KUNGSLEDEN

ÅRSREDOVISNING 2013

Innehåll

Kungsleden 2013 1
VD-ord 2

Affärsidé & strategier 4
Vision, affärsidé & affärsmodell 5
Strategier för värdeskapande 7

Verksamheten 10
Marknad 11
Fastighetsbestånd 12
Region Stockholm 14
Region Mälardalen och Norr 16
Region Göteborg 18
Region Malmö 20
Utveckling 22
Nordic Modular 24
Medarbetare och organisation 25
Miljö och hållbarhet 26
Finansiering och finansiella risker 27
Skatter 30
Kungsledens aktie 31

Bolagsstyrning 32
Bolagsstyrningsrapport 33
Ordförande har ordet 33
Styrelse 38
Affärsledning 39

Finansiella rapporter 40
Flerårsöversikt 41
Koncernen 42
Resultaträkning 42
Rapport över finansiell ställning 44
Rapport över förändringar i eget kapital 46
Rapport över kassaflöden 46
Noter 48
Moderbolaget 63
Resultaträkning 63
Förslag till vinstdisposition 63
Balansräkning 64
Rapport över förändringar i eget kapital 65
Rapport över kassaflöden 65
Noter 66
Årsredovisningens undertecknande ... 69
Revisionsberättelse 70

Definitioner 71
Ordlista 72
Inbjudan till årsstämma 73

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 4–70. Förvaltningsberättelsen återfinns på sidorna 4–39, 43, 45, 47 och 63–64. Sifferuppgifter inom parentes avser föregående år om inget annat uppges.

Kungsleden 2013

Kungsledens vision är att erbjuda kunder attraktiva och ändamålsenliga lokaler till bra pris för kontor, industri och lager samt handel.

Vår affärsidé är att äga, förvalta och förädla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera attraktiv totalavkastning.

Våra kunder är ett tvärsnitt av svenskt näringsliv och offentlig sektor och utgörs av allt från små till stora bolag, kommuner och landsting.

Kungsledens långsiktiga mål är att vara Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

Finansiell utveckling

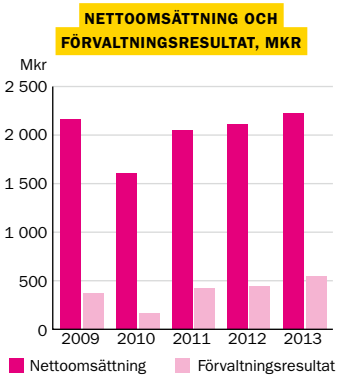
+5,4 %
2 224 Mkr
Nettoomsättning

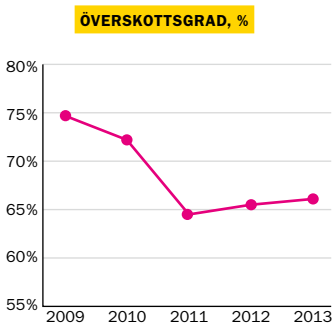
+23,4 %
549 Mkr
Förvaltningsresultat

Årets resultat
862 Mkr
Motsvarande 6,31 kronor per aktie.

Kassaflöde från rörelsen
480 Mkr

Styrelsen föreslår en utdelning om
1,25 krona
per aktie.





DET NYA KUNGSLEDEN skapar långsiktiga värden genom verksamhet inom tre affärsområden – Förvaltning, Utveckling och Transaktion & analys. Förutsättningar för värdeskapande är närhet till kunder och marknad i kombination med tydliga processer och snabba arbetssätt.

Förvaltning skapar värde genom att tillgodose kundernas lokalbehov och genom kostnadseffektivitet.Verksamheten bedrivs i regionerna Stockholm, Mälardalen och Norr, Göteborg samt Malmö.

Läs mer om Kungsledens förvaltningsarbete på sidorna 14–21.

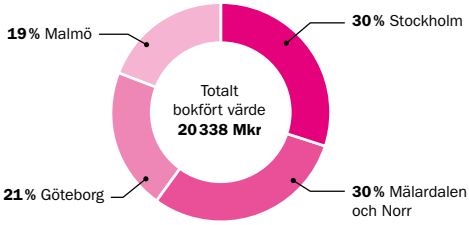
Utveckling skapar värde genom att förädla fastigheterna och byggrätterna i portföljen samt genom nyutveckling på förvärvad mark.

Läs mer om Kungsledens utvecklingsverksamhet på sidorna 22–23.

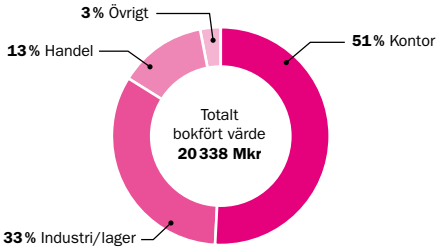
Transaktion & analys skapar värde genom att identifiera goda köp- och säljmöjligheter och via transaktioner optimera fastighetsportföljen.

Läs mer om årets transaktioner på sidan 12.

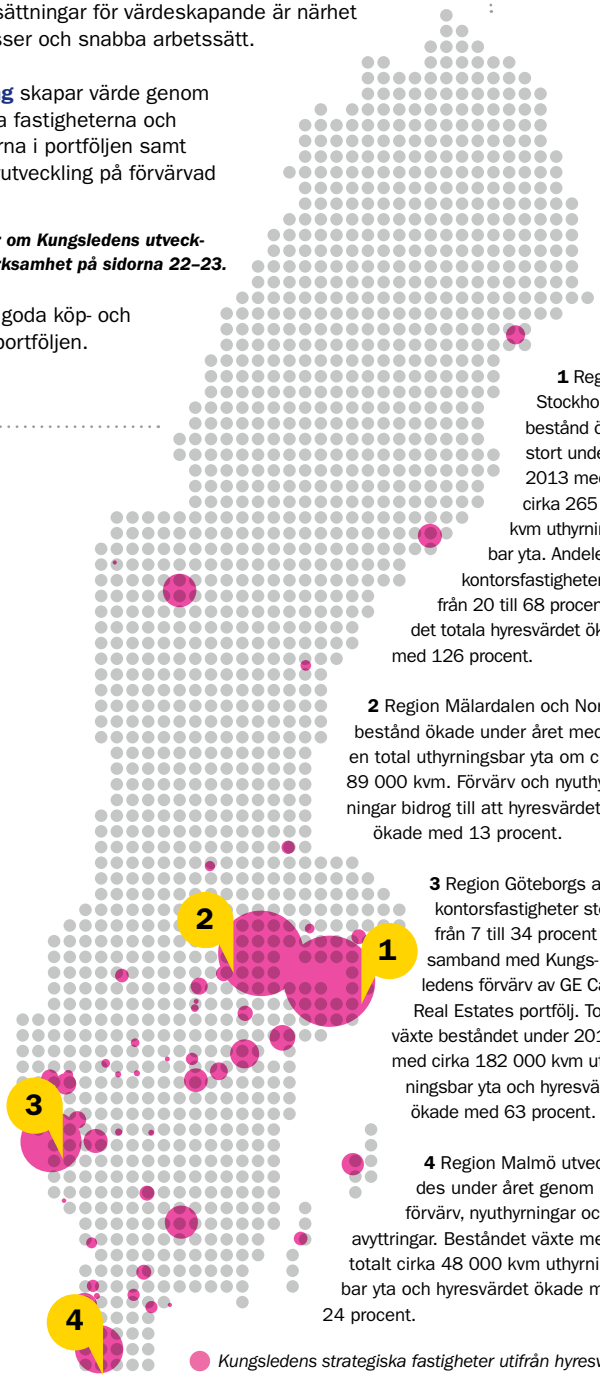
FASTIGHETSBESTÅND PER REGION 31 DECEMBER 2013*



FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT 31 DECEMBER 2013*



*Värde exklusive modulbyggnader



1 Region Stockholms bestånd ökade stort under 2013 med cirka 265 000 kvm uthyrningsbar yta. Andelen kontorsfastigheter steg från 20 till 68 procent och det totala hyresvärdet ökade med 126 procent.

2 Region Mälardalen och Norrs bestånd ökade under året med en total uthyrningsbar yta om cirka 89 000 kvm. Förvärv och nyuthyrningar bidrog till att hyresvärdet ökade med 13 procent.

3 Region Göteborgs andel kontorsfastigheter steg från 7 till 34 procent i samband med Kungsledens förvärv av GE Capital Real Estates portfölj. Totalt växte beståndet under 2013 med cirka 182 000 kvm uthyrningsbar yta och hyresvärdet ökade med 63 procent.

4 Region Malmö utvecklades under året genom både förvärv, nyuthyrningar och avyttringar. Beståndet växte med totalt cirka 48 000 kvm uthyrningsbar yta och hyresvärdet ökade med 24 procent.

Kungsledens strategiska fastigheter utifrån hyresvärde.

MÅL 2013

Nedan sammanfattas de mål som sattes upp inför 2013 samt utfall.

Strategisk riktning	Mål	Utfall
Geografisk fördelning	Fokus på utvalda tillväxtregioner, minst 50 procent av fastighetsbeståndet i Stockholm, Göteborg och Malmö.	☑
Fördelning segment	40–50 procent kontor, 35–40 procent industri/lager och 15–20 procent handel.	☑
Starkt kassaflöde	Återställa förvaltningsresultatet och kassaflöden till nivåer före Hemsö-försäljningen genom nyförvärv om 5–6 mdr.	☑
Effektivitet	Kostnadsbesparing om 10 procent på centrala och administrativa kostnader med full effekt från 2014.	☑
God likviditet	Likviditetsberedskap för pågående skatteprocesser för maximalt negativa effekter 12 månader framåt.	☑
Sund balansräkning	Soliditeten ska ej understiga 30 procent.	**36,8 %**
Lönsamhet	Avkastning på eget kapital om 10–12 procent.	**10,7 %**

VD-ORD

2013 VAR STARTSKOTTET FÖR ETT NYTT KUNGSLEDEN

2013 var ett år av stora förändringar – ny affärsledning, affärsplan och strategi samt en förändrad fastighetsportfölj med nya kunder. Ett nytt Kungsleden växer fram, byggt på vår gedigna erfarenhet, vårt entreprenörskap och vår gemensamma vision om vart vi ska. De investeringar och kostnadsbesparingar vi genomförde under året bidrog till ett starkt resultat och skapar förutsättningar för att bli marknadens mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

VIKTIGA HÄNDELSER 2013

15 FEBRUARI
Kungsleden tillträder elva fastigheter förvärvade från Hemsö till ett värde om cirka 1,5 mdr.

18 APRIL
Thomas Erséus avgår som VD i samband med årsstämman. Anders Kvist, vVD, Ekonomi/finansdirektör, tillträder som tf VD.

3 MAJ
Ett femtonårigt hyresavtal tecknas med Friskis&Svettis i fastigheten Sveaplans Centrum i Eskilstuna.

15 AUGUSTI
Kungsleden tecknar avsiktsförklaringsavtal med GE Capital Real Estate om förvärv av 84 fastigheter för 5,5 mdr.

1 SEPTEMBER
Biljana Pehrsson tillträder som ny VD för Kungsleden AB och avgår samtidigt ur styrelsen.

ÅRET AVSLUTADES MED att vi den 2 december tillträdde de 84 fastigheter som vi förvärvade från GE Capital Real Estate för 5,5 miljarder kr i oktober. Affären blev årets största transaktion på den nordiska fastighetsmarknaden och innebar ett stort steg framåt för Kungsleden, såväl strategiskt som finansiellt. I ett enda slag kom vi upp i den portföljvolym som vi hade beräknat skulle ta ett till två år att uppnå.

Tack vare affären ökade andelen fastigheter i de tre storstadsregionerna från 30 till 50 procent av Kungsledens totala portfölj, samtidigt som andelen kontor steg från 39 till drygt 50 procent – allt i linje med vår nya strategi med fokusering på tillväxtregioner och valda fastighetssegment. Rent finansiellt kommer GE-portföljen att ge ett starkt bidrag till förbättrat resultat och kassaflöde i Kungsleden.

Vår fastighetsverksamhet utvecklas väl

Vi levererar ett bra helårsresultat och Kungsleden avslutade 2013 i enlighet med kommunicerade finansiella mål för året. Återinvesteringen av de medel som frigjordes vid Hemsö-försäljningen är genomförd och målet att spara 10 procent av de centrala administrativa kostnaderna är uppnått – båda före tidtabell.

Förvaltningsresultatet var 23,4 procent bättre än under 2012 och uppgick till 549 Mkr. Nettouthyrningen var positiv och vi levererade ett högre driftnetto från fastigheterna i jämförbart bestånd mot föregående år. Beståndet av direktägda fastigheter blev från och med den 2 december klart större än tidigare, vilket kommer att innebära större intäkter och kostnader samt ett förbättrat resultat.

Även längre ned i resultaträkningen syns stora förbättringar där värdeförändringarna på fastigheter och finansiella instrument var klart positiva. Kungsledens snitträntа sjönk från 6,8 till 5,8 procent, mycket tack vare upptagandet av nya lån till goda räntevillkor. 2013 belastas dessutom inte av reserveringar för skatterisker. Årets resultat blev 862 Mkr, vilket är mer än 500 Mkr bättre än 2012.

Våra goda erfarenheter från finansieringsmarknaden fortsatte när Kungsleden i december återkom till obligationsmarknaden efter några års frånvaro. Vi tog upp 700 Mkr på tre år i ett icke-säkerställt obligationslån till en konkurrenskraftig ränta.

Ett nytt Kungsleden tar form

Sedan jag tillträdde min roll som VD i september har jag ägnat tid åt att lära känna vår organisation och våra fastigheter, kunder och samarbetspartners. Parallellt har vi i den nya affärsledningen arbetat fram en treårig affärsplan i syfte att nå vårt långsiktiga mål att bli marknadens mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag. Vår vision är att erbjuda kunder attraktiva och ändamålsenliga lokaler till bra pris för kontor, industri och lager samt handel. Vi har infört en ny organisationsstruktur och en affärsmodell som tydliggör vår kärnverksamhet i tre affärsområden – Förvaltning, Utveckling och Transaktion & analys. I den nya affärsledningen ingår affärsområdes- och regionchefer, vilket ger oss kortare beslutsvägar som ökar vår flexibilitet samt tar oss närmare kunderna och affärerna.

Förvärvet av GE-portföljen gav Kungsleden ett betydelsefullt kompetenstillskott när vi från GE tog över ett tjugotal förvaltare, uthyrare och administrativa specialister. Vid årets slut var vi 96 anställda inom fastighetsförvaltningen och koncerngemensamma funktioner. Vi har nu en förvaltningsorganisation som är dimensionerad för tillväxt, såväl i form av medarbetarnas erfarenhet och kompetens, som av interna rutiner och processer.

Det finns ett stort engagemang bland våra medarbetare – för vad vi gör och vart vi är på väg. Många viktiga förändringar realiserades under 2013 men det finns mer att göra i implementeringen av den nya affärsplanen och strategin. Vår resa har inte mer än börjat, men den började med ett stort steg.

God marknad framgent

Vi ser en förbättrad efterfrågan på lokaler inom våra segment och marknader. Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden var något mindre 2013 än föregående år men 2014 har inletts starkt med flera stora avslut. Ökad aptit hos banker och investerare för fastighetsaffärer inger förhoppningar om positiv värdeutveckling för fastigheter.

Jag upplever att intresset för och förväntningarna på Kungsleden hela tiden ökar. Det ger oss medvind under vår resa mot positionen som marknadens mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag. Vi har fortfarande att bemästra ett antal utdragna skatteprocesser. Men i ryggen har vi, förutom den höjda intjäningen, en starkare balansräkning med 36,8 procents soliditet och en likviditetsberedskap på 2,7 miljarder kr.

Vid utgången av 2013 hade vi en fastighetsportfölj om drygt 20 miljarder kronor och vi räknar med att växa. 2014 kommer till stor del att handla om att fokusera på våra prioriterade marknader och valda fastighetssegment. Vi ska fortsätta att renodla och koncentrera beståndet samt jobba med vakanser och lyfta fram värden genom fastighetsutveckling. Arbetet med att förbättra lönsamheten och därigenom långsiktigt bygga hållbara värden inom Kungsleden fortsätter.

För att lyckas på vår resa krävs fortsatt stort engagemang och gott samarbete i hela Kungsleden. Vi har fantastiska medarbetare som varje dag tillgodoser våra kunders lokalbehov. Jag är optimistisk och ser fram emot 2014.

Biljana Pehrsson, VD

11 SEPTEMBER
Två nya och större hyresavtal tecknas med Norrköpings kommun och Swedavia i en fastighet i centrala Norrköping.

1 OKTOBER
Kungsleden inrättar ny affärsledning som ersätter den tidigare koncernledningen.

21 OKTOBER
Kungsleden undertecknar ett bindande köpeavtal med GE Capital Real Estate.

2 DECEMBER
Kungsleden tillträder de 84 fastigheterna som förvärvats från GE Capital Real Estate.

13 DECEMBER
Kungsleden emitterar ett treårigt obligationslån om 700 Mkr.

AFFÄRSIDÉ & STRATEGIER

Vision, affärsidé & affärsmodell 5
Strategier för värdeskapande 7

Träbocken 1, Sollentuna

Vision, affärsidé & affärsmodell

Att tillgodose kundernas behov är kärnan i Kungsledens verksamhet som bedrivs inom affärsområdena Förvaltning, Utveckling och Transaktion & analys. Genom att erbjuda ändamålsenliga lokaler till bra pris skapar vi förutsättningar för långsiktiga värden och en attraktiv totalavkastning.

KUNGSLEDENS VISION ÄR att erbjuda kunder attraktiva och ändamålsenliga lokaler till bra pris för kontor, industri och lager samt handel.

Affärsidé

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

Långsiktigt mål

Kungsledens långsiktiga mål är att vara Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

Affärsmodell

Kungsledens fastighetsbestånd består av lokaler för kontor, industri och lager samt handel i Storstockholm, Mälardalen, sydvästra Sverige och i tillväxtorter i Norrland.

Fastigheternas läge och kvalitet utgör grunden för vårt värdeerbjudande där tillgänglighet, användbarhet och prisvärdhet är nyckelord.

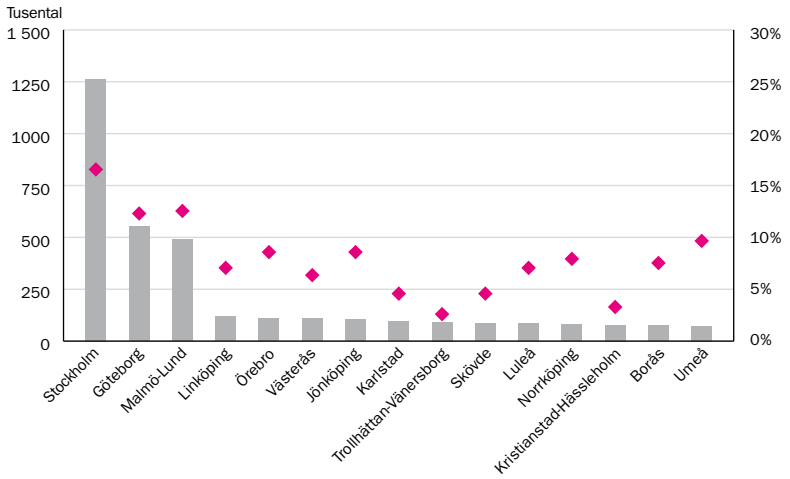
Kungsledens kunder är ett tvärsnitt av svenskt näringsliv och offentlig verksamhet och består av allt från små till stora bolag, kommuner och landsting. Viljan att tillgodose kundernas lokalbehov genomsyrar hela vår verksamhet.

Vi finns där efterfrågan finns

Den svenska befolkningsutvecklingen går hand i hand med näringslivets utveckling och den regionala ekonomiska tillväxten. Utvecklingen i södra, västra och mellersta Sverige liksom i vissa städer längs Norrlandskusten är särskilt stark. Ökande transporter och en utbyggd infrastruktur bidrar till att allt fler verksamheter etablerar sig i storstädernas ytterområden. En utökad bilanvändning och förbättrad tillgänglighet har lett till att även handelsområden flyttat ut till städernas utkanter.

Kungsledens kontorsfastigheter finns i storstäderna, främst i bra ytterstadsområden med god tillgänglighet, och i mindre tillväxtorter i mer centrala lägen. Våra industri- och lagerfastigheter ligger i industrikluster och logistikhubbar där hyresgästerna kan dra nytta av det goda läget och möjliga klustersynergier. Våra handelsfastigheter utgörs till stor del av större lokaler, så kallade volymhandelsetableringar i attraktiva handelslägen, med god tillgång till parkeringsplatser och tillfarter.

Allt fler företag söker lokaler i de prisvärda ytterstadsområden där Kungsleden har sina fastigheter. Här ligger hyrorna på en attraktiv nivå för de företag som premierar tillgänglighet och användbarhet före ett centralt innerstadsläge.



SVERIGES 15 STÖRSTA ARBETSMARKNADSREGIONER

Sveriges storstadsregioner, med Stockholm i täten, fortsätter att växa som arbetsmarknader.

Källa: SCB

Förvärvsarbetande 2012
Tillväxt 2004–2012

Tre värdeskapande aktiviteter
Kungsleden eftersträvar att skapa värde för kunder och aktieägare genom förvaltning, förädling och utveckling samt portföljoptimering. Genom att optimera fastighetsportföljen och förädla eller utveckla enskilda fastigheter skapar Kungsleden förutsättningar för lönsam förvaltning på lång sikt. Även om de tre aktiviteterna hör samman går det att urskilja hur de bidrar till Kungsledens värdeskapande, var och en för sig.

Förvaltning
Förvaltning skapar värde genom att tillgodose kundernas lokalbehov och bygga långsiktiga kundrelationer, vilket ger stabila och växande hyresintäkter. Kungsleden har en egen förvaltningsorganisation med förvaltare, uthyrare och tekniska förvaltare lokalt förankrade med placering i fyra regioner. Energi- och kostnadseffektivitet är en viktig del i förvaltningens värdeskapande.

Förädla och utveckla
Utvecklingsverksamheten bedrivs av affärsområdet Utveckling och skapar värde genom att förädla och utveckla fastigheterna och byggrätterna i det egna beståndet så att dess fulla potential utnyttjas. På så sätt kan Kungsleden minska vakanser, höja hyresnivåer och förlänga hyresavtal. Värde skapas även genom nyutveckling på förvärvad mark.

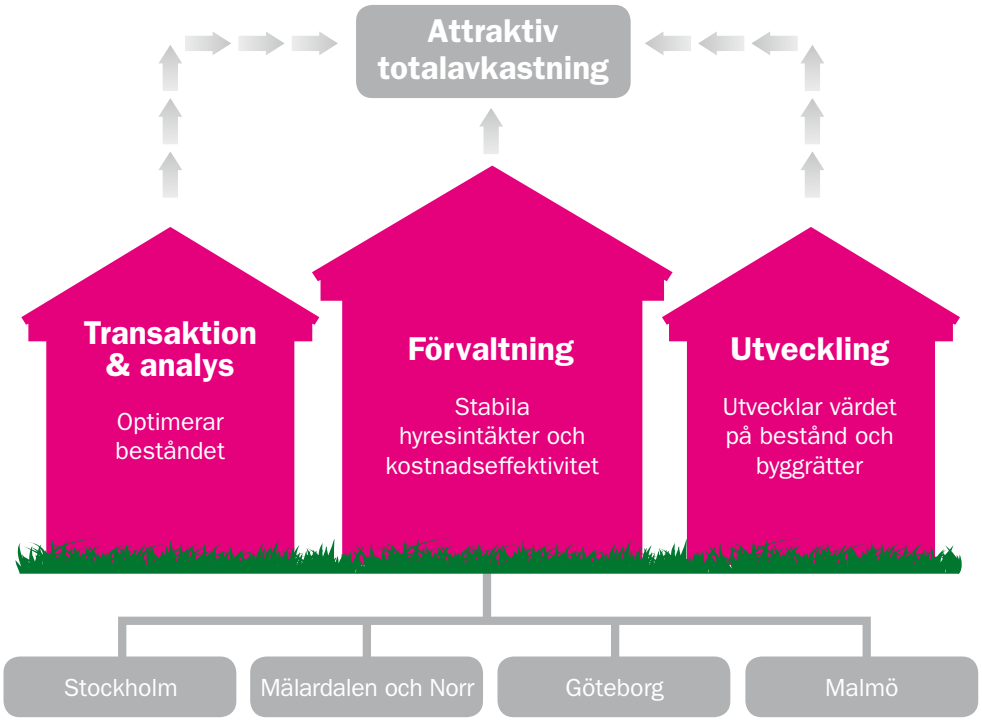
Portföljoptimering
Portföljoptimeringen utförs av affärsområdet Transaktion & analys som skapar värde genom att identifiera vilka segment, geografier och individuella fastigheter som erbjuder goda respektive mindre goda förutsättningar för långsiktigt värdeskapande. Utifrån denna analys agerar Kungsleden successivt och strategiskt genom köp och försäljning av fastigheter för att uppnå önskad struktur på fastighetsportföljen.

Långsiktiga värden skapas när Kungsleden äger fastigheter med potential till ökade intäkter via lägre vakanser eller högre hyror eller fastigheter där kostnaderna kan sänkas. Långsiktiga värden skapas även genom stigande fastighetsvärden till följd av sjunkande direktavkastningskrav.

Attraktiv totalavkastning
Värdeskapande på Kungsledens vis kommer till uttryck i en attraktiv totalavkastning från fastigheterna.

Om Kungsledens fastighetsbestånd uppvisar en attraktiv totalavkastning över tiden skapas förutsättningar för en attraktiv totalavkastning för Kungsledens aktie. Aktiens totalavkastning är summan av aktieutdelningen och kursutvecklingen. Kungsledens löpande resultat skapar förutsättningar för aktieutdelningen och förhållandet mellan resultat och utdelning regleras i bolagets utdelningspolicy. Aktiens kursutveckling påverkas av ett flertal faktorer men i botten ligger marknadsaktörernas tro på vilket resultat och vilken ökning av substansvärdet (fastigheternas värde minus belåning) bolaget kan skapa framgent.

Ytterst syftar alla de värdeskapande aktiviteterna i Kungsledens fastighetsverksamhet till en attraktiv totalavkastning för Kungsledens aktie till fördel för bolagets aktieägare.



Strategier för värdeskapande

Kungsledens strategier för att skapa värde utgår från att tillgodose kundernas lokalbehov genom att förvalta, förädla och utveckla fastigheter och byggrätter samt genom att optimera bolagets fastighetsportfölj. När vi arbetar framgångsrikt enligt dessa strategier kan Kungsleden leverera en attraktiv totalavkastning.

1 Tillgodose kundernas lokalbehov

GRUNDEN I KUNGSLEDENS kunderbjudande är tillgängliga, användbara och prisvärda fastigheter. Kunderna är ett tvärsnitt av svenskt näringsliv och offentlig verksamhet med varierande behov och förutsättningar.

Kungsleden har en egen förvaltningsorganisation med förvaltare, uthyrare och tekniska förvaltare lokalt förankrade med placering i fyra regioner. Genom förvaltningsorganisationen kan Kungsleden föra en nära dialog med kunderna och därmed skapa en god förståelse för deras aktuella och framtida behov. Utifrån denna kunskap strävar Kungsleden efter att tillgodose kundernas olika önskemål med nyskapande och förenklande lösningar. Våra långvariga kundrelationer möjliggör en långsiktigt hållbar förvaltning.

Fokus på kunden skapar förvaltningseffektivitet

Under 2013 har Kungsledens förvaltningsorganisation renodlats för att möjliggöra en mer långsiktig fastighetsförvaltning med tydligare positionering och fokus på kundbearbetning.

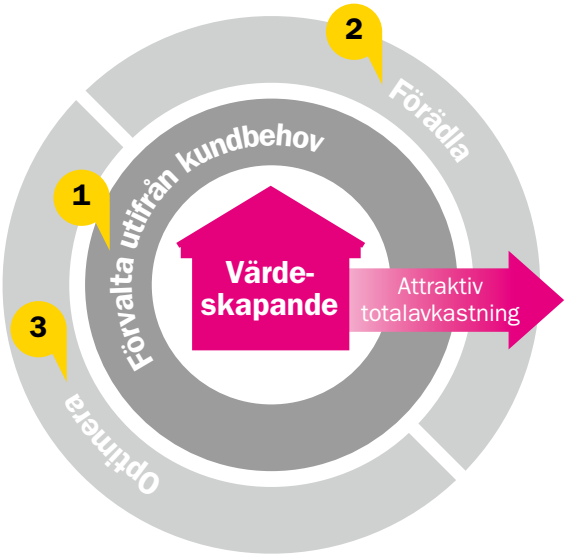
Kungsleden arbetar nu med regionsanpassade målnivåer för bland annat hyresgästsammansättning, underhåll och kundanpassning samt yt- och energieffektivisering i syfte att minimera vakanser och öka driftnetto och kassaflöden.

Läs mer om Kungsledens förvaltningsarbete på sidorna 14–21.

2 Förädla och utveckla portföljen

DE BÄSTA FÖRUTSÄTTNINGARNA för en framgångsrik och långsiktig fastighetsförvaltning finns i ett fastighetsbestånd vars fastigheter utnyttjas till sin fulla potential. Att förändra fastigheternas användningsområde eller planlösning samt utveckla obebyggd mark och byggrätter är viktiga inslag i detta värdeskapande. I ett första viktigt steg identifierar och prioriterar Kungsleden utvecklingspotentialen i de egna fastigheterna och på förvärvad mark. Med detta arbete som utgångspunkt initierar och driver vi projekt både i det egna beståndet och genom nyutveckling.

Under 2013 etablerade Kungsleden ett nytt affärsområde för utveckling för att förverkliga denna strategi.



