gått upp på grund av att låneportföljen i Hemsö som såldes till 50 procent till Tredje AP-fonden inte innehöll några räntederivat, vilka blev kvar i Kungsleden. Vid periodens utgång uppgick Kungsledens derivatportfölj till 14,5 miljarder kronor jämfört med 27,4 miljarder kronor vid årsskiftet. Kungsleden har under året anpassat derivatportföljen som nu i princip är i balans med upptagna lån, men medför fortfarande att snitträntan överstiger rådande ränteläge. Med den aktuella derivatportföljen påverkas inte räntekostnader väsentligt av förändrade marknadsräntor.

Fastighetshandel



Fastighetsförsäljningar 2009

Mkr	Antal fastigheter	Försäljningsresultat
Försäljning med vinst	20	35
Försäljning med nollresultat	243	0
Försäljning med förlust	11	-20
Försäljningsomkostnader		-183
Resultatposter från tidigare års försäljningar		33
Handelsnetto	274¹	-135
Realiserade värdeförändringar		1 189
Påverkan på utdelningsgrundande resultat		1 054

1 varav 242 fastigheter sålda till 50 procent i samband med bildandet av ett joint venture med Tredje AP-fonden

Förfallostruktur krediter (inklusive utnyttjade kreditramar)

Per 31 december 2009	Krediter, Mkr	Genomsnittlig konverteringstid, år
År	Andel, %	
2010	1 797	10,3
2011	1 368	7,9
2012	11 975	68,9
2013	1 531	8,8
2014-2017	-	-
2018	714	4,1
Summa krediter	17 385	100,0
Ej utnyttjade krediter	-2 960	
Summa utnyttjade krediter	14 425	2,7

Förvaltningsberättelse

Hösten 2008 ingick Kungsleden derivat för att säkerställa delar av räntenivån under 2009. Dessa ingångna derivat säkerställde kassaflödet men gav negativa effekter i resultaträkningen 2008. Under året stängdes derivat motsvarande 10,9 miljarder kronor i förtid och i samband med det betalades 270 Mkr i lösenkostnader.

Under 2010 förfaller lån och checkkrediter om 1 797 Mkr, varav 310 Mkr är checkkrediter. Av dessa krediter konverteras 900 Mkr under våren 2010 och överrenskommelser om förlängning är redan klara med långivarna.

Under året har Kungsleden säkrat en del av sin exponering i euro genom upptagandet av valutaterminer.

Ytterligare beskrivning av finansiering och finansiella risker finns på sidorna 38–41.

SKATTESITUATION

Skatteregler och dess tolkningar avgör vilken skatt koncernens bolag betalar nu och i framtiden på resultat för den löpande verksamheten och i samband med fastighets- och bolagstransaktioner. Regler framöver kan ändras och tolkningarna av en del situationer är så komplicerade att tillämpningen från lagstiftaren och domstolsväsendet kan ta flera år att fastställa.

Efter det att Regeringsrätten meddelat skattedomar i maj, gällande andra företag än Kungsleden, har en analys genomförts av de transaktioner där bolaget varit part och som liknar de som varit föremål för prövning i ovan nämnda domar. Transaktionerna utgör ett mindre antal och är genomförda under åren 2004–2006. Bedömningen är att aktuell skatt i framtiden kan komma att belastas med ett belopp om 325 Mkr till följd av domarna. En avsättning har därför gjorts med detta belopp.

Kungsledens uppfattning är att bolaget till fullo har följt de lagar och den praxis som har funnits vid varje deklarationstillfälle. Avstämning av gjorda bedömningar i skattefrågor sker kontinuerligt med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att skattedomstolarna skulle

kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget.

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

Skattskyldighet och avdragsrätt för resultat vid försäljning av handels- och kommanditibolag ändrades 1 januari 2010. Reglerna liknar därefter de som gäller för hantering av aktiebolag, vilket är positivt då de tidigare reglerna varit hämmande för transaktioner med fastigheter som ägs av handels- och kommanditibolag. Förändringen innebar dock att den uppskjutna skattefordran som netto fanns vid årets ingång måste bokas bort, vilket påverkade resultaträkningen med –139 Mkr.

Ytterligare beskrivning av skattesituationen finns på sidorna 36–37.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 7 079 Mkr (7 065) eller 52 kronor per aktie (52), motsvarande en soliditet på 29 procent (23).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från rörelsen var 614 Mkr (572). Investeringsverksamheten genererade ett kassaflöde på 2 184 Mkr (–707) i och med försäljningen av halva Hemsö. Finansieringsverksamheten genererade ett kassaflöde om –1 574 Mkr (–1 412) då en del av likviden från tredje AP-fonden användes till amorteringar.

MEDARBETARE

Medelantalet anställda under året uppgick till 309 (407) personer. Inom division Nordic Modular arbetade 177 (281) medarbetare, varav 150 (256) inom produktion av moduler. Under 2009 varslades ytterligare 87 medarbetare i modulproduktionen om uppsägning. Av de sedan september 2008 totalt varslade 173 medarbetarna uppgick de slutligen uppsagda till 152 medarbetare.

Årsstämmorna 2007 och 2008 beslutade om personaloptionsprogram för vilka tilldelning skett för 2007 års program

men inte för 2008. Årsstämman 2009 behandlade inte frågan om ett eventuellt tredje personaloptionsprogram.

För ytterligare information om Kungsledens medarbetare, inklusive information om personaloptionsprogram samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, se sidorna 16–19 och 53–55 samt noterna 7 och 8.

FÖRETAGSANSVAR

Fastighetsbranschen är en av de branscher som genererar störst koldioxidbelastning i Europa. Under hela fastighetens livscykel har el och värmeanvändningen stor påverkan. Kungsleden arbetar därför aktivt med att både minska användningen av energi och med att minska miljöbelastningen från energianvändningen.

Under året har arbetet med miljöfrågor varit i fokus i hela förvaltningsorganisationen, vilket exempelvis resulterat i ett mer än fördubblat poängantal i den årliga undersökningen av börsnoterade bolags klimatarbete CDP (Carbon Disclosure Project) som utförs på uppdrag av stora investerare. Konkreta exempel och projekt som genomfördes under året presenteras på sidorna 14–15. Stor effekt har uppnåtts genom att effektivisera redan befintliga anläggningar, men även genom att investera i exempelvis nya portar, nya ventilationsystem och timers till motorvärmarmatag. Oljepannor för uppvärmning byts ut i fastighetsbeståndet mot andra mer förnybara uppvärmningsformer såsom fjärrvärme, bergvärme och pellets, vilket ger minskade koldioxidutsläpp från uppvärmningen. Under 2009 tecknades elavtal med ursprungsgaranti från vattenkraft för att ytterligare minska miljöbelastningen från energianvändningen. Miljömålen för kommande period och resultatet från 2009 års miljöarbete presenteras på sidorna 42–43.

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

Utöver vårt miljöansvar tar Kungsleden ett socialt och etiskt ansvar även på andra områden. Som arbetsgivare och fastighetsbolag respekterar Kungsleden de mänskliga rättigheterna enligt FN:s definition. Som ett led i Kungsledens samhällsengagemang initierades i januari 2010 ett samarbete med Fryshuset. Detta syftar till att främja ungdomars självkänsla, initiativkraft och kreativitet, och motverka våld, droger och kriminalitet.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelse- drivande dotterbolagen. Årets resultat för moderbolaget uppgick till 604 Mkr (1 701). Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Resultatet kommer främst från utdelningar från dotterbolag. Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 6 659 Mkr (6 683). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 6 031 Mkr (5 632) innebärande en soliditet om 47 procent (54).

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 24 890 aktieägare, en minskning med 3 procent sedan årsskiftet. Ägandet är

spritt och de största aktieägarna var Olle Florén med 2,2 procent av aktiekapital och röster, Swedbank Robur fonder med 2,0 procent samt SHB Fonder med 1,9 procent. Ytterligare information om aktien och ägarna finns på sidorna 47–49.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORE

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

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

Rapporten över den finansiella ställningen domineras av fastigheter och finansiering. Den sammantagna risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Fastigheternas värde bedöms individuellt löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångssätt vid internvärdering beskrivs på sidorna 26–27 och i not 17.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolicyn. Mer information om hantering av finansiella risker finns på sidorna 38–41.

Redovisning av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade, se även beskrivning av skattesituationen ovan och på sidorna 36–37.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 34–37 och not 2.

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

STYRELSENS ARBETE

Per-Anders Ovin utsågs under maj av styrelsen till ny ordförande efter att Bengt Kjell avgått. En redogörelse för styrelsens sammansättning i övrigt och arbete under året finns på sidorna 50–55.

PROGNOS FÖR 2010

Styrelsen gör bedömningen att det utdelningsgrundande resultatet 2010 kommer uppgå till 600 Mkr, motsvarande 4,40 kronor per aktie.

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

Förslag till vinstdisposition

Kr	
Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	5 370 614 446
Årets resultat	603 810 213
Totalt	5 974 424 659
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägare utdelas 3,75 kr per aktie	511 822 740
I ny räkning överföres	5 462 541 919
Totalt	5 974 424 659

Utförligare förslag och motivering finns på sida 84.

Resultaträkning koncernen

Mkr	Not	2009	2008
Hysesintäkter	5	2 394,2	2 691,6
Försäljningsintäkter modulbyggnader		208,2	368,1
Nettoomsättning		2 602,4	3 059,7
Fastighetskostnader		-624,4	-768,6
Produktionskostnader modulbyggnader		-160,7	-308,9
Bruttoresultat		1 817,3	1 982,2
Fastighetshandel			
Försäljningsintäkter, netto		7 808,3	1 313,1
Bokfört värde			
Anskaffningsvärde		-6 755,1	-1 044,7
Realiserade värdeförändringar		-1 188,5	-256,0
		-7 943,6	-1 300,7
Handelsnetto		-135,3	12,4
Försäljnings- och administrationskostnader	6-9	-286,4	-389,6
Finansnetto			
Finansiella intäkter	12	38,0	36,6
Räntekostnader	12	-870,3	-1 006,0
Övriga finansiella kostnader	12	-14,3	-16,7
		-846,6	-986,1
Orealiserade värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	17	-311,6	-213,0
Finansiella instrument	12	113,2	-1 590,4
		-198,4	-1 803,4
Resultat före skatt	10-11	350,6	-1 184,5
Skatt			
Aktuell skatt	13	-433,3	-40,7
Uppskjuten skatt	13	332,2	263,7
		-101,1	223,0
Årets resultat¹		249,5	-961,5
Resultat per aktie	14	1,80	-7,00

1 Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över totalresultat koncernen

Mkr	2009	2008
Årets resultat enligt resultaträkningen	249,5	-961,5
Övrigt totalresultat		
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	5,3	-4,7
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-35,6	82,9
Årets totalresultat¹	219,2	-883,3

1 Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning koncernen

Mkr	Not	09-12-31	08-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	15	193,2	193,2
Fastigheter			
Förvaltningsfastigheter	17	21 842,4	28 446,6
Rörelsefastigheter	18	18,1	15,8
Byggnader under uppförande	19	–	113,4
	16	21 860,5	28 575,8
Fordringar och övrigt			
Maskiner och inventarier	20	16,7	19,3
Andelar i intresseföretag	21	–	20,0
Uppskjuten skattefordran	13	772,3	247,0
Andra långfristiga fordringar	23	264,5	679,7
Varulager		25,0	62,0
Kundfordringar		82,0	154,8
Övriga fordringar		243,7	57,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61,4	71,0
	24, 30	1 465,6	1 310,9
Likvida medel			
Kassa och bank	25	689,1	641,6
SUMMA TILLGÅNGAR		24 208,4	30 721,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		56,9	56,9
Övrigt tillskjutet kapital		1 373,1	1 373,1
Omräkningsreserv		42,6	72,9
Balanserat resultat		5 606,6	5 561,9
Summa eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare)	26	7 079,2	7 064,8
Räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 29, 30	14 437,3	20 742,7
		14 437,3	20 742,7
Ej räntebärande skulder			
Avsättning	28	572,6	238,3
Uppskjuten skatteskuld	13	39,6	–
Leverantörsskulder		145,2	200,2
Skatteskulder		83,3	41,0
Derivat	27, 30	1 145,2	1 544,8
Övriga skulder		372,1	183,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		333,9	706,1
	29, 30	2 691,9	2 914,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 208,4	30 721,5

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se noterna 31 och 32.

Rapport över förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2008-01-01	56,9	1 373,1	-5,3	7 615,4	9 040,1
Årets totalresultat			78,2	-961,5	-883,3
Utdelning				-1 092,0	-1 092,0
Utgående eget kapital 2008-12-31	56,9	1 373,1	72,9	5 561,9	7 064,8
Ingående eget kapital 2009-01-01	56,9	1 373,1	72,9	5 561,9	7 064,8
Årets totalresultat			-30,3	249,5	219,2
Utdelning				-204,8	-204,8
Utgående eget kapital 2009-12-31	56,9	1 373,1	42,6	5 606,6	7 079,2

Rapport över kassaflöden koncernen

Mkr	Not 33	2009	2008
Rörelsen			
Resultat före skatt		350,6	-1 184,5
Handelsnetto/reareultat sålda fastigheter		135,3	-12,4
Orealiserade värdeförändringar		198,4	1 803,4
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflöden från rörelsen		2,8	2,6
Betald skatt		-72,7	-37,6
Kassaflöde från rörelsen		614,4	571,5
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av varulager		36,9	5,6
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-453,7	714,8
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-754,4	820,0
		-1 171,2	1 540,4
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital		-556,8	2 111,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter (direktförvärv)		-162,1	-287,8
Investering i befintliga fastigheter		-300,0	-774,2
Försäljning av fastigheter (direktförsäljning)		592,5	86,9
Förvärv av dotterbolag		-239,5	-2 541,9
Försäljning av dotterbolag		2 265,4	2 803,4
Förvärv av maskiner och inventarier		-1,5	-8,4
Försäljning av maskiner och inventarier		0,9	3,2
Investering i övriga finansiella tillgångar		-13,5	-2,2
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		41,9	14,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 184,1	-706,8
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 456,1	6 699,8
Amortering av lån		-2 825,4	-7 019,7
Utdelning		-204,8	-1 092,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 574,1	-1 411,9
Årets kassaflöde		53,2	-6,8
Likvida medel vid årets början		641,6	633,9
Kursdifferens i likvida medel		-5,7	14,5
Likvida medel vid årets slut		689,1	641,6

Noter koncernen

NOT 01 REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.2 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Ändrade redovisningsprinciper 2009

Den uppdaterade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats för första gången 2009 och benämningar på uppställningar bland räkningarna har ändrats samt att Rapport för totalresultat har tillkommit där även årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter nu redovisas istället för direkt till eget kapital. IFRS 8 Segmentsrapportering innebar ytterligare tilläggsupplysningar och definitioner. Övriga IFRS-nyheter i form av en ny standard, IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, den nya tolkningen IFRIC 13 samt ändringar av de befintliga standarderna IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, IAS 23 Lånekostnader, IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter, IAS 32 Finansiella instrument, har även de tillämpats men utan väsentlig påverkan på resultat och ställning. IFRS 7 och IFRS 8 har däremot påverkat rapportens upplysningar om finansiella instrument respektive segment.

Omklassificering har skett i resultaträkningen avseende tilläggsfakturerings som i vissa situationer tidigare netto-redovisats bland främst fastighetskostnader men även Försäljnings- och administrationskostnader. All tilläggsfakturerings redovisas från och med 1 januari 2009 som hyresintäkt i nettoomsättningen. Jämförelsetalen och nyckeltal för tidigare perioder har räknats om utifrån den nya klassificeringen.

Nya IFRS och tolkningar som tillämpas kommande år

En omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv och ändrad IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter medför bland annat följande ändringar: definitionen av rörelse ändras, transaktionsutgifter vid rörelseförvärv ska kostnadsföras, villkorade köpeskillningar ska fastställas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och effekter av omvärdering av skulder relaterade till villkorade köpeskillningar redovisas som en intäkt eller kostnad i årets resultat. Andra nyheter är att det kommer att finnas två alternativa sätt att redovisa minoritet och goodwill, antingen till verkligt värde, det vill säga goodwill inkluderas i minoriteten eller alternativt att minoriteten utgörs av andel av nettotillgångarna. Val mellan dessa två metoder kommer att göras individuellt för varje förvärv. Ändringarna kommer endast att ha framåtriktade effekter när de börjar tillämpas 2010.

IFRS 9 Financial Instruments avses ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering senast från och med 2013. IASB har publicerat den första av minst tre delar som tillsammans kommer att utgöra IFRS 9. Denna första del behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar.

IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet kan påverka tidpunkten för när en fastighet under byggnation som säljs redovisas i resultaträkningen.

Följande ändringar och nya tillämpningstolkningar av redovisningsprinciper med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha någon väsentlig effekt på koncernens redovisning: IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas, IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, IAS 24 Upplysningar om närstående, IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering, IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, IFRIC 12 Avtal om ekonomiska eller samhälleliga tjänster, IFRIC 14 IAS 19 – Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång och fonderingskrav, IFRIC 16 Säkringar av nettoinvesteringar i en utlandsverksamhet, IFRIC 17 Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare, IFRIC 18 Överföringar av tillgångar från kunder, IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments.

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 2.

Klassificering med mera

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterbolagen och intressebolag. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intresseföretag

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

Joint ventures

Joint ventures är de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande

inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt klyvningsmetoden. Klyvningsmetoden innebär att för joint venture företag redovisas koncernens ägarandel av företagets intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder i koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning. Detta görs genom att samägarens andel av tillgångar och skulder, intäkter och kostnader i ett joint venture företag, slås ihop post för post med motsvarande poster i samägarens koncernredovisning.

Omräkning av utländsk verksamhet

Räkenskaperna för var och en av de utländska dotterbolagen förs i den lokala valutan där verksamheten bedrivs. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor. Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom eget kapital som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Kursdifferenserna vid omräkning förs direkt mot eget kapital som en omräkningsdifferens. Vid omräkningen har följande valutakurser använts:

SEK	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	2009	2008	09-12-31	08-12-31
EUR	10,62	9,61	10,35	10,94
DKK	1,43	1,29	1,39	1,47
NOK	1,22	1,17	1,24	1,10

Rapport över kassaflöden

Rapporter över kassaflöden är upprättad i enlighet med IAS 7.

I årsredovisningen för 2009 har omklassificeringar av kassaflöden skett innebärande att kassaflöden från handelsnetto och realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten och inte som tidigare som tillägg i kassaflödet från rörelsen. Förförvärf och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförförvärf har tidigare redovisats som om det var förförvärf respektive försäljning av fastighet, men redovisas nu på separat rad som förförvärf av dotterbolag respektive försäljning av dotterbolag. Tidigare år har räknats om på motsvarande sätt.

Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten. I de fall det är en avsättning och inte ett kassaflöde elimineras posten den aktuella perioden för att senare redovisas under investeringsverksamheten den period som kassaflöde sker.

Förförvärf och försäljningar

Ett förförvärf 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.

Tillgångsförförvärf

Under senare år har det varit vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer. Vid ett tillgångsförförvärf genom bolagsaffär hanteras förförvärfet som om fastigheten/-erna förförvärfats direkt. Denna typ av förförvärfade 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 förförvärfet.

Rörelseförförvärf

Vid förförvärf där Kungsliden får bestämmande inflytande över en eller flera, i princip självständiga, verksamheter tillämpas förförvärfsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförförvärf. Den förförvärfade enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förförvärfstidpunkten och resultat hänförligt till den

förförvärfade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt redovisas för eventuella övervärden hänförliga till förförvärfet. Aktuella rörelseförförvärf framgår av not 4.

Rörelsesegmentsrapport

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

Resultaträkningens utformning

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

Rörelsens olika dimensioner synliggörs genom särredovisning av bruttoresultat, handelsnetto, försäljnings- och administrationskostnader, finansnetto samt realiserade värdeförändringar. Den inbördes ordningen ges av verksamhetens uppbyggnad.

Handelsnetto är det reasultat som uppkommer vid försäljning av en fastighet. Resultatet är skillnaden mellan vad en fastighet säljs för jämfört med bokfört värde på försäljningsdagen. Försäljningsomkostnader redovisas som ett avdrag på försäljningsintäkten. Resultatposter från tidigare års försäljningar redovisas likaså i resultatposten Försäljningsintäkter, netto. Realiserade värdeförändringar visar att det till skillnad mot realiserade 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.

Realiserade värdeförändringar består av värdeförändringar på de förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som finns kvar i verksamheten på balansdagen. Kungsliden optimerar verksamheten mot kombinationen av ett högt kassaflöde och låg rörelserisk. Härav följer att det är rimligt att den realiserade värdeförändringsdimensionen presenteras samlad 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 realiserade värdeförändring som redovisas i resultaträkningen.

Intäkter

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Noter koncernen

Inkomstskatter

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etcetera redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Kungsleden 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 Alecia 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 förvärvas egna aktier vilka överläts till den anställde.

Det verkliga värdet på optionen och sociala avgifterna kostnadsförs som personalkostnader under optionernas intjänandeperiod baserat på det verkliga värdet på balansdagen. Det belopp som redovisas omprövas kontinuerligt under personaloptionernas intjänandeperiod och beaktar även eventuella förverkade optioner. Resultatposter för säkringen av programmet i form av ränta och erhållna utdelningar 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 7 och 8.

Leasing

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal, se rubrik Intäkter, vilket gör Kungsleden till en stor leasetagare. Kungsleden har som leasetagare ingått ett antal tomträttsavtal och mindre leasingavtal avseende kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte materiellt. Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har samtliga hyres-, tomträtts- och leasingavtal redovisats som operationella leasingavtal. Kostnaderna kostnadsförs löpande.