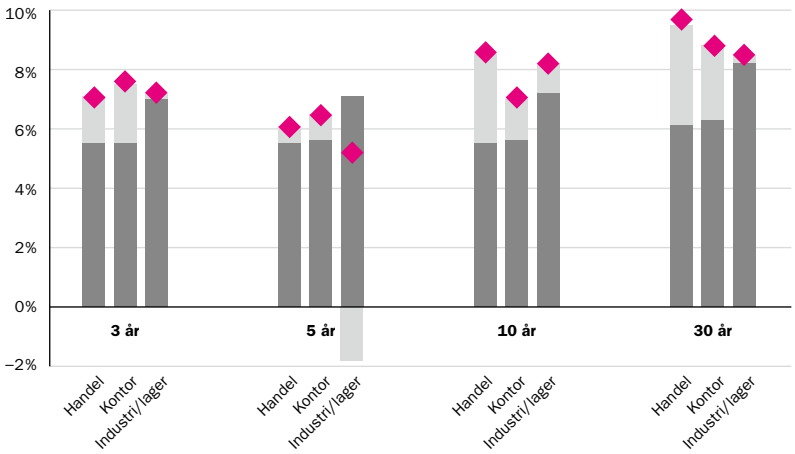
KUNGSLEDENS STRATEGIER *Kärnan i Kungsledens strategiska värdeskapande är att tillgodose kundernas lokalbehov genom en aktiv förvaltning. För att skapa ytterligare värden arbetar Kungsleden dessutom med att förädla och optimera fastighetsportföljen.*

Investera för ett långsiktigt ägande

Genom regelbundna investeringar i fastigheterna ser Kungsleden till att beståndet i sin helhet håller en kvalitet och kapacitet som främjar långsiktig och hållbar förvaltning. Investeringarna ska vara långsiktigt lönsamma och bidra till att Kungsleden når sitt avkastningsmål.

Proaktiva för att tillgodose kundernas behov

I takt med att omvärlden utvecklas, förändras även kundernas behov och önskemål. Kungsleden uppmärk-



TOTALAVKASTNING PER FASTIGHETSSEGMENT, EXKLUSIVE STOCKHOLM CBD, ÅRSTAKT FÖR OLIKA PERIODER FRAM TILL 2013

Marknadsstatistik visar att långsiktig fastighetsförvaltning uppvisar god totalavkastning inom samtliga av Kungsledens segment.

Källa: IPD

- Direktavkastning
- Värdeförändring
- Totalavkastning

sammar förändringarna genom en nära kunddialog och kombinerar sedan god kunskap om de egna fastigheternas möjligheter med ett nytänkande i sökandet efter flexibla lösningar. Dessa lösningar realiseras sedan i nya och befintliga projekt.

Ett framgångsrikt utvecklingsarbete bidrar bland annat till minskade vakanser och höjda hyresnivåer.

Utvecklingsprocess i nära samarbete

Fastighetsutveckling bedrivs i tre steg – fastighets- och projektutveckling, projektuthyrning och projektgenomförande.

Kungsleden arbetar med utvecklingsprojekt på flera orter och i städer runt om i landet tillsammans med hyresgäster och andra aktörer.

Vår lyhördhet för de lokala fastighetsbehoven och en god förståelse för kommunala prioriteringar och stadsutveckling gör Kungsleden till en attraktiv samarbetspartner inom fastighetsutvecklingsområdet. Våra medarbetare har lång erfarenhet av projektutveckling, är kreativa och har förmåga att hitta bra och lönsamma lösningar, även på mindre orter där förutsättningarna kanske inte alltid är optimala.

Läs mer om Kungsledens utvecklingsprojekt på sidorna 22–23.

3 Optimera portföljen genom transaktion och analys

KUNGSLEDEN ARBETAR KONTINUERLIGT med att genom köp och försäljningar skapa en optimal fastighetsportfölj. En optimal fastighetsportfölj för Kungsleden är en portfölj som möter utvecklingen av underliggande lokal efterfrågan, som är förvaltningseffektiv och som kan väntas ha en god värdeutveckling.

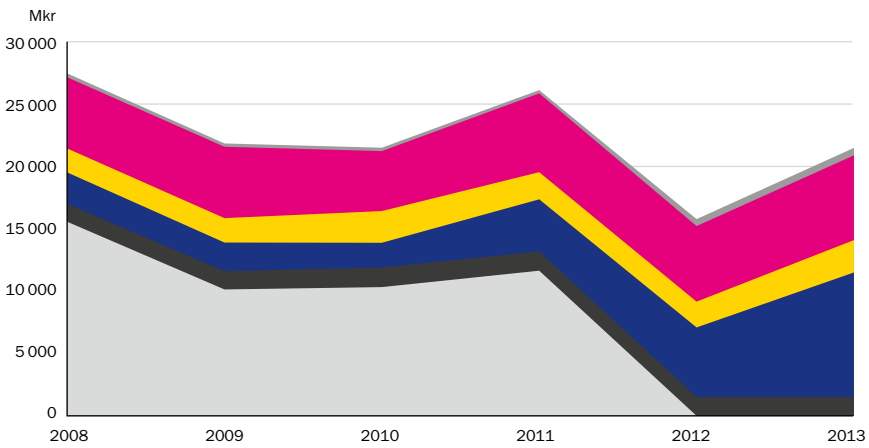
Vi analyserar kontinuerligt vilka segment, geografier och individuella fastigheter som erbjuder goda respektive mindre goda förutsättningar för långsiktigt värdeskapande. Denna analys avser både det egna beståndet och externa objekt.

I linje med vår nya strategi inriktas beståndet på utvalda segment, regioner och lägen. Portföljen får en större andel kontor, vilket ger en bättre balans mellan segmenten och bidrar till en större riskspridning. Den starkare inriktningen på storstadsområden och den högre andelen kontor bidrar till ökad potential för värdestegring.

Kvalitetsfastigheter optimerar portföljen

Portföljoptimeringen innebär omstruktureringar i riktning mot mer kvalitativa fastigheter i goda lägen inom de prioriterade segmenten och regionerna. Optimeringen kan även innebära utvecklingsinvesteringar i fastigheter med potential till intäktsökningar, kostnadsbesparingar och förbättrat driftnetto.

FASTIGHETSUTVECKLING I TRE STEG *För att bättre tillvarata kompetens, erfarenhet och resurser beslutade Kungsleden under 2013 att större utvecklingsprojekt ska drivas under ett eget affärsområde. Kungsledens fastighetsutveckling bedrivs i tre steg – fastighets- och projektutveckling, projektuthyrning samt projektgenomförande. Fastighetsutveckling bygger på ett gott samarbete mellan projektledare, förvaltare, projektgenomförare och externa konsulter.*



FOKUSERING AV PORTFÖLJEN

I linje med strategin avgränsas nu beståndet till utvalda lägen och fastighetstyper. En koncentrerad portfölj med fokus på vissa marknader och fastighetssegment möjliggör en mer effektiv och långsiktig förvaltning.

- Övrigt
- Industri/lager
- Handel
- Kontor
- Modulbyggnader
- Publika fastigheter

Det finns redan fastigheter med utvecklingspotential i Kungsledens befintliga fastighetsbestånd men vi ska ändå förvärva utvecklingsfastigheter för att i egen regi förädla dem i syfte att uppnå en attraktiv totalavkastning.

Optimering handlar därtill om att säkerställa att portföljen består av fastighetstyper som Kungsleden besitter god kompetens om och har lång erfarenhet av, vilket ger de bästa förutsättningarna för långsiktigt värdeskapande.

Köp- och säljläge

Kungsleden är en transaktionserfaren organisation och medarbetarna har en djup fastighetskompetens, vilket ger goda förutsättningar för bra affärer.

Kungsleden avser att fastighetsportföljen ska fortsätta växa på sikt, och att detta ska ske både genom värdeutveckling och strategiska förvärv.

I den del av Kungsledens fastighetsportfölj som vi ägt länge finns fastigheter till ett värde av en dryg miljard kronor som avseende lokalisering eller typ inte passar in i vår nya strategi. Dessa icke-strategiska fastigheter ska över tid säljas. Detsamma gäller likartade fastigheter som temporärt tillförs portföljen i samband med att Kungsleden från tid till annan köper paket av fastigheter. Sådana icke-strategiska fastigheter ska även de säljas när förhållanden är fördelaktiga.

Läs mer om årets transaktioner på sidorna 12–13.

Kungsledens VD Biljana Pehrsson och vVD, Ekonomi/finansdirektör Anders Kvist berättar om den nya strategin under presentationen av Kungsledens bokslutskommuniké 2013.

För att ta del av presentationen, se http://media.fronto.com/cloud/kungsleden/140213/sv/

VÄRDEGRUND OCH AFFÄRSMÄSSIGT AGERANDE

Kungsledens värderingar vilar bland annat på entreprenörskap och ett stort mått av eget ansvar.

Nyskapande

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

Närvarande

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

Förenklande

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

VERKSAMHETEN

Marknad 11
Fastighetsbestånd 12
Region Stockholm 14
Region Mälardalen och Norr 16
Region Göteborg 18
Region Malmö 20
Utveckling 22
Nordic Modular 24
Medarbetare och organisation 25
Miljö och hållbarhet 26
Finansiering och finansiella risker 27
Skatter 30
Kungsledens aktie 31

Mimer 5, Västerås

Marknad

Efterfrågan på den svenska fastighetsmarknaden uppvisade en svag tillväxt under 2013. Hyres- och prisnivåer i flera delmarknader och segment var stabila. I storstadsregionerna har investerarna börjat visa tecken på ökad riskaptit och allt fler affärer görs utanför innerstadskärnan om objektet är det rätta. Det låga utbudet håller nivåerna uppe och bidrar till nya portföljupplägg.

DEN SVENSKA EKONOMIN utvecklades svagt positivt under året med en BNP-tillväxt på knappt 1 procent. En dämpad efterfrågan från utlandet har vägts upp av stark inhemsk ekonomi, tack vare fortsatt låg räntemiljö och en ökad sysselsättning samt inkomstökning. Tillväxten förväntas ta fart i takt med att konjunkturen återhämtar sig. Inflationen är dock fortsatt låg, varför Riksbanken valde att sänka reporäntan med 0,25 procentenheter i december.

Bankerna har visat en tydlig vilja till utlåning för investeringar i fastighetsmarknaden vilket har möjliggjort högre grad av lånefinansiering. Etablering av flera internationella banker i Sverige ökar möjligheterna till finansiering, samtidigt som obligationsemissioner blir ett allt vanligare alternativ.

Knapert utbud ger polariserad marknad

Transaktionsmarknaden har blivit mer polariserad från att tidigare enbart ha varit inriktad på stora, moderna kontor i centrala Stockholm och Göteborg. En stärkt världsekonomi och stigande räntor har ökat intresset för andra placeringar. Investerarna söker antingen nyproducerade, fina och fullt uthyrda fastigheter, eller utvecklingsprojekt. Marknaden domineras av mindre, lokala aktörer och konkurrensen är måttlig, vilket även återspeglas i prisnivåerna.

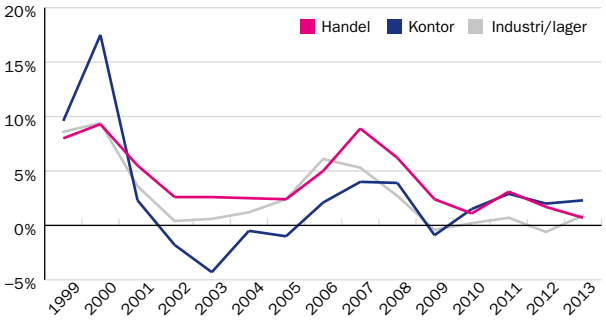
Stockholmsregionen hör fortsatt till den mest intressanta geografiska marknaden och har stått för minst 40 procent av investeringsvolymen varje år sedan 2007 enligt fastighetskonsultbolaget DTZ. Under 2013 sjönk dock Stockholms andel till knappt 30 procent. Blandade portföljer och fastigheter belägna utanför de tre storstadsmarknaderna har lockat allt större del av investeringskapitalet de senaste åren. Under det sista kvartalet 2013 representerade dessa två kategorier mer än hälften av den totala transaktionsvolymen.

Stor efterfrågan pressar avkastningsnivåerna

Även om investerarintresset har breddats är efterfrågan på CBD-fastigheter fortsatt mycket stor. Direktavkastningen på kontorsfastigheter i Stockholms bästa lägen ligger fortsatt på en låg nivå om 4,5 procent. Avkastningen på kontors- och handelsfastigheter, exklusive CBD-lägen i Stockholm, uppgick till 5,5 respektive 5,3 procent för 2013 medan industrifastigheter avkastade i snitt 6,9 procent.

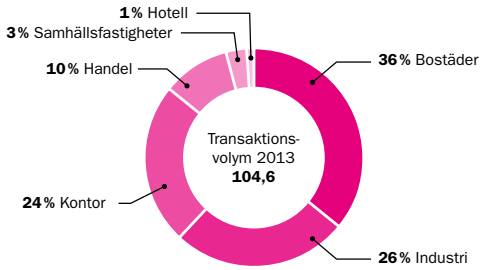
Med hänsyn till att riskaptiten har ökat hos många investerare, och att allt fler affärer görs utanför storstädernas attraktiva innerkärnor, borde skillnaden i avkastning mellan CBD-fastigheter och liknande fastigheter i sekundära lägen successivt minska.

FÖRÄNDRING I MARKNADSHYRA EXKLUSIVE STOCKHOLM CBD*



*Central Business District Källa: IPD

TRANSAKTIONSVOLYM 2013, FÖRDELNING PER SEGMENT



*Inkluderar endast transaktioner över 40 Mkr Källa: Datcha

Fastighetsbestånd

Under 2013 förstärkte Kungsleden sitt bestånd av kommersiella fastigheter med lokaler för kontor, industri och lager samt handel i svenska tillväxtregioner. Fastighetsvärdena ökade med 48 Mkr. Genom GE-förvärvet förstärktes Kungsledens närvaro i Stockholm och Göteborg och andelen kontorsfastigheter i beståndet steg till drygt 50 procent.

KUNGSLEDENS FASTIGHETSBESTÅND UTGÖRS av kommersiella lokaler i Storstockholm, Mälardalen, sydvästra Sverige samt i tillväxtorter i Norrland. Beståndet indelas i segmenten kontor, industri/lager, handel och övrigt. Det största segmentet var kontor som per den 31 december 2013 utgjorde drygt 50 procent av beståndets värde.

Fastighetsbeståndets utveckling 2013

Årets i särklass största förvärv på den nordiska transaktionsmarknaden var Kungsledens förvärv av GE Capital Real Estates portfölj med 84 kommersiella fastigheter och en total uthyrningsbar yta om 567 000 kvm. Förvärvet verkställdes i oktober till en total köpeskilling om 5,5 mdr. Hyresvärdet på portföljen uppgår till cirka 700 Mkr med ett uppskattat driftnetto på cirka 380 Mkr. Cirka 70 procent av GE-portföljen finns i Stockholm och Göteborg och merparten av fastigheterna är kontor, vilket innebar att Kungsledens andel fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö ökade från 30 till 50 procent och andelen kontor steg från 35 till drygt 50 procent. Beståndets sammansättning hamnade därmed inom målintervallet för Kungsledens affärsstrategi.

Utöver GE-portföljen förvärvade Kungsleden kontors-, industri och lager samt handelsfastigheter i svenska storstäder och tillväxtregioner för totalt 422 Mkr.

Årets arbete med att renodla portföljen inkluderade fyra fastighetsförsäljningar för totalt 108 Mkr varav en avsåg ett äldreboende i Tyskland som avyttrades för 93 Mkr. Netto för året innebar detta att beståndet ökade med totalt 91 fastigheter, det totala bokförda värdet ökade med 6 091 Mkr och hyresvärdet ökade med 44 procent.

Under året investerade Kungsleden 212 Mkr i att modernisera och förbättra standarden på sina fastigheter samt anpassa dem för hyresgästernas behov och verksamhet. Förädling i befintligt bestånd har även skett genom utvecklingsprojekt på obebyggd mark, till- och ombyggnationer och genom att utnyttja befintliga byggrätter.

Värdering

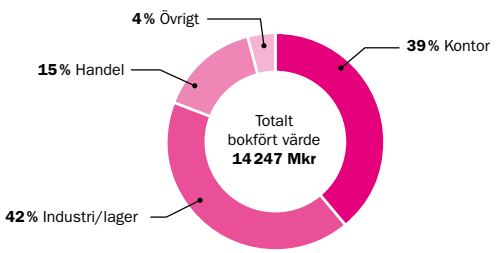
Kungsleden redovisar sitt fastighetsbestånd till marknadsvärde, vilket i redovisningssammanhang även kallas verkligt värde. Marknadsvärdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje fastighet görs en enskild bedömning av till vilket värde den anses kunna säljas.

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING 2013*

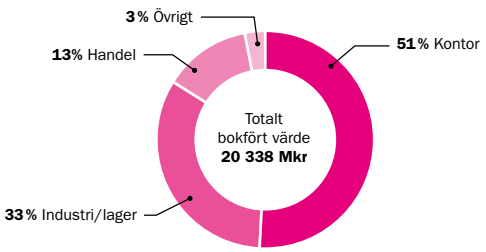
	Bokfört värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd per 1 januari 2013	14 247	275
+ Köp	5 935	95
+ Investeringar	212	–
– Försäljningar	–108	–4
+/– Valutakursförändringar	4	–
+/– Orealiserade värdeförändringar	48	–
Fastighetsbestånd per 31 december 2013	**20 338**	**366**

*Förvaltningsfastigheter exklusive modulbyggnader.

FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT 31 DECEMBER 2012*



FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT 31 DECEMBER 2013*



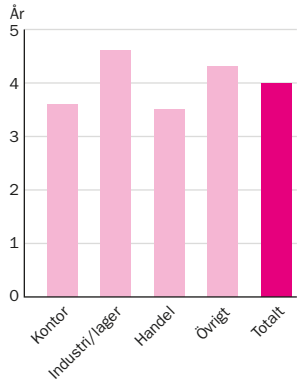
*Värde exklusive modulbyggnader

KUNGSLEDENS FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT 31 DECEMBER 2013

	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter, st	139	135	68	24	366
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 069	1 334	346	71	2 820
Bokfört värde, Mkr	10 386	6 668	2 672	612	20 338
Hyresvärde, Mkr	1 268	844	326	76	2 514
INTJÄNINGSKAPACITET					
Hyresintäkter, Mkr	1 133	768	297	69	2 267
Driftnetto, Mkr	748	566	194	45	1 553
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2	91,2	91,1	91,3	90,2
Direktavkastning, %	7,2	8,5	7,3	7,4	7,6
Överskottsgrad, %	66,1	73,5	65,4	65,2	68,5

För information om hur Kungsleden beräknar en fastighets intjäningskapacitet hänvisas till definitioner på sidan 71.

GENOMSNITTLIG ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÄNGD



Vid värderingen av fastigheterna tillämpar Kungsleden en kombination av den avkastningsbaserade kassaflödesmetoden och ortsprismetoden. Varje enskild fastighets framtida kassaflöde prognostiseras och nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet utifrån en femårig kalkylperiod. De avkastningskrav som tillämpas baseras på Kungsledens långa erfarenhet av transaktionsmarknaden och har bedömts utifrån varje fastighets unika risk samt analyser av genomförda transaktioner på respektive ort enligt ortsprismetoden. I processen ingår även inhämtande av externa värderingar. Direktavkastningskrav i värderingarna ligger inom intervallet 5,0–14,0 procent.

Interna värderingar av samtliga fastigheter har genomförts per 31 december 2013 och utgör bokfört värde. Dessutom har i stort sett alla fastigheter värderats av externa värderare. Den externa värderingen var i nivå med och gav stöd för den interna värderingen.

Årets värdeförändringar på fastigheter uppgick till 48 Mkr. Värdeförändringarna är en effekt av att investeringar har gjorts i beståndet och att upp- och nedjusteringar har skett av fastighetsvärdena. Värdena på de fastigheter som förvärvats från GE har uppjusterats med cirka 250 Mkr jämfört med förvärvsvärdet. I den övriga portföljen har värdena förändrats för två tredjedelar av fastigheterna. Värdena på fastigheter med positiv värdeutveckling höjdes med cirka 200 Mkr medan värdena på fastigheter med negativ värdeutveckling minskade cirka 400 Mkr.

Ytterligare information om Kungsledens fastighetsvärdering finns i not 14.

Intjäningskapacitet

Kungsleden redovisar den så kallade intjäningskapaciteten i syfte att komplettera resultaträkningen med en bättre bild av den aktuella verksamhetens underliggande lönsamhet. Intjäningskapaciteten ger vid oförändrade förutsättningar en prognos om intjäningsförmågan i det fastighetsbestånd som ägdes per den 31 december 2013.

Risker i fastigheternas värdeförändring

Risk	Hantering
Kungsleden redovisar sina fastigheter till verkligt värde (marknadsvärde) vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas dels av kontrakts- och kundstruktur samt Kungsledens egen förmåga att förädla och utveckla fastigheterna, dels av yttre faktorer som påverkar utbud och efterfrågan såsom konjunkturläge, ränteläge, lånefinansiering och avkastningskrav.	Kungsleden arbetar aktivt med riksspridning vad gäller lokal- och hyresgästkategorier, geografi och kontraktstorlek. En genomsnittlig kontraktslängd på fem år medför att förändringar i marknadshyror inte får någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. Målet är en balanserad portföljrisk med en begränsad inverkan av externa faktorer. Värderingsrisken begränsas genom att varje fastighet värderas enskilt, både internt och externt. Kungsledens omfattande transaktionserfarenhet gör att värderingsrisken begränsas.

KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	–10 %	–5 %	0 %	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	–2 034	–1 017	–	1 017	2 034
Soliditet, %	32,8	34,9	36,8	38,5	40,2
Belåningsgrad, %	64,9	61,8	58,9	56,3	53,9

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

En integrerad del av Kungsledens affärsmodell är att kontinuerligt utveckla fastighetsbeståndets sammansättning och kvalitet med målet att minimera risker relaterade till värdeutveckling och kassaflöde.

Läs mer om risker relaterade till kassaflödet i not 2.

Region Stockholm

Region Stockholm har under året vuxit från Kungsledens minsta till största region, i nivå med region Mälardalen och Norr. Regionen förvaltade vid utgången av året 74 fastigheter till ett totalt värde av 6 080 Mkr, motsvarande 30 procent av Kungsledens totala bestånd. Majoriteten av fastigheterna finns i Stockholm och i goda kommunikationslägen strax utanför staden. Därtill förvaltar regionen fastigheter i bland annat Norrköping, Nyköping och Uppsala.

SOM SKANDINAVIENS STÖRSTA stad och starkaste tillväxtmotor har Stockholm blivit en naturlig hemvist för multinationella företag. Stockholmsregionen är Sveriges i särklass största arbetsmarknad och näringslivet är diversifierat med en internationell prägel. Här finns bland annat ett av världens ledande ICT-kluster, ett av Europas största bioteknikkluster och norra Europas finansiella centrum. Tjänstesektorn dominerar med flest anställda inom handel och företagskonsulter.

I Stockholmsregionen finns goda kommunikationsmöjligheter med fem flygplatser, färjeförbindelser till ett flertal länder runt Östersjön, snabbtåg till andra svenska storstäder och en välutbyggd regional- och lokaltrafik. En av de största utmaningarna i Stockholm är dock trafiksituationen. Arbetet med Förbifart Stockholm, vilket är Sveriges största infrastrukturprojekt, är tänkt att lösa delar av problemet genom att binda samman de norra och södra delarna av staden.

30% av Kungsledens fastighetsvärde finns i region Stockholm.

Fastighetsbeståndet

Kungsledens fastighetsbestånd i regionen motsvarar 594 010 kvm och består främst av kontor, industri, lager och handelslokaler. Huvuddelen av regionens bestånd utgörs av kontorsfastigheter, primärt i goda kommunikationslägen utanför Stockholms innerstad såsom Kista, Danderyd, Tyresö och Sollentuna samt i tillväxtorterna Nyköping och Norrköping.

Kungsledens kunder i regionen varierar i storlek och finns inom såväl den privata som den offentliga sektorn, vilket bidrar till en god riskspridning.

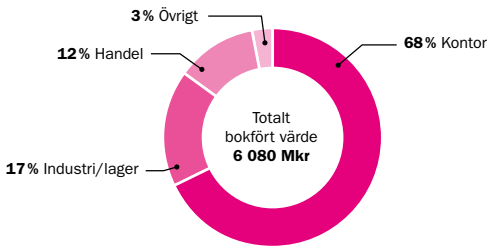
Hyresmarknadens utveckling

Trots en ojämn efterfrågan utvecklades hyresmarknaden i regionen totalt sett svagt positivt under året. En stark inledning med en positiv inställning på marknaden övergick under sommaren i stor försiktighet för att därefter normaliseras under hösten. Inför större uthyrningar var yteffektivitet fortsatt en av de avgörande faktorerna i kundernas beslutsprocesser.

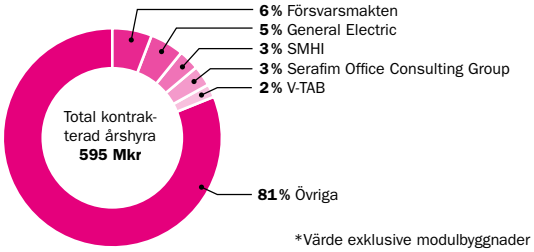
I de centrala delarna av Stockholm är det svårt att hitta ”byggbar mark” varför hyrorna är höga och har en positiv utveckling. Utanför city råder stor efterfrågan på industrilokaler och kontor i bra lägen, helst i närhet till Stockholms tunnelbanelinjer. Dock finns en överetablering av äldre kontor i B- och C-lägen.

Uppsala påverkas av Storstockholms starka utveckling och här finns god efterfrågan på kommersiella lokaler. Även Nyköping och Norrköping har en positiv utveckling med god efterfrågan på främst lager- och industrilokaler. Regionen kommer att påverkas positivt av den nyligen

REGION STOCKHOLMS FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT 31 DECEMBER 2013*



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION STOCKHOLM 31 DECEMBER 2013*



*Värde exklusive modulbyggnader

SVÄRDET 7, DANDERYD *Kontors- och handelsfastighet i bästa skyltläge intill E18 med goda kommunikationer och ett stort serviceutbud. Fastigheten som tillträdes i december 2013 är belägen i direkt anslutning till Mörby Centrums tunnelbanestation. Kungsleden äger ytterligare tre kontorsfastigheter i Danderyd. Total uthyrningsbar yta för de fyra fastigheterna är 100 000 kvm.*

beslutade Ostlänken, en ny dubbelspårig höghastighetsjärnväg mellan Järna utanför Södertälje och Linköping.

Kungsledens utveckling i regionen

2013 var ett mycket händelserikt år för Kungsleden, inte minst i Stockholm. Kungsleden fortsatte sitt arbete med att bygga en långsiktigt attraktiv fastighetsportfölj och nettouthyrningen i regionen var positiv. Årets i särklass viktigaste händelse var förvärvet av GE:s portfölj som medförde att regionens bestånd ökade med 27 fastigheter och cirka 255 000 kvm uthyrningsbar yta. Andelen kontorsfastigheter i beståndet steg från 20 till 68 procent. Under årets sista månad inleddes arbetet med att integrera GE-fastigheterna i regionens bestånd och ta tillvara på den nya personalens kompetens och långa erfarenhet av kontorsfastigheter.

I linje med Kungsledens strategi förvärvades i juli tre lagerfastigheter i Norrköping med en total uthyrningsbar yta om cirka 10 700 kvm för en köpeskilling om 43,8 mkr.

Under året tecknades två nya hyresavtal i fastigheten Oxelbergen i centrala Norrköping. Ett tioårigt avtal med Norrköpings kommun om cirka 4 000 kvm kontor till ett kontraktsvärde på cirka 67 Mkr och ett treårigt avtal med Swedavia om cirka 1 500 kvm till ett kontraktsvärde på cirka 6 Mkr. I samband med att de nya kunderna flyttar till Oxelbergen har Kungsleden möjlighet att modernisera och uppgradera fastigheten som uppfördes under 1970-talet och anpassa den för kundernas verksamhet. Projektet beräknas vara klart under sommaren 2014.

HOLAR 1, KISTA *Kontorsfastighet i ett mycket bra kommunikationsläge, mindre än 20 minuters bilfärd från både Arlanda och Bromma flygplats. Gångavstånd till tunnelbana och shopping i Kista centrum. Kungsleden äger ytterligare två kontorsfastigheter i samma område. Total uthyrningsbar yta för de tre fastigheterna är 23 500 kvm.*

	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter, st	31	25	13	5	74
Uthyrningsbar yta, tkvm	338	176	63	17	594
Bokfört värde, Mkr	4 150	1 026	722	182	6 080
Hyresvärde, Mkr	473	131	78	15	697
INTJÄNINGSKAPACITET					
Hyresintäkter, Mkr	419	119	70	15	623
Driftnetto, Mkr	283	88	50	14	435
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,6	91,1	89,7	100	89,4
Direktavkastning, %	6,8	8,6	6,9	7,8	7,2
Överskottsgrad, %	67,7	73,7	71,1	91,3	69,8

FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT 31 DECEMBER 2013, REGION STOCKHOLM *I linje med den nya affärsstrategin har Kungsleden genomgått stora förändringar under 2013. Den så kallade intjäningskapaciteten redovisas i syfte att ge en bättre bild av den aktuella fastighetsverksamhetens underliggande lönsamhet. Intjäningskapaciteten ger vid oförändrade förutsättningar en prognos om intjäningsförmågan i region Stockholms fastighetsbestånd per den 31 december 2013.*

Region Mälardalen och Norr

Region Mälardalen och Norr förvaltade vid utgången av året 104 fastigheter till ett totalt värde av 6 079 Mkr, motsvarande 30 procent av Kungsledens totala bestånd. Huvuddelen av beståndet finns i Västerås, där åtta av regionens största fastigheter är belägna. Därutöver ansvarar regionen för Kungsledens fastigheter i tillväxtorter i övriga Mälardalen och Norrland.

NÄRINGSLIV OCH BEFOLKNING skiljer sig väsentligt mellan orterna i Mälardalen och i Norrland. I Mälardalen är näringslivet diversifierat och tillväxttakten på flera större orter hör till de högsta i landet. Längs Norrlandskusten kretsar näringslivet kring traditionell industri. Gemensamt för de större orterna i regionen är att huvuddelen är tillväxtorter.

De infrastruktursatsningar som kommunerna i Mälardalen genomfört de senaste åren har sammanbundit orterna kring Mälaren, förkortat pendlingstiderna och ökat närheten till Stockholm vilket bidragit till den starka tillväxten.

I Örebro finns Sveriges fjärde största flygplats vilket i kombination med närheten till motor- och järnvägar gör att staden växer i sin roll som Mellansveriges logistiknav. Västerås läge längs E18 och de goda järnvägsmöjligheterna har bidragit till stadens starka utveckling.

30% av Kungsledens fastighetsvärde finns i region Mälardalen och Norr.

Fastighetsbeståndet

Kungsledens fastighetsbestånd i regionen motsvarar 1 004 697 kvm och består av kontor, industri, lager- och handelslokaler med tonvikt på kontor. Regionen har sin tyngdpunkt i Västerås där Kungsleden har kontor, lager- och logistikfastigheter i några av stadens bästa lägen, motsvarande hälften av värdet på regionens bestånd.

En pågående utbyggnad av stationsområdet kommer att förbättra dessa lägen ytterligare. Utöver Västerås har Kungsleden fastigheter i bland annat Örebro, Umeå, Luleå och Östersund.

I regionen finns fyra lokalkontor med god kännedom och kunskap om fastigheterna som ingår i förvaltningen. Den lokala närvaron möjliggör goda relationer till både hyresgäster och kommuner.

Hyresmarknadens utveckling

Vakansgraden för moderna kommersiella lokaler i Mälardalen och längs norra Sveriges kust är generellt låg och hyresnivåerna stabila. De högsta hyresnivåerna finns i Västerås och Örebro.

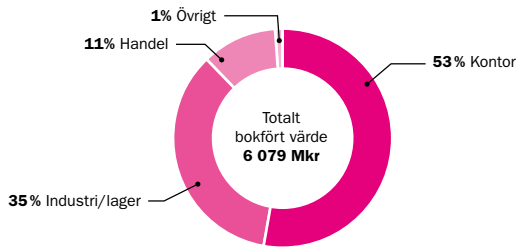
Under året visade hyresnivåerna i Mälardalen en svagt positiv trend trots en relativt avvaktande efterfrågan på hyresmarknaden.

I Umeå var efterfrågan stark fram tills oktober då Volvo Lastvagnar aviserade en nedläggning av en del av sin tillverkning vilket skapade en ovisshet på marknaden.

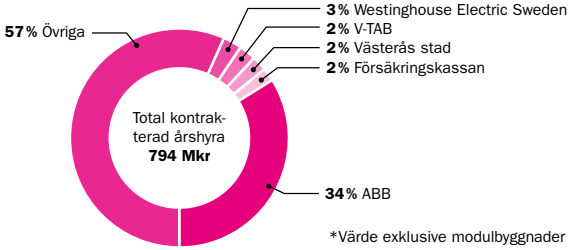
I vissa industristäder längs Norrlandskusten finns ett överskott av äldre industri- och lagerlokaler av sämre kvalitet vilket medfört högre vakanser och lägre hyror i denna typ av fastigheter.

Hyresgästernas beslutsprocesser har under året präglats av en viss försiktighet. Kungsleden noterade att rätt läge

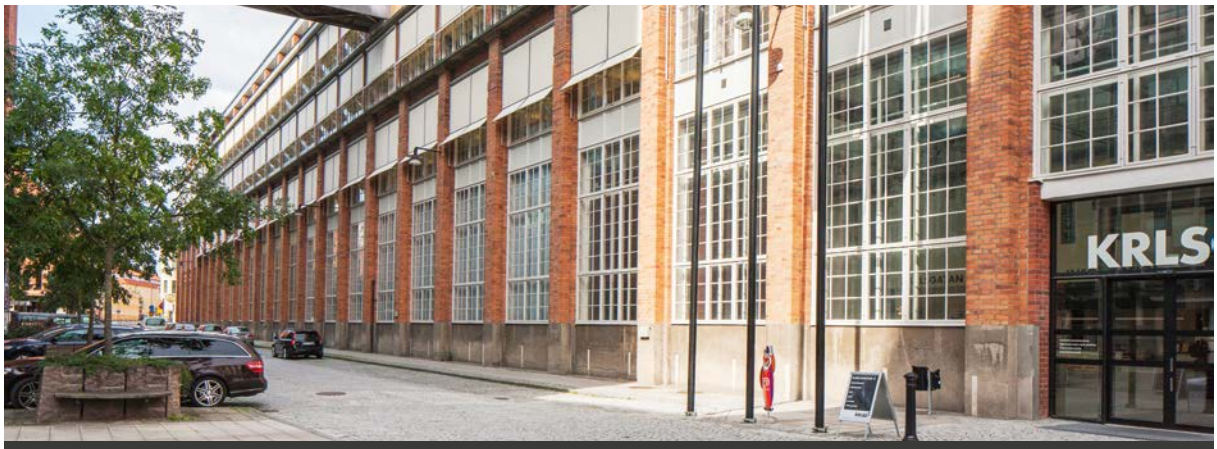
REGION MÄLARDALEN OCH NORRS FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT 31 DECEMBER 2013*



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION MÄLARDALEN OCH NORR 31 DECEMBER 2013*



*Värde exklusive modulbyggnader



MIMER 5, VÄSTERÅS *Strategiskt placerad kontorsfastighet med utvecklingsmöjligheter nära järnvägsstationen och citykärnan. Större hyresgäster är ABB, Västerås stad, ICA och Riksbyggen.*

blivit en viktigare faktor än rätt pris vid tecknandet av nya avtal.

I Västerås är Kungsleden den största aktören på fastighetsmarknaden, både utifrån yta och bokfört värde.

Kungsledens utveckling i regionen

I samband med förvärvet av GE-portföljen i oktober ökade Kungsleden sin närvaro i Eskilstuna, Östersund, Borlänge och Åre. Totalt ökade region Mälardalen och Norrs bestånd med 19 GE-fastigheter och cirka 83 000 kvm.

Mot bakgrund av Örebros utveckling och kundernas ökade efterfrågan på lager- och logistiklokaler köpte Kungsleden en lagerfastighet i staden om drygt 6 300 kvm med Systembolaget som hyresgäst.

Kungsledens relationer med hyresgästerna i regionen är långsiktiga och merparten av de nya avtal som tecknats under året var nya avtal med befintliga kunder. Om den lokala efterfrågan inte kan tillmötesgås eller om hyresgästens behov förändras genomförs hyresgästanpassningar för att tillfredsställa kundernas behov och preferenser på bästa sätt. Under året tecknades ett tioårigt avtal med AA Logistik i Västerås om 15 000 kvm. Kungsleden arbetar med en utbyggnad för att inrymma en godshanteringshall, vilket kommer att utöka den totala yta som inkluderas i avtalet till 18 600 kvm.

I samband med att lokaler om 4 000 kvm blev vakanta i fastigheten Sveaplans Centrum i Eskilstuna tecknade

LINBLOCKET 1, VÄSTERÅS *Handelsfastighet belägen i ett expansivt handelsområde intill E18, sju minuters bilresa från Västerås med byggvaruhandelsbolaget Byggmax som hyresgäst.*

Kungsleden ett femtonårigt avtal med nya hyresgästen Friskis&Svettis. I avtalet ingår ombyggnation för att anpassa lokalerna för kundens verksamhet. Kungsleden arbetar även med att förändra detaljplanen för området och skapa byggrätter för nya bostäder.

I Umeå har Kungsleden ansökt om ett planprogram för den vakanta fastigheten Aspgärdan 18 tillsammans med kommunen. Det preliminära syftet är att skaffa planmässiga förutsättningar för en skola och bostäder.

	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter, st	43	32	21	8	104
Uthyrningsbar yta, tkvm	406	500	92	7	1 005
Bokfört värde, Mkr	3 221	2 161	650	47	6 079
Hyresvärde, Mkr	426	341	93	9	869
INTJÄNINGSKAPACITET					
Hyresintäkter, Mkr	395	320	83	9	807
Driftnetto, Mkr	262	209	43	5	519
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	94,2	88,7	93,5	92,8
Direktavkastning, %	8,1	9,7	6,7	10,1	8,5
Överskottsgrad, %	66,4	65,1	52,5	54,5	64,3

FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT 31 DECEMBER 2013, REGION MÄLARDALEN OCH NORR *2013 innebar förändringar i region Mälardalen och Norrs fastighetsbestånd. Den så kallade intjäningskapaciteten redovisas i syfte att ge en bättre bild av den aktuella fastighetsverksamhetens underliggande lönsamhet. Intjäningskapaciteten ger vid oförändrade förutsättningar en prognos om intjäningsförmågan i region Mälardalen och Norrs fastighetsbestånd per den 31 december 2013.*

Region Göteborg

Region Göteborg förvaltade vid utgången av året 117 fastigheter till ett totalt värde av 4 307 Mkr, motsvarande 21 procent av Kungsledens totala bestånd. Huvuddelen av beståndet finns i Göteborg. Därutöver ansvarar regionen för Kungsledens fastigheter i övriga delar av Västra Götaland, Halland, Värmland samt stora delar av Småland.

GÖTEBORG ÄR NAVET i den västsvenska ekonomin och även ett viktigt centrum på internationell nivå. Det strategiska läget tillsammans med Skandinaviens största hamn och en välutbyggd infrastruktur har gjort staden till ett logistikcentrum för Norden och Östersjöregionen. Tillväxten i hela Göteborgsregionen är god och näringslivet präglas av industri, forskning och utveckling.

De goda kommunikations- och pendlingsmöjligheterna till Göteborg möjliggör en stor lokal arbetsmarknad som idag är en av Sveriges starkaste. Satsningar i det Västsvenska paketet, Hamnbanan och Götalandsbanan, som innebär utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik, ska förbättra förutsättningarna ytterligare med målet att den lokala arbetsmarknaden ska omfatta 1,75 miljoner invånare omkring 2030. Den växande arbetsmarknaden i Göteborg förbättrar även förutsättningarna för övriga orter i Västsverige.

21% av Kungsledens fastighetsvärde finns i region Göteborg.

Fastighetsbeståndet

Kungsledens fastighetsbestånd i regionen motsvarar 687 155 kvm och består av kontor, industri, lager- och handelslokaler med en tydlig tonvikt på industri och lager som en naturlig följd av närheten till Göteborgs hamn. Utöver Göteborg är Kungsbacka, Uddevalla, Linköping och Borås några av de viktigaste tillväxtorterna för Kungsleden i regionen.

Kundstrukturen i regionen är differentierad och relationerna långsiktiga vilket bidrar till god riskspridning och låg vakans.

Hyresmarknadens utveckling

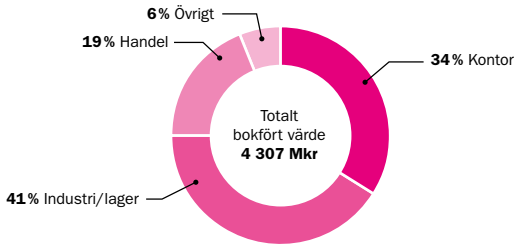
Efterfrågan på hyresmarknaden i regionen var fortsatt stabil under året. Göteborgsområdet karaktäriserades likt föregående år av en efterfrågan på kontorslokaler som var större än utbudet vilket bidrog till att vakansgraden fortsatte sjunka och hyresnivån ökade något. Under andra kvartalet var vakansgraden för kontorsfastigheter 6,3 procent vilket är den lägsta nivån på över tio år. Sedan dess har vakansgraden stigit något men är fortfarande nere på historiskt låga nivåer.

Hyresgästernas beslutsprocess inför större uthyrningar var fortsatt noggrann och omfattande. Utöver hyresnivån var lokalens ändamålsenlighet och flexibilitet av stor vikt. För mindre uthyrningar ökade kraven på lokalens storlek och flexibla avtalstider efterfrågades.

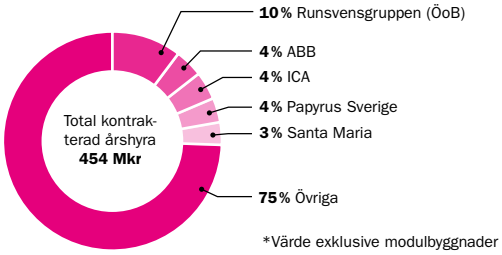
Kungsledens utveckling i regionen

2013 var ett händelserikt år för region Göteborg. De förändringar som genomförts i regionens fastighetsbestånd

REGION GÖTEBORGS FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT 31 DECEMBER 2013*



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION GÖTEBORG 31 DECEMBER 2013*



*Värde exklusive modulbyggnader

KOBBEGÅRDEN 172:1, ASKIM *Modern och rymlig fastighet som inrymmer ett av Göteborgs största kontorshotell, belägen i Sisjön, ett av Göteborgs mest expansiva områden med goda kommunikationer och ett omfattande serviceutbud.*

under året var helt i linje med den nya affärsstrategin. Kungsleden stärkte sin närvaro i Högsbo i Göteborgs kommun, ett område i Göteborgs utkant med gradvis ökande inflyttning av verksamheter. Fyra kontor, lager- och handelsfastigheter förvärvades med en total uthyrningsbar yta om cirka 20 400 kvm. I Halmstad förvärvades en handelsfastighet med Willys som hyresgäst och en total uthyrningsbar yta om cirka 4 040 kvm.

Kungsledens förvärv av GE:s portfölj fick stor inverkan på regionens bestånd som ökade med 31 fastigheter och cirka 182 000 kvm uthyrningsbar yta. Andelen kontorsfastigheter i regionen steg därmed från 7 till 34 procent. I december inleddes arbetet med att integrera GE-fastigheterna i beståndet och ta tillvara på den nya personalens kompetens och långa erfarenhet av kontorsfastigheter.

Genom god närvaro hos hyresgästerna identifierar Kungsleden när hyresgästens verksamhet förändras eller expanderas och utifrån de nya behov som identifieras görs löpande hyresgästanpassningar. Under året har Kungsleden omförhandlat ett vårdboende med Trollhättans kommun. Avtalet, som förlängts med tio år, utökades med ytterligare 500 kvm utöver befintliga 8 000 kvm och inkluderar investeringar i hyresgästanpassningar om cirka 5 Mkr. I Kungsbacka inleddes ett utredningsarbete tillsammans med en potentiell hyresgäst i syfte att fylla regionens i särklass största befintliga vakans om 30 000 kvm.

Som en del av sitt miljöarbete strävar Kungsleden efter att minska energiförbrukningen i sina fastigheter. Under

BACKA 21:5, HISINGS BACKA *Kombinerad lager- och kontorsfastighet i bra logistiskt läge med närhet till Göteborgs hamn. Huvuddelen av fastigheten utgörs av lagerlokaler, varav merparten är höglager med minst 6 meter till tak.*

2013 genomfördes investeringar i en fastighet i Trollhättan där fjärrvärmenätet anpassades för fastighetens nuvarande verksamhet. Investeringen beräknas minska energi- och servicekostnaderna med cirka 900 000 kronor per år.

	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter, st	37	50	22	8	117
Uthyrningsbar yta, tkvm	180	337	136	34	687
Bokfört värde, Mkr	1 444	1 759	839	265	4 307
Hyresvärde, Mkr	183	204	95	36	518
INTJÄNINGSKAPACITET					
Hyresintäkter, Mkr	156	174	91	33	454
Driftnetto, Mkr	88	131	70	19	308
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,2	85,1	96,3	91,2	87,6
Direktavkastning, %	6,1	7,5	8,3	7,3	7,2
Överskottsgrad, %	56,9	75,6	76,6	58,8	68,2

FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT 31 DECEMBER 2013, REGION GÖTEBORG *2013 innebar stora förändringar i region Göteborgs fastighetsbestånd. Kungsleden redovisar den så kallade intjäningskapaciteten i syfte att ge en bättre bild av den aktuella fastighetsverksamhetens underliggande lönsamhet. Intjäningskapaciteten ger vid oförändrade förutsättningar en prognos om intjäningsförmågan i region Göteborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2013.*

Region Malmö

Region Malmö förvaltade vid utgången av året 71 fastigheter till ett totalt värde av 3 872 Mkr, motsvarande drygt 19 procent av Kungsledens totala bestånd. Huvuddelen av regionens bestånd finns i Malmö. Därutöver ansvarar regionen för Kungsledens fastigheter i övriga Skåne, Blekinge och delar av Småland.

ÖRESUNDSREGIONEN ÄR NORDENS största arbetsmarknadsområde. En av drivkrafterna bakom den starka utvecklingen är de stora infrastruktursatsningar som genomförts i regionen. Uppförandet av Öresundsbron har möjliggjort en integration av storstäderna Malmö och Köpenhamn och satsningen på Citytunneln har öppnat upp för järnvägstrafik genom hela Skåne. Regionen har rankats som världens mest innovativa, ett resultat av en samverkan mellan näringsliv och den höga koncentrationen av utbildningsinstitutioner. Här finns bland annat ett av Europas största IT- och bioteknikkluster.

Malmö har genomgått stora förändringar de senaste tjugo åren, framför allt inom näringslivet som blivit mer diversifierat när stora industrier i flera fall ersatts av små och medelstora företag i en rad olika branscher.

19% av Kungsledens fastighetsvärde finns i region Malmö.

Fastighetsbeståndet

Kungsledens fastighetsbestånd i regionen motsvarar 534 423 kvm och består av kontor, industri, lager- och handelslokaler. Kungsleden har lång erfarenhet av att äga och förvalta industri- och lagerfastigheter i regionen och 34 procent av beståndet utgörs av dessa typer av fastigheter. Utöver Malmö är Växjö, Helsingborg och Lund några av de viktigaste tillväxtorterna för Kungsleden i regionen.

I region Malmö är Kungsleden en etablerad och välkänd hyresvärd. Genom en god lokal kännedom och långsiktiga relationer med kunderna identifieras nya eller förändrade behov i ett tidigt skede och därmed minskar risken för vakanser.

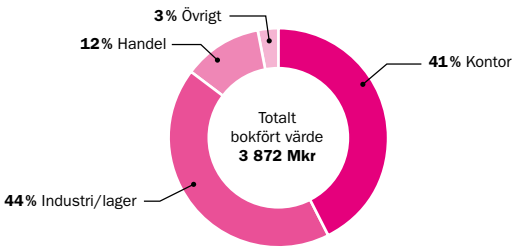
Hyresmarknadens utveckling

Hyresmarknaden i regionen var stabil under året. Inga större förändringar skedde i vare sig hyresnivåer eller vakansgrad med undantag för kontorslokaler i Malmö och Lund där vakansgraden sjönk något från 7,5 till runt 7 procent.

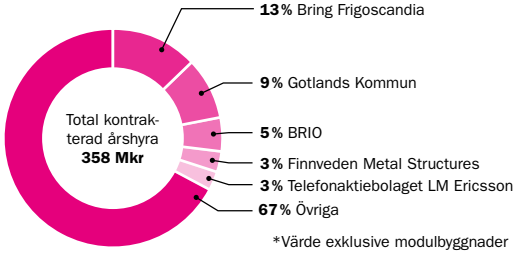
I Malmö finns god tillgång till mark att bygga på jämfört med andra svenska storstäder. Detta har bidragit till att det pågår en hög andel nyproduktionsprojekt i relation till den totala kontorsstocken, vilket hade en hämmande effekt på hyresnivåernas utveckling.

Till följd av tidigare ekonomiska osäkerheter präglades marknaden av en viss försiktighet och kundernas beslutsprocesser var fortsatt långa. I likhet med 2012 var det rätt lokal till rätt pris som var den främsta avgörande faktorn. Därutöver efterfrågades yteffektiva planlösningar och verksamhetsanpassade lokaler i större utsträckning än tidigare.

REGION MALMÖS FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT 31 DECEMBER 2013*



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION MALMÖ 31 DECEMBER 2013*



*Värde exklusive modulbyggnader

DUBBELKNAPPEN 4, MALMÖ *Modern industri- och lagerfastighet med flexibla ytor och tillhörande kontor i populära stadsdelen Fosie.*

DOCKAN 9, VÄXJÖ *Stor kontorsfastighet i centrala Växjö inom gångavstånd från järnvägsstationen och resecentrum. Utöver kontor inrymmer fastigheten även andra verksamheter, bland annat en skola och en vårdcentral.*

Kungsledens utveckling i regionen

Under året genomförde Kungsleden vissa förändringar i regionens fastighetsbestånd i syfte att förbättra förutsättningarna för en långsiktigt god avkastning och värdeutveckling. I Lund förvärvades en del av en fastighet om 19 851 kvm med ICA, Lunds Universitet och AF-Bostäder som största hyresgäster. I linje med Kungsledens arbete med att optimera fastighetportföljen avyttrade Kungsleden en icke-strategisk fastighet i Tyskland som tidigare tillhört region Malmö. Fastigheten, som var ett äldreboende, såldes för 93 Mkr.

Malmö var den region som påverkades minst av Kungsledens förvärv av GE-portföljen. Regionens bestånd ökade med sju fastigheter och cirka 48 000 kvm uthyrningsbar yta. Andel kontorsfastigheter steg och närvaron i Växjö stärktes.

Under året genomfördes ett antal investeringar i uppgradering av lokaler och hyresgästanpassningar i regionen. En av de större hyresgästanpassningarna genomfördes i samband med tecknandet av ett kontrakt med Skatteverket om 1 700 kvm i Lund.

Miljöansvar är en självklar fråga för Kungsleden och det målmedvetna energibesparingsarbetet resulterade under mars månad i att en logistikfastighet i Kristianstad GreenBuilding-certifierades.

Under året noterades ett fåtal fall där hyresgäster drabbats av den internationella lågkonjunkturen. Där det fanns behov arbetade Kungsleden förebyggande i samförstånd med hyresgästerna för att hitta alternativa lösningar, inklusive minskade lokalytor.

BRÄNNAREN 8, MALMÖ *Modern kontorsfastighet med flexibla planlösningar och bra kommunikationsläge i Sorgenfri industriområde.*

Uppsägningar för avflyttning från bland annat Arbetsmiljöverket i Växjö kommer kortsiktligt att leda till ökade vakanser under inledningen på 2014. Arbetet med nyuthyrning påbörjades direkt och Kungsleden ser positivt på möjligheterna att minska vakansen under 2014.

	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter, st	28	28	12	3	71
Uthyrningsbar yta, tkvm	145	321	55	13	534
Bokfört värde, Mkr	1 571	1 721	461	119	3 872
Hyresvärde, Mkr	187	168	60	15	430
INTJÄNINGSKAPACITET					
Hyresintäkter, Mkr	163	155	53	12	383
Driftnetto, Mkr	115	138	31	7	291
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,2	92,7	88,6	81,2	89,3
Direktavkastning, %	7,3	8,0	6,7	5,9	7,5
Överskottsgrad, %	70,4	88,5	58,7	56,7	75,7

FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT 31 DECEMBER 2013, REGION MALMÖ *Året har inneburit vissa strategiska förändringar i region Malmös fastighetsbestånd. Kungsleden redovisar den så kallade intjäningskapaciteten i syfte att ge en bättre bild av den aktuella fastighetsverksamhetens underliggande lönsamhet. Intjäningskapaciteten ger vid oförändrade förutsättningar en prognos om intjäningsförmågan i region Malmös fastighetsbestånd per den 31 december 2013.*

Utveckling

Under 2013 fattade Kungsleden beslutet att starta ett nytt affärsområde som ska driva företagets utvecklingsprojekt. Affärsområdet Utveckling har som huvudsaklig uppgift att förädla och utveckla fastighetsportföljen sett till fastigheternas bästa potential och Kungsledens avkastningsmål.

UNDER 2013 PÅBÖRJADES arbetet med att kartlägga utvecklingspotentialen i Kungsledens befintliga bestånd. Fokus är att identifiera fastigheter med vakanser, fastigheter vilkas lägen förändrats ur ett stadsutvecklingsperspektiv samt fastigheter som har mark eller byggnader som kan planläggas för ändrade ändamål eller utökade byggrätter. Kartläggningen av beståndet bygger en handlingsberedskap för att undvika kommande vakanser och skapar förutsättningar för en bedömning av framtida värdepotential genom de möjligheter marknaden och fastigheterna erbjuder.

Kungsledens utvecklingsteam och process

Affärsområdet Utveckling bestod vid årsskiftet av fem medarbetare med en mångårig samlad erfarenhet av projektutveckling, uthyrning och genomförande.

Vartefter utvecklingsteamet kartlägger fastighetsbeståndet byggs successivt en pipeline av utvecklingsprojekt. För de fastigheter som prioriteras görs analyser av olika scenarier utifrån fastighetens och marknadens förutsättningar. Analyserna syftar till att säkerställa att tid och resurser investeras i de projekt som är mest lönsamma att driva enligt Kungsledens avkastningsmål.

Utfall 2013

Sedan uppstarten av det nya affärsområdet har ett femtontal fastigheter analyserats. Hyresavtal till ett årligt hyresvärde på 15 Mkr har tecknats och ny- och ombyggnadsprojekt omfattande 127 Mkr har beslutats och startats upp. Utöver detta pågår förhandlingar om nyuthyrning av 27 000 kvm i de aktuella fastigheterna. I Norrköping, Umeå, Eskilstuna, Västerås och Visby pågår arbete med att utveckla nya detaljplaner vilka samtliga har som huvudfokus att tillskapa nya byggrätter och/eller möjliggöra en ändrad användning av fastigheten.

Utvecklingsprojekt i Umeå och Norrköping

Ett av de utvecklingsprojekt som påbörjades under 2013

ASPGÄRDAN 18 *Fastighet belägen strax söder om Umeå centrum där Kungsleden påbörjat detaljplanearbete tillsammans med Umeå kommun.*

UTVECKLINGSPROJEKT UPPSTARTADE 2013

Fastighet	Plats	Projekt	Status
Aspgärdan 18	Umeå	Projektutveckling/Uthyrning/Ny detaljplan/Ändrad användning/Nya byggrätter	
Oxelbergen 1:2	Norrköping	Projektutveckling/Uthyrning/Ny detaljplan/Ändrad användning/Nya byggrätter	
Lindblad 10	Karlskrona	Uthyrning/Översyn befintliga byggrätter	
Speditören 1	Eskilstuna	Projektutveckling/Uthyrning/Ny detaljplan/Ändrad användning/Nya byggrätter	
Laven 5	Umeå	Uthyrning/Markköp/Nybyggnation	
Fredriksskans 15:16	Gävle	Uthyrning	
Pipdånen 5 & 6	Visby	Ny detaljplan/Ändrad användning/Nya byggrätter	

Fastighets- och projektutveckling **Projektuthyrning** **Projektgenomförande**

avser Aspgärdan 18, en fastighet i Umeå som länge har haft en stor vakans och vars läge över tiden har förändrat dess förutsättningar. Fastigheten är belägen strax söder om Umeå centrum och inrymmer fem byggnader uppförda mellan 1954–1997. Tidigare har byggnaderna inrymt slakteri, lättindustri, kontor och lager som krävt stora utomhusytor för transporter och upplagsplats.

Kungsleden har tillsammans med Umeå kommun, som äger angränsande mark, påbörjat detaljplanearbetet med att utveckla området till en ny attraktiv stadsdel med bostäder, skola och service. Ny detaljplan ska skapa förutsättningar för en annan användning än vad dagens detaljplan medger. En förstudie visar att de befintliga byggnaderna kan utvecklas för ett flertal andra typer av ändamål än industri och lager och att den omkringliggande marken med fördel planeras för bostäder.

I det etablerade handelsområdet Ersboda i Umeå har Kungsleden förvärvat mark av Umeå kommun. På marken uppförs nu ett varuhus efter tecknande av nytt hyresavtal med ÖoB. Förutom varuhuset tillåter fastigheten en byggrätt som Kungsleden kommer att utnyttja när ytterligare hyresavtal tecknats.

I början av 2013 tillträdde Kungsleden Oxelbergen 1:2 i Norrköping. Fastigheten hade då stora vakanser men har nu moderniserats och hyrts ut till Swedavia och Norrköpings kommun. På fastigheten pågår även ett detaljplanearbete med fokus på att tillskapa nya byggrätter för bostäder och kontor. Detaljplanearbetet ska även ge möjlighet till ytterligare användningsområden.

OXELBERGEN 1:2 *Fastigheten, som hade stora vakanser, har moderniserats och hyrts ut till Swedavia och Norrköpings kommun.*

LAVEN 5 *Nytt varuhus till ÖoB uppförs i det etablerade handelsområdet Ersboda i Umeå.*

Nordic Modular

Kungsledens helägda dotterbolag Nordic Modular är en ledande aktör inom uthyrning och försäljning av modulbyggnader i Norden. Kataloghus med hög prefabriceringsgrad möjliggör flexibla och kostnadseffektiva lösningar av hög standard för kommuner, landsting och företag. Huvudkontoret ligger i Upplands Väsby med lokala kontor i Lund, Umeå, Köpenhamn och Oslo.

NORDIC MODULARS RÖTTER sträcker sig tillbaka till 1956 då den första fabriken anlades. I dag utgörs koncernen av tre verksamhetsgrenar:

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

Omkring tre fjärdedelar av Nordic Modulars kunder är kommuner och landsting medan företag står för resterande del.

Kostnadseffektiva lösningar av hög standard

Modulkonceptet möjliggör högre effektivitet under byggprocessen så att byggkostnaderna blir lägre. Historiskt har flyttbara byggnader främst förknippats med enklare bodar på byggarbetsplatser. Men med de framsteg som gjorts inom konstruktion och byggmaterial är det numera svårt att skilja Flexators förskolor, kontor eller äldreboenden från konventionellt permanentbyggda hus.

Drivkrafter

För Temporent drivs efterfrågan på skolor och förskolor mest av demografiska variationer i födelsetal och flyttströmmar. Efterfrågan på kontorslokaler drivs huvudsakligen av konjunkturen och behovet av snabba omställningar.

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

Lönsamhetskrav, kredittillgång och räntenivåer påverkar efterfrågan för Nordic Modular Leasing.

Nordic Modulars utveckling 2013

Efter en svag avslutning på 2012 återhämtade sig efterfrågan på modulmarknaden sakta under 2013. För Temporent ökade efterfrågan på nya moduluppställningar, men samtidigt ökade returflödet så mycket att nettouthyrningen ändå blev negativ. Med relativt kortvariga hyresförhållanden följer returflödet i huvudsak variationerna i nyuthyrningen med några års förskjutning. Flexators efterfrågan på totalentreprenader ökade och vid årets utgång var orderstocken den största sedan 2008, samtidigt minskade efterfrågan på byggbodar. Nordic Modular Leasing tog hem flera ordrar under året och värdet av igångsatta hyreskontrakt blev det högsta på flera år. Därmed vände hyresintäkterna upp efter flera års nedgång.

Läs mer om Nordic Modular på www.nordicmodular.com

NORDIC MODULAR

Resultat, Mkr	2013	2012
Hyresintäkter	262	257
Fastighetskostnader	–117	–97
Driftnetto moduluthyrning	**145**	**160**
Försäljningsintäkter moduler	293	270
Produktionskostnader moduler	–268	–258
Bruttoresultat modultillverkning	**25**	**12**
Försäljnings- och administrationskostnader	–42	–40
Finansnetto	–20	–29
Förvaltningsresultat	**108**	**103**
Värdeförändringar fastigheter		
Resultat från fastighetsförsäljningar	0	0
Orealiserade värdeförändringar	–	–20
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	–	–
Resultat före skatt	**108**	**83**
Skatt	–24	–18
Årets resultat	**84**	**65**

Bokfört värde, Mkr	31 dec 2013	31 dec 2012
Modulbyggnader	1 509	1 509
Rörelsefastigheter	22	21

Medarbetare och organisation

Kungsleden är en decentraliserad organisation där många beslut fattas långt ut i verksamheten nära kunderna och de lokala marknaderna. Snabba beslutsvägar skapar motivation och främjar samtidigt handlingskraft och nytänkande. Våra medarbetare är närvarande, nyskapande och lösningsinriktade, både i kontakten med kunder och i det interna arbetet.