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

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta

omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

Transaktioner med närstående

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Fastigheter

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker där efter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomiska fördelar. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark som ägs eller leasas genom ett finansiellt leasingavtal i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. IAS 40 tillämpas och innehavet värderas till verkligt värde. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas i kvartalsrapportering utifrån de interna värderingarna. För beskrivning av värderingmetoder läs sidorna 26–27 och not 17. För överväganden etcetera avseende värdering av fastigheter, se även not 2.

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 planliga avskrivningar över den ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden uppgår till mellan tio och 100 år beroende på vilken komponent i fastigheten som avses. Vid bokslutstillfället fanns tre fabriksbyggnader i Kungsledenkoncernen som klassificeras som rörelsefastigheter. Avskrivningen redovisas på raden produktionskostnader modulbyggnader.

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 rapporten över finansiell ställning. 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.

Finansiella instrument

Redovisning i rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga

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

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

Kategorier av finansiella instrument:

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.

Andra finansiella 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 rapporten över finansiell ställning redovisas som realiserad 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

Finansiella tillgångar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet för finansiella tillgångar tillhörande kategorierna lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett.

Övriga tillgångar

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

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom

tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärv av lagertillgången. För tillverkade varor och pågående arbeten inkluderar anskaffningsvärdet en rimlig andel av indirekta kostnader baserad på en normal kapacitet.

Avsättningar

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

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

Eventualförpliktelser

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

NOT 02 SÄRSKILDA ÖVERVÄGANDEN OCH BEDÖMNINGAR

Värdering av fastigheter

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Fastigheter finns inte noterade på en marknadsplats. En fastighets värde är beroende av ett otaligt antal faktorer såsom fastighetstyp, ort och läge, storlek, hyreskontraktens längd och hyresnivåer, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Olika bedömare gör olika bedömningar och får därmed olika värden. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som skapar balans på fastighetsmarknaden med köpare och säljare. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5 till 10 procent.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Denna process beskrivs på sidorna 26–27 och i not 17. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Att Kungsleden är aktiv på fastighetsmarknaden med många köp- och säljtransaktioner ger ytterligare marknadsinformation och stärker möjligheten att göra bra uppskattningar av ett bedömt värde. Den generella aktiviteten på fastighetsmarknaden har sedan mitten av 2008 varit avaktande, men under slutet av 2009 visat tecken på återhämtning.

Känslighetsanalys fastigheter	–10%	–5%	0%	+5%	+10%
Värdeförändring före skatt, Mkr	–2 186	–1 093	–	1 093	2 186
Soliditet, %	32,5	30,8	29,3	27,9	26,6
Belåningsgrad, %	73,4	69,5	66	62,9	60

Värdering av finansiella instrument

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Skulder till kreditinstitut värderas till verkligt värde. Varje upplåningstransaktion har högst individuella egenskaper. Dels påverkas kreditmarginalen i lånet av den underliggande pantens (fastighetens) egenskaper såsom bland annat geografisk placering, typ av fastighet, fastighetens kassaflöde och användningsområde samt pantens inområde. Vidare

Noter koncernen

NOT 02 FORTS

påverkas kreditmarginalen av Kungsledens allmänna kredittegenskaper. Denna kreditmarginal är inte direkt observerbar på marknaden. Den är inte heller indirekt observerbar eftersom relevanta kopplingar inte finns till liknande egna och aktuella upplåningstransaktioner på grund av nyss nämnda specifika egenskaper för de individuella lånen. Kreditmarginalen kan inte heller härledas indirekt från andra företags kreditmarginaler på sina lån, eftersom varje företag och upplåningstransaktion är unik. Till denna del av värderingstekniken är därför lånens kreditmarginal en icke observerbar parameter på marknaden vid värdering av skulder till kreditinstitut (nivå 3, se vidare not 30).

Utöver kreditmarginal påverkas värderingen av skulder till kreditinstitut också av förändring i den underliggande referensräntan (swapräntan), som däremot är observerbar på marknaden.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Ledningen gör bedömningen att värdering av kreditmarginal som en del av värdering av skulder till kreditinstitut bäst sker till ursprunglig marginal. Detta mot bakgrund av att kreditmarginalen inte kan beräknas eller bedömas. Banker ger inga offerter för värderingsändamål.

Skattesituation

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Redovisning av löpande skatt att betala, underskottsavdrag och uppskjutna skatter på temporära skillnader mellan bokförda och

skattemässiga värden baseras på tillämpliga skatteregler. Det kan konstateras att skattelagstiftningen är komplex, särskilt i samband med köp och försäljning av fastigheter och bolag. Skattedomstolarnas tolkning av befintliga regler kan även komma att ändras över tiden, vilket gör att tillämpningar kan ändras efter transaktioners genomförande och inlämnade deklarationer. Skatteverket har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret, i vissa fall kan dock Skatteverket ompröva taxeringar fem år tillbaka i tiden.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Bedömning sker om hur individuella transaktioner ska klassificeras och uppskattning görs av sannolikt utfall för varje bolags taxering och eventuell tvist. En skattekostnad/skatteskuld bokförs därefter om bolaget bedömer att det är mer sannolikt än inte att ett tillkommande skattebelopp ska betalas.

Kungsledens uppfattning är att bolaget till fullo har följt de lagar och den praxis som har funnits vid varje deklarationstillfälle. Kungsliden stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att skattedomstolarna skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget. Det slutliga utfallet kan därvid bli både högre och lägre än nuvarande bedömning.

NOT 03 RÖRELSESEGMENT

Segment, Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt		Totalt Kungsliden	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Resultaträkning												
Hysesintäkter	1 051,1	1 044,3	997,5	1 316,8	95,8	75,3	249,8	255,2			2 394,2	2 691,6
Försäljningsintäkter modulbyggnader							208,2	368,1			208,2	368,1
Nettoomsättning	1 051,1	1 044,3	997,5	1 316,8	95,8	75,3	458,0	623,3			2 602,4	3 059,7
Fastighetskostnader	-292,3	-326,4	-311,6	-419,1	-3,5	-1,9	-16,9	-21,3			-624,4	-768,6
Produktionskostnader modulbyggnader							-160,7	-308,9			-160,7	-308,9
Bruttoresultat	758,8	717,9	685,9	897,7	92,3	73,4	280,4	293,2			1 817,3	1 982,2
Handelsnetto	37,2	6,6	-177,5	4,0			5,0	1,8			-135,3	12,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-99,8	-118,4	-79,8	-118,4	-13,3	-29,3	-70,3	-93,4	-23,2	-30,1	-286,4	-389,6
Finansnetto	-373,8	-359,6	-377,3	-533,9	-44,9	-43,4	-50,7	-49,2			-846,6	-986,1
Orealiserade värdeförändringar												
– Förvaltningsfastigheter	-263,8	-217,7	-47,8	37,2		-32,5					-311,6	-213,0
– Finansiella instrument	54,6	-580,0	45,3	-861,0	5,8	-69,9	7,6	-79,4			113,2	-1 590,4
Resultat före skatt	113,2	-551,2	48,8	-574,5	39,9	-101,7	172,0	73,0	-23,2	-30,1	350,6	-1 184,5
Poster i rapport över finansiell ställning												
Fastigheter	10 257,7	10 421,8	8 396,1	15 470,7	1 739,4	1 256,8	1 467,3	1 426,5			21 860,5	28 575,8
Övriga tillgångar ¹							193,2	193,2	2 154,7	1 952,5	2 347,9	2 145,7
Summa tillgångar	10 257,7	10 421,8	8 396,1	15 470,7	1 739,4	1 256,8	1 660,5	1 619,7	2 154,7	1 952,5	24 208,4	30 721,5
Räntebärande skulder	6 576,1	7 565,0	5 985,0	11 229,9	984,3	912,3	891,9	1 035,5			14 437,3	20 742,7
Ej räntebärande skulder ¹	518,5	580,0	471,9	861,0	77,6	69,9	70,3	79,4	1 553,5	1 323,6	2 691,9	2 914,0
Summa skulder	7 094,6	8 145,0	6 456,9	12 090,9	1 061,9	982,2	962,2	1 114,9	1 553,5	1 323,6	17 129,2	23 656,7
Övriga upplysningar												
Förvärv och investeringar i fastigheter	648,5	1 381,8	363,4	2 488,7	550,5	189,8	43,9	121,9			1 606,3	4 182,2
Ej kassaflödespåverkande poster i resultaträkningen	-172,1	-791,1	-180,0	-819,8	5,8	-102,4	12,6	-77,6			-333,7	-1 790,9

1 Tillgångar som inte är fastigheter, goodwill eller räntederivat med positiva värden fördelas inte per segment.

Fördelning sker inte heller för avsättningar eller skulder som inte är skulder till kreditinstitut eller räntederivat med negativa värden.

Kungseldens rörelsessegment är Kommersiella fastigheter, Publika fastigheter i Sverige, Äldreboende Tyskland och Nordic Modular. Övrigt/koncerngemensamt avser funktionerna transaktion och analys samt central administration. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till VD och koncernledning avseende utfall och ställning.

Segmenten Kommersiella fastigheter, Publika fastigheter i Sverige och Äldreboende Tyskland hyr alla lokaler till externa kunder. Publika fastigheter är fastigheter där hyresgästens verksamhet finansieras med publika medel, medan Kommersiella fastigheter är fastigheter med verksamhet finansierad på annat sätt, vanligtvis på kommersiell grund. Äldreboende Tyskland utgörs av den separata verksamheten i Tyskland som har en lite annan typ av hyresavtal där hyresgästen står för en del av kostnaderna som fastighetsägare i Sverige normalt betalar själva. Nordic Modular både producerar och säljer samt hyr ut modulbyggnader. Segmentsrapporteringen ovan är uppställd utifrån samma

redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten, samt är lika med beloppen för koncernen. Inga väsentliga transaktioner förekommer mellan segmenten.

Största hyresgästerna	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
ABB Fastighet AB	127	5,8
Härnösands Kommun	96	4,4
Bring Frigoscandia AB	82	3,8
Västra Götalands Läns Landsting	51	2,3
Mälardalens Högskola	44	2,0
ICA Sverige AB	36	1,7
Attendo Care AB	36	1,6
BYGGmax AB	31	1,4
Runsven AB	30	1,4
Norrköpings Kommun	29	1,3
Summa	562	25,7

Geografisk marknad, Mkr	Sverige		Tyskland		Danmark/Norge		Totalt Kungsleden	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nettoomsättning	2 491,9	2 945,0	95,8	75,3	14,7	39,4	2 602,4	3 059,7
Fastigheter	20 049,0	27 247,5	1 739,4	1 256,8	72,1	71,5	21 860,5	28 575,8
Förvärv och investeringar i fastigheter	1 055,2	3 990,0	550,5	189,8	0,6	2,4	1 606,3	4 182,2

NOT 04 RÖRELSE- OCH TILLGÅNGSFÖRVARV

Fastigheter förvärfvas vanligtvis genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelse 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 2009 genomfördes uteslutande tillgångsförvärv, det vill säga förvärv av bolag innehållande endast tillgångar (fastigheter) och dess tillhörande poster.

NOT 05 OPERATIONELL LEASING

Leasegivare, hyresintäkter, Mkr	09-12-31	08-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 186,9	2 595,7
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	5 458,6	6 666,9
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	7 115,3	8 144,6
Summa	14 760,9	17 407,1

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Kungsleden är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyreskontrakt, vilka per 31 december 2009 uppgick till 3 669 stycken. Kungsleden eftersträvar en balans mellan korta och långa kontrakt i de publika och kommersiella fastigheterna där kontrakten är förhållandevis långa. Hyresavtal avseende lokaler ingås vanligtvis på 3–20 år. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasetagare

Som operationell leasetagare har ett antal avtal ingåtts avseende tomträtter, tjänstebilar och kontorsmaskiner.

NOT 06 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	2009	2008
Personalkostnader	–165,5	–191,3
Avskrivningar	–3,2	–3,0
Övriga rörelsekostnader	–117,7	–195,3
Summa	–286,4	–389,6

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

NOT 07 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda under 2009 uppgick till 309 personer (407). Fördelning på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	2009	Andel kvinnor, %	2008	Andel kvinnor, %
Sverige	305	26	401	19
Tyskland	–	–	2	50
Danmark (Nordic Modular)	3	–	3	–
Norge (Nordic Modular)	1	–	1	–
Koncernen	309	26	407	19

Inkluderat i ovanstående siffror hade Nordic Modular Group i medelantal 177 personer anställda, varav 10 procent kvinnor. Kungsledens medelantal anställda i Sverige uppgick till 132 personer, där 47 procent var kvinnor, huvudsakligen anställda i dotterbolaget Kungsleden Fastighets AB.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	2009	Andel kvinnor, %	2008	Andel kvinnor, %
Moderbolaget och koncernen				
Styrelsen	7	14	8	13
Övriga ledande befattningshavande	6	17	8	13

Styrelsen består av sju ledamöter (åtta) varav en kvinna (en). Övriga ledande befattningshavare uppgick under 2009 till sex personer (åtta) varav en kvinna (en).

Noter koncernen

NOT 07 FORTS

	2009		2008	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Koncernen				
Styrelse, VD och vVD	17 371	7 619	14 062	7 179
(varav pensionskostnader)		(1 719)		(2 081)
Engwall Jens	–	–	220	71
Garph Leif	245	77	–	–
Kjell Bengt	46	14	500	162
Meyer Magnus	220	69	220	71
Nygren Jan	245	77	245	79
Nyrén Jonas	270	85	270	88
Ovin Per-Anders	527	166	245	79
Weiner Jiffer Anna	68	21	245	79
Wikström Charlotta	245	77	–	–
Erséus Thomas (VD)	10 121	4 635	6 252	3 457
Risberg Johan (vVD)	5 384	2 398	3 329	1 679
Thageson Lars (vVD 2008) ¹	2 541	776	2 536	1 414
Övriga anställda	140 200	60 766	156 348	65 494
(varav pensionskostnader)		(13 069)		(10 856)
Summa	160 112	69 161	170 410	72 673
(varav pensionskostnader)		(14 788)		(12 937)

1 Lars Thageson ingick i gruppen ledande befattningshavare under 2008, men inte 2009.

För Thomas Erséus utgår inget styrelsearvode.

Inkluderat i ovanstående belopp är lön och sociala avgifter utbetalade i Tyskland med 564 Tkr (2 077) respektive 64 Tkr (182) omräknat till svenska kronor.

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen.

Aktierelaterad ersättning

2007 startade koncernen ett prestationsbaserat 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 optionsprogrammet. Tilldelning har ej skett av detta program. Årsstämman 2009 behandlade inte frågan om ett tredje optionsprogram.

Tilldelningen är villkorad av att medarbetaren är anställd i företaget vid lösentillfället och 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 en aktie till ett förutbestämt pris. En option kan även kontantlösas till skillnaden mellan lösenpris och aktiens marknadspris vid lösentillfället.

För 2007 års optionsprogram har 249 000 personaloptioner utfärdats, varav 43 000 har förverkats. Utestående personaloptioner per 31 december 2009 uppgick till 206 000 stycken.

Optionsprogram	Utfärdandeår	Antal optioner	Lösenpris (kr/aktie)	Löptid	Utnyttjandeperiod
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			–	–	–
Summa			110 000	96 000	206 000

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 uppgick under året till 1 Mkr (4).

Sjukfrånvaro, %	2009	2008
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid (Nordic Modular 5)	2	2
Andel av total sjukfrånvaro som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer (Nordic Modular 33)	35	52

Sjukfrånvaro som andel av varje grupps ordinarie arbetstid:

Sjukfrånvaron fördelad efter kön

Män (Nordic Modular 5)	2	2
Kvinnor (Nordic Modular 5)	3	2

Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori

29 år eller yngre (Nordic Modular 1)	2	1
30–49 år (Nordic Modular 3)	2	1
50 år eller äldre (Nordic Modular 9)	3	5

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

NOT 08 ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Till ledamot anställd i bolaget utgår inget arvode. Ersättningar till VD, vVD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med andra ledande befattningshavare menas de personer som utöver VD och vVD ingick i koncernledningen. För 2009 var det fem 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 2009, Tkr	Grundlön/styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande	573	–	–	–	573
Övriga styrelseledamöter	1 293	–	–	–	1 293
VD	4 361	5 760	71	1 153	11 345
vVD	2 324	3 060	8	566	5 958
Andra ledande befattningshavare, 5 st	6 499	6 378	154	2 090	15 121
Summa	15 050	15 198	233	3 809	34 290

Kommentarer till tabellen:

- Rörlig ersättning avser dels till 2009 hänförlig ersättning om 10 274 Tkr, dels till 2008 hänförlig ersättning om 4 924 Tkr för Hemsö-affären, vilken tillträtts under året. Totalt har rörlig ersättning om 15 198 Tkr (5 406) belastat 2009.
- Övriga förmåner avser tjänstebil samt kostförmån.
- Ledande befattningshavares pensionsplaner är avgiftsbestämda eller enligt ITP-planen.

Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2009. Se även nedan för ytterligare information om pension.

Rörlig ersättning

För VD och vVD baserades rörlig ersättning för 2009 på utdelningsgrundande resultat, resultat från fastighetsförsäljningar och tillväxtmål. Beloppet för VD och vVD under 2009 uppgår till 132 (32) procent av grundlönen inräknat Hemsö-affären. Inkluderas rörlig ersättning hänförlig till Hemsö istället i 2008 års ersättning blir motsvarande siffror 88 (90) procent av grundlönen.

För andra ledande befattningshavare baserades rörlig ersättning för 2009 på samma grundval som för VD och vVD samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Beloppet för dessa befattningshavare under 2009 uppgår till i genomsnitt 98 (33) procent av grundlönen inräknat Hemsö-affären. Inkluderas ersättning hänförlig till Hemsö istället i 2008 års ersättning blir motsvarande siffror 68 (59) procent av grundlönen.

Aktierelaterad ersättning

Tilldelning i personaloptionsprogrammet som beskrivs i not 7 till ledande befattningshavare uppgår för 2007 års program till 110 000 optioner.

Antal optioner	VD	vVD	Övriga befattningshavare	Summa
Optionsprogram 2007	25 000	25 000	60 000	110 000
Optionsprogram 2008	–	–	–	–
Summa	25 000	25 000	60 000	110 000

Pensioner

Samtliga ledande befattningshavares pensionsålder är 65 år och samtliga har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för bolaget än skyldigheten att erlägga årliga premier. Pensionspremie för VD och vVD utgår om 30 procent av den fasta årslönen. För två ledande befattningshavare utgår en pensionspremie om 25 respektive 32 procent av den fasta årslönen. 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. För övriga ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid om tre till sex månader. Från bolagets sida gäller sex till tolv månaders uppsägningstid.

Berednings- och beslutsprocess

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

NOT 09 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Mkr	2009	2008
KPMG		
Revisionsuppdrag	6,3	7,5
Andra uppdrag	3,1	4,0
Summa	9,4	11,5

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 10 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR PER FUNKTION

Mkr	2009	2008
Produktionskostnader modulbyggnader	–4,7	–6,0
Försäljnings- och administrationskostnader	–3,2	–3,0
Summa	–7,9	–9,0

NOT 11 KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

Fördelning per kostnadsslag, Mkr	2009	2008
Drift, underhåll och hyresgästpassningar	–584,6	–693,2
Övriga direkta fastighetsutgifter	–39,8	–75,4
Förändring av varulager	–36,5	–8,7
Råvaror och förnödenheter	–66,4	–165,0
Övriga direkta produktionsutgifter modulbyggnader	–55,7	–78,0
Personalkostnader	–219,4	–264,8
Avskrivningar	–7,9	–9,0
Handelsnetto	–135,3	–
Övriga externa kostnader	–97,7	–181,7
Summa	–1 243,3	–1 475,8

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2009	2008
Försäljningsintäkter modulbyggnader	–36,5	–8,7
Fastighetskostnader	–624,4	–768,6
Produktionskostnader modulbyggnader	–160,7	–308,9
Handelsnetto	–135,3	–
Försäljnings- och administrationskostnader	–286,4	–389,6
Summa	–1 243,3	–1 475,8

NOT 12 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansnetto

Finansiella intäkter, Mkr	2009	2008
Ränteintäkter på kundfordringar och lånefordringar	19,5	18,6
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	1,7	16,3
Nettovinst vid försäljning av skulder värderade till verkligt värde	11,1	–
Valutakursförändringar	5,2	–
Övriga finansiella intäkter	0,5	1,7
Summa finansiella intäkter	38,0	36,6

Räntekostnader, Mkr	2009	2008
Räntekostnader på finansiella skulder som värderats till verkligt värde	–859,8	–1 006,0
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	–10,5	–
Summa räntekostnader	–870,3	–1 006,0

Övriga finansiella kostnader, Mkr	2009	2008
Uppläggningskostnader banklån	–9,5	–10,0
Valutakursförändringar	–	–0,4
Övriga finansiella kostnader	–4,8	–6,3
Summa övriga finansiella kostnader	–14,3	–16,7

Summa finansnetto	–846,6	–986,1
--------------------------	---------------	---------------

Orealiserade värdeförändringar

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen som innehas för handel respektive de lån som värderas till verkligt värde (fair value option) har påverkat resultaträkningen med 76 Mkr (–1 562) respektive 37 Mkr (–28), totalt 113 Mkr (–1 590). För beskrivning av finansiering och bakgrund till utfallet läs vidare på sidorna 38–41 och i not 30.

Redovisad ineffektivitet i säkring av valutakursrisk i utländska nettoinvesteringar uppgår till 0 Mkr (–).

NOT 13 SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2009	2008
Aktuell skatt	–433,3	–40,7
Uppskjuten skatt	332,2	263,7
Redovisad skatt	–101,1	223,0

I aktuell skatt för 2009 ingår avsättning om 325 Mkr för att bolag inom koncernen kan komma att belastas med ytterligare skatt.