KUNGSLEDENS KÄRNVERKSAMHET ÄR indelad i de tre affärsområdena Förvaltning, Utveckling och Transaktion & analys. Förvaltningsorganisationen bedrivs inom regionerna Stockholm, Mälardalen och Norr, Göteborg och Malmö där respektive region ansvarar för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd.

Dotterbolaget Nordic Modular bedrivs som en självständig enhet och erbjuder uthyrning och försäljning av moduler som ger flexibla lokaler i modulbyggnader.

Vid utgången av 2013 hade Kungsledenkoncernen totalt 261 årsanställda (272). Av dessa var 96 anställda (86) inom fastighetsverksamheten och 165 anställda (186) inom Nordic Modular. Personalomsättningen inom koncernen var 20,7 procent.

Kompetens och utveckling

Medarbetarnas delaktighet är central i Kungsledens affärsmodell och samarbete mellan såväl affärsområden som regioner möjliggör synergier vilket ger utrymme för effektivisering och tillväxt. Företagskulturen präglas av lojalitet, engagemang och en vilja att leverera över förväntan.

Det finns ett djupt rotat fastighetskunnande inom hela Kungsleden och en lokal kännedom om kunderna och deras behov. Förvärvet av GE-portföljen innebär att Kungsledens organisation växer och att kompetensen inom kontorsfastigheter i framför allt Stockholms- och Göteborgsregionen har förstärkts.

Samtliga medarbetare har en kompetensutvecklingsplan som följs upp på årlig basis. Att utvecklas inom Kungsleden kan innebära att växla jobb mellan regioner och avdelningar, gå från en specialistroll till en ledarroll eller ett ökat ansvarstagande med möjlighet till lärande inom ett nytt arbetsfält.

Hälsa och jämställdhet

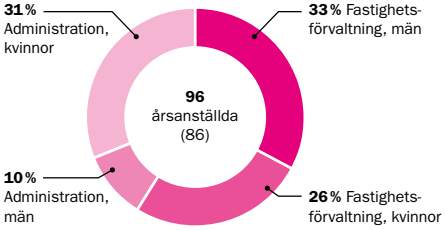
Att Kungsleden är en trygg och hälsosam arbetsplats visas i regelbundna medarbetarundersökningar. Under 2013 hade Kungsleden en sjukfrånvaro på 3,0 procent (2,8), exklusive Nordic Modular. Fysisk aktivitet på och utanför arbetet uppmuntras bland annat genom friskvårdsbidrag. Personalen erbjuds även regelbundna hälsoundersökningar.

Kungsleden arbetar fortsatt med jämställdhetsfrågor i syfte att nå en bra köns- och åldersfördelning. Andelen kvinnor var vid årsskiftet 57 procent (53). Inom administration är andelen kvinnor något högre än män medan det omvända gäller inom förvaltningen. Ytterligare information om Kungsledens medarbetare finns i not 7.

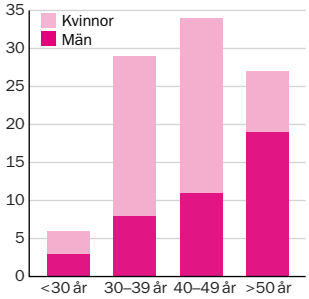
Fortsatt engagemang för ungdomar

Sedan 2010 har Kungsleden samarbetat med Fryshuset, en verksamhet som stöttar ungdomar och skapar förutsättningar för ett varmt och kreativt samhälle. Under året beslutade Kungsleden att förlänga sponsorskapet med en ny treårsperiod. Kungsleden är stolt över att kunna bidra till en organisation som delar värderingarna om att uppmuntran, förtroende, ansvar och kunskap bygger självkänsla och lyfter fram människors inneboende kraft.

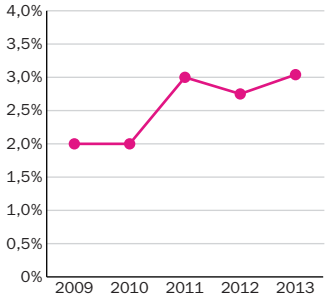
BEFATTNINGAR TJÄNSTEMÄN*



ÅLDERSFÖRDELNING TJÄNSTEMÄN*



SJUKFRÅNVARO 2009–2013*



* Exklusive Nordic Modular

Miljö och hållbarhet

Att arbeta med företags- och miljöansvar är en självklarhet för Kungsleden. Som stor fastighetsägare har Kungsleden en väsentlig påverkan på omvärlden och därmed också möjlighet att göra insatser för hållbar utveckling. Vi är övertygade om att vi kan bidra till byggandet av ett hållbart samhälle genom att vara föregångare och gå vår egen väg.

HÅLLBARHETSARBETET GENOMSYRAR Kungsledens hela affärsprocess. Under året genomfördes en stor mängd transaktioner vilket även har återspeglats i hållbarhetsarbetet. Mycket energi har lagts på att säkerställa hållbarhetsaspekterna inför förvärv och därmed minska risken för framtida hållbarhetsskulder.

Inför ett förvärv kartläggs identifierade och potentiella miljörisker i fastigheten. Kända föroreningar kartläggs med hjälp av offentliga arkiv och platsbesök genomförs för att fastställa fastighetens tekniska och miljömässiga status. I samband med försäljning genomförs en liknande process med information till köparen.

Ansvar i flera led

Kungsleden anlitar en stor mängd entreprenörer och leverantörer vilket medför ett ansvarstagande i flera led. Under året har nya krav utvecklats för upphandling av entreprenörer. Revisioner har genomförts av flera stora projekt för att utveckla kraven och uppmärksamma vikten av att de efterlevs såväl internt inom Kungsleden som av entreprenörer och leverantörer.

Energihushållning

En av Kungsledens centrala frågor i hållbarhetsarbetet är energianvändningen. Energiarbetet som är målinriktat och strukturerat inkluderar både generella åtgärder för fastighetsbeståndet som helhet och effektivitetsförbättringar i enskilda fastigheter. Energiarbetet under året innebar bland annat effektivisering av värmekällor där nya fjärrvärmecentraler ersatt gamla elpannor i Västerås. I Kista har äldre kylmaskiner ersatts med fjärrkyla.

Samarbete med hyresgästerna

En viktig del i hållbarhetsarbetet är samarbetet med hyresgästerna. Tillsammans kan man undvika att frågor hamnar mellan stolarna eller faller i glömska. Kungsleden erbjuder därför sina hyresgäster gröna hyresavtal enligt en modell som framtagits och utvecklats under flera år. I samband med att hyresgästen tecknar ett grönt hyresavtal genomförs en energikartläggning som bekostas av Kungsleden för att identifiera potentiella besparings- och investeringsmöjligheter. Gröna hyresavtal omfattar även samarbete i frågor om exempelvis byggnadsmaterial, källsortering och inomhusmiljö.

Läs mer om vårt miljöarbete på www.kungsleden.se/miljo

	Risk	Hantering
Miljörisker	Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, där merparten av belastningen uppstår i användningsfasen. Enligt miljöbalken har den som bedriver en verksamhet som har bidragit till en förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta denna efterbehandling är den som köpt fastigheten, och som vid köpet känt till eller borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Kungsleden för sanering av föroreningen för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken.	Kungsleden arbetar aktivt med miljöfrågor som en strategisk fråga och som en del i hela organisationens dagliga arbete. Ett aktivt miljöarbete medför möjligheter att attrahera nya kunder, minska energikostnader och skapa ett starkare varumärke. Det har inte gjorts någon fullständig utredning om eventuella föroreningar i Kungsledens fastighetsbestånd. Kungsleden genomför i samband med köp normalt en analys och riskbedömning av miljörisker. Det kan dock inte uteslutas att det finns miljöföroreningar som kan föranleda kostnader för Kungsleden. Några väsentliga miljökrav som kan riktas mot Kungsleden var inte kända i mars 2014.

Finansiering och finansiella risker

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

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

Eget kapital

Kungsleden eftersträvar att ha så mycket eget kapital att verksamheten ska kunna bedrivas även under ogynnsamma omständigheter då förluster uppstår. Under året ökade det egna kapitalet till 8 453 Mkr (7 726). Kungsleden har som riktlinje för risknivån att soliditeten inte ska understiga 30 procent. Vid årsskiftet uppgick soliditeten till 36,8 procent (37,0).

Kungsleden eftersträvar en balans mellan en god avkastning på eget kapital och den godtagbara risknivån. Målet är att avkastningen på det egna kapitalet över tiden ska uppgå till mellan 10 och 12 procent. Under 2013 uppgick avkastningen på det egna kapitalet till 10,7 procent (4,6).

Räntebärande skulder

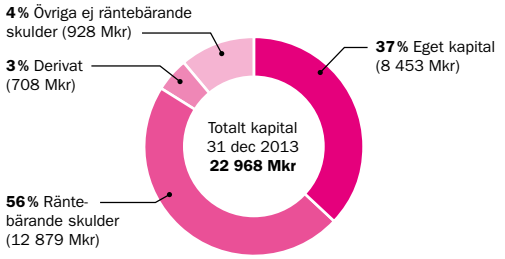
Räntebärande skulder utgjorde 56 procent av bolagets finansiering per 31 december 2013 och är därmed den viktigaste finansieringsformen. Vid årets utgång uppgick låneportföljen nominellt till 12 879 Mkr (9 704) och den består huvudsakligen av kreditavtal med banker och obligationslån som utgivits på kapitalmarknaden. Tillgång till nyupplåning spelar en avgörande roll för att Kungsleden ska kunna förvärva nya fastigheter samt investera i och utveckla befintliga fastigheter. Kungsleden eftersträvar därför en medelfristig löptid på sin upplåning och en allt jämnare fördelning av förfallostrukturen i syfte att begränsa refinansieringsrisken.

Genomsnittlig återstående löptid för upptagna lån var vid årsskiftet 2,4 år (2,3). Drygt 12 procent av koncernens upplåning, motsvarande 1 583 Mkr förfaller under 2014. Av detta refinansieringsbehov säkrades 700 Mkr redan i december 2013 genom emission av ett nytt obligationslån.

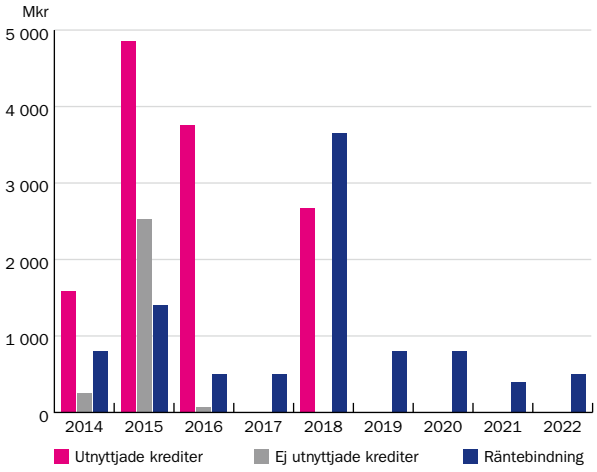
Skulder till kreditinstitut

Kungsledens bankfinansiering bygger på bilaterala avtal med enskilda banker och tre syndikerade krediter med flera banker. Nya lån upptogs under året först i samband med att Kungsleden förvärvade elva fastigheter från Hemsö för drygt 1 500 Mkr, vilket finansierades genom en ny bankkredit om 714 Mkr med tre års löptid samt genom utnyttjande av befintlig kreditfacilitet. Senare under året upptogs en ny syndikerad kredit om 3,6 mdr med en genomsnittlig löptid om 4 år från fyra ledande nordiska banker för finansieringen av förvärvet av fastigheter från GE. Resterande andel av köpeskillingen för detta

TILLGÅNGARNAS FINANSIERING PER DEN 31 DECEMBER 2013



FÖRFALLOSTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNING



förvärv om 5,5 mdr finansierades inom ramen för befintlig syndikerad kreditfacilitet. Under 2013 refinansierades bankkrediter i Kungsledens dotterbolag Nordic Modular Group om 525 Mkr på 3 års löptid.

Som säkerhet för Kungsledens banklån ställs pant i fastigheter, och aktier, internreverser samt borgensåtaganden. Därutöver innehåller vissa låneavtal åtaganden avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet, så kallade covenanter. Alla covenanter var uppfyllda per 31 december 2013. Belåningsgraden mätt som räntebärande skulder i relation till fastighetstillgångarna uppgick till 59 procent (62). För lån där säkerheter ställts, det vill säga alla lån förutom obligationslånen om ett nominellt belopp av 2 299 Mkr, var belåningsgraden 48 procent (51).

Obligationslån

I syfte att diversifiera Kungsledens upplåning har bolaget sedan länge varit en aktiv emittent av obligationer på kapitalmarknaden. Under december tog Kungsleden upp ett nytt icke säkerställt obligationslån om nominellt 700 Mkr med förfallodag i december 2016. Upplånade medel kommer främst att användas för att refinansiera Kungsledens obligationslån från 2011 som förfaller i mars 2014. Med beaktande av det nya obligationslånet, det förfallande lånet och förfallet har bolaget utestående obligationslån med ett sammanlagt lånebelopp om 1 699 Mkr (1 599).

Räntor och räntebindning

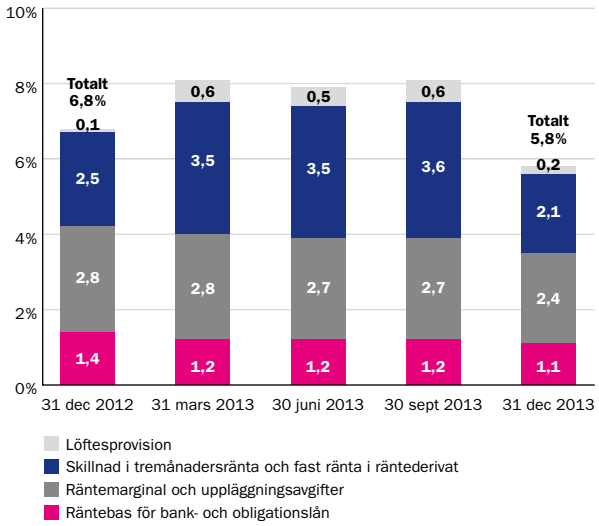
Kungsledens upplåningskostnad påverkas av förändringar i den korta marknadsräntan (Stibor 90 dagar), bolagets strategi för räntebindning samt den kreditmarginal som långivare kräver i ersättning för utlåning till Kungsleden. För 2013 var koncernens räntetäckningsgrad, inklusive avvecklad verksamhet, 1,9 gånger (2,7).

Kungsleden eftersträvar relativt lång räntebindning på sin upplåning i syfte att göra räntekostnaderna förutsägbara och bidra till en stabil utveckling av förvaltningsresultatet. Önskad räntebindning uppnås i första hand genom finansiella derivatinstrument i form av ränteswappar. Snitträntan för Kungsledens upplåning, ett mått där både kapital- och räntebindning beaktas, har under året sänkts och uppgick per den 31 december 2013 till 5,8 procent (6,8). Snitträntan avser räntekostnader för lån, periodiserade uppläggningsavgifter samt ränteswappar i förhållande till aktuell lånevolym per balansdagen. Av snitträntan om 5,8 procent beror cirka 2,1 procentenheter på att räntor för flera år sedan bands i ett marknadsläge där räntan var väsentligt högre än idag. Snitträntan har sjunkit sedan årsskiftet genom medvetna åtgärder i form av att nyupplåning skett till kort räntebindning samt med lägre kreditmarginal och uppläggningskostnad.

Ränteswappar begränsar ränterisken

För att begränsa effekten på räntekostnaderna av förändringar i den korta marknadsräntan använder Kungsleden räntederivat i form av ränteswappar. Avvägningen mellan rörlig ränta och lång räntebindning görs löpande utifrån det aktuella och det förväntade förhållandet mellan korta och långa räntor och bolagets riskaptit. Styrelsen fastställer årligen riktvärden för hur stor andel av skuldernas räntor som ska vara bundna inom olika löptidintervall.

SNITTRÄNTA *Snitträntan beräknas genom att ställa räntekostnader från lån och ränteswappar, uppläggningsavgifter samt kostnader för outnyttjade kreditramar i förhållande till utestående lånevolym per balansdagen. Exkluderas effekten av skillnaden mellan tremånadersräntan och fast ränta i räntederivaten erhålls en snitträntа som uppskattas påverka resultat före skatt i och med att kostnaden för derivaträntan i finansnettot till stor del motsvaras av en positiv värdeförändring på räntederivaten.*



Ränteswapparna innebär att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta på längre löptider. Med hjälp av swapparna omvandlas den korta räntebindningen från låneavtalen så att räntan binds på längre löptider. Ränteswapparnas nominella belopp uppgick vid årets utgång till 9 350 Mkr (9 350). Genomsnittlig räntebindningstid för upplåning och ränteswappar uppgick till 3,1 år (5,1). Räntebindningen förändrades främst genom att årets upplåning skedde till rörlig ränta. För årets lån valde Kungsleden kort räntebindning då ränteläge och ränteutsikter bedömdes motivera en något högre ränterisk. Med en derivatportfölj på 9 350 Mkr är den räntebärande skulden om 12 879 Mkr därmed räntesäkrad till 73 procent, varför de löpande räntekostnaderna påverkas måttligt av förändringar i den korta marknadsräntan. En förändring av portföljens snitträntа om +/–1%-enhet på årsbasis innebär en kostnadsförändring om cirka 129 Mkr. Ytterligare känslighetsanalys finns i not 2.

Ränteswapparna marknadsvärderas löpande i enlighet med gällande redovisningsregler och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värderingen sker genom att nettot av varje swapavtals framtida räntein- och utbetalningar (nettokassaflödet) diskonteras till nuvärde med dagens marknadsränta för kvarvarande löptid i swappen. Om marknadsräntan avviker från den avtalade räntan i swapavtalet uppstår ett över- eller undervärde i swapportföljen, vilket motsvarar marknadsvärdet. Marknadsvärdet redovisas som en skuld när värdet är negativt och som en tillgång vid positivt marknadsvärde. Optionselementet i derivatkontrakt värderas enligt sedvanlig värderingsmodell på marknaden. En förändring av marknadsräntan om

+/–1%-enhet ger en förändring av swapparnas marknadsvärde med +376 Mkr/–405 Mkr.

Per den 31 december 2013 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument −707 Mkr jämfört med −1 121 Mkr vid årets början. Det negativa marknadsvärdet minskar successivt genom den löpande räntebetalningen av den bundna räntan i swapavtalen, som redovisas som räntekostnad och som belastar förvaltningsresultatet. När alla ränteswappar löpt ut har all bunden ränta betalats och kostnadsförts via finansnettot och mötts av en återföring av det undervärde som tidigare belastat det redovisade resultatet och det egna kapitalet.

Under året sjönk undervärdet genom löpande räntebetalningar i swapparna med 256 Mkr. Resterande minskning av undervärdet förklaras av den uppgång som skett i marknadsräntor på längre löptider under året. Övriga finansiella instrument (valutaposter respektive aktieswappar) förändrades med 12 Mkr, vilket resulterade i att de totala orealiserade värdeförändringarna i resultaträkningen under året uppgick till 425 Mkr.

Likviditetshantering

Kungsleden har som mål att alltid hålla tillräcklig likviditet för att täcka bolagets löpande betalningsbehov. Likviditeten ska därför vid varje tillfälle motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och förfallande upplåning. På grund av riskerna i pågående skatteprocesser har Kungsleden beslutat att tills vidare hålla en förstärkt likviditetsberedskap och att vid varje tillfälle ha tillgänglig likviditet, i form av kassa eller kreditlöften, för att möta de eventuella skattekrav som kan komma inom de närmaste 12 månaderna. Per den 31 december 2013 uppgick den disponibla likviditeten inklusive outnyttjad checkräkningskredit och outnyttjad del av syndikerat låneavtal till 3 187 Mkr (1 881). Huvuddelen av beredskapen låg därmed i outnyttjade krediter som uppgick till 2 865 Mkr (1 160).

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader, det så kallade finansnettot, var bättre än föregående år. En viktig orsak var lägre räntekostnader till följd av att det genomsnittliga lånebeloppet under året var lägre. Till detta bidrog fastighetsförsäljningar under 2012 som minskade lånebehovet 2013 och den temporära låneamortering mellan februari och december 2013 med hjälp av likviditet som frigjordes vid försäljningen av Hemsö-engagemanget. Omstruktureringar i derivatportföljen under föregående år bidrog också till sänkta räntekostnader. Samtidigt ökade övriga finansiella kostnader som en konsekvens av högre bankavgifter vid refinansiering av banklån under 2012 och av att kostnaden för outnyttjat kreditutrymme var högre eftersom beloppet ökades till följd av den höjda likviditetsberedskapen.

	Risk	Hantering
Finansieringsrisk	Finansieringsrisk definieras som risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor.	Finanspolicyn anger hur stor andel av upplåningen som får komma från en enskild långivare. Policyn reglerar även hur stor andel av lånen som får förfalla till refinansiering inom ett år. Dessa riktlinjer i kombination med att Kungsleden kontinuerligt arbetar med låneportföljens förfallostruktur begränsar Kungsledens finansieringsrisk. Arbetet sker genom löpande diskussioner med existerande och potentiella långivare samt genom att använda alternativa finansieringsformer på kapitalmarknaden. Målsättningen är att förlänga upplåningens genomsnittliga löptid så att den blir medelfristig och minst uppgår till 3 år i syfte att sänka finansieringsrisken ytterligare.
Ränterisk	Ränterisk definieras som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. Ränterisk uppkommer i Kungsledens verksamhet när finansiering sker med kort räntebindningstid. Detta medför en osäkerhet i hur stor finansieringskostnaden kommer att bli i framtiden.	Kungsleden eftersträvar en välavvägd räntebindning bland annat för att inte behöva betala kostnader för eventuella lösen i förtid av bundna lån vid fastighetsförsäljningar och refinansieringar. För att begränsa ränterisken från förändringar i marknadsräntan används räntederivat i form av ränteswappar. En ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Kungsleden har i samtliga swapavtal valt att betala en fast ränta för att erhålla en rörlig ränta motsvarande Stibor 90 dagar på viss avtalad löptid. Därmed ökas räntebindningstiden och förutsägbarheten i den löpande räntekostnaden.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att klara löpande betalningsåtaganden.	Storleken på de likvida finansiella tillgångarna och outnyttjat kreditutrymme ska tillgodose behovet av transaktionslikviditet och kraven på likviditetsreserv. Likviditeten ska vid varje tillfälle motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar. Överskottslikviditet används i första hand för att lösa räntebärande lån då detta ger bättre avkastning än att placera pengar hos kreditinstitut.

Skatter

Kungsleden köper och säljer fastigheter samt genomför andra omstruktureringar i syfte att förbättra förvaltningsresultatet och öka avkastningen på fastighetsportföljen. Förändringar i bland annat bolags- och fastighetsskatt kan påverka förutsättningarna för verksamheten och medföra att Kungsledens skattesituation förändras såväl negativt som positivt. Även ändrad tillämpning av lagar och praxis på skatteområdet har visat sig få stor betydelse för Kungsleden och hela fastighetsbranschen.

SKATTEVERKET OCH DOMSTOLARNA har de senaste åren ändrat uppfattning om hur lagar och praxis ska tolkas på flera skatteområden. Skatteverket har gjort en annan bedömning än Kungsleden av vissa genomförda transaktioner, något som har medfört ett antal processer i domstol. Kungsleden bestrider de skattekrav som Skatteverket och domstolar hittills har beslutat om, och samtliga beslut har överklagats av bolaget. De pågående skatteprocesserna rör deklarationer för åren 2004–2007.

Hantering av processer

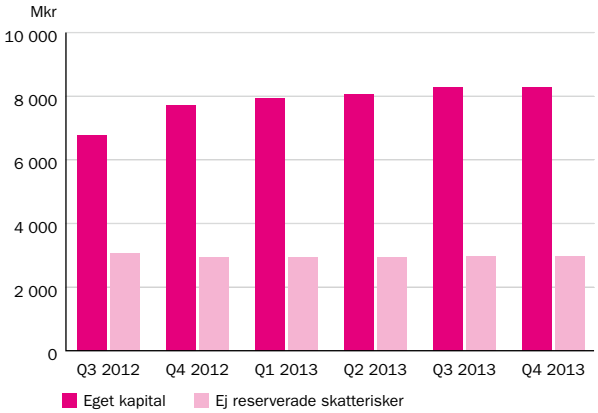
Kungsleden bedömer kontinuerligt risken för en slutgiltigt negativ utgång i pågående skatteprocesser och gör efter samråd med oberoende skatteexpertis reserveringar för befarade negativa utfall. För det fall Skatteverkets yrkanden skulle vinna framgång bedömer bolaget att upptaxeringarna delvis kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag, vilket medför att den skatt som ska betalas (bolagsskatt samt i vissa fall skattetillägg och ränta) blir lägre än de upptaxeringar som Skatteverket yrkat. Vidare har koncernen ännu ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag, som kan begränsa den negativa effekten på eget kapital.

Uppskattning av negativa skatteeffekter

Den maximala negativa effekten på eget kapital om samtliga skatteprocesser skulle utfalla till Kungsledens nackdel bedöms per 31 december 2013 uppgå till 2 980 Mkr utöver gjorda reserveringar på 658 Mkr. Maximalt utestående negativ likviditetseffekt, inklusive skattetillägg och ränta, uppskattas samtidigt uppgå till 2 930 Mkr utöver de 160 Mkr som redan inbetalats i väntan på slutligt avgörande.

För att ta del av en aktuell uppskattning av maximalt negativa effekter hänvisas till www.kungsleden.se/skatt

EGET KAPITAL I RELATION TILL EJ RESERVERADE SKATTERISKER



	Risk	Hantering
Skatterisker	Förändringar i regelverken som styr bolags- och fastighetsskatt, såsom exempelvis ändrade avdragsmöjligheter för räntor eller förändrad bolagsskattesats, kan påverka förutsättningarna för Kungsledens verksamhet såväl positivt som negativt. Även ändrad tillämpning av befintliga regler och föreskrifter kan få stor betydelse för fastighetsbranschen och därmed även för Kungsledens resultat.	Kungsleden arbetar proaktivt med hantering av koncernens skatterisker genom tydliga integrerade rutiner och kontroller liksom ett tätt samarbete med övriga finansfunktioner, förvaltningen och transaktionsteamet. Koncernens skatterisker och processerna för dessa kommuniceras kontinuerligt med styrelsen och revisionsutskottet. Komplexa skattefrågor analyseras tillsammans med externa rådgivare. Fastighetsskatten som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde är avhängig politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen, taxeringsvärdet, samt skattesatsen. Fastighetsskatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor får bäras av fastighetsägaren.

Kungsledens aktie

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholms lista för medelstora bolag sedan 1999. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till 5 897 Mkr och aktiens direktavkastning per den 31 december 2013 uppgick till 2,3 procent. För att bättre återspegla det långsiktiga värdeskapandet i Kungsleden har styrelsen från och med 2013 antagit en ny utdelningspolicy.

KUNGSLEDENS AKTIE HAR haft en positiv utveckling under 2013. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2012, som var 35,40 kronor, steg aktiekursen med 22,0 procent till 43,20 kronor. Årets lägsta kurs noterades den 15 januari och var 35,40 kronor. Den högsta kursen noterades den 28 oktober och var 49,10 kronor.

Lämnad utdelning i april 2013 uppgick till 1,00 kronor, vilket gav en totalavkastning på 24,9 procent. OMX Stockholm gav under samma period en totalavkastning på 27,95 procent enligt SIX Return Index.

Aktiekapital och omsättning

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

Under 2013 omsattes 106 miljoner (195) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 4,5 mdr (8,0). 40 procent av handeln skedde på Stockholmsbörsen och en lika stor andel, 40 procent, omsattes genom OTC-handel. 14 procent av handeln skedde på andra reglerade marknader såsom Turquoise, Chi-X och Burgundy.

Aktieägare

Antalet aktieägare per den 31 december 2013 uppgick till 18 877 (19 749). De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 31,9 procent (30,1) av kapital och röster. Största aktieägare är Gösta Welandsson, vars innehav under året har varit oförändrat, 13,1 procent.

FÖRDELNING AV AKTIEINNEHAV PER DEN 31 DECEMBER 2013

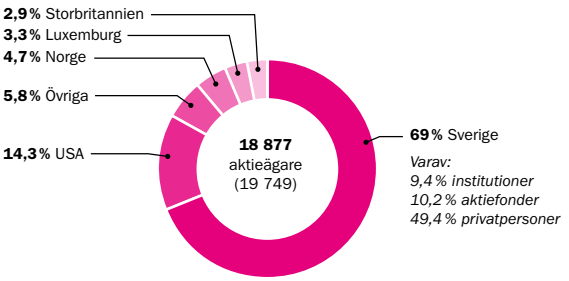
Innehav aktier	Antal aktieägare, %	Antal aktieägare	Ägarandel, %
1–1 000	63,2	11 923	3,3
1 001–10 000	31,6	5 972	14,6
10 001–20 000	2,4	463	4,9
20 001–50 000	1,4	260	5,8
50 001–50 000 000	1,4	259	71,4
Totalt	**100,0**	**18 877**	**100,0**

Utdelningspolicy

Styrelsen har från och med 2013 antagit en ny utdelningspolicy som bättre ska återspegla det långsiktiga värdeskapandet i Kungsleden. På några års sikt, när Kungsledens slutgiltiga skattesituation har klarnat, är målet att utdelningen ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Under de närmaste åren kommer dock utdelningen att vara lägre och anpassas till behovet av likviditetsberedskap och investeringar i fastigheter för framtida intjäning. För 2013 föreslår styrelsen en utdelning om 1,25 kr per aktie, motsvarande 31 procent av förvaltningsresultatet.