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2009	2008
Resultat före skatt	350,6	–1 184,5
Skatt 26,3% (28%)	–92,2	331,7
Ändrade skatteregler HB/KB-andelar	–139,2	–
Effekt av underprisöverlåtelse	237,4	19,5
Försäljningar av fastigheter via bolag	233,5	49,0
Försäljningar av styckfastigheter	–17,5	–184,0
Reservering p.g.a. ny praxis	–325,0	–
Övriga ej skattepliktiga intäkter	1,7	1,4
Ej avdragsgilla kostnader	–2,9	–3,5
Effekt av ny skattesats (26,3%)	–	1,6
Effekt av avvikande skattesatser för utländska dotterföretag	3,1	7,3
Redovisad skatt	–101,1	223,0

Noter koncernen

NOT 13 FORTS

Temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	09-12-31	08-12-31
Underskottsavdrag	5 662,1	4 278,1
Fastigheter	-3 842,5	-5 444,5
Andelar i handels- och kommanditbolag	-	529,9
Finansiella instrument	1 160,7	1 544,8
Övriga temporära skillnader	-194,3	31,0
Summa	2 786,0	939,3

Temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Vid årets början	Via resultaträkningen	Lösen	Förvärv/försäljning	I övrigt totalresultat	Vid årets slut
Underskottsavdrag	4 278,1	1 384,0				5 662,1
Fastigheter	-5 444,5	670,8		924,4		-3 849,3
Andelar i handels- och kommanditbolag	529,9	-529,9				-
Finansiella instrument	1 544,8	-113,2	-256,9		-7,2	1 167,5
Övrigt	31,0	-225,3				-194,3
Summa	939,3	1 186,4	-256,9	924,4	-7,2	2 786,0

	Uppskjutna skattefordringar		Uppskjutna skatteskulder	
Uppskjutna skatter, Mkr	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Underskottsavdrag	1 489,1	1 125,1		
Fastigheter			1 012,4	1 431,9
Andelar i handels- och kommanditbolag	-	139,4		
Finansiella instrument	305,3	406,3		
Övrigt	-51,1	8,2		
Skattefordringar/skulder	1 745,1	1 678,9	1 012,4	1 431,9
Kvittning	-972,8	-1 431,9	-972,8	-1 431,9
Uppskjuten skatt i rapport över finansiell ställning	772,3	247,0	39,6	-

Koncernens underskottsavdrag är delvis begränsade på grund av förvärv och fusioner. Begränsningarna innebär att underskott i ett koncernbolag inte alltid kan kvittas mot vinster i andra koncernbolag under ett visst antal år, på grund av att en så kallad koncernbidrags-spärr uppkommer vid förvärv. Vid fusioner kan även underskott spär-
ras mot bolagets egna vinster.

Utöver de uppskjutna skatteskulder respektive skattefordringar som redovisas i bokföringen och anges ovan, finns ytterligare under-
skottsavdrag och temporära skillnader som inte har aktiverats i redo-
visningen.

Den första situationen gäller deklarerade underskottsavdrag om 3 360 Mkr (4 854) som har uppkommit i samband med förvärv av fastigheter via bolag. Dessa kommer att aktiveras/resultatföras som intäkt när respektive fastighet säljs externt.

Den andra situationen gäller temporära skillnader avseende över-
värden i samband med fastighetsförvärv via bolag som klassificerats
som tillgångsförvärv, där skillnaderna i enlighet med redovisnings-
reglerna inte ska beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Dessa
temporära skillnader uppgick per 31 december 2009 till -6 526 Mkr
(-7 191).

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

NOT 14 RESULTAT PER AKTIE

	2009	2008
Årets resultat enligt resultaträkningen, Mkr	249,5	-961,5
Utestående antal aktier, st	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier, st	136 502 064	136 502 064
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr/aktie	1,80	-7,00

Inga förändringar i utestående aktier har skett under 2008 eller 2009.
Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer.
Eventuell tilldelning av aktier i personaloptionsprogrammet för 2007
under 2010 och framåt beaktas inte eftersom börskursen understiger
lösenpriset.

NOT 15 GOODWILL

Mkr	09-12-31	08-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	200,3	200,3
Summa	200,3	200,3
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-7,1	-3,5
Årets nedskrivningar	-	-3,6
Summa	-7,1	-7,1
Redovisat värde vid årets slut	193,2	193,2

Goodwillen är hänförlig till Kungsledens köp av Nordic Modular Group
2007 motsvarande 131 Mkr samt därtill en goodwill om 62 Mkr från
ett tidigare förvärv inom Nordic Modular Group.

NOT 16 FASTIGHETER

Mkr	09-12-31	08-12-31
Redovisat värde vid årets början	28 575,8	25 737,0
Förvärv	1 306,6	3 408,0
Investeringar i ägda fastigheter	299,7	774,2
Bokfört värde sålda fastigheter	-7 943,6	-1 300,7
Valutakursförändringar	-66,4	170,3
Orealiserade värdeförändringar	-311,6	-213,0
Redovisat värde vid årets slut	21 860,5	28 575,8

Tabellen visar fastighetsbeståndets utveckling som redovisas per kategori i not 17–19.

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	09-12-31	08-12-31
Redovisat värde vid årets början	28 446,6	25 661,8
Förvärv	1 306,6	3 408,0
Investeringar i ägda fastigheter	268,6	716,1
Bokfört värde sålda fastigheter	-7 888,5	-1 300,7
Omklassificering från byggnader under uppförande	86,1	8,9
Omklassificering till byggnader under uppförande	-	-5,3
Valutakursförändringar	-65,4	170,3
Orealiserade värdeförändringar	-311,6	-212,5
Redovisat värde vid årets slut	21 842,4	28 446,6

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. Sedan halvårsskiftet 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 de 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, 90 procent (90) av beståndet 2009, och fungerar som ett referensvärde. De externa värderingarna bekräftade bokfört värde per 31 december 2009 i och med att de var i nivå med de interna värderingarna. För ytterligare information läs sidorna 26–27.

Värderingsmetod

Kungsleden tillämpar en värderingsmetod som i grunden är en variant av ortprismetoden. Tillämpade avkastningskrav har bestämts utifrån Kungsledens kunskap om genomförda affärer i de marknader där Kungsleden är verksamt och 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 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, drifts- och underhållskostnader och andra poster i driftsnett. 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 se sidorna 26–27.

Begränsningar att sälja

244 publika fastigheter ägs genom ett joint venture med Tredje AP-fonden, där ägarandelen är 50 procent vardera. I och med att Kungsleden inte har majoritetsinflytande finns begränsningar i investerings- och försäljningsbeslut för dessa fastigheter. Utöver fastigheter ägda

av Hemsökoncernen finns begränsningar för 38 publika fastigheter som är helägda av Kungsleden, men där avtal mellan Kungsleden och Hemsö Fastighets AB begränsar Kungsledens möjligheter att sälja dessa till annan part än Hemsö.

Taxeringsvärden, Mkr	09-12-31	08-12-31
Taxeringsvärden, byggnader	4 098,0	4 726,0
Taxeringsvärden, mark	1 021,5	1 195,4
Summa	5 119,5	5 921,4

Förvaltningsfastigheter – påverkan på periodens resultat, Mkr	09-12-31	08-12-31
Hysesintäkter	2 392,9	2 686,4
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden ¹	-624,2	-767,4
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden ¹	0	0

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

En förvaltningsfastighet innehas via finansiell leasing. Redovisat värde för fastigheten uppgår till 18 (19) Mkr och räntebärande skuld för åtagandet till 18 (19) Mkr.

NOT 18 RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	09-12-31	08-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	17,1	17,1
Investeringar i ägda fastigheter	3,3	-
Summa	20,4	17,1
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-1,3	-0,8
Avskrivningar	-1,0	-0,5
Summa	-2,3	-1,3
Redovisat värde vid årets slut	18,1	15,8

Taxeringsvärden, Mkr	09-12-31	08-12-31
Taxeringsvärden, byggnader	28,5	30,6
Taxeringsvärden, mark	11,5	9,4
Summa	40,0	40,0

NOT 19 BYGGNADER UNDER UPPFÖRANDE

Mkr	09-12-31	08-12-31
Redovisat värde vid årets början	113,4	58,9
Investeringar i ägda fastigheter	27,8	-
Bokfört värde sålda fastigheter	-55,1	58,1
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-86,1	-8,9
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	5,3
Redovisat värde vid årets slut	-	113,4

Under 2009 har pågående byggnationer av äldreboistäder avslutats.

NOT 20 MASKINER OCH INVENTARIER

Mkr	09-12-31	08-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	25,1	26,9
Förvärv	1,5	8,4
Försäljningar/utrangeringar	-1,0	-10,2
Summa	25,6	25,1
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-5,8	-9,8
Försäljningar/utrangeringar	0,2	7,0
Årets avskrivningar	-3,3	-3,0
Summa	-8,9	-5,8
Redovisat värde vid årets slut	16,7	19,3

Noter koncernen

NOT 21 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Mkr	09-12-31	08-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	20,0	7,6
Förvärv	–	20,0
Omklassificering till joint venture	–20,0	–
Försäljning	–	–7,6
Redovisat värde vid årets slut	–	20,0

Intressebolag/org nr/säte	Antal andelar	Andel % ¹	Bokfört värde, Mkr	09-12-31	08-12-31
Kokpunkten Fastighets AB, 556759-5094, Sthlm	200 000	50	–	20,0	–
Summa				–	20,0

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

NOT 22 ANDELAR I JOINT VENTURES

Med joint venture menas bolag över vilket Kungsleden tillsammans med annan part har bestämmande inflytande. Kungsledens innehav och inflytande i verksamheten är i hög grad jämförbar med den hel-ägda verksamheten och kommer bäst i uttryck om dessa tillgångar, skulder, intäkter och kostnader tas in post för post i koncernredovisningen enligt klyvningsmetoden.

Specifiaktion av innehav av andelar i joint ventures

Joint venture/org nr/säte	Antal andelar	Andel, % ¹	Annan part
Hemsö Fastighets AB, 556779-8169, Sthlm	50 000	50	Tredje AP-fonden
Kokpunkten Fastighets AB, 556759-5094, Sthlm	200 000	50	PEAB
Vilunda Fastighets AB, 556781-6789, Sthlm	250 ²	25 ²	PEAB

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

2 Ägs via Hemsö Fastighets AB.

Joint ventures i redovisningen

Resultaträkningen, Mkr	2009	2008
Hysesintäkter	444,4	–
Bruttoresultat	329,2	–
Årets resultat	114,8	–

NOT 26 EGET KAPITAL

Aktiekapitalets utveckling	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Ökning av aktiekapital, kr	Akkumulerat aktiekapital, kr
06-12-31		136 502 064	0,42		56 875 860
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
07-12-31		136 502 064	0,42		56 875 860
–	–	–	–	–	–
08-12-31		136 502 064	0,42		56 875 860
–	–	–	–	–	–
09-12-31		136 502 064	0,42		56 875 860

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 56 875 860 kronor och antal aktier till 136 502 064 stycken. Detta ger ett kvotvärde om 0,42. Inga förändringar av aktiekapital, antal aktier eller kvotvärde har skett under 2009.

Rapport över finansiell ställning	09-12-31	08-12-31
Fastigheter	7 470,6	–
Övriga tillgångar	557,1	–
Summa tillgångar	8 027,7	–

Eget kapital	2 100,4	–
Räntebärande skulder	5 131,0	–
Ej räntebärande skulder	796,3	–
Summa eget kapital och skulder	8 027,7	–

Medelantal anställda	–	–
----------------------	---	---

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	09-12-31	08-12-31
Redovisat värde vid årets början	679,7	116,7
Nya säljareverser	13,0	577,2
Sålda via bolagsförsäljning	–0,2	–
Reglering av fordran vid bolagsförvärv	–386,1	–
Återbetalningar	–41,9	–14,2
Redovisat värde vid årets slut	264,5	679,7

NOT 24 FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

Mkr	09-12-31	08-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	387,1	292,6
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	264,5	420,0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	–	250,0
Summa	651,6	962,6

Förfallostruktur utestående fordringar är exklusive uppskjutna skatter och likvida medel.

NOT 25 KASSA OCH BANK

Koncernen har en checkräkningskredit om 310 Mkr (260), vars utnyttjande vid årsskiftet var 0 Mkr (0).

NOT 27 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

För information om företagets exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till avsnittet Finansiering och finansiella risker på sidorna 38–41 och not 2.

Mkr	09-12-31		08-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
Skulder till kreditinstitut				
Banklån med rörlig ränta	14 425,4	14 437,3	20 675,2	20 723,2
Banklån med fast ränta	–	–	67,5	68,2
Summa	14 425,4	14 437,3	20 742,7	20 791,4
Räntederivat				
Ränteswapar, 14 550 Mkr (27 650)	–	1 138,4	–	1 496,1
Summa	–	1 138,4	–	1 496,1
Summa lån och räntederivat	14 425,4	15 575,7	20 742,7	22 287,5

Förfallotidpunkt krediter	09-12-31		08-12-31	
	Nominellt	Andel, %	Nominellt	Andel, %
2009	–	–	1 962,0	8,7
2010	1 797,4	10,3	1 210,9	5,4
2011	1 367,9	7,9	2 263,1	10,1
2012	11 975,3	68,9	13 073,5	58,1
2013	1 531,2	8,8	3 269,5	14,5
2014–2017	–	–	–	–
2018	713,7	4,1	714,1	3,2
Summa	17 385,5	100,0	22 493,1	100,0
Ej utnyttjade krediter	–2 960,1		–1 750,4	
Summa utnyttjade krediter	14 425,4		20 742,7	

NOT 28 AVSÄTTNINGAR

Mkr	09-12-31	08-12-31
Avsättningar vid årets början	238,3	247,0
Omklassificeringar till skuld	–4,1	–
Nya avsättningar	462,2	50,2
Regleringar	–88,0	–35,4
Sålda via bolagsförsäljning	–18,0	–
Återföringar	–17,8	–23,5
Avsättningar vid årets slut	572,6	238,3

Mkr	09-12-31	08-12-31
Hyresgarantier	122,0	79,7
Skattekrav efter Regeringsrättsdom	325,0	–
Exploatering av såld markfastighet	25,8	36,0
Övrigt	99,8	122,6
Summa	572,6	238,3

NOT 29 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	09-12-31	08-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 731,5	4 637,3
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	11 914,0	18 067,0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	714,0	714,1
Summa	15 359,5	23 418,4

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

NOT 30 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE

Mkr	Kund- och lånefordringar		Valutaterminer för säkringsredovisning		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Långfristiga fordringar	264,5	679,7							264,5	679,7	264,5	679,7
Kundfordringar	82,0	154,8							82,0	154,8	82,0	154,8
Övriga fordringar	176,4	295,2	7,2						176,4	295,2	176,4	295,2
Summa tillgångar	522,9	1 129,7	7,2		–	–	–	–	522,9	1 129,7	522,9	1 129,7
Räntebärande skulder					14 437,3	20 742,7			14 437,3	20 742,7	14 437,3	20 742,7
Leverantörsskulder							145,2	200,2	145,2	200,2	145,2	200,2
Övriga skulder				12,6	1 145,2	1 544,8	372,1	171,0	1 517,3	1 728,4	1 517,3	1 728,4
Summa skulder			–	12,6	15 582,5	22 287,5	517,3	371,2	16 099,8	22 671,3	16 099,8	22 671,3

I nedanstående tabeller lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestämts för de finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Uppdelning av hur verkligt värde bestämts görs utifrån följande tre nivåer.

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Övriga fordringar	–	7,2	–	7,2
Summa tillgångar	–	7,2	–	7,2
Skulder till kreditinstitut	–	–	14 437,3	14 437,3
Övriga skulder	–	1 145,2	–	1 145,2
Summa skulder	–	1 145,2	14 437,3	15 582,5

Noter koncernen

NOT 30 FORTS

Ett antal OTC-derivat används för att ekonomiskt säkra ränte- och valutakursrisker även om säkringsredovisning inte används (med undantag för säkringar av utländska nettoinvesteringar). Dessa derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2).

Värdering av skulder till kreditinstitut görs med hjälp av aktuella referensräntor (swapräntan) med påslag för en kreditmarginal. Det saknas observerbar marknadsdata för företagets kreditmarginal, vilket innebär att värdering sker till ursprunglig marginal (nivå 3).

Skulder till kreditinstitut, Mkr	2009	2008
Skulder vid årets början	20 742,7	21 067,6
Upptagna lån	1 456,1	6 699,8
Amortering	-2 825,4	-7 019,7
Sålda via bolagsförsäljning	-4 863,4	-118,5
Värdeförändringar	-36,9	28,4
Valutakursförändringar	-35,8	85,1
Skulder vid årets slut	14 437,3	20 742,7

All värdeförändring för skulder till kreditinstitut under året är orealiserad. Det belopp som påverkat skulder till kreditinstitut vid årets slut uppgick till 12 Mkr (49).

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar, Mkr	09-12-31	08-12-31
Fastighetsinteckningar	9 741,2	13 243,6
Aktier i dotterbolag	6 316,0	8 398,8
Likvida medel	67,2	131,1
Summa	16 124,4	21 773,4

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

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

NOT 32 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	09-12-31	08-12-31
Skattekrav	200,0	-
Hysesgarantier	15,9	10,9
Övriga garantier	9,1	2,8
Summa	225,0	13,7

Skattekraven avser överklagade beslut från Skatteverket angående transaktioner genomförda på liknande vis som i den så kallade "Cyperndomen", vilken Regeringsrätten återförvisat till Skatterättsnämnden för prövning. Skattetillägg ingår i det upptagna beloppet.

Åtaganden som leder till utgifter för att återställa förorenad mark eller andra miljöåtaganden för ägda fastigheter kan aktualiseras i framtiden. Utgifter kan ske exempelvis i form av extra kostnader i samband med ny- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av en fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt i detta läge.

NOT 33 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

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

Räntor, Mkr	2009	2008
Erhållna räntor	21,2	32,7
Erlagda räntor	-849,3	-1 010,5

Förvärv av dotterbolag, Mkr	2009	2008
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 204,6	3 707,3
Rörelsefordringar	32,7	53,4
Likvida medel	6,0	19,1
Summa tillgångar	1 243,3	3 779,8

Räntebärande skulder	-	40,6
Rörelseskulder	611,7	1 178,2
Summa skulder	611,7	1 218,8

Köpeskillning	631,6	2 561,0
Avgår: säljarereverser	-386,1	-
Utbetald köpeskillning	245,5	2 561,0
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-6,0	-19,1
Påverkan på likvida medel	239,5	2 541,9

Försäljning av dotterbolag, Mkr	2009	2008
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	7 499,7	6 377,6
Finansiella anläggningstillgångar	0,2	-
Rörelsefordringar	66,9	75,3
Likvida medel	0,8	0,0
Summa tillgångar	7 567,6	6 452,9

Räntebärande skulder	4 863,4	118,5
Rörelseskulder	336,8	2 858,0
Summa avsättningar och skulder	5 200,2	2 976,5

Försäljningspris	2 367,4	3 476,4
Avgår: betalda försäljningsomkostnader	-101,2	-98,0
säljarereverser	0,0	-575,0
Erhållen köpeskillning	2 266,2	2 803,4
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	-0,8	0,0
Påverkan på likvida medel	2 265,4	2 803,4

NOT 34 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Joint ventures utgör närstående bolag. Med Hemsö Fastighets AB har ersättning för administration av verksamheten erhållits om 40 Mkr enligt avtal. Finansiella kostnader uppgår till 18 Mkr. Per 31 december 2009 fanns ett mellanhavande som för Kungsleden utgjordes av en skuld om 12 Mkr. Med de två joint ventures med PEAB har inga transaktioner skett under 2009, medan insatskapital om 30 Mkr betalades in under 2008.

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7 och 8.

Inga övriga transaktioner har skett med något närstående bolag eller privatperson.

NOT 35 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har Kungsleden i ett antal affärer sålt sju kommersiella fastigheter i olika delar av Sverige med en yta om 16 kvkm för 111 Mkr. Priset överstiger bokfört värde med 5 Mkr och anskaffningsvärdet med 20 Mkr. Det senare beloppet ingår i Kungsledens utdelningsgrundande resultat för 2010.

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	Not	2009	2008
Administrationskostnader	2-5	-8,1	-10,6
Rörelseresultat		-8,1	-10,6
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	6	872,7	2 432,6
Ränteutgifter och liknande poster	6	194,3	561,9
Räntekostnader och liknande poster	6	-476,9	-1 435,2
		590,1	1 559,3
Resultat före skatt		582,0	1 548,7
Skatt			
Aktuell skatt	7	-	50,4
Uppskjuten skatt	7	21,8	101,6
		21,8	152,0
Årets resultat		603,8	1 700,7

Balansräkning moderbolaget

Mkr	Not	09-12-31	08-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	8	6 659,0	6 682,7
Uppskjuten skattefordran	7	710,2	688,4
Andra långfristiga fordringar	9, 10	100,0	527,2
Summa anläggningstillgångar		7 469,2	7 898,3
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		5 344,6	2 194,7
Övriga fordringar		6,9	1,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3,0	0,6
	10	5 354,5	2 196,5
Likvida medel			
Kassa och bank	11	123,4	362,3
Summa omsättningstillgångar		5 477,9	2 558,8
SUMMA TILLGÅNGAR	13	12 947,1	10 457,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		56,9	56,9
Reservfond		-	-
		56,9	56,9
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 370,6	3 874,7
Årets resultat		603,8	1 700,7
		5 974,4	5 575,4
Summa eget kapital		6 031,3	5 632,3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		754,8	496,0
Andra långfristiga skulder		0,1	-
	13, 14	754,9	496,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3,0	5,1
Skulder till koncernföretag		5 413,3	3 335,6
Övriga skulder		686,1	936,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58,5	52,0
	13, 14	6 160,9	4 328,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 947,1	10 457,1
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	15	4 093,3	1 839,9
Ansvarsförbindelser	16	10 385,0	12 337,9

Förändringar i eget kapital moderbolaget

Mkr	Aktiekapital	Reservfond ¹	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 08-01-01	56,9	2 063,6	2 773,5	4 894,0
Överföring från reservfond		-2 063,6	2 063,6	-
Koncernbidrag			179,9	179,9
Skatteeffekt av koncernbidrag			-50,4	-50,4
Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital		-2 063,6	2 193,1	129,5
Årets resultat			1 700,7	1 700,7
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare		-2 063,6	3 893,8	1 830,2
Utdelningar			-1 092,0	-1 092,0
Summa transaktioner med bolagets ägare			-1 092,0	-1 092,0
Utgående eget kapital 08-12-31	56,9	-	5 575,4	5 632,3
Ingående eget kapital 09-01-01	56,9	-	5 575,4	5 632,3
Årets resultat			603,8	603,8
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare		-	603,8	603,8
Utdelningar			-204,8	-204,8
Summa transaktioner med bolagets ägare			-204,8	-204,8
Utgående eget kapital 09-12-31	56,9	-	5 974,4	6 031,3

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	2009	2008
Rörelsen		
Resultat före skatt	582,0	1 548,7
Utdelningar	-1 454,3	-3 000,0
Resultat från försäljningar	-49,7	6,3
Nedskrivningar	631,3	739,5
Orealiserade valutakursomräkningar	21,1	-37,4
Orealiserad värdeförändring derivat	-46,2	927,3
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från rörelsen	-315,8	184,4
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-1 777,7	979,4
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	1 680,3	3 281,5
	-97,4	4 260,9
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	-413,2	4 445,3
Investeringsverksamheten		
Förvärv av aktier i dotterbolag	-0,1	-180,0
Försäljning av aktier i dotterbolag	-	49,6
Lämnade aktieägartillskott	-486,8	-2 622,8
Investering i övriga finansiella tillgångar	-	-427,2
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar	427,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59,7	-3 180,4
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	258,9	-
Erhållna koncernbidrag	179,9	12,1
Utdelning	-204,8	-1 092,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	234,0	-1 079,9
Årets kassaflöde	-238,9	185,0
Likvida medel vid årets början	362,3	177,3
Likvida medel vid årets slut	123,4	362,3

Noter moderbolaget

NOT 01 REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAGET

Moderbolagets, Kungsleden AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2.2. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget.

Andelar i dotterbolag

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

Finansiella instrument

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

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Redovisningsrådet tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning, i annat fall redovisas åtagandet som ansvarsförbindelse.

Koncernbidrag

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.

NOT 02 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader, Mkr	2009	2008
Personalkostnader	-2,6	-2,6
Övriga rörelsekostnader	-5,5	-8,0
Summa	-8,1	-10,6

Administrationskostnader avser främst kostnader för koncernens ledning och centrala funktioner såsom ekonomi, finansiering, juridik, analys och informationsteknologi samt börsnoteringskostnader. Personalkostnader avser främst ersättning till styrelseledamöter.

NOT 03 ANSTÄLLDA

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

NOT 04 ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämman beslut. Arvode har utgått om totalt 1 882 Tkr (1 890), varav till styrelsens ordförande 527 Tkr (420). Sociala kostnader uppgick till 728 Tkr (613), varav pension 0 Tkr (0). För uppgift om ersättning till respektive ledamot se not 7 i koncernen

NOT 05 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 06 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från dotterbolag, Mkr	2009	2008
Erhållna utdelningar	1 454,3	3 178,4
Resultat från försäljning av andelar	49,7	-6,3
Nedskrivningar	-631,3	-739,5
Summa	872,7	2 432,6

Ränteintäkter och liknande poster, Mkr	2009	2008
Ränteintäkter		
Koncernföretag	123,1	456,6
Övriga	59,6	95,1
Övrigt	11,6	10,2
Summa	194,3	561,9

Räntekostnader och liknande poster, Mkr	2009	2008
Räntekostnader		
Koncernföretag	-100,9	-469,9
Övriga	-354,9	-43,3
Övrigt	-21,1	-922,0
Summa	-476,9	1 435,2

NOT 07 SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2009	2008
Aktuell skatt	-	50,4
Uppskjuten skatt	21,8	101,6
Redovisad skatt	21,8	152,0

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2009	2008
Resultat före skatt	582,0	1 548,7
Skatt 26,3% (28%)	-153,1	-433,6
Utdelningar från dotterbolag	382,5	889,9
Nedskrivningar av aktier i dotterbolag	-166,0	-207,1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader respektive ej skattepliktiga intäkter	-41,6	-97,2
Redovisad skatt	21,8	152,0

Av årets skattekostnad redovisas 0 (50) Mkr direkt till eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar	09-12-31	08-12-31
Underskottsavdrag	535,3	445,9
Finansiella instrument	174,9	242,5
Uppskjutna skattefordringar	710,2	688,4

Noter moderbolaget

NOT 08 ANDELAR I DOTTERBOLAG

Mkr	09-12-31	08-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	13 336,9	12 696,3
Förvärv	0,1	209,6
Försäljningar	–	–55,8
Likvidationer	–2,8	–
Aktieägartillskott	610,3	486,8
Summa	13 944,5	13 336,9
Ingående nedskrivningar	–6 654,2	–5 914,7
Nedskrivningar	–631,3	–739,5
Summa	–7 285,5	–6 654,2
Redovisat värde vid årets slut	6 659,0	6 682,7

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 % ¹	Bokfört värde, Mkr 09-12-31	08-12-31
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Sthlm	200	100	851,4	851,4
Realia AB, 556639-7419, Sthlm	23 822 375	100	367,2	205,5
Kungsleden Norrlandsfastigheter AB, 556481-1429, Sthlm	1 000	100	1 213,2	1 213,2
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Sthlm	10 000	100	61,2	117,1
Bovård i Sverige AB, 556429-6126, Sthlm	3 700	100	30,9	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	0,1
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 Property BV, 84149172, Nederländerna			–	0,0
Kungsleden GmbH, HRB 99411B, Tyskland	1	100	45,7	45,7
Aveca GmbH & CO KG, HRA87594, Tyskland	1	95	0,7	32,0
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Sthlm	1 000	100	773,2	825,5
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Sthlm	1 000	100	2 504,6	2 578,2
Login Syd AB, 556710-6884, Sthlm			–	2,8
KL Norge Holding AB, 556730-0875, Sthlm	1 000	100	0,5	2,5
Hagtornet fastighets AB, 556722-0545, Sthlm	1 000	100	1,6	–
Kungsleden Holding GmbH, Tyskland	1	100	49,5	49,5
Nordic Modular Group AB, 556691-3868, Upplands Väsby	20 695 156	100	737,5	737,5
Summa			6 659,0	6 682,7

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

NOT 09 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	09-12-31	08-12-31
Redovisat värde vid årets början	527,2	100,0
Nya säljarereverser	–	428,2
Årets amorteringar	–427,2	–1,0
Redovisat värde vid årets slut	100,0	527,2

NOT 10 FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

Mkr	09-12-31	08-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 354,5	2 196,5
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	100,0	527,2
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	–	–
Summa	5 454,5	2 723,7

Förfallostruktur utestående fordringar exklusive uppskjutna skatter och likvida medel.

NOT 11 KASSA OCH BANK

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

NOT 12 EGET KAPITAL

Antalet aktier vid räkenskapsårets slut uppgick till 136 502 064 stycken, vilket var samma antal som vid årets början. En uppställning av aktiekapitalet och antalet aktier återfinns på sida 48.

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Fordringar på koncernföretag med flera		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Andra långfristiga fordringar	100,0	527,2			100,0	527,2	100,0	527,2
Fordringar hos koncernföretag	5 344,6	2 194,7			5 344,6	2 194,7	5 344,6	2 194,7
Övriga fordringar ¹	6,9	1,2			6,9	1,2	13,4	1,2
Summa tillgångar	5 451,5	2 723,1	–	–	5 451,5	2 723,1	5 458,0	2 723,1
Skulder till kreditinstitut			754,9	496,0	754,9	496,0	755,8	496,6
Leverantörsskulder			3,0	5,1	3,0	5,1	3,0	5,1
Skulder till koncernföretag			5 413,3	3 335,6	5 413,3	3 335,6	5 413,3	3 335,6
Övriga skulder ¹			686,1	936,1	686,1	936,1	686,1	936,1
Summa skulder			6 857,3	4 772,8	6 857,3	4 772,8	6 858,2	4 773,4

1. Verkligt värde på bolagets valutaterminer uppgår till 6,5 Mkr (–) och räntederivat till –665 Mkr (–922).

NOT 14 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	09-12-31	08-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	6 160,9	4 328,8
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	754,9	496,0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	–	–
Summa	6 915,8	4 824,8

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder.

NOT 15 STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	09-12-31	08-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	4 093,3	1 839,9
Ställda säkerheter	4 093,3	1 839,9

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

NOT 16 ANSVARSFÖRBINDELSER

Mkr	09-12-31	08-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	10 385,0	12 325,0
Garanti för skuld i dotterbolag	–	12,9
Summa	10 385,0	12 337,9

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 2009 års årsredovisning. Den föreslagna vinstdispositionen, resultat- och balansräkning för moderbolaget samt resultaträkning och rapport över finansiella skulder för koncernen ska framläggas för fastställelse vid årsstämman den 28 april 2010.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL:

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, Kr

Balanserade vinstmedel	5 370 614 446
Årets resultat	603 810 213
Totalt	5 974 424 659

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, Kr

Till aktieägare utdelas 3,75 per aktie	511 882 740
I ny räkning överföres	5 462 541 919
Totalt	5 974 424 659

Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar 85 procent av moderbolagets resultat efter skatt och 50 procent av koncernens utdelningsgrundande resultat.

Kungsledens utdelningspolicy är att utdelning ska ske med minst 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Det är också uttalat att utdelningen ska vara stabil över tiden. I policyn definieras det utdelningsgrundande resultatet som periodens resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar men inklusive realiserade

värdeförändringar samt skatt att betala. Mot bakgrund av moderbolagets och koncernens starka finansiella ställning föreslår styrelsen således en vinstutdelning på 3,75 kronor per aktie för verksamhetsåret 2009.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär att moderbolagets och koncernens soliditet minskar från 47 procent respektive 29 procent till 43 procent respektive 27 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Moderbolagets och koncernens soliditet och likviditet bedöms även vara god i relation till den bransch bolaget och koncernen verkar inom.

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

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 2009 om 7 079 miljoner kronor respektive 6 031 miljoner kronor beror –120 miljoner kronor respektive –495 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 18 mars 2010



Per-Anders Ovin
Styrelseledamot



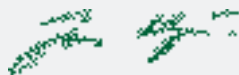
Leif Garph
Styrelseledamot



Magnus Meyer
Styrelseledamot



Jan Nygren
Styrelseledamot



Jonas Nyrén
Styrelseledamot



Charlotta Wikström
Styrelseledamot



Thomas Erséus
Styrelseledamot och
verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2010



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 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 56–84. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna 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 revisionssed 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 räkenskapshand-

lingarna. 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 samt resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2010



Björn Flink
Auktoriserad revisor

Medarbetarförteckning

Mars 2010

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning
Ledning			
Erséus Thomas	2006	Stockholm	VD
Gannedahl Cecilia	2007	Stockholm	HR och Kommunikationsdirektör
Johansson Per	2007	Stockholm	Divisionschef Nordic Modular
Linder Göran	1998	Stockholm	Divisionschef Publika fastigheter
Lindnér Eskil	1997	Malmö	Divisionschef Kommersiella fastigheter
Risberg Johan	1996	Stockholm	vVD, Ekonomi och Finans
Theblin Åke	2001	Stockholm	Chefsjurist

Stab			
Axland Malin	2007	Stockholm	Bolagsjurist
Bennich Carina	2007	Stockholm	Bolagsansvarig
Binette Carolina	2008	Stockholm	Receptionist
Binette Pia	2009	Stockholm	Bolagsansvarig
Brade Jonas	2006	Stockholm	Financial controller
Carlberg Monica	1989	Stockholm	IT-samordnare
Claesson-Zsuppán Chanette	2008	Stockholm	Receptionist
Dahlström Åke	2003	Stockholm	Hysesredovisning
Eliasson Ingegerd	1985	Stockholm	Ekonom/Köp & Sälj
Elvin Maria	2005	Stockholm	Chef digitala medier
Eriksson Linda	2007	Stockholm	Finansansvarig
Froman Ekbon Annika	2007	Stockholm	IT-projektledare
Fundin Ulrika	2000	Stockholm	Bolagsansvarig
Hamrén Therese	2001	Stockholm	HR-administratör
Hedberg Sofia	1991	Stockholm	IT-chef
Hedvall Karin	2007	Stockholm	Leverantörsreskontra
Holmblad Katarina	2008	Stockholm	Hysesredovisning
Johansson Roger	2003	Stockholm	Ekonomichef
Jurgander Marika	2007	Stockholm	Fastighetscontroller
Karlsson Annika	2005	Stockholm	HR-administratör
Krus Christina	2007	Stockholm	Financial Controller/System Manager
Kruse Mikael	2000	Göteborg	Redovisningscontroller
Källén Rutger	2009	Stockholm	Finansansvarig
Lindquist Jan-Eric	2006	Stockholm	Controller
Linton Petra-Sofi	2001	Stockholm	Leverantörsreskontra
Ljung Maria	2008	Stockholm	Miljöchef
Mukka Sinikka	1993	Stockholm	VD-sekreterare
Nielsen Jens	2006	Stockholm	Skattejurist
Nilsson Patrik	2008	Stockholm	Finansanalytiker
Nordin Gunilla	1999	Stockholm	Bolagsansvarig
Olausson Erik	2007	Stockholm	Fastighetscontroller
Olofsson Anna-Carin	2008	Stockholm	Hysesredovisning

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning
Persson Anna	2005	Stockholm	Ekonom/Köp & Sälj
Petersson Pelle	2009	Stockholm	IT-samordnare
Rosenqvist Elisabeth	2007	Stockholm	Ekonom/Köp & Sälj
Rossotti Peter	2008	Stockholm	Business controller
Telby Susanne	1996	Stockholm	Redovisningschef
Winqvist Susanne	2007	Stockholm	Bolagsansvarig
Virdeborn Gunilla	2002	Malmö	Fastighetscontroller
Åkesdotter Monica	1999	Stockholm	Bolagsansvarig

Kommersiella fastigheter

Andersson Kjell-Åke	1994	Göteborg	Backoffice
Andersson Tommy	2007	Stockholm	Teknisk förvaltare
Arfvidsson Nicklas	2008	Göteborg	Förvaltningschef
Bergman Kjell	2004	Stockholm	Förvaltningschef
Borgström Kristina	2005	Malmö	Förvaltare
Broman Stig	1998	Västerås	Förvaltare
de Besche Nina	2007	Stockholm	Förvaltningschef
Dufva Andreas	2008	Stockholm	Förvaltare
Felixson Dante	2009	Stockholm	Förvaltare
Fransson Ulrika	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent
Frisell Anders	2007	Göteborg	Förvaltare
Grahn Kristoffer	2008	Malmö	Förvaltare
Grönlund Kicki	2008	Göteborg	Förvaltningsassistent
Hall Lotta	1994	Karlstad	Förvaltningsassistent
Häggdahl Staffan	2009	Stockholm	Teknisk förvaltare
Jakobsson Claes-Håkan	2007	Jönköping	Förvaltare
Karlsson Reine	1994	Karlstad	Förvaltare
Kinnunen Peeter	2007	Stockholm	Transaktionschef
Larsson Erika	2007	Stockholm	Förvaltningsassistent
Ljungqvist Ingrid	1991	Göteborg	Förvaltningsassistent
Lundström Benkt	2001	Umeå	Teknisk förvaltare
Löv Thomas	2008	Stockholm	Teknisk förvaltare
Nagy Ingmarie	2000	Malmö	Förvaltningsassistent
Nilsson Tobias	2007	Malmö	Förvaltare
Olovsson Annelie	2006	Umeå	Förvaltningsassistent
Olsson Bo	1985	Malmö	Teknisk förvaltare
Paringer - Stålhult Maria	2006	Umeå	Förvaltare
Persson Per-Åke	1991	Malmö	Teknisk förvaltare
Sarby Westman Ylva	2009	Stockholm	Affärsutvecklingschef
Sjöstedt Håkan	1998	Malmö	Förvaltningsassistent
Svensson Eva-Lotta	1998	Stockholm	Förvaltare
Sörling Fredrik	2004	Malmö	Marknadschef
Ternström Gert	1990	Malmö	Förvaltningschef
Tolters Grahn Marianne	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent
Vallin Johan	1999	Göteborg	Förvaltare
Yli-Salomäki Marielle	2007	Stockholm	Projektledare Affärsutveckling

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning
Publika fastigheter			
Alsborger Anna	2007	Stockholm	Affärsutvecklare
Andersson Kerstin	2001	Stockholm	Förvaltningsassistent
Bengths G Ann-Louise	2008	Uddevalla	Förvaltningsassistent
Bergström Cennet	1979	Norrköping	Drifttekniker
Bergström Magnus	2008	Västerås	Förvaltare
Bodsten Veronica	2006	Stockholm	Förvaltare
Cedwall Andrea	2003	Stockholm	Affärsutvecklare
Florén Aili	2008	Göteborg	Förvaltningsassistent
Frantz Michael	2004	Linköping	Förvaltare
Gidlund Thomas	2007	Stockholm	Förvaltare
Göthberg Jonny	2001	Jönköping	Affärsutveckling
Heikkilä Hanna	2009	Göteborg	Förvaltningsassistent
Hertzberg Peter	2008	Malmö	Förvaltare
Hult Joachim	2005	Göteborg	Förvaltningschef
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
Lindman Malin	2009	Norrköping	Förvaltningsassistent
Lundquist Christofer	2008	Stockholm	Affärsområdeschef Publika fastigheter Sverige
Marand Anna	2008	Stockholm	Fastighetsekonom
Medin Staffan	1979	Borås	Teknisk support
Olausson Fredrik	2008	Jönköping	Förvaltare
Persson Bodil	2004	Uddevalla	Förvaltare
Persson Göran	2008	Norrköping	Förvaltare
Pettersson Bertil	2007	Härnösand	Förvaltare
Rasmusson Dan	2008	Stockholm	Projektledare
Sjöberg Anna	2000	Växjö	Förvaltningsassistent
Swedin Ronny	2004	Stockholm	Förvaltare
Tomasson Hanna	2004	Malmö	Förvaltningsassistent
Uski Sanna	2008	Västerås	Förvaltningsassistent
Wikner Birgitta	2007	Härnösand	Förvaltningsassistent
Öberg Annika	2002	Stockholm	Förvaltningsassistent

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning
Fastighetsskötsel			
Callman Tomas	1979	Hjo	Drifttekniker
Ehn Bengt	1980	Skara	Drifttekniker
Eriksson David	1998	Hjo	Drifttekniker
Fred Lars	1985	Lysekil	Drifttekniker
Olsson Conny	1987	Tidaholm	Drifttekniker
Schwartz Lars	2002	Åmål	Drifttekniker
Svensson Kenneth	2005	Skara	Drifttekniker

Definitioner

FASTIGHETSTERMER

Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per bokslutsdatum hade ägts de senaste tolv månaderna.

Per balansdagen sålda fastigheter ingår ej och senast vid samma tidpunkt 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.

Direktavkastning, driftsnetto i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång.

Divisioner, verksamhetens tre divisioner är Kommersiella, Publika och Nordic Modular. Kommersiella divisionen är indelad i kategorierna Industri/lager, Kontor, Affär och Övrigt. Publika divisionen består av kategorierna Äldreboende, Skola, Vård, Äldreboende Tyskland och Övrigt. Tredje divisionen Nordic Modular arbetar med kategorin Modulbyggnader. Se även Kategori.

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, hyresvärde med avdrag för hyresrabatter samt vakanser i förhållande till hyresvärde.

Ekonomisk vakansgrad, bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd, återstående kontraktsvärde genom årshyra.

Kategori, fastigheternas huvudsakliga användning utifrån ytfördelning. Den typ av yta som svarar för den största andelen av den totala ytan avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsyta betraktas således som en kontorsfastighet.

Fördelning görs på Industri/lager, Kontor, Affärer, Äldreboende, Skola, Vård, Äldreboende Tyskland, Modulbyggnader och Övrigt.

Hyresintäkter, hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

Hyresvärde, debiterade hyror och ersättning för fastighetsskatt med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor och hyresrabatter.

Marknadsområde, fastigheternas geografiska läge. Fördelning görs på Öst, Syd, Väst, Mellan, Nord, Tyskland, Nordic Modular.

Realiserade värdeförändringar, fastighetens försäljningspris minus ackumulerat anskaffningsvärde under innehavstiden.

Underhåll, åtgärder som syftar till att upprätthålla fastigheten och dess tekniska system. Avser löpande samt planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering av byggnadsdelar eller tekniska system. Även hyresgästanpassningar ingår här.

Uthyrningsbar yta, de ytor av fastigheten som hyresgästen debiteras hyra för.

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

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

Överskottsgrad, driftsnetto i förhållande till hyresintäkter.

RÄKENSKAPSRELATERADE TERMER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning, driftsnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheter. Genomsnittligt bokfört värde för fastigheter beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Ekonomisk uthyrningsgrad, hyresvärde med avdrag för hyresrabatter samt vakanser i förhållande till hyresvärde.

Överskottsgrad, driftsnetto i förhållande till hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

Avkastning på sysselsatt kapital, resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som summan av balansomslutningen minus icke räntebärande skulder för ingående och utgående balans, dividerad med två.

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.

Justerat eget kapital, eget kapital minskat med föreslagen/beslutad utdelning.