» För aktiemarknadskontakter, aktierelaterade nyckeltal och aktuell ägarstatistik, besök www.kungsleden.se/aktien

AKTIEÄGARSTRUKTUR 2013-12-31

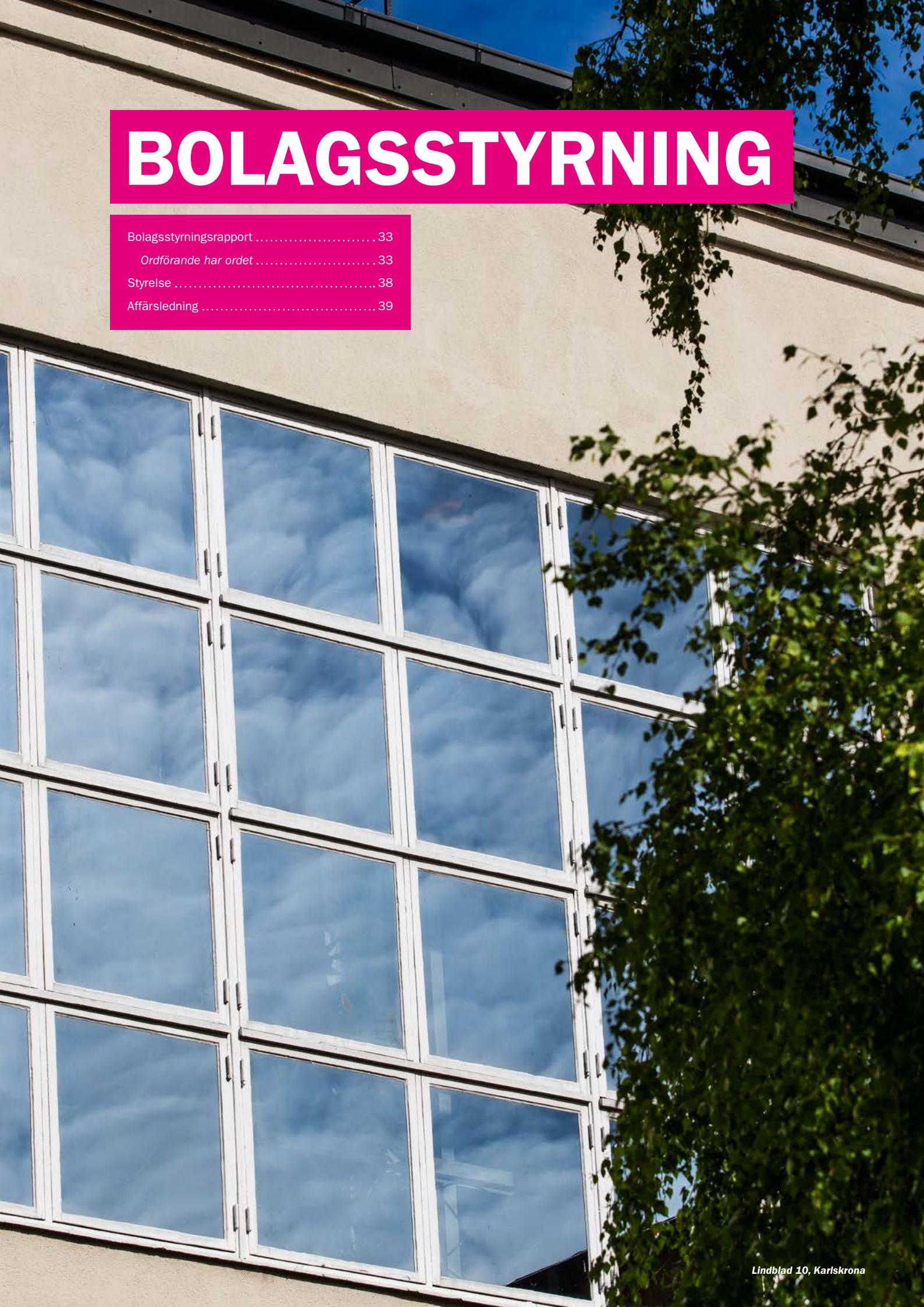


AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2013

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
Welandson Gösta och bolag	17 880 595	13,1
Länsförsäkringar fonder	5 996 135	4,4
Norges Bank Investment Management	5 402 380	4,0
Florén Olle och bolag	3 694 250	2,7
SHB fonder	3 025 202	2,2
BlackRock fonder (USA)	2 031 583	1,5
Danske Invest fonder (Sverige)	1 646 429	1,2
Andra AP-fonden	1 637 435	1,2
Avanza Pension Försäkring AB	1 135 044	0,8
TR Property Investment Trust (GB)	1 129 730	0,8
Summa tio största aktieägarna	**43 578 783**	**31,9**
Styrelse och ledning	148 147	0,1
Utländska aktieägare, övriga	33 683 618	24,7
Övriga aktieägare	59 091 516	43,3
Totalt	**136 502 064**	**100,0**

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport 33
Ordförande har ordet 33
Styrelse 38
Affärsledning 39



Lindblad 10, Karlskrona

Bolagsstyrningsrapport

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

2013 BLEV DET ÅR då Kungsleden gick från planering till handling när det gäller den nya och mer renodlade affärsstrategi som förberetts under föregående år.

Under våren tillträdde en delvis ny styrelse i Kungsleden med undertecknad som ny ordförande. Styrelsens initialt viktigaste uppgift blev att rekrytera en ny VD. Biljana Pehrsson tillträdde som VD den 1 september 2013. Tillsammans med företagsledningen har den nya styrelsen under året arbetat med att förtydliga och implementera Kungsledens nya strategi. Styrelsen har bland annat stöttat ledningens arbete med att få rätsida på Kungsledens centrala kostnader genom att medvetet ta ställning till önskad ambitionsnivå på flera områden.

Verkställda strategiska förvärv

Året har kännetecknats av flera viktiga fastighetsförvärv inom ramen för Kungsledens nya affärsstrategi. Viktigast var det stora förvärvet av 84 fastigheter från GE Capital Real Estate som ledning och styrelse arbetade mycket aktivt med under sommaren och hösten. Det är synnerligen glädjande att förvärvet framgångsrikt kunde slutföras under året. Affären förstärker Kungsledens position på kontorsmarknaden och på de viktiga storstadsmarknaderna Stockholm och Göteborg. Sammantaget har fastighetsinvesteringarna och de sänkta administrationskostnaderna gjort att Kungsledens kassaflöde och förvaltningsresultat inför 2014 har återställts till läget före avvecklingen av Kungsledens delägande i Hemsö i slutet av 2012.

Effektiviserade styrsystem för finansiell långsiktighet

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att bygga ett effektivt, förutsägbart och transparent styrsystem. Särskilt den medelfristiga finansiella planeringen har förbättrats med en utvecklad scenarioanalys. Frågan om vad som är en lämplig expansionstakt ligger hela tiden högt upp på styrelsens dagordning, eftersom en stark balansräkning och en god likviditetsberedskap är viktiga framgångsfaktorer för Kungsleden på kort och lång sikt. Den ekonomiska styrningen har förbättrats genom utvecklad verksamhetsbudgetering från fastighetsnivå och uppåt. Inrättandet av en ny affärsledning har breddat och decentraliserat ledningsarbetet och är en logisk fortsättning av den enklare och tydligare koncernstruktur som föregående styrelse skapade.

Kungsleden står väl rustat för vidare implementering av den nya strategin.

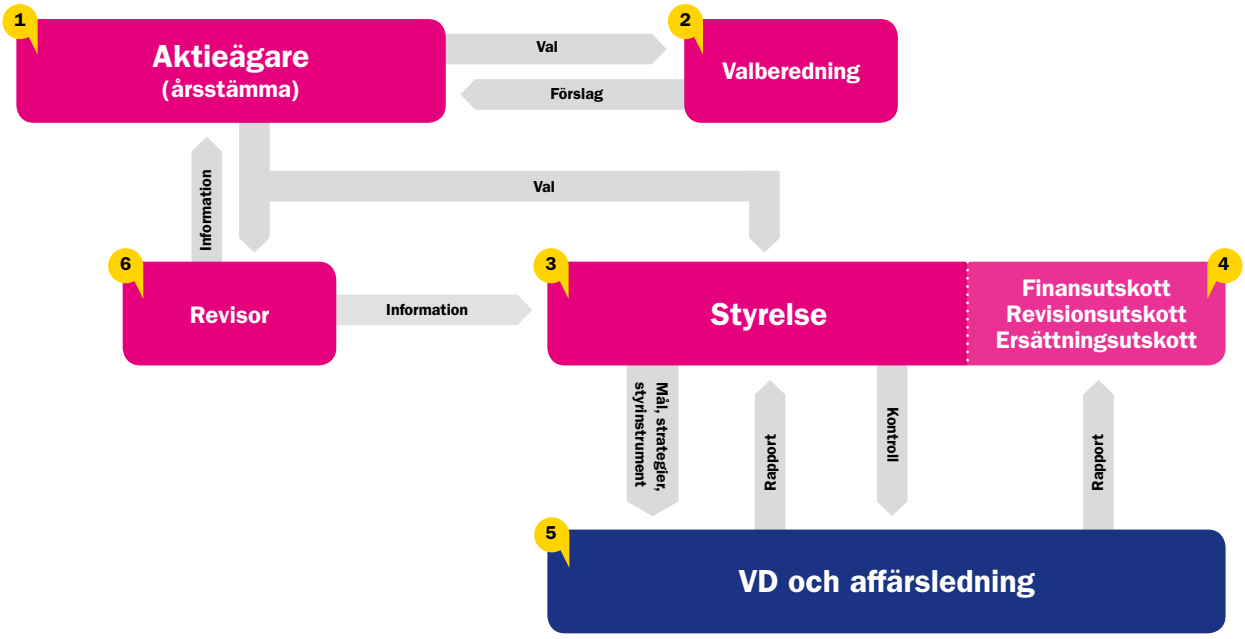
Göran Larsson, styrelseordförande

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

Bolaget tillämpar de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valberedningen. Dessa dokument finns tillgängliga på Kungsledens webbplats. Utöver dessa tillämpas även en rad instruktioner för bolagsstyrning som styrelsen har beslutat om, bland annat arbetsordning för styrelse, VD-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen, instruktioner för styrelsens utskott, uppförandekod, finans- och kommunikationspolicy.

Tillämpning av Koden

Koden ska tillämpas av alla svenska bolag vars aktier är noterade för handel på en reglerad marknad. I enlighet med Kodens princip ”följ eller förklara” redovisar Kungsleden eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Under verksamhetsåret 2013 har Kungsleden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.



1 Årsstämma

På årsstämman behandlas de frågor som följer av Kungsledens bolagsordning och aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker utifrån Kungsledens bolagsordning. Stämman beslutar i enlighet med de majoritetskrav som framgår av aktiebolagslagen. En aktieägare i Kungsleden, Gösta Welandson med bolag, äger aktier som direkt eller indirekt representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Gösta Welandson med bolag har per den 31 december 2013 ett innehav om 13,1 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2012 hölls den 18 april 2013. På årsstämman fattades bland annat beslut om vinstutdelning, val av styrelse, ersättningar till styrelse och revisor, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt val av valberedning. Styrelsens ordförande och bolagets VD redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2012. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2013 kommer att äga rum den 29 april 2014 på Hotel Rival, Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Kungsledens webbplats.

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

Läs mer om Kungsledens årsstämma på www.kungsleden.se/bolagsstammor

Valberedning

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

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

På årsstämman 2013 valdes Eva Gottfridsdotter-Nilsson, Göran Larsson, Charlotta Wikström samt Martin Jonasson till ledamöter i valberedningen. Göran Larsson ingår även i valberedningen i egenskap av styrelsens ordförande. Till valberedningens ordförande utsågs Eva Gottfridsdotter-Nilsson.

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det på bolagets webbplats eller genom att skriva brev till valberedningen. Valberedningens förslag

VALBEREDNINGEN

Sammansättning i mars 2014
Eva Gottfridsdotter-Nilsson, nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning, ordförande
Göran Larsson, nominerad av Gösta Welandson med bolag, tillika styrelseordförande i Kungsleden
Charlotta Wikström, nominerad av Olle Florén med bolag
Martin Jonasson, nominerad av Andra AP-fonden

För ytterligare information om valberedningen hänvisas till www.kungsleden.se/valberedning

och motiverade yttrande presenteras på bolagets webbplats senast i samband med utfärdande av kallelsen till årsstämman.

Styrelse

3 Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsleden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktig inom styrelsen.

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och eventuella suppleanter utses på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På årsstämman 2013 omvaldes Joachim Gahm, Lars Holmgren, Biljana Pehrsson, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström. Nyval skedde av Göran Larsson, Magnus Fernqvist och Peter Gustafson. De tidigare ledamöterna Håkan Bryngelson och Magnus Meyer hade avböjt omval. Inga suppleanter valdes. På årsstämman valdes Göran Larsson till ordförande. Biljana Pehrsson avgick ur styrelsen efter två år som ledamot i samband med att hon tillträdde som VD i bolaget den 1 september 2013. Alla styrelsens ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen medan två av styrelsens ledamöter anses vara beroende i förhållande till bolagets större ägare enligt Kodens definitioner.

Styrelsens arbete

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

Styrelsen ska sammanträda minst sju gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen sänds i förväg till samtliga ledamöter.

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

Möjlighet att lämna förslag till styrelsen finns via www.kungsleden.se/styrelse

Styrelsens ansvar

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

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

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

Ordförandes ansvar

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

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

4 Styrelseutskott

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

5 Koncernledning/Affärsledning

Bolagsledningen vid årets början utgjordes av en koncernledning som bestod av VD, vVD/ekonomi- och finansdirektör, fastighetschef, transaktionschef, chef Nordic Modular, HR- och kommunikationsdirektör samt chefsjurist. Från och med den 1 oktober 2013 ersattes koncernledningen med en affärsledning som per mars 2014 består av bolagets VD, vVD/ekonomi- och finansdirektör, fastighetschef, transaktionschef, regionchefer, utvecklingschef, marknads- och kommunikationschef samt juridikansvarig. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungsleden och bereder tillsammans med VD ärenden för styrelsen. VD fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för VD-instruktion efter samråd med affärsledningen.

Verkställande direktör

Kungsledens VD ansvarar för att praktiskt sköta och koordinera den löpande verksamheten. VD utför sitt arbete utifrån en instruktion som årligen antas av styrelsen. Av VD-instruktionen framgår bland annat att VD är ansvarig för bolagets förvaltning, styrelserapportering samt frågor som kräver beslut av eller anmälan till styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapporter och årsredovisning, beslut om större köp, försäljningar, större investeringar eller kapitalallokeringar, upptagande av större lån eller garantier över viss nivå. Thomas Erséus avgick som VD i samband med årsstämman den 18 april 2013. Anders Kvist fungerade som tf VD fram till den 1 september 2013 då Biljana Pehrsson tillträdde som ny VD.

6 Externa revisorer

De externa revisorerna granskar styrelsens och VD:ns förvaltning av Kungsleden och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler. KPMG AB är vald till revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2015. Auktoriserade revisorn Björn Flink är huvudansvarig revisor. Utöver revision har KPMG under de senaste åren även tillhandahållit rådgivning kring transaktioner, skatt och administration. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2013 uppgick revisionsarvodet i koncernen till fyra Mkr (fyra). ■

Styrelsens arbete under 2013

Under 2013 sammanträdde styrelsen åtta gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid tio tillfällen i samband med köp-, försäljnings- och finansieringsfrågor. Närvaron vid styrelsemötena framgår av tabellen nedan. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungsledens strategi, mål, affärsplan, marknad, extern rapportering, köp och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, skattesituation, fastställande av försäljningsmandat och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets VD, vVD och chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Finansutskottet

Finansutskottet ger arbetet med finansiering ett särskilt forum. Utskottet ska bistå styrelsen med förslag i finansieringsfrågor, finansiella mål på kort och lång sikt, frågor rörande bolagets finansiella risker, säkringsåtgärder samt andra uppgifter inom ramen för bolagets finanspolicy. Utskottet utvidgades i december även till att bistå styrelsen med förslag och beredning av fastighetsrelaterade investeringsfrågor såsom köp och försäljningar av fastigheter samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd och nya projekt.

Finansutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Joachim Gahm (ordförande), Lars Holmgren och Peter Gustafson. Under 2013 har utskottet sammanträtt vid sex tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens VD, ekonomi- och finansdirektör och finansansvarig närvarat.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet skapades i början av året för att bistå styrelsen med förslag avseende köp och försäljningar av fastigheter i samband med de väsentliga förvärv som planerades. I och med köpet av fastigheter från GE Capital minskade behovet av ett särskilt utskott och utskottet upphörde därför i december 2013. Beredningsfrågor av kommande investeringar ingår därefter i finansutskottets uppgifter.

Investeringsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet bestod av Magnus Fernqvist (ordförande), Peter Gustafson och Biljana Pehrsson. Under 2013 har utskottet sammanträtt vid tre tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens VD, fastighetschef och transaktionschef närvarat.

Revisionsutskottet

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

Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Kia Orback Pettersson (ordförande) och Lars Holmgren. Under 2013 har utskottet sammanträtt vid sex tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens ekonomi- och finansdirektör, ekonomichef, financial controller samt bolagets externa revisor närvarat.

Ersättningsutskottet

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

Ersättningsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Göran Larsson (ordförande), Joachim Gahm och Charlotta Wikström. Under 2013 har utskottet sammanträtt vid åtta tillfällen.

Utvärdering av styrelsens arbete

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

Ersättning till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman.

BESLUTADE ARVODEN ÅRSSTÄMMA 2013 (KRONOR)

	Ordförande	Ledamot
Styrelse	450 000	200 000
Finansutskott	30 000	30 000
Investeringsutskott	30 000	30 000
Revisionsutskott	30 000	30 000
Ersättningsutskott	30 000	30 000

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2013

	Styrelse		Finansutskott		Investeringsutskott		Revisionsutskott		Ersättningsutskott	
Göran Larsson[1]	O	14/14							O	5/5
Håkan Bryngelson[2]	(O)	4/4		2/2					(O)	3/3
Magnus Fernqvist[1]		14/14			O	3/3				
Joachim Gahm		18/18	O	6/6						8/8
Peter Gustafson[1]		14/14		4/4		3/3				
Lars Holmgren		18/18		3/4				6/6		
Magnus Meyer[2]		4/4		2/2						
Biljana Pehrsson[3]		12/13				3/3		3/4		
Kia Orback Pettersson		17/18					O	6/6		
Charlotta Wikström		18/18								8/8

O – ordförande i styrelse/utskott [1] Ledamot från årsstämman 2013 [2] Ledamot fram till årsstämman 2013 [3] Avgick som ledamot den 1 september 2013

Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2013 ska Kungsleden erbjuda sådana ersättningsnivåer och anställningsvillkor som krävs för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledningen att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

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

Den fasta lönen för ledningen ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Bolagsledningens rörliga ersättning ska i normalfallet maximalt ligga i intervallet 40–75 procent av den fasta lönen och relateras till uppfyllelsen av budget och mål för bolagets och respektive segments resultatnivå och tillväxt.

Storleken på ersättningar som utgått för 2013 framgår av not 7. Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2014 motsvarar i stort de som antogs på årsstämman 2013. Kostnaden för ersättningar som kan utgå enligt de riktlinjer som kommer att föreslås årsstämman 2014 beräknas uppgå till maximalt 40 Mkr, inklusive sociala avgifter, pensioner och arbetsgivaravgifter samt om de rörliga ersättningarna faller ut till fullo.

Intern kontroll och riskhantering

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

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

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets interna kontroll. VD har det löpande ansvaret för att intern styrning och kontroll upprätthålls. Kungsledens interna kontroll vilar på den kontrollmiljö som styrelse och ledning kontinuerligt verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvarsområden som har kommunicerats i organisationen.

Riskbedömning

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

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

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

» ***Läs mer om riskerna i verksamheten och hur de hanteras på sidorna 13, 26, 29, 30 och i not 2.***

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

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

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

Uppföljning

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

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

Styrelse

Född 1944, fil pol mag. Invald i styrelsen 2013. • Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseordförande i Hestrahandsken, Hestraviken, Mappa Invest och Studentlitteratur. • Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget. • Innehar 10 000 aktier i Kungsleden.

Göran Larsson *Styrelseordförande*

"Årets starka resultat skapar tillförsikt för framtiden"

Göran Larsson, styrelseordförande

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

Charlotta Wikström *Styrelseledamot*

Född 1964, civilekonom. Invald i styrelsen 2011. • Huvudsaklig sysselsättning: Delägare i Sustainable Growth Capital SGC. Styrelseledamot i Arise Windpower. • Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. • Innehar 2 000 aktier i Kungsleden.

Joachim Gahm *Styrelseledamot*

Född 1959, civilekonom. Invald i styrelsen 2010. • Huvudsaklig sysselsättning: Partner i Konceptverkstan. Styrelseordförande i Teracom Group, NAI Svefa och Ponderus Invest. Styrelseledamot i Jernhusen, JM, Odd Molly, Tengbomgruppen och Garbergs Reklambyrå. • Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. • Innehar 1 700 aktier i Kungsleden.

Kia Orback Pettersson *Styrelseledamot*

Född 1952, kemiekonom. Invald i styrelsen 2011. • Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseledamot i Cliens Kapitalförvaltning. • Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. • Innehar 5 000 aktier i Kungsleden.

Lars Holmgren *Styrelseledamot*

Född 1955, jur kand. Invald i styrelsen 2013. • Huvudsaklig sysselsättning: Verkställande direktör och ägare av Magne Group samt styrelseledamot i bland annat Adlon Hotell, Trollhättan Property Investors och HF Omsorgsfastigheter. • Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget. • Innehar 21 322 aktier i Kungsleden.

Magnus Fernqvist *Styrelseledamot*

Född 1960, civilekonom. Invald i styrelsen 2013. • Huvudsaklig sysselsättning: Verkställande direktör och ägare av Green Capital Partners. • Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. • Innehar 1 550 aktier i Kungsleden.

Peter Gustafson *Styrelseledamot*

Affärsledning

Född 1970 • Tillträdde posten som VD i september 2013. • Utbildning: Civilingenjör – lantmäteri med inriktning mot fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm. • Tidigare erfarenhet: vVD/ Head of Real Estate på East Capital Private Equity, VD på Centrumutveckling. • Innehar 7 000 aktier i Kungsleden.

Biljana Pehrsson *VD*

Född 1958 • Anställd sedan oktober 2012. • Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. • Tidigare erfarenhet: Head of Group Treasury på SEB, ansvarig för kapitalförvaltningsverksamheten inom DnB och Skandia, VD Skandia Liv. • Innehar 25 000 aktier i Kungsleden.

Anders Kvist *vVD, Ekonomi/finansdirektör*

Född 1966 • Anställd sedan 2014. • Utbildning: DIHM Diplomerad Marknadsekonom. • Tidigare erfarenhet: Senior konsult inom fastighetsutveckling på Mannholt Consulting, Marknadschef/senior projektledare på Centrumutveckling, Marknadschef på BMW/Rover, Regionchef på VOLVO Personbilar. • Innehar 0 aktier i Kungsleden.

Marie Mannholt *Marknads- och kommunikationschef*

Född 1959 • Anställd sedan 1999, i nuvarande befattning sedan 2006. • Utbildning: Civilingenjör – Väg och vatten från Lunds Universitet. • Tidigare erfarenhet: Fastighetschef JM AB, Fastighetschef Nordbanken Fastigheter AB. • Innehar 27 500 aktier i Kungsleden.

Eskil Lindnér *Fastighetschef, tf Regionchef Stockholm*

Född 1973 • Anställd sedan 2009. • Utbildning: Civilingenjör – lantmäteri med inriktning mot fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. • Tidigare erfarenhet: vVD på Newsec Investment AB, fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB. • Innehar 2 500 aktier i Kungsleden.

Ylva Sarby Westman *Transaktionschef*

Född 1967 • Anställd sedan 2010, i nuvarande befattning sedan 2013. • Utbildning: Civilingenjör – lantmäteri med inriktning mot fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. • Tidigare erfarenhet: Fastighetschef på Drott, Investment Manager på Niam, Fastighetsutvecklingschef på Ebab • Innehar 0 aktier i Kungsleden.

Frida Stannow Lind *Utvecklingschef*

Född 1975 • Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2013. • Utbildning: Civilingenjör – lantmäteri med inriktning fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska högskolan samt affärsutveckling och medieteknik från Handelshögskolan i Stockholm. • Tidigare erfarenhet: Analytiker och förvaltare på Vasakronan, Marknadsområdeschef på AP Fastigheter. • Innehar 300 aktier i Kungsleden.

Nina de Besche *Regionchef Mälardalen och Norr*

Född 1975 • Anställd sedan 2005, i nuvarande befattning sedan 2008. • Utbildning: Civilingenjör – Väg och vatten med inriktning byggnadsekonomi/management från Lunds Universitet. • Tidigare erfarenhet: Förvaltare på Vasakronan, Distriktschef på ISS Facility Services. • Innehar 275 aktier i Kungsleden.

Nicklas Arfvidsson *Regionchef Göteborg*

Född 1962 • Anställd sedan 1999, i nuvarande befattning sedan 2003. • Utbildning: Byggnadsingenjör från St. Pauli Tekniska läroverk i Malmö. • Tidigare erfarenhet: Arbetsledare på Skanska AB och Interoc AB, Entreprenadingenjör på JM Bygg AB, Förvaltare på JM Industrifastigheter AB. • Innehar 7 000 aktier i Kungsleden.

Gert Ternström *Regionchef Malmö*

Född 1974 • Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2013. • Utbildning: Jur kand från Stockholms Universitet. • Tidigare erfarenhet: Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Tingsnotarie i Huddinge tingsrätt. • Innehar 200 aktier i Kungsleden.

Malin Axland *Juridikansvarig*

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2013 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.

FINANSIELLA RAPPORTER

Flerårsöversikt 41
Koncernen 42
Resultaträkning 42
Rapport över finansiell ställning 44
Rapport över förändringar i eget kapital 46
Rapport över kassaflöden 46
Noter 48
Moderbolaget 63
Resultaträkning 63
Förslag till vinstdisposition 63
Balansräkning 64
Rapport över förändringar i eget kapital 65
Rapport över kassaflöden 65
Noter 66
Styrelsens undertecknande 69
Revisionsberättelse 70
Definitioner 71
Ordlista 72
Inbjudan till årsstämma 73

Trekanten 5, Danderyd

Flerårsöversikt

Resultaträkningar, Mkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 224	2 110	2 047	1 606	2 160
Bruttoresultat	1 301	1 218	1 154	941	1 402
varav driftnetto – fastigheter	*1 131*	*1 045*	*1 002*	*768*	*1 137*
varav driftnetto – modulbyggnader	*145*	*161*	*132*	*158*	*226*
varav bruttoresultat – modultillverkning	*25*	*12*	*20*	*15*	*39*
Försäljnings- och administrationskostnader	–156	–187	–171	–155	–205
Finansnetto	–596	–586	–559	–618	–822
Förvaltningsresultat	**549**	**445**	**424**	**168**	**375**
Resultat från andelar i Hemsö	–	–	413	465	114
Resultat från fastighetsförsäljningar	8	16	56	25	–153
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	48	–20	291	5	–251
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	425	–70	–491	430	113
Resultat före skatt	**1 030**	**371**	**693**	**1 093**	**198**
Skatt	–192	–813	–55	–252	52
Årets resultat från kvarvarande verksamheter	**838**	**–442**	**638**	**841**	**250**
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav efter skatt	24	794	–	–	–
Årets resultat	**862**	**352**	**638**	**841**	**250**

Rapporter över finansiell ställning, Mkr	2013	2012	2011	2010	2009
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	20 338	14 243	13 256	9 760	12 905
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	1 509	1 509	1 514	1 539	1 467
Rörelsefastigheter	22	25	18	20	18
Övriga anläggningstillgångar	490	666	4 263	3 821	3 824
Övriga kortfristiga fordringar	286	372	1 176	2 761	271
Fordran på Tredje AP-fonden	–	3 363	–	–	–
Kassa och bank	323	722	684	570	320
SUMMA TILLGÅNGAR	**22 968**	**20 900**	**20 911**	**18 471**	**18 805**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	8 453	7 726	7 719	7 357	7 079
Räntebärande skulder	12 878	9 704	10 654	8 469	9 306
Derivat	708	1 125	1 156	759	1 138
Ej räntebärande skulder	929	2 345	1 382	1 886	1 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**22 968**	**20 900**	**20 911**	**18 471**	**18 805**

Nyckeltal, Mkr	2013	2012	2011	2010	2009
FASTIGHETSRELATERADE					
Direktavkastning, %	7,5	7,8	7,5	6,9	6,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	89,6	88,7	88,5	90,4
Överskottsgrad, %	66,1	65,5	64,5	65,1	69,8
FINANSIELLA					
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	8,8	7,4	6,8	4,7
Avkastning på eget kapital, %	10,7	4,6	8,5	11,7	3,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,2	11,0	9,3	8,5	5,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,7	2,3	1,9	1,4
Soliditet, %	36,8	37,0	36,9	39,8	37,6
Belåningsgrad, %	58,9	61,5	67,9	69,3	64,7
DATA PER AKTIE					
Utdelning (betald), kr	1,00	2,60	2,00	3,75	1,50
Förvaltningsresultat (exkl. andel av Hemsös), kr	4,02	3,26	3,11	1,23	2,75
Årets resultat, kr	6,31	2,60	4,70	6,16	1,83

Resultaträkning koncernen

Mkr	Not	2013	2012
Hyresintäkter – fastigheter	5	1 669,1	1 583,1
Hyresintäkter – modulbyggnader	5	261,9	256,6
Försäljningsintäkter modultillverkning		292,8	270,3
Nettoomsättning		**2 223,8**	**2 110,0**
Fastighetskostnader – fastigheter[1]		–538,0	–537,6
Fastighetskostnader – modulbyggnader[1]		–116,5	–96,7
Kostnader för modultillverkning[1]		–268,4	–258,1
Bruttoresultat[1]		**1 300,9**	**1 217,6**
varav driftnetto – fastigheter		*1 131,1*	*1 045,5*
varav driftnetto – modulbyggnader		*145,4*	*159,9*
varav bruttoresultat – modultillverkning		*24,4*	*12,2*
Försäljnings- och administrationskostnader[1]	6–7	**–156,5**	**–187,3**
FINANSNETTO			
Finansiella intäkter	9	18,4	31,0
Räntekostnader	9	–553,5	–578,7
Övriga finansiella kostnader	9	–60,7	–37,8
		–595,8	**–585,5**
Förvaltningsresultat	8	**548,6**	**444,8**
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			
Resultat från fastighetsförsäljningar		8,1	16,2
Orealiserade värdeförändringar[1]	14–15	47,9	–20,3
		56,0	**–4,1**
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	9	**425,3**	**–69,9**
Resultat före skatt		**1 029,9**	**370,8**
SKATT			
Aktuell skatt	10	–12,2	–16,0
Uppskjuten skatt	10	–179,8	–797,3
		–192,0	**–813,3**
Årets resultat från kvarvarande verksamheter		**837,9**	**–442,5**
AVVECKLAD VERKSAMHET			
Resultat från Hemsö-innehav, netto efter skatt	11	24,0	794,4
Årets resultat[2]		**861,9**	**351,9**
Resultat per aktie	12	**6,31**	**2,58**
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter		**6,14**	**–3,24**

548,6 Mkr
Förvaltningsresultatet steg 23,3%.