Kassaflöde från rörelsen, resultat före skatt exklusive handelsnetto och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument justerat för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen samt avdrag för betald skatt.

Räntetäckningsgrad, resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar och finansnetto i förhållande till finansnetto.

Skuldsättningsgrad, räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till eget kapital.

Soliditet, eget kapital inklusive minoritetsintresse vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar.

Utdelningsgrundande resultat, periodens resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar men inklusive realiserade värdeförändringar samt skatt att betala.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Betavärde, aktiens samvariation med den genomsnittliga utvecklingen på marknaden. Vid betavärde under ett varierar aktiens kursutveckling mindre än OMXSPI – Stockholm All-Share index. Betavärdet är en viktig komponent i den så kallade Capital Asset Pricing Model (CAPM) som används för att beräkna marknadens avkastningskrav på aktien. Ett lågt betavärde ska enligt CAPM medföra ett lågt avkastningskrav. Betavärdet avser 48 månader.

Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen per aktie, styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

Bruttoresultat per aktie, bruttoresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

Direktavkastning för aktien, beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

Eget kapital per aktie, eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Fastigheternas bokförda värde per aktie, fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Genomsnittligt antal aktier, antal utestående aktier vägt över året.

Kassaflöde från rörelsen per aktie, kassaflöde från rörelsen i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Periodens resultat efter skatt per aktie, resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

P/E-tal, börskurs vid periodens utgång i förhållande till periodens resultat efter skatt per aktie.

P/CE-tal, börskurs vid periodens ingång i förhållande till utdelningsgrundande resultat för perioden per aktie.

Totalavkastning per aktie, summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

Utdelningsgrundande resultat per aktie, periodens utdelningsgrundande resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING



Fastighetsinnehav

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt	Hyres-värde	Ek. vakans-grad, %		
					Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre-boende	Övrigt				Total yta	
Marknadsområde Mellan																
Affär																
Gripen 1	Arboga	Arboga	Flygvägen 2	1986	6 743							6 743	2 877	2 844	3,3	
Markentaren 1	Fagersta	Fagersta	Köpmangatan 2	1988	1 303							1 303	1 003	1 003		
Hyttberget 3	Falun	Falun	Yxhammargatan 5, Nybro-gatan 43	1984	3 304	1 203						4 507	2 699	2 792		
Eidsboda 1:121	Hallstahammar	Hallstahammar	Hammartorget 3	1986	2 061							2 061	2 103	2 103		
Lerum 1:20	Karlstad	Karlstad	Edsvallevägen 1 A	2006	4 823							4 823	2 886	2 886		
Gräsöten 1	Karlstad	Karlstad	Gräsdalsgatan 1	1987	8 821							8 821	5 778	5 765	3,8	
Linblocket 1	Västerås	Västerås	Hallsta Gärdsgata 26, Linblocksgatan 7	2006	2 808							2 808	2 235	2 235		
Direktören 8	Västerås	Västerås	Köplingsv. 70, Sigfrid Edströms Gata 23	1986	1 940							1 940	3 164	3 164		
Industri/lager																
Backa 2:26	Hallsberg	Pålsboda	Kvarngatan 2	1968/ 1969/ 1972/ 1973		7 565						7 565	2 423	2 398		
Kilsta 3:137	Karlskoga	Karlskoga	Kilsta Industriområde	1965		6 380						6 380	2 116	2 176	2,8	
Viren 13, Karlskoga	Karlskoga	Karlskoga	Maskinvägen 22	1989		2 850						2 850	1 084	1 084		
Oxen 11	Kumla	Kumla	Västra Drottninggatan 40	1968/ 1978/ 1995		2 451						2 451	889	889		
Ludvika 4:39	Ludvika	Ludvika	Lyviksvägen 1	1929/ 1950/ 1981												
Ludvika 4:41	Ludvika	Ludvika	Kajvägen 1	1929/ 1950/ 1981	1 232	187 141	2 562					190 935	92 721	96 345		
Ludvika 4:44	Ludvika	Ludvika	Lyviksvägen 18	1939/ 1952/ 1971											24,2	
Ludvika 4:54	Ludvika	Ludvika	Lyviksvägen	1929/ 1959/ 1981												
Låset 1	Ludvika	Ludvika	Malmgatan 4	-												
Rundeln 1	Ludvika	Ludvika	Tunnelgatan 5	-												
Kontaktledningen 1	Västerås	Västerås	Stenbygatan 10	1967						15 104	15 104	10 856	10 813			
Verkstaden 7	Västerås	Västerås	Metallverksg., Sinterv.,Östra Ringv.	1929		16 770	1 688			1 901	20 359	5 920	7 808			
Mälaren 17	Örebro	Örebro	Svartå Bangata 14	1933/ 1989		7 959	1 309				71	9 339	8 885	9 318	5,7	
Kontor																
Sköllersta-Kärr 1:34	Hallsberg	Pålsboda	Köpmangatan 3	1978		230	635					865	291	408	29,0	
Arbetaren 1	Örebro	Örebro	Aspholmsvägen 12 A	1971	815	1 340	1 974					4 129	2 117	2 731	22,4	
Rörläggaren 4	Örebro	Örebro	Boställsvägen 4	1992		1 191	1 240					2 431	2 026	1 826		
Skola																
Alstrum 6:3	Karlstad	Karlstad	Ulvsby-Åstorp 603	1954		124	3 223					3 347	1 540	1 538	2,8	
Bjursnäs 2:35	Laxå	Laxå	Ramundervägen 52	1951			257	2 243				2 500	1 410	1 450		
Gustavsborg 2	Västerås	Västerås	Vasagatan 44	-				17 927				17 927	27 883	27 837		
Rosenhill 1	Västerås	Västerås	Gurksaltargatan 9	2002			5 673	16 689				22 362	30 926	30 880		
Rosenhill 12	Västerås	Västerås	Enksborgsgatan 11	1960/ 2004				6 396				6 396	6 696	9 597		
Västerås 1:250	Västerås	Västerås	Björnövägen 12	1940			826	2 614				3 440	5 336	5 474	23,1	
Barkaröby 15:308	Västerås	Västerås	Lötgatan 41	2005				1 570				1 570	2 479	2 471	6,4	
Vård																
Balder 2	Kristinehamn	Kristinehamn	Kristinas väg 37	2007							753	753	1 825	1 812	5,375	
Storfors 30:1	Storfors	Storfors	Hammargatan 3-4	1960	102				883	6 112		7 097	5 451			
Äldreboende																
Vedbo 61	Västerås	Västerås	Erikslundsgatan/Hörn-torpsv. 20	1977/ 1999				4 000		7 479		11 479	16 525	16 596	21,1	
Hanen 4	Västerås	Västerås	Hagalidsvägen 2	1964/ 1996						2 740		2 740	4 179	3 923		
Skogsduvan 1	Västerås	Västerås	Skogsduvevägen 11	1993/ 1999						1 107		1 107	1 871	1 704		
Ångsklockan 1	Västerås	Västerås	Väröcksgatan 6	1993						3 198		3 198	2 662	2 562		
Klockarkärleken 3	Västerås	Västerås	Rönnebergastigen 3	1999						3 937		3 937	2 814	2 552		
Skyttegillet 7	Västerås	Västerås	Rekylgatan 12	1961/ 2000						668		668	974	948		
Brottberga 6:30	Västerås	Västerås	Lillhäradsvägen 20 A-F	2002						1 418		1 418	3 125	2 955		
Martinprocessen 9	Västerås	Västerås	Välljärnsgatan 494	2002						510		510	992	949		
Kolaren 5	Västerås	Västerås	Träddragargatan 31	1950/ 2004						1 052		1 052	1 882	1 805		
Skjutfältet 9	Västerås	Västerås	Hästhovsgatan 27	2004						5 914		5 914	6 929	6 551		
Birka 1	Västerås	Västerås	Fornäsgatan 4	1993						3 016		3 016	3 108	2 863		
Östra Daggrösen 1	Västerås	Västerås	Daggrösgatan 1	1993						3 507		3 507	2 811	2 722		
Övrigt kommersiella																
Mejeriet 17	Filipstad	Filipstad	Tingshusgatan 10 B	-												3,0
Mejeriet 18	Filipstad	Filipstad	Tingshusgatan 10 A	-												
Marknadsområde Nord																
Affär																
Korvetten 1	Härnösand	Härnösand	Varvsgatan 16	1958	1 390							1 390	772	812	0,8	
Björnägaren 2	Umeå	Umeå	Björnvägen 11 B	1977	2 033							2 261	2 413	2 438		
Huggormen 1	Umeå	Umeå	Björnvägen 15	1977	3 302		1 752				228	8 764	7 056	7 280		
Generatorm 7	Umeå	Umeå	Förrädsvägen 11-15	1960	3 480	3 013	210					6 703	3 174	5 069		
Rälsbussen 1	Umeå	Umeå	Industrivägen 4-8	1955	6 879	1 224	3 866					11 969	7 650	7 690		
Industri/lager																
Kopparslagaren 1	Härjedalen	Sveg	Torvgatan 1	1976		3 328	135					3 463	1 095	1 079	14,4	
Storheden 1:81	Luleå	Luleå	Cementvägen 8	1990		5 780						5 780	3 176	3 176		
Råfsan 4	Luleå	Luleå	Traktorvägen 1	1977		17 727						17 727	11 920	11 920		
Förrådet 1	Lycksele	Lycksele	Sandåsvägen 8	1990		563	16				37	616	225	285		
Aspgården 18	Umeå	Umeå	Bölevägen 44	1955		9 457	1 409				919	11 785	14 152	18 502		
Kronoskogen 3	Umeå	Umeå	Kronoskogsvägen 4-6	1976	679	775	224				89	1 767	1 130	1 132		
Grubbe 9:48	Umeå	Umeå	Kabelvägen 1 A	1992		899						899	343	343		
Schablonen 6	Umeå	Umeå	Lärilingsgatan 10-14	1976		2 913	254				250	3 417	258	1 796		
Maskinen 1	Umeå	Umeå	Maskingatan 1	1966/ 1971/ 1976		1 171	1 260					2 431	1 695	1 706		
Kedjan 7	Umeå	Umeå	Gräddvägen 15 B	1990		2 058						2 058	1 325	1 337		

					Uthyrningsbar yta, kvm											Ek.
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt	Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde		vakans- grad, %
Kontor																
Telegrafen 2	Härnösand	Härnösand	Nybrogatan 6	1900			2 060				79	2 139	1 902	1 940		
Lärkan 20	Härnösand	Härnösand	Tullportsgatan 4A	1953									4			
Lärkan 21	Härnösand	Härnösand	Tullportsgatan 2	1970	747	114	7 050				2 585	10 496	6 132	9 552	36,2	
Yrkesskolan 4	Härnösand	Härnösand	Gånsviksvägen 4	1982			3 002				99	3 101	1 166	1 970	40,6	
Torsvik 5	Härnösand	Härnösand	Järnvägs-gatan 2	1992		227	8 276				100	8 603	6 989	7 481	6,3	
Magasinet 2	Härnösand	Härnösand	Magasins-gatan 5	1910/ 2003		55	858					913	682	682		
Julien 6	Härnösand	Härnösand	Varvs-gatan 15	1929/ 1990		2 454						2 454	1 226	1 247	4,3	
Lekatten 8	Nordmaling	Nordmaling	Affärsvägen 3 A-E	1991	307	182	350				300	1 139	373	726	46,4	
Orren 6	Sollefteå	Sollefteå	Kungsgatan 10	1967	348		2 785				1 270	4 403	2 590	3 713	28,9	
Norrberge 1:74	Timrå	Sörberge	Sundsvalvs-Härnösand flygplats Sörberge	1992			1 237				2 023	3 260	2 411	3 016	19,8	
Norrberge 1:74,	Timrå	Sörberge	Sundsval-Härnösands flygplats	1992							725	725		658	100,0	
Singeln 17	Umeå	Umeå	Formvägen 10 D	1981/ 1986	424		433					857	468	696	32,6	
Kedjan 5	Umeå	Umeå	Gräddvägen 13	1981		145	1 881					2 026	1 135	1 137		
Kronoskogen 2	Umeå	Umeå	Kronoskogs-vägen 8	1976	369	917	1 474					2 760	1 522	1 568	2,6	
Matrisen 6	Umeå	Umeå	Lärlings-gatan 1	1969	2 736	1 420	527				160	4 843	2 202	2 576	14,5	
Schablonen 2	Umeå	Umeå	Lärlings-gatan 22	1970									154	112		
Huggormen 2	Umeå	Umeå	Björnvägen 17	1975												
Singeln 18	Umeå	Umeå	Formvägen 10 D-E	1981			619					619	457	457		
Schablonen 3	Umeå	Umeå	Lärlings-gatan 20	1970		493	905					1 398	1 154	1 131	1,6	
Skola																
Brunne 12:18,	Härnösand	Brunne	Brunne 431, Brunne 135	1989				2 906				2 906	2 836	2 831		
Västansjö 1:86	Härnösand	Hälledal	Folketshusvägen 9	1971/ 1974				3 742				3 742	2 456	2 441		
Västansjö 1:41	Härnösand	Hälledal	Folketshusv. 7	1963/ 1964/ 1990				327				327	300	295		
Hörnan 2	Härnösand	Härnösand	Sehlstedtsvägen 1	1985/ 1991				753				753	722	722		
Bondsjö 2:338	Härnösand	Härnösand	Daghemsvägen 2	1976/ 1979/ 1985				653				653	500	500		
Hopparen 1	Härnösand	Härnösand	Murbergsvägen 25	1950/ 1974/ 1979				884				884	632	632		
Oxen 1	Härnösand	Härnösand	Sköldgatan 1	1968/ 1988/ 2005				805				805	476	472		
Akvilejan 4	Härnösand	Härnösand	Brännavägen 29	1972/ 1991/ 2002				1 339				1 339	805	791		
Prylen 1	Härnösand	Härnösand	Skolgränd 2	1968/ 1983/ 2003				829				829	442	442		
Vangsta 1:102	Härnösand	Härnösand	Trumpetgatan 50	1976/ 1980/ 1993				830				830	588	588		
Stenhammar 1:223	Härnösand	Härnösand	Tjädervägen 114	1994				1 139				1 139	1 381	1 377		
Stenhammar 1:72	Härnösand	Härnösand	Kontrastvägen 171	1981/ 1982				242				242	184	184		
Bondsjö 2:312	Härnösand	Härnösand	Slättervägen 3	1954/ 1966/ 1975				2 807				2 807	2 228	2 189		
Skolan 1	Härnösand	Härnösand	Norra Ringvägen 23	1947/ 1966/ 1968				9 006				9 006	1 214	5 523	80,4	
Eleven 1	Härnösand	Härnösand	Gymnastikgatan 4	1966/ 1971				3 461				3 461	2 332	2 319		
Solen 15	Härnösand	Härnösand	Södra vägen 22	1892/ 1979				10 869				10 869	7 721	7 682		
Ön 2:63	Härnösand	Härnösand	Rosenbäckssallen 15	1963		135	1 382	2 679			1 124	5 320	3 605	4 156	13,7	
Inspektorn 11	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 18	1882/ 1903				23 819			268	24 087	15 538	15 499		
Läraren 1	Härnösand	Härnösand	Kastellgatan 35	1955/ 1979				3 953				3 953	3 237	3 233		
Geresta 1	Härnösand	Härnösand	Rosenbäckssallen 39	1998/ 2007				10 392				10 392	10 025	9 932		
Fastlandet 2:84	Härnösand	Härnösand	Hospitalsgatan 12	1953/ 1970/ 1980/ 1988/ 2006		23	8 499	1 093	673	1 379	637	12 304	9 789	10 785	12,6	
Folkskolan 3	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 4	1912/ 2001			5 971					5 971	6 712	6 648		
Orren 12	Härnösand	Härnösand	Institutgatan 16 B	1980/ 1990/ 1991				238				238	164	164		
Åland 22:1	Härnösand	Ålandsbro	PI 652	1989/ 1991				4 003				4 003	2 617	2 612		
Roten 6	Sundsval	Sundsval	Tallrotsgatan 2	1900/ 2004				3 000				3 000	4 052	3 979		
Vård																
Venus 7	Härnösand	Härnösand	Lönegrensgatan 2-11	1950/ 1989/ 1991					614	617	824	2 055	1 324	1 270		
Häcken 13	Härnösand	Härnösand	Källvägen 10	1996					787			787	1 040	1 035		
Bofinken 8	Härnösand	Härnösand	Gådeåvägen 11	1980					495			495	284	283		
Torget 1	Härnösand	Härnösand	Stora Torget 2	1863/ 1984							798	798	658	655		
Tunnbindaren 4	Härnösand	Härnösand	Storgatan 9	1971							4 075	4 075	2 552	2 550		
Rådhuset 6	Härnösand	Härnösand	Norra Kyrkogatan 3	1959/ 1970			2 821					2 821	2 338	2 212		
Vinstocken 2	Härnösand	Härnösand	Norra Kyrkogatan 2	1955/ 1983/ 2000			2 938					2 938	2 487	2 419	0,3	
Sågen 10	Härnösand	Härnösand	Kiörningsgatan 20	1955/ 1998				755				755	858	858		
Kattastrand 3:2	Härnösand	Härnösand	Solumsvägen 6	1960/ 1983			210		355			565	255	279	8,5	
Äldreboende																
Brunne 12:21	Härnösand	Brunne	Brunne 157	1993					2 923			2 923	3 504	3 484		
Högsjö-Dal 2:90	Härnösand	Hälledal	Hälledalsvägen 51B	1948					3 510			3 510	2 515	2 402		
Sländan 12	Härnösand	Härnösand	Brännavägen 67	1970/ 1981/ 1985						5 634		5 634	4 347	4 194		
Ön 2:58	Härnösand	Härnösand	Volontärvägen 39	1992					5 727			5 727	6 538	6 435		
Åland 1:91	Härnösand	Ålandsbro	Nämndemansvägen 4A	1969						2 219	546	2 765	1 286	1 719	25,4	
Sköle 1:17	Sundsval	Mattfors	Skölevägen 15	1983						6 006		6 006	6 092	6 074		
Roten 9	Sundsval	Sundsval	Tomtegränd 5 A-C	1993						4 369		4 369	4 868	4 857		
Skörden 3	Sundsval	Sundsval	Axvägen 7 - 9	1975						8 026		8 026	6 482	6 434		
Övrigt kommersiella																
Färgaren 8	Sollefteå	Sollefteå	Strömgatan 3	1900												
Skönsmon 2:29 m fl	Sundsval	-	-	-												
Övrigt publika																
Stigbygel 5	Umeå	Umeå	Ridvägen 10	1974			15 654					15 654	23 268	23 203		