6,31 kr per aktie
Årets resultat per aktie steg med 145%.

[1] 2013 redovisas alla kostnader av administrativ karaktär som är direkt hänförliga till uthyrning respektive modulförsäljning som fastighetskostnader respektive kostnader för modultillverkning. Dessa kostnader har tidigare i sin helhet redovisats som försäljnings- och administrationskostnader. Vidare redovisas återinvesteringar upp till 50 Mkr per år motsvarande förslitningen av modulbyggnader som fastighetskostnader – modulbyggnader. Utfallet för tidigare perioder har räknats om, där i fallet med återinvesteringar omföring skett om 40 Mkr för helåret 2012 från orealiserade värdeförändringar. Resultat före skatt har inte påverkats av dessa förändringar.
[2] Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över totalresultat koncernen

Mkr	2013	2012
Årets resultat enligt resultaträkningen	861,9	351,9
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser överfört till årets resultat	–	16,9
Andel i Hemsös övrigt totalresultat (avvecklad verksamhet)	–	–5,5
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	1,2	–1,0
Årets totalresultat[1]	**863,1**	**362,3**

[1] Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Årets resultat ökade från 352 Mkr till 862 Mkr. Det förbättrade utfallet beror främst på att förra året belastades med reserveringar för skatterisker och att en värdeökning på finansiella instrument skedde i år. Den underliggande fastighetsverksamheten ökade likaså där förvaltningsresultatet uppgick till 549 Mkr (445) som följd av större fastighetsbestånd samt minskade försäljnings- och administrationskostnader.

Fastighetsförvaltning
Hyresintäkterna från fastigheter ökade under året till 1 669 Mkr (1 583). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd men även ökade intäkter i jämförbart bestånd. Ekonomisk uthyrningsgrad förbättrades och var i genomsnitt 90,9 procent (89,6) främst beroende på låg vakans i de fastigheter som tillträddes från Hemsö i början av året. Fastighetskostnaderna var dock oförändrade –538 Mkr (–538) trots det större beståndet.

Sammantaget ökade driftnettot därmed 8 procent till 1 131 Mkr (1 046).

Nordic Modular
Uthyrningen av moduler ökade till 262 Mkr (257) medan driftnettot minskade till 145 Mkr (160). Bakgrunden var att kostnadsförda återinvesteringar ökade till –50 Mkr (–40) efter att under 2012 varit tillfälligt lägre. Det underliggande resultatet är i övrigt ökande.

Bruttoresultatet i modultillverkningen ökade till 24 Mkr (12) under något stigande omsättning.

Försäljnings- och administrationskostnader
Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till –156 Mkr (–187). Av dessa kostnader kom 42 Mkr (40) från Nordic Modular och 114 Mkr (147) från gemensamma verksamhetskostnader och central administration i Kungsleden. Kostnadsminskningen om 31 Mkr eller 17 procent är resultatet av genomförda besparingsåtgärder.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansnettot uppgick till –596 Mkr (–586). Räntekostnaderna sjönk efter de amorteringar som gjordes i början av året med hjälp av likviditet från försäljningen av Hemsö. Samtidigt ökade de övriga finansiella kostnaderna på grund av ökade löftesprovisioner på de större outnyttjade kreditlöftena. Lägre ränteintäkter bidrog negativt.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter
Resultatet från fastighetsförsäljningar blev 8 Mkr (16) från ett fåtal försäljningar under 2013 och slutavräkningar för tidigare försäljningar.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 48 Mkr (–20). Värdeförändringen är en effekt av att investeringar har gjorts i beståndet och att upp- och nedjusteringar har skett av fastighetsvärdena. Värdena på de fastigheter som förvärvats från GE har uppjusterats med cirka 250 Mkr jämfört med förvärvsvärdet. I den övriga portföljen har värdena förändrats för två tredjedelar av fastigheterna. Värdena på fastigheter med positiv värdeutveckling höjdes med cirka 200 Mkr medan värdena på fastigheter med negativ värdeutveckling minskade cirka 400 Mkr.

Värdeförändringar finansiella instrument
Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 425 Mkr (–70). Värdeförändringarna kom främst av betalningar om 256 Mkr för den högre, bundna räntan i ränteswapkontrakten, vilket medfört att undervärdet successivt minskat. Resterande del av värdeförändringen berodde främst på stigande långräntor.

Skatt
Skatt på årets resultat uppgick till –192 Mkr (–813). Skatt utgick på totalnivå i princip med gällande skattesats om 22 procent med undantag från 34 Mkr hänförlig till reserv för BV-processer som lösts upp efter att domar erhållits från Kammarrätten. Jämfört med föregående år har skattekostnaden minskat främst i och med att 2012 belastades med reserveringar för skatterisker om –985 Mkr.

Avvecklad verksamhet
Resultat från Hemsö-innehavet, 24 Mkr (794), redovisas 2013 som avvecklad verksamhet längst ned i resultaträkningen. Utfallet 2013 avser resultatandelen fram till frånträdet den 15 februari i år. I 2012 års utfall ingick ett försäljningsresultat om 631 Mkr.

Rapport över finansiell ställning koncernen

Mkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	13	201,4	201,4
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	14	20 338,4	14 246,7
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	15	1 508,7	1 509,3
Rörelsefastigheter	16	21,8	21,2
Inventarier	17	14,8	13,9
Uppskjuten skattefordran	10	34,7	206,7
Andra långfristiga fordringar	18	238,8	244,0
Summa anläggningstillgångar		**22 358,6**	**16 443,2**
Omsättningstillgångar			
Varulager		15,3	17,1
Kundfordringar		97,2	71,4
Fordran på Tredje AP-fonden		–	3 362,9
Övriga fordringar		90,7	182,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83,7	101,2
Kassa och bank		322,7	721,2
Summa omsättningstillgångar		**609,6**	**4 456,5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 968,2**	**20 899,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		56,9	56,9
Övrigt tillskjutet kapital		1 373,1	1 373,1
Omräkningsreserv		–0,5	–1,7
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		7 023,5	6 298,1
Eget kapital	19	**8 453,0**	**7 726,4**
Räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 579,4	8 104,6
Obligationslån (ej säkerställt)		2 299,2	1 599,2
Räntebärande skulder	20, 23, 24	**12 878,6**	**9 703,8**
Ej räntebärande skulder			
Avsättningar	21	59,5	57,7
Leverantörsskulder		160,5	113,8
Skatteskulder		–	20,5
Derivat	20, 24	707,8	1 124,5
Övriga skulder	22	38,1	1 632,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		670,7	520,5
Ej räntebärande skulder	23, 24	**1 636,6**	**3 469,5**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 968,2**	**20 899,7**

>20 mdr

Fastighetsportföljen ökade till 20 338,4 Mkr.

8 453,0 Mkr

Eget kapital ökade med 726,6 Mkr.

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

Den ändrade strategin gör avtryck i den finansiella ställningen. Genom det stora fastighetsförvärvet från GE under 2013 har de medel som tidigare var investerade i Hemsö delvis återinvesterats. Större fastighetsbestånd, mer lån men också ett eget kapital som vuxit genom årets resultat. Balansomslutningen uppgick per 31 december till knappt 23 miljarder kronor.

Fastighetsbeståndet
Fastighetsbeståndet exklusive modulbyggnader bestod per den 31 december 2013 av 366 fastigheter (275). Den totala ytan uppgick till 2 820 tkvm (2 211) och fastigheterna hade ett bokfört värde om 20 338 Mkr (14 247). Ökningen av fastigheternas bokförda värde beror främst på fastighetsköpen.

Fastighetsbeståndets utveckling, Mkr	2013
Fastigheter vid årets början	14 247
Köp	5 935
Investeringar	212
Försäljningar	–108
Valutakursförändringar	4
Värdeförändringar	48
Fastigheter vid årets slut[1]	**20 338**

[1] Förvaltningsfastigheter exklusive modulbyggnader.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 212 Mkr (205), varav 132 Mkr i nio fastigheter i Västerås, Värnamo, Eskilstuna, Stockholm, Lund respektive Nyköping.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är netto en fordran om 35 Mkr. Fordringarna uppgår till cirka 540 Mkr och avser värderade underskottsavdrag samt skatt på bokfört undervärde på räntederivat. Uppskjuten skatteskuld hänför sig främst till fastigheter där 505 Mkr avser skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde för fastigheterna.

Eget kapital
Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 8 453 Mkr (7 726) eller 62 kronor (57) per aktie, motsvarande en soliditet på 37 procent (37).

Räntebärande skulder
Låneportföljen vid årets utgång uppgick till 12 879 Mkr (9 704). Nya lån upptogs i februari när elva fastigheter tillträddes från Hemsö för 1 549 Mkr. Under december upptogs nya lån om 3,6 miljarder kronor med en genomsnittlig löptid om fyra år från fyra nordiska banker för finansieringen av förvärvet av fastigheter från GE. Resterande del av köpeskillingen finansierades inom ramen för befintliga kreditfaciliteter som tillfälligtvis varit amorterade efter att likviden för försäljningen av Hemsö erhållits från Tredje AP-fonden i början av året.

Räntebärande skulder, Mkr	2013
Skulder vid årets början	9 704
Upptagna lån	4 845
Nya lån via bolagsköp	740
Amortering	–2 410
Skulder vid årets slut	**12 879**

Genomsnittlig återstående löptid för utnyttjade lån uppgick vid årets utgång till 2,4 år (2,3). Belåningsgraden om 59 procent (62) var något lägre än vid årets ingång. Utöver de räntebärande skulderna fanns per 31 december outnyttjade krediter om 2 865 Mkr.

Derivat
Det negativa marknadsvärdet (undervärdet) på derivat, främst ränteswappar, förbättrades under 2013 och var per 31 december –708 Mkr att jämföra med –1 125 Mkr vid årets början. Förbättringen av undervärdet under 2013 beror främst på att undervärdet successivt minskar genom de löpande räntebetalningarna i ränteswapkontrakten, vilka uppgått till 256 Mkr, och till resterande del på att marknadsräntorna på långa löptider stigit, vilket givit en effekt på räntederivaten om 157 Mkr.

Övriga skulder
Övriga skulder minskade under året från 1 633 Mkr till 38 Mkr, efter att Kungsleden betalt tillträdeslikvid för elva fastigheter från Hemsö som vid årets ingång var skuldförd.

Rapport över förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv (not 19)	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2012-01-01	**56,9**	**1 373,1**	**–12,1**	**6 301,1**	**7 719,0**
Årets totalresultat			10,4	351,9	362,3
Utdelning				–354,9	–354,9
Utgående eget kapital 2012-12-31	**56,9**	**1 373,1**	**–1,7**	**6 298,1**	**7 726,4**
Ingående eget kapital 2013-01-01	**56,9**	**1 373,1**	**–1,7**	**6 298,1**	**7 726,4**
Årets totalresultat			1,2	861,9	863,1
Utdelning				–136,5	–136,5
Utgående eget kapital 2013-12-31	**56,9**	**1 373,1**	**–0,5**	**7 023,5**	**8 453,0**

Rapport över kassaflöden koncernen

Mkr	Not 26	2013	2012
RÖRELSEN			
Resultat före skatt		1 029,9	370,8
Resultat från fastighetsförsäljningar		–8,1	–16,2
Orealiserade värdeförändringar		–473,2	90,2
Utdelning och kassaflöde från Hemsö (avvecklad verksamhet)		24,0	52,1
Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen		31,3	–32,1
Betald skatt		–124,2	–342,0
Kassaflöde från rörelsen		**479,7**	**122,8**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(–)/minskning(+) av varulager		1,8	–0,4
Ökning(–)/minskning(+) av rörelsefordringar		116,4	–163,2
Ökning(+)/minskning(–) av rörelseskulder		–5 246,3	560,1
		–5 128,1	**396,5**
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital		**–4 648,4**	**519,3**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Köp av fastigheter (direktförvärv)		– 61,6	–
Investering i befintliga fastigheter		–221,0	–211,8
Försäljning av fastigheter (direktförsäljning)		93,0	198,6
Köp av dotterbolag		–1 240,8	–8,4
Försäljning av dotterbolag		1 873,6	670,5
Köp av inventarier		–6,4	–3,3
Försäljning av inventarier		2,0	0,8
Avyttring lämnade långfristiga lån		1 500,0	–
Investering i övriga finansiella tillgångar		–0,4	–0,8
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		22,3	191,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 960,7**	**836,8**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		4 844,7	6 795,5
Amortering av lån		–2 420,4	–7 753,7
Utdelning		–136,5	–354,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 287,8**	**–1 313,1**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**–399,9**	**43,0**
Likvida medel vid årets början		721,2	683,9
Kursdifferens i likvida medel		1,4	–5,7
Likvida medel vid årets slut		**322,7**	**721,2**

Kommentarer till koncernens kassaflöde

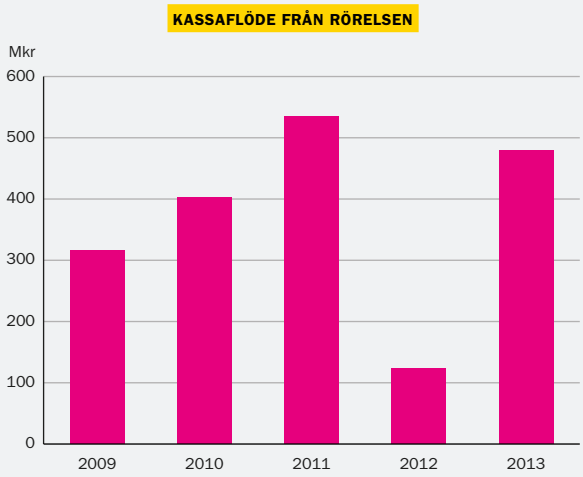
Det ökade förvaltningsresultatet och lägre skattebetalningar gav ett förbättrat kassaflöde från rörelsen som uppgick till 480 Mkr (123). Årets totala kassaflöde om –400 Mkr motsvarar förändringen i Kassa och bank som per 31 december uppgick till 323 Mkr (721).

KASSAFLÖDET FRÅN RÖRELSEN är relativt jämnt mellan åren i en verksamhet med fastigheter med stabila hyresavtal och fastighetskostnader. Kassaflödet är ytterst relaterat till storleken på fastighetsbeståndet. Kassaflödet från rörelsen motsvarar förvaltningsresultatet med justeringar för ett antal icke kassaflödespåverkande poster samt betalning av skatt. Skattebetalningar är begränsade i och med befintliga underskottsavdrag och möjligheter till skattemässiga avskrivningar. Både 2013 och 2012 betalades dock 112 Mkr respektive 340 Mkr till Skatteverket för avslutade och pågående skatteprocesser.

Förändringen i rörelsekapital om –5 128 Mkr var främst lösen av rörelseskulder till GE som fanns i de två bolagskoncerner som köptes från GE.

Investeringsverksamheten varierar mellan åren eftersom Kungsleden vissa år varit nettoköpare och andra år nettosäljare. Investeringsverksamheten hade 2013 ett kassaflöde på 1 961 Mkr (837) efter att dels erhållit 3 363 Mkr från Tredje AP-fonden vid regleringen av Hemsöförsäljningen i februari, dels betalat köpet av fastigheter från GE via bolagsköp.

Finansieringsverksamheten hade ett kassaflöde om 2 288 Mkr (–1 313) efter att finansiering skett av GE-affären.



Noter koncernen

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

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

Ändrade redovisningsprinciper 2013
Från och med 1 januari 2013 har resultaträkningen presenterats i en annan uppställning jämfört med uppställningen för år 2012 och tidigare. Skillnaderna är främst att delresultatet Förvaltningsresultat framgår på egen rad i resultaträkningen som summan av Bruttoresultat, Försäljnings- och administrationskostnader samt Finansnetto. Detta är ett vanligt resultatmått bland fastighetsbolag och som för Kungsledens del tidigare endast presenterats i tabeller utanför resultaträkningen. En annan skillnad är att uppställningen över fastighetsförsäljningar som tidigare summerats till ett handelsnetto nu presenteras på en enskild rad med benämningen Resultat från fastighetsförsäljningar.

Fastighetsadministrativa kostnader har redovisats som del av fastighetskostnader från 1 januari 2013 jämfört med tidigare perioder då det redovisades som försäljnings- och administrationskostnader.

Återinvesteringar för modulbyggnader har redovisats som fastighetskostnader från 1 januari 2013 istället för att återinvesteringen resulterat i en negativ orealiserad värdeförändring. För ovanstående förändringar har jämförelseperioder räknats om för att uppnå jämförbarhet. Den förändrade presentationen och redovisningen är en följd av Kungsledens fokusering på förvaltning och ger även en ökad jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Följande ändringar och nya tillämpningstolkningar av redovisningsprinciper har tillämpats utan att ha någon väsentlig effekt på koncernens redovisning: Ändringar i IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* avseende redovisning av poster i övrigt totalresultat, IFRS 7 *Finansiella instrument: Upplysningar* avseende kvittning, IFRS 13 *Värdering till verkligt värde* samt ändringar i IAS 19 *Ersättningar till anställda* då det ej längre är tillåtet att använda ”korridormetoden”.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Ändringar IAS 32 *Finansiella instrument: Klassificering*, IFRS 10 *Koncernredovisning*, IFRS 11 *Samarbetsarrangemang*, IFRS 12 *Upplysningar om andelar i andra företag*, ändrad IAS 27 *Separata finansiella rapporter,* ändrad IAS 28 *Innehav i intresseföretag och joint venture*, IAS 36 *Nedskrivningar*, IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering* och IFRIC 21 *Levies*. IASB:s årliga förbättringsprojekt 2009–2011 förväntas inte innebära några väsentliga ändringar i själva redovisningen jämfört med nuvarande, men kan komma att påverka upplysningarna i årsredovisningen.

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

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

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 3.

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

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

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

Joint ventures
Joint ventures är de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att kapitalandelen av ett joint ventures resultat redovisas på en rad i resultaträkningen samt att andelen av dess poster i övrigt totalresultat redovisas bland koncernens övrigt totalresultat. I rapport över finansiell ställning redovisas kapitalandelen av bolagets eget kapital som en tillgång på separat rad.

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

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

Köp och försäljningar
Ett köp eller en försäljning redovisas från den dag det bedöms som sannolikt att de till affären hörande väsentliga ekonomiska rättigheterna och riskerna tillfaller/belastar eller utgår från koncernen, vilket kan vara antingen avtalsdagen, till-/eller frånträdesdagen eller tidpunkt där emellan beroende på situationen. Fordran eller skuld gentemot motparten mellan affärsdag och likviddag redovisas brutto under övriga fordringar respektive övriga skulder.

Tillgångsförvärv
Under senare år har det varit vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer. Fastigheter köps vanligtvis genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelser och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skattefördelar för säljaren. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köpts direkt. Denna typ av köpta bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet på tillgångar och eventuella medföljande lån. Uppskjuten skatt redovisas inte som skuld på övervärden hänförliga till förvärvet. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag redovisas som ett avdrag från verkligt värde på köpt fastighet både vid förvärvet och efterföljande bokslut.

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

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

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

Antal rörelseförvärv är vanligtvis få. Inga rörelseförvärv har skett under 2012 och 2013.

Rörelsesegmentsrapport
Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare (koncernledningen) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Se not 4 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fastigheter
Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta och utgiften kan beräknas tillförlitligt. Utgifter aktiveras som avser utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter som medför att ny komponent tillskapats. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter
Byggnader och mark som ägs eller leasas genom ett finansiellt leasingavtal i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter presenteras i rapport över finansiell ställning fördelad på fastigheter och modulbyggnader. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas utifrån intern värdering. För beskrivning av värderingsmetoder läs vidare i not 14. För överväganden avseende värdering av fastigheter, se även not 3. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag redovisas som ett avdrag från verkligt värde på köpt fastighet både vid förvärvet och efterföljande bokslut.

Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 *Förvaltningsfastigheter*. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden inte kan fastställas och processen fram till funktionell/uthyrd fastighet endast kan bedömas.

Rörelsefastigheter
De fastigheter där en icke obetydlig del av ytan utnyttjas för tillhandahållande av tjänster eller administrativa ändamål inom koncernen klassificeras som rörelsefastigheter. Redovisning sker i enlighet med IAS 16 *Materiella anläggningstillgångar*. Rörelsefastigheter bokförs till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar över den bedömda nyttjandeperioden. Avskrivningstiden uppgår till mellan tio och 100 år beroende på vilken komponent i fastigheten som avses. Vid bokslutstillfället fanns tre fabriksbyggnader i Kungsledenkoncernen som klassificeras som rörelsefastigheter. Avskrivningen redovisas på raden kostnader för modultillverkning.

Tillgångar som innehas för försäljning
Innebörden av att en tillgång (eller en avyttringsgrupp) klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna (och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp) i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas tillgångar till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Tre tillgångstyper, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från de beskrivna värderingsreglerna. Dessa är uppskjutna skattefordringar, finansiella tillgångar som omfattas av IAS 39 samt förvaltningsfastigheter värderade enligt verkligt värdemetoden i enlighet med IAS 40.

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

- beslut ha tagits på ledningsnivå,
- aktivt arbete ha påbörjats för att hitta en köpare och fullborda planen,
- tillgången (eller avyttringsgruppen) aktivt marknadsföras till ett pris som är rimligt i förhållande till dess verkliga värde,
- det vara troligt att försäljningen kommer att ske inom ett år.

Fastläggande om någon fastighet på balansdagen uppfyller kriterierna för klassificering som fastigheter som innehas för försäljning sker vid varje bokslut.

Inventarier
Inventarier har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarier skrivs av linjärt enligt plan på anskaffningsvärdet över fem år.

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

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

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

Kategorier av finansiella instrument:
Låne- och kundfordringar
Dessa fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Lånefordringar och kundfordringar redovisas till de belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen
Denna kategori består av finansiella skulder som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Andra finansiella skulder
Övriga finansiella skulder, till exempel upptagna lån, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras med effektivräntan över lånets förväntade löptid.

Derivat
Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat, varför derivatens förändrade verkliga värde i rapporten över finansiell ställning redovisas som orealiserad värdeförändring över resultaträkningen.

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

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

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

Avsättningar
En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder 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 2 RISKER

Kungsledens verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas av ett antal faktorer som kan innebära förändringar i verksamhetens förutsättningar och som kan få ekonomisk påverkan. Dessa effekter kan vara såväl positiva som negativa, varför man kan tala om möjligheter och risker. Riskbedömning är en årligen återkommande process som sker i form av en intern utvärdering och som även kan innefatta handlingsplaner för att reducera riskerna. I denna årsredovisning har Kungsleden eftersträvat att i flera fall ge utrymme åt beskrivningen av risker i förvaltningsberättelsen.

- Risker i fastighetsvärden och hur Kungsleden hanterar sådana risker beskrivs i avsnittet Fastighetsbestånd på sidan 12.
- Miljörisker och Kungsledens miljöriskhantering beskrivs i avsnittet Miljö och hållbarhet på sidan 26.
- Finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk och Kungsledens finansiella riskhantering beskrivs i avsnittet Finansiering och finansiella risker på sidan 27.
- Skatterisker och hur sådana risker hanteras beskrivs i avsnittet Skatter på sidan 30.

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

I – Risker i kassaflödet i fastighetsförvaltningen
Kassaflödet påverkas av fluktuationer i hyresintäkterna som i sin tur beror på förändringar av hyresnivåer och vakanser. Förändringarna styrs bland annat av tillväxten i svensk ekonomi, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, sysselsättning och demografiska faktorer.

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

Kungsledens fastighetsportfölj och kundstruktur uppvisar en god riskspridning både vad gäller lokaltyp, geografi, kontraktsstorlek och hyresgästkategorier.

Hyreskontraktsportföljen är förhållandevis långfristig med en genomsnittlig återstående avtalslängd för hela portföljen på 4,0 år. Då avtalslängden är relativt lång har en förändring av marknadshyrorna kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna.

Hyreskontrakten innehåller indexklausuler som innebär att hyran höjs i takt med inflationen. Indexuppräkningen ett visst år bestäms utifrån inflationstakten i oktober månad föregående år. Indexklausulerna innehåller minimiuppräkning, vilket på kort sikt ger ett visst skydd mot deflation.

Hyresintäkterna påverkas av eventuella betalningssvårigheter hos hyresgästerna. 2013 års hyresförluster uppgick till 0 Mkr (–4).

Risken för hyresförluster och vakanser påverkas av hyresgäststrukturen. Att ha stora kommersiella hyresgäster kan innebära sänkt kreditrisk men kan också ge upphov till koncentrationsrisker. Kungsledens tio största hyresgäster stod för 26 procent av hyresintäkterna. I flera fall har de största hyresgästerna flera olika verksamheter samt dotterbolag på flera orter, vilket minskar risken.

Största hyresgästerna	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
ABB	298	12
Bring Frigoscandia AB	64	3
Överskottsbolaget	55	2
Försvaret	40	2
ICA	38	2
Gotlands kommun	33	1
V-TAB	30	1
Byggmax AB	30	1
Westinghouse Electric Sweden AB	24	1
Axfood Sverige AB	20	1
Summa tio största hyresgäster	**632**	**26**
Övriga hyresgäster i fastigheter	1 569	64
Nordic Modular	262	10
Totalt	**2 463**	**100**

Fastighetskostnader

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

Vissa av fastigheterna har tomträttsavtal som vanligtvis omförhandlas med ett intervall av 5–20 år. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en skälig realränta på markens uppskattade värde. Det kan inte uteslutas att beräkningsgrunderna för avgälderna kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar.

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

Känslighetsanalys kassaflöde	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/–1%	+/– 25
Ekonomisk vakans	+/–1%-enhet	+/– 28
Fastighetskostnader	+/–1%	–/+ 9
Låneportföljens snittränta	+/–1%-enhet	–/+ 129
Kort marknadsränta (<sex månader)	+/–1%-enhet	–/+ 33

II – Finansiella risker

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsränta eller valutakurser liksom även refinansierings- och kreditrisker. Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy för koncernens hantering av finansiella risker. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion.

Kungsledens finansiella risker beskrivs i avsnittet Finansiering och finansiella risker på sidan 27. Där beskrivs särskilt finansieringsrisker, likviditetsrisker och ränterisk och den finansiella riskhanteringen. I denna not beskrivs nedan kreditrisk och valutarisk.

Kreditrisk

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

Vid utgivandet av säljarreverser finns det en risk att motparten inte betalar ränta och amortering av lånebeloppen. Kungsleden har numera en restriktiv praxis när det gäller säljarreverser. Under de senaste fem åren har en säljarrevers inte betalats. Den aktuella säljarreversen intäktsfördes heller inte vid försäljningstidpunkten, varför någon egentlig förlust aldrig uppstod. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2013 till 239 Mkr (244). Säkerheter för den mest väsentliga fodringen har erhållits. Säkerhetensmarknadsvärde bedöms överstiga utestående nettofordran, vilket gör kreditrisken begränsad. För ytterligare information läs vidare i not 21.

Valutarisk

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

Per 31 december 2013 ägdes en fastighet i Tyskland till ett värde understigande 100 Mkr, som till största delen finansierades med lån i svenska kronor. Det föreligger därmed viss men begränsad exponering i EUR vilket gör att ingen valutasäkring har bedömts erforderlig per 31 december 2013. Effekten på övrigt totalresultat av omräkningsexponeringen uppgick under året till 1 Mkr (–1).

NOT 3 SÄRSKILDA ÖVERVÄGANDEN OCH BEDÖMNINGAR

Värdering av fastigheter

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Eftersom priset på en fastighet inte är avläsbart på en noterad marknadsplats måste en bedömning om en fastighets värde istället göras som underlag för bokföring till verkligt värde. En fastighets värde är beroende av många faktorer som påverkar resultat och kassaflöde. Olika bedömare gör olika bedömningar och får därmed olika värden. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som skapar balans på fastighetsmarknaden med köpare och säljare. Ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt återfinnas i intervallet bedömt värde +/– 5 till 10 procent.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Denna process beskrivs i not 14. 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.

En känslighetsanalys för ett värderingsintervall om +/– 5 till 10 procent och dess påverkan på orealiserad värdeförändring, soliditet och belåningsgrad finns på sidan 13.

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 deklareras och uppskattning görs av sannolikt utfall för varje bolags fastlagda taxering och eventuell tvist. En skattekostnad/skatteskuld bokförs om bolaget bedömer att det är mer sannolikt än inte att ett tillkommande skattebelopp ska betalas. 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.

För ytterligare beskrivning av skattesituationen dess påverkan på resultat, ställning och eventualförpliktelser, se sidan 30 och noterna 10 och 25.

NOT 4 RÖRELSESEGMENT

Mkr	Fastigheter 2013	Fastigheter 2012	Nordic Modular[1] 2013	Nordic Modular[1] 2012	Övrigt/ koncerngemensamt[2] 2013	Övrigt/ koncerngemensamt[2] 2012	Totalt Kungsleden 2013	Totalt Kungsleden 2012
Hyresintäkter	1 669,3	1 583,1	261,9	256,6			1 931,2	1 839,7
Försäljningsintäkter modultillverkning			292,8	270,3			292,8	270,3
Nettoomsättning	**1 669,3**	**1 583,1**	**554,7**	**526,9**			**2 224,0**	**2 110,0**
Fastighetskostnader	–538,1	–537,6	–116,5	–96,7			–654,6	–634,3
Kostnader för modultillverkning			–268,4	–258,1			–268,4	–258,1
Bruttoresultat	**1 131,2**	**1 045,5**	**169,8**	**172,1**			**1 301,0**	**1 217,6**
Försäljnings– och administrationskostnader	–114,7	–146,9	–41,8	–40,4			–156,5	–187,3
Finansnetto	–575,3	–557,0	–20,5	–28,5			–595,8	–585,5
Förvaltningsresultat	**441,2**	**341,6**	**107,5**	**103,2**			**548,7**	**444,8**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter								
Resultat från fastighetsförsäljningar	8,0	16,2	0,0	0,0			8,0	16,2
Orealiserade värdeförändringar	47,9	0,0	–	–20,3			47,9	–20,3
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	425,3	–69,9	–	–			425,3	–69,9
Resultat före skatt	**922,4**	**287,9**	**107,5**	**82,9**			**1 029,9**	**370,8**
Skatt	–202,5	189,6	–23,5	–17,9	34,0	–985,0	–192,0	–813,3
Resultat från kvarvarande verksamheter	**719,9**	**477,5**	**84,0**	**65,0**	**34,0**	**–985,0**	**837,9**	**–442,5**
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav efter skatt					24,0	794,4	24,0	794,4
Årets resultat	**719,9**	**477,5**	**84,0**	**65,0**	**58,0**	**–190,6**	**861,9**	**351,9**
POSTER I RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING								
Goodwill			201,4	201,4			201,4	201,4
Fastigheter	20 338,4	14 246,7	1 530,5	1 530,5			21 868,9	15 777,2
Fordran på Tredje AP-fonden					–	3 362,9	–	3 362,9
Övriga tillgångar[3]					897,9	1 558,2	897,9	1 558,2
Summa tillgångar	**20 338,4**	**14 246,7**	**1 731,9**	**1 731,9**	**897,9**	**4 921,1**	**22 968,2**	**20 899,7**
Räntebärande skulder	12 449,6	7 578,2	429,0	627,9	–	1 427,7	12 878,6	9 703,8
Avsättningar och övriga skulder[3]	707,8	2 417,9	–	–	928,8	959,7	1 636,6	3 469,5
Summa skulder	**13 157,4**	**10 088,0**	**429,0**	**627,9**	**928,8**	**2 387,4**	**14 515,2**	**13 173,3**
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR								
Köp och investeringar i fastigheter	6 148,2	1 754,2	8,2	4,2			6 156,4	1 758,4
Ej kassaflödespåverkande poster i resultaträkningen	481,2	–53,7	0,0	–20,3			481,2	–74,0

[1] Fördelning av räntor för segmentet Nordic Modular sker från och med 2013 utifrån direkt hänförbara lån. Inga räntederivat fördelas heller till Nordic Modular. Jämförelsetalen för 2012 har räknats om. Finansnettot är ändrat jämfört med bokslutskommunikén för 2013 där inte alla räntekostnader hänförliga till Nordic Modular var fördelade.
[2] Det tidigare delägda Hemsö frånträddes i februari och redovisas 2013 som avvecklad verksamhet längst ned i resultaträkningen och är ej längre ett separat segment utan redovisas i kolumnen Övrigt/koncerngemensamt.
[3] Tillgångar som inte är fastigheter, goodwill eller räntederivat med positiva värden fördelas inte per segment. Fördelning sker inte heller för avsättningar och skulder som inte är skulder till kreditinstitut eller avser räntederivat med negativa värden eller ej betald köpeskilling för icke tillträdda fastigheter.

Kungsledens rörelsesegment är fastigheter och Nordic Modular. Segmentet fastigheter förvaltar och förädlar fastigheter och tillhandahåller lokaler till externa kunder. Nordic Modular hyr ut modulbyggnader på motsvarande sätt som traditionella lokaler samt producerar och säljer även moduler till externa kunder. Övrigt/koncerngemensamt är eventuella poster som inte är hänförbara till ett specifikt segment eller är gemensamt för alla.

Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till VD och affärsledning avseende utfall och ställning. Segmentsrapporteringen ovan är uppställd utifrån samma redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten är lika med beloppen för koncernen. Väsentliga transaktionerna mellan segmenten utgörs av koncernbidrag och ett internt lån från Nordic Modular som belöper med ränta.

ABB är den enda kunden som står för mer än 10 procent av intäkterna. 2013 var hyresintäkterna 298 Mkr (295), vilket motsvarade 13 procent (14) av koncernens nettoomsättning.

Geografisk marknad, Mkr	Sverige 2013	Sverige 2012	Tyskland/Polen 2013	Tyskland/Polen 2012	Danmark/Norge 2013	Danmark/Norge 2012	Totalt Kungsleden 2013	Totalt Kungsleden 2012
Nettoomsättning	2 173,0	2 060,1	14,2	27,5	36,8	22,4	2 224,0	2 110,0
Fastigheter	21 687,6	15 504,0	74,0	163,9	107,3	109,3	21 868,9	15 777,2
Köp och investeringar i fastigheter	6 156,4	1 755,8	–	1,4	–	1,2	6 156,4	1 758,4

NOT 5 OPERATIONELL LEASING

Leasegivare
Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Kungsleden är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyreskontrakt, vilka per 31 december 2013 uppgick till 3 270 stycken. Hyresavtal avseende lokaler är oftast 3–5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika fastigheter eller verksamheter. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasegivare, hyresintäkter, Mkr	2013	2012
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 122,0	1 805,8
Avtalade intäkter med betalning mellan två till fem år	4 407,1	4 118,9
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 075,6	2 113,9
Summa	**8 604,7**	**8 038,6**

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

Leasetagare, tomträttsavgälder, Mkr	2013	2012
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	10,0	5,1
Avtalade avgälder med betalning mellan två till fem år	36,0	13,9
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	22,2	2,1
Summa	**68,2**	**21,1**

NOT 6 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning. Kostnader för hyresdebitering, hyreskrav och redovisning samt avskrivning ingår på inventarier likaså. De direkta kostnaderna för löpande fastighetsförvaltning om 49 Mkr (48) samt i Nordic Modular, 19 Mkr (22) redovisas som kostnad i bruttoresultatet. Utfördelningen av de direkta kostnaderna är en ändrad redovisningsprincip 2013 och jämförelsetalen för 2012 har räknats om.

Mkr	2013	2012
Personalkostnader	–90,4	–98,5
Avskrivningar	–2,7	–2,8
Övriga rörelsekostnader	–63,4	–86,0
Summa	**–156,5**	**–187,3**

Arvode till revisorer
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.

Mkr	2013	2012
KPMG		
Revisionsuppdrag	3,3	3,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	0,4
Skatterådgivning	0,9	1,2
Andra uppdrag	2,0	0,2
Summa	**6,5**	**5,4**

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda under 2013 uppgick till 253 personer (269). Fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	2013	Andel kvinnor, %	2012	Andel kvinnor, %
Sverige	249	23	264	23
Danmark (Nordic Modular)	2	–	3	–
Norge (Nordic Modular)	2	–	2	–
Koncernen	**253**	**23**	**269**	**23**

Inkluderat i ovanstående siffror har Nordic Modular Group i medelantal 171 personer anställda, varav 8 procent kvinnor. Kungsledens medelantal anställda uppgick till 82 personer, där 53 procent var kvinnor, huvudsakligen anställda i dotterbolaget Kungsleden Fastighets AB.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning
Styrelsen för Kungsleden AB bestod per balansdagen av sju ledamöter (sju) varav två kvinnor (tre). Företagsledningen bestod av nio personer (sex) varav fyra kvinnor (två).

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2013 Löner, andra ersättningar	2013 Sociala kostnader	2012 Löner, andra ersättningar	2012 Sociala ersättningar
KONCERNEN				
Ledande befattningshavare				
Styrelse, VD och vVD (varav pensionskostnader)	16 181	9 180 (3 270)	16 736	8 399 (2 506)
Larsson, Göran	480	151	–	–
Bryngelson, Håkan	30	9	555	174
Fernqvist, Magnus	230	72	–	–
Gahm, Joachim	260	82	250	79
Gustafson, Peter	260	82	–	–
Holmgren, Lars	260	82	250	79
Meyer, Magnus	30	9	220	69
Orback Pettersson, Kia	230	72	280	88
Wikström, Charlotta	230	72	250	79
Pehrsson, Biljana (VD)	1 806	874	250	79
Erséus, Thomas (VD)	7 205	5 018	5 710	3 589
Kvist, Anders (vVD)	5 160	2 657	1 051	610
Risberg, Johan (vVD)	–	–	7 920	3 553
Andra ledande befattningshavare (varav pensionskostnader)	10 613	5 891 (1 998)	9 801	5 700 (2 137)
Summa ledande befattningshavare	**26 794**	**15 071** (5 268)	**26 537**	**14 098** (4 643)
Övriga anställda				
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	116 910	50 267 (11 474)	123 629	54 647 (13 300)
Summa anställda (varav pensionskostnader)	**143 704**	**65 338** (16 742)	**150 166**	**68 745** (17 943)

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen.

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 affärsledningen. För 2013 var det i medeltal fem personer. Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är maximerad till 75 procent av den fasta årslönen. Den rörliga delen baseras på utfallet i förhållande till individuellt uppsatta mål.

Rörlig ersättning
För VD och vVD baserades rörlig ersättning för 2013 på förvaltningsresultatet. Beloppet för VD och vVD under 2013 uppgick till 18 (16) procent av grundlönen.

För andra ledande befattningshavare baserades rörlig ersättning för 2013 på samma grundval som för VD och vVD samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Beloppet för dessa befattningshavare under 2013 uppgick till i genomsnitt 32 (20) procent av grundlönen.

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 utgår om 23 procent av den fasta årslönen och för vVD utgår pensionspremie om 30 procent av den fasta årslönen. För två ledande befattningshavare utgår en pensionspremie om 25 procent av den fasta årslönen. För övriga ledande befattningshavare och anställda tillämpas ITP-planen.

Uppsägning
För VD gäller en uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida gäller tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD därtill ett avgångsvederlag på sex månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid uppsägning från VD:s sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan bolaget och vVD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller vVD därtill ett avgångsvederlag på arton månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid uppsägning från vVD:s sida utgår inget avgångsvederlag.

För två ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid om tre månader och från bolagets sida gäller sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller en ledande befattningshavare därtill ett avgångsvederlag på tolv månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid egen uppsägning utgår inget avgångsvederlag. För två ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida tolv månader. För övriga ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida gäller tolv månaders uppsägningstid. För samtliga ledande befattningshavare avräknas normalt uppsägningslönen mot andra inkomster.

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

Ersättningar och övriga förmåner, Tkr	Grundlön/ styrelsearvode 2013	2012	Rörlig ersättning[1] 2013	2012	Övriga förmåner 2013	2012	Pensionskostnad[2] 2013	2012	Summa 2013	2012
Styrelsens ordförande	510	555	–	–	–	–	–	–	510	555
Övriga styrelseledamöter	1 630	1 500	–	–	–	–	–	–	1 630	1 500
VD[3]	8 361	5 710	520	–	102	77	2 437	1 425	11 420	7 212
vVD[4]	3 540	6 898	1 620	2 074	5	3	833	1 081	5 997	10 056
Andra ledande befattningshavare, 7 st (5)	8 068	8 181	2 545	1 620	234	268	1 998	2 137	12 845	12 206
Summa	**22 109**	**22 844**	**4 685**	**3 694**	**341**	**348**	**5 268**	**4 643**	**32 402**	**31 529**

[1] Rörlig ersättning avser till 2013 hänförlig bonus, varav 4 685 Tkr (3 694) belastat 2013.
[2] Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2013. Se även nedan för ytterligare information om pension.
[3] Uppgifterna avseende VD avser för 2013 både Biljana Pehrsson och Thomas Erséus.
[4] Uppgifterna avseende vVD för 2012 avser både Anders Kvist och Johan Risberg.

NOT 8 KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG OCH FUNKTION

Fördelning per kostnadsslag, Mkr	2013	2012
Reparation, underhåll och hyresgästanpassningar	–516,6	–495,4
Övriga direkta fastighetsutgifter	–87,3	–77,6
Förändring av varulager	–13,4	–
Råvaror och förnödenheter	–103,6	–113,6
Övriga direkta produktionsutgifter modulbyggnader	–90,5	–70,1
Personalkostnader	–212,1	–222,0
Avskrivningar	–5,6	–6,0
Övriga externa kostnader	–63,7	–95,0
Summa	**–1 092,8**	**–1 079,7**

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2013	2012
Försäljningsintäkter modulbyggnader	–13,4	–
Fastighetskostnader – fastigheter	–538,0	–537,6
Fastighetskostnader – modulbyggnader	–116,5	–96,7
Kostnader för modultillverkning	–268,4	–258,1
Försäljnings- och administrationskostnader	–156,5	–187,3
Summa	**–1 092,8**	**–1 079,7**

Av– och nedskrivningar per funktion, Mkr	2013	2012
Produktionskostnader	–2,9	–3,2
Försäljnings- och administrationskostnader	–2,7	–2,8
Summa	**–5,6**	**–6,0**

NOT 9 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansnetto	2013	2012
Ränteintäkter på kundfordringar och lånefordringar	18,3	25,2
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	–	3,9
Övriga finansiella intäkter	0,1	1,9
Summa finansiella intäkter	**18,4**	**31,0**

Räntekostnader, Mkr	2013	2012
Räntekostnader upplåning		
Lån värderade till upplupet anskaffningsvärde[1]	–294,1	–304,9
Lån värderade till verkligt värde	–	–46,6
Räntederivat värderade till verkligt värde	–255,6	–196,3
Räntekostnader från upplåning	**–549,7**	**–547,8**
Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde[1]	–3,8	–30,9
Summa räntekostnader	**–553,5**	**–578,7**

Övriga finansiella kostnader, Mkr	2013	2012
Uppläggningskostnader banklån	–59,6	–33,1
Valutakursförändringar	–0,3	–
Övriga finansiella kostnader	–0,8	–4,7
Summa övriga finansiella kostnader	**–60,7**	**–37,8**
Summa finansnetto	**–595,8**	**–585,5**

[1] Summan av räntekostnader för finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde uppgick till 298 Mkr (336).

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen som innehavs för handel uppgår till 425 Mkr (–70). Av beloppet avser 414 Mkr (–47) räntederivat, 3 Mkr (–4) aktieswap, 8 Mkr (–9) valutakursförändring på långfristiga fordringar och – Mkr (–10) lån som värderats till verkligt värde (fair value option). För beskrivning av finansiering och bakgrund till utfallet läs vidare på sidorna 27–29 och i not 24.

NOT 10 SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2013	2012
Aktuell skatt	–12,2	–16,0
Uppskjuten skatt	–179,8	–797,3
Redovisad skatt	**–192,0**	**–813,3**

Aktuell skatt uppgick till –12 Mkr (–16) och utgör i princip skatt att betala för årets verksamhet och skatt att betala i eventuella skatteprocesser. Skatten uppkom 2013 uteslutande i den löpande verksamheten och främst i köpta bolag som saknar koncernbidragsrätt till övriga koncernen under första året. Skatteprocesserna har inte påverkat aktuell skatt 2013 eftersom inga nya reserveringar skett och den aktuella skatt som lagts fast under året hade reserverats som aktuell skatt tidigare år. Föregående år bestod den aktuella skatten om –16 Mkr av –1 Mkr i den löpande verksamheten och –15 Mkr med anledning av skatteprocesserna.

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2013	2012
Resultat före skatt	1 029,9	370,8
Skatt 22,0% (26,3%)	–226,6	–97,5
Effekt av interna underprisöverlåtelser[1]	0,3	218,7
Försäljningar av fastigheter via bolag	1,7	94,1
Försäljningar av styckfastigheter	0,1	–3,9
Reserveringar för skatteprocesser avseende tidigare år	34,0	–985,0
Övrig skatt avseende tidigare år	–0,7	–13,0
Sänkt skattesats till 22,0%	–	–39,8
Övriga ej skattepliktiga intäkter	2,5	24,7
Ej avdragsgilla kostnader	–3,2	–11,2
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	–0,1	–0,4
Redovisad skatt	**–192,0**	**–813,3**

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

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2013, Mkr	13-01-01	Över resultaträkningen	Köp/ försäljning	Omföring övrig skuld	13-12-31
Underskottsavdrag	426,2	–35,2			391,0
Fastigheter	–430,6	–80,2	5,7		–505,1
Finansiella instrument	247,5	–91,8			155,7
Periodiseringsfonder	–23,1	17,0	2,1		–4,0
Övrigt	–13,3	10,4			–2,9
Summa	**206,7**	**–179,8**	**7,8**	**–**	**34,7**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2012, Mkr	12-01-01	Över resultaträkningen	Köp/ försäljning	Omföring övrig skuld	12-12-31
Underskottsavdrag	1 327,0	–900,8			426,2
Fastigheter	–600,6	147,9	22,1		–430,6
Finansiella instrument	299,8	–52,3			247,5
Periodiseringsfonder	–27,4	4,3			–23,1
Övrigt	20,9	3,6		–37,8	–13,3
Summa	**1 019,7**	**–797,3**	**22,1**	**–37,8**	**206,7**

Sammanlagd skatteposition

	Redovisat belopp		Ej redovisade belopp		Summa	
Mkr	**13-12-31**	**12-12-31**	**13-12-31**	**12-12-31**	**13-12-31**	**12-12-31**
Situationer som redovisas som uppskjuten skatt						
Underskottsavdrag	391,0	426,2	445,4	445,8	836,4	872,0
Fastigheter	–505,1	–430,6	–986,2	–898,6	–1 491,3	–1 467,2
Finansiella instrument	155,7	247,5			155,7	247,5
Periodiseringsfonder	–4,0	–23,1			–4,0	–23,1
Övriga temporära skillnader	–2,9	–13,3			–2,9	–13,3
Summa	**34,7**	**206,7**	**–540,8**	**–452,8**	**–506,1**	**–384,1**
Uppskjuten skatt på andra rader i finansiell ställning						
Goodwill	201,4	201,4			201,4	201,4
Fastigheter	–203,4	–138,0			–203,4	–138,0
Summa	**–2,0**	**63,4**	**–**	**–**	**–2,0**	**63,4**
Summa	**32,7**	**270,1**	**–540,8**	**–452,8**	**–508,1**	**–320,7**

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

Den första situationen gäller deklarerade underskottsavdrag om 2 025 Mkr (2 026) som har uppkommit i samband med förvärv av fastigheter via bolag. Dessa kommer att aktiveras/resultatföras som intäkt när respektive fastighet säljs externt. Förändringen av ej värderade underskottsavdrag om 1 Mkr (832) under 2013 har skett i och med att underskottsavdrag bokförts för fastigheter som sålts under 2013. Detta har inneburit en intäkt om 0,3 Mkr (218,7) under 2013.

Den andra situationen gäller temporära skillnader avseende övervärden i samband med fastighetsförvärv via bolag som klassificerats som tillgångsförvärv, där skillnaderna i enlighet med redovisningsreglerna inte ska beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt i rapport över finansiell ställning. Istället redovisas värdet till ett belopp motsvarande erhållet avdrag i förvärvsanalysen som ett minskat bokfört värde på fastigheten, se vidare not 14. De temporära skillnaderna för övervärden vid tillgångsförvärv som netto inte har bokförts i rapport över finansiell ställning uppgick per 31 december 2013 till –4 483 Mkr (–4 085).

Skattning av skattepositionens värde för Kungsleden

Eftersom redovisningsprinciperna inte beaktar hur skattepositionen förväntas realiseras är det intressant att göra en separat skattning av skattepositionens värde. En jämförelse mellan redovisad uppskjuten skatt och skattningar av nyttjandevärdet av positionen indikerar att nyttjandevärdet vid fortsatt verksamhet är något högre än redovisat värde per 31 december 2013. Skattningen gör inte anspråk på att vara en exakt vetenskap utan en indikerad värdenivå utifrån ett antal antaganden.

Mkr	Fortsatt verksamhet[1]	Fortsatt verksamhet och negativa skattedomar[2]	Avveckling av verksamheten[3]
Underskottsavdrag	657,1	301,1	209,1
Fastigheter och goodwill	–373,3	–373,3	–373,3
Finansiella instrument	170,2	170,2	38,9
Periodiseringsfonder	–4,0	–4,0	–1,0
Övriga temporära skillnader	–2,9	–2,9	–0,7
Summa	**447,1**	**91,3**	**–127,0**

[1] Vid fortsatt verksamhet bedöms underskottsavdrag kunna användas för att kvitta skattepliktiga resultat i den löpande verksamheten. Det uppskattade värdet är beräknat som nuvärdet av de bedömda deklarerade resultaten för de kommande 10 åren och en diskonteringsränta på 5 procent. Fastigheter och goodwill bedöms till en skuld motsvarande 5,5 procent av totala temporära skillnader. Derivat värderas till nuvärdet av skatteavdrag utifrån beräknat ränteutflöde enligt swapkontrakt. Periodiseringsfonder och övriga temporära skillnader förväntas regleras närmsta åren och värderas till nominellt belopp.
[2] Vid fortsatt verksamhet och negativt maximalt utfall i pågående skatteprocesser bedöms underskottsavdrag om 500 Mkr förloras i skatteprocesserna. En följdeffekt är att resultatet sjunker i och med ökade räntekostnader och att mindre underskottsavdrag utnyttjas, vilket ytterligare sänker det skattade värdet av underskottsavdragen. I övrigt är antagandena samma som ovan.
[3] Vid avveckling uppskattas derivat, periodiseringsfonder och övriga temporära skillnader påverka underskottsavdrag som tillsammans med befintliga underskottsavdrag bedöms kunna säljas för 5,5 procent. Fastigheterna antas kunna säljas i bolagsform till bokfört värde med ett avdrag som vid denna skattning antas uppgå till 5,5 procent av totala temporära skillnader. Goodwill beaktas på samma sätt som fastigheter i och med dess direkta koppling.

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

Ej fastlagda deklarationer
Ett antal deklarationer är inte fastlagda av svenska myndigheter, se beskrivning på sidan 30. Initiala myndighetsbeslut som inte är reserverade för är upptagna som eventualförpliktelse i not 25.

NOT 11 AVVECKLAD VERKSAMHET

I februari 2013 frånträddes resterande aktier i det delägda Hemsö, vilket var ett joint venture med Tredje AP-fonden som tidigare utgjorde ett eget segment. Alla resultatposter från innehavet (resultatandel, ränteintäkter och räntekostnader) redovisas 2013 som avvecklad verksamhet längst ned i resultaträkningen. Jämförelsetalen är omräknade utan påverkan på årets resultat.

Resultat från Hemsö-innehavet, 24 Mkr (794) avser 2013 resultatandelen fram till frånträdet den 15 februari i år. I 2012 års utfall ingick ett försäljningsresultat om 631 Mkr.

Resultat per aktie för den avvecklade verksamheten uppgick till 0,18 kronor (5,82).

NOT 12 RESULTAT PER AKTIE

	2013	2012
Årets resultat enligt resultaträkningen, Mkr	861,9	351,9
Utestående antal aktier, st	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier, st[1]	136 502 064	136 502 064
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr/aktie	6,31	2,58

[1] Inga förändringar i utestående aktier har skett under 2013 eller 2012. Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella stamaktier förekommer.

NOT 13 GOODWILL

Mkr	13-12-31	12-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	208,5	208,5
Summa	**208,5**	**208,5**
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	–7,1	–7,1
Summa	**–7,1**	**–7,1**
Redovisat värde vid årets slut	**201,4**	**201,4**

Goodwillen är hänförlig till Kungsledens köp av Nordic Modular Group 2007. Goodwillen är främst en del av rörelseförvärvet av förvaltningsfastigheter och till en mindre del den övertagna verksamheten i sig och modulproduktionen. I och med att förvaltningsfastigheterna köptes via ett rörelseförvärv bokfördes full skatt på övervärde trots att ett mycket litet avdrag för uppskjuten skatt för de temporära skillnaderna skedde i Kungsledens värdering vid förvärvet. Skillnaden mellan avdraget och den bokförda uppskjutna skatten blev en goodwillpost.

Återvinningsvärdet har värderats utifrån nettoförsäljningsvärdering. Den temporära skillnaden har inte minskat sedan förvärvet och avdraget för uppskjuten skatt är inte högre än vid förvärvet. Denna kalkyl har inte givit något nedskrivningsbehov. Verksamheten i övrigt bedrivs under lönsamhet och beräknas göra det även under kommande år.

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER – FASTIGHETER

Mkr	13-12-31	12-12-31
Redovisat värde vid årets början	14 246,7	13 219,8
Köp	5 935,4	1 549,7
Investeringar i ägda fastigheter	212,8	204,5
Bokfört värde i sålda fastigheter	–108,3	–716,9
Valutakursförändringar	3,9	–7,4
Orealiserade värdeförändringar	47,9	–3,0
Redovisat värde vid årets slut	**20 338,4**	**14 246,7**

Mkr	Kontor	Industri /lager	Handel	Övrigt	Alla fastigheter
Fastigheter vid årets ingång	5 537,1	6 008,2	2 070,9	630,5	14 246,7
Köp	4 548,8	707,0	620,8	58,8	5 935,4
Investeringar i ägda fastigheter	116,4	64,1	23,9	8,4	212,8
Bokfört värde sålda fastigheter	0,9	–3,8	–11,5	–93,9	–108,3
Valutakurs-förändringar	0,0	2,7	0,0	1,2	3,9
Orealiserade värdeförändringar	182,4	–110,4	–31,8	7,7	47,9
Fastigheter vid årets utgång	**10 385,6**	**6 667,8**	**2 672,3**	**612,7**	**20 338,4**

Om fastigheter köps via bolag erhåller Kungsleden vid affärerna normalt avdrag för att överta väsentliga temporära skillnader jämfört med om förvärvet skulle skett som fastighetsförvärv. Dessa avdrag för uppskjuten skatt redovisas för tillgångsförvärv inte som uppskjuten skatteskuld utan som avdrag på fastighetsvärdet i enlighet med redovisningsstandarderna. Tabellen nedan anger det verkliga värdet på fastigheterna respektive det sammanlagda avdraget för uppskjuten skatt som erhållits vid förvärv.

Mkr	13-12-31	12-12-31
Verkligt värde fastigheter	20 541,8	14 384,7
Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv)	–203,4	–138,0
Redovisat värde vid årets slut	**20 338,4**	**14 246,7**

Värdering av fastigheter
Interna värderingar av alla fastigheter har genomförts per 31 december 2013 och utgör bokfört värde. I stort sett alla fastigheter har dessutom värderats av externa värderingsmän. De fungerar som ett referensvärde och externa värderingarna bekräftar de interna värderingarna.

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 det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas. För varje fastighet finns alltid en affärsplan. Affärsplanen uppdateras minst en gång om året och innehåller en intern värdering, den senaste externa värderingen, en handlingsplan för de åtgärder som bedöms optimera fastighetens driftnetto och värde samt ett ställningstagande om fastigheten bör säljas eller behållas.

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

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

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

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

	Verkligt värde[1], Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Kontor	10 472,4	7,4	5,0–11,5
Industri/lager	6 757,3	8,6	7,0–14,0
Handel	2 692,5	7,6	6,5–9,0
Övrigt	619,6	7,6	6,0–13,5
Summa	**20 541,8**	**7,8**	**5,0–14,0**

[1] Före avdrag för uppskjuten skatt erhållet vid köp.

Känslighetsanalys värdering	Förändring	Påverkan på värde, Mkr
Driftnetto	+/–1,0%	+205,4/–205,4
Direktavkastningskrav	+/–0,1%	–259,8/+266,5

Mkr	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Värderade fastigheter	Ej externt värderade	Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp	Alla fastigheter
Bokfört värde	10 472	6 683	2 687	620	**20 462**	79	–203	**20 338**
Extern värdering	10 512	6 637	2 703	638	**20 490**			

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER – MODULBYGGNADER

Mkr	13-12-31	12-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 509,3	1 550,3
Investeringar i ägda fastigheter	6,6	–
Bokfört värde i sålda fastigheter	–7,2	–20,7
Orealiserade värdeförändringar	–	–20,3
Redovisat värde vid årets slut	**1 508,7**	**1 509,3**

NOT 16 RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	13-12-31	12-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	27,1	22,9
Investeringar i ägda fastigheter	1,6	4,2
Summa	**28,7**	**27,1**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	–5,9	–4,6
Avskrivningar	–1,3	–1,3
Summa	**–7,2**	**–5,9**
Redovisat värde vid årets slut	**21,5**	**21,2**

NOT 17 INVENTARIER

Mkr	13-12-31	12-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	29,0	27,4
Köp	6,4	3,3
Försäljningar/utrangeringar	–2,6	–1,7
Summa	**32,8**	**29,0**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	–15,1	–12,0
Försäljningar/utrangeringar	1,3	1,6
Årets avskrivningar	–4,2	–4,7
Summa	**–18,0**	**–15,1**
Redovisat värde vid årets slut	**14,8**	**13,9**

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	13-12-31	12-12-31
Redovisat värde vid årets början	244,0	443,2
Nya långfristiga fodringar	9,1	0,8
Valutakursförändringar	8,0	–8,8
Återbetalningar	–22,3	–191,2
Redovisat värde vid årets slut	**238,8**	**244,0**

Den största fordringen är en revers till Nollitnac Holding AB om 227 Mkr som gavs i samband med köpet av 36 fastigheter från Nordic & Russia Properties under 2011 och förfaller under 2016. Marknadsmässig ränta utgår och säkerhet i form av aktier har erhållits. Marknadsvärdet för erhållna säkerheter bedöms överstiga utestående fordran. En avsättning gjordes dock i förvärvsanalysen 2011 för den refinansieringsrisk som förelåg främst i och med att reversen förfaller så långt fram i tiden, se vidare i not 21. För beskrivning av kreditrisker, se not 2.

NOT 19 EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 56 875 860 kronor och antal aktier till 136 502 064 stycken. Detta ger ett kvotvärde om 0,42. Inga förändringar av aktiekapital, antal aktier eller kvotvärde har skett under 2013 eller 2012. Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer.

Vid omräkning poster i utländsk valuta har följande valutakurser använts:

	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
SEK	**2013**	**2012**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
EUR	8,65	8,71	8,94	8,62
DKK	1,16	1,17	1,20	1,16
NOK	1,11	1,16	1,06	1,17
PLN	2,06	2,08	2,15	2,12

NOT 20 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	13-12-31		12-12-31	
Mkr	**Nominellt belopp**	**Verkliga värden**	**Nominellt belopp**	**Verkliga värden**
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Banklån med rörlig ränta	12 878,6	12 927,7	9 703,8	9 734,5
RÄNTEDERIVAT				
Ränteswappar, 9 350 Mkr (9 350)	–	707,3	–	1 120,9
Summa lån och derivat	**12 878,6**	**13 635,0**	**9 703,8**	**10 855,4**

	13-12-31		12-12-31	
Förfallotidpunkt bank- och obligationslån	**Nominellt belopp**	**Andel, %**	**Nominellt belopp**	**Andel, %**
2013	–	–	926,9	8,5
2014	1 842,9	11,7	1 458,9	13,4
2015	7 391,8	46,9	6 500,1	59,9
2016	3 835,8	24,4	1 977,9	18,2
2017	–	–	–	–
2018	2 673,0	17,0	–	–
Summa	**15 743,6**	**100,0**	**10 863,8**	**100,0**
Ej utnyttjade krediter	–2 865,0		–1 160,0	
Summa utnyttjade krediter	**12 878,6**		**9 703,8**	

Koncernen har checkräkningskrediter om 260 Mkr (260) som inte var utnyttjade till någon del vid årsskiftet 2013 eller 2012.