Fastighetsinnehav

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Ek. vakans- grad, %
					Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt			
Marknadsområde Syd														
Affär														
Nyponrosen 2	Helsingborg	Helsingborg	Skaragatan 90 - 92	1979	1 957	335	60					2 352	1 562	1 566
Adolfsberg Västra 10	Helsingborg	Helsingborg	Södra Hunnetorpsvägen 54 - 56	1975	988		380					1 368	1 304	1 441
Kruthornet 1	Helsingborg	Helsingborg	Garnisonsgatan 46	2001	2 700							2 700	1 039	1 039
Rovan 17	Kalmar	Kalmar	Drottning Margaretas Väg 25	1970	965							965	1 854	1 854
Ljunghy 16:92	Kalmar	Ljungbyholm	Mörevägen 22	1981	1 145							1 145	1 828	1 820
Löddeköpinge 14:54	Kävlinge	Löddeköpinge	Fraktvägen 1	2001	2 060							2 060	793	793
Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Cypressvägen 12	1970	2 528	993	257					3 778	2 437	2 980
Klören 1	Malmö	Malmö	Scheelegatan 49	1970	5 257	2 553						7 810	4 359	4 644
Armringen 2	Malmö	Malmö	Agnesfridsvägen 190	1975	3 869	518	480					4 867	3 526	3 526
Borggård 1:357	Staffanstorps	Staffanstorps	Maskinvägen 9	1970	3 720	1 120						4 840	1 957	1 957
Torsås 1:25	Torsås	Torsås	Allfargatan 9	1983	1 498							1 498	2 035	2 038
Högaffeln 6	Västervik	Västervik	Timmergatan 4	1972	2 300							2 300	1 119	1 119
Fyren 1	Växjö	Växjö	Ljungadalsgatan 17	1976		4 883	390					5 273	2 305	2 427
Industri/lager														
Bjvv 23:3	Bjvv	Bjvv	Billsholmsvägen 4	1961/ 1967-69		20 377						20 377	3 369	2 314
Tågarp 20:81	Burlöv	Arlöv	Lommavägen 39	1929/ 1984		26 515						26 515	8 643	11 485
Plankan 1	Eksjö	Eksjö	Kapellvägen 4	1982/ 1986/ 2002/ 2004	560							560	358	358
Borret 15	Eslöv	Eslöv	Trehårdsvägen 46	1957										
Hugin 8	Gislaved	Gislaved	Marielundsgatan 52	1975/ 1988/ 1989/ 1999	434							434	274	274
Hillerstorp 3:51	Gnosjö	Hillerstorp	Brogatan 24	1989/ 1998/ 2000	765							765	524	524
Pipdånen 6	Gotland	Visby	Stenkumlaväg 1 o 1 B	1950			5 319					5 319	3 888	3 888
Rausgård 22	Helsingborg	Helsingborg	Landskronavägen 11	1951/ 1973/ 1999		62 292						62 292	38 082	39 393
Hanåsa 15:62	Högsby	Högsby	Bruksvägen 48 B	1983		200						200	53	53
Åreporten 3	Jönköping	Jönköping	Fridhemsvägen 12	1985/ 2006	1 285							1 285	754	754
Ädelmetallen 5	Jönköping	Jönköping	Käbelvägen 2	1976		2 974	1 719					4 693	2 948	2 948
Ädelkoralen 1	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 2	1976		1 132						1 132	756	756
Ädelkoralen 10	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 6 A	1978		435						435	197	266
Öronlappen 8	Jönköping	Jönköping	Bangårdsgatan 3	1999	668		1 295					1 963	1 483	1 947
Ädelmetallen 12	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 12	1987		480	1 538					2 018	1 419	1 419
Öronskyddet 9	Jönköping	Jönköping	Gnejsvägen 2	1997			1 713					1 713	801	1 660
Överlappen 8	Jönköping	Jönköping	Granitvägen 8	1974		1 858						1 858	698	698
Ädelkoralen 17	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 4	1986		2 313						2 313	1 380	1 381
Öronlappen 7	Jönköping	Jönköping	Bangårdsgatan 1	1967	3 383							3 383	3 024	3 024
Överlappen 15	Jönköping	Jönköping	Granitvägen 10	1900		976	968					1 944	1 309	1 356
Verk0 3:4	Karlskrona	Karlskrona	Verk0 industriområde	1971/ 1977/ 1998		37 233						37 233	30 050	30 050
Plattan 4	Kristianstad	Kristianstad	Isolatorvägen 5	1991		1 328						1 328	559	559
Cementen 4	Kristianstad	Kristianstad	Industrigatan 11	1989/ 1991		1 112						1 112	467	467
Ventilen 10	Kristianstad	Kristianstad	Mossvägen 6	1980		900						900	521	521
Klockaren 8	Ljungsby	Ljungsby	Boimstadsvägen 2	1976		985						985	644	644
Noshjuet 3	Malmö	Malmö	Pilotgatan 5	1984		651	150					801	376	628
Flugbasen 7	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 11	1988		1 249						1 249	444	1 003
Ventilen 3	Malmö	Malmö	Ventiligatan 6	1988		748						748	864	939
Sidorodret 3	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 2	1976/ 1987		1 057						1 057	354	615
Lerkäret 3	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 2	1984/ 1987		1 070						1 070	744	744
Skjutsstallslyckan 23	Malmö	Malmö	Lundavägen 56	1946	664	7 281	1 097					9 042	3 934	5 339
Revolversvarven 10	Malmö	Malmö	Jägershillsgatan 14	1988		3 600						3 600	3 202	3 106
Spindeln 9	Malmö	Malmö	Singelgatan 8 - 10	1964		2 195						2 195	1 577	1 577
Kullen 5	Malmö	Malmö	Sturkögatan 5	1962/ 1981		4 689	357				164	5 210	2 016	3 239
Torslunda 4:27	Mörbylånga	Färjestaden	Järnvägsgränd 3	2004	2 198							2 198	1 994	1 994
Tängen 1	Nässjö	Anneberg	Solbergavägen 20	1973/ 1976		21 970						21 970	7 530	7 530
Regnbågen 4	Osby	Osby	Regnbågsvägen 12	1976		14 277						14 277	4 145	4 145
Snöflingan 3	Oskarshamn	Oskarshamn	Väderumsvägen 12	1988/ 1990/ 2003		1 615						1 615	1 023	1 023
Ratten 18	Oskarshamn	Oskarshamn	Förrådsgatan 6	1977/ 1982/ 1998		5 439						5 439	1 751	1 751
Snickeriet 4	Oskarshamn	Oskarshamn	Förrådsgatan 8	1982/ 1986/ 2002/ 2006			2 198					2 198	2 139	2 139
Kronoslätt 1:3	Staffanstorps	Staffanstorps	Västanvägen	1971		20 725						20 725	10 739	10 739
Kopparslagaren 3	Sävsjö	Sävsjö	Kopparslagaregatan 8	1800/ 1978/ 1988	401							401	194	194
Hyveln 4	Sölvesborg	Sölvesborg	Sliparevägen 3	1983		762						762	401	400
Slakthuset 7	Tranås	Tranås	Verkstadsgatan 2	1953/ 1990	1 270							1 270	401	401
Bredaryd 41:10	Värnamo	Bredaryd	Industrivägen 14	1990/ 2000/ 2001		841						841	443	443
Sadelmakaren 1	Värnamo	Värnamo	Fredsgatan 2 B	1982		1 302						1 302	1 384	1 384
Lärkträdet 3	Värnamo	Värnamo	Ringvägen 63	1983/ 1990/ 2002		1 091						1 091	692	692
Tröskverket 12	Västervik	Västervik	Allén 80	1977	1 493							1 493	706	806
Bulten 1	Åstorp	Åstorp	Jitegatan 2	1988		4 650						4 650	1 009	1 319
Ålvdalen 1	Ängelholm	Ängelholm	Brandsvigsgatan 6	2000		9 266	2 333					11 599	7 489	7 756
Kontor														
Mården 7	Hässleholm	Hässleholm	Första Avenyn 14 A-D	1972/ 2001	1 356	131	4 554				9	6 050	8 122	8 816
Lindblad 10	Karlskrona	Karlskrona	Ölandsgatan 6	1929		7 312						7 312	11 951	11 909
Lindblad 24	Karlskrona	Karlskrona	Drottninggatan 54	1950		2 650						2 650	3 912	3 907
Kvarnen 5	Kristianstad	Kristianstad	Spannmålsgatan 1 - 13	1929		25	13 217				140	13 382	15 182	17 137
Verkstaden 5	Lund	Lund	Annedalsvägen 9	1973/ 1989		1 842	4 846	400				7 088	6 149	7 832
Företaget 8	Lund	Lund	Företagsvägen 28	1984		72	2 121					2 193	2 582	2 616
Flintan 4	Lund	Lund	Skiffervägen 20	1990		1 342	3 550					4 892	4 237	5 118
Brännaren 8	Malmö	Malmö	Agneslundsvägen 14	1947		5 395						5 395	3 824	6 139
Flugledaren 1	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 14	1988		916						916	674	1 012
Torshammaren 11	Malmö	Malmö	Hornyxegatan 6	1984		647						647	833	836
Vildanden 8	Malmö	Malmö	Geijersgatan 6-8	1967/ 1990/ 1993		8 557						8 557	7 691	9 883
Vildanden 9	Malmö	Malmö	Geijersgatan 2	1990	325	5 771						6 096	7 118	8 090
Revolversvarven 12	Malmö	Malmö	Jägershillsgatan 18	1987		9 974						9 974	11 428	12 609
Nejlikbuketten 6	Malmö	Malmö	Derbyvägen 4	1987		1 765						1 765	1 343	2 039
Påskbuketten 5	Malmö	Malmö	Amiralsgatan 115	1987		104	949					1 053	842	1 058
Påskbuketten 6	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 A	1990		26	2 050					2 076	2 624	2 645
Påskbuketten 8	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 C	1992			1 796					1 796	1 639	1 627
Påskbuketten 9	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 D	1988			1 349					1 349	1 218	1 223
Påskbuketten 10	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 E	1987			796					796	966	966
Brännaren 3	Malmö	Malmö	Industrigatan 13	1947		1 245	2 051	1 463			26	4 785	2 206	4 167
Flugbasen 4	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 17	1989		563	1 118					1 681	1 226	1 300
Krukskärvan 11	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 8 A	1986		933	1 739					2 672	1 296	2 173
Sturup 1:160	Svedala	Svedala	Västergatan Sturups flygplats	1972			2 365					2 365	608	1 189

					Uthyrningsbar yta, kvm										Ek.
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt	Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	vakans- grad, %
Skola															
Intendenten 2	Hässleholm	Hässleholm	Finjagatan 18	1960				2 290			600	2 890	2 364	2 364	
Rödjan 7	Kävlinge	Kävlinge	Karl Johans väg 25	1988				11 678				11 678	5 818	7 326	20,6
Silverången 4	Landskrona	Landskrona	Silvergården 1	1960				10 322	4 190		241	14 753	11 486	11 653	1,4
Klostergården 2:6 m fl	Lund	Lund	S:t Lars väg 1-38, S:t Lars väg 70-90	1929		1 107	2 508	15 099	32 650		6 113	57 477	57 533	58 109	7,7
Spillepengsmarken 7	Malmö	Malmö	Strömgatan 13	1966/ 1990				4 670				4 670	4 272	4 856	
Gullriset 4	Malmö	Malmö	Monicavägen 18-22	1945			648					648	649	649	
Jägaren 11	Växjö	Växjö	Vallgatan 12E	1956/ 1969/ 1982			1 420	8 430			3 592	13 442	12 319	12 464	0,3
Liv 1	Ystad	Ystad	Björnstjernegatan 1A-C	1900/ 2000	197	36	2 662	3 742	72			6 709	7 142	7 641	6,4
Vård															
Vårdträdet 7	Jönköping	Gränna	Hävdvägen 31	1999	129				1 517			1 646	2 924	2 909	
Norrahammar 28:108	Jönköping	Norrahammar	Postgatan 1-9	1971/ 2003	178				2 439			2 617	4 178	4 178	
Lasarettet 8	Karlshamn	Karlshamn	ErikDahlbergsvägen 30A-F	1880			5 385	4 373			1 865	11 623	8 460	9 791	13,6
Grönsakshandlaren 5	Malmö	Malmö	Jägersrovägen 80	1989-1991					3 003			3 003	3 487	3 451	
Äldreboende															
Arlöv 11:294	Burlöv	Arlöv	ARWIDIUS VÄG 50-66	1900/ 2000					8 378	325	8 703	13 719	14 389		4,9
Pjäsen 12	Gotland	Visby	Pjäsgatan 12	2004					6 600		6 600	10 105	10 098		
Röinge 3:4	Hörby	Höör	Röingevägen 1	1967					1 950		1 950	2 448	2 452		
Bakareboda 1:162	Karlskrona	Holmsjö	Servicevägen 1	1992					1 530	690	2 220	3 491	3 491		
Norra Sjukhuset 1	Lund	Lund	Norra Gränsvägen 1	1975/ 1991		2 081	1 431		7 772	167	11 451	16 872	17 209		
Storskarven 9	Malmö	Bunkeflostrand	Brunandavägen 32	1993					442		442	605	602		
Storskarven 12	Malmö	Bunkeflostrand	Norra vägen 7	1998					1 900		1 900	2 588	2 567		
Storskarven 13	Malmö	Bunkeflostrand	Norra vägen 1	1996					2 313		2 313	2 721	2 621		
Sädesårlan 6	Malmö	Limhamn	Linnégatan 18	1929/1960/ 2000	305				472		777	936	935		
Nattskärren 7	Malmö	Limhamn	Järnvägsgratan 29	1993					1 918		1 918	1 489	1 623		
Slätvären 40 och 51	Malmö	Limhamn	Sarvgränd 2C	1910/ 1998					450		450	745	745		
Koljan 10	Malmö	Limhamn	Tegnérgratan 68	1995					355		355	588	588		
Idrotten 12	Malmö	Malmö	Hasselgatan 24	1993					540		540	401	401		
Cykeln 12	Malmö	Malmö	Palmgatan 17	2000					2 980		2 980	3 186	3 186		
Rosenbuketten 8	Malmö	Malmö	Höjagatan 21	1989/ 1997					919		547	1 466	2 532	2 522	
Tväråkrén 16	Malmö	Malmö	Marieholmsvägen 3	1996					672		672	894	894		
Nicktisteln 2	Malmö	Malmö	Ernst Jakobssons gata 7	1993					2 250		2 250	2 850	2 850		
Anten 3	Malmö	Malmö	Eddagatan 1	1989					3 040		3 040	6 348	6 348		
Torsten 12	Malmö	Malmö	Major Nilssonsgatan 13	1942					2 400		2 400	2 987	2 978		
Byrådirektören 4	Malmö	Malmö	Von Troils Väg 2-8	1972			970		8 367	334	5 351	15 022	18 616	20 943	6,4
Virket 8	Malmö	Malmö	Sigtunagatan 13	1936/1994	110		209		2 455	1 779	4 553	4 887	4 893		
Styckmästaren 8	Malmö	Malmö	Jöns Risbergsgatan 4	1995					1 388		1 388	2 031	2 019		
Styrkan 23	Malmö	Malmö	Spånehusvägen 69	1998					978		978	1 808	1 808		
Stengödslet 1	Malmö	Oxie	Stengodsvägen 4	1999					1 850		1 850	2 470	2 470		
Solskiftet 1	Malmö	Oxie	Oshögavägen 2	1976					6 285		6 285	8 509	8 510		
Blinkarp 1:9	Svalöv	Röstänga	Blinkarp 863	1944			100		3 905		230	4 235	82	793	89,7
Övrigt kommersiella															
Krukskärven 6	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 6	1986											
Gunghästen 1	Malmö	Malmö	Jägersrovägen 160	1964/ 1990			3 342				5 501	8 843	9 714	10 280	4,6
Sjöafall 1:85, 1:180	Nässjö	Fredriksdal	Cirkelvägen 30	-											
Malmback 2:118,115	Nässjö	Malmback	Ågatan 7	-											
Övrigt publika															
Limhamn 152:371	Malmö	-	-	-									51	51	
Idrotten 7	Malmö	Malmö	Palmgatan 28	-									4 481	4 466	
Hjorten 15	Trelleborg	Trelleborg	Henry Dunkers gata 6	1950			3 372					3 372			
Marknadsområde Väst															
Affär															
Plommonet 12	Alingsås	Alingsås	Noltorps Centrum 2, Noltorps Centrum 4	1978	2 102							2 102	2 227	2 452	
Pantängen 19	Borås	Borås	Getångsvägen 32	1965	2 213							2 213	1 155	1 155	
Rud 4:1, 760:42	Göteborg	Västra frölunda	Gitarrgatan 2	1963	2 130	16						2 146	3 046	2 896	0,1
Eketånga 3:204	Halmstad	Halmstad	Jutaplatsen 3	1964	2 376							2 376	2 531	2 531	
Varia 14:1	Kungsbacka	Kungsbacka	Borgås Gårdsväg 19	2008	2 490							2 490	2 170	2 170	
Torrekulla 1:172	Mölnådal	Källered	G:a Riksvägen 10, G:a Riksvägen 12	1957	2 150	400						2 550	1 299	1 399	
Henån 1:303	Orust	Henån	Hamntorget 1-5	1986	2 316						24	2 316	3 381	2 991	
Glimmern 1	Skövde	Skövde	Gamla Kungsvägen 54	1947	6 748	298	1 919					8 989	7 323	7 729	4,9
Storången 11	Skövde	Skövde	Norregårdsvägen 25	2006	2 285							2 285	1 117	1 117	
Ran 20	Uddevalla	Uddevalla	Odengatan 3	1984	1 644							1 644	2 317	2 317	
Halla-Stenbacken 1:102	Uddevalla	Uddevalla	Fossumsbergsvägen 1	1975	1 518							1 518	783	781	
Trasten 2 & 4	Vara	Vara	Stora Torget 4	1974	3 024	96	1 855					4 975	5 295	5 438	2,3
Vaxkakan 2	Varberg	Varberg	Annebergsvägen 6	2006	2 550							2 550	981	981	
Industri/lager															
Bulten 1	Alingsås	Alingsås	Sävelundsgatan 2	1977/ 1993/ 1996		18 381						18 381	18 818	18 818	
Fjädern 3	Borås	Borås	Industrigatan 31	1950		750						750	262	242	
Fjädern 4	Borås	Borås	Industrigatan 29	1950		5 830						5 830	2 407	2 440	
Arendal 764:385	Göteborg	Göteborg	Sydatlantien 12	1969/ 1979/ 1994		10 105						10 105	5 506	5 505	
Backa 30:4	Göteborg	Göteborg	Importgatan 23-25			10 375						10 375	8 807	9 908	
Backa 21:8	Göteborg	Hisings backa	Exportgatan 19-21	1960/ 1997/ 1972		15 382	1 526					16 908	7 296	8 348	11,3
Backa 96:2	Göteborg	Hisings backa	Exportgatan 23	1983/ 1986/ 1990		6 634						6 634	3 548	3 817	
Kärra 93:3	Göteborg	Hisings kärra	Örrekulla Industrigata 36	1992		3 449	51					3 500	802	2 374	66,1
Varia 2:390	Kungsbacka	Kungsbacka	Energigatan 19	1992			4 682					4 682	4 467	4 081	
Hede 3:122	Kungsbacka	Kungsbacka	Kraftvägen 2	1952/ 2001		32 576	544	1 606			630	35 356	15 090	17 821	15,6
Ventilen 6	Kungälv	Kungälv	Bilgatan 7	1990		1 818	1 120					2 938	1 718	1 928	2,9
Kylaren 4	Kungälv	Kungälv	Traktorgatan 13	1979		2 603	700					3 303	919	1 100	16,2
Kylaren 9	Kungälv	Kungälv	Dumpergatan 3	1990		2 205	741					2 946	1 913	2 110	10,4
Lundby Prästgård 1:1	Lerum	Gräbo	Olstorpsvägen 3	1967											
Kryptongasen 4	Mölnådal	Mölnådal	Kryptongatan 20	1983		7 534	886					8 420	4 149	5 670	25,6
Ädelgasen 1	Mölnådal	Mölnådal	Neogatan 5	1972/ 1976/ 1987/ 1997		12 093	3 330					15 423	9 818	9 818	
Kryptongasen 7	Mölnådal	Mölnådal	Kryptongatan 22B	2000		5 000						5 000	3 255	3 255	
Forsåker 1:227	Mölnådal	Mölnådal	Nämndemansgatan 17/ Krongårdsgatan 3	1968		21 109						21 109	14 320	14 255	
Tingshuset 2	Mölnådal	Mölnådal	Kråketorpsgatan 16	1963		3 450						3 450	1 358	1 358	
Lexby 2:29	Partille	Partille	Brodalsvägen 13 B-C			6 962	2 835					9 797	6 591	6 883	
Lexby 11:236	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4 B	2007		13 248	1 508					14 756	9 618	9 618	
Baggen 2	Skara	Skara	Ångatorpsgatan 3	1971/ 1991		1 219						1 219	1 453	1 454	
Bäckaskog 3, Skövde	Skövde	Skövde	Bäckaskogsvägen 17	1971/ 1988		467						467	286	311	5,1
Limnared 26:2	Tranemo	Limnared	Vallgatan 4	1970/ 1988		1 149						1 149	291	291	
Varvet 3	Uddevalla	Uddevalla	Kasenabbevägen 8	1990	4 241							4 241	2 954	2 954	
Sandåker 1	Ulricehamn	Ulricehamn	Vistavägen 4	1971/ 2000/ 2004		727						727	1 243	1 243	