NOT 21 AVSÄTTNINGAR

Mkr	**13-12-31**	**12-12-31**
Avsättningar vid årets början	57,7	431,2
Nya avsättningar (resultat från fastighetsförsäljningar)	2,6	4,5
Regleringar	0,5	–24,9
Återföring till aktuell skatt i resultaträkning	–	–325,0
Återföring övriga situationer	–1,3	–28,1
Avsättningar vid årets slut	**59,5**	**57,7**

Mkr	**13-12-31**	**12-12-31**
Refinansieringsrisk reversfordran	45,1	45,1
Övriga åtaganden sålda fastigheter	14,1	12,6
Summa	**59,5**	**57,7**

Avsättningarna avser främst refinansieringsrisk för en revers till Nollitnac Holding AB som sattes av för i samband med köpet av 36 fastigheter från Nordic & Russia Properties under 2011. Risken föreligger väsentligen utifrån osäkerhet kring motpartens refinansiering som inträffar om tre år.

Resterande avsättningar avser åtaganden vid försäljningar av fastigheter. Det är ett antal mindre affärer där regleringar kan bli aktuella närmsta ett till två åren.

	13-12-31	**12-12-31**
Förfaller till betalning inom ett år	9,9	10,3
Förfaller till betalning mellan två till fem år	49,6	47,4
Förfaller till betalning senare än fem år	–	–
Summa	**59,5**	**57,7**

NOT 22 ÖVRIGA SKULDER

Vid årets ingång bestod övriga skulder främst av ej betald köpeskilling för elva fastigheter som tillträddes och betalades i februari 2013. Själva fastigheterna var vid föregående årsskifte bokförda som tillgång.

NOT 23 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	**13-12-31**	**12-12-31**
Förfaller till betalning inom ett år	2 712,2	2 954,2
Förfaller till betalning två till fem år	11 035,7	9 036,9
Förfaller till betalning senare än fem år	–	–
Summa	**13 747,9**	**11 991,1**

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

NOT 24 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE

	Kund- och lånefordringar[1]		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
Mkr	**13-12-31**	**12-12-31**	**13-12-31**	**12-12-31**	**13-12-31**	**12-12-31**	**13-12-31**	**12-12-31**	**13-12-31**	**12-12-31**
Långfristiga fordringar	238,8	244,0					238,8	244,0	238,8	244,0
Kundfordringar	97,2	71,4					97,2	71,4	97,2	71,4
Övriga fordringar	1,7	3 545,7					1,7	3 545,7	1,7	3 545,7
Summa	**337,7**	**3 861,1**	**–**	**–**	**–**	**–**	**337,7**	**3 861,1**	**337,7**	**3 861,1**
Räntebärande skulder					12 878,6	9 703,8	12 878,6	9 703,8	12 935,2	9 734,5
Leverantörsskulder					160,5	113,8	160,5	113,8	160,5	113,8
Övriga skulder			707,8	1 124,5	38,1	1 632,3	745,9	2 756,8	745,9	2 756,8
Summa	**–**	**–**	**707,8**	**1 124,5**	**13 077,2**	**11 449,9**	**13 785,0**	**12 574,4**	**13 841,6**	**12 605,1**

[1] Beloppen i denna kolumn utgör maximal kreditrisk.

För information om företagets exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till sidorna 27–29.

Värdering

Ett antal OTC-derivat används för att ekonomiskt säkra risker i kassaflöden för räntor och fluktuation i aktiekursen från ett tidigare personaloptionsprogram. Det finns tre värderingsklasser (nivåer):

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

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

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Kungsledens derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Dessa derivat uppgick till 708 Mkr (1 125).

Verkligt värde på kund- och lånefordringar har bedömts individuellt utifrån risken för att fordringen inte kommer att erhållas. En liknande värdering sker även enligt principerna för redovisat värde. De senaste två årsskiftena har redovisat verkligt värde varit detsamma som bedömning av verkligt värde.

Skulder till kreditinstitut, Mkr	13-12-31	12-12-31
Skulder vid årets början	9 703,8	10 654,4
Upptagna lån	4 844,7	6 795,5
Nya lån via bolagsköp	740,5	–
Amortering	–2 410,4	–7 753,7
Värdeförändringar	–	10,9
Valutakursförändringar	–	–3,3
Skulder vid årets slut	**12 878,6**	**9 703,8**

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter för skulder, Mkr	13-12-31	12-12-31
Fastighetsinteckningar	11 832,8	6 570,6
Aktier i dotterbolag	4 316,0	3 223,7
Summa	**16 148,8**	**9 794,3**

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

Eventualförpliktelser, Mkr	13-12-31	12-12-31
Skattekrav	2 990,0	3 375,8
Projektgarantier	20,1	–
Hyresgarantier	1,7	2,3
Övriga garantier och åtaganden	23,9	6,9
Summa	**3 035,7**	**3 385,0**

Skattekraven avser överklagade beslut från Skatteverket som inte reserverats för efter bedömning om slutligt utfall i domstol. Skattesituationen och överväganden beskrivs på sidan 30 samt i noterna 3 och 10. Skattetillägg och ränta 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 26 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

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

Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr	2013	2012
Avsättningar	1,7	–24,9
Av- och nedskrivningar	5,6	6,0
Reserv/konstaterad för hyres- och kundförluster	–0,2	3,5
Valutakursförändringar	0,3	–
Resultat från försäljning av inventarier	–0,7	–0,6
Ökning(–)/Minskning(+) av räntefordran	26,0	–26,0
Ökning(–)/Minskning(+) av ränteskuld	–2,0	7,2
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	0,6	2,7
Summa	**31,3**	**–32,1**

Räntor, Mkr	2013	2012
Erhållna räntor[1]	57,4	109,1
Erlagda räntor[1]	–568,5	–676,5

[1] Räntebetalningar för fordran på Hemsö respektive räntekostnader för investeringen redovisas i beloppet för avvecklad verksamhet och uppgår till 13 Mkr (105) respektive –13 Mkr (–105).

Köp av dotterbolag, Mkr	2013	2012
Köpta tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	7 435,6	108,9
Rörelsefordringar	45,9	3
Likvida medel	44,6	1,2
Summa tillgångar	**7 526,1**	**113,1**
Räntebärande skulder	740,5	–
Rörelseskulder	5 500,2	103,5
Summa avsättningar och skulder	**6 240,7**	**103,5**
Utbetald köpeskilling	1 285,4	9,6
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	–44,6	–1,2
Påverkan på likvida medel köpta bolag	**1 240,8**	**8,4**

Försäljning av dotterbolag, Mkr	2013	2012
Sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	91,3	1 422,1
Rörelsefordringar	0,4	1,4
Likvida medel	0,1	0,7
Summa tillgångar	**91,8**	**1 424,2**
Uppskjuten skatt	7,8	–
Rörelseskulder	37,1	753,0
Summa avsättningar och skulder	**44,9**	**753,0**
Försäljningspris	55,6	671,2
Avgår: säljarereverser	–8,7	–
Erhållen köpeskilling	**46,9**	**671,2**
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	–0,1	–0,7
Påverkan på likvida medel helägda dotterbolag	**46,8**	**670,5**
Avyttring Hemsö/joint venture (reglerades 2013)	**1 826,8**	**–**
Summa påverkan på likvida medel avyttrade bolag	**1 873,6**	**670,5**

Köp eller försäljningar av fastigheter via bolag kan leda till väsentliga kassaflöden på raderna för rörelsefordringar respektive rörelseskulder. Detta var situationen exempelvis under 2013 då raden ökning(+)/minskning (–) av skulder = rörelseskulder uppgick till –5 246 Mkr. Bakgrunden är främst att väsentliga fastighetsförvärv skett via bolag, där kassaflödet för aktielikviden redovisas i investeringsverksamheten, men där Kungsleden i samband med köpet även reglerat säljarens mellanhavanden med det överlåtna bolaget. Om ingen extern finansiering följer med i köpet utgör mellanhavandet ofta det köpta bolagets egna finansiering av fastighetsinnehavet. I tillträdesbalansen är mellanhavandet en del

av rörelseskulderna som kassamässigt regleras av köparen, i detta fall Kungsleden, vilket ger ett negativt kassaflöde för reglering av rörelseskulder. Vid fastighetsförsäljning via bolag gäller motsatt situation. Rörelseskulder i tillträdda respektive frånträdda bolag för 2013 och 2012 framgår i uppställningen ovan.

NOT 27 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Hemsö Fastighets AB var fram till frånträdet den 15 februari 2013 ett närstående bolag. Finansiella intäkter har erhållits om 13 Mkr (105) för en revers om 1 500 Mkr som löstes vid frånträdet. Finansiella kostnader har utgått om 0 Mkr (31).

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

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

NOT 28 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Kungsledens valberedning föreslår att årsstämman 2014 väljer Charlotte Axelsson och Liselotte Hjort till nya styrelseledamöter. Valberedningen föreslår därutöver omval av de nuvarande ledamöterna, Göran Larsson, Joachim Gahm, Lars Holmgren, Kia Orrback Pettersson och Charlotta Wikström. Vidare föreslås omval av Göran Larsson som styrelsens ordförande. Magnus Fernqvist och Peter Gustafson har meddelat valberedningen att de inte står till förfogande för omval.

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	Not	2013	2012
Koncerninterna intäkter		39,0	61,4
Administrationskostnader		–44,8	–56,4
Rörelseresultat	2–3	**–5,8**	**5,0**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	255,0	562,1
Ränteintäkter och liknande poster	4	572,7	168,6
Räntekostnader och liknande poster	4	–384,7	–410,2
		443,0	**320,5**
Resultat före skatt		**437,2**	**325,5**
SKATT			
Uppskjuten skatt	5	–88,7	–26,8
Årets resultat		**348,5**	**298,7**

Rapport över totalresultat moderbolaget

Mkr	2013	2012
Årets resultat enligt resultaträkningen	348,5	298,7
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**348,5**	**298,7**

Kommentarer till moderbolagets resultaträkning

OMSÄTTNINGEN UPPGICK TILL 39 Mkr (61) och avsåg intäkter från koncernbolag avseende utfördelade administrationskostnader.

Finansiella poster avser främst räntekostnader för obligationslån och räntor i swapavtal för koncernens upplåning och återförda reserveringar för koncernens ränteswapkontrakt vars undervärde minskat då räntorna på längre löptider stigit under året. Även transaktioner kopplade till innehav i dotterbolagen redovisas som finansiella poster.

Efter beaktande av skatt blev årets resultat 349 Mkr (299).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	5 737 092 731 kr
Årets resultat	348 470 990 kr
Totalt	**6 085 563 721 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Utdelning till aktieägarna om 1,25 kronor per aktie	170 627 580 kr
Balanseras i ny räkning	5 914 936 141 kr
Totalt	**6 085 563 721 kr**

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

Med stöd av utdelningspolicyn och mot bakgrund av moderbolagets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en vinstutdelning på 1,25 kronor per aktie för verksamhetsåret 2013. Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar 49 procent av moderbolagets resultat efter skatt och 20 procent av koncernens resultat.

Den föreslagna vinstutdelningen innebär att moderbolagets och koncernens soliditet kommer att uppgå till 38 procent respektive 37 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande, särskilt när man beaktar att moderbolaget och koncernen uppvisar en högre intjäningskapacitet efter de stora fastighetsförvärv som genomfördes under 2013. Per 31 december 2013 uppgick den disponibla likviditeten inklusive outnyttjade krediter till 3 187 Mkr. Likviditetsberedskapen i koncernen bedöms mot denna bakgrund vara fortsatt stark.

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

Den föreslagna vinstdispositionen kommer läggas fram för fastställelse vid årsstämman den 29 april 2014.

Balansräkning moderbolaget

Mkr	Not	13-12-31	12-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	7 805,8	7 800,9
Fordringar hos koncernbolag	7	2 470,7	640,0
Uppskjuten skattefordran	5	281,8	370,5
Andra långfristiga fordringar	7	229,5	219,7
Summa anläggningstillgångar		**10 787,8**	**9 031,1**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		4 675,0	4 264,0
Övriga fordringar		7,7	8,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18,5	16,8
Kassa och bank		152,0	540,9
Summa omsättningstillgångar		**4 853,2**	**4 830,0**
SUMMA TILLGÅNGAR	9	**15 641,0**	**13 861,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		56,9	56,9
		56,9	**56,9**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 737,1	5 574,9
Årets resultat		348,5	298,7
		6 085,6	**5 873,6**
Summa eget kapital		**6 142,5**	**5 930,5**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2,1	1,6
Summa avsättningar		**2,1**	**1,6**
Långfristiga skulder			
Obligationslån		1 699,2	1 599,2
Skulder till koncernbolag		325,0	–
Summa långfristiga skulder	8–10	**2 024,2**	**1 599,2**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		600,0	426,0
Leverantörsskulder		1,2	1,3
Skulder till koncernföretag		6 109,8	4 727,1
Skatteskulder		0,9	1,5
Derivat		707,8	1 124,5
Övriga skulder		1,8	4,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50,7	44,6
Summa kortfristiga skulder	9, 10	**7 472,2**	**6 329,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 641,0**	**13 861,1**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser, Mkr	Not	13-12-31	12-12-31
Ställda säkerheter	11	4 629,3	2 864,3
Ansvarsförbindelser	11	10 503,0	7 691,8

Kommentarer till moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGARNA VID ÅRETS utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 7 806 Mkr (7 801). Väsentliga fordringar och skulder till koncernföretag fanns även, vilket netto var en fordran på 711 Mkr (177).

Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 6 143 Mkr (5 931), vilket gav en soliditet om 39 procent (43).

Rapport över förändringar i eget kapital moderbolaget

Mkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 12-01-01	**56,9**	**5 929,8**	**5 986,7**
Årets resultat		298,7	298,7
Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare	**56,9**	**298,7**	**298,7**
Utdelning		–354,9	–354,9
Summa transaktioner med bolagets ägare		**–354,9**	**–354,9**
Utgående eget kapital 12-12-31	**56,9**	**5 873,6**	**5 930,5**
Ingående eget kapital 13-01-01	**56,9**	**5 873,6**	**5 930,5**
Årets resultat		348,5	348,5
Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare	**56,9**	**348,5**	**348,5**
Utdelning		–136,5	–136,5
Summa transaktioner med bolagets ägare		**–136,5**	**–136,5**
Utgående eget kapital 13-12-31	**56,9**	**6 085,6**	**6 142,5**

Rapport över kassaflöden moderbolaget

Mkr	Not 12	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		437,2	325,2
Utdelningar som ej reglerats		–517,7	–745,0
Erhållna koncernbidrag		–223,4	–62,0
Resultat från försäljningar		–31,8	0,1
Nedskrivningar koncernföretag		517,9	244,8
Reserveringar/återförda reserveringar derivat		–416,7	50,1
Orealiserade valutakursomräkningar		–7,8	6,9
Avsättning till pensioner		0,4	0,6
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från rörelsen		**–241,9**	**–179,3**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar		–2 327,8	2 111,2
Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder		2 060,1	–1 053,0
		–267,7	**1 058,2**
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital		**–509,6**	**879,2**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Köp av andelar i koncernföretag		–873,5	–0,1
Försäljning av koncernföretag		663,9	–
Lämnade aktieägartillskott		–140,2	–531,1
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		8,0	254,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–341,8**	**–276,6**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		1 025,0	446,0
Amortering av lån		–426,0	–516,0
Utdelning		–136,5	–354,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**462,5**	**–424,9**
Årets kassaflöde		**–388,9**	**177,7**
Likvida medel vid årets början		540,9	363,2
Likvida medel vid årets slut		**152,0**	**540,9**

Noter moderbolaget

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAGET

Moderbolagets, Kungsleden AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget.

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Värdet prövas löpande för nedskrivningsbehov.

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

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

Koncernbidrag
Koncernbidrag som erhålls från ett dotterbolag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterbolag. Koncernbidrag som lämnas till dotterbolag redovisas som investering i andelar i koncernföretag.

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

NOT 2 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader, Mkr	2013	2012
Personalkostnader	–37,5	–38,2
Övriga rörelsekostnader	–7,3	–17,8
Summa	**–44,8**	**–56,0**

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

Av administrationskostnaderna om 45 Mkr (56) utgör personalkostnader den största posten, 38 Mkr (38), och avser främst ersättning till koncernledning och styrelseledamöter.

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

NOT 3 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSEN

Medelantal anställda	2013	Andel kvinnor %	2012	Andel kvinnor %
Sverige	5	32	6	33
Summa	**5**	**32**	**6**	**33**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2013 Löner, andra ersättningar	2013 Sociala kostnader	2012 Löner, andra ersättningar	2012 Sociala kostnader
Styrelse, VD och vVD	16 181	9 181	16 737	8 398
Övriga anställda	7 457	4 163	8 012	4 616
(varav pensionskostnader)		(4 699)		(4 151)
Summa	**23 638**	**13 344**	**24 749**	**13 014**

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

NOT 4 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från dotterbolag, Mkr	2013	2012
Anteciperade utdelningar	517,7	746,0
Erhållna koncernbidrag	223,4	62,0
Resultat från avyttring av andelar	31,8	–0,1
Nedskrivningar/återförda nedskrivningar	–517,9	–245,8
Summa	**255,0**	**562,1**

Ränteintäkter och liknande poster, Mkr	2013	2012
Ränteintäkter		
Koncernföretag	130,9	149,7
Övriga företag	17,2	18,0
Återförda reserveringar undervärde derivat	416,7	–
Övrigt	7,9	0,9
Summa	**572,7**	**168,6**

Räntekostnader och liknande poster, Mkr	2013	2012
Räntekostnader		
Koncernföretag	–34,8	–45,9
Övriga företag	–342,1	–303,1
Reserveringar undervärde derivat	–	–50,1
Övrigt	–7,8	–11,1
Summa	**–384,7**	**–410,2**

NOT 5 SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2013	2012
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	–88,7	26,8
Redovisad skatt	**–88,7**	**26,8**

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2013	2012
Resultat före skatt	437,2	325,5
Skatt 22% (26,3%)	–96,2	–85,6
Utdelningar från koncernföretag	113,9	195,9
Nedskrivningar av aktier i koncernföretag	–113,9	–64,6
Stängda derivat	–	13,2
Ändrat skattesats till 22,0%	–	–72,4
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader respektive ej skattepliktiga intäkter	7,0	20,8
Övrigt	0,5	19,5
Redovisad skatt	**–88,7**	**26,8**

Ingen skatt har redovisats direkt till eget kapital.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Vid årets början	Över resultat-räkningen	Vid årets slut
Underskottsavdrag	123,6	2,1	125,7
Finansiella instrument	246,6	–90,9	155,7
Övriga temporära skillnader	0,3	0,1	0,4
Summa	**370,5**	**–88,7**	**281,8**

NOT 6 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	13-12-31	12-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	13 607,4	14 718,2
Köp	873,5	0,1
Försäljningar	–631,3	–
Omklassificering	–	–1 210,9
Aktieägartillskott	280,6	100,0
Summa	**14 130,2**	**13 607,4**
Ingående nedskrivningar	–5 806,5	–6 771,6
Omklassificering	–	1 210,9
Återförda nedskrivningar	248,5	560,9
Årets nedskrivningar	–766,4	–806,7
Summa	**–6 324,4**	**–5 806,5**
Redovisat värde vid årets slut	**7 805,8**	**7 800,9**

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 koncernföretag

Direktägda dotterbolag org nr/säte-land	Antal andelar %	Andel[1]	Bokfört värde, Mkr 13-12-31	12-12-31
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Stockholm	200	100	1 979,7	2 095,5
Realia AB, 556639-7419, Stockholm	23 822 375	100	1 059,0	818,6
Kungsleden Norrlandsfastigheter AB, 556481-1429, Stockholm	1 000	100	1 756,7	1 756,3
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Stockholm	10 000	100	0,1	4,0
Bovård i Sverige AB, 556429-6126, Stockholm	3 700	100	130,7	130,7
Kungsleden Äldre B AB, 556635-1366, Stockholm	1 000	100	22,8	15,4
Kungsleden Real Estate BV, 34209547, Nederländerna	900	100	0,1	0,1
Kungsleden Service AB, 556610-9087, Stockholm	1 000	100	0,3	0,3
Realia International BV, BV502052-1156, Nederländerna	2 351	75	9,7	9,3
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Stockholm	1 000	100	656,1	760,0
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Stockholm	1 000	100	1 287,6	1 358,1
KL Norge Holding AB, 556730-0875, Stockholm	1 000	100	5,9	5,9
Kungsleden Kalinka Holding AB, 556844-2957, Stockholm	50 000	100	77,8	77,8
Kungsleden Holding GmBH, Tyskland	1	100	0,1	–
Nordic Modular Group AB, 556691-3868, Upplands Väsby	20 695 156	100	768,8	768,8
Konkret 1 i Visby AB, 556876-3022, Stockholm	–	–	–	0,1
Kungsleden Balsberget AB, 556919-3013, Stockholm	50 000	100	0,1	–
Kungsleden Tannberget AB, 556920-8043, Stockholm	50 000	100	0,1	–
Kungsleden Alsberget AB, 556919-3021, Stockholm	50 000	100	0,1	–
Kungsleden Mariaberget AB, 556919-3039, Stockholm	50 000	100	0,1	–
Kungsleden Vegaholding AB, 556919-3047, Stockholm	50 000	100	50,0	–
Summa			**7 805,8**	**7 800,9**

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

NOT 7 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	13-12-31	12-12-31
Fordringar vid årets början	859,7	1 129,4
Årets säljarreverser	8,7	–
Årets reverser till koncernföretag	1 830,7	–
Inbetald kapitalförsäkring	0,4	0,7
Omföring till kortfristig fordran	–7,1	–7,3
Valutakursförändring	8,5	–8,5
Årets amorteringar	–0,7	–254,6
Summa	**2 700,2**	**859,7**

NOT 8 LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Moderbolaget har fyra (tre) obligationslån. Det banklån som fanns vid årets början har amorterats under året. Därutöver finns även räntederivat för både de egna lånen och övriga koncernbolagens externa lån.

En checkräkningskredit finns om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjad till någon del vid årsskiftet 2013 eller 2012.

Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

	13-12-31		12-12-31	
Förfallotidpunkt, Mkr	Bank- och obligationslån	Räntederivat, nominellt belopp	Bank- och obligationslån	Räntederivat, nominellt belopp
2013	–	–	426,0	–
2014	600,0	800,0	600,0	800,0
2015	999,2	1 400,0	999,2	1 400,0
2016	700,0	500,0		500,0
2017		500,0		500,0
2018		3 650,0		3 650,0
2019		800,0		800,0
2020		800,0		800,0
2021		400,0		400,0
2022		500,0		500,0
Summa	**2 299,2**	**9 350,0**	**2 025,2**	**9 350,0**

NOT 9 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

	Fordringar på koncernföretag mfl		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
Mkr	13-12-31	12-12-31	13-12-31	12-12-31	13-12-31	12-12-31	13-12-31	12-12-31
Andra långfristiga fordringar	229,5	219,7			229,5	219,7	229,5	219,7
Fordringar hos koncernföretag	4 675,0	4 264,0			4 675,0	4 264,0	4 675,0	4 264,0
Övriga fordringar[1]	–	–			–	–	–	–
Summa tillgångar	**4 904,5**	**4 483,7**	**–**	**–**	**4 904,5**	**4 483,7**	**4 904,5**	**4 483,7**
Långfristiga skulder			2 024,2	1 599,2	2 024,2	1 599,2	2 038,2	1 599,2
Leverantörskulder			1,2	1,3	1,2	1,3	1,2	1,3
Skulder till koncernföretag			6 109,9	4 727,1	6 109,9	4 727,1	6 109,9	4 727,1
Övriga skulder[1]			1 310,5	1 556,8	1 310,5	1 556,8	1 312,5	1 556,8
Summa skulder			**9 445,8**	**7 884,4**	**9 445,8**	**7 884,4**	**9 461,8**	**7 884,4**

[1] Verkligt värde på bolagets räntederivat uppgår till –707,3 Mkr (–1 120,9) och aktieswap –0,5 Mkr (–3,5).

Moderbolagets derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Dessa derivat uppgick till 708 Mkr (1 125).

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

NOT 10 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	13-12-31	12-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	6 763,5	5 208,9
Förfaller till betalning mellan två till fem år	2 024,2	1 599,2
Förfaller till betalning senare än fem år	–	–
Summa	**8 787,7**	**6 808,1**

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder och undervärde derivat.

NOT 11 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Mkr	13-12-31	12-12-31
SÄKERHETER STÄLLDA FÖR DOTTERBOLAGS LÅN		
Aktier i koncernföretag	2 798,6	2 864,3
Fodringar i koncernföretag	1 830,7	–
Summa	**4 629,3**	**2 864,3**

Mkr	13-12-31	12-12-31
ANSVARSFÖRBINDELSER		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	10 503,0	7 691,8
Summa	**10 503,0**	**7 691,8**

NOT 12 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

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

Räntor mm, Mkr	2013	2012
Erhållna utdelningar	746,0	268,8
Erhållna räntor	148,1	168,8
Erlagda räntor	–308,5	–360,2

NOT 13 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med dotterbolag, Mkr	2013	2012
Försäljning av varor/tjänster till närstående	39,0	61,4
Inköp av varor/tjänster från närstående	–	–
Övrigt, t ex ränta, utdelning	423,4	103,8

Poster i balansräkningen	13-12-31	12-12-31
Fordran på koncernföretag	7 145,7	5 451,0
Skulder till koncernföretag	–6 434,8	–4 727,1

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

Årsredovisningens undertecknande

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 2014

Göran Larsson Ordförande	Magnus Fernqvist Styrelseledamot	Joachim Gahm Styrelseledamot	Peter Gustafson Styrelseledamot
Lars Holmgren Styrelseledamot	Kia Orback Pettersson Styrelseledamot	Charlotta Wikström Styrelseledamot	Biljana Pehrsson Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2014
KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsleden AB (publ) för år 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4–69.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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

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

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kungsleden AB (publ) för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden
Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2014
KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Definitioner

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Intjäningskapacitet
Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per bokslutsdatum hade ägts de senaste tolv månaderna. Per balansdagen sålda fastigheter ingår ej och senast vid samma tidpunkt köpta fastigheter ingår som om de ägts i tolv månader. Beräkningen baseras på följande övriga förutsättningar:

- för fastigheter där tolv månader har förlöpt sedan tillträdesdagen ingår utfallet för de senaste tolv månaderna
- för fastigheter där mer än sex månader men mindre än tolv månader har förlöpt sedan tillträdesdagen räknas utfallet om så att det motsvarar tolv månader
- för fastigheter med mindre än sex månaders utfall sedan tillträdesdagen används data från förvärvskalkyl.

Direktavkastning
Beräkningssätt på intjäningskapacitet
Driftnetto exklusive fastighetsadministration i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång.

Beräkningssätt på utfall
Driftnetto exklusive fastighetsadministration i förhållande till kvartalsvis genomsnittligt bokfört värde för fastigheterna.

Direktavkastning har definierats om från och med bokslutskommunikén 2013. Genomsnittligt bokfört värde beräknas nu kvartalsvis istället för ingående och utgående balans dividerad med två.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

Hyresintäkter
Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

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

Uthyrningsbar yta
De ytor av fastigheten som hyresgästen debiteras hyra för.

Överskottsgrad
Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Finansiella nyckeltal

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

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

Avkastning på totalt kapital
Resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar och finansnetto i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

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

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

Räntetäckningsgrad
Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inklusive minoritetsintressen i förhållande till totala tillgångar.

Aktierelaterade nyckeltal

Beslutad/föreslagen utdelning per aktie
Styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

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

Förvaltningsresultat per aktie
Förvaltningsresultat 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.

Årets resultat per aktie
Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

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

Ordlista

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

Ekonomisk vakansgrad
Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat
Bruttoresultatet med tillägg av försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd
Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

Kontraktsvärde
Hyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyrestillägg uttryckt som ett årsvärde.

Orealiserade värdeförändringar
Skillnaden mellan bokfört värde och ackumulerat anskaffningsvärde för fastigheter vid årets slut, minus skillnaden mellan bokfört värde och ackumulerat anskaffningsvärde för fastigheter vid årets början.

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

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

Inbjudan till årsstämma

Årsstämman i Kungsleden AB (publ) äger rum den 29 april 2014 klockan 14.00 på Hotel Rival, Mariatorget 3 i Stockholm.

Anmälan
Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara registerad i eget namn (rösträttsregistrerad) i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken på onsdagen den 23 april 2014, dels anmäla sitt deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 23 april 2014 på bifogad anmälningsblankett eller till bolaget på adress:

Kungsleden AB (publ)
Att: Sinikka Arfwidsson
Box 704 14, 107 25 Stockholm
E-post: arsstamma@kungsleden.se
Telefon: 08-503 052 00
eller via www.kungsleden.se/arsstamma2014

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

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att delta i stämman, begära att tillfälligt införas i aktieboken hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd senast onsdagen den 23 april 2014, vilket innebär att förvaltaren måste underrättas i god tid före detta datum.

Distribution av årsredovisning
Kungsledens årsredovisning distribueras i tryckt version till alla nya aktieägare och därefter endast till de aktieägare som uttryckligen begärt en sådan.

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

Med stöd av utdelningspolicyn och mot bakgrund av moderbolagets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en utdelning om 1,25 kronor (1,00) per aktie för räkenskapsåret 2013.

Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 5 maj 2014. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 8 maj 2014.

MILJÖMÄRKT 341 701 Trycksak

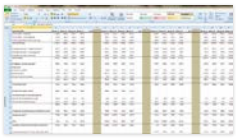
Produktion: Kanton och Kungsleden.
Foto: Pixprovider (interiör, exteriör, porträtt), Mats Högberg (porträtt VD-ord).
Tryck: Hylte Tryck AB, Hyltebruk.
Omslagsbilden föreställer Kungsledens fastighet Ottar 6 i Västerås, där ABB har sitt huvudkontor.

FÖLJ OSS PÅ NÄTET

www.kungsleden.se

Prenumerera på pressmeddelanden

Ladda ner finansiella tabeller till Excel



Kungsleden i sociala medier

KALENDARIUM 2014

29/4
Delårsrapport
1 jan–31 mars 2014

29/4
Årsstämma
29 april 2014

15/8
Delårsrapport
1 jan–30 juni 2014

24/10
Delårsrapport
1 jan–30 sept 2014

KONTAKT

Kungsleden AB (publ)
Org nr 556545-1217
Säte Stockholm

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

Biljana Pehrsson
VD
08-503 052 04

Anders Kvist
vVD, Ekonomi/Finansdirektör
08-503 052 11

Marie Mannholt
Marknads- och kommunikationschef
08-503 052 20