Fastighetsinnehav

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt	Hyres-värde	Ek. vakans-grad, %	
					Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre-boende	Övrigt				Total yta
Kontor															
Tynnered 1:13	Göteborg	Västra frölunda	Lergökgsgatan 4	1971	1 307	1 016	3 375		363		60	6 121	4 202	5 368	10,3
Älvsborg 178:6	Göteborg	Västra frölunda	Redegatan 9	1978	2 197	165	4 564					6 926	6 466	6 395	2,8
Rud 52:2	Göteborg	Västra frölunda	Klangfärgsgatan 11	1968		431	1 200		450			2 081	1 018	1 927	42,6
Varla 14:8	Kungsbäcka	Kungsbäcka	Magasingsgatan 12	1989			1 498					1 498	923	1 283	24,6
Sågen 14	Kungsbäcka	Kungsbäcka	Järnvägs-gatan 36	1980		1 208	1 587					2 795	1 944	2 118	8,1
Ventilen 7	Kungälv	Kungälv	Bilgatan 3	1989		131	2 094					2 225	1 336	1 445	5,6
Forsåker 1:257	Mölnådal	Mölnådal	Kronogårdsgatan 3	1986											
Forsåker 1:164	Mölnådal	Mölnådal	Kronogårdsgatan 3	1975											
Skola															
Samariten 11	Borås	Borås	Klinikvägen 48	1980				12 009				12 009	10 917	10 917	
Hagtornen 10	Borås	Borås	Varbergsvägen 38	1967	350	1 913	4 235	4 922				11 420	8 042	8 174	0,5
Backa 245:1	Göteborg	Hisings backa	Sankt Jörgens Väg 14-20	1961/ 1976		229	1 613	5 258				7 100	6 486	6 641	2,7
Rud 52:6	Göteborg	Västra frölunda	Klanfärgsgatan 3	1999				1 860				1 860	1 535	1 535	
Bångsbo 1:29	Kungsbäcka	Kullavik	Bångsbovägen 9	1972/ 1995				3 260				3 260	4 272	4 210	
Häggen 3	Skara	Skara	Gråbrödragatan 15	1950				1 824			115	1 939	2 434	2 446	0,5
Källtorpsbacken 1	Trollhättan	Trollhättan	Strömsviksvägen 50-54	1984				445				445	424	424	
Halla-Stenbacken 1:88	Uddevalla	Uddevalla	Västgötavägen 30	1913/ 1945/ 1930/ 1945/ 1971/ 2000-01/ 2002-05	4 242	8 046	14 714				10 562	37 564	27 258	30 848	11,6
Sinclair 12	Uddevalla	Uddevalla	Klintvägen 3	1949		4 372	2 042	10 439			220	17 073	28 390	19 436	7,0
Stallet 3	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 15A-B	1988			360	3 359			72	3 791	3 274	3 264	
Stallet 4	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 17A-B	1988											
Stallet 5	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 21-33	1988											
Stallet 8	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 21-33	1988											
Stallet 9	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 45A-B	1988											
Stallet 10	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 47A	1988											
Vård															
Nödinge 38:25	Äle	Nödinge	Klockarevägen 16	1985			534		525			1 059	906	1 075	16,6
Skepplanda 2:118	Äle	Skepplanda	Albotorget 5	1985					1 283		357	1 640	1 475	1 582	6,8
Tollered 4:2	Äle	Älvängen	Göteborgsvägen 26	1964/ 1977/ 1988					1 558		1 130	2 688	2 083	2 139	2,6
Fonden 49	Borås	Borås	Sörmarksgatan 199-205	1978/ 1998			135		3 277	1 176		4 588	3 696	3 689	
Stenhuggaren 1	Borås	Borås	Kinds-gatan 1	1995			53		1 393			1 446	1 324	1 413	6,3
Millstolpen 8	Borås	Borås	Smörhulegatan 2	1981/ 1995	103		250		2 170			2 523	2 589	2 589	
Kräkhult 1:61	Borås	Dalsjöfors	Uppesgårdsgatan 2	1977/ 1978	89				2 502	3 650		6 241	5 059	4 782	
Sik 1:183	Borås	Fristad	Tämnäsvägen 6	1977			319		2 180			2 635	3 028	3 028	
Sandhults-Rydet 1:256	Borås	Sandared	Strandvägen 11	1989			137		1 434			1 631	1 946	1 722	0,8
Rydboholm 1:477	Borås	Viskafors	Hagkällevägen 2	1981/ 2000			96		2 065			2 161	1 734	1 996	14,2
Misteln 13	Essunga	Nossebro	Ångsgatan 3	1985	134			197	1 433		20	1 784	1 715	1 714	1,0
Läkaren 5	Falköping	Falköping	Sankt Olofsgatan 8	1948/ 1995/ 2003					3 320			3 320	2 957	3 457	14,5
Njord 32	Falköping	Falköping	Parkgatan 49	1945					613			613	534	534	
Dyrtorp 1:129	Färgelanda	Färgelanda	Hävestensvägen 5	1977/ 1991/ 2001		29	239		1 650	4 851		6 769	5 360	5 369	0,2
Flugsvampen 7	Herrljunga	Herrljunga	Horsbyvägen 16	1978/ 1999/ 2001	214		354		2 298			2 866	3 084	3 176	2,9
Norr 5:10	Hjo	Karlsborgsvägen 4		1965/ 1991			465		2 580	2 702		5 747	5 085	5 151	
Björken 10	Karlsborg	Karlsborg	Björkstigen 2	1972/ 2000			295		1 918			2 213	2 022	2 022	
Kullen 18	Lilla Edet	Lilla edet	Järnvägs-gatan 8	1980/ 1985	243		5 793		3 147		43	9 226	10 610	10 645	4,3
Passagården 1:32	Lilla Edet	Lödöse	Långsgatan 11-13	1985					436			436	221	381	41,9
Tuntorp 4:34	Lysekil	Brastad	Lärkvägen 4	1981			312		1 166			1 478	1 111	1 414	21,4
Slätten 15:7	Lysekil	Lysekil	Lasarettsgatan 1	1932/ 1948/ 2002	38	58	1 985	650	12 432	2 115	844	18 122	18 328	21 416	2,7
Pilen 13	Mariestad	Mariestad	Drottninggatan 1	1946/ 1960/ 1983		120	11 995		1 555		55	13 725	10 879	12 343	12,9
Tordyveln 1	Mariestad	Mariestad	Brättnäsvägen 4	1984					810			810	747	719	
Vespern 8	Mellerud	Mellerud	Rostocksgatan 31	1991						364		364	404	405	
Dingle 1:87	Munkedal	Dingle	Trädgårdsgatan 9	1984		41	36		551			628	534	530	
Dingle 1:103	Munkedal	Dingle	Östra vägen 3	1945			344					344	145	214	32,4
Krokstads-Hede 1:108	Munkedal	Hedekas	Dinglevägen 6	1950					222			222	247	247	
Foss 12:24	Munkedal	Munkedal	Centrumvägen 34	2007					1 917			1 917	2 620	2 620	
Murmeldjuret 4	Mölnådal	Mölnådal	Fredåsgatan 13	1980/ 1990			6 974					6 974	11 023	11 115	
Sågen 22	Skara	Skara	Malmgatan 36	1967/ 1971/ 1980/ 1982	233		3 539		5 116	4 768	528	14 184	12 319	12 977	5,1
Dunshult 7:1	Skövde	Skövde	Hästskovägen 2	1983			309		497		30	836	804	680	-18,4
Klockstapeln 4	Skövde	Skövde	Knoppalliden 3	1986					688			688	466	466	
Åklagaren 9	Skövde	Skövde	Advokatvägen 23	1989					118		227	346	350	351	
Heljeröd 1:15	Sotenäs	Hunnebostrand	Heljerödshemmet Pl 1395	1931/ 1987/ 1992					1 124			1 124	1 224	1 224	
Tändstickan 1	Tidaholm	Tidaholm	Västra Drottningvägen 11	1982			585		3 762			4 347	3 823	3 846	0,6
Svalan 7	Ulricehamn	Ulricehamn	Nygatan 7	1915/ 1977/ 1995/ 2003	219		1 740		5 328		39	7 326	6 856	6 756	0,1
Klövern 7	Vänersborg	Vänersborg	Östergatan 1	1910/ 1966/ 1977			12 012				123	12 135	9 551	9 637	0,4
Eken 6	Ämål	Ämål	Skolgatan 4	1922/ 1937/ 1966/ 2001		92	2 379		1 741	2 892		7 104	8 367	7 815	0,4
Äldreboende															
Krokslätt 147:2	Göteborg	Göteborg	Fridkullagatan 18 G	1996			150			3 088		3 238	4 757	4 762	
Heden 28:2	Göteborg	Göteborg	Berzelligatan 11	1993						1 840		1 840	3 889	3 724	
Backa 243:52	Göteborg	Hisings backa	S:t Jörgens väg 22	1956-62/ 1992-93						4 441	605	5 046	6 748	6 765	0,3
Fiskebäck 8:7	Göteborg	Västra frölunda	Hälleflundregatan 20	1999			71			6 444	1 270	7 785	8 120	8 207	1,3
Näset 130:1	Göteborg	Västra frölunda	BJÖLAVÄGEN 1	2000						3 701		3 701	4 940	4 932	
Rud 5:2	Göteborg	Västra frölunda	Positivgatan 15	1999						6 027		6 027	6 065	6 298	
Brandvakten 3	Halmstad	Halmstad	Södra Vägen 2	1988						3 815		3 815	4 379	4 377	
Halmstad 10:35	Halmstad	Halmstad	Frennarpvägen 131	2004						3 312		3 312	4 677	4 608	
Lyrestads Klockarbol 5:39	Mariestad	Lyrestad	Sjötörpsvägen 2	1958/ 1991						4 284		4 284	3 788	3 788	
Björnsäter 5:7	Mariestad	Mariestad	Kinnekullevägen 40	1950/ 1984						3 983		3 983	3 211	3 211	
Ullervad 14:19	Mariestad	Mariestad	Ullervadsvägen 4A	1963/ 1988						5 169		5 169	5 086	5 077	
Fallström 14	Mölnådal	Mölnådal	Fallströmsgatan 1-5,	1997			89			1 300		1 389	2 277	2 278	
Rosenhäll 1	Uddevalla	Uddevalla	Österled 2	1972	51	213	1 730		6 645			16 216	14 125	15 099	6,4
Fjällräven 15	Uddevalla	Uddevalla	Myråsvägen 6A-F	1972			367	150		3 631		4 148	3 677	3 677	
Övrigt kommersiella															
Forsåker 1:75	Mölnådal	-	-	-											
Tranemo 1:29	Tranemo	Tranemo	Kvarngatan	-											
Övrigt publika															
Osdal 3:7	Borås	Borås	Pickesjövägen 1-5	2005-2006					1 849			1 849	3 953	3 953	

					Uthyrningsbar yta, kvm										Ek.
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt	Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	vakans- grad, %
Marknadsområde Öst															
Affär															
Botvidsgymnasiet 4 & 5	Botkyrka	Norsborg	Fågelviksvägen 5-	1971/ 2000	14 921	2 153	19 826	7 600			1 625	46 125	26 582	41 612	33,5
Tunaberg 4	Botkyrka	Tumba	Tunabergsvägen 1	1974	1 320							1 320	1 267	1 266	
Torlunda 1:80	Eskilstuna	Eskilstuna	Torestavägen 4	2006	2 808							2 808	1 298	1 298	
Nollplanet 12	Eskilstuna	Eskilstuna	Mått Johanssons Väg 30	1990/ 1994	2 038							2 038	1 499	1 499	
Brynäs 34:8	Gävle	Gävle	Atlasgatan 11	1982/ 2006	2 854		594					3 448	1 532	1 836	16,5
Täckeråker 2:273	Haninge	Haninge	Gamla Nynäsvägen 3B	1991	5 966							5 966	7 584	7 584	
Täckeråker 2:227	Haninge	Haninge	Gamla Nynäsvägen 3A	1981	2 810							2 810	2 649	3 586	
Slipstenen 1	Huddinge	Skogås	Fräsarvägen 19	2006	2 808							2 808	2 283	2 385	
Himna 11:226	Linköping	Linghem	Himnavägen 153, Himnavä- gen 155	1976	988				823			1 811	1 781	1 781	
Laken 3	Linköping	Linköping	Söderleden 33-37	1963/ 1988	2 587				2 066		536	5 189	6 035	6 282	3,1
Isbjörnen 1	Linköping	Linköping	Tröskaregatan 5-35	1982/ 1996	1 419		473				684	2 576	2 832	2 889	1,9
Prislappen 1	Linköping	Linköping	Mörtlösa 1	1972	2 806							2 806	2 510	2 510	
Idrottspriset 1	Linköping	Linköping	Rekrytgatan 3 och 5	1992	1 020		71					1 091	1 571	1 594	3,2
Mälaren 5	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 23	1981		50 698	1 500					52 198	19 017	19 017	
Lagmannen 6	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 13	1950		16 304	512					16 816	5 330	5 330	
Generatorm 2	Motala	Motala	Turbinvägen 5	1989	2 000							2 000	1 152	1 152	
Måttbandet 8	Täby	Täby	Måttbandsvägen 5	2001	1 938							1 938	1 894	1 795	
Libroback 3:3	Uppsala	Uppsala	Hällnäsgratan 6a	2006	2 808							2 808	2 120	2 120	
Flogsta 22:3	Uppsala	Uppsala	Flogstavägen 99	1977	1 816	221						2 037	2 875	2 871	
Runö 7:73 & 7:74	Österåker	Åkersberga	Sågvägen 26	2007	2 490							2 490	2 107	2 107	
Industri/lager															
Segersby 1	Botkyrka	Norsborg	Kumla Gårdsväg 10	1976		10 800	1 219					12 019	6 774	8 368	13,4
Sternvreten 4:1	Enköping	Enköping	Garagevägen 1 - 13	1962/ 1970	445	45 351	903					47 001	24 560	24 807	0,3
Löddret 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Filargatan 3	1986		3 900	1 690				302	5 940	3 167	3 167	
Nore 22	Eskilstuna	Eskilstuna	Helgestagatan 3 B	1972		1 500						1 500	1 239	676	
Fredriksskans 15:16	Gävle	Gävle	Bönnavägen 55	2003		13 306	864					14 170	7 813	7 813	
Jordbromalm 6:14	Haninge	Haninge	Lagervägen 11	1977/ 2007		9 573						9 573	7 786	7 786	
Greken 5, Linköping	Linköping	Linköping	Rudsjögatan 1, Rudsjö- gatan 3	1959	1 617	1 714	162					3 493	1 946	2 244	5,4
Glasflaskan 1, Linköping	Linköping	Linköping	Roxtorpsgatan 16	1977/ 1982	306	1 792	1 053					3 151	1 671	2 189	21,9
Magnetbandet 3	Linköping	Linköping	Finnögatan 1	1987	33	4 730	445				570	5 778	2 947	3 299	9,9
HäradsvalLEN 1:133	Mjölby	Mantorp	Fallvägen 2	1965		1 425						1 425	280	280	100,0
Hyveln 2	Mjölby	Mjölby	Hallevadsgatan 8	1960		9 409						9 409	3 775	4 514	
Mälaren 7	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan	2009		15 000						15 000	7 500	7 500	
Magnetet 4	Motala	Motala	Dynamovägen 11	1990/ 1995		396						396	210	210	
Slakthuset 14	Norrköping	Norrköping	Lindövägen 70	1929/ 1985		2 805						2 805	1 140	1 121	
Handelsmannen 1	Norrköping	Norrköping	Diamantgatan 7-9	1988			2 536				4 460	6 996	10 092	10 049	
Asken 17	Nyköping	Nyköping	Hantverksvägen 7A	1940/ 1972/ 1992/ 1997/ 1998		1 870						1 870	887	887	
Märsta 14:1	Sigtuna	Arlandastad	Industrigatan 2	1967		2 775	480					3 255	4 557	4 585	7,2
Elementet 3	Sollentuna	Sollentuna	Bäckvägen 20	1963/ 1989		1 986	722					2 708	1 566	1 947	19,1
Elektronen 1	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 5	1957/ 1987		2 112	261					2 373	2 249	2 221	0,5
Elektronen 4	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 3 A	1958/ 1992	140	2 666	941					3 747	2 945	3 534	17,7
Väsby 5:1	Sollentuna	Sollentuna	Kolonnavägen 2	1973		2 544						2 544	2 812	2 776	
Forellen 1	Solna	Solna	Björnstigen 4	1954		1 039	324					1 363	740	772	
Generatorm 16	Stockholm	Bromma	Lintavägen 4	1958		2 060						2 060	1 382	1 524	
Kylfacket 1	Stockholm	Johanneshov	Hallmästarvägen 4 - 8	1955/ 1960/ 1994		25 062						25 062	19 058	19 058	
Kylrummet 1	Stockholm	Johanneshov	Hallmästarvägen 1 - 5	1969/ 1976/ 1989											
Traktorn 7, Södertälje	Södertälje	Södertälje	Gränsbovägen 8	1983		5 250						5 250	4 852	4 851	
Kopparen 8	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 4	1970/ 2001		3 330	517					3 847	5 282	5 038	
Bagaren 9	Tyresö	Tyresö	Radiovägen 7A	1984		2 220						2 220	1 617	1 618	
Räknesticken 2	Täby	Täby	Tillverkarvägen 4	1988		928						928	1 116	1 114	
Viby 19:53	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 30, Kraftvägen 32	1992/ 1994		1 961						1 961	1 407	1 407	
Viby 19:54	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 26, Kraftvägen 28	1992		2 089						2 089	1 301	1 301	
Ösby 1:32	Värmdö	Gustavsberg	Värmdögatan 3	1950		650	234					884	1 172	1 172	
Kontor															
Tegelängen 1	Botkyrka	Norsborg	Tegelängsvägen 10	1988			1 356					1 356	903	903	
Valpen 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan 68	1929			4 476					4 476	5 096	5 090	
Telegrafan 1	Huddinge	Huddinge	Kommunalvägen 27B	1943			1 336					1 336	1 527	1 527	
Gardisten 4	Linköping	Linköping	Kolfällsgatan 3A	1964/ 2000			1 050					1 050	786	786	
Grundet 9, Linköping	Linköping	Linköping	Summorgsgatan 4	1985		36	1 622					1 658	1 076	1 219	10,1
Domherren 15	Motala	Motala	Industrigatan 9	1937/ 1987		1 365	965					2 330	955	1 136	15,9
Valsta 3:29	Sigtuna	Märsta	Hammargatan 6	1972	4 424	1 924					405	6 753	5 591	7 067	20,7
Ringpärmen 5	Sollentuna	Sollentuna	Bergkällavägen 34	1988		963	40	3 066				4 069	1 984	3 886	38,4
Ritmallen 2	Sollentuna	Sollentuna	Kung Hans Väg 6-8	1980		2 353	4 429				356	7 138	3 676	6 731	45,8
Tackan 9	Sollentuna	Sollentuna	Turebergs Allé 1	1971/ 1999		1 232	5 926					7 158	10 347	10 192	
Träboden 1	Sollentuna	Sollentuna	Sofielundsvägen 2-6	1990		4 418					753	5 171	7 962	8 263	3,7
Kansliet 1	Solna	Solna	Signalistgatan 9	1940/ 1994		2 000						2 000	3 648	3 642	
Ugnen 5	Solna	Solna	Industrivägen	1980		1 690	1 981					3 671	3 895	4 289	9,3
Gulddragaren 24	Stockholm	Hägersten	Västertorpsvägen 136	1956/ 1994		182	1 395					1 577	1 908	1 920	0,6
Säteritaket 1	Stockholm	Hässelby	Malteholmsvägen 88, 90	1991		1 377	1 089					2 466	2 855	2 837	
Rosteriet 5	Stockholm	Stockholm	Lövholmsvägen 9	1956			3 270					3 270	4 952	4 858	
Solkraften 17 & 18	Stockholm	Stockholm	Vattenkraftsvägen 8	1991			2 072					2 072	1 772	1 772	
Enen 10	Södertälje	Södertälje	Järnagatan 12	1950			6 739					6 739	7 740	7 734	
Fotografen 1	Tyresö	Tyresö	Mediavägen 1-5	1976			3 948					3 948	2 045	2 043	
Järnet 6	Tyresö	Tyresö	Bollmora Gårdsv. 2-18, Industriv. 1-15	1976	950	4 169	14 754	1 605			1 696	23 174	18 711	22 166	11,5
Kopparen 14	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 8, Vintervägen 10-72	1979	551	8 931	939				151	10 572	5 993	7 589	19,1
Kopparen 9	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 2	1960	212	981	1 139					2 332	1 641	1 651	
Fräsen 1	Täby	Täby	Maskinvägen 2	1999			1 904					1 904	2 137	2 137	
Ösby 1:79	Värmdö	Gustavsberg	Skogsbovägen 21	1986/ 1990		1 211	1 593					2 804	2 586	2 580	

Fastighetsinnehav

					Uthyrningsbar yta, kvm											Ek.
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt	Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	vakans- grad, %	
Skola																
Nyfors 1:24	Eskilstuna	Eskilstuna	Tunavallsgränden 5	2007				1 427				1 427	3 042	2 803		
Gällstad 1:291	Linköping	Linghem	Sävsångarevägen 61	2008				661				661	1 164	1 144		
Askeby 4:54	Linköping	Linghem	Andreas Linbloms väg 7	2008				425				425	725	697		
Askeby 4:55	Linköping	Linghem	Andreas Linbloms väg 5	2008												
Rystads-Gärstad 8:41	Linköping	Linköping	Gurkvägen 2-4	2008				661				661	1 118	1 102		
Isskåpet 1	Linköping	Linköping	Tröskaregatan 73 - 75	2003				2 735				2 735	5 633	5 628		
Ordensringen 2	Linköping	Linköping	Ellen Keys gata 4	1972				917				917	823	821		
Ogelstämman 1	Linköping	Linköping	Åbylundsgratan 19A	1957				215				215	196	196		
Ormtjusaren 1	Linköping	Linköping	Ulvåsvägen 2C	1955/ 1986				390			156	546	601	597		
Ostduken 2	Linköping	Linköping	Björnkärrsgatan 14-16	1973				965			486	1 451	1 170	1 148		
Laddstaken 1	Linköping	Linköping	Knektgatan 1A-B	1965/ 2007				750				750	1 202	1 196		
Aklejan 5	Linköping	Linköping	Linggatan 3	1941/ 1970				277				277	279	278		
Nyponkärnan 1	Linköping	Linköping	Kvinnebyvägen 91	1972				970				970	896	894		
Sicklaön 39:4	Nacka	Nacka	Helgesons väg 10	1970				2 400				2 400	5 200	5 201		
Järven 5	Norrköping	Norrköping	Bergslagsgatan 11	2003	1 500		3 011					4 511	6 304	6 289		
Borgaren 18	Nyköping	Nyköping	Stora torget 3	1955/ 1977/ 2000	696	1 510	9 791				300	12 297	15 756	15 414		
Märsta 1:242	Sigtuna	Märsta	Idrottsvägen 19B	2009				882				882	1 770	1 770		
Sigtuna 2:227	Sigtuna	Sigtuna	Skolbacken 61	2001				1 629				1 629	3 655	3 579		
Befästningskullen 8	Solna	Solna	Anders Lundströms gata 3 - 5	2004				3 388				3 388	6 331	6 289		
Beckomberga 1:12	Stockholm	Bromma	Beckombergavägen, Byggnad 11	1950				2 410				2 410	4 356	4 357		
Beckomberga 1:13	Stockholm	Bromma	Beckombergavägen, Hus 12	1930				2 300				2 300	4 181	4 183		
Beckomberga 1:11	Stockholm	Bromma	Beckombergavägen 299	1930				1 484				1 484	2 788	2 784		
Gunnabo 15	Stockholm	Spånga	Salagatan 42	1992		928	3 278					4 206	8 492	8 669	4,7	
Sandbacken Mindre 42	Stockholm	Stockholm	Sandbacksgatan 10	1900/ 1999				8 000			16	8 016	18 543	18 473		
Idun 1	Strängnäs	Strängnäs	Sundbyvägen 14	1922/ 2004				3 580				3 580	4 803	4 781		
Karleby 2:2	Södertälje	Södertälje	Gärtunavägen 4	2004		58	2 950					3 008	5 640	5 641		
Fräsen 2	Täby	Täby	Maskinvägen 4	1999/ 2005		249	1 768					2 017	3 665	3 836	7,8	
Förgasaren 4	Täby	Täby	Enhagsvägen 12	1979/ 2005				880				880	892	891		
Vilunda 6:55	Upplands-Väsby	Upplands-väsby	Drabantvägen 1-7	2006				3 000				3 000	5 879	5 827		
Bällsta 2:1087	Vallentuna	Vallentuna	Zetterlundsväg 140	2006				3 000				3 000	6 669	6 200		
Medora 168:115	Älvkarleby	Skutskär	Klamparvägen 1	1990				2 500				2 500	2 197	2 197		
Vård																
Banslätt 1	Botkyrka	Tullinge	Römossevägen 25	1983	544		4 162	455	3 429			8 590	9 653	10 830	10,1	
Tappström 1:50	Ekerö	Ekerö	Bryggvägen 8	1992			922	1 791				2 713	3 883	4 031	3,7	
Vendelsö 3:1716	Haninge	Haninge	Skomakarvägen 20	1991				3 050				3 050	2 014	2 012		
Ribby 1:451	Haninge	Västerhaninge	Klockargatan 13-27	1981	540	523	2 085	1 071	2 847			7 066	7 680	8 813	13,0	
Illern 9	Huddinge	Huddinge	Stuvsta Torg 4-6, Stuvsta Torg 10-14	1988	410		140	2 716				3 266	5 278	5 286	0,3	
Medicinaren 14	Huddinge	Huddinge	Diagnosvägen 8	1970				2 137				2 137		1 750	100,0	
Iggesund 14:269	Hudiksvall	Iggesund	Skolgatan 1	1980	101		1 093	1 975				3 169	2 589	2 864	9,6	
Kallhäll 1:32	Järfälla	Järfälla	Kopparvägen 2B	1981		22	908	1 165				2 095	1 753	2 781	37,0	
Lejonet 21	Katrineholm	Katrineholm	Skogsgatan 8B-8F	1991				536				536	701	699		
Grottan 2	Nyköping	Nyköping	Svartövägen 21	2001				429				429	498	491		
Flockkilian 1	Nyköping	Nyköping	Narcissvägen 2	1993				398				398	433	430		
Sandstenen 4	Nyköping	Nyköping	Ekeboacken 4	1992				437				437	607	606		
Grindäng 1:13	Nyköping	Stigtomta	Skolvägen 44	1993				364				364	456	451		
Nälberga 1:246	Nyköping	Tystberga	Björkgårdsvägen 1-3	1993				398				398	439	435		
Akka 8	Stockholm	Bromma	Tranebergssplan 1-3	1986	231		340	3 403				3 974	5 845	5 842		
Jullovet 1	Stockholm	Älvsjö	Annehodavägen 4-6	1982	23			1 310				1 333	1 681	1 680		
Forellen 2	Tyresö	Tyresö	Bollmoravägen 14-20	1981	557	130	1 335	80	4 517			6 619	7 232	7 583	5,0	
Bylegård 37	Täby	Täby	Jarlankes väg 48	1903/ 1993				1 310		1 957		1 957	3 466	3 325		
Grånby 12:6	Uppsala	Uppsala	Grånby Bilgata 2	2006				265	2 479		15	2 759	6 110	6 082	0,2	
Sävja 56:1	Uppsala	Uppsala	Västgötaresan 60	1990	187		2 989					3 176	6 387	6 362	0,0	
Ösby 1:76	Värmdö	Gustavsberg	Skårgårdsvägen 7	1988	613	107	1 711	2 410				4 841	7 192	7 191		
Äldreboende																
Östermalm 1:12	Finspång	Finspång	Södra Störångsvägen 50	1950				8 510				8 510	7 602	7 583		
Tegelbruket 3	Finspång	Finspång	Östermalmsvägen 55	2002				3 275				3 275	5 130	5 123		
Härstorp 3:366	Finspång	Finspång	Härstorpssvägen 13	1972/ 1990				2 880				2 880	3 247	3 237		
Betaren 4	Finspång	Finspång	Profilvägen 8	1964/ 1993				1 991				1 991	1 506	1 503		
Brynäs 55:4	Gävle	Gävle	Tredje Tvärgatan 31	1970				6 490				6 490	4 454	4 427		
Kristinelund 49:2	Gävle	Gävle	Norra Järvstavägen 20a-b	1980	204		681	2 911	12 179			15 975	12 819	13 411	4,6	
Strömsbro 4:2	Gävle	Gävle	Sanatorievägen 17	1910/ 2002				5 841				5 841	4 929	4 886		
Södertull 13:14	Gävle	Gävle	Flemminggatan 11-17	1970/ 1996				10 017				10 017	8 521	8 474		
Vallbacken 24:3	Gävle	Gävle	Vallbacksgatan 8	1970/ 1995				4 937				4 937	3 523	3 520		
Varva 2:20	Gävle	Gävle	Norra Prästvägen 12a-b	1970/ 1992				5 563				5 563	4 178	4 176		
Jakobsberg 34:6	Järfälla	Järfälla	Snapphanvägen 22	1973/ 2002				7 055				7 055	13 279	13 169		
Jakobsberg 2:2719	Järfälla	Järfälla	Vibblabyvägen 97-99	2000				4 341				4 341	6 429	6 422		
Elefanten 6	Linköping	Linköping	Barnhemsgatan 4	1998				743	477			1 221	1 427	1 421	0,5	
Lillgårdsskolan 11	Linköping	Linköping	Ridhusgatan 2A	1996				1 461	206			1 667	2 070	2 117	2,7	
Valbyrån 5	Linköping	Linköping	Kärnavägen 3-11	1996				2 656	94			2 750	2 965	2 914		
Landeryd 6:5	Linköping	Linköping	Slatteforsvägen 2A-H	1994		222		4 120			607	4 949	3 836	3 945	3,0	
Landeryd 6:61	Linköping	Linköping	Slatteforsvägen 10	1974				1 266				1 266	1 173	1 168		
Träbåsten 2	Linköping	Linköping	Skogslyckegatan 11F	1994				791				791	976	945		
Vetebullen 2	Linköping	Linköping	Kärna Centrum 1	1985				2 145				2 145	2 031	2 020		
Ostbitten 1	Linköping	Linköping	Rydsvägen 9C	1994				1 029				1 029	1 354	1 315		
Riket 22	Linköping	Linköping	Järdalavägen 52C	1994				1 605				1 605	2 018	2 013		
Norrberga 4:82	Linköping	Sturefors	Blåbärsvägen 82	1988				345				345	406	405		
Rösunda 36:41	Nacka	Saltsjöbaden	Rösundavägen 2	1900/ 2002				11 145				11 145	12 801	9 398		
Mensäättra 26:1	Nacka	Saltsjö-boo	Örnövägen 5	1995				2 047				2 047	3 897	3 894		
Konstantinopel 6	Norrköping	Norrköping	SKOMAKAREGATAN 11	2000				3 183				3 183	5 395	5 377		
Diademot 3	Norrköping	Norrköping	Gamla Övägen 27	1993				2 625				2 625	4 204	4 156		
Järven 6	Norrköping	Norrköping	Bergslagsgatan	2004			1 199	4 054				5 253	8 098	8 107	2,2	
Gångjärnet 1	Norrköping	Norrköping	Grundläggaregatan 9	2009				2 599			2 770	5 369	11 996	11 996		
Sandtyhov 30	Norrköping	Norrköping	Sandtyhovsgatan 21	1920/ 1970/ 2000	2 736	30	5 139	2								

					Uthyrningsbar yta, kvm											Ek.
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt	Total yta	Hyres- intäkt	Hyres- värde	vakans- grad, %	
Träbron 1	Stockholm	Älvsjö	Bergtallsvägen 10	1967/ 2000			9 312	2 137	2 366	3 093	5	16 913	21 881	22 037		
Blåvalen 1		Södertälje	Tallhöjdsvägen 1-3	1927/ 1986			204		1 842	5 132		7 178	10 537	10 531		
Krusmyntan 2	Tyresö	Tyresö	Basilikagränd 1	2007						2 900		2 900	5 590	5 429		
Marknaden 1	Täby	Täby	Attundafältet 16 A-B	1971	790		620		6 676	12 385	2 306	22 777	21 870	21 565	1,5	
Luthagen 81:1	Uppsala	Uppsala	Norrandsgatan 2	2001						2 740		2 740	4 931	4 884		
Valsåtra 3:10	Uppsala	Uppsala	Bernadottievägen 1	2009						3 817	2 248	6 065	10 986	10 986		
Drägerbrunn 9:4	Uppsala	Uppsala	S:t Olofsgatan 44 B	2000						4 020		4 020	5 574	5 574		
Rickombergas 9:14	Uppsala	Uppsala	Geijersgatan 61	2001						3 200		3 200	5 460	5 453		
Kvarngärdet 14:5	Uppsala	Uppsala	Torkelsgatan 42	2000						3 585		3 585	5 107	5 108		
Ekeby 2:275	Vallentuna	Vallentuna	Ekebyvägen 40	1992						2 936		2 936	3 275	3 260		
Vallentuna-Rickeby 1:97	Vallentuna	Vallentuna	Stendösvägen 5	2003						2 950		2 950	4 567	4 559		
Övrigt kommersiella																
Tumba 7:231 och 7:237	Botkyrka	-	-	-												
Botvidsgymnasiet 1 & 6	Botkyrka	Norsborg	Fågelviksvägen	1971/ 2000							50	50	22	32		
Närby 1:72 m fl	Söderhamn	-	-	-												
Åkerby 4 & 12	Täby	Täby	Kemistvägen 30-32	1993							13 600	13 600	11 198	10 939		
Tändstiftet 2	Täby	Täby	Enhagsvägen 4	1996							1 920	1 920	2 476	2 431		
Övrigt publika																
Oxelbergen 1:2	Norrköping	Norrköping	Odalgatan 19	1976/ 1999/ 2000	45	1 778	22 065		1 025		1 017	25 930	22 173	24 211	9,0	
Blomman 12	Norrköping	Norrköping	Nygatan 110	1903/ 1956/ 1975		42	4 032					4 074	3 411	3 881	16,4	
Taktpinnen 1	Norrköping	Norrköping	Folkborgsvägen 1	1975		46	16 932	671				17 649	14 968	14 939		
Stinsen 1	Norrköping	Norrköping	Stockholmsvägen 6	1960			15 252				3 044	18 296	24 908	24 846		
Vaktmästaren 4	Norrköping	Norrköping	Hemvägen 8	1980/ 2000	845	355						1 200	313	709	47,3	
Brädgården 2	Nyköping	Nyköping	Folkungavägen 2	1984			10 518				1 986	12 504	18 665	18 989	1,9	
Marknadsområde Tyskland																
Äldreboende																
Barfel	Bremen	Barssel	Muhlenweg	2007						4 550		4 550	5 206	5 206		
Bensheim	Frankfurt	Bensheim	Eifelstrasse 21 bis 25	2009						6 470		6 470	10 208	10 208		
Bocholt 1	Düsseldorf	Bocholt	Böwings Stegge 8	2003						4 965		4 965	6 639	6 639		
Bocholt 2	Düsseldorf	Bocholt	Böwings Stegge 6	2005						2 499		2 499	3 554	3 554		
Butzbach	Frankfurt	Butzbach	Johann-Seb.-Back-Str. 26	2008						3 859		3 859	5 644	5 644		
Isenbüttel/Calberlah	Hannover	Calberlah	An der Sporthalle	2007						3 066		3 066	3 311	3 311		
Lichtenstein	Leipzig	Callnberg	M. Götz-Str. 14	2000						5 993		5 993	6 023	6 023		
Duisburg Karl-Lehr Strasse	Düsseldorf	Duisburg	Karl-Lehr-Str. 159	2003						4 331		4 331	6 261	6 261		
Duisburg Brauerstrasse	Düsseldorf	Duisburg	Brauerstr. 43	2002						4 148		4 148	6 261	6 261		
Duisburg Fuchsstrasse	Düsseldorf	Duisburg	Fuchsstrasse 31	2004						4 825		4 825	5 798	5 798		
Emden	Emden	Emden	Rotdormring 1	2002						3 351		3 351	5 559	5 559		
Duisburg Hufstrasse	Düsseldorf	Hamborn	Hufstrasse 2	2006						4 099		4 099	7 701	7 701		
Dinslaken	Düsseldorf	Hiesfeld	Kurt-Schumacher-Str. 154	2006						4 059		4 059	6 048	6 048		
Hünxe	Düsseldorf	Hünxe	Bensumskamp 27	2000						3 800		3 800	5 995	5 995		
Langenfeld	Düsseldorf	Immigrath	Langforter Str. 1:3	2006						4 073		4 073	7 717	7 717		
Lauterbach	Frankfurt	Lauterbach	Bilsteinweg 1	2008						5 998		5 998	7 604	7 604		
Liederbach	Freiburg	Oberliederbach	Im grossen Garten	2008						4 424		4 424	8 527	8 527		
Werder	Berlin	Werder	Am Strengfeld	2008						18 076		18 076	7 315	7 315		
Wetter	Dortmund	Wetter	Steinstr. 3	2008						4 004		4 004	5 712	5 712		

Köpta fastigheter

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt	Hyres- värde	Ek. vakans- grad, %	
					Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt				Total yta
Marknadsområde Mellan															
Industri/lager															
Kilsta 3:137	Karlskoga	Karlskoga	Kilsta Industriområde	1965		6 380						6 380	2 116	2 176	2,8
Viren 13, Karlskoga	Karlskoga	Karlskoga	Maskinvägen 22	1989		2 850						2 850	1 084	1 084	
Marknadsområde Syd															
Industri/lager															
Älvdalen 1	Ängelholm	Ängelholm	Brandsvigsgatan 6	2000		9 266	2 333					11 599	7 489	7 756	
Marknadsområde Väst															
Industri/lager															
Lexby 11:236	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4 B	2007		13 248	1 508					14 756	9 618	9 618	5,1
Bäckaskog 3, Skövde	Skövde	Skövde	Bäckaskogsvägen 17			467						467	286	311	
Marknadsområde Öst															
Affär															
Mälaren 5	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 23	1981		50 698	1 500					52 198	19 017	19 017	8,4
Lagmannen 6	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 13	1950		16 304	512					16 816	5 330	5 330	
Fredriksskans 15:16	Gävle	Gävle	Bönnavägen 55	2003		13 306	864					14 170	7 813	7 813	
Valvakan 3, Linköping	Linköping	Linköping	Strids gata 25-27	1992		2 386						2 386	955	1 207	
Mälaren 7	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan	2009		15 000						15 000	7 500	7 500	
Skola															
Märsta 1:242	Sigtuna	Märsta	Idrottsvägen 19B	2009				882				882	1 775	1 775	
Äldreboende															
Gångjärnet 1	Norrköping	Norrköping	Grundläggaregatan 9	2009						2 599	2 770	5 369	11 996	11 996	
Valsätra 3:10	Uppsala	Uppsala	Bernadottievägen 1	2009						3 817	2 248	6 065	10 986	10 986	
Marknadsområde Tyskland															
Äldreboende															
Bensheim		Frankfurt	Eifelstrasse 21 bis 25	2009						6 470		6 470	10 208	10 208	
Butzbach		Frankfurt	Johann-Seb.-Back-Str. 26	2008						3 859		3 859	5 644	5 644	
Lauterbach		Frankfurt	Bilsteinweg 1	2008						5 998		5 998	7 604	7 604	
Liederbach		Freiburg	Im grossen Garten	2008						4 424		4 424	8 527	8 527	
Wetter		Dortmund	Steinstr. 3	2008						4 004		4 004	5 712	5 712	

Sålda fastigheter

					Uthyrningsbar yta, kvm							
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Affär	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt	Total yta
Marknadsområde Mellan												
Affär Gnr 30 Bnr 37		Klöfta	Dyrkskuevegen 7, Ullensaker-Klöfta	2007	2 800							2 800
Kontor Livia 16	Västerås	Västerås	Skomakargatan 2	1992			6 896				1 150	8 046
Övrigt kommersiella Lantmäturen 9 Närby 1:72, del av	Karlstad Söderhamn	Karlstad Söderhamn	Norra Kyrkogatan 4	1991 -			896		1 815			2 711
Marknadsområde Nord												
Affär Singeln 12	Umeå	Umeå	Formvägen 8 D	1992	1 425							1 425
Kontor Tor 6 Syllen 3 Syllen 5 Schablonen 7	Nordmaling Umeå Umeå Umeå	Nordmaling Umeå Umeå Umeå	Kyrkogatan 8 Industrivägen 10 Industrivägen 12 Läringsgatan 8	1990 1968 1965 1974		40 232 289 100	735 1 228 3 979 884				80	855 1 780 4 749 984
Övrigt kommersiella Laxen 4	Nordmaling	Nordmaling	Kungsvägen 43	1950			265				285	550
Affär Nordanvinden 3 Valen 3	Lund Vimmerby	Lund Vimmerby	Nordanväg 5-9 Magasinsgatan 6	1966 1985	1 665 2 690		1 374					3 039 2 690
Industri/lager Smörblomman 16 Sunnanå 12:20 Husgerådet 1	Borgholm Burlöv Kalmar	Borgholm Arlöv Kalmar	Hammarvägen 6 Staffanstorpsvägen 111 Karlstorpsvägen 16	1980/1992 2005 1991/2000 /2002		519 1 450 1 880						519 1 450 1 880
Kvartsen 6 Boken 1 Ripan 7 Ratten 2	Lund Mörbylånga Nybro Oskarshamn	Lund Mörbylånga Nybro Oskarshamn	Skiffervägen 25 Köpmangatan 12 Jutegatan 2 Primovägen 6	1988 1990 1960/ 1998 1967		4 650 589 393 15 479	2 110				270	4 650 589 393 17 859
Kontor Kvarnen 9 Kvarnen 13 Översten 3 Fältsippan 8 Brudbuketten 11	Kalmar Kalmar Kalmar Malmö Malmö	Kalmar Kalmar Kalmar Malmö Malmö	Skeppsbron 47 S Långgatan 60 A o B Flottiljvägen 24 Rimfrostgatan 1 Russgatan 8	1929 1929 1993 1986/ 2000 1988		517 818 3 625	1 643 3 627 1 588 1 344		1 013		20 9	2 656 4 164 2 415 3 625 1 344
Marknadsområde Öst												
Affär Ringnyckeln 1	Huddinge	Skogås	Svarvarvägen 6	1973	149	6 208	395				409	7 161
Industri/lager Valvakan 3, Linköping Nylonstrumpan 3 Hästholmen 5 Reparatören 2	Linköping Linköping Stockholm Täby	Linköping Linköping Skärholmen Täby	Strids gata 25:27 Skonbergavägen 41 Ekholmsvägen 19:21 Reprovägen 3	1992 1968 1984/ 1987 1950		2 386 4 653 1 231 1 694	60 244					2 386 4 653 1 291 1 938
Äldreboende Kopparn 11 Tuna 3:30, 3:182	Stockholm Österåker	Stockholm Åkersberga	Erstagatan 32:34 Österskärsvägen 3	1929/ 1995 1994	144		57			3 085 1 394	5 028	3 286 6 422
Övrigt publika Taktipinnen 1, del av	Norrköping	Norrköping	Folkborgsvägen 1	-			350					350

möjligheternas fastighetsbolag möjligheternas fastighet
ernas fastighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag m
stighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjlighete
bolag möjligheternas fastighetsbolag möjligheternas fast
igheternas fastighetsbolag möjligheternas fastighetsbol
as fastighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjlia
hetsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjligheternas
s fastighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjligh
etsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjligheternas
möjligheternas fastighetsbolag möjligheternas fastighet
ernas fastighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag m
astighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjlighete
bolag möjligheternas fastighetsbolag möjligheternas fast
igheternas fastighetsbolag möjligheternas fastighetsbol
as fastighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjlia
hetsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjligheternas
möjligheternas fastighetsbolag möjligheternas fastigh
eternas fastighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag
fastighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjligh
sbolag möjligheternas fastighetsbolag möjligheternas fa
mjligheternas fastighetsbolag möjligheternas fastighetsb
nas fastighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjl
ighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjligheterna
as fastighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjli
hetsbolag möjligheternas fastighetsbolag möjligheternas
möjligheternas fastighetsbolag möjligheternas fastigh
eternas fastighetsbolag möjligheternas fastighetsbolag

Inbjudan till årsstämma och adresser

Årsstämma 2010 kommer att hållas den 28 april 2010 klockan 14.00 på Hotel Rival på Maria Torget 3 i Stockholm.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämma ska dels vara registrerad i eget namn (ej förvaltarregistrerad) i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 22 april 2010 och dels anmäla sitt deltagande senast klockan 16.00 den 22 april 2010 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 www.kungsleden.se

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

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att delta i stämman och utöva sin rösträtt, tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast den 22 april 2010, 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 3,75 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 3 maj 2010. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 6 maj 2010.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Delårsrapport januari–mars, 23 april 2010.
- Delårsrapport januari–juni, 18 augusti 2010.
- Delårsrapport januari–september, 21 oktober 2010.

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

Övriga kontor

Göteborg
Lilla Bommen 6
Box 11284
404 26 Göteborg
Tel 031-755 56 00
Fax 031-755 56 01

Härnösand

Magasinsgatan 5
871 45 Härnösand
Tel 0611-822 60
Fax 0611-822 69

Jönköping

Oxtorgsgatan 3
Box 543
551 17 Jönköping
Tel 036-16 70 07
Fax 036-16 70 03

Karlstad

Fredsgatan 3B
Box 1037
651 15 Karlstad
Tel 054-17 50 00
Fax 054-17 50 01

Linköping

Barnhemsgatan 4
582 28 Linköping
Tel 013-12 88 68

Malmö

Kungsgatan 6
211 49 Malmö
Tel 040-17 44 00
Fax 040-17 44 19

Norrköping

Vikboplan 7
602 29 Norrköping
Tel 011-19 07 00
Fax 011-12 05 30

Uddevalla

Tyggården 1B
451 34 Uddevalla
Tel 0522-79 150
Fax 0522-79 350

Upplands Väsby

(Nordic Modular)
Hotellvägen 5
Box 914
194 29 Upplands Väsby
Tel 08-590 994 40
Fax 08-590 759 10

Umeå

N Obbolavägen 89
904 22 Umeå
Tel 090-12 44 22
Fax 090-13 83 24

Västerås

Björnvägen 12
721 31 Västerås
Tel 021-12 52 70
Fax 021-12 52 90

Växjö

Västra Esplanaden 9a
352 31 Växjö
Tel 0470-281 20
Fax 0470-281 40

